

楼市无泡沫?外资高调“抄底”

在目前房地产市场正处低迷期,很多知名开发商陷入困境之际,外资热情却有增无减。统计局数据显示,今年1~7月份,全国房地产开发企业利用外资407亿元,增长22.3%。而大摩、黑石这些重量级的资本大鳄,近期也纷纷斥巨资,拉开“抄底”架势。

抄底手法一

组建房地产投资基金

路透社最新报道,美国摩根士丹利公司正在筹建一只规模在100亿美元的全球房地产投资基金,中国市场将成为一个投资重点。路透社援引银行界知情人士的消息称,摩根士丹利正在筹建全球房地产7号基金,这也是其一系列房地产基金中最新的一只。

基金建立后预计将在年底前开始在全球投资。业内人士预计,其中15亿美元或者更多的资金将在未来几年投向中国,主要瞄准上海等大城市房地产市场项目。

另外,黑石近日已与卓越金融联手,共同组建了一家商业资产管理公司。黑石持有该

公司90%股权,卓越金融持有10%股权,将针对中国境内的商业地产项目进行投资、经营、招商及管理,长线投资心态明显。今年4月,黑石集团的房地产合伙人基金第六期募集结束,共融得109亿美元,创下有史以来数额最大的一次房地产基金募集。

抄底手法二

接手房企项目

6月27日,雅居乐旗下两家间接全资附属公司——冠金投资有限公司和誉永控股有限公司,与摩根士丹利全资拥有的房地产投资基金CrystallLimited订立协议,交易完成后,誉永及Crystall Limited将分别持有冠金的70%及30%股权,所涉及

的合作资金为52.83亿元人民币。首创置业股份有限公司向新加坡政府产业投资有限公司附属公司RecoZiyang-PteLtd转让了天津3个项目的部分权益,并与之成立一家合资公司,共同开发重庆的一个项目。

8月22日,招商局地产控

股股份有限公司发布公告称,拟向ARAManagers(AsiaDragon)PteLtd出售其所持的富城(中国)有限公司100%股权,作价为17.5亿元人民币。随着这次股权转让,富城中国所拥有的总投资约14亿元人民币的南京国际金融中心也将落入对方囊中。

抄底手法三

外资之间收购加剧

东南亚最大的房地产上市公司之一,新加坡嘉德置地在中国的全资子公司凯德置地近日对外宣布,将新加坡华磊控股私人有限公司100%的股权及该公司间接持有的北京一甲级写字楼凯德大厦,以33.4亿元人民币的价格,出让给思凯资产管理公司。思凯资产管理公司业务分布于爱尔兰都柏林,以住宅及商业经营

管理见长。嘉德置地称,该项出让使集团产生约4.98亿新元的现金流,从而让资产负债表进一步加强,并认为该项交易体现了集团的专业技能与知识,使得在目前动荡的市场情况下,旗下的房地产项目仍有能力为股东带来价值。

5月以来,接连几起外资收购案皆属于离岸收购的

“外外循环”。如海外基金亚太置地44亿元收购和记黄埔世纪商贸广场;黑石11亿元从卓越金融手中买得长寿路商业物业。“离岸交易由于能够规避对于海外资金的限制,因此目前正在成为海外投资者投资中国房地产市场的主要交易方式。”高力国际华东区研究与咨询部董事李庆贤表示。

大摩:房地产不存在泡沫

摩根士丹利大中华区首席经济学家王庆在其最新研究报告中指出,随着中国出口放缓,保持房地产行业的持续增长将对中国经济的前景产生越发重要的影响。

“房地产行业不存在价格泡沫”

市场上存在一种观点,即认为政府对于楼市采取的一系列限制措施是为了打击楼市的价格泡沫。但是王庆指出,楼市根本不存在泡沫。王庆说,房屋价格相对于家庭收入,从1997年以来下滑显著。总体来看,房屋购买能力从2003年以来都处于较稳定的水平,换句话说,房屋的平均价格没有比5年前更贵,因为家庭收入的平均增长比价格增长更快。

“楼市垮了将引发经济硬着陆”

“一旦房地产失去其作为经济增长的引擎地位,就可能引发经济硬着陆的风险,比

如拖累GDP增速至8%以下。”王庆认为。王庆分析说,2007年第三季度以来,房屋销量下滑显著,未来几个月楼市将面临供大于求的风险。如果房地产销售持续放缓,那么迟早会表现出房地产投资放缓,而这对于其他领域都将产生负面影响。

“明年一季度楼市政策或放松”

王庆认为,一旦房地产行业的生存对于整体经济带来下滑风险,政府就会放松政策控制。王庆进一步分析了政府可能采取的政策,包括借贷要求上的放松,降低房贷利率,提高政府廉租房的供给等等。

至于政策放松的时间点,王庆认为将取决于出口下滑的速度,根据预测,中国的出口增长可能在2009年第一季度显著下滑到个位数的水平,因此届时会引发政策显著变脸。

综合新华社、《每日经济新闻》报道

链接

外商投资房地产的相关规定

2006年7月,建设部等9部委发布《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》,该《意见》从外商投资房地产准入门槛、外商投资企业房地产开发经营管理、境外机构和个人购房管理等方面进行了细则规定。

2007年11月,商务部下发《关于外商投资房地产企业备案有关问题的通知》,要求各地商务部门批准的新设、增资的外商投资房地

项目必须送交商务部备案。

2007年11月,国家发改委和商务部联合颁布的《外商投资产业指导目录(2007年修订)》规定,从今年12月1日起,不再鼓励外资进入中国内地普通住宅的开发建设中。

2008年7月,商务部下发《商务部关于做好外商投资房地产业备案工作的通知》指出,商务部委托省级商务主管部门对外商投资房地产业备案材料进行审核。

相关新闻

开发商过冬

在房地产市场整体趋冷的大环境下,除了“机会宠儿”潘石屹和一些资本雄厚的外资大鳄,似乎鲜有开发商可以安然“过冬”。降价自救或许成了必经之路。

各方传来的消息是,9月之后,开发商们将集中推盘促销,仅龙湖、碧桂园、恒大三家企业,推盘总量就高达近50个。

为了快速回款,部分先知先觉的开发商已经开始策略转身。刚入9月,万科在上海对8个楼盘实施全面降价促销。“万科上海宁愿顶住退房潮的压力,也要坚决降价,说明回款压力确实较大。然而,这也是万科的过人之处,率先降价意味着主动出击,力保安全过冬。”一位业内人士称。

这种“先活下来”的策略近期开始被大量开发企业认同。

8月,碧桂园董事长杨国强介绍,截至7月底,碧桂园仅完成全年销售计划(320亿元)的31.56%,但他同时表示,不会降低碧桂园的全年销售目标。为此,下半年碧桂园将有16个新盘推出。对于降价一说,碧桂园相关人士表示,虽然近期没有计算,但不排除随市场形势而动。

龙湖地产则有重庆、成都、北京、上海等地楼盘全面开盘。“目前楼市总体形势不好,加速周转,提高销售效率也是龙湖的重要任务之一。”龙湖地产战略及公司品牌部顾问称。快报记者 薛明

期货市场特点和投资机会

做空也能赚钱?与一片阴霾的资本市场不同,交易灵活的期货市场热点频出。苏物期货将于9月6日(周六)下午2:00举办专题讲座,免费参加,赠送资料。

地址:南京市鱼市街96号四楼会议厅 电话:025-83421355 83116177

省版分类 覆盖苏皖 广告热线:025-84519772

招聘信息
建华管桩车队诚聘
厂内半挂车短驳司机、汽吊司机(此广告长期有效)电话:0511-87767240 手机:15952972788 王先生

电子厂急聘
南京—上海汽列车押货员,保安,司机共30名,3750/月+补助,另聘:电子厂,文员多名,2750/月,包吃住,办保险,双休,025-85553830

急聘汽、列、押货(南京—上海),3750元+补+吃住。025-86999716
急聘:(南京—上海)押货,3750元+补助,吃住+合同。025-68678149
急聘:列车送货员4300/月+补+合同+保险,免费用。13400051545

诚聘客户接待,高薪,4000/月,包吃住。(0)15951975155于经理
贷款咨询服务
专业信用卡贷款,1-8倍,5分钟到账,建行、招商、民生等优先办理,空卡也可。025-84718939(新街口)

联喜 银行代办120万个贷,2亿企业贷款,有财团支持,诚邀加盟。025-66602403
和信: 个贷80万,企贷1.5亿,免担保,外地可。025-66622327
联荣: 财团支持,企、个,借贷,需信用。成功收费,免抵押,外地可。025-66961838
宏发 长期为个人企业提供大小资金拆借,快速办理当天放款1376885442张
金陵 投资为个人,企业提供贷款,无担保抵押,当日放款。13762847410李

招商信息
致富项目 诚寻合作
本单位现有大量纯手工艺品,外发加工。货源稳定,现金结算上门服务回收产品提前预付加工费。
0512-65721463,65721462
苏州市东大街229号

寻求合作
工厂200平方,公司免费提供毛池生产设备,另有:冲件,服装,手工组装加工。联系:021-29916718,上海西藏南路1号楼

遗失
遗失声明福尔斯特通电子(昆山)有限公司,不慎将电子口岸卡遗失,代码:74620239-7 声明作废。
遗失江苏省路港建设工程有限公司资质证书副本二本、泰州分公司公章、财务章、印章、相关银行支票,声明作废。

家装“全裸剥皮价” 公开透明,全市最低,谁能抗衡? 100m²装修费11000元特价解析会

低于市场40%, 比设计、比价格、比材料、比工艺、无与伦比的性价比!

活动时间:9月6日(周六)、9月7日(周日)仅2天
活动地点:陋室装饰营业大厅(新街口石鼓路33号东方名苑B座11F,大洋百货西40m)
报名热线:84215761、84215760、84215763 24小时热线:13701467027

家装特价装修样板房直通车 风雨无阻 免费接送 免费午餐
发车时间:9月6日(周六) 9月7日(周日) 上午9:00 下午2:00 (准时发车)
发车地点:大桥南路南发车点:大桥南路家乐福超市南大门停车场(联系人:徐15996318473)
新街口发车点:石鼓路33号东方名苑公司楼下大院内(联系人:马13645180436)

大赠送
●室内乳胶漆全送(国家免检三棵树高级乳胶漆);
●卫生间品牌地砖全送;
●设计费、量房费全免;
●购公司橱柜、墙地砖、卫浴等满6000元送600元,冲抵工程款;
●本次活动期间,只限前28名签单(交定金)客户享受。

陋室装饰 LOUSHI DECORATION ★3.15上榜品牌 ★荣获全国装饰行业产品质量、服务质量AAA级企业 ★荣获南京市最受消费者喜爱的品牌

居室装饰确保所有施工材料能达到环保要求,如以次充好,假一赔二,并奖励1000元。
材料品牌有免宝宝、绿源、绿野E1级木工板,140元/张;饰面板为免宝宝、天成E1级;国家免检产品无锡远东电线;安普国标8芯网络线;金牛、上海爱诺水管;可耐福石膏板;宁扬白乳胶;宁兰滑石粉;宁扬901;国家免检多乐士、三棵树高级乳胶漆、三棵树高级木器漆等环保材料。
项目:墙地砖铺贴58m²、大理石挡水3块、墙面乳胶漆190m²、鞋柜0.8m、衣柜15.2m²、电视背景墙8m²、电视柜1.2m、塑钢扣板吊顶8m²、塑钢阴角线20m、高级防水处理8m²、门套20m、包水管2根、家具、门、门套木器漆28m²、灯具、洁具、门、开关、插座、面板安装;材料运输费、上下楼费、垃圾清运费等。
施工工艺和工程质量由工地样板房来见证,施工由南京质量权威部门全程跟踪。

项目	材料	人工	单位	单价
强电改造				
BV1.5m²	4.00	3.00	m	0.30
BV2.5m²	6.50	3.00	m	2.50
BV4.0m²	10.00	3.00	m	6.00
水路改造				
冷:16	21.00	3.00	m	29.50
冷:20	24.50	3.00	m	33.00
瓦工项目				
瓷砖铺		7.00	m²	25.00
无釉砖		7.00	m²	27.00
门窗项目				
连产平门套	20.00	3.00	m	39.00
连产门套	32.20	3.00	m	55.20
普通窗台	20.00	3.00	m	39.00
飘窗台	41.40	3.00	m	67.20
油漆项目				
二套半柜门	170.00	12.00	扇	222.00
二套半柜门	225.00	15.00	扇	282.00
家具项目				
木工油漆工	77.00	3.00	m²	110.00
直接板衣柜	60.00	2.00	m²	82.00
乳胶漆项目				
天棚漆	2.00	0.50	m²	7.50
立邦M600	3.00	2.00	m²	11.00
三棵树				9.00
油漆项目				
乳胶漆(平刷)	11.50	3.00	m²	22.50
乳胶漆(立刷)	14.50	3.50	m²	40.00
防水涂料	25.00	3.50	m²	48.00

备注:版面有限,更多详情请见公司营业大厅价目表。