

香港文匯報訊 (記者 莊亞權 上海報導) 繼全球最大私募股權公司黑石集團9月份轉讓了其持有的價值約14.6億元(人民幣,下同)的上海Channel1購物中心95%股權之後,昨日上海又曝出一批美國個人投資客集體拋售其上海物業,給撲朔迷離的內地房產市場,又蒙上了一層陰影。有分析人士表示,在歐美經濟動盪的背景下,美國投資客相繼撤資中國樓市,可能是迫於補充資本的壓力。分析人士還證實,外資撤出中國樓市確實呈上升趨勢。



■分析人士證實,外資撤出中國樓市確實呈上升趨勢。圖為一名境外人士從內地某租售部旁走過。

外資短暫停離場
伺機或再出手

香港文匯報訊 (記者 莊亞權 上海報導) 對於外資持續撤離中國樓市的現象,中國房地產信息集團分析師薛建雄在接受香港文匯報採訪時表示,從目前情況看,外資的撤出只是個別公司發展戰略步驟的一個調整,投資客不必過分擔心。

薛建雄認為,國外部分投資客撤離中國樓市,可以看作是對中國房產產品不斷改變投資觀點的行為。在上世紀90年代,外資投資中國房產主要集中於寫字樓,此後也出現一輪大規模拋售房產,而在資金回籠後,2004年又開始投資內地的高檔住宅樓市場。

而最近一波,外資主要投資的對象是高級商務樓及酒店式公寓,此次黑石集團退出及美國個人投資客拋售的70餘套酒店物業,則是在收割最近一波投資的成果,是資金回籠的一個形式。

接盤者多為外資

過往的交易紀錄也顯示,目前雖然有不少外資出售在中國的物業,但是大部分的接盤者依然是外資,國內資本介入接盤的比例非常小。

不過在採訪中,薛建雄並未否認外資此時撤出中國樓市回籠資金,與這些投資客短期內看淡中國內地房地產市場有關。他坦言,目前外資對中國房地產的投資,確實呈現下降趨勢,這既與短期看空中國樓市有關,也與目前的美債、歐債危機有關。他對記者表示,從歷史的經驗看,在回籠資金並重新調整好戰略後,相信他們在以後一段時間內還會重新進入中國,投資到別的房地產項目。

洋客拋房套現 撤出中國樓市

擬應對歐美金融困局 分析指撤資額持續上升

據《第一財經日報》報導,近日有10多位美國投資客正在集體拋售上海某酒店的70多套房源,市場總價約在1.26億元左右。據了解,該批房源是其6年前買入,當時的價格是每平方米2.2萬元至2.3萬元,現在拋售價格為每平方米2.9萬元至3萬元。從絕對價格看,6年投資升值僅有30%,遠低於同期住宅市場200%的升幅。



象確實持續呈上升趨勢。

資料顯示,去年7月份,大摩以12億元價格轉讓了其在浦東的莎瑪世紀公園服務式公寓項目。同年2月,高盛以25.5億元出讓了上海花園廣場項目。而在2009年下半年,短短5個月內,大摩更以42.7億元的價格,相繼撤出了其在上海的東海廣場、錦麟天地和無限度廣場等項目。

專家謹慎防連鎖反應

伍惠敏指,外資撤離中國樓市是由多方面原因造成的。據介紹,境外投資機構在投資業務中一般會設定3至5年的期限,進入「收割期」後基本都會堅決退出。此外,在目前美債、歐債危機的大背景下,境外投資市場正在進行新一輪的洗牌,因此收攏資源也會成為一些投資機構的必然選擇。與此同時,內地房地產市場正處於嚴厲的調控環境下,境外機構往往會選擇短暫停離場,審慎觀望,選擇合適時機再行出手。

近年外資撤出中國樓市(部分)

時間	出讓方	出讓項目	承接方	交易價格(億元)
2011年9月	黑石集團	上海Channel1購物中心95%股權	香港新世界發展有限公司	14.6
2010年7月	大摩	浦東莎瑪世紀公園服務式公寓項目	摩通旗下基金	12
2010年2月	高盛	上海花園廣場項目	上海復地集團	25.5
2009年12月	大摩	上海無限度廣場	浙江紅樓集團	14.2
2009年11月	大摩	上海錦麟天地	新加坡基金	4
2009年8月	大摩	上海東海廣場	SOHO中國	24.5

資料來源:香港文匯報資料中心

國家發改委特聘研究員國世平則表示,除了媒體曝光的一些案例,美國友邦等外資也在逐步撤出中國樓市。他表示,這些外資都是低調進行,外資的隱蔽撤出,中方需要提高警惕,防止引發連鎖反應。

廣州樓市暫平穩
日均退房不到3套

香港文匯報訊 據《南方日報》報導,正當市場多方關注廣州樓市新一輪的降價潮何時來襲時,上海、南京、杭州等長三角城市出現退房潮的消息傳來。退房風潮是否蔓延至廣州?記者20日了解到,近一個月,廣州一手房市場有77宗退房案例,僅佔成交比例的1.16%。廣州市國土房管局相關負責人表示,目前廣州樓市處於正常狀態,退房情況並不明顯。儘管樓價面臨下降壓力,但是廣州樓市剛性需求比例較高,出現大規模退房的可能性較低。

融資難 成本增
窒礙民企發展

香港文匯報訊 據中新社報導,「2011中國非公有制經濟發展論壇」20日在河北召開。多家機構在論壇上聯合發佈的一份調查報告顯示,成本上升成為當前中國民營企業發展面臨的主要困難。

調查顯示,大多數民營企業家認為當前企業經營發展中遇到的最主要困難是「人工成本上升」和「能源、原材料成本上升」。其中,認為企業目前的人工成本上升的民營企業家佔98.6%,認為企業目前的物料採購價格上升的佔87.7%。

此外,調查還顯示,「中小民營企業融資難問題更加突出」和「企業存在一定程度招工難」也成為當前中國民營企業發展面臨的困難。



■成本上升成為當前內地民營企業發展面臨的主要困難。

學者:溫企過度負債炒樓引發斷裂鏈

香港文匯報訊 據《京華時報》報導,中國社科院金融研究所研究員尹中立表示,浙江省溫州企業資金鏈斷裂的源頭在於這些企業通過過度負債的方式參與房地產投機,樓價停止上漲才是導致這些企業資金鏈斷裂的直接原因。

尹中立一直關注溫州的經濟及溫州企業家的行為,對溫州目前出現的現象絲毫不感覺奇怪。尹中立指出,在溫州出現了數不勝數的成功的炒樓故事,當然也就會出現越來越多的企業放棄主業而專注「炒樓」的故事,很多企業早已把所謂的主營業務當做了融資平台來經營,其主要精力集中在房地產市場,資金實力強的企業直接從事房地產開發,而資金實力欠缺的從事炒樓行為。而越來越多的人和公司則直接參與到與炒樓有關的產業鏈上去,有的從事資金的掘客,有的成立擔保公司,甚至銀行信貸都成為炒樓鏈條上的

重要一環。因此,眼下出現的所謂「部分企業的資金鏈斷裂」的實質是「炒樓者的資金鏈出現斷裂」。

溫州客低價拋盤

中小企業資金鏈偏緊的困境,在溫州投資客最扎堆的上海、北京樓市初現端倪。上周,上海漢宇地產發佈研究報告指出,近來溫州客在上海二手房市場拋盤的降價幅度,較上半年明顯擴大,許多房源降價已超10%。在北京,21世紀不動產分析師陳光告訴記者,北京市場上出現了不少溫州業主拋售的房源,大多比市場價格低10%至20%。

不過,上海中原研究諮詢部發佈市場監測結果稱,「溫州客拋盤」目前屬個別案例。據該機構對旗下門店業務的統計,目前新增掛牌房產中,確實有溫州投資客放盤的情況,但大多數沒有明顯低價拋售的現象。



■學者指出,溫州所謂「部分企業資金鏈斷裂」實質是「炒樓者的資金鏈斷裂」。圖為溫州客在上海某樓盤了解相關信息。

內地12市地價負增長

香港文匯報訊 據《新京報》報導,國土資源部下屬的中國土地勘測院20日發佈了今年第三季度全國主要城市地價監測報告。三季度,全國地價增幅全面回落。地價水平下降的城市明顯增多,北京等12個城市地價出現負增長。

元 and 每平方米649元。綜合、商業、居住和工業地價水平分別較上一季度上漲40、109、75元和每平方米4元。

三季度在全國主要監測城市中,超過五成城市的綜合、居住地價增幅回落,地價水平下降的城市明顯增多。各監測城市中,綜合地價漲幅超過5.0%的城市僅有4個,分別是:貴陽市7.28%、南充市7.17%、湖州市5.43%、海口市5.15%。有7個城市的綜合地價為負增長,分別是:溫州、杭州、南寧、青島、無錫、哈爾濱、北海。



■北京等12個城市地價出現負增長。新華社

全國地價增幅回落

報告指出,今年三季度,全國地價總體水平小幅上升,各用途地價環比、同比增幅全面回落。全國主要監測城市地價總體水平為每平方米3,040元,商業、居住、工業分別為每平方米5,615元、每平方米4,518

社會關注的居住地價方面,也是超過五

12市地價負增長

溫州	-3.56%
太原	-1.57%
南寧	-0.90%
杭州	-0.83%
哈爾濱	-0.79%
成都	-0.67%
無錫	-0.53%
青島	-0.49%
常州	-0.33%
北海	-0.20%
揚州	-0.17%
北京	-0.08%

資料來源:《新京報》

部委組團調研莞企

香港文匯報訊 據《南方都市報》報導,國家工業和信息化部、發改委、人民銀行、中國輕工業聯合會等部門人員組成的調研組,近日來到廣東省東莞,調研東莞中小企業生存狀況。而這僅是近期東莞「調研潮」中的一波。

落實國務院領導指示

據透露,此次國家部委組團來東莞調研,是為貫徹落實國務院領導有關指示精神,調查研究當前中國中小企業生產經營的實際情況,及面臨的突出困難和問題,提出有針對性的政策措施建議。

針對外界猜測東莞紡織、鞋業陷入「倒閉潮」的情況,記者從東莞市經信局獲悉了一些最新數據:今年1月至8月,東莞市規模以上紡織業實現增加值54.29億元,同比增長5.6%。在厚街鞋業方面,今年1月至9月厚街鎮產鞋量5.18億雙,佔世界鞋業產量的4.81%;1月至9月鞋業產值207.23億元,佔全鎮工業總產值的59.62%,產量、產值分別完成年度目標值的81.19%和80.79%。



■由多部委組成的調研組近日來到東莞,調研東莞中小企業生存狀況。圖為東莞某鞋廠一隅。