

# 中国人来了，中国开发商也来了

## 山东房企境外投资今年增长近12倍

受国内房地产政策调控、市场需求结构调整、信贷收紧等因素影响，中国的房地产开发商和投资企业加快海外投资，转移产能。1—7月份，山东省核准房地产境外投资企业15家，中方投资5.4亿美元，增长近12倍，主要分布在澳大利亚、美国、加拿大等发达国家和罗马尼亚等中东欧国家。

本报记者 孟敏 实习生 万汶柳 杨兵

罗马尼亚：

房价疯涨期曾4个月翻一番

“罗马尼亚是一个给我留有美好回忆和感情的地方。”几年前，曾经在罗马尼亚的房地产市场上赚到可观利润的杨根才，未来又计划远赴罗马尼亚的布加勒斯特市，拓展一个187公顷的大项目。这个项目如今已经有了眉目，正一步步往前推进。

杨根才是山东宁建建设集团董事长，这家济宁市的老国企近年来先后在奥地利、俄罗斯、孟加拉、马里、罗马尼亚和赤道几内亚等国先后承接建设项目。宁建集团走出国门，投资海外住宅项目，是山东省房企走出国门到海外掘金的一个缩影。

山东省发改委发布的统计数据显示，受大环境影响，上半年，全省房地产业地税收入544亿元，收入占比达28.7%，增长18.2%，但增幅同比回落40个百分点，增收贡献由上年同期的73%回落至53.6%。与此出现的一个令人关注的趋势是，我省房企境外投资迅速增长，投资目的地主要分布在澳大利亚、美国、加拿大、罗马尼亚等国家。

省商务厅境外投资处提供的信息显示，我省境外投资增速较快。我省境外投资重点企业分布如下：澳大利亚2家，投资额为9410万美元；罗马尼亚1家，投资额为6800万美元；美国4家，投资额为5900万美元；加拿大1家，投资额为3000万美元；塞尔维亚1家，投资额为5553万美元；俄罗斯1家，投资额为9662万美元；非洲科特迪瓦1家，投资额为9700万美元。

以罗马尼亚为例，由于资本推动，房价呈现大幅上涨趋势。据宁建集团总工、原驻罗马尼亚代表李远阔介绍，2009年时，罗马尼亚投资最热的区域，半年时间房价涨了近3倍，但疯狂没多久，经济危机就来袭了，房价很快进入了冷静回归的阶段。

宁建集团承揽投资了罗马尼亚6800万美元的青年公寓项目。2007年，李远阔刚抵达罗马尼亚时，正赶上了那里房产最红火的时候，“我一个朋友买房子，4月份相中了一套房子，要4万欧元，觉得贵想等等看，结果越等房价越涨，到了10月，居然涨到了10万欧元。”

到了2008年底，罗马尼亚房价进入冷静期。据了解，当年前4个月，楼房交易量减少了30%至50%。人们预感房价将进入寒冬，纷纷把手头的空房挂牌出售。房源不断增加，打破了首都布加勒斯特二手房市场长期以来只涨不跌的神话，旧房售价出现了多年不见的回落，上半年同比下降了4%至8.5%。2009年，罗马尼亚房产公司纷纷开始裁员，房价进一步下跌。

“2012年，我们的项目开始动工，合同额大约是5亿元人民币。”李远阔对罗马尼亞多尔日县的首府克拉约瓦市的项目很乐观，当地政府免费出地，仅收取施工方承建2年的出租费用。他们建设开发完成后，不需要考虑地价，只收建筑成本价格，房子很快销售一空。

对于这个项目的利润率，李远阔给记者大概算了一笔账。建筑总投资成本是每平方米320欧元，罗马尼亞政府要求售价为每平方米400欧元，扣除人工成本等，一平方米大概60欧元。还有一两万平方米的商业房面积，开设门头、店铺等，每平方米售价为1200—1500欧元。总体算下来，利润期望值有几千万元人民币。

在李远阔看来，在罗马尼亞开发房地产，项目要挑选，资金回笼也不像国内那么快。前几年，罗马尼亞的房地产比较疯狂，随便拿块地，建了就赚钱，很快就能收回资金。但经历了五年的经济危机后，罗马尼亞开始触底反弹，它的市场可以扩展到整个欧盟，蕴藏着很大机遇。

马来西亚：

10年免签证吸引中国房企

近年来，随着中国内地人群在海外



### 胡润富豪榜报告显示

- 中国大陆1/3高净值人群购买海外房产。
- 海外资产在其总资产中平均占比19%，投资标的以房地产为主。
- 目前没有海外资产的高净值人群，30%的人未来三年有海外投资计划。



高净值人群

“我们的客户有投资、度假或移民的需求，所以我们就要跟随客户走出去。”

——万通地产总经理云大俊

投资购房的热潮，一大批国内房地产商也组团赴中国人海外购房热点地区搞开发。2014年上半年，中国海外住宅项目投资总额较去年同期飙升84%，达到15亿美元。

业内人士指出，在国外成熟的地产市场之中，与当地资格老、经验足的开发商相比，中国开发商的比较优势既不在资金，也不在建造技术，而在多年积累的大批愿意到海外置业投资的境内客户。

8月11日，万达集团宣布并购澳大利亚黄金海岸市的珠宝三塔项目，而这距离其在洛杉矶以12亿美元投资建设综合性项目仅过去4天时间。据统计，今年以来万达已计划超500亿元人民币的海外投资。而万达选择投资的澳大利亚昆士兰州黄金海岸，也是中国人喜欢的旅游目的地和华裔在澳大利亚的聚集地之一，2013年，昆士兰州来自中国的度假游客近41.5万人次，同比增长24%。

根据英国市场调查公司Dealogic的数据，中国企业或个人在海外房地产交易规模从2011年的5.47亿美元猛增至2012年的18.6亿美元。2013年比较突出的一个变化是，美国房地产业的中国投资者正在从个人购房向房地产开发商转变。

曾经协助网易、百度、阿里巴巴等完成多笔在美融资业务的纽约顾问公司Rockwood董事长欧阳默在接受媒体采访时表示，美国的住宅项目是下一个投资热点，尤其是在华人聚集区或拥有优质学区的旧金山、纽约、洛杉矶等地，如果有40%以上出售给中国买家，项目就算成功了，而做到这一点并不困难。由中国房地产商开发的住宅，如果在住房规划及环境设计上更符合中国人的使用习惯，并完善中式餐饮、休闲或购物等周边设施，对当地华人存在一定吸引力。

而像桂碧园、绿地集团、富力集团等国内中小房企组团赴马来西亚搞开发，源于马来西亚政府大力招商。

自2002年以来，马来西亚颁布实施了一系列吸引外商投资的政策，推出了“第二家园”计划，陆续放宽了签证和国籍申请等政策。中国人在不放弃原有国籍的情况下，可以在90天内拿到大马10年的免签证，并且可以用自己的名字在

银行开户，在马来西亚成立企业。这项政策吸引了大批中国商人的到来。而这项政策也成为中国房企用来吸引中国买家的一个卖点。8月9日，马中总商会总会长拿督黄汉良表示，近年来中国企业在马来西亚投资有上升趋势，去年投资增长193%，主要投资领域在金融和房地产。

资本推动下，马来西亚房地产市场快速发展。统计显示，马来西亚投资最热的区域房价在过去三年翻了三倍，涨幅堪比中国国内2009年的房地产市场。

加拿大：

### “有钱就移民”喊停

“在温哥华、多伦多生活，你会感觉很亲切，上学、购房、生活、工作几乎没有陌生感。”从山东走出去的加拿大高派思咨询公司负责人房思聪说。

加拿大是最受亚洲人青睐的移民目的国，温哥华的亚裔占到了该市总人口的40%，多伦多400万人口中就有60万中国人。

房思聪的公司在加拿大负责做投资咨询、投资考察、项目风险评估等。他记得1995年，加拿大联邦政府开放对中国内地居民的直接移民，短短十几年间，中国人成为移民中人数最多的群体。

“最初的移民政策比较宽松，甚至不需要雅思成绩，有移民倾向的借机贷款买房即可移民。”房思聪说，一时间，加拿大局部市场房产增长量为每年20%—30%，这也在一定程度上帮助加拿大成为从金融危机中走出来最快的国家。

近来加拿大出炉的一项民意调查显示，34%的加拿大受访者愿意竞购房产，这个数字比去年同期多21%。加拿大各大中城市中，该数据最高的是多伦多，为44%；其次是温哥华，为41%。

“随着政策开放，移民进入，加拿大房产10年不动的平均值被拉上来了。”房思聪发现，这里房价每年以20%左右的速度增长，2009年一套房屋均价15万元，到2014年平均一套房屋达到30万元，价格翻了一番。

加拿大方面认为，中国人来了，是其房价上升主因。一位加拿大人士曾经发表这样的看法，中国人可以不上馆子、不

进电影院、不去歌剧院、不购买图书、不到体育馆看球赛、不出去旅游、不上健身房，一心一意买房子，哪怕自己没钱也要四下借钱去买房。

今年3月，加拿大房地产协会公布的统计数据显示，作为海外华人比例最高的两座城市之一的温哥华不但房价北美第一，而且房地产交易活跃，2013年房地产交易量比前一年增长了40%，房价则上涨了3.2%，房产均价达到73.3万美元。

一位在加拿大投资的开发商认为，这些年加拿大房价一直飙升的根本原因，在于政府的刺激政策。

上述开发商所指的刺激政策主要指低利率的信贷政策。据了解，2006年7月，美国次贷危机开始显现，加拿大经济发展滞后于美国，为了防止由房地产崩塌而引发的经济危机，加拿大及时调整了央行贷款基准利率，由原来的5%—6%，逐步下调到了有史以来的最低点，0.25%。其它银行也随之调整，普遍都在2%—3%之间。便宜的住房贷款刺激了前所未有的借贷热潮，房贷债务水平一路走高，近70%的购房款来自抵押贷款，房价也开始一步步上扬。

同时，宽容的移民政策也引来了大批移民的到来，当地人口不断增加，为房地产开发带来了优质又充足的购买人群。

房思聪敏锐地观察到，为防止移民炒房，这两年，加拿大移民政策发生了较大的变化。加拿大联邦政府开始暂时关闭移民门。2011年，加拿大停止了企业家移民政策；将10700个投资移民名额直接砍到700个。2012年，加拿大更是宣布无限期停止投资移民，当年4月，加拿大联邦政府还宣布将退还总计约1.3亿元的申请费用，把28万移民申请人拒之门外。

“今年开始，‘有钱就移民’的政策更加收紧了。”房思聪说，向加拿大政府指定并进行担保的基金投资40万加元，五年后无息返还，或者一次性向加拿大政府支付12万加元，作为40万加元的贷款利息，这两种便捷的移民方式都被叫停了。但不列颠哥伦比亚省的公司税仅为10%，其它省的公司税为20%，美国的公司税高达30%，这表明加拿大更欢迎移民来建公司，而不仅仅是盖房子买房子。