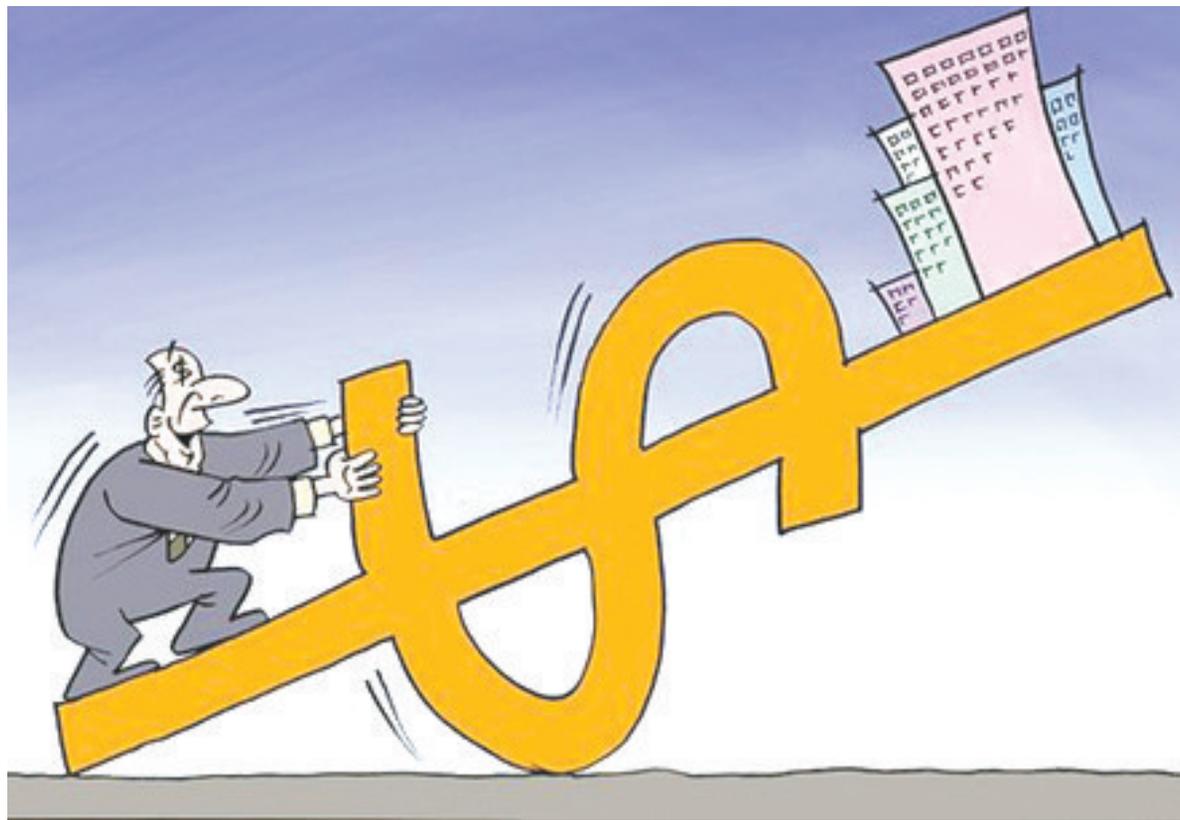


# 千亿外资“伏击”中国楼市

当地产商的融资渠道逐一被“设限”后，“另一扇窗”正在被敲开。拥有“海外关系”的房地产企业开始利用外资布局国内楼市。2010年下半年以来，海外资金与国内房企合作、注资开发项目的案例大量浮出水面。保守估计，去年进入国内房地产业的外资总量就已超过1500亿元。

“走FDI途径、实行基金化运作，是外资进入国内地产项目的主要特点，而外资投资的项目绝大部分是商业地产。”阳光股份副总裁杨宁在接受记者专访时表示。

通过将资金分解到国内各省市外商直投项目的额度内，或者通过境外红筹公司的票据融资，包括主权基金在内的海外资金正在潜入国内房地产业。这类外资多数以有限合伙人的身份出现，并投资于一二线城市的商业地产项目。“为分享中国城市化和人民币升值的双重收益，这类外资沉淀的期限很长，而国内很多开发商也都在试图打通这一私募融资的渠道。”业内人士坦言。



## “合谋”主权基金

“境外资金尤其是东南亚的主权基金，很看好中国的持有型房地产业。2003年以来，包括新加坡政府产业投资公司(GIC)在内的多只主权基金已纷纷进入。”杨宁介绍。

谋求长期稳定收益的外资与“求钱若渴”的国内地产商一拍即合。与Pre-IPO时的财务投资不同，进入房地产领域的外资在股权层面更侧重于控股股权。

2007年4月，新加坡政府产业投资公司设立特殊目的公司(SPV) Reco Shine Pte Ltd，认购阳光股份非公开发行的1.2亿股股票，获得29.12%的持股比例，成为阳光股份的控股股东。随后，阳光股份与新加坡政府产业投资公司在土地开发和项目运营上开始“出双入对”。2008年以来，阳光股份共斥资逾30亿元

相继收购家世界18个物业组成的资产包等项目，其相当一部分资金来源于新加坡政府投资公司。

据记者不完全统计，目前，单与主权基金有合作的国内房企就有10余家。新加坡政府投资公司的角色类似于中国的中投公司，主要负责运用部分政府的外汇储备进行对外投资。目前，作为境外战略投资者，新加坡政府投资公司除了与阳光股份合作外，还与首创置业、凯德置地等公司有合作。

“在具体项目的运作上，我们和新加坡政府投资共同出资设立公司，我们负责实际运营，因此充当GP(普通合伙人)的角色，而新加坡政府投资则充当LP(有限合伙人)。收益方面，除了按股权比例分成外，我们还享有商业管理收入。”杨宁介绍。

## 外商直投激增

“2010年，包括主权基金在内的各路外资，进入国内房地产业呈加速趋势，FDI中有近四分之一进入了房地产领域。”商务部一位官员近期透露。

除主权基金外，境外其他私募基金也纷纷抢滩国内楼市。2010年9月，美国私募股权基金黑石宣布联手香港鹰君，共同开发大连高端酒店和住宅项目。11月，荷兰GTC在中国的首家商业综合体——成都凯丹广场落成运营。

12月中旬，中远集团应国资委要求，将所持远洋地产的股权全部出售；而接盘资金除香港南丰集团外，还有一家汇丰旗下的外资基金。12月底，嘉里置业、丰益国际、香格里拉(中国)公司等3家境外企业联手组建合资公司，将在东北一些

城市从事房地产开发等综合业务。

由于境外资金进入国内房地产业的主要途径是FDI，2010年房地产领域的FDI大幅增长。商务部数据显示，去年全年全国非金融领域实际使用外资金额1057.4亿美元，同比增长17.4%；其中房地产成为吸金大户，去年全年吸收外资占22.7%，增幅超过40%。照此计算，去年流入国内房地产业的外资达240亿美元，约合人民币1590亿元。

据国家统计局公布的数据，去年，房地产开发企业本年资金来源72494亿元，比上年增长25.4%。其中，国内贷款增长10.3%；利用外资增长66%，利用外资的增幅高出国内贷款55.7个百分点。

“从外商投资的标的看，商业地产项

在阳光股份目前运营的商业项目中，除北京地区的6个项目外，其余项目大部分由新加坡政府投资控股。以家世界资产包中位于天津的5个项目为例，新加坡政府投资的持股比例达到了90%。

“外资通过当地的FDI额度进来，分解成5个项目公司用来收购具体项目。我们则认购项目中的部分股权。但项目公司的具体运营则由我们全权负责。”杨宁表示。2010年上半年，阳光股份商业物业租赁收入达1.11亿元，资产交易服务及运营管理费收入1871.2万元，增长显著。

目前，新加坡、菲律宾、马来西亚等政府投资基金均通过类似途径进入中国。而中海、富力、金地、龙湖等国内一线房企的项目中也都有外资的身影。

目占比突出。”21世纪不动产市场总监林蕾表示。世邦魏理仕的报告显示，2010年，我国境内主要城市房地产大宗收购交易成交总额约为920亿元，较2009年大幅增长40%；其中外资(含港澳台)440亿元，较2009年大幅上涨94%。从外资机构投资的物业类型来看，综合、商办类物业，尤其是出租型物业受到境外机构投资者的青睐，综合、商办类成交金额占比达92%。

新加坡淡马锡近期透露，其全资子公司丰树集团将在今年启动一只新基金，从国际市场上募集资金，规模在10亿美元左右，依然专注于中国境内写字楼、商场和住宅物业的开发，“如果可以找到很好的投资机会，资金规模可能还会更大。”

## 地产私募 基金日趋活跃

为了更直接地参与境内房地产市场，很多外资机构都已把在境内设立人民币私募基金提上了日程。“目前已经设立并运作的人民币私募基金还非常少，但可以看到的确实有这样一个趋势。”仲联量行一位投资总监坦言。

“通过设立人民币私募基金，外资可以先把钱倒进来，然后再去寻找项目。而目前的模式，是先得有项目，然后才能募集外币资金。”阳光股份总裁助理吴爽表示。

据权威消息，上海将率先试点经许可的国外投资者投资中国的人民币私募股权和风投基金，初期规模为30亿美元。其中，允许设立中外合伙制股权投资企业，同时允许境外PE先结汇再投资。

与之相呼应，外币房地产私募基金已经风生水起。据不完全统计，目前国内已出现金地集团、首创置业、上海复地、盛世神州、中国海外发展等内资机构发起外币私募基金；而AXA、MPGA、PAG等外资机构也在与内地合作参与发起私募基金。相关数据显示，2010年1-11月，国内共有10只房地产私募基金成功募集18.59亿美元，基金数量与金额分别为2009年全年水平的5倍和3.4倍。

据《中国证券报》