



基金垂涎 住宅升温

□本报地产评论员 董琳霞

目前,海外金融机构投资者在沪收购策略开始发生转变,从原先以写字楼、零售物业为主,转而向中高档住宅频抛“绣球”。

案例

外资“恋上”高端住宅

高力国际上海投资市场报告显示,今年上半年外资基金收购案例市场主要集中在住宅物业上,其中共有4宗交易关涉高端住宅,交易数赶超写字楼、零售物业以及工业土地市场。

该报告显示,上半年摩根士丹利收购位于徐家汇永新城一幢大楼共计219个单元;印度尼西亚三林集团购买位于黄浦老西门的一个面积为20万平方米的住宅项目;香港上市的中国海外将位于徐家汇路258弄住宅办公综合楼项目50%的权益出售给JP摩根公司;一个荷兰基金购买了位于虹口区的富杰大厦。

除了上半年已成交的案例外,一些高端物业仍频繁接到海外机构投资者的邀请。

前不久,新天地高档住宅公馆77的投资商上海欣源置业发展(集团)有限公司传出消息,目前正有投资机构与其洽谈,欲整体收购公馆77项目的一幢楼,作酒店式公寓来长线投资。

其实,外资“恋上”高端住宅,冷落“非居”类物业的转变可以追溯到去年。

相关统计资料显示,2005年落入海外机构投资者囊中的世纪商贸广场、百腾大厦及上海广场等,清一色均为写字楼和商场物业,而到了2006年,14个收购项目中住宅市场就有9个,涉及金额6.76亿美元,较2005年大幅上升843%,期间最知名的便是大摩买下的华山夏都和陆家嘴中央公寓。再从今年上半年的成交案例来看,今年住宅物业收购案例大有赶超“非居”类物业之势。上半年,市场频频传出海外基金洽购住宅未遂的消息。尤以市中心的高端住宅最受追捧。比如怡水豪庭、君御豪庭、静安紫苑等。有业内人士说,中心区的高端项目基本上都被外资基金“关注”过。

解析

租金上涨成“转变”主因

“尽管高端物业市场销售减缓,但机构投资者对其仍表现出浓厚的兴趣。”

高力国际分析人士指出,跨国公司的扩张引来大量外籍雇员及其家属进入上海,使高端物业需求保持强劲,而豪宅市场租金上涨是吸引外资进入的最大诱因。

观点

“房价的上涨是由多方面原因造成的,其中外资的‘插手’无疑也是诱升房价的一股间接力量。”

业内专家认为,由于海外基金收购的对象一般都是“钻石黄金”地段的豪宅或别墅,易手后,这些项目大多单价“封顶”其所在板块,从而带动板块其他项目



高力国际上海投资市场报告显示,今年上半年,豪宅租金上涨2.9%至每月每平方米21.70美元。租赁方面,豪华公寓空置率小幅下降至16.7%,服务式公寓为17.8%,而别墅为10.6%。

据笔者调查,目前上海三大顶级豪宅聚集区的租售价格拉出普涨行情。

现时,在新天地、一线滨江板块的豪宅售价均在每平方米4万元以上,华府天地部分单元的二手价甚至逼近汤臣一品,湖南路豪宅售价一般在5万元/平方米以上。三大顶级豪宅聚集区中,新天地板块的租金收益最高。美联物业最新市场数据显示,去年被基汇资本部分收购的翠湖天地御苑,目前租金均价已达3500美元/月,年投资回报率接近8%。外资收购物业瞄准新天地板块物业的最直接原因就是其稳定的长线投资收益,而新天地板块新盘的平均入住率已达到了85%,加之新近来沪的外籍人士一般都会选择在该板块租房,其租金收益相对稳定。

从需求方来看,2006年上海外籍人口增长19.9%,达到约12万,预

计今年外籍雇员以及旅游观光者入境人数将继续增长,使得豪宅租赁市场保持平稳发展。从供应方来看,2007年第二季度约有357套新增单元进入上海豪宅租赁市场,其中豪华公寓共计120套,主要来自于部分私人业主持有之物业。而别墅市场二季度季共有88套物业进入市场。根据高力国际对细分市场及区域的分析,上半年豪华公寓市场供求状况保持稳定。

除此之外,该分析人士还指出,人民币升值的预期保证了外资的持续流入,这推动了豪宅市场的流动性进一步扩张。

内幕

低吸高抛“稳赚不赔”

外资收购物业的标准其实很简单。没有动迁、价格便宜、产权清晰,每年有稳定的价格增值和租金收益的优质物业都是他们的目标。然后配合相对较低的吸入价和人民币升值的预期,让这门生意变得“稳赚不赔”。

与此同时,住宅市场的外资进入

更是显得理所当然。

在国家宏观调控政策紧缩银根时,房地产融资渠道的单一性会导致一些优质的房地产资源贱卖。此时,外资有了逢低进入的机会,一些由于资金周转受阻而无力支撑的优质物业就此落入“外人”之手。

一位海外私募基金负责人坦率表示,在银行提高门槛之前,海外基金要求的投资回报是10%;待到银根紧缩后,回报率就提高到了20%至30%。

据相关数据显示,目前上海高端住宅市场价格每年增值在15%左右,加上外资收购物业后的出租收益6%—10%,再加上避免手中美元的贬值,保守估计外资投资上海物业的年收益可以达到20%左右。目前,海外基金短线投资的预设周期一般在3—5年,资产增值获利50%—70%左右就会选择抛售。

早在2004年,荷兰ING与上海复地集团合作成立项目公司,共同开发松江项目。一年之后,复地出价3081万元人民币,向荷兰ING收购所持的30%项目公司权益,荷兰ING净赚1814.11万元,投资回报率高达140%。

年二季度以来售价都有一定程度的上涨,特别是次新豪宅在二手房市场的销售价格表现强劲。天天房展网分析师薛建雄表示,近期上海房价上涨的最大诱因是供给不足,上月中心五区仅开一例新盘,在此市场环境下,豪宅攀价强销起了煽风点火的作用。

相关链接

2006年以来部分基金收购住宅案例

印尼三林:

- 盛捷高级服务公寓(济南路8号)
投资额:1亿美元
- 老西门住宅项目
投资额:不祥

高盛

- 虹桥花苑酒店式公寓
投资额:7000万美元

基汇资本

- 翠湖天地御苑
投资额:6亿人民币

摩根士丹利

- 陆家嘴中央公寓
投资额:7亿人民币
- 华山夏都
投资额:8亿人民币
- 永新城
投资额:5.3亿人民币

嘉吉集团

- 南汇24栋别墅
投资额:不祥

凯雷集团

- 中房森林别墅
投资额:1.2亿美元

花旗投资基金

- 漕河景苑
投资额:1.8亿人民币

荷兰基金

- 富杰大厦
投资额:4.5亿人民币

海外基金转战二三线城市

在今年3月份举行的“2007年中国房地产投资世界大会”上,二三线城市成海外投资者“新宠”。在为期3天的峰会上,与会者对二三线城市的投资大多表示看好。峰会的主办方BAZO投资(亚洲)有限公司从全国70个房地产项目中,挑选出15个优秀项目与50家海外基金“面对面”交流。这些项目分别来自北京、上海、青岛、南京、苏州、无锡、天津等地,在所有15个推荐项目中,5个整体收购项目比较成熟,另有部分项目是已经完成开发的,还有一些项目仍在建设中,此外还有部分土地项目的出让。来自世界各地的投资者对中国的房地产项目十分感兴趣,投资者比较感兴趣的问题包括建设周期、土地使用证情况、其他证照情况、风险控制以及预计租金收入等。

外资“插手”诱升房价

定价的走高,最终导致均价的上涨。

从房价的构成来看,外资进入房地产市场就已抬高了房价的构成成本,在银根紧缩时期,他们“嗅到”了国内房地产开发企业渴求资金的迫切心情,借机与开发商市场主体联姻,而这些合作都是以获利为目的的。由这些

利润所增加的成本顺理成章的记入房价,房价自然会上涨。

几大楼王攀价加上供应紧缩,顶级楼盘的引领作用不容忽视。据网上房地产市场信息显示,今年上海房价的上浮,顶级楼盘的带头作用明显。华府天地、翠湖天地和九间堂等豪宅今