

□本报地产评论员 董琳霞

相关链接

限外政策一览

●2006年7月11日,建设部、商务部、国家发改委等6方共同签发了名为《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》的文件(171号文件),对外商投资房地产的市场准入、开发经营以及境外机构和个人购买房产等3大领域进行了明确规范。

●2006年9月5日,国家外汇管理局、建设部又出台了《关于规范房地产市场外汇管理有关问题的通知》,对境外机构和个人购买境内商品房以及外商投资房地产企业所涉外汇收支和汇兑的管理进行了规范。

●2007年3月22日,商务部出台“25号文”,重申了严格限制外资投资房地产的精神。此后不到3个月,商务部联合外管局下发《商务部、国家外汇管理局关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》(简称50号文),在限制外资的方向上提出了细化措施,规定新的外商投资大陆房地产项目必须通过审批,并由地方部门审批,改为上报商务部审批并备案。

●最近“130号文件”的下发,对外投资国内房地产的企业将一律不予办理外债登记和外债结汇批准手续。这就是说,过去外资将一部分资金用作资本金,另一部分作为股东借款,每年用于给投资人提供分红收益的做法,将被彻底阻止。

海外基金“拆招”秘诀

进 化整为零：外资想进入中国房地产领域，最关键的就是要找到合作伙伴，有本土伙伴的助力，对双方合作的帮助巨大。由于1亿美元以下的投资额地方政府拥有话语权，对于投资额较大的项目，基金公司会把项目投资拆分开来，化整为零，然后再向有关部门申报。化整为零是目前外资进驻时普遍采用的方式，摩根史丹利就曾利用此招顺利完成交易。

退 基金接力：自2006年9月有关部门出台了境外企业并购境内企业的相关法规后，成功在资本市场上上市的案例很少，利用公司上市实现退出的通道被收紧。此时，这部分被“卡”住的基金就会在海外资本市场将股权转让给其他想投资中国房地产的外资基金以此实现自身的退出。而现实情况下，的确存在着一批专门接手其他基金房地产项目的“二手基金”。

限外政策出台后,海外基金即时寻找“拆招”秘诀。

闵行商业中心，

——合生城邦金平路步行街又推 36 套商铺

□文案 许寒斌 杨杨

2007年6月,合生城邦向市场限量推出金平路步行街41席商铺,引发抢购热潮,目前一期商铺已全部售罄。自此,闵行新商业中心初显规模。

2007年9月，顺应市场要求，合生城邦计划推出二期精心打造的36席珍稀铺位。闵行商业旗舰蓄势待发，即将起航。



-TEL

33880056 33880057
地址:上海市闵行区安宁路 518 号

投资商:合生创展集团有限公司
 开发商:上海龙盟房地产开发有限公司
 全案代理:上海信义代理

昨天

41 铺 两月即销售完毕

作为闵行过去的行政中心，老闵行中心区早年构建的地区商业配套跟区域发展未能同步，商业配套相对滞后。而作为一块成熟的区域而言，拥有 60 万平方米别墅社区，辐射闵行 20 万常住人口，如此巨大的消费空间，与缺少一个成熟的商业中心与之匹配，不能不说是闵行商业市场的一个缺憾。

2007年6月，在周边还没有形成足够成型的大商圈形势下，合生城邦领先一步，向市场

今天

36 铺 物以稀为贵

在前期形成了一定商业氛围,聚集了较多人气的基础上,相较一期商铺,二期精心打造的36个铺位优势更为明显。

除了沿袭一期原有的优势之外,此次二期商铺有很多是一楼二楼的黄金铺位,大大增加了吸引顾客驻足的直接商机;同时商铺面积相比一期偏小,使之总价比一期更低,能够满足多种商

推出金平路步行街一期 41 席珍稀商铺。开盘当天,签约过半,一个月内销售逾 9 成,目前一期商铺已全部售罄。

自此,合生城邦努力将自己发展成为不但服务社区、更辐射周边的区域型商圈。金平路步行街集餐饮、娱乐、休闲、购物为一体,综合性的商业优势加上社区本身极富英伦风情的特色建筑,顺理成章吸引了市场的众多目光,促成了老闵行现代化商业中心的迅速崛起。

业形态的需求,从而在整体表现上比一期更胜一筹,进一步促成以合生城邦金平路步行街为中心形成的繁华商业中心。坐西朝东的临街铺位,地理位置更为显赫,使之具备了先赢的优势。

物以稀为贵,商铺也一样。36个限量出售的珍稀铺位,在无形之中确保了区域商圈的高品质。

明天

两大利好 推动区域商业中心崛起



当然，区域商业中心不是人为而定的，更多的是由市场来证明的。与此同时，商业中心亦要注重与周围配套的协同发展。

作为老闵行区域范围内第一条颇具规模的商业街，金平路步行街辐射老闵行成熟居住区、闵行经济技术开发区、紫竹科技园区等形成的黄金商脉。

合生城邦周围大型住宅社区的持续性开发，带来了大量潜在的消费群体，强有力的消费需求支持并带动了区域商业中心的日趋成熟。交通大学、华东师范大学、60 万平米合生城邦大型英式别墅社区，20 万闵行常住人口，为金平路步行街准备了庞大的高素质、高消费能力的消费群体。高密度的人居，成熟区域的优势，带来了可观的发展空间。

同时，金平路步行街位居交通枢纽汇集区的黄金地段：轨道交通5号线金平路站、沪闵路、莘奉金高速公路、奉浦大桥和正在规划中的闵浦二桥，构成了四通八达的便利交通网，形成了闵行不可多得的区域主干道，便捷的交通流带来巨大的财富流。

旺盛的人气，区域主干道的黄金地段，金平路步行街打造了难以估量的发展空间。