【环球时报记者 陈子帅 环球时报驻新加坡特约记者 辛斌】据路透社16日报道，美国私募华平投资和国际房地产开发管理商睿星资本正在涉足中国房市的租赁业务。本月8日，美国黑石集团旗下多元化资产管理平台龙地宣布，即将完成对粤港澳大湾区约28万平方米现代仓储的收购。

此外，据克而瑞地产近期发布的报告显示，今年以来有嘉里建设、香港置地、易商红木、新加坡地产商凯德集团等多家外资机构在中国房地产市场进行项目收购，仅以已披露数据统计，总金额超过283亿元。

中国房地产市场目前呈现下行态势，外资频频出手被一些人认为是“抄底”行为，但也有业内人士认为这是房地产向好的表现。加上最新出台的楼市“金融16条”，以及新公布的70城房价数据都释放出相对积极的信号，这是否意味着中国房地产市场将迎来转机？面对外资进场，中国房地产行业又是如何看待？《环球时报》记者对此进行了采访。

个案效应可能被夸大

据英国IPE房地产网站报道，此次黑石收购是扩大龙地业务的重要一步。消息一出，网上有人将其解读为“外资加速抄底中国房地产”。英国房地产顾问公司戴德梁行中国资本市场部董事总经理刘兵在接受《环球时报》记者采访时表示，形成“外资抄底中国房地产”这种片面看法的原因之一，可能是个案被“放大”带来的效应。

中国社会科学院教授李景国也向《环球时报》记者表示，此次黑石收购仓库项目，可能表明该公司看好中国的物流产业，有意向该领域布局。

比利时欧洲新闻网称，10月24日，高盛资产管理和森瑶中国宣布成立合资公司，寻求中国一线城市及周边核心地区优质物流资产及其他新基建投资的机会。高盛表示，新平台将受益于中国对新的高质量基础设施资产日益增长的需求。

中国社科院金融研究所原研究员易宪容告诉《环球时报》记者，外资收购中国大宗物业是普通商业行为，其花费有限资金“购买一些未来可能有用的商业项目”。

外资选择中国房地产市场还看重哪些因素？美国房地产开发商铁狮门高级董事总经理、中国区总裁陈志超告诉《环球时报》记者，铁狮门对于中国的投资是战略性的，希望将铁狮门在全球绿色可持续开发方面的理念和管理经验带到中国。

一位港资开发商相关负责人向《环球时报》记者透露，外资开发商之所以在近两年出手，主要是因为它们在财务方面比较谨慎，目前还拥有较为充裕的现金流。

对此，中指研究院企业事业部研究负责人刘水告诉《环球时报》记者，外资机构具有较强跨周期经营能力，具有潜在的盈利价值是外资进场投资的根本标准。此外，主要整体市场稳定、行业具有发展潜力、当前资产价格有优势等都是评判标准。

进场有准入门槛

10月，受日元贬值与日本国内通胀影响，海外资本趁机“抄底”日本不动产，黑石等投资机构表态将增加在日本的投资，计划收购公寓、办公楼和数据中心等。

对此，北京大学经济学院金融系教授冯科向《环球时报》记者表示，海外资本进入中国房地产，与它们趁日元颓势“抄底”日本房地产的性质完全不同。

据他介绍，二战后，美国占领军强迫日本政府开放金融市场，导致如今日本汇率市场和房地产市场处于完全自由化的状态，因此黑石等外资能够直接进入进行“抄底”。而中国对外汇和外资在华进行房地产投资有严格管制，所以外资不可能像抄底日本房地产那样在中国市场进行所谓“抄底”。

冯科同时也提到，外资进入中国房地产有一定的准入门槛，其实体交易需要经过商务部严格审批，住宅类项目投资比例被限制在1%-3%左右，商业写字楼的收购审批流程较长，多则半年，其间项目价格可能会发生变化。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对《环球时报》记者表示，尽管外资在中国和日本投资房地产的性质不同，但它们都看好这两大市场的中长期发展，“这对国内投资者也具有一定的启发意义”。

影响主要表现在两方面

据路透社报道，睿星资本表示，当前中国不少房地产开发商都面临资金短缺压力。为缓解流动性压力，国内部分民营企业通过处置优质资产变现回本，收购方不乏外资企业。

据香港《南华早报》报道，10月17日，新加坡凯德集团以20.4亿元的价格收购北京写字楼物业博瑞大厦；10月24日，凯德地产以15亿元收购杭州某宅地。

那么，外资进场会给国内房地产市场带来哪些影响？多方向《环球时报》记者给出不同的解读。诸葛找房数据研究中心首席分析师王小嫱表示，这有助于提升国内投资企业对国内房地产市场的信心。她认为，当前中国房地产市场政策环境宽松，但市场信心不足，需要更多的举措支撑行业参与者恢复信心。

严跃进提醒称，对内地房企来说，这虽然意味着存量资产盘活的机会增大，但同时要关注外资带来的竞争压力。对于商业办公持有型的房企来说，研究应对策略尤为重要。

此外，刘水还表示，外资主要布局的商业地产规模有限，因此外资收并购不足以成为国内房企纾困的资金来源。

近期，央行、银保监会联合印发《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，其中提出16条举措支持房地产市场平稳健康发展；10月，房地产企业融资规模也缓慢修复。 不少分析师认为，房地产市场加速恢复可期，但“黄金时代”一时难以再现。王小嫱称，房地产作为经济主要支撑之一，市场规模仍在，外资持续进场的概率极大。刘兵预判称，随着部分资产价格调整以及相关利好政策的出台，预计以一线城市为代表的全国大宗物业交易在明年一、二季度或将迎来活跃期。