

海外地产市场瞄准中国资本

中国海外投资额飙升

国内房地产市场持续低迷让本就有意“出海”的国内房企，坚定了进行海外投资的决心。仅年初，便有绿地、万达以及碧桂园三家千亿元级销售规模的房企，分别在英国伦敦和澳大利亚抛出总计约530亿元人民币的海外投资计划。而近日，万达又斥资2.65亿欧元收购了西班牙马德里地标建筑西班牙大厦。

仲量联行的研究报告也显示，为应对国内经济和房地产市场增速放缓的局面，中国开发商正积极寻求海外投资机会。2013年中国海外商业房地产投资总额达76亿美元，同比增长124%；而2012年和2011年，这一数字分别为33亿美元和29亿美元。



进入2014年，海外投资额继续增长，今年一季度，中国机构投资者对外住宅开发投资额同比飙升80%，在6亿美元的基础上增至11亿美元，其中英国、澳大利亚和美国最受中国机构投资者的青睐。

同时，仲量联行国际资本集团中国区总监夏巍巍表示，预计资金充足的中国机构投资者对海外房地产市场的投资兴趣及其活动将继续增长，2014全年，中国机构投资者的海外商业地产投资总额可能突破100亿美元大关。

而在我国开发商积极投资海外市场的同时，海外市场也在谋求引入更多的中国资本，以刺激当地的经济发展。其中一些海外地区更是选择与中国开发商联手合作。

据了解，以曼彻斯特机场集团首席执行官Charlie Cornish为首的代表团，近日分别访问了天津、北京、上海和深圳，向有意将其业务扩展至英国的潜在中国投资移民者介绍曼彻斯特空港城这一“英国最大改造项目”的投资机会。

去年10月份，北京建工集团宣布成为曼彻斯特空港城项目的合作方，持有20%权益，将与建筑公司Carillion和大曼彻斯特养老基金共同开发该项目。曼彻斯特空港城项目投资规模达8亿英镑，将在曼彻斯特机场开发500万平方英尺的商业区。

北京建工国际建设工程有限责任公司总经理邢严表示，从规模看，这是伦敦夏季奥运

会以来最大的开发项目，受该项目影响，英国特别是其西北地区的经营模式会发生改变。“我们选择曼彻斯特这个项目，主要是因为英国是一个风险比较低的市场，虽然它的回报不一定很高，但是这种回报却是长期可持续性的。同时，集团也希望通过这一项目在英国和欧洲拓展市场。”邢严在接受记者采访时称。

据悉，本次空港城项目来华推广引起了诸多中国企业的关注，他们对该项目反应积极，而英国政府也将对新入驻企业给予拨款的支持。

(据《证券日报》)

巴黎左岸工作人员为小学生发放本子。



巴黎左岸工作人员热心公益，在暑假到来之前，为周口纺织路小学的2000多名学生送去语文等学科作业本，记录下他们的暑假生活。
记者 马月红 摄



巴黎左岸工作人员祝同学们取得好成绩，并与同学们合影留念。

中国两大指数体系均有所欠缺

房价指数体系亟待完善

今年以来，70个大中城市新建商品住宅价格环比持续回落，并出现首次同比、环比双双回落。房价是否确实进入了下行通道？如何从房价指数读出房地产走势？这确实是社会各界非常纠结也非常关心的问题。

房地产价格指数(HPI)是反映不同时期房地产市场价格水平变化趋势和程度的相对数量指标，是有效进行房地产市场分析的重要工具。随着房价的不断攀升，房价指数作为反映房地产市场的先导指标，越来越受到社会各界关注。我国的房地产价格指数经过不断发展和改进，已初步形成了体系。中房指数是我国最早的价格指数系统，由中国指数研究院(房地产企业协会)1994年开始编制发布。国家统计局1998年首次发布35个大中城市房价指数，后来经过调整，将数据范围扩大到70个城市，由此形成了全国70个大中城市房价指数。2011年2月起，国家统计局不再计算和发布全国70个大中城市房价涨幅的平均数，但仍按月发布相关数据，相关单位根据这些数据可以自行加工指

数作为参考。

国际上最具代表性的房价指数是美国联邦住宅供给监察办公室(OFHEO)发布的房价指数OFHEO-HPI，以及英国英格兰银行发布的房价指数。美国OFHEO采集美国房利美(Fannie Mac)和房地美(Freddie Mac)的抵押贷款数据，在经过住宅地址标准化处理后，运用重复交易法计算得出HPI，按季发布美国50州与华盛顿特区，以及220个大都市的房价评估及排名；九大地区房价百分比变化；220个大都市以外城市及农村的房价比率等。由于每个地理单元的HPI是基于同一房产价值的重复观测得到，对房价变化可以提供更精确的反映。

对比美欧发达国家的房价指数体系，我国房地产两大指数明显落后，主要体现在：第一，样本数据采集主要依赖房地产企业填报，真实性难以保证；第二，70个大中城市代表性不够，尤其是省会城市和计划单列市以外城市，如遵义、大理等选取科学性不够，掩盖了地域区域差异，难以反映实际情况；第三，只采用简单的加权平均模型计算同比和环比

指数，重复交易法、特征价格法未得到广泛应用，指数缺乏精准性；第四，没有剥离房屋质量特征变动的影响，同质化处理不足或商品异质性(商品房、经济适用房、办公房、商用房)给指数带来较大偏差，无法反映房价走势。

此外，分析中房指数和国家统计局全国70个大中城市房价指数，从2000年到现在，房价指数与房价走势很多时候是背离的，社会各界质疑的声音从未停过。质疑主要来自两个方面：第一是指数与直观感受严重背离。很多城市的房价上涨很快，但房价指数显示下降或回落，直观感觉与房价指数是相反的；第二是一般背离，很多城市的房价上涨幅度较大，但房价指数显示上涨幅度不大，直观感觉与房价指数方向一致但上涨幅度有差异。

国家统计局2011年2月起不再计算和发布全国70个大中城市房价涨幅的平均数，也有这方面的原因。笔者对2000年1月至2013年12月的全国70个大中城市房价指数进行观察分析，发现最严重的背离发生在

2011年和2012年。以北京(楼盘)为例，这两年房价上涨较快，幅度也较大，二环里每平方米涨至6~8万元，三环里每平方米涨至5~6万元，四环里每平方米涨至4~5万元，五环内2万元每平方米的房子已经绝迹，学区房甚至翻了2至3倍。然而从房价指数看，全国70个大中城市新建房屋销售价格同比涨幅，2011年从年初的5.9%持续回落至年底的1.4%，2012年继续回落，2012年1月为0.5%，2月为0%，3月开始同比负增长，从-0.7%一直持续到12月的-0.04%。实在令人大跌眼镜。

合理的房价指数在政府进行宏观分析和制定政策、开发商和投资者作出投资决策、消费者选择合适购房时机方面，能够发挥重要作用。鉴于我国的两大指数体系均有欠缺，因此当前完善我国的房价指数体系显得尤为必要。笔者建议，第一，按国际流行和规范的房价指数模型和方法重构我国房价指数体系，美国联邦住宅供给监察办公室(OFHEO)发布的房价指数OFHEO-HPI值得学习和借鉴；第二，国家住建部和银监会编制房价指数比国家统计局、房地产企业协会更有权威性。住建部以各地房管部门的签约备案数据编制新建住房特征价格指数、银监会以商业银行的抵押评估数据建立二手房重复交易指数，将是未来最佳选择。

(叶青山)