

《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》揭开神秘面纱

九部委细则待定 海外基金仍心存侥幸

□本报记者 唐文祺

尽管最终政策依旧在酝酿,特别是九部委的配合细则还在草拟,但限制外资炒房意见的大致消息已在海外基金内悄悄传开。

“大致内容已经基本清楚,现在还在研究之中,并不是板上钉钉嘛,我们寄希望于九部委细则不会太严厉。”昨天,一家国际著名基金管理公司负责人表示。

措辞严厉 细则待定

昨天,上海证券报记者从权威机构得到了这份总共5页纸的《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》,该《意见》从外商投资房地产准入门槛、外商投资企业房地产开发经营管理、境外机构和个人购房管理等几方面进行了细则规定。

《意见》特别要求,建设部、商务部、发展改革委、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、银监会、外汇局等九大部门及时制定有关操作细则,加强指导和监督检查,依法查处违规行为。

《意见》还特别在第(十三)条强调,“各地区、特别是城市人民政府要切实负起责任,高度重视当前外资进入房地产市场可能引发的问题”;同时指出,各地不得擅自出台对外商投资房地产企业的优惠政策,已经出台的要清理整顿并予以纠正,其言辞不可谓不严厉。

“从前对于外商投资设立房地产企业的注册资本金并没有相关限制,现在这种所谓的好日子可能要结束了。”



要想继续在中国楼市掘金,海外基金必须走在政策指引的“斑马线”上 蒋玉磊摄

子可能要结束了。”仲量联行中国区董事陈立民表示。

不少项目已经撤销

“外资限制意见的消息已经风闻了很长时间,但拿到手后倒觉得并不会有多大影响。”

境外另一家知名投资机构负责人表示。他认为,《意见》的关注层面仍然在住宅方面,对于商办物

业而言,并不会产生显著作用力。“政府的本意是希望保持住宅市场的稳定,商办项目并不是主要针对目标,而且从细则来看,这些规定对于资本雄厚的机构并没有明显作用力。”

但是另一家以开发住宅为主的外资企业却对此有所担忧,“从《意见》对于合作方式的约定来看,投资回报率会有所减少,而这

是投资机构会主要考虑的因素。”据一位国际投资机构人士透露,已经有几个原本商定投资意向的项目,在知晓可能出台的相关规定之后,同时在外汇结汇已经受阻的情况下,无奈进行了撤销。

个人炒房受限最大

此外,对于境外机构和个人购房管理方面,《意见》也做出了

与以往不同的明确规定。如境外机构只有在境内设立了分支、代表机构之后,以及在境内工作、学习的境外人士,才能购买自用、自住商品房。而在此之前,对于境外人士的购买条件几乎没有限制。

据美联物业交易管理部高级经理王磊介绍,在2002年之前的一段时间,曾经对于境内外人士购买内地住宅实行的是有

别对待。特别规定境外的企业、组织和个人,包括港、澳、台人士在境内只能购买外销商品房,而不能购买内销商品房。但自2002年取消外销房、内销房的区别之后,原本需要支付相对较高购房款的境外人士也可以用平价购买境内的住宅,而且购房套数也不再受限。

“可以说,除了买卖合同必须经过公证这一步骤之外,境外人士几乎与境内人士可以享受同样的规定。”中原地产按揭部经理杨晗表示,“而且无论在购买用途或套数方面,之前并未有相关规定予以限制。”

打压投机 尚待完善

仲量联行国际董事邓文杰表示,目前中国市场中确实存在着投机性资金,一旦限制外资的政策正式出台,对于这些带有“赌博意味”的投机性资金将起到关键性的影响作用。“这种资本小、快进快出的投机性资金,对于盲目抬升房地产市场价格有较大的推波助澜作用。如果有政策进行引导,将有助于挤压市场泡沫。”邓文杰表示,“哪个国家都不希望那些可能引发泡沫的资金来搅乱市场。”

“但是从《意见》来看,目前实名制说法仍然比较含糊——如果境外人士找境内人士代购,应该如何进行有效管理?此外,如何界定是自住还是非自住?这都是需要细则来明确规定的。”一位业内人士依旧存有顾虑。

■记者观察

收放自如,管好楼市游资

□本报记者 于兵兵

不管海外的这些投资者如何不情愿,规范其进入国内房地产市场的政策还是如期酝酿着,并极有可能近期就正式出台。而名为“规范”,意在“限制”的本意也已经十分清晰。

昨天,《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》的文件开宗明义,直言政策背景是“我国房地产领域外商投资增长较快,境外机构和个人在境内购买房地产比较活跃。”并且,特别强调“各地区、特别是城市人民政府要切实负起责任,高度重视当前外资进入房地产市场可能引发的问题。”

其实,从今年4月初开始,随着新一轮房地产宏观调控的开启,关于规范外资进入房地产市场的说法已经从国家外汇管理局、商务部等不同部门传出。随后,大量外资投资机构纷纷表态,希望影响政策层的决策态度。理由包括“外资收购物业的总额不足国内全年房地产交易的5%”、“正常的投资过程不涉及人民币升值”、“应遵循WTO框架下的开放姿态”等等。但是显然,这些所谓的“直陈”没有影响政策的脚步。

市场人士更预测,如果第一轮政策的影响有限,更激烈的流转环节,即外汇进入与结汇方面的限制可能陆续出台,甚至直接将房地产类投资列为外资投资的限制性产业。

“现在再讨论是否应该限制外资已经没有意义,一部分外资已经进入持币观望阶段。我们考虑的是未来的应对之策。”一位外资投资机构工作人员称,尽管此前,他也曾抱怨,国内对外资的态度是“需要时放,放多了收。”

其实,对于任何一个行政主体来说,通过各种手段收放市场,本身就是保障其合理健康发展的工具之一。

然而,从目前出台的文件初稿看,仍有不少条款给市场留下了可钻的空子。也许正因为如此,政策目前还没有正式出台,且九部委的细则也还在酝酿之中。应该说,最终问世的政策只有具备了更细化、科学的执行细则,避免出现反复修改更正的局面,才是对市场有益的贡献。

我们期待的是,“收”应合理,“度”要适中,“法”需可行。

外资博弈政策进行时

第一轮 消息一传出市场

6月中旬,一则电报带来了“限制外资投资中国房地产的规定可能在6月底出台”的消息。无论是已经进入中国的外资还是远在境外的投资者,都对此极为关注。一批专家学者也表示强烈支持。虽然只是框架性的说法,但随后消息被逐步确认。

第二轮 具体措施引发揣测

6月底,上海证券报独家报道,外汇管理局可能出台“技术性”措施限制外资进入,主要包括四个方面:税收措施;对房地产企业中的外资比重和房地产企业的外债规模作出限制;从资金流入和结汇方面出台一些行政性的外汇管制措施;在外汇管制政策上,区别对待外国非居民个人和外国非居民法人。

第三轮 八成网民表示赞成

7月初,上海证券报独家报道,网上一场名为“外资炒房是否应控制”的联合调查显示,近八成被调查网民认为急需政府出台相关政策,给予外资限制性调控。大多数网民认为,人民币升值和国内房价上升趋势是外资进入楼市的主要原因——舆论和民众的愿望日益契合,限制措施似乎到了明朗化的边缘。

第四轮 外资并购疯狂加速

当市场还在等待,海外基金似乎在抓紧时间品尝“最后的晚餐”。上周,摩根士丹利又以19.6亿元的天价收购了上海市静安区的“烂尾楼王”东海广场。之前,大摩今年已先后购入陆家嘴中央公寓4幢公寓楼和山夏都苑A栋楼。外资也在等候相关政策进一步明朗,加速突进正表明它们的急切心情。(本报记者 李和裕 整理)

■专家擂台

规整外资还可能有更多新政



易宪容 中国社科院金融发展室主任

比如,此次政策的内容多涉及交易买入环节,较少涉及后续的流转环节,比如结汇。其实对外资,尤其是大型投资基金来说,他们最重视的是能否保证收益顺利汇出。另外,甚至可以将房地产投资直接列入外商投资的“限制性”产业。

我想说明的只是:规范外资的做法还可能有很多,中央关于此轮房地产市场的调控态度是十分明确的。

另外,我们对于外资进入房地产的政策态度其实不是全部禁止,中国还有很多区域市场需要外资的支持,比如一些边远城市等,目前需要重点调控的是外资在一线大城市的集中投资。

可以“过滤”投机性资金

相关政策的酝酿将对房地产市场产生一定的调整力度。由于中国房地产经济的向好发展,看好中国房地产市场长远利好的资金纷至沓来,其中包括了长线投资目的和短线投机意向的各类资本。与投资性资金不同,投机性资金采取的是“短、平、快”方式,迅速获利的“快进快出”很容易对房地产经济进行搅乱,从而产生泡沫。这对于谋求房地产市场长远、健康、理性发展的政府而言,是并不希望看到的。

从《意见》稿的初衷来看,虽然注意到了中国房地产领域外商投资增长较快,境外机构和个人在境内购买房地产较活跃的现状,但仍然强调该《意见》稿是为了促进房地产市场的



邓文杰 仲量联行投资部中国区总裁

健康发展。同时,对于外商投资房地产市场的准入门槛、资金要求方面进行了明确规定,这对于资本并不雄厚,仅仅出于短线“炒作”目的的投机性资金来说,可以起到“过滤”作用。

心理“影响力”将非常明显



陈晟 中国指数研究院华东院副院长

性比例将会有所改变;其次,虽然政策目前尚未出台,其传导效应也尚未可知,但《意见》稿的明确态度将会在市场上产生心理上的“影响力”。

对于中国房地产市场来说,目前需要的是“好钱”。即那些抱着长远目标发展策略,愿意分享中国城市化进程,以及能够带来先进、良好、理性的管理思路的外来资本,这样才能对中国房地产市场带来益处。而那些只顾眼前短期利益,纯粹抱有“捞一票就走”心态的“坏钱”,中国房地产市场并不需要,同时也是必须摒弃的。

主持人 本报记者 唐文祺 于兵兵

独家解析

新政“三剑”狙击海外游资炒房

专家:个人炒房遇红灯 机构限制需细化

□本报记者 于兵兵

限制外资“炒房”的政策已现雏形。

虽然正式文件还有待国家有关部门核准并且下发,九部委的细则也还有待时日,但这份名为《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》(下称《意见》)的文件已经流传。

昨天,上海证券报记者独家获悉文件全文,并邀请多位专家对这5页纸进行权威解读。专家解析,该政策涉及市场准入、开发经营、购房管理等几方面,试图全面“卡位”原来基本上是对外资“自由开放”的房地产对外市场。但是在个人和机构两类投资外资主体的限制政策中,海外个人多套房将遭遇明令禁止,而对海外机构的限制还有等完善。

“游戏规则已经改变,一个外资投资中国楼市的新时代即将到来。”仲量联行中国区董事陈立民感慨。

政策第一剑:外商须设境内实体,资本金定格50%

《意见》“第一剑”直指“外商”,对大宗物业交易的重视可见一斑。此前专家关于“这次监管的重头不在个人在机构”的说法得到证实。

根据新规,境外机构和个人在境内投资非自用房地产,应当遵循“商业存在”的原则,申请设立外商投资企业,经有关部门批准并办理登记后,方可按核准的经营范围从事相关业务。

一句简单的概括,打破了外资以往最核心的操作方式。

专家介绍,此前外资投资房地产,几乎可以以任何形式和名义购买,政策没有特别专门的限制性说法。公司类交易也根本不涉及境内企业,主要通过离岸公司的方式运作房地产项目的交易,以规避税收和监管。

比如,某外资驻华投资机构看好一国内整幢物业,可以先在境外(如百慕大群岛)成立一家境外企业,实现外资收购,以此享受相应优惠。比如,内资企业的楼市交易涉及33%企业所得税,而外资投资项目只交营业额15%的留置税。

甚至直接由国内物业持有公司成立外资企业,以两个境外公司的方式实现产权交易。这样一来,如果相关企业不披露信息,国内各部门对物业的整体转让过程根本不得而知,交易环节的所有税收也因此流失。

而根据新规,外资必须在境内成立房地产企业,才能实现投资和交易。成立流程为,“商务主管部门和工商行政管理机关依法批准设立外资投资企业,办理注册登记手续,颁发一年期的《外商投资企业批准证书》和《营业执照》。企业付清土地使用出让金后,申办《国有土地使用证》,换发《外商投资企业批准证书》。到税务机关办理税务登记。”

同时,投资总额超过1000万美元(含1000万美元)的,注册资本金不得低于投资总额的50%。

“之前50%的限制是没有的。”陈立民称。配套政策还涉及外资企业收购境内房地产项目后未来的项目转让和股权转让。比如,“对于外商投资企业的股权和项目转让,

以及境外投资者并购境内房地产企业的,需要由商务部门严格审批,接手项目的投资者需要提交各种保证函,以及税务机关的纳税证明。”“境外投资者收购境内房地产企业或全资企业中方股权的,需以自有资金一次性支付全部转让金。”对于这一系列企业类投资的限制,专家表示,限制措施仍然是框架性政策,而没有进入可操作层面。相比之下,对个人炒房的限制说法则具体很多。

专家举例,比如一个A-B的交易过程中,可能A背后涉及C、D等外资背景,B背后涉及E、F等外资背景。目前的政策考核仅限于A、B的资质审查,对于C、D、E、F是否符合规则没有涉及。

“最终出台的细则还需要更深层的银行、外汇、税务等领域的专业知识,这是对政策制定者专业功底极大考验。”上海一金融人士称。

政策第二剑:三类企业不批外汇借款结汇

据新规,三类企业将不得办理境内境外贷款、不予批准外汇借款结汇:即未全部缴清注册资本金、未取得《国有土地使用证》和开发资本金未达到投资总额35%的三类企业。中外合资过程中各方不得设固定回报承诺。

关于外汇结汇,专家表示,这是本次政策没有明确界定的内容之一,极有可能作为最重要的监管手段,在此后推出。“如果此次政策的效果不明显,后续在流转环节的政策,比如结汇,将陆续出台。”中国社科院金融研究所易宪容表示。

据了解,此前,政策对外资投资房地产的结汇并不严格。其中100万美金以下的额度可以凭借买卖合同在银行直接结汇,如果超过100万美金,则需要外汇管理局的审批。“之前接触过的一个项目,涉及结汇金额2个亿,也是通过了审批的。”一位业内人士称。

政策第三剑:实名制规避“一人购多套”

《意见》规定,没有在境内设立分支机构、代表机构的境外机构,没有在境内工作、学习的境外个人,不得购买商品房。已经设立分支机构或在境内工作学习的个人,只允许购买自住型商品房。同时实行实名制,个人和机构需要持有相关证明,以限制一人多套购房。

东亚银行上海分行一位房产信贷部经理介绍,根据这一规定,几类炒房客将被拒之门外。一类是境内楼盘在海外兜售房产的现象将从此杜绝,因为基本上身在境外的人士购房国内房产主要是本着投资房产以图升值的目的,而不是自住。

另一方面,以往外籍人士买房和国内人士一样,一人多套的现象很多。现在一个外籍人士或机构的名字都只对应一个身份证明,即相关政府认可的机构出具的证明,性质等同于境内人士的身份证明。一个名字下面只能购一套自住房,一人多套的购房方式将由此避免,个人炒房情况将被大部分限制。“但是,如果海外个人本人不在国内,通过借用他人的身份证明购多套房炒作,这样的限制措施还需要一定的细则。”