

中资突进伦敦楼市:1年300亿抢房

近期,中国投资者掀起西进伦敦热潮,扑向房地产。据不完全统计,从去年6月至今,目前已公开的中国内地机构投资者投向伦敦房地产投资资金已有30亿英镑(约合人民币318亿元),其中不乏万达集团等大型开发商。第一太平戴维斯(Savills)国际住宅部副董事安德鲁·霍金斯在接受记者专访时表示,“中国开发商是用很新鲜的角度来看伦敦市场,他们看到有机会,也动用了很大的投资,希望把握这些机会。”不过在美好回报面前,中国投资者依然面临伦敦房地产市场政策的调整。记者获悉,近期海外投资者出售楼房将新添最高30%的税收。



伦敦2013年第四季度房价同比涨

伦敦2013年

61%

新建住房由投资者购买

12%

伦敦2013年价值超100万英镑的房屋交易量上升

20%

24% 投资地产三大方式

的国际投资者认为伦敦房地产市场稳定性和回报率最好

中国资本积极西进

中国国务院总理李克强上个月对英国进行正式访问之后,伦敦迎来多家中国投资者。

最新一轮中国投资者是金融机构。6月20日,中国人寿联手两家公司以7.95亿英镑购买伦敦地标——金丝雀码头的30层10 Upper Bank Street 大楼70%的股权。6月25日,刚被选为伦敦人民币业务清算行的中国建设银行通过非公开交易收购伦敦金融城111 Old Broad Street 写字楼作为其欧洲新总部,交易价格约为1.11亿英镑。而知名的开发商则在伦敦积极拿地。

而在此之前,今年1月,绿地集团购入伦敦西南部的啤酒厂 Ram Brewery 地块,还将开发泰晤士河岸边、伦敦金融核心区——金丝雀码头区域内的一处超高层公寓,总投资额达12亿英镑。

这一轮火热的投资源自2013年。2013年6月,绿地的同行万达集团公布称,投资约7亿英镑建设伦敦“九榆树”项目,其中土地收购价为9000万英镑。这是中国企业首次在海外投资建设高端酒店。2013年7月,平安保险集团以2.6亿英镑购下伦敦金融城的地标性建筑劳合社大楼。在第一太平戴维斯(Savills)国际住宅部副董事安德鲁·霍金斯看来,作为离岸人民币业务规模仅次于香港的伦敦,最近5年迎来快速增长的中国资本,尤其是中国的开发商。

“伦敦一向都是竞争很大的、自由的市场。中国开发商是用很新鲜的角度来看伦敦市场,他们看到有机会,也动用了很大的投资,希望把握这些机会。”安德鲁·霍金斯对记者表示。霍金斯有着超过10年的伦敦及国际市场房地产项目开发及顾问经验,为伦敦多家著名地产公司提供专业顾问服务。

不过,中国资金进入伦敦房地产业已较其他国家的资金更晚。伦敦上市房地产公司 Helical Bar Plc 开发主管季博德对记者表示,“我们有美国和瑞士的合作伙伴。以运作的 Barts Square 项目为例,七成资金来自美国的伙伴,其他融资是贷款或个人的保证。”季博德对记者表示, Helical Bar Plc 信用记录非常好,且跟很多银行关系很好,能拿到贷款,现在没跟其他投资者讨论合作事宜。

在季博德看来,若中国资本希望加入到当地地产开发业务,未来也许能合作。而这类合作方式目前几乎未出现。

目前,中国资本投资伦敦房地产的方式有三类。部分非房地产开发商机构选择直接进行物业的收购,这类收购标的往往是具有历史和地标性的建筑。部分

伦敦房价将大涨

伦敦乃至英国房地产的回报,曾一度被认为是国际投资者的拥入推高房价的结果。

“其实少于10%的物业的投资者来自海外,这仍然是个很小的比例。”霍金斯解释称,国际投资者正在扮演一个使伦敦房价持续稳定增长的角色,他们尚未造成不利的价格增长。

在霍金斯看来,真正支撑伦敦房价和高收益的原因是房屋供应。霍金斯对记者表示,市场对伦敦优质的新建物业需求很高。伦敦是个成熟的有稳定租金回报的城市,也是一个很大的古老的城市,房

海外投资者卖楼将交税

英国政府正在推动一项促进投资的方式。霍金斯对记者表示,英国政府在未来两个月推出一项法律,中国等地的投资者可以尽快拿到签证,可以来伦敦现场看建筑工程。而与此同时,中国银行在伦敦设立一个大型办事处,也提供一些英镑的贷款给中国投资者。

不过,在利好消息的背后,将迎来新的变动。最近个税的改变,将国际投资者和英国的买家放到平等地位。据悉,以前国际投资者卖楼不需要交税,而英国本地投资者要缴纳。

据霍金斯介绍,现在两类买家都要交税。该税收针对物业的价值以及持有物业的时间,纳税范围

投资者选择以股权方式收购伦敦房地产公司或拥有房地产的机构;而也有部分投资者选择在当地成立LP或子公司来负责房地产项目收购和运作。

而吸引中国资本的关键,在于投资收益最近几年都维持不错的水平。早前平安保险和中国人寿的投资回报均在5%~6%。

作为资深开发人士,季博德对记者表示,目前商业房地产和住宅房地产的收益接近,年化收益率在4.5%。而随着房地产的价值在上升,未来收益水平更为可观。

安德鲁·霍金斯亦赞同该观点。他认为,伦敦房地产的回报率平均来说能达到4.6%。不过,霍金斯说,投资者持有起码5年,因伦敦真正的回报是资金的增值方面,这是一项中长期的投资。

源有限。

据霍金斯预计,未来20年,伦敦不会有太多的房源出来。据计算,以目前的建筑速度,未来5到6年,能提供的单位将比市场需要的缺少了2万个。与此同时,他认为,估计在未来五六年,在伦敦中部的房地产价格增长在20%~25%。

除了住宅房地产外,商业地产租金升起来也非常快,以 Helical Bar Plc 为代表的不少本土大型房地产商都进行多元化策略,同时开发商业地产和住宅地产。

在10%~30%,目前对市场的影响不大。

而另一个较大的变数则是针对当地抵押贷款的政策将产生变化。事实上,近期在房价飙涨的同时,英国的抵押贷款增长却有所放缓。

一家总部在上海的险企保险精算人士曾对记者表示,伦敦房地产是否有泡沫一直是业界争议的焦点,而无论伦敦房地产市场如何变化,中国投资者的退出是值得考虑的问题。

不过,也有业界人士认为,连李嘉诚都在2005年买地,2014年其项目获得英国有关部门通过,正跃跃欲试开发伦敦的项目,显然,伦敦的房地产投资依然存在空间。南都供稿