



您的位置：首页 - 最新观点

尹中立：对外资进入房地产行业应该进行适当限制(3月20日)

文章作者：

在今年的两会上，房地产行业成为最受关注的行业之一，但根据笔者观察，大多数人都将注意力集中在房价的高低以及住房结构的调整上，而没有对外资的因素给予充分重视。

自2002年之后，在人民币升值预期的刺激下，大量国际资本流入中国，房地产行业成为国际资本的重要投机领域。以上海为例，根据官方的统计数据，目前在上海房地产市场的购买者当中，外资占了20%左右。可见，2002年之后上海房价的大幅度飙升，外资“功不可没”。

外资除了通过直接购买国内的不动产或从事房地产开发之外，还可以通过向国内房地产开发企业融资的方式影响国内房地产市场。尤其是2003年6月之后，在国家采取紧缩的房地产信贷政策影响下，国内房地产公司纷纷转向以境外融资的方式来解决资金短缺问题。

根据我国现行政策，对外资企业举借外债的管理较内资企业宽松，外资企业可以在批准的投资总额和注册资本差额（投注差）内自由举借外债。于是，为了境外融资的方便，很多内资企业通过各种方式实现外资化。如在2004年，天津顺驰房地产公司、河北天山房地产公司就通过“自我收购”方式改制为外资企业，迅速建立起方便的国际融资渠道。由于外资因素，政府对房地产行业采取的一系列金融政策的有效性受到了相当程度的制约。

在操作主体上，外资进入国内房地产市场以房地产基金为主，最有代表性的是新加坡凯德置地和摩根士丹利等机构。值得注意的是，为了使房地产基金更便捷地投资中国房地产市场，香港金融当局还专门修改了有关规则。

2005年6月，香港证监会正式发布了《房地产信托投资基金守则》修订的相关总结，撤销了香港房地产投资信托基金(REITs)投资海外房地产的限制，香港房地产基金由此可以投资于全球各地的房地产。在目前国内政策法规不完善、建立REITs条件不成熟的背景下，香港允许房地产投资信托基金投资海外房地产项目，实际上意味着允许内地房地产商可以按照《香港房地产信托投资基金守则》在香港成立REITs，然后注入其在内地的商业地产项目，为内地房地产企业提供了一种新的融资渠道。

此外，不仅有很多外资通过正当的渠道进入中国，而且有相当数量的资本通过非正常渠道进入中国。从全国的情况看，2001年之后，中国政府从外汇市场购买的外汇数量迅速增加。需要强调的是，这些新增加的外汇，有些是通过正常的渠道进入中国的，但也有相当的部分是通过非正常的途径进入。这从中国国际收支平衡表中就可以看出来。2001年以后，国际收支平衡表中的“误差与漏损”项目突然从负数一举转变为正数，而且数量逐渐增加。这意味着2001年以后，越来越多的国际资本正在通过非正常的途径进入中国。

如今，人民币的汇率改革已经启动，如果房地产价格还不断上涨，则国际资本可以通过投机国内房地产和汇率来赚取双重利润，它不仅会对实体经济带来可怕后果，而且会进一步导致人民币的升值预期，这是我国政府必须警惕的。

根据上面的分析，笔者认为，我国应该采取适当措施限制境外资本进入房地产市场：

第一，应该将外资购买国内房地产列为资本项目管理范围。目前，我国对境外资金购买国内房地产视同一般贸易项目管理，这在全球的200多个国家和地区中都是不多见的。

第二，加强对国外房地产投资基金的管理，限制国外投资基金大量购买国内房地产。

第三，加强对外资房地产公司外债规模的管理，应该修改现行的有关外债管理政策，废除外资房地产公司境外融资的超国民待遇规定。

文章出处：《中国经营报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载请经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307

版权所有：中国社会科学院金融研究所