

# 3个月耗资317亿元 中国买家扎堆伦敦买房

▶▶▶相比把钱存在银行,越来越多的中国买家开始热衷于在伦敦、纽约等世界城市购买房产,把钱存在“房产银行”里。

据《证券日报》记者不完全统计显示,自2017年5月11日至今,在3个月内,中国买家(包括中资企业和港资企业)在伦敦购买房产耗资超过36亿英镑,按当时汇率计算,合计高达约317亿元人民币。

对此,莱坊中国区国际投资部负责人程悻接受采访时表示,由于脱欧的冲击、英镑的疲软,为外国投资者提供了最佳的房地产买入机会。中国买家在海外投资物业的业态主要为商业地产及住宅,中资大佬们正借助汇率优势频频来伦敦买房,即便在国内对海外投资监管趋严的情况下,鉴于这些投资者都有资产配置需求,因此或将略有观望,但不会萎缩。



## 扎堆投资伦敦房产

近两年,中国买家开始在英国大举圈地,包括港资房地产企业、中资房地产企业和私人投资者。

5月11日,香港新鸿基地产大股东郭氏家族在家族办公室联合爱尔兰开发商 Ballymore 投资5亿英镑在东伦敦泰晤士河畔开发一个住宅项目,总共建设804套公寓,预计于2020年竣工。

5月15日,去年11月份斥资1.54亿英镑买下英格兰央行附楼的港资巨头爪哇控股又有新

动作,出资2.58亿英镑(约23亿元人民币)在伦敦金融城又买了一栋银行总部大楼。

6月30日,中国深圳富豪陈红天出价4.1亿英镑(约合36亿元人民币)买下了伦敦金丝雀码头金融城地标写字楼20 Canada Square。

7月21日,神秘香港富豪出资3.24亿英镑(约2.85亿元人民币)买下了伦敦金融城写字楼 Garden House,该楼目前被出租给德意志银行作为其办公室

使用。

7月27日,英国地产公司 Land Securities 正式发布公告,宣布中国酱料巨头——李锦记健康产品集团成功击败其他竞标者,以1.2825亿英镑(约11.3373亿元人民币)的价格买下了伦敦金融城地标 Fenchurch Street 的全部所有权。大楼每年租金收益为178万英镑,租约到2023年3月结束,年租金回报率约为5%。这是中国买家在伦敦购买房产的最大单交易。

8月9日,一名来自香港的神秘私人投资者出资2.85亿英镑(约24.74亿元人民币)买下了伦敦金融城写字楼70 Gracechurch Street,该楼目前被出租给保险巨头 XL 集团和英国马莎百货。

据常驻伦敦供职于英国投资机构的博士鹏称,中国投资者在英国的房地产投资集中在伦敦,涉及写字楼、酒店收购,地块开发,间接房地产投资等,主要是看中了伦敦避险和流动性强的优势。

## 租金收益高于4%

值得一提的是,英国房地产最大的投资者正是中国,房地产数据公司 Costar 2017 年第一季度报告显示,中国(包括中国香港地区)已经超越美国,正式成为英国房地产最大投资者。

更重要的是,多位业内人士均认为,自去年英国脱欧后,英镑的大幅贬值给海外投资者带来了相当可观的交易折扣, Brookfield 今年3月份把大楼放在市场上时就吸引了许多凭借汇率优势入场的国际买家。

而中国近年来经济高速发展也带来了高净值人群规模的迅速膨胀,海外资产配置也成为其重要需求。

据招行与贝恩公司联合发布的报告显示,中国拥有至少1000万元人民币可投资资产的人

已从十年前的18万人攀升至158万人,全国个人可投资资产总体规模达到165万亿元人民币,最富有的1%家庭拥有全国三分之一的财富。

此外,2016年发布的《胡润中国百富榜》显示中国目前有594位身家超过十亿美元的富豪,这些人群的海外投资需求很难被抑制。

“对于住宅市场,由于国内各地限购政策频发,多数高净值人士不得不把目光投向海外,”程悻向记者表示,伦敦无论从整体金融地位,(伦敦上榜的世界500强企业有14家,涵盖的行业比较多元化,从能源、电信、金融再到高科技都有,而且分布比较均衡),教育文化行业(伦敦有伦敦大学学院、帝国理工学院、

伦敦大学国王学院、伦敦政治经济学院等世界领先的大学及深厚的历史文化底蕴)以及传媒、体育等各个方面,相比较国内还是有一定的优势的。

另据国际财富数据公司 Wealth-X 近期公布的一份调查显示,相比把钱存在瑞士银行,越来越多的富豪们热衷于购买伦敦、纽约等国际大都市的豪宅,把钱存在“房产银行”里。

这意味着世界超级富豪们的藏金方式已经发生很大变化,早已从瑞士这个顶级避税天堂的银行保险箱转变为各国豪宅。调查显示,目前,全球超级富豪只有逾21万人(占总人口比例0.0028%),却占有世界12%的财富。

程悻也称,即便在脱欧这一事件进程中,伦敦的房产价格也

并没有受到很大的影响。此外,鉴于伦敦房产999年的拥有年限,首付只需10%、贷款比例高达75%、贷款利率低等优势,吸引了各种各样的国际富豪和投资者。

据英国房地产数据分析公司 Hometrack 最新发布的预测报告显示,虽有脱欧、悬浮议会、恐袭等一系列因素的影响,2017年英国房价仍将整体上涨6%—7%,比该机构去年12月份发布的4%的涨幅预测更高。不过,伦敦表现一般,2017年上半年房价仅上涨2.9%。

另有业内人士称,把钱甩手存在伦敦“房产银行”里,一来对冲国内风险,二来每年赚取4%—5%的租金收益,也是一笔省心不亏的买卖。(证券)

## 房贷收紧有利于抑制楼市泡沫



日前,援引机构数据报道称,7月全国首套房贷款平均利率上升至4.99%,相当于基准利率的1.02倍,这是时隔四年全国范围内首套房贷款再现全面回归基准利率。网民认为,房贷利率的上调,将会有效地遏制楼市投资投机性需求,抑制楼市泡沫。

### 房贷收紧是必然

不少网民认为,房地产行业泡沫风险仍须警惕。“房贷利率全面回归基准利率,而且还保持上升趋势,对楼市泡沫会起到一定的抑制作用。”网民“黄生看金融”说。

网民“林采宜”分析说,仅仅五年以前,中国房屋销售还是有很多人付全款,房贷销售比只有17%,而现在已经涨到55%了,如果加上首付贷、二次按揭,目前居民房子的信贷和购房比例已经超过60%,甚至达到65%。2015年以来,其实整个货币量在逐渐收缩,经历十几年暴涨以后,会有一个金融去杠杆的过程,在这一趋势下,货币的收紧是必然的,和货币收紧相对应的就是利率中枢的不断上移,这种趋势性的住房按揭成本的提高,也会导致未来投资性地持有房产的成本大为增加。

### 长效机制抑泡沫

对于房贷利率上调,也有网民认为,金融机构不应在房贷政策上“一刀切”,应区别对待各种购房者,从而支持购买首套房刚需客户的积极性。

网民“黄志龙”认为,中国居民加杠杆购房的安全边际已达到极限。一方面,居民购房抵押率已超越安全边际水平。另一方面,房贷急剧增加是居民部门杠杆率快速上升的主导力量。今年以来,随着房贷政策收紧,房贷占居民总贷款和中长期贷款的比重有所回落,但仍处于历史高位水平。房地产泡沫的“堰塞湖”依然高悬,房地产这只“灰犀牛”最终是否会“跑起来”,不仅取决于内外经济环境的变化,更取决于决策部门能否果断出台更加强有力的长效机制。

(曾德金)