

2013 年兴起的中国
品牌房企“出海”热在 2014 年
继续提速。近日，绿地集团计划斥资近
200 亿元人民币在马来西亚进行投资，这是继万科
进军纽约动工建造曼哈顿地标项目、碧桂园斥 7300 万澳元到
澳洲购地进军澳大利亚住宅市场后，又一家房企在海外大手笔动作。

绿地大马造城 万科进军纽约

房企大鳄 海外逐鹿

绿地 200 亿元 进驻马来西亚

近日，绿地集团就马来西亚新山市两个项目签署合作备忘录，计划斥资近 200 亿元人民币进行投资建设，其中一个项目将成为迄今为止中国企业在马来西亚投资的最大规模房地产单体项目。目前绿地海外投资已遍及 4 大洲 9 国 13 座城市。

此次签署协议的两个项目分布在新山市的东区和西区，沿柔佛海峡，与新加坡隔海相望。两个项目总占地面积约 860 亩，规划建筑面积约 230 万平方米，规划建设大型住宅社区、中高端服务式公寓、酒店及配套商业设施。项目预计在 6 个月内正式开工建设。

据了解，此前共有至少 7 家来自中国的房地产开发商在马来西亚不同程度地推进地产业务，绿地集团董事长、总裁张玉良表示，相比欧美及澳洲国家，东南亚国家房地产市场具有独特的吸引力。“一方面，相较于欧美国家的高端地产项目，价格相对亲民，另一方面，东南亚地区华人占比比较高，语言饮食文化相似，更便于融入当地社会。马来西亚拥有庞大的华人社区及吸引国外买家的有利政策，已经成为新兴投资目的地。”

绿地集团表示，除了当地总体经济发展稳健、区域规划愿景明确、城市区位优势等因素外，马来西亚移民及投资政策成熟也是绿地进驻马来西亚市场原因。据悉，马来西亚政府推出并不断完善“第二家园”计划，鼓励外籍人士在马来西亚长时间居住及投资。截至 2013 年，该项计划以其申请条件和要求简单的优势，共吸引了 120 个国家的 2 万多人到马来西亚定居。

多家企业布子海外

绿地重金马来西亚造城只是今年年初以来出海外热的一个侧影，美国当地时间 2014 年 2 月 25 日，由万科集团、美国知名地产商 RFR、汉斯携手开发的纽约曼哈顿 610LexingtonAvenue(列克星敦大道 610 号)项目举行了动工典礼。这是继旧金山项目后，万科又一次出“海”。

万科集团总裁郁亮表示，美国是一个高度成熟的市场，它的很多经验都值得万科学习。通过列克星敦大道 610 号项目，万科首次与 RFR、汉斯这两家国际知名地产同行进行合作。

有消息称，北京首都开发股份有限公司以约 6 亿元人民币购得纽约曼哈顿中城约 10127 平方米的 17 层公寓楼，平均每套公寓价值约 476 万人民币。首都开发股份有限公司董事长秘书王怡

海外投资频创新高

仲量联行发布的研究报告显示，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 年的数字分别为 33 亿美元和 29 亿美元。报告预计，2014 年中国对海外房地产市场的兴趣及其投资活动将持续增长，2014 年中国投资者在海外房地产市场的总投资额有望突破 100 亿美元大关。

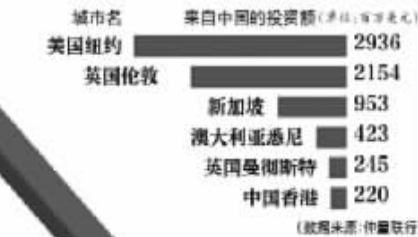
2013 年，英国和美国房地产市场吸引中国资本最多，其中英国由 2012 年 13 亿美元上升至 23 亿美元，而美国由 2012 年 2.64 亿美元飙升至 31 亿美元。在亚太地区，中国对外商业房地产投资主要集中在澳大利亚和新加坡两个市场，分别吸引 7 亿美元和 10 亿美元资金。相比之下，2012 年，澳大利亚吸引的中国资本仅为 2.09 亿美元，而新加坡在 2012 年无中国资本进驻商业房地产领域。

随即证实了这一笔交易，并表示这只是公司正常的战略部署。

无独有偶。仲量联行 2 月 26 日发布消息称，碧桂园澳大利亚有限公司日前首次进军澳大利亚住宅市场进行投资，斥资 7300 万澳元购买了位于悉尼西北部的一处开发用地。该地块总占地面积 17580 平方米，位于北莱德(NorthRyde)德里路(DelhiRoad)27-37 号，距悉尼西北部 15 公里，地理位置优越。此项交易由仲量联行的 BenHunter 和 AaronHatch 代表卖家嘉民集团成功达成。仲量联行国际投资部总监 BenHunter 表示，在碧桂园的此次收购交易前，亚洲其他大型房地产开发公司已在澳大利亚房地产市场进行了大量投资。

纽约和伦敦等透明度高、流动性强的主要核心市场的大型资产受到中国投资者的普遍青睐，除此之外，曼彻斯特等其他市场也正在吸引中国投资者进入。仲量联行国际资本集团亚太区总监 AlistairMeadows 表示，推动中国海外投资大幅攀升的主要动力，来自于中国政府推行的“走出去”政策。政策的放宽，促成并带动了各行各业的对外投资。其结果是，在过去的 12~18 个月，保险集团、开发商以及超高净值人群均在全球范围内不断寻求房地产投资机会，以将其资产组合多样化。2013 年，在商业房地产细分市场中，办公楼市场继续成为中国海外商业房地产投资者的首选资产类别，占其总交易额的 85%，同时，中国海外商业房地产投资者对商铺和酒店市场以及住宅土地开发的兴趣不断增长。

2013 年全球吸引中国海外商业房地产投资额最多的六大城市



二〇一四年以来房企海外布局一览

1 月 6 日~7 日

绿地集团就英国伦敦两个大型住宅项目签署合作协议，预计总投资将达 12 亿英镑。此次签署正式收购协议的 RAM 啤酒厂住宅项目位于伦敦市泰晤士河南岸的 Wandsworth 镇，项目总占地面积超过 3 万平方米，规划建筑面积近 9 万平方米，规划开发集高层公寓、保障性住房、商业设施于一体的大型住宅社区。另一个框架协议项目是金丝雀码头金融区超高层公寓，邻近泰晤士河岸，项目占地约 3700 平方米，总建筑面积近 9.8 万平方米，该项目将成为英国高度最高的高档公寓项目。

2 月 25 日

由万科集团、美国知名地产商 RFR、汉斯携手开发的纽约曼哈顿 610LexingtonAvenue(列克星敦大道 610 号)项目动工。项目位于纽约老牌商业和高尚住宅核心地带——曼哈顿中城区(Midtown)，楼高 200 余米，共 61 层，包括 3 万平方米的高级公寓和首层商铺。该项目由著名建筑师诺曼·福斯特(NormanFoster)亲自操刀。项目将于 2015 年秋季启动预售，2017 年开始交付，主要面向纽约及国际高端客户，预计将成为曼哈顿房地产市场最有竞争力的产品之一。

2 月 26 日

碧桂园日前首次进军澳大利亚住宅市场进行投资，以 7300 万澳元购买了位于悉尼西北部的一处开发用地。该地块总占地面积 1.76 万平方米，距悉尼西北部 15 公里。该地块计划开发建设约 815 套公寓及相关商铺配套，但具体数量将取决于最终的开发审批结果。

2 月 27 日

北京首都开发股份有限公司以约 6 亿元人民币(9975 万美元)购得纽约曼哈顿中城约 10127 平方米的 17 层公寓楼，平均每套公寓价值约 476 万元(78 万美元)。据外媒报道，该楼名为 Grayson，位于纽约中城东 28 街，属于基普湾(KipsBay)区。公寓大楼共 17 层，内有 128 套住房，10.9 万平方英尺(约 10127 平方米)。该楼卖方为 RWN 房地产与 Silverstone 地产集团。2012 年 2 月，他们以 5300 万美元(约 3.3 亿人民币)价格购得 Grayson，并翻新装修。

2 月 28 日

绿地集团就马来西亚新山市两个项目签署合作备忘录(MOU)，计划斥资近 200 亿元人民币进行投资建设，其中一项目将成为迄今为止中国企业在马来西亚投资的最大规模房地产单体项目。

(据《京华时报》)