

【中国将用实名制限制外资购房】

外资进入房市或将受到严格的政策监管，其中境外机构和个人购买房产，必须实行实名制。一份关于规范房地产市场外资准入和管理的文件，已经由建设部、商务部等六部委会签完毕。文件对外商投资房地产的市场准入、开发经营，以及境外机构和个人购买房产等三大领域，均进行了明确的规范。

据知情人士透露，上半年房地产市场的具体统计数据，会在本月15日左右上报国务院，国务院将结合情况确定该文件的发布和执行时间，而涉及到的有关部委，也将随后出台具体操作细则。上述文件一旦正式实施，将只有境外机构在中国境内设立的分支、代表机构(房企除外)和在境内工作、学习超过一年的个人，具备购买符合实际需要的自用、自住商品房的资格。尤其值得一提的是，购买将必须采取实名制。“不久会有一些具体细则出台，来解释‘符合实际需要’这个条件，如一个多少人的机构能够购买多大面积的自用房，肯定不是有钱就能随便买的。”上述知情人士介绍说。此外，按照六部委目前的设想，今后机构和非中国居民购房，除了要求实名制，还需要有批准机构设立的证明、个人来中国工作或学习的时间等证明，才能去办理购买和登记手续。同时，外汇管理局也将会在结汇这个环节守住资金闸门，相关房产转让所得人民币资金，经合规性审核并确认按规定办理纳税等手续后，方允许购汇汇出。

上述知情人士表示，对于外资购房，“商业存在”将是一个基本原则。今后，从事房地产开发和经营的外资单位，必须取得商务部的外商投资企业批准证书和国家工商总局的营业执照。“这意味着，以前一些金融投资机构和其它各种渠道进来的境外热钱，将不能够直接投资购房，必须经过批准、登记才行。”据悉，此次文件规定：外资投资购买非自用房产，应遵循商业存在原则，按规定申请设立外商投资企业。其中投资总额超过(含)1000万美元的，注册资本金不得低于投资总额的50%。此外，文件对外资房企的设立、股权转让或项目转让，以及并购境内房企等，都作了详细规定。其中特别规定，外资并购境内房企或收购合资企业中方股权的，须妥善安置职工、处理银行债务，并以自有资金一次性支付全部转让金。新政策将规定，外资房企中注册资本金未全部缴付的，未取得《国有土地使用证》的，或开发项目资本金未达到项目投资总额35%的，将不得办理贷款和结汇。

【房产开发贷款前五个月增四成可能引发进一步调控】

中国国家发改委的最新数据显示，截至2006年5月底，中国全部空置商品房中，有65.6%的面积是空置一年以上的；房地产开发贷款增速更是连续五个月猛超40%。业内认为，目前中国的房地产投资依然处于高位。虽然国家发改委的数据表明，中国商品房空置面积增势减缓，但到今年5月底，商品房空置面积已达12155万平方米，比去年同期增长17.8%。其中，空置一年以上的商品房面积为7979万平方米，占到全部空置商品房的比重高达65.6%。房地产开发商的投资热情也并未因惊人的商品房空置面积而消减。国家发改委的数据显示，今年前五个月，房地产开发企业资金来源9624亿元，比去年同期增长24.1%。

中国指数研究院的分析师表示，以上数据表明了政策调控的必要性。“今年前五个月，我们的房地产开发贷款增长速度每个月都保持在40%以上，所以政府出政策抑制投资过快增长的态度很坚决。”有业内人士指出，房地产投资增长速度还慢不下来的原因，一方面是一些地方政府的投资冲动还刹不住车；另一方面，虽然上一轮调控时中国政府就对房地产贷款采取紧缩态度，但在利益各方博弈、商业银行依然垂涎于这一业务等因素下，房地产行业的贷款增长速度

很难得到有效控制。不少业内人士表示，“国六条”所开启的新一轮楼市调控能否立竿见影、收见成效还很难说，希望各地依据中央政策尽快出台相关细则措施，抑制过快上涨的房地产投资和价格。

就在7月14日，中国银监会召集主要商业银行负责人召开上半年经济金融形势通报会议，银监会主席刘明康特别警告各家商业银行把好信贷“闸门”，跟踪国家产业政策调整，合理控制贷款增长幅度，防止为做大业务量而放松贷款条件。

【沪甲级写字楼租金超过新加坡】

据报导，上海市的办公大楼(写字楼)租金节节上涨，目前虽仍与香港有差距，却已超过新加坡。以中心商业区甲级办公大楼租金报价来说，新加坡、香港与上海的平均净有效月租金每平方米分别为：二十八点五一美元、七十二点三六美元与三十九点三一美元。对此，报导引述分析说，2005年底开始，许多银行金融业大举扩张，在这些“财主”的有力推动下，上海办公大楼租金节节上升。

此外，今年第二季，上海某些中心区域甲级办公大楼平均空置率一度达到十年以来的最低水平(百分之三)，进一步助推租金继续上涨。报导说，许多数跨国公司在亚太商务办公的首选曾经是新加坡或香港，但目前上海与新加坡的地位正发生微妙变化。多项调查显示，与新加坡、香港两大传统跨国公司聚集地相比，上海的竞争实力几可并肩。在众多跨国公司选择设立亚太总部与代表处过程中，上海与新加坡、香港已并列为最具吸引力的首选目的地。据统计，2003年，进驻上海的跨国公司地区总部为五十二家；今年三月上升到一百二十九家。

【建设部未确认制订买楼实名制的文件】

近期，中央出手打压外资炒楼的风声不断，最新消息称，国务院6部委短期内将发布管理文件，联手推出规范措施，规定外资买入房产采用实名制，且只准买入符合需要的自用物业，及境外机构须取得证书及执照，才能从事房地产开发和经营。

业内人士指出，措施将打击外资较多的北京、上海楼市。消息指，短期内，官方将出台一份名为《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》的文件，负责起草的部门是建设部、商务部、发改委、人民银行、工商行政管理局、外管局等6部委。

现在，上半年房地产市场的具体统计数据已上报国务院，国务院将结合情况，确定该文件的发布和执行时间，涉及的有关部委将在随后公布具体操作细则。文件内容对外商投资房地产的市场准入、开发经营，及境外机构和个人购买房产等3大领域进行规范。按文件的设想，外管局也将严守结汇闸门，房产转让所得人民币资金，经审核并确认按规定办理纳税等手续后才能购汇汇出。分析人士表示，若消息属实，将严重打击境外游资投资房地产市场，尤其对摩根士丹利之类以收购商业物业、住宅为主的房地产基金，因为整幢商业写字楼的投资很难认定为自住。深圳业界称，措施若落实，将为市场带来不少麻烦，令交易的行政费用大增。不过，建设部再次否认，表示从没有发出这样一份文件，也不会确认是否有已制订了这份文件。