

地产“限外”加码二手房成“雷区” PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/473/2021_2022__E5_9C_B0_E4_BA_A7_E2_80_9C_E9_c67_473097.htm 不再鼓励外资进入普通住宅开发建设，同时限制外资介入房地产二级市场，此前对房地产的“限外”政策进一步强化 11月7日，国家发改委、商务部联合发布了最新修订的《外商投资产业指导目录》（下称指导目录），普通住宅的开发建设领域将不再鼓励外资进入。同时，指导目录还限制外资进入房地产二级市场交易及房地产中介或经纪领域。市场人士认为，这意味着此前国家对房地产业的“限外”政策进一步加码，中国前三家全国性连锁房地产中介企业都将受到冲击。《外商投资产业指导目录》将产业分为鼓励、限制和禁止三类。比较2007年与2004年两个版本的指导目录可知，原本列入“鼓励外商投资产业目录”的第八项房地产业--普通住宅的开发建设--被取消。而在“限制外商投资产业目录”的第八项房地产业中，则增加了房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司。同时，继续限制外资进入土地成片开发和高档宾馆、别墅、高档写字楼、国际会展中心的建设和经营领域。去年以来，人民币升值压力不断加大，国际热钱大量涌入中国，大中城市房价节节高走。11月6日，北京市发改委公布，北京市房价涨幅已经连续六个月超过两位数。中国股市和楼市双双高企，被认为与外资大量进入房地产开发和二级市场交易有很大关系。这一说法显然影响了中国政府的相关决策，随后有关部门则出台了一系列限制外资投资中国房地产的政策。国务院发展研究中心副研究员张政军认为，此次修订外商投资房地产业政策，可

以看作是去年下半年以来房地产“限外”政策的延续。由于外资炒房行为在事实上很难识别，单纯从项目上难以有效控制，所以这次管理部门直接从总量上进行了限制。这从另一程度上也反映了中国相关政府部门对于房地产泡沫的担心。

2006年7月，国家发改委等六部委联合发布《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》，限制外资以股权形式投资中国房地产企业。同时，禁止境外机构和个人购买自用、自住商品房。今年5月，商务部、国家外汇管理局再次发出通知，要求进一步严格结汇管理，限制外商直接投资房地产。在进一步严格限制外资直接投入房地产开发后，最新版的指导目录还首次限制外资进入二级市场交易和房地产中介领域。

据了解，目前，中国规模最大的前三家全国性连锁房地产中介企业几乎都具有外资背景，其中中原地产是港资背景，信义地产是台资背景，规模最大的21世纪不动产则在继2006年获得高盛2000万美元风险投资后，今年10月22日再次获得美国艾威基金（Avenue Capital）5200万美元投资。目前，仅这三家企业就占据了全国房地产中介市场20%的市场份额。不过，也有市场人士认为，经过连续几轮“限外”政策的打击，外资现在无论是直接还是间接投资中国房地产都已经比较困难。此次指导目录调整，对地产二级市场的限外规定是放在“限制”类而非“禁止”类，因此究竟对市场产生何种影响，还有待进一步观察。

阳光100置业集团副总经理范小冲表示，限外也在另一方面打击了房地产市场的供应。目前中国市场一方面流动性过剩，另一方面，资金并没有充分流动到市场真正需要的地方去，企业融资平台仍然不发达。在范小冲看来，有关“房地产开发的国内资金已经足够”的看法并不完全符合

实际情况。《外商投资产业指导目录》最早制定于1995年，是中国规范外商投资、引导进口操作性最强的一部法规，外商在中国投资企业的设立及税收政策均以此为基础。1997年、2002年、2004年，指导目录曾多次修改。此次最新修订版将于2007年12月1日起开始实施。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com