

(上接B25版)

仅存的投资客 各有各声音

全国

海外游资上演2011大撤退

“热钱(Hot Money)”也叫游资,或叫投机性短期资本,又称“逃避资本(Refugee Capital)”,“热钱”“游资”是对国际套利资本的通俗说法。

2004年前后,不少海外游资以各种形式,直接或间接地投资中国楼市。其中,进入国内的热钱主要是各类基金,这些基金在境外募集,由大摩、花旗银行、瑞银等知名投行,以及中东和东南亚等地的国际金融机构运作。另外,

锐的海外游资大量撤离。最先撤离的当属高盛,2010年2月,高盛将其2007年约16亿人民币买入的上海花园广场(包括用于租赁的53栋别墅,以及9栋酒店式公寓),总价25.5亿元整体出让给复地集团;2010年7月,大摩以12亿元价格转让了其在浦东的莎玛世纪公园服务式公寓项目;2011年9月,由于短期内不再看好中国内地房地产市场,10多位美国投资者“清仓”甩卖2005年购进的虹桥古北板块的70余间酒店,并委托上海一家中介机构抛售套现;2011年11月,全球最大私募股权公司黑石集团已同意将所持有的上海Channel 1购物中心95%的股权出售给香港富豪郑裕彤旗下的新世界发展有限公司,价格为14.6亿元人民币,这是黑石首次从中国地区房地产投资中撤出。

黑石从来不做亏本买卖,其首次撤离中国楼市意味深长。资深业内人士分析,中国的房地产回归理性,外资撤离楼市很正常。但中国依然是世界上最好的投资地方,海外游资还会继续在中国进行其他领域的投资。



还有一些散户投资者,主要是港澳台人士,与国际热钱不同的是,散户们在京沪深等一线城市购房多是中长线投资,并非短线投机。

2010年初开始的这一轮楼市调控,让嗅觉敏

声音

长线投资收益较稳定

程先生 某投资公司老总 持有6套房产

楼市调控的大环境确实对房产投资有一定的影响,相对前几年,房产投资没有那么积极了,但是我并没有完全放弃。目前,我主要通过参与民间放贷、汇票贴现、过桥贷款、工商注册垫资等获取收益。房产投资仍涉足,但主要投资二手房,以兄弟姐妹的名义规避限购政策进行投资。前几天,我还在江宁岔路口买进了一套房子,虽然相对于前几年赚钱没那

么快了,但是房产投资仍然是一个收益较为稳定的领域。前提是你必须对这个行业深入研究,并且信息灵通,才能淘到价格低廉的二手房。我的经验是,哪个区域的一手房成交最热门,就投资哪个区域的二手房,现在我手里的6套房产都在江宁,其中一套清水湾2007年买进的73平方米的两房,总价已从20万元涨到95万-100万元。

下半年可能伺机出手

季先生 某金融机构高管 持有5套房产

近两年,我都没有出手炒房。中央的调控肯定会持续,但是也不会把楼市“调死”。我觉得,房地产至少在未来20年内,还有很多投资机遇,短期内我并不打算卖掉手中的房产,今年四季度可能会有抄底的好时机,如果遇到适合的房源,我还是会下手。近

期,上海明确表示不会试点房产税,这就是一个信号:不会再有更严厉的政策,在6月30日前可能会有新的调控政策出台,但估计会是鼓励刚需购房的利好政策,比如首付降低、贷款利率降低等。我认为,全国经济正在下滑,需要挖掘刚需潜在的消费力。

利息太高炒房不合算

何女士 某早教机构负责人 持有4套房产

早年我是做会展起家的,但是这个行业做得越大老主顾越多,需要垫付的资金也跟滚雪球一样越来越大,吃不消。2008年的时候,我转向专门做房产投资,那时候运气很好,一口气在河西融侨中央花园买了6套房,都是贷款的,2010年初高位卖掉赚了不

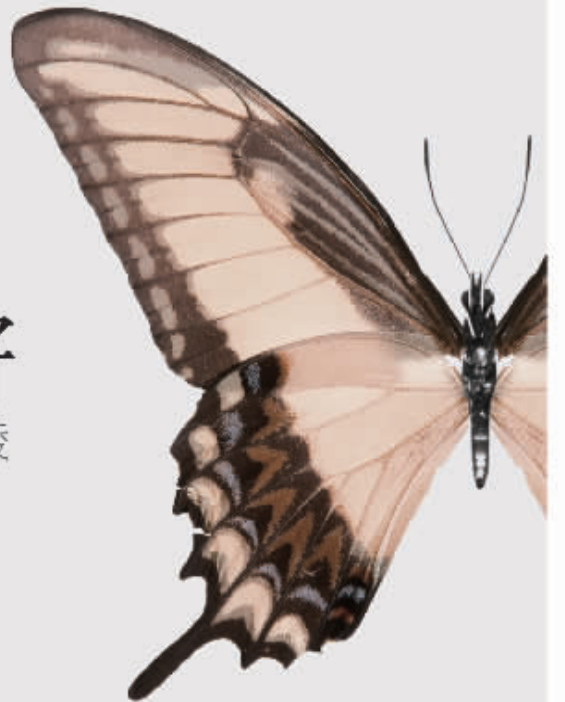
少。2010年3月后,我在江宁大学城买了几套房,后来一直想等高位抛售,结果现在不涨反降。现在利息太高了,一次性付款投资不合算,贷款又利息太高,而且还还贷,暂时我不会再投资房产。目前专注于早教产业。

现代快报记者 周映余

中北地产 | 深交所:000421

20年 转变 只为更好

华彩蜕变 感恩金陵



集中北地产20年精筑之作
中北·英郡 • 8667 9191

南京十佳明星企业
南京市最受欢迎房地产开发企业
南京地产品牌诚信企业

2002年, 绿嘉园: 世纪国际最佳建筑风格奖·金陵楼市明星楼盘
2005年, 蔚蓝星座: 南京最具影响力楼盘·南京优秀住宅金奖·规划设计奖
2007年, 中北·尚南: 南京十大品牌楼盘
2012年, 中北·英郡: 南京河西地产十年领冠最佳设计奖