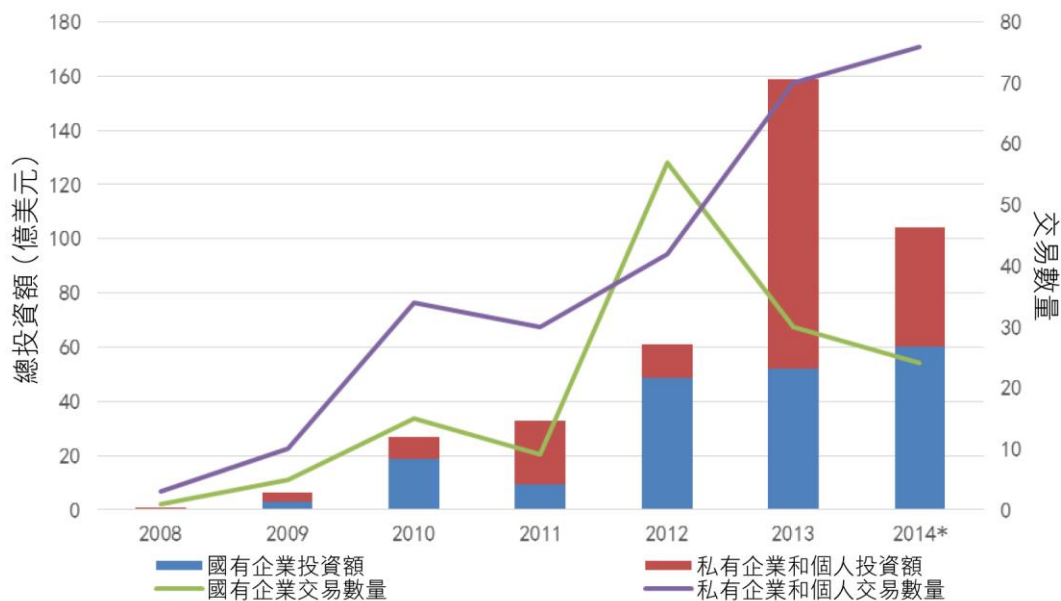


中國對外房地產投資增長迅速

- 中國對外商業房地產投資增幅驚人
- 私營企業和個人投資者是主要驅動力
- 商廈是受青睞的資產類型
- 美國是中國對外投資的首選目的地，其後依次是香港、新加坡、澳洲和馬來西亞

2014 年 10 月 28 日，香港——全球最大的私人房地產諮詢服務公司高緯環球發佈了《China's Outbound Boom: The Rise of Chinese Investment in Global Real Estate.》的投資白皮書。根據該報告，近年來中國已成為全球資本輸出大國，對外房地產投資增長迅速。數據¹顯示，自 2008 年至 2014 年 6 月期間中國對外房地產投資增長了 200 多倍，投資總額達 337 億美元(折合約 2,628.6 億港元)水平。近期國際上備受關注的房地產大宗交易突顯出海外房地產市場上越來越多的中國投資者身影。

圖3: 中國境外房地產交易額和交易數量 (所有資產類別), 2008 – 2014



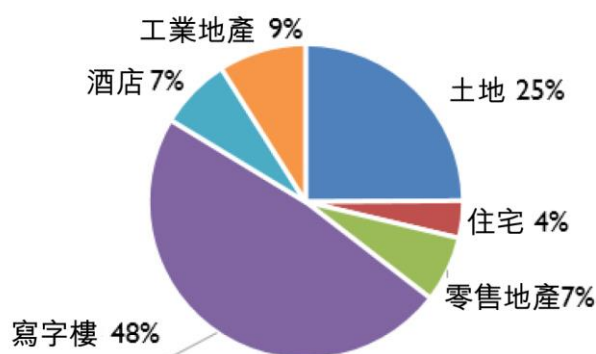
來源: RCA, 高緯環球 *按年度測算

「我們看到多種因素促使中國房地產對外投資興盛，」高緯環球資本市場部華東區董事蘇金茂表示：「中國國內房地產行業的宏觀調控及市場降溫，正促使許多投資者將注意力轉移到

¹ 數據來源於 Real Capital Analytics (RCA)

發達國家。發達國家經濟復蘇的跡象和資產增值的前景昭示著更加富有吸引力的回報。中國積極的政策改革，人民幣的升值，以及中國企業的國際化願望進一步促進了資本外流。」

境外房地產總投資按資產類別分佈, 2008-2014.6



來源：RCA, 高緯環球

包括大型私營發展商、國有銀行和保險公司、主權財富基金和高淨值人群等在內的各種投資者紛紛湧入境外房地產市場。高緯環球分析表明，自 2008 年至 2014 年 6 月，雖然國有企業和私營企業分別佔此期間對外房地產投資總額的 50% 左右，但私營企業和個人投資者所佔的交易數量更多。

從 2008 年至 2014 年 6 月止中國境外房地產投資的資產類別來看，商廈是目前為止最受歡迎的資產類型，占到總投資額的 48% 以上。2013 年商廈投資急增至 84 億美元，高於當年其他所有投資資產的總和（74 億美元）。2014 年上半年，商廈投資依然以 28 億美元保持領先，土地開發投資以 17 億美元跟隨其後。

高緯環球資本市場部中國區董事李健評價道：「中國投資者青睞亞洲、北美及歐洲的發達成熟市場。美國是首選目的地，然後是英國、香港、新加坡、澳洲、馬來西亞、日本和巴西。」中國在美國的房地產投資主要集中於東西部沿海地區及五大湖地區所謂的「門戶城市」。不過投資者越來越傾向於多元化的資產選擇，並開始在美國其他省份投資。

英國是中國房地產投資者在歐洲的首選，僅倫敦就佔中國對歐洲房地產投資總額的 62.7%。全球金融危機之後，歐盟領導人在歐盟以外尋求外商直接投資，以期創造就業機會，刺激經濟復蘇。在過去的幾年中，歐洲房地產已成為受中國投資者歡迎的投資對象。

「東南亞因其位置臨近中國，且擁有龐大的華人社區而同樣成為受歡迎的投資目的地。」李健補充表示：「在新加坡，中國投資商喜歡投資商廈；而在馬來西亞，土地開發更受青睞。由於臨近新加坡，馬來西亞伊斯干達開發區被許多中國開發商認為具有巨大的增長潛力。」

「中國投資者在全球化的進程中面臨一系列挑戰，」高緯環球研究部大中華區執行董事林榮傑評價道，「這些挑戰主要表現為政府對資本流動的控制、人才短缺、企業組織和管理文化的差異、陌生的海外法律和監管環境，比如有時讓人望而卻步的稅收法規。」

不過高緯環球認為，隨著中國的富豪和資本雄厚的公司尋求更進一步的多元化、更廣泛的全球業務以及對海外投資成熟度的進一步提升，中國的海外投資將保持增長趨勢。

關於高緯環球 (Cushman & Wakefield)

高緯環球是世界最大的私人房地產諮詢服務公司，為客戶提供與房地產租賃、投資相關的全方位諮詢服務，在全球各大市場處於領先地位。公司成立於 1917 年，在全球 60 個國家擁有超過 250 個辦公室，員工超過 16,000 名。公司業務覆蓋與房地產相關的各個領域，包括租賃、銷售與收購、債務和股權融資、投資銀行、企業房地產服務、物業管理、設備設施管理、專案管理、諮詢和估值等。公司各地管理物業資產價值超過 40 億美元。高緯環球是全球認可的房地產研究專家，公司網站提供一系列房地產研究報告 (www.cushmanwakefield.com/knowledge)。高緯環球在大中華區有七個辦公室，分佈於北京、上海、成都、廣州、深圳、香港和臺北。更多內容，請瀏覽 www.cushmanwakefield.com。

附錄：

2008 年至-2014 年 6 月止中國大陸在美國投資排名前十的州

排名	國家/地區	投資總額 (百萬美元)
1	紐約	6,711
2	加利福尼亞	1,618
3	伊利諾伊	362
4	德克薩斯	305
5	馬里蘭	150
6	新澤西	140
7	亞利桑那	133
8	佛羅里達	95
9	華盛頓	44
10	德拉瓦州	42

2008 年至-2014 年 6 月止中國大陸在歐洲投資排名前十的國家

排名	國家/地區	投資總額 (百萬美元)
1	英國	5,800
2	波蘭	537
3	西班牙	476
4	比利時	403
5	俄羅斯	338
6	荷蘭	204
7	德國	161
8	捷克	55
9	愛爾蘭	41
10	奧地利	27

2008 年至-2014 年 6 月中國大陸投資排名前十的國家、地區

排名	國家/地區	投資總額 (百萬美元)
1	美國	9,720
2	英國	5,800
3	香港	3,844
4	新加坡	3,226
5	澳洲	2,140
6	馬來西亞	2,073
7	日本	1,616
8	巴西	1,204
9	巴哈馬	990
10	臺灣	546