

## “外资限购令”效应初显

来自德国、工作在上海的布朗先生最近为房子的事懊恼不已。今年6月，他在上海西郊看中了一套235平方米的别墅，租赁价格为1.2万元/月。一向精明的他对上海的别墅市场颇为看好，想投资购买一套别墅，既能自住，又能在今后回国前出手赚上一小笔。由于工作忙，布朗希望等到今年秋天再出手买这套别墅。可没想到，今年7月底，六部门“外资限购令”（171号文件）出台，包括布朗在内的外籍人士在购房上都受到了很大的限制。于是，布朗先生只好“弃购改租”。

类似于布朗先生的事例还有很多。“外资限购令”对于我国沿海城市的豪宅市场，产生的直接影响就是“转售为租”。“限购令”出台后，细则虽未明确，但已经让境外人士在我国的住房消费观念发生了转变。分析人士指出，“转售为租”，很可能是豪宅市场的买卖双方在目前市场不看好、细则还未明确的情况下，采取的一种观望式的过渡措施。

豪宅三级市场也受到影响，上海涉外公寓租金的下调对此作了印证。“外资限购令”的出台，对一些东亚境外投资人的影响颇大。考虑到“限购令”调控的细则尚未出台，并且如今转手



交易的税赋偏高，他们不会马上抽身离市，而会选择观望，获取一些租金收益。大量租赁房源的挂牌入市，在短时间内壮大了租赁供应市场，房租价格必然有所下降。以上海某花园式小区的两层精装修房源为例，以前能

在租赁市场上以1万元/月的价格成交，但如今，同样的房源却只能租到6500元/月，跌幅超过了三分之一。

从长期来看，我国内地豪宅的供需将趋于平衡。全国工商联房地产商会会长聂梅生日前在“第八届中国地产节暨亚洲地产博览会”上指出，由于受到国家宏观调控的影响，未来几年内地高档住宅、别墅的开发量将会减少，但从长期来看，供需关系会达到平衡。从这个意义上说，经过市场的短期调整，我国豪宅市场的未来依然令人看好。



在中国人的印象中，非洲似乎从来都不是一个经商的好去处。而2006年的深秋，在北京举办的一次盛况空前的会议，却让国内精明的投资者和商家看到了这个遥远大陆所蕴藏的巨大商机。



## 中国企业期待 走进非洲

文/本刊记者 梅敏

### ——非洲“淘金热”骤然升温——

11月1日至6日，中非合作论坛北京峰会暨第三届部长级会议在北京举行。作为我国主办的最大规模的国际会议，峰会吸引了48个国家和20多个国际组织的代表团。

“在非洲设立境外经济贸易区”，“建立中非发展基金”……从胡锦涛主席的8项举措到温家宝总理的5项建议，中非论坛北京峰会向中国企业发出了强烈的“到非洲去”的信号。论坛期间，11家中方机构与非洲国家签署总金额约19亿美元的商务协议。中非经贸合作的“洲际列车”，由此驶入了发展的快车道。