# 限制外资政策对我国房地产市场的影响分析

来源：网络 作者：深巷幽兰 更新时间：2024-01-20

*摘要：近年来，受人民币未来升值预期和资本市场利差的吸引，海外资金前仆后继投入 中国 房地产市场，由此引发的“外资加速房地产过热”的呼声不绝于耳。202\_年7月24日“限外新政”的出台，更使外资投资内地房产成为众矢之的。文章在解读限制外资政策...*

摘要：近年来，受人民币未来升值预期和资本市场利差的吸引，海外资金前仆后继投入 中国 房地产市场，由此引发的“外资加速房地产过热”的呼声不绝于耳。202\_年7月24日“限外新政”的出台，更使外资投资内地房产成为众矢之的。文章在解读限制外资政策 内容 和 分析 外资进入国内房产领域利弊的基础上，对限制外资政策产生的 影响 进行了具体剖析。

关键词：限制外资；房地产市场；影响

202\_年国家对房地产市场宏观调控重拳频频出击，继国六条、九部委意见出台后，政府宏观调控再度发力，202\_年7月24日，建设部、商务部、 发展 改革委、人民银行、工商总局、外汇管理局联合发布了《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》(以下简称《意见》)。《意见》从外商投资房地产市场准入、外商投资 企业 房地产开发经营管理、严格境外机构和个人购房等方面对外资进入房地产市场进行了规范。限制外资政策的出台在业界引起巨大反响，褒贬的各种声音也纷至沓来，但不管怎样争论，政府限制外资炒房，提高外资进入中国房地产市场门槛却是不容争辩的事实，限制外资政策对房地产市场产生的影响也已初步呈现。

一、 限制外资政策主要内容解读

《意见》中限制外资政策内容主要体现在投资主体、退出机制、税收、资金、个人购房等几个方面。

1． 境外机构和个人在境内投资购买非自用房地产，应当遵循商业存在的原则等内容，申请设立外商投资企业；经有关部门批准并办理有关登记后，方可按照核准的经营范围从事相关业务。

解读：新规定对投资主体进行了明确规定，禁止外资通过中介代理投资中国的房地产市场，也就是说今后外资来国内从事房地产的投资和经营活动，必须在中国注册公司；税负成本有所提高，因为外资以在境内设立公司的方式进行投资，则需要按照国内的税率在境内缴税；退出机制选择减少，原先外资以离岸公司的方式投资境内房地产市场，以境外转让离岸公司股权、海外上市、发行REiTS等方式实现，但新规定执行后，由于要在本地注册公司，就大大减少了退出机制选择。

2． 外资投资设立房地产企业，投资总额超过1 000万美元（含1 000万美元）的，注册资本不得低于投资总额的50%；投资总额低于1 000万美元的，注册资本金仍按现行规定执行。外商投资房地产公司未全部缴付注册资本金、未取得《国有土地使用证》或开发项目资本金未达到项目投资总额35%的，不得办理境内、境外贷款，外汇管理部门不予批准该企业的外汇借款结汇等。

解读：新规定对外资资金的要求，提高了外商投资房地产的门槛，降低了外商自有资金的回报率，增加了外资尤其是热钱的投资成本，抑制了境外机构和资金来中国境内炒房，但并不是拒绝外国人买房或禁止外资对境内房地产进行长期投资。

3． “境外机构在境内设立的分支、代表机构（经批准从事经营房地产业的企业除外）和在境内工作、 学习 时间超过一年的境外个人可以购买符合实际需要的自用、自住商品房。但符合规定的境外机构和个人购买自用、自住商品房必须采取实名制。”

解读：新规定严格了境外机构和个人购房管理，增加了境外购房者的时间和精力成本，抑制了人民币升值预期下的境外炒房等投机行为，有利于国内房地产市场的健康发展。

二、 外资进入国内房产领域的利弊分析

2． 外资对房地产业不利方面。

（1）助推了房地产价格上涨。近几年，大量外资进入我国房地产市场， 目前 已成为推动房地产市场需求非理性膨胀和价格持续上涨的重要因素之一。而房地产价格的非理性上涨，更进一步带动了投资性和投机性购房，引发了更多海外资本的风起云涌，从而也更进一步加剧了国内房地产市场泡沫化倾向，金融风险的隐忧日益凸现。

（2）加大了人民币升值压力。随着国内房地产价格不断上涨，大量海外资金流入我国内地房地产市场，其中包含一些以短期套利为目的热钱。202\_年以后，在国内外多种因素的影响下，人民币产生了升值预期，根据日本和 台湾 地区的经验，在本币升值的过程中，房地产和股票等资产会产生价格上涨，会吸引大量外资投机房地产和股票市场，而大量外资的流入又进一步强化了本国货币的升值预期。

（3）加剧了房地产市场潜在风险。在对人民币升值的预期下，大量海外资金进入国内房地产市场，虽然不乏看好国内房地产市场，打算长期投资房产的海外资金，但其中短期追逐最大利益投机炒房游资的存在，却是不争的事实，因此外资大量进入国内房地产市场，必然大大增加了房地产市场潜在风险。由于许多投机性外资寄望于人民币升值预期，因此房地产市场的震荡将与人民币升值直接挂钩，所以要对市场大起大落时的风险高度警惕，以避免东亚金融危机时，大量外资撤退，给东盟各国和韩国 经济 造成了灾难性的冲击的 历史 教训。

三、 限制外资政策的 影响 分析

1． 对外资投资机构影响。《意见》中限制外资政策 内容 从整体上来讲，对新进入国内和中小规模的投资基金及短线资金操作为主的外资机构影响较大，甚至导致退出。但对实力雄厚、优质外资机构影响不大（包括进入开发领域和部分收购领域的房地产基金），比如像摩根士丹利、嘉德置地、麦格理这样的大型外资机构和基金将越做越大，因为这些大型基金基本上都已在 中国 设有投资机构，而且资本非常充足，诸如“注册资本不得低于投资总额的50%”的政策条文对其影响并不大。另外，这些机构大多对中国的投资抱有长期 发展 战略，投资中国内地市场的目标不会因 目前 政策的调整而改变。可以预见，在国内 经济 持续良好发展、人民币升值预期下以及宏观调控政策日趋渗透的背景下，部分大型优质的海外资金仍会持续进入内地房地产开发领域和收购领域，而部分投机房产的热钱将不得不退出市场。 高档住宅二手房市场有所回暖。高档住宅一手房市场明显受到限制外资政策的同时，二手房市场则逆市而动，明显升温，比如，在限制外资政策出台后，上海二手房市场在一直低迷的局势下，突然出现了高档房挂牌价格集体上涨的现象。根据美联物业对徐汇、静安、黄浦、卢湾、长宁以及浦东六区域3 000余业主的调查显示，约有三成左右的客户认为，限制外资政策对其个人购房或售房行为有很大的影响，44%的业主将转售为租。而且，面对限制外资政策新规定，有些在售项目也改变销售策略，比如引进基金或酒店式管理公司，向持有型物业转型等。因此，随着新政出台，高档住宅二手房市场需求空间将会有所增加。

四、 结语

随着房价的节节攀升，近两年，国家宏观调控力度也在进一步加强，尤其202\_年的宏观调控更是紧锣密鼓，但海外资金却争先恐后地涌进国内房地产市场，与此同时，质疑外资推高房价和担忧热钱导致 金融 风险的呼声日益高涨，而且近期外资涌入的规模越来越大，外资并购风潮盛行，因此，国家出于自身考虑，提高对外资的警惕性，加强外资在国内投资监管，出台限制外资政策是不可避免的，也是必须的。但政府也应该创造良好的投资环境给一些对市场有利的外资，并同时培养、发展本土 企业 ，相信这也是政府未来要面对的重要课题和挑战。

参考 文献 ： 2．冷翠化．外管局欲出招扼制外资炒房．楼市，202\_-07-15．

3．林劲榆．外资限入影响高档住宅市场 四成业主售转租．新闻晨报，202\_-08-09．

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！