CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

中国境外投资
市场报告

Q2 2018

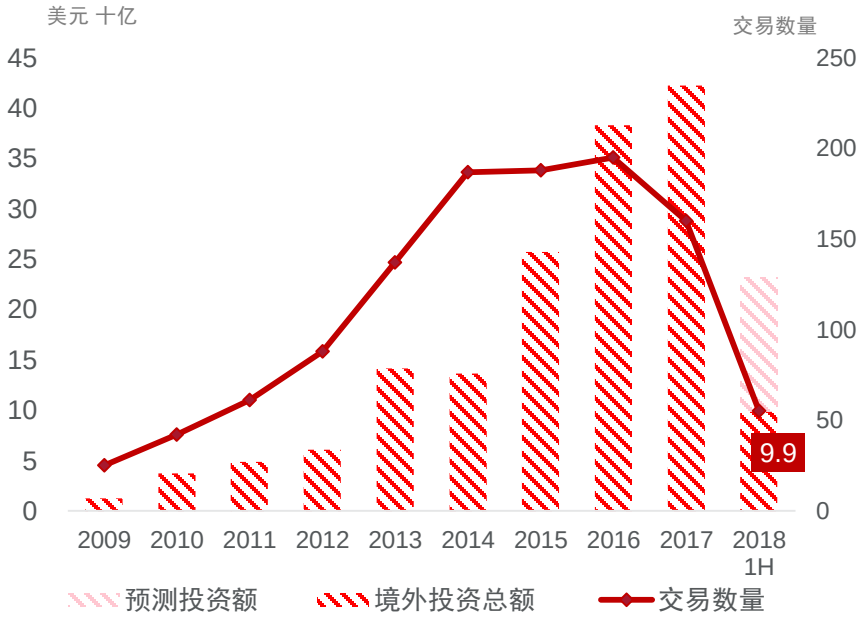
01 市场概述

统计方法论：

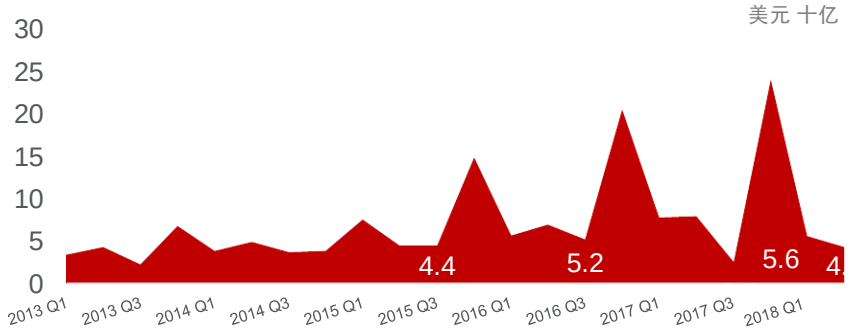
- 本报告数据主要来源于RCA，仅针对大于500万美元的投资交易
- 报告所标注交易日期为交易完成的时间

市场概述

中国境外房地产投资总额



中国境外房地产投资季度数据
2013 Q2 – 2018 Q2



二季度，国内地产投资者境外地产投资总额进一步下降至43亿美元。

此次投资金额的下降并不主要针对自今年3月1日起对外投资新政的实行，从而导致的境外投资监管进一步增强。持续收紧的融资环境也对地产投资制造了不小的障碍。此次国内信贷趋紧的状况不仅对国内地产收购产生影响，同时境外地产收购以及海外项目再融资等均受到了不同程度的波及。鉴于相比外资银行来说国内银行对本国房企的负债率审核相对较宽松，许多活跃在海外的内地开发商在融资环节上仍非常依赖于国有银行。

在政策与信贷环境的双重压力下，本季度内地投资者在境外地产投资总共录得27宗交易，投资额与去年同期相比下降45%。每单交易均价则比三年前的8,000万美元上涨一倍至1.6亿美元。

本季度，内地投资者对美国地产投资仍延续上个季度低迷的态势，二季度投资额仅录得8,100万美元。随着中美贸易摩擦事件的持续发酵，国内投资者对美投资热情有所抑制，这一情况预计将会持续至明年。与此同时，我们预计投资者将会把视线转至香港，澳大利亚以及“一带一路”沿线国家。

数据来源: RCA, 戴德梁行研究部

市场概述

前10大宗交易项目，2018年上半年

物业名称	国家/地区	投资者	类型	价格 (百万美元)	面积 (平方英尺)	日期
京华道18号	香港	太平保险、中科创资本	写字楼	1,272	329,789	二月
*香港太古城中心四座	香港	恒力	写字楼	1,059	555,981	六月
*傲腾广场	香港	中渝置地 / 资本策略地 / 泛海国际	写字楼	1,019	692,577	五月
领展17栋零售物业资产包	香港	中国长城资产管理有限公司 / 基汇资本 / 高盛	零售	879 (29.9% 股份)	129,378	二月
*香港太古城中心三座	香港	恒力	写字楼	853	447,985	六月
屯门镇500号	香港	恒大集团	土地开发	844	261,944	一月
悉尼一号环形码头	悉尼，澳大利亚	玉湖集团	土地开发	627	53,346	一月
Good Luck花园	新加坡	青建国际	土地开发	460	2,239	三月
皇家铸币局	伦敦，英国	中国大使馆	写字楼	275	456,581	五月
珠宝三塔 Jewel Resort Site	黄金海岸，澳大利亚	玉湖集团	土地开发	243	121,628	三月

*报告所标注交易日期 / 投资者等信息均引用自RCA网站，不代表戴德梁行观点。其中某些交易信息可能与戴德梁行投资部或研究部所出版报告有所出入。

数据来源: RCA, 戴德梁行研究部

02

资产类别

资产类别

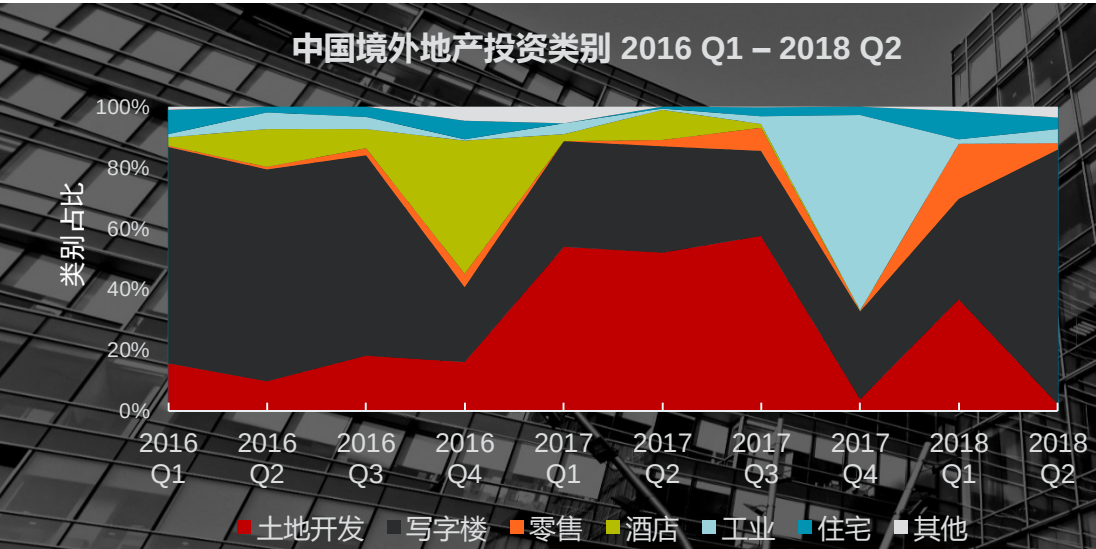
2018年第二季度

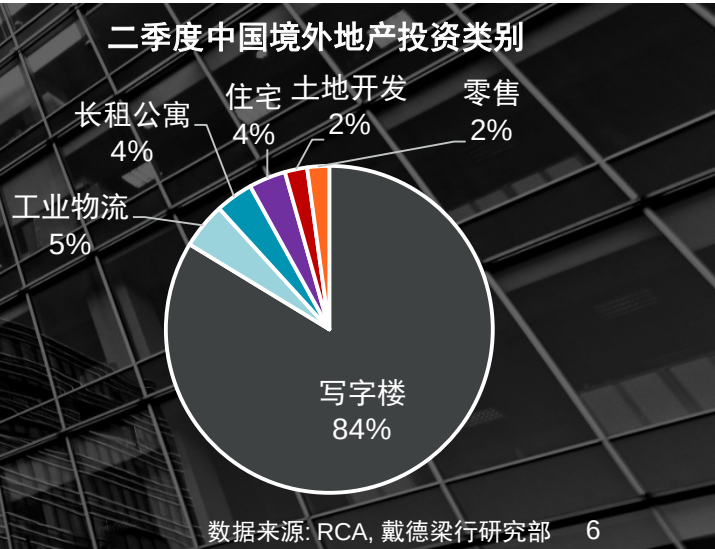
写字楼投资在本季度强势反弹至36亿美元，环比上涨44%。正如预期的一样，原先火热的地标性大宗地产收购已经几乎绝迹。但在今年余下的日子里，除非企业自用或利用境外资本再投资，我们预计境外写字楼投资仍将保持谨慎。

鉴于市场信贷持续收紧，二季度土地开发投资骤降，总计仅录得9,100万美元，同比下降98%。相信在融资情况好转的情况下，该类别将会在中期有所反弹。

在领展出售17个零售物业，共计29亿美元的资产包交易，带动零售投资在一季度比重大幅上涨后，该类别在本季度回归到相对平稳状态，二季度总投资额为9,400万美元。未来，我们认为境外零售物业投资趋势在中短期将仍维持平稳，占市场较小份额。

在当前政策以及投资者热情都倾向于物流地产投资的大环境下，二季度境外物流地产投资在本季度环比上涨29%至2亿美元。尽管目前物流地产仍仅占每季度总投资额的一小部分，我们预计该类别资产在今年余下季度将表现活跃，特别是物流平台类投资将可能成为今年的热点。





数据来源: RCA, 戴德梁行研究部

03

投资目的地

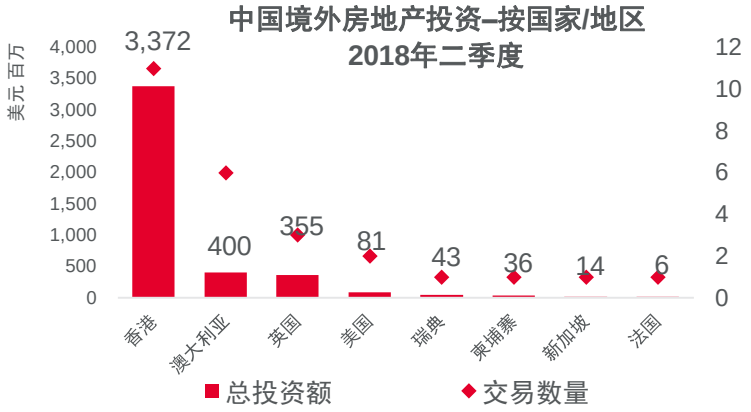
目的地

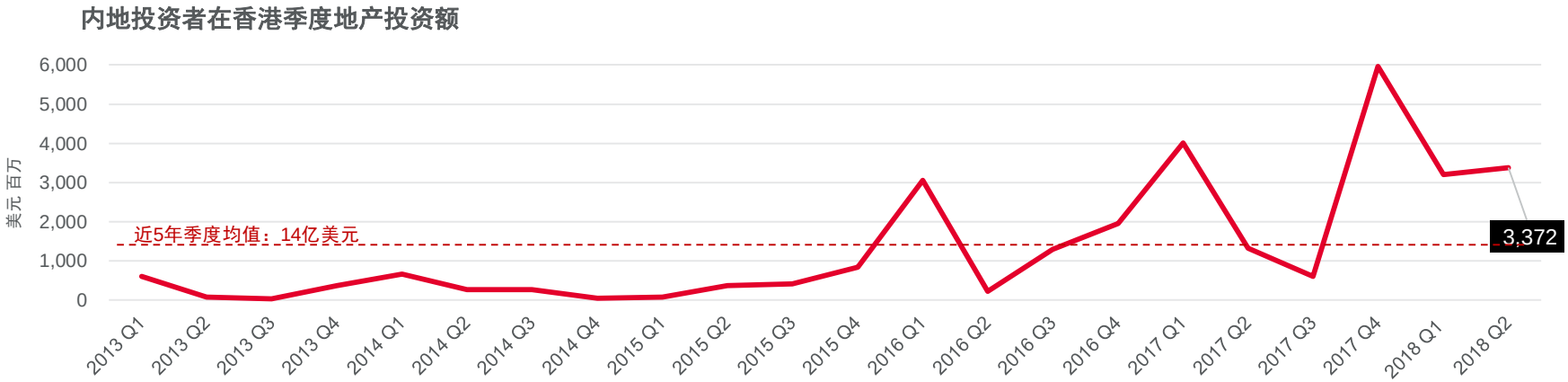
香港

No.1 香港 >>

香港再一次在境外地产最受青睐的目的地中博得头筹，连续第四个季度排行第一，并在本季度占内地投资者境外投资总额约80%左右。投资总额同比上涨155%至34亿美元，成为香港季度投资第三高交易额。

写字楼投资仍是中资企业在港投资的首选，占总投资额的88%。但随着核心商圈优质整栋写字楼供应稀缺，投资者不得不将视线转至非核心区的优质写字楼物业。恒力集团以19亿美元收购了位于港岛东地区的太古城中心三期和四期写字楼。该交易也创下了香港写字楼市场交易金额第二高的记录，仅次于去年年底成交的香港第五高楼 - 中环中心。





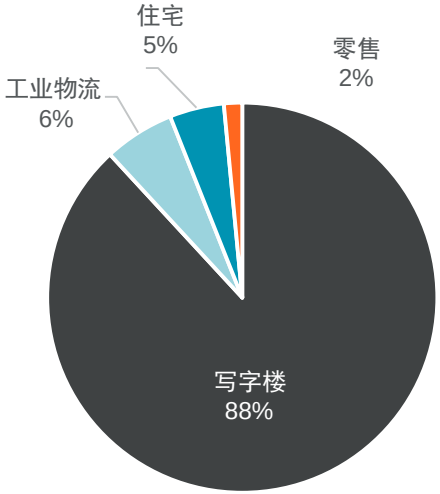
数据来源: RCA, 戴德梁行研究部

目的地

香港

No.1 香港 >>

中国境外地产投资 - 香港 按物业类型占比
(2018年二季度)



同时，内地投资者也开始从单纯土地拍卖购入地皮外，转向购买住宅单元楼做住宅物业的改造。雅居乐以2,300万美元在本季度收购了位于九龙塘义本道龙圃别墅的一批旧楼单位，目前已拥有该楼80%的产权。据报道，该企业准备在对剩余部分收购完成后对该物业进行重建。

今年下半年，我们预计内地投资者仍会聚焦于整栋写字楼的收购。据报道，一家内资企业正打算以约5亿美元收购位于尖沙咀的天文台道8号商场。

数据来源: RCA, 戴德梁行研究部

目的地

澳大利亚

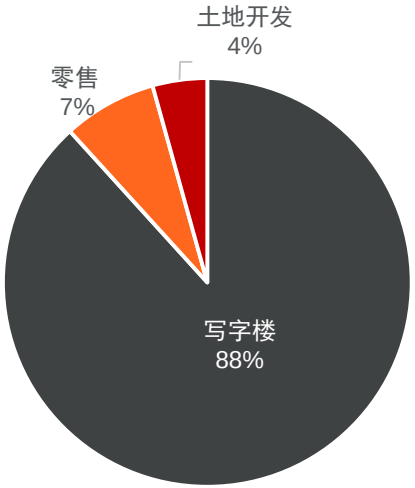
尽管第二季度中资投向澳大利亚的总额仅4亿美金；纵观内地投资者全球地产投资体量，澳大利亚依然位列第二。

同香港市场一样，我们发现投资者聚焦的物业类别正有所变化。本季度，澳大利亚写字楼物业受投资者青睐，并有呈现更加活跃的交易趋势。交易主要集中在澳大利亚门户城市，如悉尼和墨尔本。写字楼板块投资占内资投向澳大利亚市场总额的88%，总计达3.5亿美金。

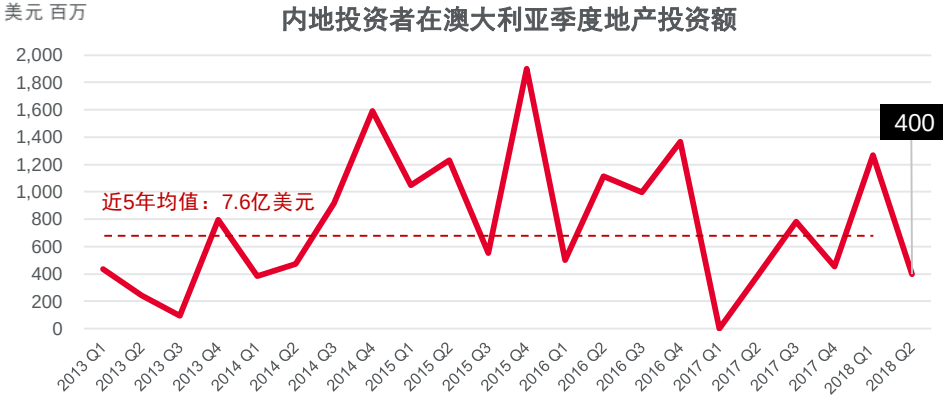
具有中资背景的澳大利亚地产企业Zone Q，以1.95亿美元从AEW手中购下位于悉尼中央商务区的克拉伦斯街的一栋乙级写字楼。Zone Q在澳大利亚市场非常活跃，在此次收购之前已累计在今年买下3栋当地写字楼物业。

与上季度相比，本季度土地开发市场开始冷却，仅录得一个交易项目，投资金额为1,700万美金。该项目是保利集团在悉尼郊区Rouse Hill（51 Terry Road） 收购的一块3.64公顷的住宅开发用地。临近新规划的地铁线路，是保利看好该地块的主要原因。

中国境外地产投资 – 澳大利亚
按物业类型占比
(2018年二季度)



内地投资者在澳大利亚季度地产投资额



数据来源: RCA, 戴德梁行研究部

目的地

英国

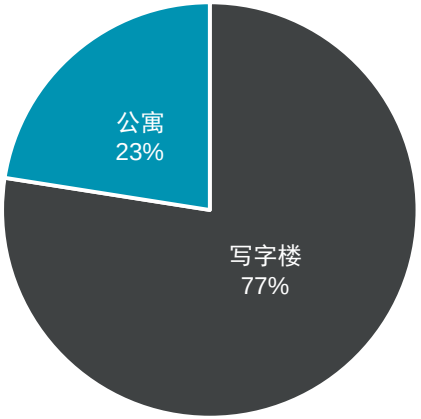
本季度，MCREIO 投向英国的总交易量依旧低迷，维持在3.55亿美元左右，与去年同期相比大幅下降79%。第二季度仅录得两笔交易，一宗写字楼和一宗住宅。

主要交易是中国政府以2.75亿美元收购皇家铸币厂作为伦敦新大使馆（出售方是Delancey 和LRC Europe）。

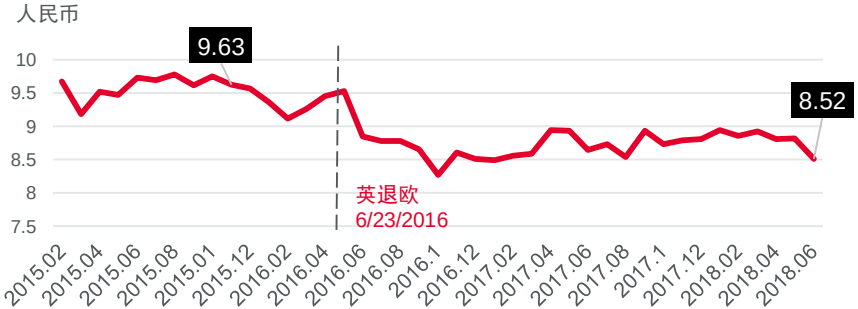
在碧桂园马来西亚项目(Forest City)受海外投资政策影响停止出售后，今年4月，该开发商首次涉足伦敦东区，以1.13亿美元购下位于Ailsa 街的住宅项目。该项目计划建造555个公寓，229个经济适用房，4栋别墅及商铺。

受英国脱欧谈判的挑战及不确定性影响，伴随国内对境外地标性写字楼的限制，以及持续紧缩的信贷状况，我们预测MCREIO对英国的投资在未来12个月依旧会以观望为主，交易量维持较低水平。我们也不排除，未来像logicor这种超大平台类项目的收购会再次大幅拉动市场活跃度。总体而言，投资者将更趋于理性投资。

中国境外地产投资 – 英国
按物业类型占比
(2018年二季度)



英镑对人民币汇率 (2015.02 – 2018.06)



内地投资者在英国季度地产投资额

目的地

美国

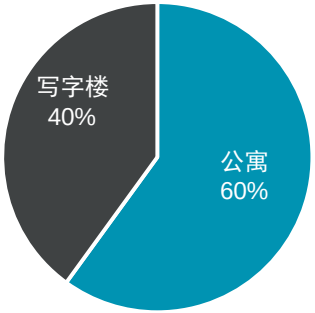
本季度，内地投资者在美国地产市场投资进一步降至8,100万美元。仅成交两个项目分别是写字楼和住宅。

Plus Investment 以3,250万美金收购了位于西雅图市中心的Chromer大楼，其曾是亚马逊在当地的办公地。

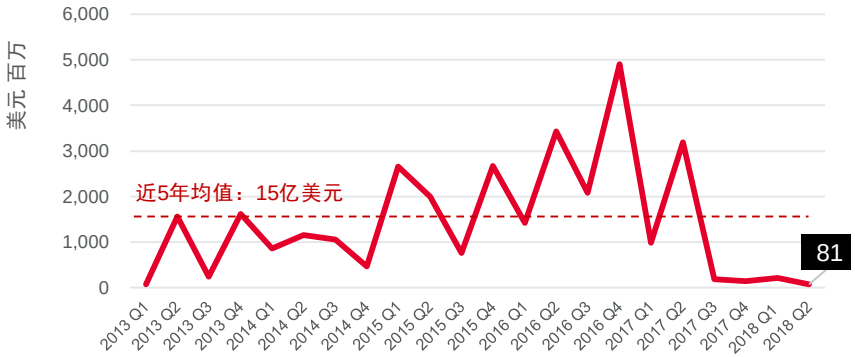
另一笔交易是中国房地产私募股权基金OC Ventures 以4,880万美金收购了位于纽约布法罗大学附近的一栋学生公寓楼，总共192套公寓。该企业主要投资学生公寓楼，持有物业遍布宾夕法尼亚州，北卡罗来纳州，南卡罗来纳州，佐治亚州以及弗洛里达州。

国内资本在美国地产投资市场目前遇到以下多方因素的挑战：1)持续的国内资本管控及收紧的资本流动性； 2)中美贸易摩擦升级导致相关贸易及外汇波动风险增加；3） 由于建筑材料受关税影响从而导致开发成本的上涨 4）美国持续加息造成融资成本增加。 受此影响，我们预测内地投资者在未来一年里依旧将对投资美国市场保持谨慎态度。从长期来看，因其市场高透明度及物业资源丰富性，我们仍对美国地产投资保持乐观。

中国境外地产投资 – 美国
按物业类型占比
(2018年二季度)



内地投资者在美国季度地产投资额



数据来源: RCA, 戴德梁行研究部

目的地

其他市场

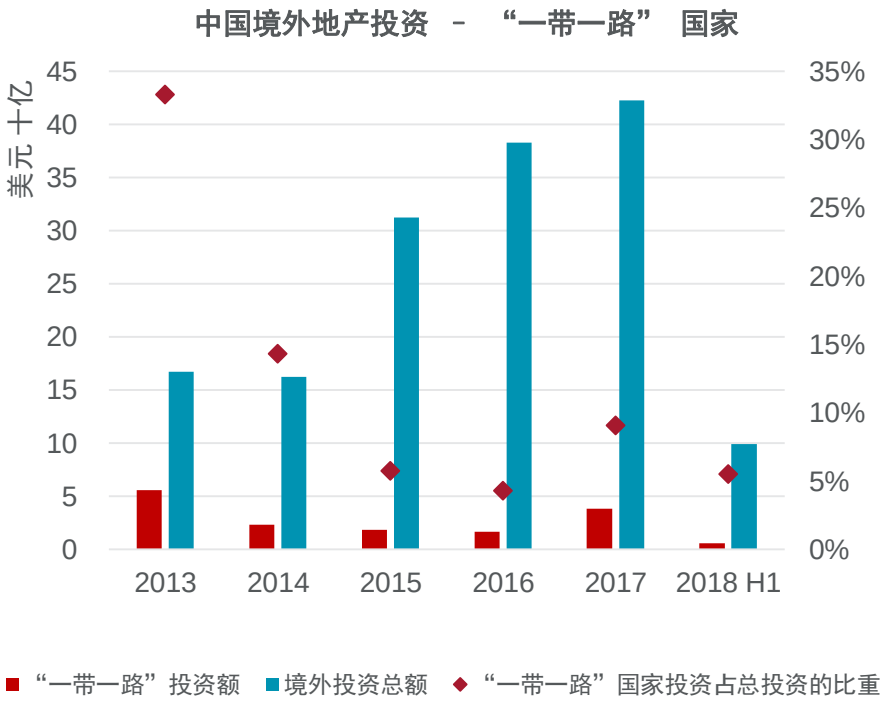
No.5 “一带一路”沿线国家>>

受益于“一带一路”的利好投资政策及紧跟国家相关的战略规划，我们发现该地区投资热度已明显升温，并持续受到越来越多投资者的青睐。本季度，“一带一路”相关地区总计共录得两宗成交。

自2013年掀起“一带一路”投资热潮以后的三年，国内投资者在该沿线国家的地产投资总额有所下降。然而，在去年国家对该倡议的重申，并且“一带一路” 的市场投资价值开始体现时，我们看到该市场逐渐重新吸引投资者目光。

二季度，中国开发商佳源国际以3,560万美金收购了位于柬埔寨金边市的5块相连土地，用以开发当地优质住宅。

基于国家现阶段政策鼓励、以及开发商在国内由于房产限购政策而产生的分散投资需求，我们预计未来几年将有更多投资者及开发商深入“一带一路”市场，挖掘沿线国家和地区的潜在投资机会，增加境外优质土地储备，抓住“一带一路”上的出海投资发展机遇。



.

数据来源: RCA, 戴德梁行研究部

04 展望

展望

尽管国家发改委网站对最新对外投资新政做出了更新解答（包括企业运用境外回笼资本或在外资银行融到的资金进行海外投资，将不在我国对外投资限制类别内），但我们并不认为该新政策解读会对目前较去年相比较低迷的境外地产投资活动产生重大影响。

伴随着持续紧缩的融资环境，我们下调对今年全年内地投资者境外投资金额的预测，至同比下降约40%到50%。

政府目前的政策使我们相信那些境外投资项目例如土地开发、养老地产、研发中心和物流项目仍将会收到政府的支持。特别是在香港、澳大利亚和英国等资本流动性较强的成熟市场，土地开发项目更受投资者的青睐。

平台/组合包类投资将成为境外地产投资新趋势。在未来，中资企业或加大收购海外有经验的优质开发商或运营商、医疗地产、长租公寓、物流开发商或学生公寓。

政府依旧将会对与核心业务相关的海外投资项目进行审批。在当前境外投资大环境下，投资者已倾向理性投资，在看准较好的退出机制后最终实现资本增值回流。

“一带一路” 沿线受益国家、以及香港和澳大利亚将成为中资青睐的境外投资目的地。而英国地区的投资将因为套利空间的减小而逐步降低，美国地区的投资也仍将暂时处于低谷。

香港仍将是内地投资者境外投资的首选目的地，特别是写字楼市场以及住宅开发市场竞争将异常激烈。

中国“走出去”的总方针维持不变，2018年中资境外投资的降温只是暂时的。长期预测，中资被遏制的出海需求仍将得以释放。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

海外投资联系人

James Shepherd
董事总经理
大中华区研究部
james.shepherd@cushwake.com

张令青
高级董事
大中华区海外投资主管
资本市场部
jason.lq.zhang@cushwake.com

大中华区研究部联系人

金佳雯
高级经理
大中华区研究部
josie.jw.jin@cushwake.com

魏东
高级助理董事
华北区研究主管
sabrina.d.wei@cushwake.com

张晓端
董事
华西南研究部主管
xiaoduan.zhang@cushwake.com

Reed Hatcher
董事
香港研究部主管
reed.hatcher@cushwake.com

Shaun Brodie
高级董事
大中华区租户研究主管
shaun.fv.brodie@cushwake.com

www.cushmanwakefield.cn
WeChat ID: DTZ_China

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，戴德梁行及其员工对其准确性概不负责。个别物业租金及售价因位置、大小、层数、建筑素质及用料、租约条件、付款条件、当时市场状况而异。本刊指数并不反映个别情况，读者应自行寻求专业意见。戴德梁行保留一切版权， 未经许可，不得转载。

© 戴德梁行 2018 年