

# 「獲利了結」而非「撤出樓市」 黑石或陳倉暗度 外資仍看好中國

【本報訊】近日，全球最大私募基金黑石集團出售上海的一棟商業樓宇，引起各界關注。經濟專家認為，不應將黑石的「獲利了結」視為「撤出樓市」。在全球經濟面臨「二次探底」風險下，外資對中國樓市及其他市場的投資興趣依然有增無減。

據新華社報道，香港新世界百貨官網近日披露了黑石集團的「賣樓」動作：後者將所持有的上海Channel 1購物中心95%股權以14.6億元人民幣的價格出售給新世界。由於眼下正值中國樓市調控關鍵時期，加上這是黑石首次出售中國物業，因而引起業內關注。

一些輿論視其為看空中國樓市的信號。在網站、博客關於此事的評論中，「中國樓市遭遇外資撤離」、「外資對內地樓市失去信心」等觀點頗有代表性。但不少業內人士則提醒，對此事無需「反應過度」。

高緯環球中國區董事總經理張良軍說，從資金使用角度看，外資投資機構一般都有投資周期，持有物業達到一定年限後，選擇獲利退出並不奇怪。至於其套利的資金是用於緩解母公司的資金緊張，還是用於新項目的繼續投資，則不得而知。

## 黑石拓二三線地產

但據《第一財經日報》報道，黑石並未看空內地商業地產，且正悄悄與上海企業騰欣集團合作，透過更「隱蔽」方式潛入商業地產市場。未來10年，黑石聯手騰欣集團在二、三線城市打造百個商業地產項目。

高力國際華東及西南區物業投資服務資深董事汪浩說：「外資不但沒有看空中國商業地產，相反他們一直希望進入。黑石此次賣出是很正常的，因為時間拉得太長會稀釋投資回報率。」

黑石出售Channel 1的消息傳出不久，便有消息稱：其與國內房企合作，在全國二、三線城市開發商業地產項目。事實上，外資對中國樓市的興趣始終沒有減弱。尤其是在歐美經濟前景不明朗、人民幣升值預期等因素驅使下，國際資本加大步伐流入中國，房地產領域的外資規模日趨增大。

據不完全統計，今年上半年，內地開發商海外融資數額突破1000億元，幾乎是去年海外融資總量的2倍。今年前7個月，內地房企融資渠道中，利



▲目前外資對中國樓市及其他市場的投資興趣有增無減。圖為上海市陸家嘴遠眺

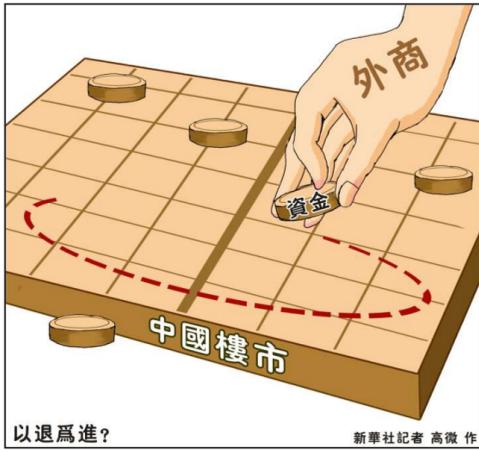
中新社

用外資出現高達65%的同比漲幅，是其通過國內銀行、信託機構等融資渠道獲得資金增幅的2.5倍，超過開發商自籌資金增幅的一倍左右。外資在國內樓市中的比例雖然較小，但其快速增加的態勢值得高度關注。

## 「一邊唱空，一邊做多」

中原地產相關負責人則提醒，相比過去幾年外資機構5年左右出售國內投資物業的慣常做法，此次黑石的拋售明顯縮短了投資年限，說明在國內宏觀政策和市場調整的背景下，外資投資「快進快出」或將成趨勢，這應該引起國內不動產物業投資人的關注和借鑒。

還有一種觀點認為，目前外資對於中國樓市正採取「一邊唱空，一邊做多」的「障眼法」。比如，標普最近預計，中國新房售價可能會有10%左右的下降；摩根士丹利也發布報告認為，三季度中國主要城市銷售均價將進一步下降。同時，外資正加快進入中國樓市的開發和銷售環節。



以退為進？ 新華社記者 高微 作

## 中國和平崛起有利世界 澳政要籲西方冷靜面對

【本報訊】中通社六日消息：澳聯邦議會議員、前反對黨領袖馬爾科姆·特恩布爾認為，中國的和平崛起有利於世界和平與繁榮，包括澳洲在內的西方國家對此應冷靜面對。

澳洲媒體《悉尼先驅晨報》6日報道，特恩布爾近日在發表演講時表示，儘管全球化不可能使每個國家獲得等量齊觀的益處，但中國等新興經濟體的崛起將使全球經濟規模更大、機會更多。

特恩布爾說，中國經濟、軍事和國力獲得了增長，然而這個國家卻沒有擴張傾向。一方面，近年來中國與周邊國家通過訂立新條約而非訴諸武力解決了不少爭議問題；另一方面，海外貿易對促進中國繁榮發揮重要作用，這決定了世界的和平、穩定最符合中國利益。

特恩布爾指出，中國是澳洲最大的貿易夥伴，對澳洲繁榮至關重要，澳洲應對華保持密切關係。在多極化的世界中，澳洲還需要與美國、印度等大國深化關係和互信。

特恩布爾說，在處理對華關係方面，各國均應保持冷靜頭腦，增加信任，防止誤解。如果美國及其盟友把必然同中國發生軍事對抗這一有爭議的命題當做長期戰略政策的基礎，那將毫無意義。

此前，澳洲總理吉拉德9月28日在墨爾本發表演講時也表示，澳洲需要深化與中國、印度和印度尼西亞的關係，從繁榮發展的亞洲經濟中受益。她指出，中國經濟飛速增長，澳洲從中獲益良多。



## 巴西限制中國鞋進口

巴西政府再次加緊針對中國鞋類產品的限制。從四日起，中國產皮鞋必須逐一獲得事先審批後才能進入巴西市場，審批過程可能長達六十天。圖為巴西里約熱內盧某店內一名店員在擺放貨架。 新華社

## 參院闖關被多方批評

# 美人幣法案 白宮尋解套

【本報訊】美國參議院3日投票程序性通過了「2011年貨幣匯率監督改革法案」立項預案。該法案將矛頭直指人民幣匯率，但這一舉動遭到多方批評。

據新華社報道，美國白宮新聞發言人傑伊·卡尼5日說，白宮擔心相關法案可能會與美國承擔的國際責任相衝突。他表示，白宮一直在與國會就該法案進行溝通。

卡尼說，這一立法行動引發了對美國國際義務一致性的擔憂，「我們正與國會議員們討論這些問題」。卡尼還表示，如果法案進一步獲得推進，這些擔憂應該被解決。不過，他沒有透露有關白宮擔憂的更多細節。

中國外交部對美國參議院的這一舉動表示堅決反對，稱該案以所謂「貨幣失衡」為藉口，將匯率問題進一步升級，採取保護主義措施，嚴重違背世界貿易組織規則，嚴重干擾中美經貿關係。同時，來自美國商業組織、主流媒體、研究機構等也紛紛對這一法案表示反對，認為這只會產生反作用，對美國沒有好處。

## 法案或給美造成更大傷害

分析人士預計，參議院在本周的最終投票中可能通過這一法案，但在共和黨占多數的眾議院，法案通過的概率很低。並且，即便眾議院通過，總統奧巴馬也有可能動用否決權。

《紐約時報》說，該法案是一個糟糕的主意，這一舉動將給美國經濟造成更大損害，還會給中美本已沉重的雙邊關係帶來新衝突。

德國外交部負責歐洲事務的國務秘書維爾納·霍耶4日在芝加哥的一個會議上表示：「當我們碰到自身結構性問題時，不應拿人民幣匯率當擋箭牌。」

德國《商報》5日發表文章說，由於高失業率，該法案在美國可能會獲得不少人支持。但美國政府無意同中國爆發新爭吵，華盛頓的優先考慮仍是推動自由貿易。

《法蘭克福匯報》5日刊文說，考慮到通脹因素，人民幣今年實際匯率已升值了約10%。但人民幣升值未必有助於減少美國貿易逆差。根據國際貨幣基金組織的計算，即便人民幣升值20%，5年內美國貿易逆差的降幅也只佔國內生產總值的0.5%。

英國《金融時報》5日援引布希政府時期白宮發言人托尼·弗拉托的話說：「該法案顯然與經濟無關，而與政治有關。明年的總統候選人需要尋找替罪羊，中國便成了這個替罪羊。」

《金融時報》此前還發表評論說，計算匯率偏差非常困難，將其納入貿易政策會帶來無休止的爭論和訴訟，並且可能升級為大規模的「匯率戰」。



▲美國白宮新聞發言人傑伊·卡尼5日說，白宮擔心相關法案可能會與美國承擔的國際責任相衝突 彭博社



▲近日，中緬胞波攝影展在雲南省瑞麗市展出。一百餘幅反映中緬兩國友好交往歷史及現狀的照片吸引許多遊客和兩國邊民前來觀看。「胞波」在緬甸語中是同胞兄弟的意思，特指瑞麗江兩岸居住的中緬邊民 新華社

## 中日推動國防交流

【本報訊】據中通社報道，日本防衛大臣一川保夫6日在防衛省內同中國駐日大使程永華舉行了會談，雙方就推動國防交流、進一步發展戰略互惠關係達成了共識。

據日本放送協會報道，程永華在會談中表示，希望今後能保持密切聯絡，在各個領域不斷深化互信與友好關係。對此，一川回應說，明年將迎來日中恢復邦交40周年紀念，日方希望鞏固兩國之間的友好關係。

此外，程永華還提出，希望一川大臣早日訪華。一川回應稱，「如果日程合適，將盡早訪華」，暗示將積極討論此事。

會談後，程永華向記者表示，安全領域的交流至關重要，中日兩國互為鄰邦，理應開展交流合作，建立起無可動搖的互信關係。

共同社消息稱，前首相菅直人執政期間，日中兩國政府雖會就時任防衛相的北澤俊美訪華進行過協調，但因菅政府下台而落空。

## 公派留學規模明年擴大

【本報訊】據中新社報道，2012年中國國家公派留學規模將從去年的13000人擴大至16000人，設立並試點實施優秀本科生出國交流項目。

北京官方媒體6日報道，今年公派留學生將創新和完善選派機制，國家建設高水平大學公派研究生項目將從以前只面向60所項目院校，改為面向全國各高校和各行各業選拔出國攻讀博士學位研究生，其中包括試點吸納在外優秀自費留學生參與競爭選拔。同時，訪問學者項目的留學資格有效期由原來的兩年調整為一年，縮短派出周期；繼續推動與世界知名大學和科研機構共同設立獎學金，選拔最優秀的學生攻讀博士學位；對青年骨幹教師出國研修等項目重點推行以科研項目和課題為依託的新的選拔辦法，重點支持團隊形式派出。

留學基金委負責人介紹說，今年是自2007年開始實施的國家建設高水平大學公派研究生項目首期實施的最後一年。新一期項目執行期為2012—2016年，選派規模計劃從第一期的每年5000人增加到每年6000人。

## 東盟成立專家小組 編寫南海行為規則

【本報訊】據東南亞國家聯盟發布的消息，東盟10個成員國外長一致同意成立編撰南海行為規則的專家小組，「旨在推動以和平方式解決南海爭端的進程。」

《環球時報》引述越通社5日消息報道，9月24日在美國紐約舉行的一場非正式會議上，東盟各位外長一致認為，「該專家小組要着手編撰南海行為規則的主要內容。這將是法律約束的文件。」

報道指出，上述決定是在東盟與中國於今年7月就「南海各方行為宣言」指針案文達成共識後進行的。

## 媒體稱胡福林將回國

【本報訊】據中通社報道，負債20多億元人民幣（下同）「走佬」美國的浙江溫州信泰集團董事長胡福林將回國。在溫州市政府和商會的協調下，溫州多家眼鏡企業聯合併購重組信泰集團，胡福林此次回國將談判被重組事宜。

9月20日，胡福林因為高利貸導致資金鏈的斷裂而出逃美國，並引發連環危機。就在胡福林出走第二天，溫州又有9名知名企業主不約而同的「走佬」。

據透露，胡福林出走時負債總額達到20多億元，負債的月息超過了2500萬。胡福林出走的原因就是銀行追債。現在政府願意出面協調銀行不要逼債，同意分期償還貸款，基本上解決了這個問題，所以這幾家企業才願意併購信泰。

## 溫州已推救市措施

此前，溫州市已出台系列救市政策，嚴禁暴力討債、追債，同時向銀行派駐工作組，要求銀行方面不抽資、不追債。《新聞晨報》引述溫州中小企業促進會會長周德文表示，除了金融政策，更希望政府部門從立法、政策等方面讓中小企業重拾對實體經濟的信心，「比起向中小企業貸款，恢復信心更重要」。

據周德文預測，除了溫州市政府出台救市政策，更高一級的政府有望陸續出台相關政策，而國家層面有望於年底前出台進一步的指導政策。

## 中美投資論壇華盛頓舉行

【本報訊】由總部設在華盛頓的中國協會、美中貿易全國委員會等機構主辦的2011華盛頓中美投資論壇5日舉行，來自中美兩國的企業家、政界人士、專家和學者等逾150人相聚在華盛頓國會山，共同探討中國在美投資問題。

據新華社報道，與會專家認為，隨着中國經濟的持續增長，中國企業實力逐步增強，中國企業參與國際投資合作的步伐逐步加快。美國作為全球最大的經濟體，對中國資本有着極大吸引力。

中國駐美使館經濟與商務公使衛參贊張少剛在會上說，近年來中國在美投資增長迅速，在美投資潛力巨大。目前中國在美投資仍面臨多項挑戰，美國政府在吸引外國投資的公共服務和美國監管外國投資的透明度需要加強；美國政界人士容易把中國在美投資問題政治化；此外，中國企業赴美投資還存在辦理簽證難等障礙，這些都影響了中國在美國的投資。

本次論壇還得到美國商會等在美國政界極有影響力的商界與學界團體協辦。