

# 海外资本继续看好中国房地产

## 相比欧美更高的投资回报是主要原因,同时认为北京房价仍会比上海涨势快

□本报记者 李和裕

### 外资涌入得失各异

昨日,2006 上海国际地产大会进入第二天,讨论主题也由新政转向房地产金融与投资。在由基强联手主办的房地产金融峰会上,来自海内外的知名金融机构和房地产企业负责人表示,中国房地产的投资收益对海外基金仍非常吸引,疏导的办法比一味“堵塞”更有利。

### 经济增长带来投资信心

“为什么我们对中国感兴趣?一大原因就是对照鲜明,也就是说在美国的增长速度很慢,而中国的增长速度很快。”花旗集团房地产基金首席策划师 Stephen M·Coyle 开门见山。

他表示,中国一定会引领全球经济增长,增长源头则来自于东部,“如长江三角洲,还有珠江三角洲、渤海湾地区,占了外资投资的绝大部分,也代表着我们的发展机会。”

在其看来,中国的最佳投资机会包括上海的写字楼、二线城市的住房建设、工业物业、零售商业项目等。而在对于城市的选择上,关键要素是人口要达到 150 万以上,还要有很好的交通运输设施,以及城市的就业状况比较好,居民收入正在增加。

此外,他认为,较高的投资回报也增强了中国房地产市场的吸引力。“目前世界上没有多少地方可以看到房地产收益的,换句话说,在欧美的一些市场,确实有很多的投资进入房地产,但收益率并不高,如伦敦是 4%、美国是 4.5%,还有亚洲的其他市场,如日本,只有 3.5%,而在中国,如上海的写字楼,可达 7%。”

“我们只是投资房地产,不管人民币升值这事。当然我也相信,人民币的价值确实是被低估了。”Stephen M·Coyle 用一句话挡掉了提问,但也引发了有关越来越多的外资流入中国房地产市场这一问题的热议。

基强执行董事总经理陈基强并不认为外资进入对中国房地产市场会带来多大影响。“我觉得外资在中国房地产市场的规模并不大。如去年,我国全国商品房销售额约为 18080 亿元人民币,其中外资购买的交易额我们统计约为 34 亿美元,也就是 272 亿多元人民币,1.15% 的比例而已。”

“对于外资问题,此次的调控新政中并没有涉及,在市场内引起了不小争议。个人认为,外资进入我国房地产市场有好有坏。目前来看,我国的房地产融资渠道比较单一。对国内投资者来说,我有钱,但我买不到 RE-ITs,好的物业可能都被外资占了,这对国内投资者是一个损害。所以我们希望中国的房地产金融尽快发展起来,打通国内的融资渠道。”中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌则表示,“对于外资涌入,现在有人认为是限制,有人认为是没必要限制。个人觉得,我们现在采取的基本上是‘堵’的办法,实际上应该是采取‘疏’的办法。”

### 北京房价仍要比上海涨得快

谈到重点城市未来一年的房地产市场走势时,与会者的兴趣仍集中在北京和上海。

顾云昌坦承:“北京的房价恐怕还要涨一段时间,因为真正的小套型的房子短期内还出不



中国房地产的高投资回报率对海外资本吸引力颇大 资料图

来,不平衡的供求关系还摆在那里。上海的楼市已经开始回暖,但可能还会有一些反复,不过涨幅已基本稳定了。”

Stephen M·Coyle 也基本同意顾云昌的意见。他还指出,虽然总体上上海市场还是比较强势,但在结构上还存在有一定风

险,“因此我们要对市场再进行分割,考虑各细分市场的价格是否稳定。”

长江实业集团有限公司执行董事赵国雄则更看中城市的投资价值,“北京和上海的楼市我觉得没有什么大问题,波动会是小幅的。希望宏观调

控不要吧楼市打垮,把楼市打垮了,对经济的影响非常大。现在我们已经投资的内地项目,大概 70% 放在一线城市,30% 放在二线城市。主要放在一线城市是因为一线城市的需求量相对较大,二线城市也还是沿海的前景更好。”

# 中信集团22亿美元欲进军里海石油

## 正与加拿大一石油公司谈判,该公司主要资产是位于哈萨克斯坦的 Karazhanbas 油田

□本报记者 李雁争

据知情人士透露,中信集团公司(下称“中信”)正与加拿大一家名叫 Nations Energy 的石油公司展开谈判,该公司的主要资产是位于哈萨克斯坦的 Karazhanbas 油田。如果收购达成,中信将得以进入世界最热门的能源投资地区——里海。

但业内人士对中信的收购前景表示担忧。此前,中国石油天然气集团公司(下称“中石油”)和中海油都对这一资产产生过兴趣,随之先后放弃。专家认为,风险来自于储量和当地政府态度。

### 项目将被注入中信资源

记者了解到,瑞士信贷第一波士顿(CSFB)是 Nations En-

ergy 出售项目的财务顾问。目前,这一资产的标的额已经达到 22 亿美元。

从 Nations Energy 官方网站上查到,该公司注册于加拿大,其主要资产是位于哈萨克斯坦境内里海区域的一座大型重油油田 Karazhanbas,已探明储量超过 4 亿桶。此外,该公司还在阿塞拜疆拥有 Mishovdag 和 Kelameddin 两座小型油田的开采许可证。

光大证券研究中心袁孝峰表示,以国际通行的储量价值 6 至 8 美元/桶计算,仅 Karazhanbas 的价值就达到 24-32 亿美元。因此,22 亿美元的价格交易对中信有利。

哈萨克斯坦当地媒体报道, Nations Energy 在 Karazhanbas 的投资额约为 3.7 亿美元,

去年 3 月原油日产量达到 4.8 万桶,到 2007 年预计产量将增至每日 8 万至 9 万桶。有关其最新财务信息披露甚少,目前能获知的是,2004 年前 9 个月公司税后利润为 8050 万美元。

专家认为,一旦交易完成,在香港上市的中信资源可能拥有优先购买权,从未上市的中信集团手中购买 Nations Energy。

### 两大石油公司先后退出

知情人士说,为了使旗下的中信资源得到进一步整合,早在今年 3 月,中信就开始向有关部门申请正式出价。当时,中石油和中海油也在等待国务院的批准,而原则来说,政府不允许两家国有企业针对同一项海外资产进行竞购。



而层层评估之后,中石油兴趣大减,宣布将专署于对刚收购 PK 公司进行整合。而一心进入里海区域的中海油,也没有对 Karazhanbas 项目继续坚持。

现代国际关系研究院俄罗斯研究所中亚研究员徐晓玉在

接受记者采访时表示,似乎没有听说 Karazhanbas 近年来有什么大的勘探发现。

还有专家表示,在 Nations Energy 于 1997 年收购 Karazhanbas 油田之前,这块发现于上世纪 70 年代的油田产量已呈下降态势。

# 钢材市场价格“涨声”一片

## 专家建议谨慎对待

□本报记者 徐虞利

目前,我国钢铁工业发展似乎又进入了新一轮的上升期,钢材市场价格在不断攀升,拉动了焦炭、铁合金等原材料价格的上涨。面对这一大好局面,业内人士也认为市场形势已经得到了根本性好转,但对钢材价格的继续上涨持谨慎态度。

被业界炒得沸沸扬扬的钢材出口退税调整迟迟没有出台,有关机构预测,钢材出口退税调整政策至少要推迟到 7 月份才能出台,造成这一状况的原因是本次国家对出口产品退税调整将会统筹各行业的发展,对不同产品的出口退税进行系统调整,从而防止各行业发展出现脱节现象。

目前钢材市场价格“涨声”一片是在情理之中。首先,今年前几个月我国钢材出口形势大好,为国内钢材市场价格的上漲奠定了基

础;其次,我国一季度投资水平和放贷水平过高,为随后对钢材的强劲需求埋下了伏笔;再次,由于前期我国钢材市场价格已经跌入了低谷,市场恢复是众望所归。

此外,一些品种、规格钢材资源不足,铁矿石涨价的趋势,企业成本的上升都推动钢铁企业提高钢材出厂价格。

也有分析师认为,应该谨慎对待“涨声”一片。其主要原因是钢材出口退税调整政策会在适当的时候出台,虽然这是一把“双刃剑”,但可以肯定的是钢材出口量将会有所下降;二是宏观调控紧缩对房地产行业调整效果将会逐步显现出来;三是钢铁工业应该有自己的盈利水平,如果后期钢材市场价格不断攀升,新一轮的低谷期将会很快到来。

钢铁行业专家马忠普也表示,当 6 月份钢材市场消化这轮涨价因素后,会进入一个盘整阶段。

# 中石油发布首份环境保护公报

□本报记者 李雁争

中国石油天然气集团公司昨天发布 2005 年度环境保护公报。这份公报也是中国的石油公司向公众发布的第一份环保公报。

围绕建设具有较强国际竞争力的跨国企业集团的发展目标,中国石油集团表示 2005 年严格落实了环境保护目标责任制,大力推进清洁生产,通过实施环境影响评价制度,强化环境监督管理,积极实施 HSE 管理体系,推行 ISO14001 认证,有力地推动了环境保护上水平。

根据公报数据,2005 年与 2004 年相比,在原油产量、天然气

产量、原油加工量分别增加 1.2%、28%、6.7% 的情况下,污水中主要污染物石油类、化学需氧量排放总量分别削减 23.8% 和 7%,废气中主要污染物二氧化硫排放总量增加 3.6%。有控废气、固定源工业水排放达标率分别提高 0.6 和 0.3 个百分点。公报披露,中国石油集团加大环保投入,2005 年环境治理投入资金为 36.72 亿元。中国石油集团把环境保护作为科技攻关的重点领域之一,充分依靠环境保护技术创新和系统集成,不断提高环境保护能力,有一个国家“十五”环保科技攻关项目和 4 个集团公司“十五”环保科技攻关项目通过了验收。

### 应对国外技术壁垒

## 商务部成立出口商品技术服务中心

□本报记者 薛黎

昨天,商务部在京召开了首批 19 家“出口商品技术服务中心”成立大会,商务部副部长魏建国在会上表示,“十一五”期间,商务部将设立 100 家服务中心,服务覆盖 50% 以上的出口商品,80% 以上的出口市场,依照 WTO 规则,有效提高我国出口水平。

首批成立的“出口商品技术服务中心”由中国水产科学研究院、中国食品土畜进出口商会、卫生部卫生监督中心等机构具体承担。

与会代表表示,商务部设立出口商品技术服务中心是新时期应对外国技术壁垒的一项重要工作,对出口企业提升整体的技术水平、提高出口产品竞争力具有重要的指导意义。

## 电子元件行业利润首超通信行业

□本报记者 薛黎

国家信息产业部昨天发布的今年 1 至 4 月电子信息产业经济运行情况显示,期间我国电子信息产业的各主要指标完成情况明显高出去年同期水平,全行业规模以上工业完成销售收入 11043.4 亿元,同比增长 32.2%;工业增加值 2319.7 亿元,同比增长 33.4%;利润总额 513.4 亿元,同比增长 25.7%。

数据显示:电子信息产业完成工业增加值占全国工业的 9.4%,在全国工业增长的 16.7 个百分点中拉动了 2.8 个百分点。

从销售收入看,名列前五位的行业是通信设备制造、电子计算机、电子元件行业,增速与上月基本持平,但从利润来看,电子信息产业 1 至 4 月首次打破了以往靠通信行业拉动利润的局面,电子元件行业替代通信设备行业,实现利润位居各行业之首。

# 金融工程师引领创新成为宠儿

当前,我国金融领域正在进行金融创新,发展金融衍生品成为重点,并日益步入了快速发展时期。金融市场在还没有形成之前每个人都觉得金融市场、金融衍生品都是瞎想的,不会有什么结果。当然,我们今天在回顾过去几十年历史的时候,我们非常清楚金融衍生品改变了世界市场的面目,现在轮到中国了,轮到中国来开发自己的金融衍生品市场。中国已经做好了准备,已经学到了很多经验,中国自身的发展和衍变已经到了这样一个阶段:必须像计划的那样,对金融衍生品实施开放。

### 金融工程师:大显身手

作为金融衍生品的创新人才——金融工程师是专门利用金融工具并创造性地解决金融问题的专业人才。金融工程师通过基本的金融工具,如股票、债券、期货等,依据客户的要求设计加工,使收益、币种、风险和期限形成合理的组合,构成较复杂的金融创新产品,以提高收益,降低风险。

因为金融工程师掌握一系列专业化的、仅凭技术所无法达到的素质,并且,在我国由于金融创新的速度超过了市场产生称职金融工程师的能力,金融工程师总体上是供不应求,前景格外光明。

### 金融精英:成功打造

为打造急需的金融工程师,上海交通大学海外教育学院主办金融工程师证书班暨金融衍生品与风险防范研修班,依托交大的学术底蕴,通过八个月业余时间学习可以使学员掌握前沿的金融知识,培养金融创新和开拓意识,提升学员的职场竞争力。学员通过考核后可以获得香港金融工程师协会会员资格证书、上海紧缺人才办公室颁发的《金融工程师岗位资格证书》、学院颁发的《金融工程师课程证书》。同时,为实现将工程师向管理者迈进,培养新兴复合型人才,日前,金融工程师课程被澳洲 U.B 商学院认可,并与该院金融 MBA 课程对接,可申请学分转移及学费减免。

### 课程小档案

院校:上海交通大学海外教育学院  
课程名称:金融工程师证书班(第七期)  
开班时间:第七期 2006 年 7 月 16 日开学

咨询电话:52580981 52580982

网址:www.oec.sjtu.edu.cn  
报名上课地点:上海交通大学内(华山路 1954 号浩然高科技大厦 9 楼)

## 关于 2004 年记帐式(五期)国债兑付有关事宜的通知

各结算单位、基金管理公司:

根据《财政部关于 2006 年记帐式国债还本付息工作有关事宜的通知》(财库[2006]3 号),我公司将从 2006 年 6 月 15 日起代理 2004 年记帐式(五期)国债(以下简称本期国债)到期兑付事宜,现将有关事项通知如下:

- 一、本期国债挂牌名称为“04 国债(5)”,交易代码为“010405”,兑付代码为“010405”,期限 2 年,贴现发行。
- 二、本期国债兑付的债权登记日为 6 月 12 日,凡于当日闭市后仍持有本期国债的投资者,为本期国债到期兑付资金的最终所有者。本期国债到期兑付资金支付日为 6 月 15 日,每百元面值的兑付资金为 100 元。

中国证券登记结算有限责任公司上海分公司  
二〇〇六年六月一日

## 关于 2005 年记帐式(六期)国债兑付有关事宜的通知

各结算单位、基金管理公司:

根据《财政部关于 2006 年记帐式国债还本付息工作有关事宜的通知》(财库[2006]3 号),我公司将从 2006 年 6 月 15 日起代理 2005 年记帐式(六期)国债(以下简称本期国债)到期兑付事宜,现将有关事项通知如下:

- 一、本期国债挂牌名称为“05 国债(6)”,交易代码为“010506”,兑付代码为“010506”,期限 1 年,贴现发行。
- 二、本期国债兑付的债权登记日为 6 月 12 日,凡于当日闭市后仍持有本期国债的投资者,为本期国债到期兑付资金的最终所有者。本期国债到期兑付资金支付日为 6 月 15 日,每百元面值的兑付资金为 100 元。

中国证券登记结算有限责任公司上海分公司  
二〇〇六年五月三十一日