

# 财富情报

## Fortune Intelligence

### 文摘

◇ 财经大看台   ◇ 创业大展台  
◇ 创富大舞台   ◇ 理财大平台

主编:冯光国 稿件推荐邮箱:cfqbwz@163.com 新闻热线:028-68230696 总第 155 期

责编:杜高孝 编辑:兰扬 版式:吉学莉 校对:梅健秋

2011 年  
30 岁以下的创业新贵  
[详见 B1 版]

仓促加盟“小灵犀”  
损失 10 万血汗钱  
[详见 B3 版]

50 万元存款,  
提前还贷还是开公司  
[详见 A2 版]

小巴菲特:富爸爸“抠门”  
给了 10 亿不让“花”  
[详见 A4 版]

变现抛盘只是短期行为  
金价将冲击 1500 美元  
[详见 C3 版]

手绘服饰店  
绘出人生新天地  
[详见 B2 版]

67 岁潮爷开网店  
电脑卖货算盘收钱  
[详见 B4 版]

“潮妈”热衷网上  
“捡便宜”  
[详见 A3 版]

我们看日本  
世界看我们  
[详见 C2 版]

多城市出台房价备案制  
开发商售房须明码实价  
[详见 C4 版]

# 千亿外资围猎中国楼市 曲线投资商业地产



中国楼市大戏正在上演，一边厢，住宅市场调控日益深化；一边厢，商业地产整体收购案频发。在经历了金融海啸的低迷后，规模达到上千亿美元的外资再度瞄准了中国内地楼市，正欲卷土重来。

《2006 年上半年中国国际收支报告》显示，2006 年上半年，新设外资房地产企业 1180 家，同比增 25.04%；合同外资金额 128.52 亿美元，同比增 55.04%；实际使用外资金额 32.2 亿美元，同比增 27.89%；外资房地产行业新增外债 17.35 亿美元，同比增 203.32%。截至 2006 年 6 月末，外资房地产外债占全部房地产外债比例为 92.13%。

2010 年 6 月，CREO 从英国创业板退出，并以华瑞信托的身份在新加坡重新上市。对此，财富控股给出的解释是：“此项战略举措是为了让上市公司更接近我们所投资的中国市场，使其能为我们业务的发展创造和提供强大的资本

元、70 亿元左右的投资基金，用于内地上海、北京等一线城市的商办项目投资……

## 国际基金加速布局中国

当外资再次“归来”时，内地楼市投资环境悄然生变，监管再度严格。2010 年 11 月 15 日，住房和城乡建设部与外汇局发布《关于进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》规定，境外个人在境内只能购买一套用于自住的住房；在境内设立分支、代表机构的境外机构只能在注册城市购买办公所需的非住宅房屋。

据国家外汇管理局今年 2 月发布的《2010 年中国跨境资金流动检测报告》披露，2010 年中国“热钱”净流入 355 亿美元，占外汇储备量的 7.9%。

世邦魏理仕数据显示，2010 年境内主要城市房地产大宗收购交易成交总额约为 920 亿元，较 2009 年大幅增长 40%，是 2007 年后的另一个增长高峰，其中外资（含港澳台）440 亿元，较 2009 年大幅上涨 94%。而从外资机构投资的物业类型来看，综合、商办类物业，尤其是生息物业受到机构投资者的青睐。综合、商办类成交金额占比达 92%，而住宅物业比重较 2009 年有较大幅度下降，仅为 8%。

戴德梁行提供给时代周报记者的最新数据表明，2011 年有愈来愈多第三方管理的基金以亚太区房地产市场为目标，流向亚太区房地产的资金总量将达 1040 亿美元，较 2010 年中的资金量上升 45%，其中，中国是最受投资者追捧的国家。

全国商业地产委员会副主任李晓向时代周报记者表示，目前外资收购集中成交与住宅调控有关，限外令让外资进入住宅市场比以前更难，同时商业地产明显升温，并且在未来一段时间内仍将持续升温。

“这些资本虽然打着以战略性眼光长远投资的旗号，但他们最看重的并非是投资回报率，而是人民币升值和资产持续升值。对他们来说，二三线城市的商业也是香饽饽。如果不是看中人民币升值的因素，外资要追求安全边际，进入中国一定会拿非常核心的商业。而内资企业抛盘，有多种原因，可能是企业战略收缩，可能是投资回报已经很满意、急于套现，也可能是调控背景下资金紧张。还有一点，就是内资商业地产总体招商、规划、经营水平不如外资，外资入驻后，经过统一规划管理，能够提升品牌附加值，提高竞争力和收益率，内资往往达不到这点。”李晓说。

据正略钧策管理咨询顾问刘争介绍，除了上述因素外，2010 年下半年，欧美先后出台了金融监管改革框架，要求加强对对冲基金和衍生品交易管理，这也导致国际基金加快布局中国。海外资本进入中国的操作模式主要有提供融资、购地自行开发、收购中国、合作发展等几种方式。但在中国房地产投资环境日趋成熟之后，收购现成物业方式或股权合作更受青睐。

(摘自《时代周报》姜燕/文)

## 重点布局零售业

日前，爱尔兰财富控股集团（下称“财富控股”）旗下信托公司华

瑞中国地产信托 (Treasury China Trust, 下称“华瑞信托”) 在新加坡交易所发表声明称，计划发行价值 5970 万新元的可转换债券为该公司以人民币 5.75 亿元收购上海一个购物中心的交易融资，该笔融资用途直指上海淮海商城收购事项。

此前，财富控股大中华区首席投资官姚蔚在接受媒体采访时还表示，除了北上广深外，财富控股还将目光瞄准中国广大的二线省会城市，尤其看好零售物业。“我们现在看好一线城市和二线省会城市的商业地产潜力，一旦进入二线城市，我们都倾向于寻找当地的战略合作伙伴，这意味着我们的合作不只是一次性的买卖，我们希望能够不断重复我们的合作。”

在收购淮海商城的同时，华瑞信托还宣布同意以 4.77 亿元从三阳置业有限公司手中收购青岛中央大道零售广场的 55% 股权，该广场位于青岛的 CBD 区域。由于三阳有 5 亿元负债，因此华瑞信托的收购价格降至 2.02 亿元。

此外，去年 11 月，财富控股还与西安金花企业集团签署了战略合作协议。战略合作方金花企业集团拥有内地及香港 2 家上市公司，资产总额达 300 亿元，双方合作投资近 40 亿元，拟在全国二线重点城市投资一系列购物中心，在中国打造高端百货连锁经营商业模式。

## 资本大鳄进退有度

财富控股于 2005 年进入中国，成立了中国房地产机会公司 (CREO)，为华瑞信托前身。2006 年，财富控股与中粮地产就北京西单 MALL 展开激烈争夺，由此，让这家地产投资商跃入公众视野。正是在这一年，国家外管局



爱尔兰地产大鳄财富控股集团作为这场盛宴的主角之一，清晰地呈现了外资狩猎中国楼市的路径。

成绩，有些业务员在上半月几无所获，到了下半月才有所表现。这种形态，月复一月，几乎不会改变。这两种现象如何解释？如果我们称之为几率，未免忽略了长期报表所显示的一致性。真正的原因是：每个业务员的业绩，就是潜意识企盼的分量。业务员的业绩与他的规划无关。实际业绩正是他潜意识所企盼的营业额。比如说，某个业务员，他心里就是想到要在本月 16 号才开始产生效益，到月底达到多少额度，这样形成思维定式，便是潜意识作用。

我们的生活，正是潜意识的忠实反映。我们的生活不是为你所希望的，而是潜意识所企盼的。因此，深植于潜意识的思维，如果是充实的生活、丰富的金钱，我们就会如一般人所说的交了好运气；深植于潜意识的思维，如果是失败且贫困的生活，就会以为自己运气不好。

(连载之十一)

## 更正

本报 2011 年 3 月 12 日，本版《金钱梦话》一文中，“刺客”应为“此刻”、“悲情”应为“毕竟”。特此更正并向读者致歉！

## 财智书简 | Caizhishujian

### 金钱梦话

□龙良贤

你是否觉得有些人总是鸿运当头，有人却总是倒霉透顶？为什么上帝如此不公平？事实上，大多数人所说的好运气或坏运气，不过是潜意识思维的彰显。机会、运气、命运只是幻想，有积极思维的人，总是有好运气；相反，怀抱消极思维的人，总是霉运当头。事事抱怨坏运气，倒不如积极创造好运气。

世间并无好、坏运气，机会只留给准备充分的人。

几年前，我在一个公司看到一项实验，将受训员工分为两个组。第一组员工被告知每个月必须达到一定的销售额，第二组员工被告知销售额是第一组的两倍。试训课程完全一样。

员工们回到单位，第一个月的业绩，第二组是第一组的两倍。我反复思考其中的奥秘，是第二组学员较幸运，还是第一组学员的成绩较差？

我仔细观察这家公司业务员以往的销售记录，发现两个现象：第一，每个业务员的销售额，几乎都维持在他的销售平均值上下，虽然每个月呈现波动，均值却平缓不变；第二，业务的业绩固定呈现集中于上半月或下半月的现象。也就是说，有些业务员总是在上半月即达

## 3000 多种 银行收费 剪不断理还乱

3 月 14 日，银监会等三部门下文取消 34 项银行服务收费后，许多市民认为新规“不痛不痒”，被叫停的项目中多数原本就不收费，而小额账户管理费、异地取款手续费等“不合理”收费也应该取消而未取消。

上述事实如果仅仅是市民感觉，说服力不足的话，那么，学者的专门调查，则给市民感觉提供了充分的事实依据。日前，一份由武汉大学教授孟勤国带领数名研究生进行数月调研形成的《银行卡收费不当问题调查研究》发布，调查报告指出，从 2003 年至今的 7 年间，银行收费项目由 300 多种猛增到 3000 多种，增长了 10 倍。许多收费都体现了商业银行的霸道行径。

很长时间以来，银行乱收费现象一直遭到百姓诟病。在最近的“两会”上，全国人大代表夏绪恩就建议修改《商业银行服务价格管理暂行办法》，取消屡遭各界质疑的收费项目；明确规定商业银行应当收费的具体服务项目，明确基准价格和浮动幅度，从根本上遏制商业银行乱收费的行为。全国政协委员、重庆市副市长吴刚也提交了《关于清查和禁止银行乱收费行为的提案》，建议监管部门整顿银行经营秩序，进一步完善投诉、奖惩、考核、督查等制度。

银行乱收费为何“剪不断理还乱”？简要回顾我国银行业的管理进程，不难看出，银行乱收费长期存在，根本的原因在于有法不依，银行监管及相关部门失职。1995 年《商业银行法》在银行服务收费问题上，采取了极其宽松的政策，仅规定“按照中国人民银行的有关规定收取手续费”，既未明确中国人民银行“规定”规范，也未指出“规定”的具体收费项目和标准。而中国人民银行则采取了“规定”规范的形式，将收费权直接授予了各商业银行，一劳永逸。然而，2003 年底修改的《商业银行法》，则将商业银行办理业务收取手续费的项目和标准制定权，“上收”给银行监管部门及国务院物价主管部门。如果严格依法办事的话，中国人民银行不仅要及时废止（而不是修改，因为新法的定价要求大变）《商业银行服务价格管理暂行办法》，而且还应在重新制定收费项目和标准的基础上，监督各商业银行全面清理之前的收费项目和标准，该降的降，该废的废。令人遗憾的是，法律的修改却并没有带来前述后果，相反却是外甥打灯笼——一切照旧！

去年 8 月初，管理部门下发了《商业银行服务价格管理办法（征求意见稿）》，但 7 个多月过去了，正式文件并未出台，各商业银行依然按照旧的标准继续收费。可见，规章制度背后的博弈激烈及相关监管部门的软弱无力。

(摘自《凤凰网》李克杰/文)

国内外公开发行  
国内统一刊号:CN51—0098  
邮发代号:61—85  
第 077 期 总第 6849 期  
2011 年 3 月 26 日 星期六  
辛卯年 二月二十二

【一个阶层的声音】

# 经理日报