

中国房地产商在澳投资“风生水起”

■ 赵小娜

随着澳大利亚主要城市住房市场升温，中国资金正进入这一领域，今年中国投资者在悉尼购买逾 6 亿澳元土地开发项目。媒体称，房地产已取代矿业成为澳外商投资审批最大类别。

澳大利亚龙腾地产管理董事斯蒂芬·于表示，中国投资澳洲房地产金额为 41 亿澳元左右，在海外投资者中位居第三，仅次于美国和新加坡。中国开发商产品定位为：亚洲买家为主、交通便利、购物方便以及临近学校等。

2008 年 12 月之前，澳房地产市场房屋仅有 50% 能销售给海外投资者。为刺激经济，澳政府取消了限制。总体而言，澳大利亚房地产市场比较成熟，从管理制度、审批制度、银行金融监管到买卖交易，整个过程规范，每个环节利润固定。

澳大利亚知名房地产商 B1 集团董事长祁岳说，目前澳政府鼓励海外人士投资，在新房购买上没有任何限制。近年来很多中国房地产开发商进入澳房地产开发领域。针对中国房地产商在澳投资过程中存在的问题和挑战，祁岳告诉记者，首先，澳洲的法律比较健



全，整个审批的过程非常严谨，所以开发商一定要按照澳洲当地的法律法规和程序执行，“没有可以绕道走过的地方”；第二，澳大利亚的银行在贷款方面非常严格。如果你没有信用额度，它不会考虑你在海外的经验和资产，它唯独考虑的是你是否符合当地情况；第三，

在管理上，你一定要有一个很好的房地产开发团队，包括一个好的项目经理，他在澳洲一定要有很强的经验，熟知当地的法律法规，才能避免走弯路或造成不必要的损失；此外，需要注意的是，澳洲各方面成本比中国要高，包括设计师费用、顾问费用、监理费用。“很多律

师和顾问都是以小时计费，如果按中国人的想法和模式去谈，费用会增大很多，造成利润降低。”祁岳提醒道。

祁岳说，澳大利亚开发商不多，开发项目较少，中国开发商来到这里是个好机会，只要注意上述问题，应该会有理想回报。

斯蒂芬·于告诉记者，中国房地产商目前存在的问题就是对本地情况的不熟悉和不了解。他说，“当在做一个项目时，要经过当地政府的审批，还要经过区域规划委员会审批。每个开发商的规划还要包括一定程度的、支持当地小区和公园修建的费用和成本在里面，所以开发商必须要经过几个项目才能真正了解其中程序，但对于投资第一个项目，挑战是很大的。”

总体来讲，澳大利亚房地产是一个比较成熟的市场，从管理制度、审批制度、银行的金融监管，到最后的买卖交易，整个过程都非常规范，每个环节的利润都是固定的，没有暴利，基本稳定。

澳大利亚业界人士表示，澳楼市近期表现抢眼，仅是复苏开始。过去 10 年新房建造不足，澳大利亚有 27 万套公寓需求缺口。未来几年澳大利亚新建公寓将会增加。

民企在新一轮变革中谋求机遇

■ 张遥 屈凌燕

靠卖水成为中国富商的宗庆后和用互联网撬动中国商业格局的马云，眼下都在用不同方式寻求新一轮改革中的机遇。

“我刚刚从美国和加拿大回来，那边的食品业新技术很多，不论技术还是人才，现在仍然是抄底的好时机。”30 多年前踩着三轮贩卖棒冰、汽水创业的娃哈哈创始人宗庆后认为，坚守实业在今天仍然充满前景，“但技术和思路要跟上”。

阿里巴巴创始人马云被视为是新技术浪潮中的创业代表。除了淘宝网，互联网创新下的基金产品“余额宝”，以及即将开业的中国首家互联网保险公司众安在线，阿里巴巴近年来在互联网金融领域持续发力。

“不要把互联网仅仅看作是技术，它带来的是变革。”马云认为，以往的改革是自上而下的，现在有了技术革命，带来自下而上的良性改革，“我们要做的是推进改革”。

26 日至 27 日在杭州召开的第二届世界浙商大会上，两千余名来自世界各地的浙商齐聚一堂。如何在新一轮改革中释放创新红利，受到与会民营企业企业家热议。

从偏僻的地方市场走向全国市场，从国内市场跨入国际市场，习惯了在市场中摸爬滚打的企业家，已经在通过自主创新、境外投资、跨国并购等多种方式，在生产制造、贸易、互联网领域积极投身变革。

从事不锈钢深加工的腾龙精线集团 2012 年在宁波投资 10 亿元兴建深加工基地、支持技术创新，今年陆续投产后预计可以实现年产值 70 亿元成为国际行业龙头企业。完成跨国并购的吉利集团首次入围《财富》世界 500 强企业榜单。

在企业家们尝试创新的同时，自上而下、逐步推进的区域性改革试点也在展开。一个月前上海自贸区挂牌，被视为中国努力以开放促改革的一大举措。在浙江，温州金融改革试点和义乌国际贸易综合改革试点，也为变革创新提供了契机。

不过，在企业家和研究者看来，改革创新考验企业自身的同时，更考验行政体制改革力度。

“企业家在初期需要政策扶持，但从长期来看，大规模民企自主创新，不应依赖于优惠政策，而是与完善的制度联系在一起。”浙江大学民营经济研究中心主任史晋川认为，民企之所以没有形成大规模自主创新，是由于公平的产权界定、严格的知识产权保护、规范的市场秩序的建立，还做得远远不够。

对于今年以来金融领域释放的一系列改革信号，如何权衡各方利益、让民企真正能打破“玻璃门”，为民营经济“活血通络”，受到与会者热议。

浙江省发展和改革委员会所长卓勇良认为，进一步深化改革，在经济领域方面，金融改革条件比较具备，监管机制、技术手段都在加强，关键是怎么能让民营资本方便地进入，打通产业资本和金融资本之间的界限。

“不该管的不要管，该管的要管起来。”宗庆后认为，经济要放活，第一是要审批制度改革，可以减少腐败；第二个是财税制度改革，让老百姓多赚点钱，扩大消费拉动内需。

“创新与转型升级既是企业家的个人行为，更是一场系统的变革。”浙江大学公共政策研究院院长姚先国说，从内部来看，需要技术、产权制度、管理模式等方面创新；从外部来看，深化体制改革，转变政府职能，完善市场环境，仍待深化坚持。

金融企业积极扩张主导成都甲级写字楼市场需求

■ 本报记者 何沙洲



楼落成入市，仲量联行预计在竞争越来越激烈的情况下，租户的议价能力会进一步提高。然而，近期积极扩张的内资金融机构仍然是未来市场的主要需求来源。此外，大量外资企业在成都处于快速发展阶段，相信未来它们会在甲级写字楼市场有更为活跃的表现。

高端住宅市场改善及自住需求仍然是未来吸纳高端住宅的主要来源

虽然受七、八月商品住宅传统销售淡季影响，但成都高端住宅市场销售量仍然达到近年的季度平均水平，第三季度共成交 2,210 套。分区域来看，成交量占比最大的仍然是南部新区，其次是东大街区域。稳定的改善及自住需求使高端住宅市场平均资本值自 2013 年以来持续上涨。截至第三季度，成都市高端住宅平均资本值达到 12,700 元每平方米，同比上涨 6.5%，环比上涨 1.2%。受益于良好市场气氛，部分项目优惠力度有所减小，带动整体价格上涨。

“未来，市场力量将仍然主导产品开发及供应。”仲量联行表示，受国家对住宅市场投资的政策限制，改善及自住需求仍然是未来吸纳高端住宅的主要来源。因此，总价较高的大户型住宅单元去化速度会比小户型慢。为配合市场主流需求，仲量联行认为开发商将会加快推出项目内的小户型单元。”此外，新项目入市将会进一步提升市场的整体质量，并带动平均价格上涨。在中国西部经济快速增长的大环境下，我们相信高端住宅需求将会稳步上升，未来市场供需也会相对平衡。”

零售地产市场短期内项目集中入市将进一步加剧市场竞争

第三季度成都零售租赁市场持续活跃，各类品牌拓点积极，其中以中端餐饮连锁品牌的扩张势头尤为强劲，甜品连锁品牌对优质零售物业的需求同样旺盛。本季度共有成都 339 欢乐颂和凯德广场-金牛 2 期两个优质零售项目落成开业，受益于优质的地段及开发商较强的招商能力，两项目均吸引到众多知名国内外品牌入驻，独特的公共空间规划也在一定程度上增加了两项目的购物体验性。

未来 12 个月，成都还将有国际金融中心、成都远洋太古里、凯德广场-天府及世豪广场等多个优质零售项目入市。就全市来看，短期内项目集中入市将进一步加剧市场竞争。而非核心商圈、尤其是南部新区等新兴商圈的购物中心项目将着重引进更多特色餐饮娱乐品牌以实现差异化。

“2013 年第三季度，来自金融类企业的新设立或升级需求表现显著，推动成都甲级写字楼净吸纳量保持高位，然而高企的甲级写字楼平均空置率使部分业主仍然面临较大的压力。零售物业市场方面，本季度有两个优质项目落成开业，中端餐饮连锁品牌继续保持强劲扩张势头。”仲量联行 10 月 24 日发布 2013 年第三季度成都房地产市场回顾时介绍，受商品住宅传统销售淡季影响，2013 年第三季度销售量环比微降，但仍达到近年的季度平均水平，稳定的高位成交量将带动高端住宅均价持续上涨。

甲级写字楼市场金融机构仍然是未来市场的主要需求来源

据介绍，受强劲的新设立及升级需求推动，第三季度成都甲级写字楼净吸纳量达到 71,382 平方米。受国家金融机构的鼓励政策影响，本季度内资金融企业新设立或升级需求旺盛，成为甲级写字楼市场主要需求来源。强劲的租赁需求推动成都市甲级写字楼平均空置率下行至 37.5%，环比下降约 1 个百分点，同比下降约 5 个百分点。

虽然近期租赁市场需求比较旺盛，但在高空置率的市场环境下，部分业主仍然面临较大的压力。部分面临与第一批租户租约到期的写字楼，由于目前租金水平远高于其落成之初，出现了租户外迁的现象。受此影响，有部分业主愿意下调有效租金以保持大厦的出租率。截至第三季度末，成都甲级写字楼平均有效租金跌至 105.4 元每平方米每月，同比下降 9.8%，环比下降 2.6%。

展望未来，成都将迎来多个甲级写字

专利拍卖招商公告

受专利权人委托，北京金槌宝成国际拍卖有限公司将对下述专利(申请)权进行拍卖,欢迎报名参与竞买。详情可查阅我公司网站 :www.jcbcpm.com, 或致电 010-57110083 索取详细资料。

1、自杀、伤人、躁闹、谰妄病人防护用具 (ZL201320069347.2)

本专利保护病人身体机能不受损、血液循环不受阻、神经活动不受限。防护病人异常行为、保护病人身心健康,缩短防护时间,操作简单,安全高效,防止防护过程中病人或是他人解开或解走，达到防护和保护病人的目的。

2、一种汉字书写规范字格 (ZL201220715976.3)

本专利根据汉字“外圆内方”的结构特点结合平面直角坐标定位法原理设计,采用正八边形外框结合米字型标线，使习字者更迅速与直观地领会汉字结构特点,对于帮助习字者快速写出优美的汉字有着显著的效果。

3、一种人工培育石头菜的方法 (201310129125.X)

本专利从石头菜根或枝干上剪下芽节，

将芽节平铺在东西方向的种植板上,芽节上平铺人工配方土，配方土上平铺 10cm 厚的干树叶、杂草、甘蔗叶或秸秆，待石头菜长出即可采收,经济效益和社会效益巨大。

4、固定式胶带机头部移动供料装置 (ZL200910010059.8)

本装置包括主车、多节副车、车体轨道、卷扬机、重锤拉紧装置和固定漏斗。其结构设计合理,可实现多点供料,降低物料转运落差,物料破损率低,产尘率低,胶带机运行功率降低,工程投资减少。

5、管道引水式发电装置 (ZL201020300470.7)

本装置包括引水装置和发电机构,引水装置至少包括一个引水管道，具有工程小,不必储水,占地面积较小,投资小,施工期短,效果好,对减排有重大意义。

6、双盖式地漏 (ZL201320114193.4)

本专利中间盖采用浮动式结构，使地漏达到排水通畅,防虫防臭的效果。制造材料上创新使用复合材料制作成本低，彻底解决传统地漏材料易腐蚀的难题，若使用金属(如铜)材料制造,则制造工艺更简单。实际使用效果与上述宣传效果可以安装实

例检验。

7、移动式平板电视机挂架 (ZL201220528756.X)

本专利由两侧的垂直、圆弧和水平轨道,轨道车电视机安装底板、电动机、电动推杆、绳索等组成,可在墙面和天花板连续移动,适用于医院、疗养院、养老院和家庭中的卧室中供观看者在坐或卧躺在床上时观看电视节目使用。

8、小型多功能混凝土喷射泵 (201310122419.X)

本专利开发成功，主要用于浇筑高楼的二次构造柱混凝土,体积小、操作简单、效率高。填补了一项国内技术空白,市场前景很好,风险小,投资少,见效快,可以考察,厂家还可以把后续研究给接收方。

9、自带搅拌上料机构的混凝土湿喷机 (201210025857.X)

本专利是混凝土湿喷机的升级换代产品,湿混凝土可以现场搅拌,使用粉状速凝剂湿喷混凝土，不易堵管。该专利开发成功,风险小,市场大,投资小,可以考察,厂家还可以把后续研究给接收方。

10、一种健胃消食的药物 (ZL201110228358.6)

本专利可为水泛丸或颗粒剂，每个包装为 0.3 克即可。排除胃肠道的“食滞”和“气滞”，尤其是小儿食滞引起纳差、腹胀腹泻,合并外感引起发热、咳嗽、扁桃体炎、扁桃体化脓、支气管炎、肺炎痰盛等。

11、易移动的饭桌 (ZL201320135196.6)

本专利包括桌面和桌腿，实用比较重的家庭、办公家具等,移动时只要地板是十分平整都能一个人轻松平稳的移动家具，十分省力,方便,同时不会发生很大声音。

12、包装物的透气窗 (ZL200910208921.6)

本专利采用增水性的高分子材料制成微孔超细纤维非织物膜的透气窗，既能使包装内的水分不丢失，还能防止外面水分的入侵，又具有不霉变的能力,具有良好的透气性。

13、一种多色笔 (ZL201320080215.X)

本专利多种油墨通过笔尖书写到外部形成不同颜色的文字或图画,使用方便,书写出的文字有美感，就如同黑白照片和彩色照片的差别,书写签字可起到防伪作用,激发了写字学习兴趣,减缓眼睛疲劳。

遗失启事

成都沃邦科技有限公司

税号:510105592076235, 发票领购簿遗失, 号码 0000004440。

立足超微粉体技术前沿
引领高档粉碎设备研发
浙江丰利通过
国家高新技术企业复审

浙江丰利粉碎设备有限公司在 FLFS 牌“超微粉碎设备”再次通过“浙江名牌产品”复评不久,日前又通过国家高新技术企业复审。据悉,通过复审的资格有效期为 3 年,同期享受税收优惠。高新技术企业是指在《国家重点支持的高新技术领域》内,持续进行研究开发与技术成果转化,形成企业核心自主知识产权,并以此为基础开展经营活动。

浙江丰利立足粉体技术前沿,紧密跟踪国内外粉体技术发展动态,努力占领行业技术制高点,引领高档粉体设备研发方向。以科技为先导,内联外合,依托引进的德国先进粉体技术,结合中国国情,成功开发出具有高技术含量的 CWM 超微涡流磨,CWJ 超微粉碎机,CGM1000 型超细辊压磨,HWV 旋风磨和 HTC 涡轮分级机等系列超微粉碎设备,将粉碎细度提升到亚微米级乃至纳米级。成功开发出十大类 100 多个品种的超微粉体设备;其中新一代超微粉碎设备——MTM 冲击磨、GJF 干燥超微粉碎机 等 10 多项高新技术产品,被科技部确认为国家重大产业技术开发专项、国家重点新产品和国家火炬项目,代表着我国高档粉碎设备的最高水平。

近年来,浙江丰利努力构筑技术研发体系,实施科技创新。下辖“丰利粉碎设备省级高新技术研究开发中心”积极与国内外多家著名科研院所“联姻”,形成产学研一体化的有机链条,确保开发的新产品科技含量高。运用 HOBBER 技术,攻克了超微粉碎同时进行干燥操作、表面改性的难题,研制出高效节能 HWV 旋风磨。HTC 高效涡轮超微分级机解决了超微粉体材料的分级难题,是粉体工程技术的一项重大突破。承担的浙江省重大科技专项“废电器及电子材料综合利用技术及其成套设备”实现了废电器及电子材料综合利用技术的重大突破。

咨询热线:0575-83105888
83100888,83185888
83183618
网址:www.zjfengli.com
邮箱:zfengli@zjfengli.cn

国药准字H46020636

快克®

复方氨酚烷胺胶囊

请在医生的指导下
购买和使用

海南亚洲制药股份有限公司生产

海南快克药业总经销