

中国企业为何转投欧洲楼市赚慢钱？

房地产曾经是中国最暴利的行业，投资回报率一度高达 20%-30%。中国房地产的高回报成就了万达集团董事长王健林的中国首富地位，也引得平安、茅台、中投等“外行”纷纷涉足。

随着房价的不断飙升、以及政府为打击投机而出台的各种平抑房价举措，中国房地产的投资价值正在减弱。中国企业纷纷转投欧洲房地产市场赚“慢钱”…

中国企业纷纷出海买房

近日，各行业龙头企业纷纷发布出海购房的消息。贵州茅台 11 月 11 日晚间发布公告称，公司将斥资 879 万欧元（约合 7000 万元人民币）在法国巴黎购买房产，作为公司欧洲业务拓展机构。这是茅台首次在海外购进房地产。

而今年 7 月，中国平安刚刚以 26 亿英镑（约合 25 亿元人民币）买下了英国伦敦地标性建筑劳合社（全球著名的保险交易市场）大楼，这是保险投资新政放宽海外投资渠道后，保险资金投入海外不动产的首例。

万达集团在今年 6 月更是投资近 7 亿英镑（约合 67 亿元人民币）在伦敦核心区建设超五星级的万达酒店，这栋新建筑还将刷新西欧的高度纪录。

此外，中国投资有限责任公司（中投公司）也有望在本月底与黑石集团达成协议，以 8 亿英镑（约合 76 亿元人民币）从后者手中购入位于伦敦西部的一处大型商业物业——奇斯威克园区。

房地产曾经是中国最暴利的行业，投资回报率一度高达 20%-30%。中国房地产的高回报成就了万达集团董事长王健林的中国首富地位，也引得平安、茅台、中投等“外行”纷纷涉足。

茅台此前曾多次在国内买楼，从 2012 年 4 月起，在已有各地销售公司的基础之上，又斥资数亿元，在全国 30 多个省市购置地产。而中国平安投资性房地产资产在最近六年中翻了近三倍，位于各险企之首。就连以海外投资为主的中国主权财富基金中投公司 2011 年也与绿城合作开发国内房地产。

如今这些企业将目光转向欧洲，国内房

地产市场似乎正逐渐失宠。

房价高企调控趋严

随着房价的不断飙升、以及政府为打击投机而出台的各种平抑房价举措，中国房地产的投资价值正在减弱。

近日，北京、上海、深圳先后出台政策平抑房价，内容涉及二套房首付比例提高、增加住宅用地供应等措施。商业地产价格也处于高位，世邦魏理仕报告显示，全球五大最昂贵办公楼中，中国占了三席。其中，香港中环地区位列榜首，北京金融街、北京建国门中央商务区分列第三、第五。

资产价格过高和政府不断加码的楼市调控举措降低了中国房地产投资回报率。从已公布的上市房企三季报来看，房企毛利率同比下降 3%，创下近 3 年内新低。

当中国低廉的资产价格不再之后，中国资产和海外资产之间的价差似乎已经逆转。现阶段中国资产较低的回报率和较高的风险，已成为投资的瓶颈，寻找海外投资的价值洼地成为必然。而投资正在恢复元气的欧洲，不失为一个稳妥的选择。

欧洲经济高速发展时，资产非常昂贵，外资的投资门槛也很高，过去几年中，欧洲资产受主权债务困扰价格大幅下跌，很多人甚至认为这几年将是欧洲资产价格的历史大底，以后再不会遇到。而且只有在危机当中，才有机会挑选优质的产业。伦敦、巴黎这类欧洲一线城市的地产就是很好的例子。

国内惯性抄底思维恐遭遇失败

地产市场的投资回报分成两部分，一部分是租金回报，一部分是价格上涨带来的收益。

从租金回报看，中国平安买下劳合社大楼似乎是桩不错的生意。据有关媒体测算，劳合社大楼年租金可达 2400 万英镑。如按该年租金水平算，中国平安这笔投资可在 10 年左右收回投资成本，剔除汇率等因素，该投资的年投资回报率在 6%-9%。但与国内市场相比，很难出现短期的暴利回报。

茅台也面临同样的问题。卖出巴黎的房



产须缴纳 33.33% 的资本增值税，资产增值税在持有房屋产权五年后才可减免，三十年后才可完全免除，这意味着在巴黎购房只能作为长线投资，短线投机性买卖几乎没有太大图利空间。

资产价格方面，欧洲地产也面临“房市泡沫”威胁。以英国为例，伦敦房地产公司 Rightmove 最新发布的报告显示，9 月初至 10 月初伦敦房价平均上涨 10.2%，创 2002 年有记录以来最大单月增幅。中投公司意向购买的奇斯威克园区已比黑石买入时涨价三分之二。如果房价继续按照此速度增长，中国企业将面临高位买入的尴尬。

与短期投资相比，长期投资还需关注政策、市场、汇率等风险。例如近日有报道称，英国政府已考虑对购置该国高端地产的外国投资者征收资本利得税，这与现行法律“英国居民出售第二套及以上住房需缴纳 18%至 28%的资本利得税，海外购房者则免交此项税赋”的政策相比，必将大大影响海外房产投资行为。而在欧洲其他国家，更容易出现政策的变化。

此外，欧洲内需方面仍面临企业和政府部门去杠杆、就业市场恶化的问题，银行信贷紧缩不利于经济上行。其经济增长在相当长的时间内会处于低迷状态。经济复苏的不确定性也将增加地产市场的风险。

汇率风险也可能使投资企业大幅亏损。1989 年日本三菱土地公司以近 14 亿美元收购洛克菲勒中心 14 栋办公大楼，但由于曼哈顿地产不景气，三菱土地公司并未获利，这期间日元大幅升值，考虑到汇兑损失，三菱土地公司收购行为损失了 880 亿日元。

中国人并非第一波来到欧洲的投资军团。上世纪末，日资企业和中东富豪们也曾大批涌入这里，但如今这些投资客很多已不见踪影。与中国相比，欧洲拥有完善的法律体系，企业要在严格的监管之下逐利，任何非分之想都会付出惨重代价。

（腾讯财经）

净水设备被指多为忽悠 功能水大都无益健康

■ 张芳 陶短房 孙秀萍 报道

“× × 高能健康水直饮水机，以健康水理论为基础研发……高能健康水是无污染、弱碱性、小分子团水，是长寿村人喝的‘长寿水’……”这是某品牌净水器官方网站上的介绍。记者在搜索引擎中输入“家用多功能制水机”，即获得超过 11 万个结果。

近年来，随着人们对饮水安全的关注，五花八门的净水设备应运而生，除净化过滤外，不少产品还声称对糖尿病、高血压等有疗效，甚至可以抗癌。净水器能制出这些功能水吗？保健治病的“神水”是否存在？记者就此采访了多位医学专家及水研究专家。

弱碱性水有利健康？

碱性生态水机、弱碱性能量制水机、碱性离子水机……这些净水设备都主打一个概念：产品具有制备弱碱性水的功能。厂家声称，弱碱性水是最符合人体需求的健康水，有营养保健作用，不仅能促进人体发育，还可以防止一些慢性疾病的发生。

弱碱性水更有利于健康吗？北京保护健康协会健康饮水专业委员会负责人赵飞虹介绍，目前并没证据证明水的 pH 值与健康有关。专家表示，我国生活饮用水指标中确实有 pH 值一项，范围是 6.5—8.5，但这并不是就能进的。

对于很多缺钱的民营企业来说，如果不选择高利率的小额贷款，就只能眼睁睁地看着资金链断裂。而虽然有些民营企业不缺钱，但它们却只能在竞争激烈的一些行会里厮杀，那些高利润的行业可不是民营企业想进就能进的。

3 年前，在柯亨锦创立公司最艰难的时候，几乎没有得到过银行的帮助。

“那时候找银行贷款，银行要抵押物，我们没有；银行让我们找担保公司，担保公司也要抵押物。就像一个死结，怎么都找不到

健康指标，而主要是出于防止金属管道被 pH 值较低液体腐蚀的考虑。

小分子团水，大多依附碱性水制水机存在，商家宣称这样形态的水更易被吸收。专家表示，有些水比如矿泉水的分子团确实较小，但目前也没有任何证据可以证明它与健康有直接关系，更不用说治病了。

为了证明“弱碱性水、小分子团水有益健康”，有商家称，“世界卫生组织提出的优质健康饮水标准指出，优质健康水应 pH 值呈弱碱性；小分子团，渗透力强，溶解性好”。

但记者查阅资料发现，目前通用的《世界卫生组织饮用水标准》第三版共有五大项检测指标。其中唯一提到 pH 值的是第五大项第二章“无机部分”第 10 条，其标准与我国现行标准一样，为 6.5—8.5，原因表述为：低 pH 值的水具有一定腐蚀性，而高 pH 值的水会有滑腻感和异味。《世界卫生组织饮用水标准》并没提到“弱碱性水有利于身体健康”及“小分子团水”的概念。

功能“神水”能治病？

除了碱性水制水机外，家用软水机、磁化净水机、家用臭氧水机等也是畅销产品。软水机宣称“软水含氧量高，硬度低，可防止结石病，减轻肾脏负担，还有美容之效”；磁化水机宣称“可以止咳去痰、预防便秘，洗脚脚不臭，洗手手光滑”；臭氧水机则称能“使水中的氧

气含量增加，水成为活性水，不仅溶解性、渗透力增强，还能激活老化的细胞，加速新陈代谢，从而提高人的免疫力”。

除了弱碱性水、磁化水、臭氧水，还有“家用多功能制水机”厂家声称，其制备的“功能水”能治疗多种疾病，如糖尿病、高血压、痛风、肝病、偏头痛、生理病、腰酸背痛、结石，甚至抗癌。

功能神水有这么大作用？

“我没听说过这种事，我觉得不太可能。”中国中西医结合学会糖尿病专业委员会副主任委员王学美说。

中国医学科学院阜外心血管病医院心内科主任医师康健认为，“神水”能治病的说法极不科学，很不靠谱。“水主要由氢和氧构成，不论怎么处理都不可能具有特殊疗效，除非添加其他物质。而添加了其他物质后，也就不是单纯的水了，该不该喝、怎么喝都要因人而异。”

赵飞虹强调，即便是一些制水机能够起到活化水分子、增强溶解性的作用，但现在没有任何试验可以证明其效果。

另外，一些打着国外新技术旗号的产品宣传得更为离谱。比如一种号称来自日本的“水素水”称，其“对糖尿病、过敏、高血压、皮肤系统疾病、呼吸系统疾病、消化系统疾病、神经系统疾病、艾滋病、癌症，及各种病毒都

有很好的疗效。”

记者在日本调查发现，这种“水素水”在当地就存在争议，并非净水产品的主流。日本销售的净水器以除菌和过滤为主，所有产品可作为健康辅助商品进行销售，但并非可以治病的“神水”。厂家如果在销售时说这种水可以治疗疾病，就属于夸大宣传，会被处罚。

“功能水在国际上也存在争议，就连功能水概念的发源地日本，也只得将研究重点集中在电解水上。而在我国，功能水是一个没有被认可的概念，电解水独立于‘功能水’之外，其制备设备属‘医疗保健器械’，需由国家食品药品监督管理局审批。”赵飞虹说。

记者在国家药监局网站查询发现，极少数通过审批的制水机均定义为“电解水生成装置”，其功能备注为：“生成具有消毒杀菌作用的强酸性电解水，可向医疗卫生机构各科室室内供应”。

北京市卫生监督所应急中心相关负责人魏向东告诉记者，包括净水器在内的多种生活用制水机都属于涉水产品，归省级以上卫生监督部门管理。

据了解，国家卫生计生委制定于 2013 年 10 月 1 日起施行的《涉及饮用水卫生安全产品标签说明书管理规范》第六条规定，涉水产品标签和说明书中不得标注：

(一)明示或暗示具有防治疾病作用的内容；(二)虚假、夸大、使消费者误解或者欺骗性的文字、图形以及与生活饮用水无关的内容；

(三)“酸性水”、“碱性水”、“活化水”、“小分子团水”、“功能水”、“能量水”、“富氧水”等内容；(四)法律法规及标准规范禁止标注的内容。

硬水对身体有害吗？

自来水中的钙、镁离子和水垢对人体有害吗？赵飞虹认为，不应盲目追求降低钙、镁等金属阳离子的浓度，它们不是污染物，形成的水垢也不影响健康。

国家现行的《生活饮用水标准》规定，自来水硬度不得超过 450 毫克 / 升；世界卫生组织现行的饮用水标准中，没有提出水质硬度基于健康的准则值。不过赵飞虹提醒，6 个月以内的婴儿肾脏发育尚不完全，可考虑用净水设备降低水质硬度。

什么样的水才是健康水？专家表示，对一般家庭来说，自来水烧开就足够；在污染较严重或河流下游地区，建议使用净水设备。

市场上净水设备种类繁多，到底哪一种效果好？华中科技大学同济医学院教授吴志刚认为，从净水效果比较，超滤不如反渗透。赵飞虹也表示，生活在江河下游的人以反渗透净水器为好，能更有效地滤掉杂质、有机物及农药残留等。

赵飞虹特别提醒，臭氧水机要慎用，因为臭氧属于强氧化物，长期饮用这种水有可能对口腔及胃肠黏膜造成损伤。

民企“贷款综合征”：进出银行很头疼

■ 张智 报道

快到年末了，柯亨锦的“贷款综合征”又开始隐隐发作了。对这位晋江某儿童用品公司的董事长来说，每年最头疼的事情之一，就是进出银行，递交一份又一份贷款申请。

“从银行贷到款很难，晋江许多小企业最后都是通过小额贷款公司贷的款。”柯亨锦告诉记者。

对于很多缺钱的民营企业来说，如果不选择高利率的小额贷款，就只能眼睁睁地看着资金链断裂。而虽然有些民营企业不缺钱，但它们却只能在竞争激烈的一些行会里厮杀，那些高利润的行业可不是民营企业想进就能进的。

3 年前，在柯亨锦创立公司最艰难的时候，几乎没有得到过银行的帮助。

“那时候找银行贷款，银行要抵押物，我们没有；银行让我们找担保公司，担保公司也要抵押物。就像一个死结，怎么都找不到

解决方法。”柯亨锦说。

在租来的厂房里，没有专利、没有土地可以抵押的柯亨锦，为了几百万贷款四处求人。但即使是在中小企业扎堆的福建晋江，面对刚刚诞生的小公司，金融机构也并不那么温和。一些银行甚至要求柯亨锦在贷款之前，先缴纳 50 万元的信用费，否则贷款免谈。

“后来品牌做起来了，规模也越来越大，贷款相对容易些。不过，贷款成本还是比想象中要高。”柯亨锦说。

“贷不到、用不起——融资难卡住了我们的脖子。”河北鹏远集团董事长朱立秋提到贷款问题也是深有感触。

在 11 月 6 日举行的河北省民营企业企业家座谈会上，朱立秋提出的几个数据引发共鸣。目前，河北省仍有 70% 以上的中小微企业面临流动资金不足，从银行直接获得资金还是“贷不到”。而贷到款的企业，则面临“歧视”，贷款利率上浮 60% 至 100%，这

和国企贷款享受基准利率下浮 10% 至 20% 形成鲜明对比。

不少中小企业主抱怨，不仅银行利率上浮，融资时还被要求支付“账户管理费”、“融资顾问费”等多项费用。即使获得贷款，也无法获得全额现金贷款，其中很大一部分由承兑汇票代替。不少企业为缓解资金周转困难，不得不选择民间借贷，支付高额利息，融资成本更加昂贵。

“中国的银行贷款结构有问题，民营企业获得贷款的可能性非常小，尤其是小微企业，基本上贷不上款。”小胖羊总裁卢文兵在面对媒体的时候直言不讳。

“民营企业在银行系统融资往往陷入‘先有鸡还是先有蛋’的怪圈，以购置生产用地为例，企业是缴纳了土地出让金才能拿到土地证，而银行却要有了土地证才能融资，企业融不到资就拿不到土地证，一环扣一环，看似合理，却难死了企业。”河北省浙江商会会长黄建厅在上述会议上表示。

从人性化角度看薇卡逆天土豪机

■ 晓磊/文

目前薇卡真机视频各大视频网站上流传，点播量都达到了百万次，吸引大量网友的关注和热议。记者了解到薇卡真机除了有着强大的配置外更吸引人的是其人性化的设计和功能。

当手机越来越融入到人们的日常生活和工作中时，手机除了有着强大的配置之外，手机人性化的设计和功能成了用户最在意的东西，人性化也是各大手机商争夺手机市场的决定性要素。如美国苹果公司，虽然苹果并不是性能最优秀的手机，但因为其强大的人性化体验让其一直站在最佳手机的位置上。据了解人性化在薇卡手机也是重点突出的，也体现了手机人性化的趋势。

视频中薇卡这款手机名叫 ONLY U，采用的是简洁宏观的设计，可以说薇卡此次将简洁的设计理念发挥到极致，十分吸引人的眼目，甚至手机侧面的音量键都去掉了，采用了触摸式音量键，美观又颇具个性。

据此前曝光的信息得知薇卡手机是微软面向亚洲市场特别是国内市场推出的手机，据称薇卡手机非常适合亚洲人特别是中国人的使用习惯，符合亚洲人的人体工程学，拥有为亚洲人特别研发的手机功能和外观，可谓是量身定制款手机。记者通过采访到业内人士得知，随着欧美智能手机市场日益饱满，亚洲市场潜力巨大，特别是中国近年来超越美国成为世界最大的智能手机之后，各大品牌越来越重视亚洲尤其是国内市场，薇卡手机也是这一体现。

此外薇卡人性化设计也体现在显示海拔气压功能上，随时随地了解气压和海拔，对登山者非常适合。薇卡手机采用的是基于安卓 4.1 内核深度定制的 UImarx 系统，极大的提高了用户体验。而此前被曝光的手机医生功能，主打健康理念，能够随时监测你的身体状况，并且还能将数据共享到医院，可以根据健康状况决定主动通知你是否需要去医院坚持，并且紧急情况下可以自动拨打 120 电话等。