

# 楚商发展促进会荣获“5A 级社会组织”

■ 特约记者 贺丰波 武汉报道

1月11日,由湖北省楚商发展促进会主办的“2014年楚商年会”在武汉小南鲸大酒店隆重召开。九州通集团董事局主席刘宝林、海山集团董事长严邦山等副会长单位,及平安银行武汉分行副行长梁正翔、武汉股权托管交易中心董事长兼总经理龚波等嘉宾与理事、会员单位共600余人参加了会议。

年会在高亢嘹亮的《楚商之歌》中拉开序幕。陈旭东会长发表了热情洋溢的致辞,他对推动楚商成长的各政府部门和相关单位致以诚挚的谢意,对楚商梦做了精彩的阐述,他号召广大楚商为实现楚商梦而努力奋斗。常务副会长兼秘书长程爱芬对楚商促进会过去一年的主要工作做了简要的总结回顾,对2014年楚商的工作提出了具体的设想,她表示楚商促进会将创新服务平台,竭诚服务楚商。

湖北省社会组织总会执行会长、原省民政厅厅长文增显、人民网华中区总监王炜分别致辞,对陈旭东会长推动楚商给予高度认可,对楚商促进会的工作给予了充分肯定。湖北省民间组织管理局局长涂才江在会上代表湖北省民政厅为楚商发展促进会颁发了“5A级社会组织”牌匾和荣誉证书。

年会上还对2013年度杰出(优秀)楚商和优秀楚商企业进行了颁奖。九州通医药集团股份有限公司董事局主席刘宝林、武汉市小蓝鲸健康美食酒店管理有限公司董事长刘国梁、武汉海山投资集团有限公司董事长严邦山等10人荣获年度楚商杰出人物奖;湖北凌志科技集团公司董事长欧阳德志、武汉特种工业泵厂有限公司董事长何正亮等33位企业家获得年度楚商优秀人物奖;楚商资本(武汉)股权投资基金管理有限公司、湖北楚丰世纪传媒有限公司等140家企业获得年度

楚商优秀企业。参会领导嘉宾分别为获奖企业颁发奖牌并合影留念。

在年会的金融服务版块,与会嘉宾共同见证了楚商金融服务平台的启动和楚商服务热线的开通,楚商金融超市正式揭牌。武汉股权托管交易中心董事长兼总经理龚波、楚商资本集团董事局主席岑卫华、汉富控股公司董事长韩学渊分别就金融发展趋势与金融服务创新发展主题演讲,常务副会长成田药业董事长付保华作为四板挂牌企业代表,就登陆四板市场对企业的助推作用做了简要的阐述。

会上,世界个人品牌实验室主任蔡尚融、武汉大贵诚管理有限公司总经理杨明国还分别启动了“2014楚商最具价值个人品牌(湖北)100强评选活动”和“楚商千人诗酒会”活动,这也将是2014年楚商发展促进会主办的重点活动。



■ 特约记者 林华 报道

虽然李嘉诚出售了内地部分商业地产项目,但众多外资仍然对中国商业地产市场表现出浓厚的兴趣。近来,包括摩根斯坦利、黑石、高盛、麦格理、瑞银、凯雷投资、凯德置地等众多国际投资公司均以不同形式进入国内商业地产。

有关专家表示,包括写字楼、购物中心在内的商业地产出现供大于求局面,库存面积增大和空置率上升。因此,商业地产繁荣景象的背后隐藏着危机和隐患,需要引起警惕。

值得一提的是,当前中国楼市正处于转折点,在此关键时刻,外资汹涌而入助长了房地产投机炒作的浪潮,也给中国楼市调控政策带来了新挑战。因此,中国政府应该适时给国际热钱“去火”!

据称,商务部将进一步加强对外资进入房地产市场风险的防范;同时,商务部还将合理引导外资投向养老地产、旅游地产、教育地产等新兴产业。

## 外资巨头抄底够凶猛

几年前,不少外资投行一边唱多中国楼市,一边又在悄然出售其持有的高端物业套现。而如今,外资投行一边唱空中国楼市,一边又在抄底。近来,外资进入中国商业地产市场规模日渐增加。

2013年12月9日,方兴地产发布公告称与投资人签订协议,对方将以1.28亿美元(约10亿元人民币)的总额增资认购进景公司49%的权益。公告披露,这些投资人由一系列私募基金直接和间接拥有,并最终由美国公司黑石管理及控制。

作为全球最大的房地产私募基金巨头黑石集团,2013年年底在中国内地多次出手,11月初,黑石集团也宣布将收购资产总值超过20亿美元的深国投商置40%的股权。据称,深国投商置旗下目前拥有三大品牌购物中心——印象城、深圳广场和新一城,共拥有和管理购物中心19家。项目重点分布在珠江三角洲、长江三角洲以及环渤海经济圈中的重点城市。

公开资料显示,黑石集团向香港大型地产商鹰君集团提供资金支持,以合作开发鹰君2009年在大连所取得的土地,来建造豪华酒店和高档公寓。

对中国商业地产市场充满兴趣的并不只有黑石集团,新加坡房地产巨头凯德集团也在凶猛抄底中国商业地产。

2013年11月20日,凯德集团旗下公司凯德商用宣布出资22亿美元(约合134.42亿元人民币)收购广州白云绿地中心零售部分二期。该项目为八层购物中心,包括地下2

# 外资巨头抄底商业地产



层和地上6层,总建筑面积约为86万平方米,该购物中心预计2014年分阶段开业。

在凯德商用看来,该笔收购标志着凯德商用进军华南一线城市的策略,并将其在中国华南地区拥有的商场数量增加至八个。

凯德商用公告显示,按照目前的规划,该项目未来将会辐射周边3公里内的110万人口,乃至5公里内的近570万人口。

分析人士表示,广州核心城区的土地储备已经所剩无几,城市只能向外扩张。白云绿地中心正位于广州城市扩张的方向,凯德商用收购这个项目,是希望抓住城市边界外扩的机会。

2013年7月15日,凯德集团宣布以17.4亿元收购位于北京的首地大峡谷购物中心。据称,凯德集团中国36个城市拥有61个购物中心,其中51个已经开业运营,10个正在建设中。

近一年来,拥有外资背景的地产基金重新在中国房地产市场占据重要地位。包括摩根斯坦利、黑石、高盛、麦格理、瑞银、美林、华平投资、软银亚洲、凯雷投资、凯德置地等众多国际投资公司均以不同形式进入国内商业地产。

一个显著特征是,外资地产基金正加快一线城市商业地产的收购步伐。仲联量行调查显示,沈阳、大连、北京、上海、广州和深圳等是外资投资重点城市;几乎所有的海外投

资都涉及一线城市已建成的物业。

2013年,外资在上海商业地产市场表现活跃。4月,新世界百货以122-125亿元的价格收购上海泓鑫时尚广场;5月花样年集团斥资2.84亿元人民币购得浦东新区爵士大厦;8月2日,由美国汉斯全全资子公司以37.06亿元入手上海“东八块”;日本三井不动产株式会社近期宣布,将携手浦东金桥在金桥开发区开设LALA-PORT项目。

第一太平戴维斯数据显示,2013年上海商业物业大宗交易共计18宗,总成交额264亿元,其中外资投资机构成交比例占86%,投资以优质低端的甲级办公为主,其次为核心区成熟运营购物中心,与2012年对比,2013年外资机构大宗成交比例上涨72%。

对于外资青睐中国商业地产的原因,有关专家认为,在全球资产价格普遍高企的时候,中国仍然是外资最看好的市场之一。相对于亚太区其他市场,热钱普遍判断中国楼市仍有更好的成长潜力。

一位投资界人士表示,外资更喜欢那些不必通过外管局备案和海外架构即可完成交易的项目。因为一旦在外管局备案,交易时间会拖后,成本会增加,除了面对汇率风险外,也不便于日后退出。

## 外资巨头涉嫌添泡沫

随着楼市调控政策的不断深入,住宅市场似乎渐行渐远,开发商亟待寻求一个新的突破点摆脱困境。游离在调控政策之外的商业地产才是房产投资的避风港。写字楼、购物中心等商业地产一时间成为投资新宠。

此前住宅市场被社会资金爆炒,导致真正具有长期投资前景的商业地产备受冷落,一直处在商住倒挂的价值贬值阶段。随着经济走势回暖,商业地产已经回暖,其价值已经逐渐体现出来。

有关专家表示,2013年商业地产出现供大于求局面,因为商业地产开发投资过快,商业地产市场需求量下降,导致库存面积增大和空置率上升。因此,商业地产繁荣景象的背后隐藏着危机和隐患,需要引起警惕。

仲量联行表示,由于2013年的商业存量土地陆续被开发,供应量持续走高,成交量将趋于稳定。而市场大规模的供应将带来商办市场的供大于求,可能导致成交均价出现下滑。

伴随城镇化进程的加快,购物中心的建设狂潮已扑面而来。据称,中国购物中心每年300家的速度增长,预计到2015年,中国购物中心总量将达4000家。

然而,数量的急剧增加并不能掩盖一些城市的购物中心整体空置率上升的不争事实。业界开始担心,过快的开发速度超出了消

费承载力,同时由于竞争同质化现象突出,购物中心几年后或将面临局部过剩和过度竞争的问题。

在北京、广州、深圳等地区,购物中心形势不容乐观,其总量过剩,空置率居高不下。而一处闲置的商业地产项目,前期投入的开发资金可达几千万甚至上亿元人民币,这样的浪费在许多大中城市都存在。

分析人士表示,造成商业地产整体空置率上升的原因除了供应量持续走高外,还有来自电子商务对商业地产的冲击。

电子商务对商业地产的冲击已经成为不争的事实。连上海的南京路、北京的王府井等繁华路段的商业地产项目,也越来越多为成为电商的试衣间或体验店。当越来越多的居民开始网上购物,这种对商业地产的威胁会更为强烈!

根据国信证券的样本测算,到2015年,国内商业地产面积的年复合增长率将达到18%,届时消费需求的增长将赶上商业面积的增长,导致商场平均效益每年降低6%,传统零售业亦在互联网的冲击下急速下滑。

商务部市场体系建设司官员以“两个有余,三个不足”来概括目前的商业地产现状:即投资有余、热情有余,但专业不足、规划不足,因而最后规范也不足。无论开发的是购物中心、商业街还是社区商业物业,多数开发商都沿用住宅开发的手法,分割物业产权出售,快速获利。而这种做法,其投机成分很高。

商业设施的过剩,还极易带来资金链的断裂。据介绍,与国外成熟的商业地产商“只租不售,统一经营”的开发模式不同,中国开发商普遍采取的开发方式是通过用建筑商垫付资金把商业设施建好,再采取“售后返租”的形式,把项目分块卖给中小投资者。由于开发资金大量是以垫付、借贷和租赁的形式存在,有可能引发金融风险。

事实上,商业地产的专业技术性门槛更高,运作更加复杂,与住宅相比,市场竞争也更加残酷。它对企业的资金、资本运作能力以及品牌等要求更高,尤其对企业的商业经营操盘能力要求很高。

分析人士表示,商业地产投资思路与住宅项目完全不同,投资回报周期、市场交易税费、资金投入量都有不同程度的差异,且需要一定的培育期。尽管商业地产将进入新一轮的发展与繁荣期,市场潜在风险同样不小。

商业地产在内外资共同推动下,会不会成为下一个泡沫灾区?有关专家指出,在一些热点城市,外资的介入助长了房地产投机炒作的浪潮,成为房价迅速飙升的推动因素之一。如果短期内,外资快进快出必有炒作之嫌,一旦撤资就有崩盘危险。

■ 特约撰稿 高峰

# 比特币:虚拟货币中的财富梦

2008年11月1日,一名刻意隐藏自己真实身份的化名为中本聪(Satoshi Nakamoto)的神秘人发表文章《比特币:一种点对点的现金支付系统》,阐述了对于电子货币的新构想。2009年1月,这种虚拟的数字货币在互联网上出现。比特币时代由此拉开序幕。

2013年初,每个比特币价格才13美元,随后每个月快速升值,到12月初,每一个比特币已经价值1100美元,巅峰时期一度上涨至1242美元,创下历史最高价位。

比特币的“疯狂”,吸引了心怀“一夜暴富”心理的各色人等。“暴富”不算,有分析认为,比特币除了最原始的跨国便利交易的价值外,还增加了投资的水分,这更加吸引了众商家。

## 比特币投资险象环生

“比特币,莱特币,无限铜”,这是当前国际虚拟货币玩家圈中广泛流传着一句话,足以显示出比特币在令人眼花缭乱的虚拟货币群体中显赫的地位。

2013年11月29日,在知名比特币交易平台MtGox上,一个比特币的成交价达到1251.98美元,而同日一盎司黄金的成交价为1242.98美元,比特币价格进入癫狂状态,同时,其背后巨大的风险也开始显现。

某日,比特币交易平台GBL突然无法登入,这个号称是注册在香港的交易平台的网站突然“蒸发”,大量投资者的资金不翼而飞,网站负责人被指卷款逃跑。警方立案侦查后,在贵州、安徽和广东深圳分别将三名主要负责人抓获。根据GBL受害者QQ群内统计的数据,这次事件受害者损失的金额可能达1000万元。

随后不久,中国人民银行等五部委发布了《关于防范比特币风险的通知》,通知发布后约1小时内,比特币交易价暴跌,在一些国内交易平台上一度从近7000元跌至4000余元。

比特币在国际上一直是匿名交易,因此,对于比特币交易的安全性,一直以来都存在着很大的争议。在国外,比特币交易平台卷款逃跑或被黑客盗窃的事件已经不只一次发生。GBL网站事件发生前,国内一家叫做众赢数字货币交易所的比特币交易平台,也曾宣布“暂停运营”,并向客户退款。

那么,在这个虚拟的货币市场,谁是真正的赢家呢?首先是早期入场的买家。在比特币几美分甚至几美元时入场的卖家,这些买家基本早已回本,这也是圈内获利最多的一群人。其次是交易平台,他们靠收取过路费,无需成本,甚至有平台卷钱跑路,收入比较稳

定。再有就是矿机售卖者,预售的模式让他们没有任何风险。而部分投资者的赔和赚几乎就在一夜之间。

业内人士指出,比特币本身风险就大,这种带有杠杆的金融衍生品,即使正规运营,可以预见的风险更大,建议投资者谨慎投资。

中央财经大学金融法研究所所长黄震也指出,目前比特币已经成为投资品,很多人购买是为了囤着赌上涨。在黄震看来,比特币的投资者将面临三大风险:比特币实用价值弱、政治和法律风险大、平台安全性差。

## 合法化可能性不大

尽管包括美国、中国在内的多数国家都没有明令禁止比特币交易,但将比特币合法化的国家也是寥寥无几。

虽然未得到合法承认,但比特币已经被个别商家承认。近日有新闻报道称,北京一家餐馆已经支持使用比特币结账,每0.1比特币可以抵扣650元餐费。而在国外,允许使用比特币购买实物的商家早已有之,有商家还推出了比特币自动售货机。有统计数据称,全球目前已经有1400商家支持使用比特币购物,其中中国商家约有20家,主要集中在北上广等一线城市。

包括比特币在内的众多虚拟货币发展至今,大多数国家都并没有承认比特币的合法性。央行等五部委的通知也表明,我国暂时不会承认比特币的合法性。有IT业人士称,比特币最大的风险就是政策风险,未来随着国内投资者在比特币市场的投资额度越来越高,可能国内政策的稍微波动,就会导致比特币行情的暴涨暴跌,也可能受“庄家”的操纵。

比特币虽然诞生有一段时间,但在中国疯狂却几乎是2013年的事情,在这短短的一年中,谁在获利?首先是早期入场的买家。在比特币几美分甚至几美元时入场的卖家,这些买家基本早已回本,这也是圈内获利最多的一群人。其次是交易平台,他们靠收取过路费,无需成本,甚至有平台卷钱跑路,收入比较稳定。再有就是矿机售卖者,预售的模式让他们没有任何风险。而部分投资者的赔和赚几乎就在一夜之间。

## 比特币不是货币

比特币风靡全球,吸引不少企业进军虚拟货币市场分一杯羹,但传统银行对比特币规管信心不足,拒绝让这些企业开户阻碍虚拟货币企业发展。

由于比特币不受央行规管,亦缺乏实体经济支撑,汇价波动大,且隐秘性高,常被用作洗钱等非法用途,令银行对比特币却步。

在中国以外,比特币也正在受到更严苛的拷问。近日欧洲银行业管理局对网络虚拟货币市值剧烈波动,“数字钱包”遭非法入侵以及用户缺乏合法保护等风险提出警告。此外,与正式的银行账户不同,虚拟账户存储不受存款保障计划保护。在欧盟法律下,购物时用虚拟货币支付的买家不享有退款权利,从数字钱包的错误汇出行为也不一定能够撤销。

另据海外媒体报道,挪威税务局局长霍尔特表示,比特币不属于正常定义的货币,但将按照25%的企业税率征收资本利得税。挪威政府宣布,政府将会把比特币交易所所得纳入监管范围,并将对通过比特币交易所获得的利润征收资本利得税。

由于印度一直以IT技术和实力闻名于世,该国曾被认为将成为比特币下一个等待爆发的“熔炉”。但印尼央行总裁阿古斯多瓦多约近日表示,在印尼境内使用比特币将违反印尼规范流通货币的相关法令。

法国央行也对虚拟货币比特币的使用发出了警告,强调这种“高度投机”的货币对使用者构成了财务风险。

美联储前主席格林斯潘表示,比特币一年上涨89倍,价格已高得无法持续,但它并不是货币。(作者系中国城市经济文化研究会秘书长;中国科学院教授、作家)