

胡德良 译

浙江金华一高档楼盘停工快半年

中奥邑墅负责人:争取元宵后复工

特约记者 方令航 文并摄

“明天开始我们动手拆除外墙脚手架。工人都急着拿回工资过年，我们实在等不下去了，这些脚手架都是要付租金的。”1月6日下午，在浙江省金华市中奥邑墅二期项目工地，施工负责人吴志斌告诉记者，中奥邑墅二期房产虽经政府、银行、建设单位多方协调，但开发商一直没有拿出切实的举措，年关将至还欠施工方4300多万元工程款，其中工人工资就有900万元，项目何时能够开工已成未知数。

不只是木工班班长难过年

兰溪人林周是中奥邑墅二期房产木工班的班长，从2013年11月到2014年7月，林周带着70多名木工在工地上做预制板木架子，累计应拿到277万元工资，可是直到去年10月份，他才拿到195万元，而这笔钱还是施工方垫付的。眼下快过年了，林周手下的众多木工来自贵州、四川，他们都等着结清工资回家过年，可是林周不知道剩余的82万元工资在哪里。“说实话我也知道老板难做，之前的70%工资还是建设单位贷款垫付的，现在我再找洪发公司要钱真是开不了口。找到开发商中奥集团也是大门紧闭，再要不到工资，我这个春节也别想安歇了。”

与林周一样，中奥邑墅二期项目钢筋、泥工等各大班组都没有结清工资。而对该项目忧心忡忡的不只是工人，还有更多购房户、借款人。采访中，中奥邑墅二期订购人老吕焦虑重重地告诉记者，他去年5月31日二期开盘后交20万元订购了小户型，“按理说订购合同30日内房产公司就应该去备案，可是我们一直拖着。后来知道在开盘前，二期一部分房子已经被法院查封，这被查封的房子怎么能够公开销售呢？买房本来是好事，现在成了家里最大的闹心事”。

山和园涉嫌一房二卖

中奥邑墅位于金华城北居住区新区，项目首期以双拼、联排为主，均价在350万元左右。二期推出的山和园共有6栋小高层，建筑层数11~18层共计200多套房源。户型以刚需的小户型为主，均价6000多元每平方米。因为有借款纠纷，二期房产在2014年5月30日遭法院查封，但在6月4日收到法院传票通知前已经卖出部分，其中包含被法院查封的，造成实质的一房二卖：即中奥将已经预售登记到借款人指定公司名下的房产再次销售给不知情的第三方业主。中奥房产公司董事长余有昌当时承诺：肯定不会让小区烂尾，在中奥公司出具给业主的承诺书上，记者看到：“在2014年10月23日前确保所购房屋可备案登记，工程复工，否则公司将在2014年10月30日退还购房款。”

中奥公司去年7月停工后，为防止项目变成烂尾楼，有关部门高度重视，多方进行协调，要求各方尽最大努力化解企业危机，保障各方利益。婺城区政府多方召集项目的贷款银行浙商银行义乌分行、建设方浙江洪发建设有限公司协调善后，2014年8月1日中奥公司与金华市程兴建设公司达成《委托经营协议》，双方约定：程兴公司无偿代为管理中奥邑墅项目直至全部完成该项目的开发建设，浙商银行、洪发公司都愿意继续支持，齐心协力完成项目的开发建设，切实化解项目烂尾的危机。2014年10月8日，婺城区政府办等组成调查协调小组明确抄告各方：中奥置业作为责任主体要切实承担责任，盘活存量资产，做好资产保值工作，维护债权人合法权益。区政府将协调司法机关在法律许可的情况下做好购房户备案工作，对扰乱项目正常运行或恶意、虚假诉讼予以坚决打击。

中奥公司去年7月停工后，为防止项目变成烂尾楼，有关部门高度重视，多方进行协调，要求各方尽最大努力化解企业危机，保障各方利益。婺城区政府多方召集项目的贷款银行浙商银行义乌分行、建设方浙江洪发建设有限公司协调善后，2014年8月1日中奥公司与金华市程兴建设公司达成《委托经营协议》，双方约定：程兴公司无偿代为管理中奥邑墅项目直至全部完成该项目的开发建设，浙商银行、洪发公司都愿意继续支持，齐心协力完成项目的开发建设，切实化解项目烂尾的危机。2014年10月8日，婺城区政府办等组成调查协调小组明确抄告各方：中奥置业作为责任主体要切实承担责任，盘活存量资产，做好资产保值工作，维护债权人合法权益。区政府将协调司法机关在法律许可的情况下做好购房户备案工作，对扰乱项目正常运行或恶意、虚假诉讼予以坚决打击。

实际支付工程款2700万元

记者了解到，中奥邑墅总占地75亩，土地出让金1.0035亿元(含税)，一期开发为3万平方米，多为叠排、连排和双拼别墅户型，均价在1万元以上，项目基本售罄。据建设方洪发公司反映，该项目一期经造价事务所审



●中奥邑墅销售中心已经没有人上班了，停工的大楼背后让人感受到楼市寒冬的凛冽。

计连附属工程在内总造价为3500万元，中奥公司仅支付工程款2200万元。二期总工程量为6万平方米，其中包括地下室1万平方米，工程总造价不到6500万元，目前已完成约3500万元的工程量，全部工程完工也只需要追加3000万元，所需后续资金投入并不巨大。

中奥邑墅一期工程开发时，就向银行贷款1.08亿元；二期工程又以在建工程抵押的方式向浙商银行义乌分行贷款2亿元。仅通过浙商银行义乌分行的收款账户，中奥公司就收到二期项目开盘售房款1700万元。而中奥公司目前总共支付给洪发公司的工程款只有2700万元，大量资金去向不明。

中奥邑墅托管协议签订后，对于项目的善后建设中奥公司却又反悔，2014年12月16日中奥公司发出《告知函》，声明即时解除与程兴公司的委托经营管理协议；解除洪发

公司的项目施工单位资格。如此一来，政府的救助协调、银行支持和各界的期盼都化为泡影，中奥邑墅二期楼盘到底怎么了？中奥公司提供给记者的资料显示，一期项目的1.08亿元贷款已经全部还清。项目停工也有洪发公司的多重原因，双方有债务关系，但洪发公司多次没有履约，影响了项目的复工。中奥公司负责人希望各方理智对待项目的停工，并表示二期工程将争取在元宵后复工。

洪发公司法定代表人吴小华告诉记者，银行对于中奥邑墅发放的大量专项贷款没有真正用于项目建设施工，而洪发迄今为止投入的工程款已达7000万元，实际收到的工程款仅2700万元，根本无力继续支付民工工资、材料款，导致项目复工遥遥无期。他表示自己在这个项目中也是有苦难言，但洪发公司与中奥公司的借款问题早已解决，不能混同在二期工程的施工款中。

91旺财直接对接银行债权

江铃

年底，互联网金融骤现“跑路潮”。从担保公司、小贷公司，烧到新兴的票据市场。中汇在线的跑路余波未散，除了监管外，抵押贷成为最安全的避风港。在维基百科日文上，有一段对于“职人气质”的定义是这么说的：“追求自己手艺的进步，并对此持有自信，不因金钱和时间的制约扭曲自己的意志或做出妥协，只做自己能够认可的工作。一旦接手，使出浑身解数完成。”“职人气质”也成了91旺财的标签。

票据理财的劣根性

大票在银行间是以贴现与转贴的方式为主的，但目前市场上只有少数公司拥有牌照，其余的大多数公司都在走黄线，从合同法角

度是没有问题的，但从票据法角度来说是不合法的；小票由于金额比较小，且利率比较高可以满足大部分人高收益的需求，发展较快。但目前的难题在于，如果被挪用，用假标代替新标，用假票代替真票，消费者是没有能力辨别的。

目前，市场上的真假票据的比例为1:9；由于票据业务是一种变相的融资方式，无抵押物只是信用担保，故其兑现率是100%的，而且市场上的所有商业承兑汇票是必须经过背书且必须是现出限现对的。但是，遇到假票怎么办呢？按正常程序来说是找收票企业予以还款，若收票企业不还款的话，这时可以找银行要求兑现，因为银行出具保函了，银行就有了兑现的责任，但依然有漏洞可钻。

目前，中汇在线的方法是催企业款，但这不能打消对投资者的顾虑。对于刚刚成立的微财富来说，显然也是一个沉重打击。这就涉及

到目前争论很久的是否兜底的论辩。在监管政策未出台前，不兜底是一个趋势，如何增强平台透明度以及风险意识，对行业和投资人来说都是大考，至于合不合格，一个巴掌拍不响。

91旺财抵押贷的“职人气质”

对于P2P有三点疑问：一个是高收益率到底怎么来的？一个是资金的流向，另一个就是债权的真实性。从票据质押导致提现困难来看，暗箱操作在所难免。一般P2P平台运营的成本很高，包括风险溢价和刚性成本。在风险溢价方面，因为没有完善的征信体系造成P2P平台占山为王，各有一套自己“包装”的风控体系。在运营成本上，P2P和小贷公司或担保公司合作，把高风险的债权放到平台来卖出高利率，吸引投资人哪怕赔本赚吆喝。本来中立的信息撮合平台去中介化，

P2P在高速发展中留下安全隐患。未来，有两种趋势。第一，收益率跟风险是正相关的，P2P平台的收益率是下降的趋势。91旺财的收益率定在“9%~12%”中低水平，目的是通过平台的安全性去让用户信任。而一股平台把高风险债权打包销售，拆东墙补西墙的给投资者输血的做法迟早是被市场淘汰的。第二、在资金流向是第三方平台托管，银行系P2P直接托管到银行，就算跑路了钱还是投资人的。

目前，P2P债权来源于三个地方，银行、小贷公司、担保公司。如果来源于自己的产业就犯了自建资金池的红线。因此，从债权的真实性来看，银行是最真实的。91旺财直接对接银行的债权，且借款人必须在一线城市有两套房以上，足值抵押。在变现上，每一个标控制在6个月内，在一线城市，半年内房产的价值不可能贬值到20%。

2015年证券投资风险不容小视

特约评论员 肖玉航

2014年中国股票市场出现了大幅度上涨，而上涨的主要阶段集中于2014年11月份之后。从市场轨迹与政策配合来看，沪深股指的大幅度上涨与国企大型公司股票大涨密切相关。随着时间的推移，A股市场进入到2015年的投资周期，尽管目前不少机构将市场空间看的相对乐观，但笔者认为，2015年的中国股市依然是品种分化与投资风险不可小视的周期。

从即将进入的2015年投资周期来看，存在哪些证券投资风险呢？笔者观察发现，投资风险主要可能产生于品种风险，而这些品种风险的分化有可能导致投资者出现巨大的投资亏损，甚至血本无归。

新股的恶意炒作回归风险

中国资本市场新股的炒作可以说登峰造极，尽管看上去很美，但非市场化的一种运作模式，源源不断的累积着风险因子。笔者观察到，中国股票新股上市，秒停已是一个市场常态了，其后的连续推高，使得品种市盈率急剧上行，体现估值风险。

研究发现，累积上市并形成恶意炒作的新股主要集中在创业板与中小企板，目前也在向主板市场蔓延而来。从轨迹形态来看，就在四季度主板大型股票进入强劲拉升的同时，创业板却悄悄地进入中级牛市行情的头部构筑阶段，如今，头部构筑基本完成，从而创业板可能结束其两年来中级牛市行情，开始转入中级熊市。从本质来看，这些中小市值股票很大程度上来自于新股恶炒后风险的回

归，风险不容小视。

行业品种不确定性风险

尽管A股市场在2014年终阶段出现了一大批大型股票的上涨，但从其行业基本面的来看，产能过剩，行业低迷、库存增加、经营业绩惨淡的现状没有任何改变。这些股票的不少行业品种大幅度上涨，更大层面与资金杠杆式炒作密切相关，也具有政策希望通过股市来消化其经营不佳的困境轨迹。

以房地产行业为例，其在2015年面临的考验与风险冲击具有较大的不确定性。从房地产行业的季报与年度报告来看，存货风险依然，2014年四季度全国房地产行业70个大中城市房价呈现下落态势，尽管其幅度不大。最受关注的是深圳房地产龙头企业佳兆业集团日前公告称，未能偿还4亿港元汇丰提供的融资贷款。这是该司董事会主席郭英成辞职触发的强制性提前还款。该司称此次违约可能导致有关贷款融资、债券、股本证券的交叉违约，这是2015年中国资本市场首例违约。房地产企业的违约事件出现，有可能形成连锁反应，因此从行业品种风险来看，2015年证券投资的品种风险不容小视。

观察认为，2015年不少行业的基本面很难改变，其经营业绩惨淡、存货急增及经营业绩风险突出，这些品种的投资风险具有很大的不确定性。

突发因素的投资风险具有不确定性

诚然，2015年一些低估值股票或成长性良

好的公司股票依然具有较好的机会，但从经过大型股票修复或政策刺激上涨后的市场而言，一些突发因素的不确定性风险也将不断体现出来。比如相关信息显示：继各地出现层出不穷的P2P公司资金链断裂、负责人跑路、投资者血本无归的状况后，第三方支付领域也出现问题，持有第三方支付牌照的上海畅购企业服务有限公司(下称“上海畅购”)很可能成为国内第一家倒闭的第三方支付企业。扩容、金融领域、政治因素与军事因素等均可能出现突发因素，这些因素的风险演变不能不防。比如扩容领域来看，如果注册制加快或交易制度完善，那么股票扩容将形成一个时点冲击。从中国新股发行预期来看，根据证监会最新公布的数据，截至2014年12月25日，证监会受理首发企业654家，其中，已过去38家，未过会616家。未过会企业中正常待审企业591家，中止审查企业25家。在即将过去的2014年，新三板数据显示，12月底新三板挂牌企业将达到1600家，同时仍有在审企业500多家，券商已签约的拟挂牌企业达到3700多家。试想未来新股发行与新三板转板等推进，如果交易制度或发行制度出现突发性转变，新股扩容与老股票的减持的不确定性因素风险将急增，而这些变化都具有不确定性。此外，国际市场上如汇率变化等也具有一个波动性风险。近期我们研究发现，美元指数连续上涨，这也在突发因素与不确定性风险冲击资本市场形成一个较为关键的参考指标，如果美国加息及欧洲方面再现希腊危机，则因此因素在某个节点必将形成对证券投资领域的风险传导。

总体来看，2015年的证券市场，惯性上尽管有可能体现品种机会，但品种风险的负

能量也较为明显。在众多机构看好2015年行情的同时，我们也观察发现部分机构开始谨慎，比如安信证券高善文近期指出，受内外因素的影响，目前A股市场似乎存在10~15%高估和透支。笔者认为，2015年证券投资的影响因素将较为复杂，经历了政策性刺激的股票市场，四季度已出现的品种分化格局，仍将体现，而作为投资者而言，在关注投资机会的同时，要特别关注市场累积的品种风险回归、行业变化、新股发行、交易制度变化与国际金融领域影响因素的影响。

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

在技术变革的影响下，生命科学肯定会发展迅猛。

随着生物技术产业进入了新的一年，我们将会观察到的关键趋势是2015年在技术和市场上有望得到快速发展。这些技术和市场将是生命科学研发的重要驱动因素，将会把生物技术带到一个全新的领域。严格地从货币角度来讲，并购活动将会继续下去，形成对于生物技术产业很关键的金融和资源分配趋势。

一、大数据

人们都在谈论大数据带来的挑战，生物统计学家和生物信息学专家正在加班加点地处理疑难问题，在处理海量信息方面寻找更加复杂的解决方案。然而我们可以确定的是，大数据在2015年将会变得更加巨大。

二、生物仿制药

弗罗斯特-沙利文公司(Frost & Sullivan)估计，生物仿制药市场将会从2013年的12亿美元增长到2019年的230亿美元。到11月中旬为止，欧洲药品管理局(EMA)已经为欧洲批准了20多款生物仿制药。美国于7月份开始进入到生物仿制药审批领域，当时山德士(Sandoz)向美国食品及药物管理局(FDA)提交了第一款生物仿制药的申请，这款药物是非格司亭(filgrastim)，后来安进公司(Amgen)对此提出了质疑。2015年，预料美国和欧洲将会收到更多的申请，有些仿制药也会通过审批。

三、临床组学

基因组学技术、下一代测序技术和生物标记物研究正在走出以研究为目的的实验室，进入到临床应用阶段。现阶段，有关部门正在安排在不久的将来实施以基因组学为基础的医疗实践。

四、埃博拉和其他新出现的病毒

埃博拉病毒已经对西非造成了沉重的打击，西方尤其是美国也遇到了一些零星的病例。埃博拉病毒很可能永远都不会完全消失，中东呼吸综合征、H7-N9H和H5-N1等病毒可能会成为潜在的杀手流行病。对付埃博拉病毒的新药快速开发出来，这一点证明了诊断和治疗新病毒疾病的公司将会拥有巨大的商机。

五、表观遗传学

要想寻找一个有前途的职业，年轻的科学家考虑一下表观遗传学的研究途径，在这方面应该会有不错的发展。表观遗传学跟我们的基因组有着密切的关系，五年之内该领域潜在的市场价值超过7.8亿美元，能够帮助解决通过基因而无法解决的许多遗传问题。

六、免疫肿瘤学

在一份跟默沙东公司(Merck)签署的协议中，辉瑞公司(Pfizer)最近同意拿出近30亿美元，用于开发和商业化推广一种叫做“抗-PD-L1”的抗体，这种抗体是一种治疗多种癌症的潜在药物。有几家公司为了开发有助于身体免疫系统抗癌的药物，辉瑞与默沙东的这宗交易是其中最近成交的。

七、并购活动

生命科学资讯公司Burrill Report指出：2014年前九个月，生命科学领域的并购交易总额为2.315亿美元，而2013年的交易总额为1.318亿美元。生物医药业分析公司BioPharm Insight称：“医疗卫生部门和药品供应商考虑到《平价医疗方案》的影响以及对资本和信息技术改善的需求，许多实体将目光转向并购，以加强资源配置，并进一步改善集成交付模式。”

八、纳米医学

纳米医学疗法是利用少量的药物对身体的某个具体部位进行靶向治疗的方法。纳米医学的目标是少量制造与少量配制药物，节约成本，副作用较少，而且能够快速治疗疾病。

九、个性化医疗

个性化医疗是一个正在快速发展起来的领域，特点是利用再生医学、组织工程学、干细胞、基因组学、药物基因组学等技术进行治疗。许多专家相信：在十年之内，为每个病人定制的个性化诊断和治疗将会成为日常医疗活动的一部分。

十、合成生物学

欧洲委员会的一个组织给该领域做出了这样的界定：“合成生物学是生物学领域的工程，将以生物学为基础或者由生物学激发的复杂系统综合化，展示出自然界中不存在的功能，能够以理性化和系统化的方式进行‘生物系统’的设计。”一个很好的例子就是克雷格·文特尔(Craig Venter)及同事进行的研究：通过生物工程对猪进行重新设计，改变猪的遗传密码，使猪体内能够长出人类的肝脏，可用于器官移植。合成生物学家们已经将这项技术用在生物燃料、疫苗和抗体、植物、工业酶和生物基化学品等领域的开发。

译自：<http://www.genengnews.com/>
原著：John Sterling