

中国贸易报

CHINA TRADE NEWS

08A67(总第3312期) 2008年9月2日 星期二 周四刊 今日十二版 报社总机 95013812345 邮箱 baoshe@ccpit.org
中国国际贸易促进委员会(CCPIT)主管主办 国内统一刊号 CN11-0015 国外代号 D1110 邮发代号 -1-79 网址 www.chinatradenews.com.cn

韩国太阳能发电异军突起(一)	2版	鲁冠球:商界常青树	4版	应对东部产业转移的思考	7版
日本欲以182亿美元撬动减排权海外收购	2版	中韩世博会合作交流论坛在韩成功举办	5版	外贸遇冷 销售下滑	8版
北京奥运:一个难解的经济谜团	3版	家纺展兼顾内外市场 重新布局	5版	中国家纺市场升温,竞争加剧	8版

热钱抄底中国房地产”属过度炒作

□ 梅新育

最近,在中国市场上之说颇有甚嚣尘上之势,有人以此为由告诫国人下半年房价有暴涨风险,有人以此为由声称中国房地产市场将沦为外资控制,……如此种种,不一而足。

所谓“海外热钱抄底中国房地产”问题果真如此严重吗?

对外资流入不能一刀切

毫无疑问,有可能动摇我国市场稳定全局的房地产投机是必须限制打击的,但在讨论这个问题之前,我们首先需要确定热钱的范畴。境外资本主要通过以下6类主体流入国内房地产行业:外资房地产公司(包括房地产开发与管理等服务)、非房地产业外资企业、外资银行、境外房地产基金、内资房地产企业、非居民和居民个人,参与房地产市场的基本形式有两种:参与房地产开发与服务环节、购买房地产;投入的资金有自有资金和信贷资金两类,各类主体参与国内房地产市场的形式和途径往往不止一种。在舆论的鼓噪中,我们可以看到,投入房地产开发商的资本也被纳入热钱范畴。但我们对不同形式的外资流入不应采取一刀切的限制力度,如果不分青红皂白一律严厉限制,具有高度专业技能和雄厚实力的外资机构参与我国房地产开发与服务环节,我们将要付出的代价是在相当程度上损失吸收先进房地产开发模式和产品、服务的机会。我们需要限制、打击的应该是通过购买房地产

进行投机的资本,而不是别的。明了这一点,我们就不会混淆房地产投资与投机,从而高估投机资本的规模。

海外热钱来源有限

进一步探讨,即使不考虑进入中国房地产市场的障碍,倘若真有海外热钱大规模抄底中国房地产,首要的问题是钱从何来?倘若仔细分析,自不难发现,即使不考虑人民币汇率可能逆转的风险,在目前形势下,可供动用的海外热钱来源也是有限的。

进入中国市场的海外热钱相当一部分来自金融机构,包括银行、投行和投资基金,然而,他们在次贷危机中普遍遭受重创,资金短缺,力图保命,自顾不暇,究竟能够动用几次资金抄底中国房地产?须知,美国次贷危机远远没有如同乐观估计的那样已告结束,而是仍在继续深化,席卷资本主义世界的1929至1933年大危机过去才75年,格林斯潘已经称目前危机的严重程度是“百年一见”。在今年4月号《全球金融稳定报告》中,国际货币基金组织预计次贷危机在全球造成的损失总额将高达9450亿美元;而从2007年到今年8月上旬,全球主要银行和证券公司已经公布的资产冲减和贷款损失已达4800亿美元,正直逼5000亿美元。从美林到雷曼兄弟,再到花旗集团,一家又一家华尔街巨头仍在相继揭开直到今年第一季度仍然掩盖得很好的次贷损失面纱,宣布惊人的亏损额和资产冲减,大手笔出售资产,仅花旗集团就

计划在3年内剥离4000亿美元资产,并向外部寻求数以十亿美元计的补充资本,新的风险还在接二连三涌现出来。仅今年2月份崩盘的利率拍卖债券(ARS)总规模就约有3300亿美元,由于美国监管当局怀疑华尔街投行以欺诈手法推销这些债券,他们很可能不得被迫回购这些几近废纸的债券,截至8月11日,已有花旗、美林、瑞银、摩根士丹利4家大型投行宣布按面值回购总计约405亿美元这类债券。既然他们正值出售海外资产填补母公司空壳尚嫌不足之际,又有多少能力大手笔抄底中国房地产市场?

快速套现渠道尽失

信贷紧缩和国内外股市的疲软进一步削弱了海外游资筹资的能力和对中国房地产市场的冲击力。信贷紧缩自不待言,房地产相关信贷首当其冲,股市疲软的冲击更不容忽视。在中国房地产市场的各类海外投资者主体中,以境外房地产投资基金的投机性最强,基金在境内的主要运作模式是购买房产、项目合作、参股房地产公司3种,这3种模式中又以购买房产模式对房地产市场泡沫推动作用最强。购买房产模式的对象主要是租金回报高且预期收入现金流比较稳定的中高档写字楼、住宅、工业房产,其预期收益来自以下4个部分:持有时可以获取高于基金母国/地区的租金收益;如果日后选择脱手,可以获得该项目自身升值收益;人民币升值带来的汇兑收益以及在

完成交易后,境外房地产基金往往进一步将相关物业打包,或直接向国外银行、保险公司私募发行套现,或通过房地产投资信托基金(REITs)等在海外公开上市,从而在较短周期内完成投资套现,既规避风险,又通过加快资金周转提高收益率。而在有快速套现渠道的情况下,投资者有能力、也有意愿承受更高的房地产收购价格。可是,目前国内外股市都相当疲软,房地产股更是重灾区,截至8月上旬,内地A股市场绝大多数地产股都下跌50%以上,香港股市房地产指数也下跌1/3以上,以至于新鸿基地产、合生创展、众安房产、信和置业等众多香港上市房地产公司需要通过回购股份或大股东增持来支持股价,仅SOHO中国今年截至8月12日就在港交所回购了1291.45万股股票,其股价仍从发行时的8.3港元下跌至8月11日盘中的3.86港元。既然丧失了快速套现渠道,又有多少热钱敢于不顾头不顾尾大举投入?即使投入,又有多大能力推高房地产收购价格?“将军赶路,不追小兔”

笔者主张防范投机资本冲击中国房地产市场,但在考虑遏制外资进入中国房地产市场时,我们应当注意限制面不宜过宽,以至于对外资进入房地产市场一律加以禁止,因为限制性政策的效力往往取决于限制面,限制面过宽不仅要给监管者树立过多、而且往往是不必要的对立者,带来不少副作用,而且由于分散监管力量而

可能削弱监管效力。我们要限制的也不是自住、自用的正常房地产消费者,也不是合规经营的正常房地产开发商和服务商,而是投机者。是的,确实有一些外资正在进入中国房地产市场,有报道称今年上半年中国境内有13个项目被确认为外资收购,总投资规模接近去年全年的63%,包括商业地产、大型写字楼和酒店式公寓等,但我们需要认识到这一点,即使对于投机者,我们的管理目标也不应定为消除一切投机,因为即使我们能够做到这一点,行政成本也势必高而得不偿失。有道是“将军赶路,不追小兔”,只要能够保证市场全局大体稳定,少部分国际游资牟取些许利益,我们不必耿耿于怀。

声称大量海外游资即将进入中国房地产市场,由此可以引申出以下结论:应该维持、甚至进一步推高房价,以免外资低成本攫取中国资产;正值房地产市场观望气氛日益加剧、房地产泡沫破裂压力日益加大、一些开发商大呼“救命”之际,这样的言论难免令人猜疑背后的真实动机。而且,既然不可能消除一切投机,那么,为了限制我们本来可以容忍的少数几个投机者而牺牲绝大多数国民的基本居住人权,牺牲整个金融体系的安全,得失如何,不言而喻。

(作者系商务部研究院副研究员)

经济观察

墨西哥湾石油生产大规模暂停

本报讯 美国主管机构的最新数据显示,由于飓风“古斯塔夫”逼近墨西哥湾,截至8月30日中午,该地区四分之三以上的离岸石油生产已经暂停。

根据美国联邦矿业管理局的统计,墨西哥湾区域的石油日均产量在130万桶左右,由于停产目前已损失99.8万桶产量,占比约为76.8%。此外,该地区约37%的天然气生产也告暂停,日均损失产量约27.5亿立方英尺(1立方米约合35立方英尺)。

据悉,暂停海上油气生产、撤回设施和人员的企业包括英荷皇家壳牌、英国石油公司等。通常情况下,在墨西哥湾地区从事油气钻探生产等活动的各类人员约3.5万人。

由于美国石油产量的25%、天然气产量的15%来自墨西哥湾地区,这一生产规模的缩减对该国油气市场带来一定影响。有市场监测数据显示,美国的汽油零售价格已经有所反弹。2005年8月飓风“卡特里娜”袭击墨西哥湾,对这一地区原油供应能力和炼油设施生产能力造成严重影响,导致国际油价明显上涨。(新华社)

渣打银行首席经济学家:次贷只是“开始而非结局”

本报讯 渣打银行首席经济学家兼全球研究部主管李颖思日前在接受新华社记者专访时表示,次贷危机只是开始而非结局。

李颖思说,次贷危机最严重的时期还没有过去,目前结束的只是次贷危机的第一阶段。在此阶段,受到次贷危机冲击的美、英等国的金融信贷条件大幅紧缩,银行和金融机构的流动性变得非常紧张,很多银行和机构不得不通过增发新股的方式筹资改善资产负债率。

李颖思认为,次贷危机第二阶段刚开始,此阶段危机对美、英等国的实体经济造成伤害。李颖思说,随着次贷危机的影响进一步显现,这些国家的企业和个人的融资越发困难,其国内消费支出受到严重冲击。今明两年,美国、英国和欧元区经济增长将明显减速。受此影响,在未来18个月全球经济增长也将放缓。

李颖思提到,据有关机构预测,今年全球经济增长将从去年的4.9%降至4.8%,明年还将进一步下滑至4.7%。英国经济正经历60年来最严重的增长减速,明年还有可能陷入衰退。

这位渣打银行首席经济学家表示,次贷危机对包括中国在内的新兴经济体的金融行业没有造成直接影响,虽然目前有部分热钱涌入中国市场,但是由于中国外汇储备巨大,财政和货币政策非常稳健,中国不可能重蹈东南亚金融危机的覆辙。

不过,他认为,次贷危机导致世界主要经济体的需求不断疲软,从而影响到新兴经济体的出口行业。除了人民币升值因素外,主要经济体需求的明显减少也是使中国出口增速减缓的一个主因。

李颖思说,次贷危机造成的损失不易估计。据有关机构预测,危机损失将超过一万亿美元。但是,在他看来,次贷危机进入第二阶段后,对实体经济的影响更是不可估量。

李颖思指出,次贷危机远未见底,全球经济又面临通胀压力。不过随着明年能源价格可能回落,通胀压力或得到缓解,一些央行将采取降息的措施来刺激经济增长。之后,全球经济回暖,次贷危机有望进入尾声。(陈文仙)

本期关注

一直被视为保值升值功能最好的上海市中心楼盘,成了房价下跌的领头羊。

来自上海佑威房地产研究中心的最新报告显示,8月18日,上海中远两湾城的29套房源集中成交,均价13842元/平方米,比上半年21049元/平方米跌了7200多元/平方米!

佑威房地产研究中心主任薛建雄认为,在房地产业走向成熟产品快速升级和宏观经济走向不明朗的情况下,目前市场上楼盘无量空守的风险巨大。他说,房地产业经过十年高速增长,已进入成熟期,房价过快上涨带来的暴利将难以重现,能够开发出越来越好的产品来改善国人居住条件的开发商,才会有良好的生存和发展空间。

一直被视为楼市风向标的上海豪宅市场,最近也出现了价格松动迹象。薛建雄认为,作为上海房价标杆的豪宅价格一旦下跌,上海房价的全面性下跌也会来临。“由于上海楼市的购买潜力依然巨大,多数在售楼盘的跌幅应该只会在10%至30%之间。”不过他同时表示,上海楼市的阴跌可能只是刚刚开始。(周雪松)

图片新闻



资料图片

越南宏观调控初显成效 经济渐显平稳

□ 黄海敏 韩 乔

财政部拟定 1500亿减税方案

近日,有报道称,财政部拟定了事关1500亿减税规模的新增增值税方案,并且已经上报国务院,如无异议,新方案将按计划于2009年1月1日实施。此举透露出政府已经明显意识到当前经济存在有下滑风险,并且已经着手为实现“保增长”做更多的工作。

从国家统计局最新的数据看,7月份CPI同比上涨6.3%,已经连续3个月回落,表明控制物价的各项宏观调控政策已经取得成效。

本轮CPI上涨的主要动力是食品价格的快速上涨。而目前肉类和油脂价格指数已经进入下降周期,其下降幅度较大,对食品价格的下降有较大贡献。同时,今年粮食的生产好于预期,也有利于未来食品价格继续下降。而PPI主要通过影响非食品价格来影响CPI,在食品价格指数下降趋势已经确定的情况下,即使未来PPI继续上升也不会改变CPI继续下降的趋势。

(本报综合报道)

今年年初开始,越南股市一泻千里,越南盾大幅贬值,物价持续攀升,贸易逆差迅速扩大,金融市场剧烈震荡,各方对越南经济忧心忡忡。为扭转这一局面,越南政府把控制通货膨胀、稳定宏观经济作为头等要务,上半年相继出台一系列宏观调控措施,目前这些措施已初显成效。

有关专家指出,越南经济陷入困境的主要原因在于,最近几年信贷过度扩张导致经济“过热”,加上国际市场原油、粮食及其他原材料价格持续大幅上涨带动当地物价暴涨。

为此,今年早些时候,越南政府提出把2008年经济增长目标由年初确定的8.5%至9%下调为7%。6月初,越南政府再下“猛药”,推出了一系列涉及多个重要领域的举措,包括紧缩银根、削减公共项目投资

和国家机关开支等。

“粮食、肉类和蔬菜等百姓餐桌上不可或缺的消费品价格已不再上涨,抢购风也不见了,物价总体趋稳表明中央政府的宏观调控政策取得了一定成效。”正在河内市场上采购的国家机关工作人员阮英俊如是表示。

眼下,市场上每公斤猪肉价格为9.85万越盾(1美元约合16560越盾),大米5公斤7.8万越盾,鸡蛋10个1.75万越盾,这些商品价格与6月份相比均有所下降。此外,随着国际油价持续回落,越南政府日前也下调了汽油零售价格,这更加增强了百姓对政府及市场的信心。如今,街头巷尾人们对物价上涨的抱怨声明显减少了。

官方数据显示,今年8月份,

越南的通货膨胀率预计为28.3%,虽比前一个月上升1.56%,但升幅低于分析人士预期。据越南计划投资部预测,今年该国通货膨胀率将为25%。

受政府宏观调控政策及物价总体趋稳影响,在世界股市一片喊跌声中,越南股市近日逆潮而上,持续上扬。目前,越南股市主要股指在冲破500点大关后迅速攀升至560点以上,创三个月来最高点。而胡志明市证券交易所股票的日涨跌幅已由几个月前股市低迷期的1%恢复到此轮股票暴跌前的5%。

越南外汇市场上美元对越南盾汇率也相对平稳。8月28日,越南汇率对越南盾的汇率为1比16560,远低于今年5月份创纪录的1比18500,而且这一比价已经持续

了一个月左右。

与此同时,外国投资出现了大幅增长的趋势。仅上半年,越南吸引外资的协议金额就已达309亿美元,超过去年全年的总额。外资的持续增长对越南宏观经济的稳定增长产生了积极作用。

另外,在政府鼓励出口、限制进口及增加汽车等高档奢侈品进口关税等一系列措施的作用下,越南贸易逆差的扩大势头从6月起开始减缓,6月份的贸易逆差仅比前一个月增长4亿美元,7月份仅增长2亿美元,前7个月累计贸易逆差控制在150亿美元左右。

越南总理阮晋勇日前满怀信心地表示,越南将努力实现2009年经济增长7%至8%,并将通货膨胀率控制在10%以下。

美国制造商协会:中国制造业明年不会超越美国
<http://www.chinanews.com.cn/cj/cjzh/news/2008/08-28/1363625.shtml>
 房利美管理层将大换班
<http://finance.sina.com.cn/j/20080829/05195250000.shtml>
 中国500强入围门槛抬高20亿
<http://business.sohu.com/20080901/n2509299321.shtml>
 英国面临60年来最严峻经济下滑将使用刺激计划
<http://business.sohu.com/20080901/n259299842.shtml>