

# 房產騰挪術 律師變富豪



## 深圳購房百態系列

【大公報訊】記者毛麗娟深圳報導：深圳作為一座年輕的城市，更易吸引更多人、資金流，而一部分嗅覺靈敏的人，抓住了幾個機會節點，完成了財務自由的夢想。

主管房地產糾紛官司的張律師，是深圳律師圈內名聲在外的「金手指」。正是因為在樓市裏練就了一雙「火眼金睛」，憑着多年的職業敏感，只要接到有關糾紛類的電話增多時，他就能判斷出樓市升降拐點即將到來。他在來深圳的十年裏投資了多套房產，有短炒有長揸，最終實現了身家的多倍翻番。

十年前的今天，張律師還只是一個學家

剛搬到深圳發展的年輕人，僅靠工資很難全款購房。但他一直堅信「有恆產有恆心」，硬是咬牙堅持在2006年購入深圳福田區的一套房子，總價53萬元，貸款七成。2007年，房價出現一波較猛烈的上攻，主管房地產法律服務的張律師也大賺了一筆律師費，當年就全部還清了房貸。

### 藉糾紛電話判斷樓市拐點

採訪中，張律師多次強調「抓住上升的趨勢，不要太關注細枝末節，你就抓住了樓市升值的大機會。」的確，手裡一套不欠銀行債的房子，膽大心細的性格加上信息靈通，2011年，首次投資選擇寶安中心區的一棟小公寓，38平米售價70多萬；2012年借他人的名字又在羅

湖區投資了一個38平米的公寓，1萬多的買入價，3萬多的賣出價；他還在梅林關外地鐵口附近以30萬買了兩套小產權房，一套後來以20萬的價格賣出，一套仍在出租，租金每月收入1600元。

張律師最得意的一次投資是在2013年，當時一個職業炒房客一下子放出了一處樓盤的八套房子，由於價格低於市場價15%，張律師果斷購入一套400萬的房子。通過銀行的「高評高貸」，三成120萬的首付實際上只交了10萬元首付就拿下了，以首付「10萬」元撬動當時售價400萬、現在估值達1000萬的房子。

### 預計房價升勢放緩

今年「3·30新政」後，張律師忽然接到的

房地產糾紛諮詢電話增多，他判斷「返價」潮來了，房價還得漲。此時，中介朋友給他推薦了一套前海附近諾德國際的房子，48平米售價215萬，較市價230萬低，4月8日，張律師果斷收入該公寓，7月8日賣出時該房售價320萬，而他月供才只供兩期。類似的操作，他在「3·30新政」後短炒了三筆。張律師近期的炒房多為短炒，長則一兩個季度、短則一兩個月就賣出。

張律師建言，沒錢可眾籌、沒名額可代持，付不出首付時可以幾人湊錢合炒一套房、沒有名額可代持的同事親友代持，總之，在一個看得比較清楚的大趨勢裏，絕不手軟。但短期而言，他也比較謹慎。原因是本來業界預計50%的漲幅要在兩三年內才能完成，但深圳房價今年一年就漲了50%，「自己來深圳十年了，從沒見過深圳房價像今年這樣瘋漲」。市區內動輒六七萬、十多萬的新房，也早已不是工薪階層能買得起的「碗邊食」。他預計，「市場要停下來歇一歇了，現在先靜觀其變」。

## 央行傳研取消存貸息可行性

【大公報訊】外媒引述不具名的知情人士表示，中國央行近期對部分銀行進行調研，內容包括取消貸款基準利率的可行性和可能產生的影響。

知情人士透露，央行在調研中詢問了機構對貸款基準利率（LPR）的關注度。

中國貨幣網的資料顯示，2013年啓動的LPR是商業銀行對其最優質客戶執行的貸款利率，其他貸款利率可在此基礎上加減點生成。

LPR報價銀行團現由包括四大國有控股銀行在內的，九家商業銀行組成。1年期LPR最新報4.30%。

中國央行此前已相繼取消對貸款利率下限和存款利率上限的管制。

開展調研並不意味央行即將取消存貸款基準利率，不過，在央行也明確，在未來的貨幣政策框架中，構建政策利率走廊引導市場利率和融資定價，將取代存貸款利率管制，成為實現貨幣政策目標的主要手段。

## 人幣微升 年內下行空間小

【大公報訊】中國外匯交易中心昨日公布上周五的CFETS人民幣匯率指數為101.52，較2014年底升值1.52%，人民幣兌美元中間價及即期匯價昨日「雙升」。中間價結束「十連跌」升61個基點6.4753元；即期匯價微升7個基點報6.4808元。交易員相信，人民幣經歷此前一段時間的貶值後，再貶值空間已大幅收窄，料年底人民幣在6.5元關口仍存較強支撐。

中國外匯交易中心的新聞稿稱，中國外匯交易中心參考BIS貨幣籃子、SDR貨幣籃子計算了人民幣匯率指數，上述兩個指數在上周五分別為102.29和109.37，較2014年底分別升值2.29%和貶值0.63%。上周人民幣兌美元雖仍下跌0.4%，但CFETS指數仍錄得小幅上漲，BIS籃子計價的指數亦微升，交易員認為，匯率指數與人民幣兌美元走勢並不同步，與美元脫鉤意味明顯。

而昨日受惠人民幣兌美元中間價回升，即期匯價早一度升至6.4771元水平，全日在6.4771至6.4815元交投，最後收報6.4808元。交易員指出，匯價波動收窄加上年底臨近部分交易員休假，昨日匯市成交萎縮超三成，由對上一個交易日的逾300億美元降至200億美元不到。

離岸人民幣兌美元也呈小幅持穩，然而兩地價差仍有700點子左右，套利空間仍在。數據顯示，今年以來，人民幣兌美元即期匯價已貶值4.27%。交易員指出，人民幣短期持穩，意在控制貶值節奏，暫時還看不到轉勢跡象，但年底市場趨保守下行空間有限。

## 西南能礦擬20億併購礦資源

【大公報訊】記者勞莉貴陽報導：為加快礦產資源的業務布局，貴州省大型國有企業西南能礦集團未來五年將投入不少於20億元（人民幣，下同）資金併購礦產資源。

組建於2012年的西南能礦集團是貴州省礦產資源投資融資和整合開發的重要平台。掌控金、磷、鋁、錳、羅甸玉等貴州優勢礦產資源量10億多噸；集團擁有325個探礦權、140多個優質礦產權。

據了解，「十三五」期間，集團將主要圍繞黃金、玉石、磷礦、錳礦、鋁土礦、鉛鋅礦、重晶石、地熱等相關產業開展併購。

併購的礦權、礦山其資源量需達到中等礦山開採規模，併購的選冶企業應達到中等規模以上。

在併購方式上，西南能礦集團將採取合作絕對控股、相對控股、整體併購等方式，礦業類併購需具有合法採（探）礦權相關證照，產權關係清晰，同意提供法律盡職調查要求內容等條件。

# 中投考慮向德國投資

## 關注「工業4.0」企業 不謀求控股權

歐元疲軟背景下，中國主權財富基金積極拓展歐洲區投資。德國《商報》（Handelsblatt）援引中投公司首席投資官李克平表示，中投正考慮在德國的各類投資。其中，將重點關注德國政府自2011年起，為解決工人技能、資料傳送標準和資料安全等方面的問題，而發起的「德第四次工業革命」，即「工業4.0」相關的企業興趣尤為濃厚。對於希臘政府資產的出售，他稱中投也正密切關注，但並未對具體計劃作出表述。

大公報記者 趙慧中

兼任中投副董事長兼總經理的李克平在接受德國《商報》專訪時作上述表示。他同時還試圖打消外界對中國投資方因持股過多進而插手預企業運作的顧慮，並稱中投的目標不是直接控制投資企業，主要計劃只是持有少數股權。

### 中投擁7500億雄厚資金

據悉，中投公司擁有7500億美元（折合人民幣約4.8萬億元）的雄厚資金，足以收購德國的大型企業。有業內人士表示，中投公司在德國投資的重點，或是因為監管層層日前曾出台《中國製造2025》規劃，與「德國工業4.0」有異曲同工之處。在日新月異的汽車工業，新能源汽車和智能汽車已經成為未來發展的主要趨勢，世界上的製造業強國們都制定了雄心勃勃的新能源汽車發展目標和策略。

中投旗下設有三家子公司，分別為中投國際、中投海外和中央匯金。其中，中投公司的境外投資和管理業務分別由中投國際和中投海外承擔；中央匯金則針對國有重點金融企業進行股權投資，以出資額為限代表國家依法對國有重點金融企業出資。

其實，中投年內已通過其海外全資子公司，完成了對德國最大的高速公路服務區特許經營商Tank & Rast的少數股權收購，投資合作夥伴包括安聯集團旗下投資公司Allianz Capital Partners GmbH、Borealis Infrastructure Management Inc.、阿布拉扎比投資局全資子公司Infinity Investments SA，以及德國慕尼黑再保險公司的資產管理公司MEAG。在歐洲區中投也先後投資法國、比利時和土耳其的公司。其中，以約13億歐元（折合人民幣約91億元）的投資額，收購位於法國和比利時10家購物中心，成為該基金在歐洲規模最大的投資交易之一。

### 歐元疲軟 中企積極在歐插旗

雖然，目前美國國債在中國3.7萬億美元外匯儲備中依然佔據相當大的一部分，但基於疲軟的歐元，中國將目光投向了歐洲，開始了收購之旅。中投公司目前也至少有四分之一的資產投資於海外。

據中投公司2014年海外投資成績單顯示，全年公司境外投資淨收益率漲幅較同比回落3.86個百分點，累計年化收益率為5.66%，與上一年5.70%基本持平。



▲分析人士指，中投公司在德國投資的重點，或是因為監管層日前曾出台《中國製造2025》規劃，與「德國工業4.0」有異曲同工之處 網絡圖片

## 中投今年來海外拓展活動概覽

時間	內容
12月14日	在紐約設立了辦公室，充分利用紐約國際金融中心地位，積極開拓在美國及美洲地區的投資業務
12月10日	中投海外、招商局國際及中遠太平洋通過共同成立公司，收購土耳其第三大集裝箱碼頭Kumport約65%的股份
10月30日	中投海外通過其全資子公司完成了對德國最大的高速公路服務區特許經營商Tank&Rast的少數股權收購
10月23日	中投公司、中船集團、嘉年華集團在英國倫敦就設立合資公司簽署協議
10月1日	中投國際通過其全資子公司收購位於澳洲悉尼、墨爾本和布里斯班的九處辦公物業相關權益
7月13日	中投國際通過其全資子公司以約13億歐元，收購位於法國和比利時10家購物中心，成為該基金在歐洲規模最大的投資交易之一
6月30日	中投公司與法國燃氣蘇伊士集團簽署諒解備忘錄，雙方日後將重點關注能源、可再生能源、能源相關高新技術、能源高效利用等

證券代碼：900935 證券簡稱：陽晨B股 編號：臨 2015—091

### 關於上海陽晨投資股份有限公司及控股子公司獲得上海市節能減排專項資金的公告

特別提示

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、误导性陈述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

2014年度，上海陽晨投資股份有限公司（以下簡稱「本公司」）及控股子公司上海友聯竹園第一污水處理投資發展有限公司（以下簡稱「竹園公司」）所屬污水處理廠通過精心運行，強化管理，充分控排污水處理設施污染減排潛力，主要污染物排放濃度進一步下降，為上海市完成「十二五」COD、氨氮減排任務做出了貢獻。

按照《上海市人民政府辦公廳關於轉發市發展改革委、市財政局印發的《上海市節能減排專項資金管理辦法》的通知》（滬府辦發【2008】18號）和《上海市「十二五」城鎮污水處理廠主要污染物超量削減補貼政策實施方案》（滬發改環資【2012】069號）規定，安排經審核通過的2014年度30座污水處理廠污染物超量削減補貼人民幣15190.1899萬元。本公司及竹園公司近日收到2014年度污染物超量削減補貼人民幣4823.4909萬元（其中：龍華水質淨化廠、閔行水質淨化廠、長橋水質淨化廠分別為人民幣330.3001萬元、89.0230萬元、105.7384萬元，竹園公司竹園第一污水處理廠為人民幣4298.4294萬元）。

根據《上海市「十二五」城鎮污水處理廠主要污染物超量削減補貼政策實施方案》（滬發改環資【2012】069號）的規定，上述專項補貼資金是對污水處理廠實現主要污染物超量削減的運營費和技術改造費用的補充。

特此公告。

上海陽晨投資股份有限公司 董事會  
二〇一五年十二月二十一日

證券代碼：900935 證券簡稱：陽晨B股 編號：臨 2015—092

### 關於上海陽晨投資股份有限公司及控股子公司獲得上海市節能減排專項資金的補充公告

特別提示

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、误导性陈述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

上海陽晨投資股份有限公司（以下簡稱「本公司」）於2015年12月22日發布了《關於上海陽晨投資股份有限公司及控股子公司獲得上海市節能減排專項資金的公告》（臨2015-091），現將有關內容補充如下：

本公司及控股子公司上海友聯竹園第一污水處理投資發展有限公司（以下簡稱「竹園公司」）近日收到上海市2014年度污染物超量削減補貼人民幣4823.4909萬元。

本公司及竹園公司將根據《企業會計準則》等規定，將上述款項列入2015年營業外收入，具體賬務處理仍需以會計師事務所審計確認的結果為準，敬請廣大投資者注意投資風險。

特此公告。

上海陽晨投資股份有限公司 董事會  
二〇一五年十二月二十一日

證券代碼：600190/900952 證券簡稱：錦州港/錦港B股 編號：臨 2015-045

### 錦州港股份有限公司 第八屆董事會第二十四次會議決議公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、误导性陈述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

一、會議召開情況

錦州港股份有限公司第八屆董事會第二十四次會議於2015年12月20日在公司會議室召開，公司董事11人，實到董事9人。董事張惠英委託董事張明出席會議，並代為行使表決權；獨立董事李萬倫委託獨立董事劉學平出席會議，並代為行使表決權。會議由董事長徐德生先生主持。會議的召集、召開程序符合《公司法》和公司《章程》的相關規定。

二、會議審議情況

1、審議通過《關於2015年度財務損失處理的議案》

會議同意公司於2015年決算中對已折損以及損耗嚴重無維修價值的109項固定資產進行報廢處理。處理以上財產損失，使公司2015年度利潤總額下降1,224,811.56元。以上擬報廢資產以招標方式進行處理。

表決結果：同意11票，反對0票，棄權0票。

2、審議通過《公司2016年度綜合計劃》

表決結果：同意11票，反對0票，棄權0票。

3、審議通過《公司2016年度目標責任書》

會議原則同意該議案中確定的指標設置、分數比例、考核辦法和薪酬兌現方案。

表決結果：同意11票，反對0票，棄權0票。

4、審議通過《關於2016年度高級管理人員薪酬方案》

公司獨立董事對該議案發表了同意的獨立意見，詳見上海證券交易所網站（www.sse.com.cn）。

表決結果：同意11票，反對0票，棄權0票。

5、審議通過《關於開展錦州港區域用海一期規劃劃線區域填海後續工作的議案》

會議同意公司在2016年內辦理區域用海一期規劃劃線區域填海的後續工作，授權經營層具體辦理該區域填海相關事宜。

表決結果：同意11票，反對0票，棄權0票。

6、審議通過《關於制定〈錦州港股份有限公司對外投資管理制度〉的議案》

表決結果：同意11票，反對0票，棄權0票。

7、審議通過《關於向各合作銀行申請2016年度綜合授信額度的議案》

會議同意公司向各合作銀行申請總額不超過130億元的綜合授信額度，用於辦理各合作銀行授信範圍內的各類融資業務，其中單一銀行授信總額不超過30億元。各銀行的綜合授信額度以及該項審批的額度為準，具體融資金額將根據公司的實際經營需求決定。該議案尚需提交公司股東大會進行審議。

表決結果：同意11票，反對0票，棄權0票。

8、審議通過《關於終止錦州港龍華能源有限公司合資經營合同的議案》

為確保公司對外投資資產保值，控制投資風險，會議同意終止以公司全資子公司錦州港港務發展有限公司出資的錦州港龍華能源有限公司合資經營合同，進入清算程序，清算完畢後予以註銷，確保公司收回全部股款。

表決結果：同意11票，反對0票，棄權0票。

特此公告。

錦州港股份有限公司董事會  
2015年12月22日

證券代碼：600190/900952 證券簡稱：錦州港/錦港B股 編號：臨 2015-046

### 錦州港股份有限公司 第八屆監事會第十九次會議決議公告

本公司監事會及全體監事保證本公告內容不存在任何虛假記載、误导性陈述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

一、會議召開情況

錦州港股份有限公司第八屆監事會第十九次會議於2015年12月20日在公司會議室召開，會議通知於2015年12月10日以電子郵件和書面函件方式發出。會議應到監事9人，實到監事8人，張文博監事委託獨立監事代為出席會議進行表決，會議由監事會主席李萬倫先生主持。與會監事列席了公司第八屆董事會第二十四次會議，會議召開符合《公司法》和公司《章程》的規定。

二、會議審議情況

（一）審議通過《關於董事2015年度勤勉盡責情況的報告》

同意9票，反對0票，棄權0票。

（二）審議通過《關於2015年度財務損失處理的議案》

會議同意公司於2015年決算中對已折損以及損耗嚴重無維修價值的109項固定資產進行報廢處理。處理以上財產損失，使公司2015年度利潤總額下降1,224,811.56元。以上擬報廢資產以招標方式進行處理。

表決結果：同意9票，反對0票，棄權0票。

（三）審議通過第八屆董事會第二十四次會議審議其他事項，監事會對上述各議案無異議。

同意9票，反對0票，棄權0票。

特此公告。

錦州港股份有限公司監事會  
2015年12月22日

中國建築 - 瑞安聯營  
CHINA STATE - SRIJIN JOINT VENTURE

### 批注工 (月薪\$28,600.00)

職務：將牆壁及天花逐層批磨直至完成表面為止；盡平地面，樓梯及天台面。

開工日期：2016年6月初

### 砌磚工 (月薪\$28,600.00)

職務：鋪砌磚塊（石塊及雲石除外）以建造及修理牆壁，圍欄，拱門，洞口及其他建築物。

開工日期：2016年6月初

### 水喉工 (月薪\$26,500.00)

職務：裝配、安裝、修理及維修建築物的喉管及其配件、潔具、冷熱水系統、沖廁系統、糞便、鹹水及雨水排水系統。

開工日期：2016年3月初

入職要求：  
i. 學歷不拘，必須具有3年有關工作經驗；  
ii. 具一般中文讀寫能力及懂基本普通話/廣東話優先考慮。  
工作時間：每周6天，每天早上8時正至下午6時正（午膳時間一小時）  
工作地点：九龍灣香港兒童醫院。

有意者請致電28693752，與馮先生查詢。所有提供資料會保密及只用作招聘用途。該等資料將會保留一年作為日後的招聘活動，如本集團的附屬機構或有關機構在此期間出現職位空缺，本集團或會將你的申請轉交有關機構考慮。

服務社會 · 繁榮香港

### 惠刊廣告

健康東街39號  
柯達大廈2座4樓廣告部  
電話：28310500  
28311730  
圖文傳真：28346631

### 切勿聘用非法勞工

雙程證訪客、他人的外籍家庭傭工等，可被判入獄三年及罰款35萬元

舉報熱線 28152200