



美爾馬用刊

SOUTHERN CHINESE WEEKLY



和樂公司 2018 江南尋味之旅

一一百年恒順鎮江醋,傳承工藝,智能生產,歷久彌新 圖爲「和樂公司 2018 江南尋味之旅」訪問團成員與鎮江恒順集團 總經理聶旭東先生(前排右六)合影於恒順大樓入口。









2018年06月07日 星期四

出版及承印: 美南報業出版公司

rel: (281) 498-4310 Fax: (281) 498-2728 **R址: www.scdaily.com**

睡眠不足

吳玲瑤

孔子的學生上課的時候睡覺,孔子罵他說:「朽 木不可雕也。」在課堂上睡覺是很不應該的事,有的 現代學生甚至比朽木還不可雕。老師說:「你不能在 我上課的時候睡覺。」竟然有學生不能會意而回答說: 「我知道是睡不著,如果你把聲音放低一點,我就能 睡著。」

有孩子把老師定義爲:「人家很想睡覺,他還一 直講話的人。」論起課堂上學生睡覺的百態,眞是好 氣又好笑,有人用手撐著頭,一睡著就撐不住,變成 拚命點頭,如果老師沒有細看,還以爲他聽得入神, 一直在同意老師的話,而頻頻點頭示意。有人睡得口 水直流,也有人在半睡半醒之間,最怕此時被老師叫 起來回答問題,常常是答得牛頭不對馬嘴,引來全班 哄堂大笑。

有一位老師說有一次他的書從講台上掉下來,吵 醒了一個正在睡覺的學生,老師很不以爲然,但還是 很有風度地說:「對不起,吵了你的淸夢。」學生竟

然回答說:「沒有關係,反正快下課了。」

上課時之所以會睡覺,許多是前一晚沒有睡好 的緣故,有的孩子動作慢很會拖,沒做什麼事卻拖 到很晚才上床,有的是不同意父母規定的上床時 間。

一個孩子對爸爸說:「爸爸,你有沒有覺得媽 媽不會照顧孩子呢?」「你爲什麼這樣問?」大人 不知道孩子想的是那方面,「因爲她每次叫我去睡 時,我都一點兒也不睏,我每天早上好累不想起來 的時候,她又拚命拉我起來。」

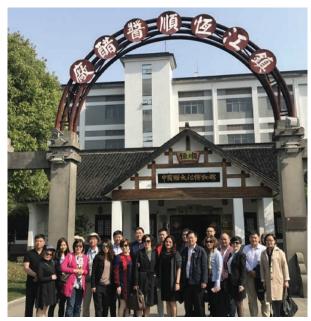
也有的孩子上了床會睡不著,一個幼稚園的孩 子告訴醫生說他經常睡不著,醫生建議說:「你可 以數羊啊。」孩子回答說:「沒有用,我只會數到八, 不夠數到睡著。」第二天只好帶著一副睡眠不足的 睏臉去上學,有可能被罵爲朽木。

和樂公司 2018 江南尋味之旅

---- 從舌尖上認識改變中的中國(系列之二)

百年恆順鎭江醋,傳承工藝,智能生產,歷久彌新

本報記者 秦鴻鈞 報導・ 攝影



圖爲「江南尋味之旅」 訪問團成員攝於鎭江恆順醬醋廠門口。

就像鎭江的廣告詞 --- 「這是一座美得讓人吃醋的城市!」,「和樂公司江南尋味之旅的考察團」一行,於4月18日來到了有3000年歷史的鎭江古鎭,拜訪了中國四大名醋之首的鎭江香醋最大品牌「江蘇恆順企業」,在一整天的參訪中,訪問團成員瞬間跨越了1400多年,從最早的醋祖 -- 老子,了解了醋在中國,從最早的「藥用」,再經歷扁擔,籮筐時代(手工製醋),到現在機械化,智能化的生產歷程,令所有訪問團成員嘆爲觀止,相見恨晚。

江蘇恆順集團這次以(一)恆順醋文化博物館,(二)恆順智能生產綫(三)研發中心爲參訪的三大部份。在恆順醋歷史文化博物館內,訪問團成員看到鎭江醋在中國1400多年的發展歷史。如以梅代醋,醋之前先作酒,酒再發酵21天成醋等一系列醋在中國發展的歷史文化,令人對中國傳統整個釀醋歷史、過程、工藝驚嘆不已。

中國四大名醋: 江蘇鎭江醋、山西、四川、福建的老陳醋。只有鎭江醋用優質江南糯米作醋,香而不澀,香而微甜,與中國一般的採用大米、玉米、高粱有所不同,也與國外如奧地利等國以水果、蔬菜製醋也不同。恆順鎭江醋,以圓糯米作醋,其獨特的固態分層發酵工藝,在 2006 年被列入首批國家



圖爲恆順鎭江香醋傳承傳統的釀造技術。(記者秦鴻鈞攝)

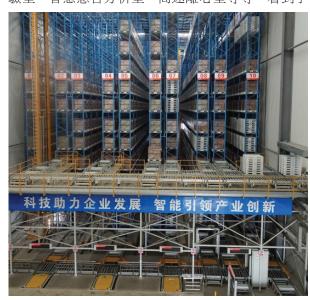
級非物質文化遺產保護目錄。因爲鎭江的空氣、水質,以及特殊的菌種,使得鎭江香醋必須要在鎭江本地生產,再加上近年來採智能化生產線,每小時三萬多空瓶機器檢測,每小時出產24000瓶罐裝醋,早在1959年生產就突破萬噸大關,再加上現代科技使產能大幅提升,目前年產30萬噸,無論醋生產水



圖爲江蘇恆順醋業集團在鎭江的二萬個醋罈區。(記者奏鴻鈞攝)

平或銷售額,皆名列中國第一,這家有 178 年歷史的老企業,至今仍爲中國醋業的領頭羊。

訪問團在親自採訪了該公司有二萬個醋罈子的 大型醋罈子區後,隨即考察了恆順佔地 1200 多畝的 生產基地,德國全自動醋灌裝生產線,3000 多平方 米立體智慧倉庫及研發中心,在多爲"博士後工作 站","國家認定企業技術中心"等科研平台,吸 引了大量的高端人才加盟,尤其參觀了生物分解實 驗室,智慧感官分析室,高速離心室等等,看到了



恆順自德國引入全自動化智能醋灌裝生產線。(記者秦鴻鈞攝

氣相質譜聯用儀、液相色譜儀、氣象色譜儀、全自



圖爲恆順出品的醋類及酒類產品。(記者秦鴻鈞攝)

動發酵系統、全自動生物分子層析系統和鑒定系統, 訪問團的成員都意想不到這普通的食醋中,有如此高端的科技含量,大家在驚嘆之餘,都有「相見恨晚」之感,尤其和樂公司的銷售人員。



訪問團領隊,「和樂公司」 紐澤西總經理 Kathy 冼(冼健) 女士(左) 頒發"友好合作夥伴"獎盃給恆順集團總經理聶旭東先生(右) 。(記者秦鴻鈞攝)

訪問團最後與恆順醋業集團管理層召開研討會。 由此行帶隊的和樂公司新澤西總經理冼健(Kathy 冼) 女士代表和樂公司向恆順集團總經理聶旭東贈送 "友好合作夥伴"獎牌,並表達了美國市場對恆順產 品的良好評價,訪問團也在問答時透過聶總的解說, 爲了市場上鎮江香醋造假成風,爲了規範市場和建立 醋業標準,恆順在 2014 年牽頭成立了「鎮江醋業協 會」,制定了鎮江香醋的標準和集體商標。即原料、 工藝、質量控制、產品質量等等,他說: 大部份鎮 江地區的小醋廠,也都是恆順的人出去開的。他很自 信的表示: 恆順以 178 年的老企業,恆順的品牌, 在發展過程中,在各家企業產品中,綜合水平排第 一,他自信的表示。 聶總也在本報記者提問時表示: 恆順最大的特點在「品質」。他始終堅持把「品質」放在第一位。談到「恆順」的品牌,他提到1840年,江蘇丹徒經營鐵炭行出身的朱兆懷創"朱恆順糟坊"就是選用佛教"華嚴經"內普賢十大願中的「恆順衆生」之名,而「恆順衆生」也成爲他們的價值觀——追求「品質第一」。

而品質第一,來自好原料,好工藝,才有好的質量產品。如其原料來自江南的萬畝糯米田(種植公司),他們對糯米田的水質控制,施肥,都有管理。至於「工藝」,採固體分子發酵工藝,這是首批國家級非物質文化產品,再加上好的菌種,強化、優秀我們的菌種。至於管理可改變,如裝備(

機械化、自動化、智能 化),他始終堅持好菌 種。



圖角恆順出品的醋類及酒類產品。(記者秦鴻鈞攝) 醋本身的酸性,可作人體「微量元素」的介質,可 帶到身體的細胞去。因此,醋是很好的「飯前」,「 飯中」的酸性介子,醋本身的酸性與人體的胃酸基 本吻合。

作爲中國醋業第一家上市公司,被問到如何銷售 到世界上去?聶總表示: 這 178 年的過程,皆來自 大衆對「品牌」 的信任,認知,恆順的銷售才能做 的這麼好。除了技術優勢,產品優勢,上市公司的自 信,雖然海外每個國家都有其飲食習慣,聶總仍信心 滿滿的表示:「我們要努力做到海外第一品牌!」

從 1910 年,恆順成為南洋勸業會金牌產品起,恆順獲獎無數,如 1985 年,獲得法國美食旅遊博覽會金獎;同年,獲得國家質量金獎並三次蟬聯;1988 年,獲得巴黎博覽會金獎;2003 年,成為中國名牌;2005 年,中國調味品協會認定"中國調味行業食醋十強品牌企業";2006 年,被國家商務部認定"最具市場競爭力品牌";2006 年,"恆順香醋釀製技藝"入選國家首批非物質文化遺產保護名錄;2006 年,被國家商務部認定為"中華老字號";2010 年,獲得上海世博會食醋行業產品唯一質量獎;2013 年,獲得亞洲名優品牌獎。

這就是百年恆順,領"鮮"工藝,歷久彌新, 飄香萬里!



恆順集團總經理聶旭東(坐者左三) 在恆順迎賓餐廳招待訪問團成員午餐。(坐者左二) 爲訪問團領隊「和樂公司」 新澤西總經理 Kathy 冼(冼健) 女士。(記者秦鴻鈞攝)





在美國看天下

李著華觀點





天下皆是新聞・新聞另有天下

閱讀李著華每天最新的世界觀點請登入李著華臉書www.facebook.com/danny.lee 閱讀李著華每天最新的世界觀點請登入微信公衆號芝加哥資訊網 chicagochineseweixin



受害者人權與殺人犯人權同等重要 伊州長想恢復死刑我絕對贊成

伊州州長布魯斯·朗納昨天發表了一篇令社會各界震驚的聲明及一篇令社會各界震擊的聲以起懷復對大規模,對於朗納州長的這個決定,我成明的完全表示贊成,我之所以實過的天理由只是基於"殺人償命"這固然對於明天理,殺人實命"人權"難對於明天理是受害者的"人權"難談不重要嗎?我絕不認同外界批評他

懷有任何政治的動機

布魯斯·朗納的這一提議是他對伊州衆議院 1468 號法案的修正否決計畫的一部分,他在所公佈的計畫中並敦促議員們延長在伊利諾州購買槍支的 72 小時等待期,以讓賣槍人有更多的時間去對購槍者進行背景調查,以減少槍枝暴力。布魯斯·朗納說:"這是一個深思熟,這的方案,這是一項很好的政策,這

六點中的每一個都將極大地改善伊利諾州人民的安全,每一項都至關重要。那些犯下大規模謀殺的人,那些選擇謀殺執法人員的人,他們應該付出生命的代價。這是他們自找的。"

州長還說,該提案是全面公共 安全倡議的一部分。在很多情況下, 毫無疑問,他們有罪,他們應該賠 上自己的全部生命。當他們奪走了 一名員警的生命,或者他們奪走了 很多人的生命。這太殘忍了,所以 他們應該以自己的生命作交換。"

伊州的死刑制度存在很久,早 先一度被廢除,直到美國聯邦最高 法院於一九七六年明定恢復死刑制 度以來,由於各州對死刑有廢除與 否的自主權,所以並不因爲某些州 的作爲而影響其他州的決定,這完 全視各州的主政者以及民衆的意見 來決定。

一九七七年,擔任伊州州長的 詹姆士·湯普生在伊州社會彌漫了 一片肅殺之氣,並且在衛道人士與 民意的強大的壓力之下,他又恢復 了死刑制度,但是因爲後來有死刑 犯在執行後被發現是被冤死的,所 以到了二零零零年一月的時候, 擔任州長的喬治·萊恩(George Ryan)又獨排衆議,下令停止執行 死刑,後來他更在二零零三年一口 氣把一百六十七名死刑犯改判無期 徒刑,因而使他一度成爲國際上人 道主義的風雲人物,還被人倡議角 逐「諾貝爾和平獎」,但是後來喬治: 萊恩州長自己卻因爲貪污贖職而成 爲階下囚,算是一大諷刺

而朗納的前任州長派特·奎因 (Pat Quinn) 隨後在 2011 年簽署了 廢除死刑的法律,到來軒然大波,然而反對死刑者指出,在過去的 三十年裡,有 20 名犯人被判死刑,但是其後被證明是被冤枉的,是伊利諾州存在的問題。

爲了禁槍,伊利諾州現在唯一 的希望就是衆議院和參議院會推翻 朗納的提案,尤其是孫議院正 使法案成爲法律。朗納所這些條 增加了大量的條款,而這些條 管會遭到更極端的支持槍支的保保 定會遭對更極端的支持槍 定的反對。它還將授權法院 制令,解除危險人物的武裝。

不過,要想贏得大多數民主 黨人的支持,朗納的修正法案必須 邁過一個巨大的障礙:對大規模謀 殺者和殺害員警的人的再次實施死 刑。這一點,將讓伊利諾州回到注 射死刑的日子,這不是一個輕易的 決定,對於此,我們仍然持懷疑和 觀望態度了!

新東方發布 學白皮書》 向增是明题

多知網5月22日消息,今日,新東方發 布了《2018中國留學白皮書》,今年是新 東方連續第四年發布《中國留學白皮書》。 《2018中國留學白皮書》的調研數據來自新 東方與 Kantar Millward Brown 共同開展 的,覆蓋國內外的新東方自媒體的線上調研, 以及覆蓋全國 40 個城市的線下調研,調研人 群爲計劃出國留學的學生及其家長、有留學 經驗的學生和參與單位招聘的社會人士,共 回收有效樣本近5000份。同時,本書還結合 了新東方服務學生的歷年留學大數據,綜合 進行比對分析,以呈現中國留學生群體的新

更多本科生傾向繼續深造,或為緩解就業歷

在今年的調研中,留學意向人群仍然主要 集中在本科及以上,約占比60%,各階段留 學意向人群趨勢平穩。但與往年相比,計劃 出國就讀碩士的人群從2016年的57%增長 到今年的68%,占比持續上升,留學意向人 群有可能希望通過就讀更高學歷來緩沖就業 壓力。而對比留學意向人群和已留學人群的 調研結果,現階段計劃讀到碩士及以上人群 比例高於歷史實際碩士及以上人群,這有可 能是由於競爭壓力導致更多留學意向人群傾 向擁有更高學歷,以提升個人競爭力;另壹 方面,也有可能是賣部分有留學意向的人群, 因申請失敗或其它原因,最終放棄了留學。

美國仍居首位,各國差距縮短

就留學目的國來看,美國仍然是學生們最 青睞的國家,近半數學生傾向選擇美國,但 占比呈下降趨勢。英、澳、加緊隨其後,整 體國家分布格局穩定。值得註意的是,傾向 選擇德國、法國、中國香港、日本、新加坡 等歐洲亞洲國家及地區的比例有所提升。歐 亞很多國家及地區具備高質量的教學水平及 較 爲 低 廉 的 留 學 成 本 , 吸 引 了 很 多 普 通 家 庭 或喜歡該地區文化的 學生。

留學動機去功利也更 實際

與去年相比,留 學意向人群更加重視 內在自我提升的驅 動,主要體現在期望 涌過留學來拓展國際 視野、豐富人生經 歷。與此同時,較爲 功利化的留學因素均

呈下降趨勢,也從側面說明留學更趨於理性 化。此外,在選擇學校和專業的考慮上,雖 然興趣、合適等感性因素仍是主要關註點, 但他們對於師資力量、升學就業、錄取率、 課程難易程度的關註度在上升,這體現了留 學意向人群在做出留學決定時更趨於理性和 實際。

留學前籌備更前置,但仍有誤解

在留學籌備上,留學意向人群也更加主 動,他們中的大部分認爲需要提前1年以上 開始進行留學準備;僅17%的人群認爲可提 前半年準備,且比例連年下降。超過七成人 群會選擇涌過留學咨詢機構進行留學申請; 六成人群會同時選擇語言考試培訓和留學咨 詢機構,且其中近八成更傾向選擇賣站式服 務。壹站式留學服務以其便捷省心,更加受 到家長的靑睞,且近年來需求趨勢較爲穩定。 但相比留學申請,很多學生誤認爲留學考試 的準備周期略長壹些,41%的學生認爲要提 前兩年及以上進行留學考試的準備,而留學 申請的這賣比例爲31%。事實上,如果想進 行申請前的綜合背景提升,很可能需要比考 試籌備更長的時間。

留學後目標更明確,歸國是首選

在針對畢業後打算的調研中發現,46%

留学大数据 2015-2018

《2018中國留

出國語碩意

《2018中国留学白皮书》 新闻发布会

> 的留學意向人群明確表示沒有移民計劃,呈 逐年上升趨勢;38%的人群表示尚不確定, 呈逐年下降趨勢。此外,雖然更多的學生傾 向先在國外工作壹段時間再回國,但整體計 劃最終歸國發展的比例也呈逐年上升的趨勢, 壹方面國家實力的增強和國內快速的經濟發 展讓更多學生願意歸國發展,另壹方面也體 現出學生留學前更有規劃。

中國留學家庭更"民主"

隨著70後父母加入留學意向群體,4年 來中國留學家庭的變化也附帶了時代發展的 烙印。通過對比 4 年數據發現,越來越多的 家庭傾向於通過父母和孩子的共同商量做出 留學決策。相比較而言,父母越來越尊重孩 子意願,畢竟留學作爲整個家庭的重要教育 目標還是要選擇最適合孩子的。

然而,這些愈發民主的父母,越來越多地 來自普通家庭,對比往年留學意向人群父母 的職位背景,"壹般員工"的比例逐年上升。 這 壹 方 面 是 綜 合 國 力 提 升 的 體 現 , 但 從 側 面 也反映出了現在家長對於孩子教育問題的重 視,願意付出更多的成本幫助孩子開闊眼界, 豐富教育資源。此外,我們也發現更多家庭 從孩子小學階段開始思考出國留學,也印證 了當前中國父母對於孩子教育的思考重視程



度。而在留學意向人群中,擁有海歸背景的 父母雖然整體占比不高,但也是逐年上升, 從 2015 年的 5.3% 上升至今年的 6.9%。

留學意向學生經歷更豐富

留學意向的學生群體在這 4 年間也有著微妙的變化。目前就讀於中小學的留學意向人群仍以公立普通班爲主,4 年變化不大。但就讀於國際學校的人群比例從 2015 年的 2%增長至今年的 8%,這與目前的國際辦學熱相吻合。而在目前就讀本科及以上的留學意向人群中,56% 的群體來自國內普通高校,這壹比例在 4 年間上升了 10 個百分點。此部分留學意向人群的就讀院校中,來自"雙非"及"雙壹流"高校的學生比例在 2017-2018 較2015-2016 有明顯上升,留學愈發地走向了"大衆化"。

此外,近三分之壹的留學意向人群留學前已有如海外夏冬令營、遊學等短期國外學習經歷。越來越多的留學家庭在正式決定留學前,願意讓孩子提前體驗海外教育,增長見識、培養國際視野,從而理性地做出留學決策。

家長預判與學生留學感受不統壹

面對留學期間可能產生的問題,家長與學生的關註點也略有差異,家長的顧慮主要集中在安全問題、孩子的自控能力以及健康方面,而留學生實際反饋的主要問題則主要來自語言能力、文化差異以及飲食不適應等方面。可見家長的顧慮與學生的自身感受並不相同,既然如今留學已成爲壹項家庭重要決稅,建議家長多從學生感受出發進行準備和籌劃。

海歸與用人單位優勢認知存在差異

對於已經就業的海歸人群,大部分海歸 對目前所在的行業滿意度較高,但普遍認為 薪酬沒有達到預期。對崗位、職位和發展空 間的滿意度則壹半壹半。

同時,留學生的自我感知與用人單位的評價 有較大差異,海歸的學習能力、獨立自主和 語言能力是留學生和用人單位普遍認可的優 勢;但創新能力和專業技能是被用人單位認 可而留學生不自知的;留學生自認爲社交能 力、表現力和創新能力是自身劣勢,而用人 單位卻普遍認爲留學生的務實性、穩定性、 包容能力和自制力不足。

(多知網)

大逆轉!中國癌末爺爺探親遭遣返,終獲準回美



胃癌四期的癌末患者崔元峻 (Yuanjun Cui,中文姓名皆音 譯),2017 年 12 月 持 觀 光 簽 證 到密蘇裏州探望女兒女婿全家, 上周壹家人搭乘郵輪到巴哈馬旅 遊,本月21日返抵佛羅裏達州傑 克森維爾(Jacksonville)港口入 關時,卻被聯邦海關與邊境保護 局 (U.S. Customs and Border Protection, CBP)滯留盤查, 旋即 遣返中國;在三代皆曾從軍 的美國公民女婿向媒體投訴後, 數 小 時 內 案 情 出 現 逆 轉 , 已 經 被 遣返回到北京機場的崔元峻,23 日又搭上飛往西雅圖的班機,預 定 24 日回美與女兒團聚。

家屬律師裴蘇珊(Susan Pai)23日告訴紐約"每日新聞報"(Daily News),罹癌之後切除胃臟,並曾接受八次化品的崔元峻,與妻子王歡(Huan Wang)從佛州直接被遣返回中國後,兩人身上完全沒有錢,坐困北京機場。裴蘇珊指出,と完全沒有錢,生成表數。。 數據這返後,距離在沈陽的憲言 500 哩之遠,"拼命想辦法讓司活下去,只希望不要死在機場。" 密蘇裏州美國陸軍國民兵(Army National Guard)飛行員麥克狄維特(Joseph McDevitt)23日下午對媒體表示,已經接獲聯邦海關與邊境保護局通知,將允許他的中國籍嶽父嶽母返回美國,兩人將從西雅圖入關。他說:"我很激動,我覺得他們這麼做是正

2017年12月,崔元峻夫妻持可多次出入境的10年效期B1/B2觀光簽證進入美國,到密蘇襄州探望獨生女崔正嘉(ZhengjiaCui)以及年僅四歲及三歲的外孫、外孫女,原訂6月19日離美。

女婿三代從軍 "國家卻 這樣待我"

三代美軍家庭出身的 麥克狄維特接受美國廣播 公司(ABC)專訪時說, 嶽父這次來美國是做為完 生的告別之旅,壹家老, 告 浩浩蕩蕩於上周出發, 加為期四天的嘉年華郵 (Carnival cruise) 哈馬旅遊,5月21日 回到佛州傑克森維爾港 口時,全家人卻都遭到 CBP留置盤查。

"我是密蘇裏州國民 兵的阿帕契(Apache) 飛行員,我弟弟也是阿 帕契飛行員,父親則是 美國空軍退役,祖則更 是二次世界大戰期間加

 任何事,"他們在美國就是花錢 消費而已。"

老夫婦返美 人道主義"特別補救"

也不願意失去家人。"

(文學城)



漢語熱、翻譯技術誰在挑戰英語全球霸主地位



全球有數以億計的人會說 英語,但隨著翻譯科技發展, 以及"混合語言"(hybrid language)的出現,其地位會否 受到威脅?地球上哪個國家,能說 英語、或正在學習說英語的人最 多?答案:中國。

根據劍橋大學出版社的壹項研究定類所名 3.5億人對英語中國的壹有國民 4億人對 英语中國的語中國 600 是 500 是

很多種,即使在英國亦然。譬如在港口城市樸次茅斯,即使在網絡式英語和美式英語流行的當下,其地區方言"pompey"仍獲廣泛使用。英語是全球最受歡迎的"通用語》

所以,英國作爲全球性語言的 日子,可能已開始倒數;誇張點 說,電腦正步步進擊,並且占了上 風。這篇文章的原文是英語,但妳 只需要按幾下鼠標,就可以用德語或日語閱讀。既然電腦能做到這地步,爲什麼還要那麼辛苦的學英語呢?

斯坦福大學機器學習、語言學 及電腦科學教授克裏斯托夫·曼寧 認為,在不久的將來,電腦翻譯技 術的水平,壹定能與人類譯者比 冒。

但這並不是英語面對的唯壹挑

戰。目前全球有很多人以英語爲第 二語言,不同的"混合語"也因而 出現,將"標準"的英語與當地語 言結合,如印度式英語、孟加拉式 英語、塔米爾式英語等。

(BBC 中文網)

建置景建贯房 8 中國沙房團

今年,中國壹二線城市紛紛收緊樓市限購政策。 僅 5 月,貴陽、成都、哈爾濱等城市就出臺政策以各 種形式限制購房。中國被抑制的購房需求, 轉向海 外——中國內地和香港盯上房價低廉的越南、泰國等 東南亞國家,迅速炒熱當地房產市場。

擠滿中國人的芽莊

越南著名旅遊城市芽莊得到投資者靑睞,遊客邊看景邊看房。越南媒體報道,近期,芽莊房地產價格因爲來自中國強大的購房需求而快速上漲。芽莊的房產銷售手冊大多有中文簡體和繁體的版本。大量中國人則借著在芽莊旅遊的機會,邊看景邊看房,看上的直接成交買房。芽莊壹個樓盤,從不久前的700萬越南盾/平米(2400港幣/平米),快速漲至目前的1000萬越南盾/平米(約3400港幣/平米),漲幅超過40%。

當地壹家報紙稱,中國人常常雇傭越南人作爲自己的代理,在芽莊購買土地。通過這種方式交易的土地價值數百億。中國人不僅在芽莊市內購買土地,還在沿海地區的幾個公社大量購買房產。越南慶和省土地註冊部門的壹位官員表示,在越南,外籍人士允許直接從開發商手裏購買房屋和土地,但不許在個人間買賣。他還聲稱,現在越來越多的越南人開始出售土地。

"爲了防止這種情況,負責審查的特別部門應該加強審查力度,收緊審查措施。"中國的易居企業集團 CEO 丁祖昱則號召越南修改法律,允許外籍人士持有 產權從現在的 50 年放寬到 100 年。

中國炒房者的"香餑餑"

在 5 月 23 日早晨,胡誌明市房價為港幣 2800 元 / 平米,這壹價格大約是香港平均房價的 14%,或者新加坡平均房價的 18%。在胡誌明市的中心地帶的豪華樓盤從港幣 3000 元 / 平米到 6000 元 / 平米不等。這壹價格不到曼谷 7000 到 9000 元港幣 / 平米的價格的壹半,還不及香港的此類樓盤房價的 10%。

低廉的房地產價格,使越南成爲中國內地和香港炒房者的"香餑餑"。2017年,來自中國大陸、臺灣、香港的買房者,占據所有外籍買房者的25%。2016年,這壹數字是21%。進入2018年,這壹數字絲毫減緩的跡象,繼續加速上升。今年壹季度,越南房產市場的需求量上漲了300%,遠超去年同期的漲幅。

低價成爲不少外籍中產階層考慮在越南買房主要 原因,他們本身財產有限,但又想讓自己的投資組合



更加多元化。舉例而言,70萬元人民幣(約86萬港幣)可以在越南購買壹所住宅,而在美國和澳大利亞,很可能要超過500萬人民幣(約613萬港幣)。

此外,外籍人士在越購房也是法律允許的,越南房地產業允許將每棟住宅樓30%的公寓賣給外籍人士,但外國人只能持有房屋50年產權。不僅投資者看好,開發商也紛紛挺進越南房地產市場。新加坡知名地產公司凱德集團,在胡誌明市進行樓盤開發,該項目在香港開售,60-100平米的房產售價在180萬元港幣左右。該項目預計2020年第四季度完成。

壹位在香港金融領域工作的外籍人士,他的中國妻子在胡誌明市花 200 萬元港幣買下 87 平米的公寓。他表示,"我們買房主要是爲了投資。越南的社會主義政府比較穩定,我們認爲這個國家會像中國壹樣快速發展。"

越南之前,已炒完泰國

泰國壹線城市房產價格較越南壹線城市高出壹倍 不止,中國人在泰購房需求高了這壹房價。泰國房地 產開發商尙思瑞的總裁在公開場合稱,去年上半年該 集團銷售額同比增長 20%,其中外國人購房者貢獻越 來越大,中國人則是"主力軍",增長最爲迅猛。該公司也因此於去年把在中國的辦事處從壹個擴展的四個。

分析人士稱,從去年開始的中國人赴東南亞買房的熱潮主要有兩個原因——中國開展全國範圍的樓市調控措施,使全國房地產市場的交易量大幅下降,投資需求被極大抑制;與此同時,東南亞各國的房地產市場普遍疲軟,需求低迷,使房價處於地位,投資吸引力高。再者,這些地區多爲旅遊目的地,中國人比較熟悉,旅遊還能帶來租賃預期,有著高於國內房產的投資回報率。

與此同時,加拿大、英國、澳大利亞等國家都在 稅費等環節上加大了對外國人投資的限制,壹緊壹松 之下,更加劇了這賣趨勢。

但從此前在泰國投資的中國人反饋而言,也不是沒有缺點,比如高昂、不透明的物業管理費,不規範的房產中介;此外,除了曼谷這類大城市,泰國芭提雅、普吉等城市的交通配套還有待完善,也爲房地產投資帶來不確定因素。

(BBC 中文網)