

埃及苏伊士运河管理局29日发表声明称，搁浅在苏伊士运河的重型货轮“长赐”号已经完全移动至正常航道。历经六天多的搁浅救援，苏伊士运河终于再次通航。在这次事故发生后，不少人认为埃及或将升级扩建苏伊士运河，以避免此类阻碍全球货物流通的事情再次发生。鉴于中国对该海上货运“大动脉”的依赖以及自身位居世界前列的工程能力，如果埃及决定对运河进行改造，中企可关注其中的对接机会。

### 新河道治标不治本？

因为巨轮搁浅，苏伊士运河引发全球关注。分析人士指出，这一事件一方面凸显苏伊士运河对国际贸易和全球产业链的重要性，另一方面也折射出这条国际航运通道存在管理漏洞和安全隐患。

某国际货运代理公司埃及员工侯萨姆在接受《环球时报》记者采访时表示，由于通行费昂贵，越来越多的巨型货轮驶入苏伊士运河，这样就能用同样的钱运送更多的货物。虽然苏伊士运河通航以来数度扩建，但扩建速度仍然赶不上不断增大的货轮吨位。

2015年8月，埃及在原有运河河道北段另辟与之平行的“新苏伊士运河”，为原有航道提供了双向通航条件，将船只的通航等候时间从原先的22小时缩短至11小时，并允许更大船只通过，从而提升了运河通航效率。但也有专家质疑，新苏伊士运河治标不治本，从大苦湖到最南端的苏伊士港之间，依然是19世纪的旧航道。

侯萨姆表示，虽然每一次扩建花费不少，2015年的那次扩建更是耗资85亿美元，但配套设施建设投入明显不足，如在导航、疏浚、预警、维护方面的投入少之又少。目前的所有投入都是以经济为先导，包括在新苏伊士运河两岸扩建工贸区、港口和商船队服务中心等。此前已发生过多起“堵船”事故，都因在短时间内解决而没有引起埃及政府的

## 埃及：漏洞与隐患并存

## 中国：技术和经验兼备

# 谨慎面对苏伊士运河升级预期

本报驻埃及特派记者 景玥 本报记者 赵觉理



新苏伊士运河开通后，商船数量并未猛增。

重视。这次“长赐”号搁浅事故彻底暴露了苏伊士运河的管理漏洞和危机处理能力的不足。按理说，埃及几乎每年都有大风和沙尘天气，此前就该制定应急预案，像如何预警、如何救援、如何完成集装箱装卸等，这样即使发生事故也能有条不紊地实施救援。

### 与中国联系紧密

“可以预想的是，未来欧亚大陆尤其是中国与欧盟间的贸易将进一步增长，对苏伊士运河的通行需求会更大，也需要埃及加强对运河的管理，因此再次改扩建可能会提上议程。”上海外国语大学中东研究所学者文少彪对《环球时报》记者分析称，如果苏伊士运河未来真的需要拓宽，那么一定会采取公开招标的形式。国外一些大型基建企业毫无疑问会同中国企业努力竞争这单大合同，到时候就要看中国企业拿出的方案和报价了。此外，基于埃及的财政状况，其对苏伊士运河进行大规模扩建很可能需要贷款，亚投行会是一个很好的资金来源。

一名资深疏浚业内人士告诉《环球时报》记者，对于运河挖掘拓宽而言，重型挖泥船是必不可少的装备。重型挖泥船技术含量极高，中国是全球少数掌握核心技术、可以自主建造挖泥船的国

家。该人士介绍称，中国目前拥有自航绞吸挖泥船“天鲲号”“天鲸号”，耙吸挖泥船“浚洋1号”等一批自主设计建造的重型挖泥船，且船只性能均位于世界前列，可以适用于各种海况的大型疏浚工程。

上述业内人士表示，国内企业已先后在全球多个国家完成疏浚、航道拓宽等项目，不仅技术上处于第一梯队，在项目管理、施工经验等方面均有较强储备。“可以说，中国是世界上少数几个掌握疏浚前沿技术、能够自主开展大规模航道疏浚工程的国家之一。如果苏伊士运河真的有相关需求，那么中国企业将是最有实力的竞争者之一。”

中国虽然目前还没有参与过苏伊士运河的扩建项目，但和这条国际航运大动脉有着千丝万缕的联系。埃及前驻华大使马吉德·阿米尔表示，早在新运河项目启动之前，中国就已经是苏伊士运河的最大使用国。中国重视新运河项目和运河地区的整体发展，并为之做出贡献，中国港湾、中国水电等多个中国公司积极参与项目建设，涉及能源、铁路、电子等多个领域。2014年，埃及总统塞西提出“苏伊士走廊经济带”开发战略，计划用10至20年时间在苏伊士运河沿岸地区打造出集制造业、物流和商

贸等经济活动于一体的集群，中埃·泰达苏伊士经贸合作区正是该地区的重点项目。2019年8月，时任苏伊士运河管理局主席马米什表示，

2018-2019财年苏伊士运河收入达59亿美元，为历史最高水平。苏伊士区域的再度振兴不仅得益于新河道的开通，更受益于中埃经贸合作区的快速发展。

### 权衡利弊，三思而行

根据埃及政府的规划，未来沿苏伊士运河建设走廊经济带，包括修建公路、机场、港口等基础设施以及多个高科技工程项目，预计全部建成后每年将为埃及带来1000亿美元收入。这无疑也为中企投资埃及带来商机。

但针对未来苏伊士运河的再扩建工程，侯萨姆认为，如若参与，应抱谨慎态度。在这次事故发生后，不少人认为埃及会再次扩建苏伊士运河，中企可以适时参与。但侯萨姆提醒说，首先埃及政府可能并不会扩建，因为每天50多艘的商船通行数量可能已达到国际贸易的饱和状态。新苏伊士运河开通后，埃及官方曾乐观估计，至2023年，经由该运河的商船数量将从当时平均每天49艘增加至97艘。但从全球经济的现实情况看，国际贸易的增量无法达到这个美好预期。受新冠肺炎疫情影响，埃及大幅削减运河通行费，这也说明通行船只可能并没有想象得那么多。同时，安全形势也是不容小觑的关键问题。新苏伊士运河处于恐怖袭击频发地区，美国和伊朗的矛盾更加大安全风险。长期以来，苏伊士运河一直都是“地缘政治的主战场”。所以针对扩建工程，还需权衡利弊，三思而行。相比之下，参与相关配套工程建设或许是一个不错的选择。

文少彪也表示，尽管中国企业拥有足够的技术实力，但可行性依然存在挑战。苏伊士运河位置重要，比较敏感。如果中国参与到运河的基建项目中，可能会被西方国家政治化，这样的风险也值得警惕。▲

## 投资日本别墅不能只看价格

本报驻日本特约记者 蒋丰



别墅已成为日本富裕阶层生活中的重要落脚点。

“两点生活”正成为日本中产阶级新的进阶消费。这里的“两点”指的是拥有两个生活落脚点，比如日本女星柴崎幸在今年的国际妇女节那天宣布，自己开始了“两点生活”——一个落脚点是东京的公寓，一个落脚点是北海道的农场别墅。从前，似乎只有高收入者的自由职业者或者退休后的高层，才可以拥有“两点生活”。但最近一年多来与新冠肺炎疫情共存的生活，让很多日本白领、金领不需要去公司报到，而是习惯打开电脑、天南海北都不影响工作的新模式。于是，拥有别墅的“两点生活”，正成为一种新风潮。

据《日本经济新闻》日前报道，在2020年4月，日本政府发布第一次“紧急事态宣言”后，一家从事高端房产中介服务的公司接到的关于购买度假别墅的咨询量猛增，别墅成交量也超过往年。其中，有107件咨询是关于千叶县

的。千叶县与东京都同属首都圈，从东京当天往返不成问题。2020年夏季，一名40多岁的日本企业经营者用现金一次性付款，在千叶县南房总市购买了一套带泳池的独栋海景别墅，总占地超过1000

平方米，价格约1795万元人民币。在富裕阶层热衷购买别墅的风潮下，像别墅一样的住宿酒店的开发热度也随之大增。销售投资用房地产的日本武藏公司，从2020年夏季开始，在邻近东京的两大著名度假地——轻井泽和汤河原，启动了将整栋住宅作为酒店出租的业务。武藏社长长大谷武表示，原本设想客房单价在8万日元（约合4800元人民币），但由于希望避免人员密集的人很多都是一家子前来入住，因此2020年的平均客房价格超过10万日元。大谷介绍称，客户以家庭年收入在2000万日元以上的“小富阶层为主”。这些人虽然没有购买别墅的资金实力，但并不满足于传统酒店。

2020年，日本虽然出现新冠疫情危机，经济发展停滞，但也出现自经济泡沫破裂后日经平均股价的高值，更呈现不动产交易活跃的迹象。去年11月，日本三井不动产宣布将对经营巨蛋球场和

游乐园的东京巨蛋进行股票公开收购，并很快达成一致。2020年8月，在全球疫情最为严峻的情况下，安联集团的不动产管理部门在东京设立事务所，一举购买了18栋租赁公寓。日本不动产经济研究所公布的当时首都圈公寓均价为6084万日元，仅次于日本地产泡沫期最高峰1990年的均价6123万日元。进入到2021年，在疫情仍旧持续的日本，不动产市场的新陈代谢自然也吸引中国投资人士的关注。

日本是观光立国，从长远上来讲，肯定会促进和鼓励旅游经济，所以今后的旅馆和民宿需求还会增加。近日，《环球时报》记者就中国人投资日本别墅，咨询了面向全球华人提供不动产担保贷款的株式会社FinancialDo。该公司亚洲市场负责人王钰强强调，投资购买别墅首要看位置，位置太偏僻的话，一是客流量少，二是如果做银行贷款，不太容易通过贷款审查。公司曾经接到中国客户的需求，希望购买北海道虻田郡的一家滑雪场附近的别墅，但评估部门认为，北海道虻田郡地处偏远，别墅没有市场流通性。如果要确保投资价值，还是建议购买首都圈（即东京都、神奈川县、千叶县、埼玉县）和阪神圈（即京都府、大阪府、奈良县和兵库县的神户市）。在使用上，经营民宿或者旅馆回

报率较高。以东京为例，旅馆的表面回报率一般能达到15%-20%，如果做民宿，可能会更高。曾经有中国客户在关西机场附近购买别墅，后改造成5个家庭房，用作民宿，回报率达到了50%。不过，该负责人也表示，与一般的租赁相比，旅馆和民宿都容易受经济大环境和市场波动的影响，毕竟住房才是刚需，而观光旅游不是。另外，旅馆也好，民宿也好，管理上需要投入更多的人力、物力成本，所以投资前请慎重考虑。

还有多名朋友向记者咨询，说在网上经常能看到一些超低价待卖的日本别墅，包括1日元起价等，问记者怎么不趁机买几个。针对这个问题，日本房产咨询师加藤藤大分析认为，日本自从经济泡沫破灭后，全国各地都有别墅大甩卖，150万日元就能买到外观不错的别墅，其中也不排除被不动产公司卖给不明真相的外国顾客的。如果是投资用，准备出租给别人，又或者是想要转手卖出，这样的别墅很难找到入住者或买主。如果是自住，那么维护和装修的费用会远超新建别墅。所以不要被价格魅力套住，从而掉进一个填不满的坑里。

纵观全局，跟国内一线城市相比，日本一线城市的别墅价格的确很有优势，从而衍生出“你在国内筹首付，我在日本买别墅”的说法。但别墅跟高层公寓的根本区别是，别墅一般是木造的，因而使用寿命基本上在25-30年左右，之后需要解体重盖，并一次性投入很大的资金。因此，在日本买别墅，一定要把周期考虑清楚。▲