

日本三大都市圈地价 16年来首次出现上涨

本报记者 朱贤佳

据日本国土交通省19日公布的报告显示,日本三大都市圈地价16年来首次出现上涨。报告认为,日趋白热化的房地产投资基金并购是推动东京、大阪、名古屋地价大涨的主要因素。

国土交通省的报告显示,日本三大都市圈物业价格平均上涨0.9%,东京更是成为飙升幅度最大的城市——居民用地价格和商业用地价格分别升18%和14%。

租金上涨或带动地价上涨

“在东京,大型物业公司盈利率十分牛”,摩根士丹利驻东京首席经济学家竹广佐都(Takehiro Sato)表示,“日益上攻的租金很有可能带来一股地价上涨风潮。”他的这番言论是在国土交通省报告发布之前发表的。

东京STB研究机构的数据表明,8月份,日本REITs(地产信托投资基金)总资产同比上涨65%达4.8万亿日元(合410亿美元)。日本第二大房地产投资基金——日本房地产投资集团5月份发布的一份报告显示,房地产投资者正陷入“激烈的竞购战”之中”。

截至今年8月,日本房地产投资基金公司数量在一年内从22家上升至38家。日本市场上证券化的房地产资产总额达到10万亿日元,而其中45%是由REITs控制。

自1992年以来,日本商业用地价格跌幅在全国范围内收窄,而同期周边地区土地价格也出现一定涨幅。

放眼全球 萨-奥法案让英国人不满

特约记者 马建国

美国的法律吃里扒外管到别的国家的事例不少,现在,英国也成了美国法律的“监管范围”。日前,世界四大会计师事务所之一的安永公司伦敦办公室就被美国萨班斯-奥克斯利法案的调查人员“搜查”。

英国媒体19日报道说,美国的调查人员对安永公司在伦敦的办公室进行了“突然袭击”。《金融时报》报道说,对安永伦敦办公室的调查是美国萨班斯-奥克斯利法案在境外实施外法权的又一例证。

据悉,美国的一个叫“公共会计监督委员会”的监督机构早在8月份就进入了安永在伦敦市中心泰晤士河塔桥附近的办公室进行调查,这个美国监督机构本月再度对安永伦敦办公室进行了调查。

了解该事件内幕消息的人士透露,美国的这个机构的调查人员访问了安永的会计师,检查了该公司涉及一些客户的审计文件。

2002年7月30日美国总统布什签署的《2002年萨班斯-奥克斯利法案》因由美国参议院议员萨班斯和众议院议员奥克斯利联合提出而得名。

英国财政部已经对美国萨班斯-奥克斯利法案在境外实施治外法权表示不满。财政部的发言人说,英国财政部一直对美国这个法案的治外法权部分表示关切,并正在试图同美国监管部门就相互承认会标准达成更多的谅解。

“安然事件”等一系列的财务虚假案暴露了美国现行法律的诸多不足,从而促使其对资本市场的监管制度和信息披露制度进行变革,人们寄希望于通过提高信息披露的真实性和可靠性来保护投资者的利益。

但因美国的经济“全球化”程度较高,旨在保护美国利益的萨班斯-奥克斯利法案有把自己的法权放回全球。英国公司在伦敦受到美国监督机构的调查,自然让英国人不满。

英国的影子财政部长乔治·奥斯波恩就说,“在一个全球化的经济环境中,我们应该设法减轻英国企业的压力,而不是增加他们的压力。”

房地产证券化推动复苏

竹广佐都还表示,目前日本地价和房产市场的复苏与上世纪80年代不同,现在只有有潜力的地块才会出现上涨,而20多年前,地价普遍上涨。

“鉴于日本央行将继续实行低利率政策的预测下,我们央行官员必须采取措施避免出现地价泡沫。”日本企业家联合会主席北城格太郎表示。

7月,日本央行结束了长达6年的零利率货币政策。上周,日本央行货币政策委员会委员水野温氏表示会继续升息,尽管目前有迹象表明日本经济增速有所放缓。

分析人士指出,日本地产价格上涨、房地产市场复苏与房地产资本成功实行证券化机制不可分离,这一机制可以追溯到1998年9月。当时,为了帮助银行清除坏账,日本政府决定引入地产证券化机制。这一机制允许各路资本通过证券化手段进入房地产市场,并且增强了市场的流动性。

2001年,日本两大房地产投资基金——日本房屋基金公司以及日本房地产投资集团成立。

日本KBC证券机构分析师马拉伯认为:“证券化在日本房地产复苏中扮演了十分重要的角色。理顺并有效利用资产是打开经济引擎的关键举措。”

出现预防“过热”呼声

上海社科院亚太研究所高级研究员王少普认为,日本房地产



日本不断上涨的租金可能带来地价上涨风潮 资料图

会在短期内出现适度放缓的现象,“目前日本国内已经有呼吁预防‘过热’迹象的呼声。”但他同时认为,从目前情况来看,地价的上涨还被限定在三大都市圈内,没有扩大到全国;而且上涨水平,尚在一个合理的范围内,没有突破按房租等数据计算出的“收益返还原价”水平。因此,目前不会出现资产泡沫,估计还会有一定的上升余地。

王少普认为,日本房地产稳步上升并不是今年出现的现象,其实在去年已经初见端倪。最近日本设备投资上升至历史新高点,这是推动房地产市场转升的另一因素。近年来日本经济景气上升,办公楼需求旺盛。另外,投资资金持续流入房地产也推动了地价上升。

日本地产分析人士认为,虽然从全国其他地区来看,所有商业用地的地价仍然下跌,但由于三大都市圈占到全国土地总资产的60%,加之地价上涨有从中心城市向周边扩散的趋势,日本很可能在未来一段时期走出泡沫经济破灭后土地资产连续多年不断缩水的阴影。

■新闻链接

房地产证券化在全球蓬勃发展

住房抵押贷款证券化始于20世纪60年代末的美国,如今已扩展到世界许多国家和地区,它是一国经济发展到较高阶段的必然趋势。近年来,房地产投资证券化在世界大多数国家和地区得到蓬勃发展。

房贷证券化是指银行将房地产抵押贷款按照价值单元分割成小的产权单位,出售给投资者,由于住房贷款的期限普遍很长,而金融机构吸收的存款又具有短期性,一方面可以解决银行“短存长贷”流动性不足的问题,另一方面也可以使资金较少的企业参与房地产投资。

房地产投资证券化的优势在于:一是小额投资

者可以通过购买股票、债券及受益凭证投资于房地产,扩大了参与面。房地产直接面向资本市场,使巨额投资的筹集和融通成为可能。二是房地产投资证券化,把高价值量的房地产权转化为小价值量的可流通的股权和债券,把房地产投资的风险分散,转移到众多的投资者中,降低了投资的总体风险。三是房地产证券操作规范、投资方便,筹资、融资标准化,可以上市流通,具有很强的流动性和变现性,且适用范围广。四是房地产投资证券化使房地产产业的经营效率提高,使投资者与经营者分开,体现了两权分离的现代企业制度。

(综合)

加息预期渐弱 资金加速撤离美国

本报记者 朱周良

PPI上升3.7%,低于7月份的4.2%。核心PPI则同比上升0.9%。此前,市场对8月PPI升幅预期为0.3%,核心PPI预计上升0.2%。

分析人士指出,最新的PPI数据进一步证明美国的通胀压力有所减缓,上周公布的美国8月份CPI增幅也仅为0.2%,为7月份增幅的一半,这也使得美联储在20日的例会上可以更为正言顺地连续第二个月维持利率不变。

与此同时,昨天公布的美国新房数据则显示美国经济增长继续放缓。8月份美国的新屋开工数环比大跌6%,按年率计算报166.5万户。而营建许可也连续第7个月下跌,降至4年来的最低水平。

明年中期开始降息?

道琼斯对华尔街机构的最新调查显示,不少投行都开始转而认为美联储年内会维持利率不变,有的甚至认为到明年会开始降息。

核心PPI连续两个月下降的情况,也是自2002年底以来首次在美国出现。

同比来看,8月份美国的

一级交易商的调查显示,机构预计美联储将在9月、10月以及12月的会议上均维持5.25%的联邦基金利率不变。其中,仅有6家认为当局会在年底前恢复升息。而在8月初,尚有10家交易商预计美联储将在年底前再度加息。

不仅如此,更多华尔街机构似乎开始把注意力更多放在了何时降息的问题上。虽然只有法国巴黎银行预计美联储将在今年年底下调利率,但在19家投行中,有9家预计当局将在2007年中期开始降息。

不过,也有机构和IMF持相同观点,即美联储不能完全放弃加息立场。花旗集团的分析师迪克莱蒙特就指出,美国的核心CPI指数今年前8个月升幅仍达3%,因此,如果没有通胀走低的明显证据,美联储可能不愿暗示要放弃“随时准备再度升息”的立场。

外资流入创1年低点

在加息预期减弱的情况下,美元的吸引力势必受损,因

此,已经有征兆显示外资开始撤离美元资产。

美国财政部于周一公布的数据显示,7月海外投资者对美国国债、公司债、股票和其他金融资产的净持有量仅为329亿美元,较6月大幅下跌56%,降至2005年5月来的最低值。

海外投资者对美国资产兴趣下降,一方面是由于新兴市场7月结束了两个月来的颓势,鼓舞部分投资人投入美国市场以外的证券;但另一方面,对于美国加息暂停甚至转入降息的预期,也是使得美元资产吸引力下降的主要原因。

报告显示,私人投资者是7月卖出美国有价证券的主力。私人资本净流入由6月的270亿美元大降76%,至66亿美元。其中,私人投资者净卖出20亿美元的美国国债,与6月的净买入318亿美元形成鲜明对比。不过,海外央行则增持了美国国债。海外央行买入美国长期金融资产由6月的23亿美元增长了近9倍,达227亿美元。

■经济观察

墨西哥湾石油大发现背后的政局博弈

新华社

油开采禁令进行讨论,雪佛龙在这一敏感时刻宣布发现大油田,是在借新发现向国会施加压力。

“假如国会允许在佛罗里达和东部近海开采石油,石油工业势必获得高额利润……现在一个极具潜力的巨大发现将向国会证明,在近海采油完全是一个有利方案。”柯克说。

至于高达150亿桶的储量,柯克认为,先漫天报价,再悄悄调整,是石油企业的惯用招数。去年也有公司宣布在墨西哥湾发现一个储量可能达100亿桶的巨大油田,但今年这个储量已被“悄悄地”调整为4300万桶,下降了99.57%。

他还对这条新闻提出多点质疑。比如,蕴藏高达150亿桶的地层带,必定有区域储量达

到10亿桶的油田,但如今该地区没有一个油田的储量达到3亿桶,这是不正常的。此外,“杰克2号”的钻探深度超过8400米,这表明井下可能更多蕴藏的是天然气而不是石油。因为根据一般常识,石油蕴藏带较浅,天然气则可以很深。

《纽约时报》援引分析人士的话说,要确定该地区的石油储量,可能还需要一年时间。考虑到深海区采油的成本,如果届时国际油价低于40美元一桶,该地区就根本不具备开采的潜力。

不过,柯克的说法也招致一些石油人士的批驳。他们认为柯克的揣测才包含“玄机”:他代表环保人士的主张,极力反对在美国近海开采石油,因此不惜对发现提出质疑。他的

“深海无石油”观点也是站不住脚的,因为一些复杂地质构造完全能使更深海底蕴藏石油。

目前远高于40美元的油价正驱使石油企业投入更多资金发现以往难以发现的石油。从这个意义上讲,雪佛龙的大发现代表了石油勘探领域的巨大转折——从陆地转向海洋。大发现将驱使石油公司加大对墨西哥湾的勘探投入,并可能迫使美国开放对近海采油的禁令。

围绕着特大油田的种种争论,凸显出的是美国国内对近海石油“采和禁”两派的分歧和较量。有分析人士认为,雪佛龙的大发现让“主采派”占了上风,在石油价格高企的今天,石油巨头们掌握了前所未有的主动权。

■环球扫描 法国房价连续两个月下跌

近期法国房屋交易量也呈下降趋势。据法国财政部下属机构统计,今年第二季度法国房屋交易量比去年同期下降7.2%,其中独立住房的交易量甚至下降22%。

自1999年以来,法国平均房价年均涨幅为10.5%,2005年的涨幅达到15%,但今年以来其涨幅已明显趋缓。法国著名房屋信息交流集团“从个人到个人”总经理盖兰日前表示,法国房地产价格今后5年完全有可能下跌30%到40%。(新华社)

南非GDP占撒哈拉以南非洲三分之一

国际货币基金组织19日发表报告称,如果按购买力平价计算,目前南非的国内生产总值(GDP)占撒哈拉以南非洲GDP总值的比重超过三分之二。

这份名为《2007年非洲地区经济展望》的报告称,尽管南非的人口数量只占撒哈拉以南非洲的6%,但其GDP是非洲第二大经济体尼日利亚的4倍多,而且高于除“东部和

(新华社)

美公司高管对经济前景乐观程度下降

美国机构18日公布的最新调查显示,美国大公司首席执行官(CEO)对国内经济前景的乐观程度进一步下降。

“美国商业圆桌会议”对其109家成员公司的CEO进行的最新调查显示,尽管大公司高管对公司销售额、资本开支和雇用情况的整体预期相对良好,但其乐观程度要比上一次调查时有所下降。“商业圆桌会议”董事会主席麦格劳-希尔公司CEO哈罗德·麦格劳指出,这次调查显示,美国大公司CEO普遍认为美国经济增长正在减缓。

该机构上一次类似的调查结果是在6月份公布的,结果显示,当时美国大公司CEO对国内经济前景的乐观程度已经有所下降,担心油价和利率攀升以及消费者开支减少会拖累美国经济增长。

此次最新的调查显示,74%的被调查者认为公司未来6个月的销售额会上升,比例低于上次调查时的82%;39%的被调查者指出,公司会在未来6个月增加资本开支,比例低于上次的48%。另外,32%的大公司CEO指出,公司未来将增加雇员人数,这一比例也低于上次调查时的41%。

麦格劳指出,尽管大公司高管们对销售、资本开支和雇用情况的预测仍相对乐观,但可以看出,能源价格高涨和利率上升对经济构成的压力已经开始在公司高管们对未来的预期中显现出来。

(新华社)

瑞典首相向议长递交辞呈

在本届大选中失利的瑞典社会民主党政府首相佩尔松18日正式向议会议长比约·冯·叙多递交了辞呈。佩尔松同时还将辞去社民党主席职务。

由在野的瑞典温和联合党、人民党、中央党和基督教民主党组的中右联盟17日在瑞典议会选举中获胜,取代以社民党为主联合左翼党、环境党组成的中左联盟,在今后4年执政。

社民党在本届大选中仅获得35.2%选民的支持,这是在过去80年

(新华社)

香港致力成为国际房地产金融市场

本报记者 王丽娜

香港证监会行政总裁韦奕礼昨日表示,香港房地产基金市场具有巨大的发展潜力,而内地经济的迅速增长也为发展提供了强有力的增长来源。

据统计,香港房地产基金市场在香港属于较新的市场,但目前四只房地产基金的市值已达65亿美元,而且在今年头7个月的平均每日成交额也高达3800万美元。

韦奕礼表示,随着亚洲房地产市场急速进行城市化、经济增长强

英国成为石油美元中转站

《日本经济新闻》18日报道,俄罗斯和沙特阿拉伯等主要产油国在英国的银行存款正在增加,英国逐渐成为石油美元的中转站。

据报道,今年6月底,石油出口居前五位的国家在英国银行的存款总额为1976亿美元,比上年同期增加了66%,是3年前的3倍。随着存款增加,英国银行扩大了对企业并购等方面的融资,石油资金的涌入正成为欧洲产业重组加速的原因之一。

根据英国央行——英格兰银行的统计,自2003年油价呈上升趋势后,来自石油出口国(包括中央银行和企业)的存款增速便开始加快。其中,来自俄罗斯的存款增长较快,6月末达到978亿美元,约为3年前的6倍;来自挪威的存款为552亿美元,是3年前的3倍;来自沙特阿拉伯的存款为365亿美元,是3年前的2倍。

石油资金的循环也成为欧美企业重组的诱因。随着资金不断流入,世界主要金融机构将进一步向伦敦集中,伦敦市场在国际金融界的地位正变得更为重要。(新华社)