

# 日开发商预言楼市泡沫将破 欲转战中越

日本市值排名第二的建筑商大和房屋工业公司主席Higuchi日前表示,日本的资产泡沫可能破灭,并导致土地价格下跌。他表示,希望削减在日本当地的投资,转投中国和越南等市场发展。受此番言论影响,在日本上市的房地产类股昨天纷纷大跌,并拖累大盘自高位回落。

## 楼市短暂反弹即见顶?

“资产市场已经变得岌岌可危,”Higuchi在接受当地媒体采访时说,“如果房地产市场泡沫破灭,我不会感到惊讶。”日本的房地产市场在十多年间一直非常低迷,只是在2005年底开始才有所回暖。

在日本,土地价格对于像大和房屋这样的建筑商至关重要,因为随着该国人口的下降,住宅建筑市场也在不断萎缩。和20年前相比,今年上半年日本的新屋动工数量每月少了约23000套。日本官方预计,日本到2050年的人口可能降至9520万人。7月份,日本的新屋动工按年率计算下降了23%,至947088套,而前一个月上升了6%。

日本房地产经济研究所上月公布的数据显示,7月份东京地区公寓售价达到平均每套7000万日元(约450万元人民币),创上世纪90年代初房地产泡沫破灭以来最高纪录。

7月份,包括东京、神奈川、千叶和埼玉在内的首都圈地区的新公寓



日本房地产市场在十多年间一直非常低迷,只是在2005年底开始才有所回暖 资料图

平均售价为每套5305万日元,同比上涨12.6%。

其中,东京23区的新公寓平均售价达到每套7109万日元,同比上涨14%,为1992年11月日本房地产市场泡沫开始破灭以来罕见。

数据还显示,7月份,日本首都圈的待售公寓数量比去年同期减少10%,为连续第七个月下降。有74.1%的新增待售公寓在一个月之内售出,这一比例比去年同期减少了5.9个百分点。

## 房地产股遭抛售

数据显示,日本的土地价格

2006年涨幅达到8.6%,远高于2005年的0.9%,创历史新高。Higuchi表示,地价的飞涨已令该公司备感不安。官方统计显示,日本大阪主要商业聚集区之一的Midousuji地价涨幅惊人,每平方米的价格达到696万日元,涨幅达40%。

由于投资者对房地产市场前景不看好,日本股市中的东证房地产指数今年已累计下跌9%,而东证建筑指数则下跌了12%。作为第二大建筑商的大和房屋股价更缩水29%。

受大和房屋的悲观论调影响,日本股市中的房地产股昨天普遍遭到抛售。大和房屋股价再度大跌

3.2%,报1471日元。日经指数也先扬后抑,收盘大跌262点,跌幅1.6%,报16158点。

## 欲转战中国和越南市场

Higuchi透露,在国内房地产市场不景气的情况下,该公司打算转战其他市场,中国和越南是首选,此外,该公司还打算在日本加大投资廉价的钢筋混凝土结构房屋。

瑞信的分析师表示,考虑到国内市场的萎缩,大和房屋的海外扩张计划使其迈出了积极的一步。不过分析师也指出,即使如此,对于日本

的建筑商而言,要满足国外市场消费者的需求可能会很困难。毕竟房屋是高度本地化的商品,对外来的建筑商而言,开发此类商品具有较大风险。

为了寻求增长机会,大和计划在中国和越南兴建公寓大厦。Higuchi称,大和房屋将于下个月开始在中国大连销售830个公寓单位。另外,该公司还将在苏州兴建10栋公寓大厦,以实现公司制定的到2010年销售额达到2万亿日元的目标。

此外,大和还计划在2010年前在越南兴建200套公寓用于租赁。(朱周良)

# 美林:3000亿中东美元或流入中国股市

美林公司日前表示,随着亚洲与中东经贸关系愈加密切,加上投资者到新兴市场寻求更高投资回报,预计到2020年,以波斯湾国家为首的中东投资者将向中国股市投资高达3000亿美元。

美林负责亚洲股票业务的主管祖伯利昨天在迪拜接受采访时说,三年前,中东投资人在亚洲股市还微不足道,而时至今日,中东投

资者在该公司所承销的每笔亚洲IPO交易中的认购占到15%。

据统计,亚太地区的股票融资在去年达到1900亿美元的纪录高点,而企业并购金额也高达空前的6470亿美元。今年以来,中国沪深300指数已接近翻倍,是截至目前全球表现第二强的指数。

中国经济也持续保持快速增长,第二季度中国GDP增长近12%,

而美国同期仅增长了1.9%。据美林统计,亚洲新兴市场今年的IPO中有约75%都与中国有关。

Samba金融集团前首席经济学家布兰德5月曾表示,包括沙特阿拉伯和科威特在内的6个海湾国家总计控制着全球40%的石油,这些国家可能会在未来20年获得24万亿美元的石油收入。

卡塔尔投资局负责战略及私募

股本业务的主管肯尼斯透露,卡塔尔规模达500亿美元的国家主权财富基金正在亚洲寻找新的投资机会,以获得更高回报,并消除美元贬值对其美国和欧洲投资带来的不利影响。

据报道,在去年10月中国工商银行IPO期间,卡塔尔和科威特两国的政府投资部门都参与了认购,其中,科威特认购了价值7.2亿美元

的股票,而卡塔尔方面则认购了2.05亿美元。

祖伯利表示,随着中东与亚洲经贸关系的发展,两地政府间的活动越来越频繁,这也促进了中东美元流入亚洲和中国。他表示,从地域来划分的话,海湾地区的公司及主权投资基金是中国股市中增长最快的一个投资者群体。(朱周良)

# APEC部长级会议开幕 “瞄准”气候和多哈

综合新华社报道

亚太经合组织部长级会议5日在澳大利亚最大城市悉尼开幕。气候变化与推动多哈回合谈判是本次会议的主要议题。亚太经合组织秘书处执行主任科林·赫塞尔廷在接受新华社记者专访时说,由于亚太经合组织成员在世界政治、经济舞台上的影响力,会议达成的共识将极大推动国际社会应对气候变化的努力,并与世界贸易组织多哈回合贸易谈判。

## 中国将提出建亚太森林恢复倡议

赫塞尔廷在采访中表示,此次亚太经合组织部长级会议不会制定硬性的温室气体减排指标,主要争取各成员达成共识,以支持应对气候变化的努力。他说,各成员领导人在讨论时将考虑各经济体的实际情况,各经济体也将根据自己的经济发展水平采取不同的措施。

在会议周开始之初,主办方澳大利亚就表示,会议有可能通过关于气候变化的《悉尼宣言》,以表明亚太经合组织成员共同应对气候变化的积极态度。

赫塞尔廷说,亚太经合组织成员的能源消费占世界总量的60%,

因此在气候变化问题上拥有极大影响力。各领导人达成的共识将影响全球框架的形成。

他说,中国已表示将在本次会议上提出建立亚太森林恢复与可持续网络的倡议,这一系列倡议都可能成为亚太经合组织应对气候变化的框架共识,最终成为全球框架的有机组成部分。

## 专家建言“多轨”方式促成共识

亚太经合组织澳大利亚研究中心5日发表一份研究报告说,在应对气候变化方面应采用“多轨”方式,既要为亚太经合组织各成员“定制”有针对性的减排战略,又要保障经济发展和减贫努力。

在亚太经合组织领导人非正式会议讨论气候变化等一系列重要议题前夕,亚太经合组织澳大利亚研究中心主席艾伦·奥克斯利发表了这份题为《建立促进发展的气候变化战略》的报告。

奥克斯利介绍说,他的研究基础是于去年1月启动的“亚太清洁发展和气候伙伴关系”。该伙伴关系包括美国、澳大利亚、中国、印度、韩国和日本。他表示,“多轨”方式能促使亚太地区各成员的立场趋于接近,以便在今年12月召开的联合

国气候变化大会之前就减排问题达成共识。

奥克斯利说:“亚太经合组织成员人为排放的温室气体占世界总量的一半以上,但同时又有超过10亿人生活在贫困线以下。因此,必须保证该地区的经济发展和减贫努力得以继续。”他认为,如果亚太经合组织各成员能在减排模式上达成一致,将为全球应对气候变化的努力带来新的动力。

## 多哈成败对 APEC 有重大影响

推动2001年启动的多哈回合贸易谈判也是这次亚太经合组织会议的重要议题。澳大利亚贸易部长特拉斯5日在部长级会议上说,此次会议将积极推动多哈回合谈判取得进展。

由于有关各方在削减农产品关税、减少农业补贴和非农产品市场准入等方面意见不一,多哈回合谈判目前已陷入僵局。尽管面临诸多障碍,赫塞尔廷表示,推动多哈回合是亚太经合组织在促进贸易自由化方面最紧迫的目标,“在目前的情况下,我们需要保持信心,等待最终结果”。澳总理霍华德3日说,亚太经合组织领导人非正式会议有望推动多哈回合谈判“加一把火”,但不会就结束谈



9月5日,亚太经合组织部长级会议在澳大利亚最大城市悉尼开幕 本报传真图

判判定严格的时间表。美国总统布什5日上午在与霍华德会晤后也表示,为争取多哈回合成功,美国将在谈判中表现出“灵活性”。

据有关方面透露,本次亚太经合组织领导人非正式会议有望发表一份声明,推动多哈回合谈判在今年年底前进入最后阶段。赫塞尔廷说,多哈回合谈判的成败对亚太经合组织实现“自由、开放的贸易与投资”的茂物目标有重大影响。

据太平洋经济合作理事会5日发表的一份调查报告显示,亚太地区多数政界和商界人士认为多哈回

合谈判应成为亚太经合组织领导人非正式会议最先讨论的议题。

太平洋经济合作理事会日前对亚太地区约400名政府官员和工商界人士进行了调查,发现多数受访者将“推动多哈回合谈判早日完成”列入将于本周末在悉尼举行的亚太经合组织领导人非正式会议最应关注的议题。

太平洋经济合作理事会总部设在新加坡,是由工商企业界、政府和学术界三方人士组成的论坛性非政府国际组织,也是亚太经合组织重要的政策咨询机构。

## 环球扫描

## 美监管部门敦促 放贷机构帮助借款者保住住房

美国联邦储备委员会和其他金融监管部门4日联合发表声明,敦促放贷机构采取措施,帮助住房抵押贷款购房者保住他们的住房。

声明说,大量混合型浮动利率住房抵押贷款将在今年剩余的时间里以及明年重新得到安排。联邦和州一级金融机构都应在其职权范围内尽可能确定那些存在拖欠贷款风险的借款人,并寻求适当办法帮助他们减轻损失,保住房屋所有权。

声明说,适当的减轻损失的办法包括贷款更改、延期付款或降低本金等。同时,金融机构应该考虑为借款人推荐合格的房屋所有权咨询服务,以避免不必要的丧失抵押品赎回权事件发生。

与美国联储联合发表这份声明的还有美国联邦储蓄保险公司、通货检察局、储蓄管理局、国家信用社管理署和州银行监管协会。

由于房价下跌和利率上涨,美国住房抵押贷款逾期偿还和丧失抵押品赎回权比例近来快速上升,这种现象在为信用较差的借款人提供贷款的次级住房抵押贷款市场中尤其明显。8月31日,美国总统布什呼吁有关部门采取措施,帮助面临丧失抵押品赎回权危险的购房者克服困境,保住他们的住房。

## 德外交部长: 不要用保护主义应对亚洲经济

德国外交部长施泰因迈尔4日指出,不要用贸易保护主义和孤立政策来回应对亚洲持续强劲的经济增长。

据德新社报道,施泰因迈尔当天在柏林举行的德国外交官与企业家研讨会上说,“贸易保护主义包含了非常危险的趋势,这不是对全球化的正确回应”。他还强调,作为世界第一大出口国,德国将第一个遭受贸易保护主义的负面影响。

德国财政部部长施泰因布吕克在研讨会上指出,德国正在从全球化进程中受益,贸易保护主义政策只会损害德国的根本利益。

200多名德国驻外使节和约800名德国企业家出席了此次题为“亚洲崛起:机遇-选择-挑战”的研讨会。与会者就德国企业在海外的机遇与前景、德国政府如何支持本国企业海外发展战略等问题进行了讨论。出席会议的德国企业家纷纷发表讲话,敦促德国媒体、政治家和公众认识到亚洲经济崛起给德国带来了各种机遇。

## 日本环境大臣爆出丑闻

据日本媒体5日报道,日本环境大臣鸭下一郎的政治资金报告存在少报金额问题。这是日本首相安倍晋三上月27日改组内阁以来出现的第二起内阁大臣“政治与金钱”丑闻。

鸭下5日上午在接受记者采访时说,这是记载失误问题,该修正的地方将进行修正。安倍首相随后在首相官邸对新闻界说,听说是记载失误。他表示该修正的地方必须进行修正,并在此基础上很好地作出说明,但声称这不属于辞职不辞职问题。

鸭下的政治资金管理团体1996年8月从鸭下那里借了1000万日元(1美元约合115日元),但在1996年的政治资金报告“收入”一项中却只记载了200万日元,少报800万日元。

本月3日,日本农林水产大臣远藤武彦因其担任理事长的农业互助协会谎报人冒领保险金问题而引咎辞职。安倍新内阁再次出现内阁大臣“政治与金钱”丑闻,将在本月10日召开的临时国会上遭到在野党的围攻,安倍政权正面临新一轮危机。

## 英房价升速远高于工资涨幅

英国皇家特许测量师学会(RICS)5日提供的数据显示,由于过去十几年来房价涨幅远远高于工资增幅,英国购房者的支付能力越来越低。

数据显示,按揭贷款购房在过去十几年里已成为英国人最主要的购房形式,贷款购房的所谓“房奴”不得不把收入的大部分用于月供。

RICS说,目前平均每对英国夫妇要想在一年后买房,必须把双方收入的96%存起来备用,而11年前这一比例只有21%。

业内人士说,随着利率的提高和在次贷危机影响下美国房贷发放者提高了贷款标准,英国的首次购房者将面临更大压力。但也有人认为,随着房屋市场压力达到峰值和人们对明年下半年利率下调的预期增加,英国的房价可能回调。

## 中国成巴西第二大进口来源国

巴西外贸局3日公布的报告显示,今年1月至8月,巴西从中国进口商品总额达到75.79亿美元,同比增长54.4%,中国成为仅次于美国的巴西第二大进口来源国。

报告显示,1月至8月,巴西进口总额为749.21亿美元,比去年同期增长27.8%,达到历史最高水平。在进口总额中,中国商品所占份额达到10.1%,已经超过南方共同市场其他国家(包括阿根廷、巴拉圭、乌拉圭和委内瑞拉)。

报告称,中国进口商品的大幅增加是拉动巴西今年以来进口额快速增长的最主要原因。预计今年巴西的进口商品总额将至少达到1024.3亿美元。

巴西外贸局秘书阿曼多·梅齐亚表示,许多巴西人抱怨从中国进口的纺织品、鞋类、玩具冲击了国内相关企业,但从今年前8个月的数据看,巴西从中国进口的商品主要为通信设备、发电机以及家用电器,而纺织品、鞋类、玩具在进口商品中所占比重十分有限,因此巴西人需要改变对中国进口商品的观念。(以上均据新华社电)