

# 地产股集体跳水 次贷危机“祸及”日本

◎本报记者 朱贤佳

在次贷危机层层升级的冲击下,全球信贷市场进一步紧缩,银行业也对房地产商的放贷政策不断设限。次贷危机已经令欧美的房地产市场如履薄冰,而最新发生在日本房地产商Zephyr倒闭案也足以证明次贷危机的“全球性”。受地产开发商Zephyr申请破产消息影响,周二日本地产股集体跳水,尽管日经指数大涨3%。

## 地产股无一幸免

尽管日本股市日经指数周二收盘大涨3%,但地产股板块跌跌不休。其中,中型地产开发商Urban股价受创最深,一度暴跌22%,来到2004年2月以来最低的低水准131日元。C's Create重挫14.6%至5850日元,而Joint Corp股价则是狂泻16.3%至400日元的历史低点。若按建设重组18.6%至五年低点57日元,稍早这家土木工程企业表示,可能无法从Zephyr收回18亿日元(合1690万美元)的贷款。地产类股指数下跌1.1%,东证股价指数则上涨1.3%,东证所房地产投资信托指数跌0.2%,连续第六天下滑。

日经指数收盘大涨381.26点至13184.96点。日本金融市场周一因国定假日休市。

## 破产Zephyr下月19日下市

据悉,申请破产的房地产商Zephyr将于8月19日自东京证券交易所下市,在14700日元处挂有大量卖单,自18日收盘价16700日元暴跌12%或2000日元,但未有成交。金融服务集团SBI控股股价跌12.6%至20830日元,该公司持有Zephyr股权21.4%,且对该公司放款120亿日元。Zephyr18日表示,已向法院申请重整,成为日本近五年来最大一起上市公司倒闭事件。在其全资子公司Kondo Sangyo于5月底破产后,放款业者感到担心,使Zephyr筹资困难。过去几个月来,由于银行收紧

放款政策,使几家中型日本房地产企业倒闭。消费者支出疲软,营建原料价格上涨,加上地价下跌,进一步加重不动产开发商负担。

## 亚洲房地产市场前景堪忧

北美和欧洲房地产市场发展陷入低谷之时,亚洲房地产市场前景让人担忧。日本房价已经出现下跌,东京等地的房地产价格跌势惊人,有的楼盘今年6月份的价格比5月份的价格就降了近20%。

根据民间研究机构不动产经济研究所数据,6月东京及周边地区待售新公寓数量较上年同期锐减30%至4004个单位,连续第10个月下滑。该研究机构同时指出,下半年市场可能更加艰难,7-12月东京地区的公寓销售料将较上年同期下滑16.3%。

为因应棘手的企业趋势,许多不动产开发商正打算卖地、卖楼以改善资本结构。但分析师质疑,这样的措施是否足以拯救这些业者。

即使他们想卖掉过剩的资产,买主也不会出高价,只打算捡便宜。”Chibagin资产管理不动产分析师Yutaka Kakizaki称。他还表示,这意味着开发商最后只得赔本求售,“下一个企业破产消息只是时间早晚的问题而已。”

一家中型开发业者的发言人士表示,他们试图重建业务,但只见到前路困难重重。我不知道我们公司要怎样因应这样的状况,我们越是要确保资金无虞,来自市场的压力越大。简直就是无止境的恶性循环。我认为未受到次贷问题重创的外国基金会有兴趣以低价承接类似我们这样的开发商。”

此外,亚洲其他新兴市场的地产股今年上半年也经历了过山车的行情。据印度国家住宅银行发布的房地产行业价格指数NHB residex的数据显示,从2008年1月份至6月份,印度股市上房地产类股票下跌幅度超过30%,因此很多投资者计划撤离印度房地产市场。



日本房地产市场前景堪忧 资料图

## 记者观察

# 经济白皮书:日本不会陷入“滞胀”

◎本报记者 朱贤佳

尽管日本金融股已经在信贷危机中遭受重创,房地产市场也露出疲态,但日本政府在周二发布的经济白皮书中表示,日本经济不可能陷入衰退与通胀共存的“滞胀”局面,因为工资的缓慢增长防止了石油和大宗商品价格高企的势头向其他商品蔓延。

报告称,受内因因素影响,日本经济出现衰退的可能性很小。不过如果美国经济陷入更长时间的衰退,日本经济面临的下行风险将会增加,因为日本对美国和其他地区的出口增长对实际国内生产总值(GDP)增长的贡献率超过60%。鉴于此,报告暗示政府认为日本央行

应当在一段时间内维持0.5%的利率不变。

报告指出,美国次贷问题导致海外投资者撤出在日本股市的投资,导致日本股市大幅下跌,下跌幅度甚至超过美国和欧洲市场。股市的大幅下跌证明,日本企业事先没有做足准备来适应全球化的经济,同时也显示出日本经济易受外部突发事件的冲击。

此外,政府还表示日本应当采取积极措施吸引更多海外资本。报告认为,有必要向海外企业开放本地市场,让本地企业参与国际竞争,以提高日本整体经济的增长潜力。

日本政府在报告中指出,退休基金应该更积极提供资金给新兴企业。根据这份报告,2006/07会计

年度在所有创业投资之中,日本退休基金仅占1.2%,美国退休基金2003年占这类投资的比重则高达43.1%。

日本政府退休金投资基金(GPIF)管理全球最大的退休金,规模约115万亿日元(合1.1万亿美元),由于股市下跌及日元升值,上会计年度投资报酬呈现负值,为五年来首次。

日本官员曾讨论是否应动用GPIF庞大资金的一部分,设立一主权财富基金,可作更积极投资,以提高投资报酬。

执政的自民党一党内小组日前在一份期中报告中指出,日本应运用公共退休基金,设立10万亿日元的主权财富基金。

## 新闻观察

# 欧美翻工业补贴旧账 多哈“生死谈判”前途未卜

◎本报记者 朱周良

本周一开始,旨在最后挽救多哈回合多边贸易谈判的世贸组织部长级会议在日内瓦拉开帷幕。专家指出,当前的国际环境客观上要求各国尽快结束多哈谈判,而包括联合国和世行在内的各方也纷纷呼吁尽快达成协议,加上本次会议美欧方面也表现出了一定的积极意愿,所以本次会议取得突破还是有一定希望。

不过,以美欧为首的发达国家在农业补贴的问题上似乎仍不愿作出让步,反倒是倒过来要求发展中国家削减工业补贴,后者是在此前的新加坡议题中“遗留下来的问题。有观点认为,美欧“翻旧账”的举动,可能会增大本次会议取得突破的难度。

## 外部环境创造绝佳时机

本周,来自30多个国家的代表齐聚日内瓦,就推进多哈回合谈判做最后的努力。世贸组织总干事拉米周一说,在当前全球陷入金融动荡的情况下,多哈谈判达成协议能帮助刺激经济增长,不仅如此,这一回合取得成功也将有助于应对世界经济共同面临的很多重大威胁。

拉米指出,对于世界贸易组织的153个成员来说,达成协议其实已经指日可待。只要有耐心、有决心,就能胜利完成谈判。他表示,世界经济目前正面临严重威胁,还有什么比这更让我们感到刻不容缓呢?拉米说,我们价格暴涨,能源价格飙升,金融市场动荡,这些原因应该足以促使各国政府达成一项自由贸易协议。

中国商务部部长陈德铭21日在出席世贸组织的一次代表团团长会议时也指出,世界经济正面临着金融市场动荡、通货膨胀上升、粮食价格上涨等诸多挑战。多哈回合谈判若能取得成功,将对世界经济摆脱困境,维护公平的贸易环境,促进成员特别是发展中成员的经济起到至关重要的作用。

“当前的外部环境给多哈谈判创造了绝佳的时机。”中国现代国际关系研究院世界经济研究所所长陈凤英在接受记者采访时说。她指出,目前全球粮食和石油价格高涨,在一些发展中国家甚至面临粮食危机,包括世行和联合国等机构都已召开特别会议讨论高粮价问题,并且呼吁多哈谈判尽快达成协议,以帮助穷国度过难关。

而从参与各方的表态来看,普遍对本次会议表示乐观。拉米会前曾表示,本次会议各方达成协议的概率在50%以上。

目前看来,主要发达国家似乎有意在下周达成共识。欧盟贸易专员曼德尔森上周表示,取得突破性进展的可能性正在加大。21日,欧盟方面还宣布,为了推动多哈谈判在农业问题上取得突破,欧盟决定将农产品关税下降幅度由之前承诺的54%,进一步提高至60%。美国贸易代表施瓦布则表示,她感到谈判正出现一种“动力”,并认为“极有可能在下周”达成协议。

业内人士指出,如果错过此次机会,多哈谈判不仅无法在年内就目标达成最终共识,更要紧的是,随着美国政权更替,多哈谈判可能再次陷入两年左右的休眠状态。所以,下周的这一轮谈判将至关重要。

## 美欧反咬发展中国家

不过,令业内人士感到忧虑的是,令业内人士感到忧虑的是,令业内人士似乎有意将球踢到发展中国家一边。在本周会议上,美欧等国纷纷表示,发展中国家需要作出贡献,特别是要削减工业补贴。

在21日的会议上,美国贸易代表施瓦布说,如果主要发展中国家愿意开放市场,美国是愿意作出让步的。欧盟贸易专员曼德尔森则称,欧盟降低农产品进口门槛是对世贸农业议题上作出的最好贡献,但他同时敦促巴西、印度和中国这样的新兴经济国家能够相应削减工业补贴。

陈凤英指出,美欧国家不在农业补贴问题上主动让步,反而盯住发展中国家的工业补贴问题,这其实是在“翻旧账”。她表示,工业补贴问题是多哈回合之前的“新加坡议题”的遗留问题。

专家分析说,许多发展中国家的工业在劳动力成本和环境保护等方面还难以达到发达国家的标准,所以很难完全按照发达国家的标准作出让步。发达国家则不同,其工业大多已高度发达,并且很多劳动密集型产业都已转移到海外。

专家表示,现在的关键问题还是发达国家要降低巨额的农业补贴,比如欧洲和美国的农业补贴分别占到农业产值的40%和25%,高得惊人。某种程度上说,正式发达国家巨额的补贴导致了当前国际粮食价格的扭曲。

# 呼吁对抗通胀 亚行下调东亚经济预期

◎本报记者 朱周良

亚洲开发银行22日发布半年度亚洲经济监控报告,将今明两年东亚新兴经济体的经济增长预期下调至7.6%,比该组织去年12月份预计的8%低了不止。

该行同时指出,通胀上升导致该地区经济存在下行风险,东亚地区央行在对抗通胀快速上升方面的反应太慢,并警告称高通脹正向该地区更广泛经济领域渗透。

## 中国经济预计增长9.9%

亚行认为,美国经济增长放缓将压制亚洲出口,同时通胀升温则可能打击消费支出。该行对明年亚洲新兴经济体增长预期为7.6%。

亚行监控的新兴东亚经济体包括东盟10个成员,还有中国大陆、中国香港和中国台湾,另外还有韩国。2007年,该地区平均经济增长率为9%。

分析师认为,美国楼市衰退重创金融市场,也降低了对亚洲生产的科技和其他产品的需求,危及这个占全球增长逾五分之一的区域经济的扩张。与此同时,能源价格创下纪录高点,迫使从越南到印尼的中央银行纷纷加息,进而进一步抑制受美国不景气拖累的国内经济。

对此,亚行指出,新兴东亚景气面临更强阻力,出口需求减弱,全球油粮价格居高不下,同时次级房贷引爆的金融震荡尚未结束。报告称,中国经济增长可能会降温,主要因为美国经济放缓时

间延长”,同时中国政府采取紧缩政策以压制通胀。亚行预计,中国经济今年有望增长9.9%,去年12月的预估为10.5%。明年则可能降为9.7%。东盟经济则可能在今年增长5.5%,较去年下降一个百分点。

## 需要果断紧缩货币政策

亚行预计,其考察的14个东亚新兴经济体今年的平均通胀率预计为6.3%,是到2006年为止的十年平均的一倍以上。明年则预计降至4.6%。其中,越南今年的通胀率预期最高,达到19.4%。其次为印尼,达到10.1%。

亚行表示:新兴东亚经济体大多将继续面临通货膨胀,全球能源及粮食价格创下纪录高点,拖累全球经济活动。在这种情况下,亚洲各央行需要“果断紧缩货币政策”,以打击高涨的物价。

总体上,该行认为,东亚地区经济尽管面临通胀、外需疲软和次贷危机的冲击,但得益于强劲的内需,该地区经济整体上仍很好地经受住了这些冲击。

该行称,要保持经济稳健增长,决策者有必要采取行动,否则东亚地区可能经历破坏性的薪资与物价交替上升的不利局面。

亚行指出,通胀可能继续困扰部分东亚新兴经济体,同时创纪录的粮食和能源价格继续在实体经济活动中的其他领域扩散。第二轮物价效应可能已经发酵,可能引发薪资和物价螺旋式上升。当前的整体通胀可能演变为未来的核心通胀。”报告警告说。

## 股 票

指数名称	收盘	涨跌	指数名称	收盘	涨跌
东京证券交易所指数	12877.74	35.31	摩根士丹利欧洲指数	937.24	-14.23
日经 225 指数	13184.96	381.26	英国富时 100 指数	5311.2	-93.1
韩国 KOSPI 指数	1561.23	-1.69	德国 DAX 30 指数	6352.75	-72.09
澳大利亚交易所综合指数	5075.9	0.5	法国 CAC 40 指数	4285.64	-41.5
泰国证交所股票指数	682.15	-5.15	西班牙 IBEX 35 指数	11421.1	-363.5
雅加达综合指数	2212.75	17.69	意大利米兰 30 指数	2899.7	-191
高盛 SENSEX 30 指数	14104.2	254.16	荷兰 AEX 指数	394.19	-6.17
新加坡富时海峡时报指数	2890.66	-28.55	俄罗斯 RTS 指数(美元)	2127.93	-16.25
吉隆坡综合指数	1109.57	6.09			
菲律宾综合指数	2409.98	-6.64			

## 商 品 期 货

合约	单位	最新价	涨跌	合约	单位	最新价	涨跌
NYMEX原油 09	美元/桶	130.6	-1.22	NYBOT棉花 12	美分/磅	72.75	-0.03
NYMEX取暖油 09	美分/加仑	376.44	-1.4	TOCOM橡胶 12	日元/公斤	331	3.3
ICE布伦特原油 09	美元/桶	131.72	-0.89	COMEX黄金 08	美元/盎司	970.1	6.4
ICE布伦特柴油 09	美元/公吨	1221	4.25	COMEX银 09	美分/盎司	1857	14.5
CBOT大豆 11	美分/蒲式尔	1417.2	14.2	COMEX铜 09	美分/磅	3071.55	3.45
CBOT豆粕 12	美分/短吨	368.7	3.4	LME铝三个月	美元/吨	3060	5
CBOT豆油 12	美分/短吨	61.9	0.65	LME铜三个月	美元/吨	8199	69
CBOT玉米 12	美分/蒲式尔	609.4	1.1	LME镍三个月	美元/吨	20600	-25
CBOT小麦 09	美分/蒲式尔	794.6	3.6	LME锌三个月	美元/吨	1892	22
NYBOT糖 10	美分/磅	12.33	-0.15				

(数据截至北京时间7月22日21:00)

## 利 率 债 券

	美元 (%)	英镑 (%)	欧元 (%)	日元 (%)	品种	收益率(%)
隔夜利率	2.1	5.06125	4.28375	0.5625	美国 2 年期国债	2.633
1 年期利率	2.36625	5.10438	4.35688	0.57	美国 10 年期国债	4.061
2 年期利率	2.42125	5.23	4.41125	0.60875	英国 2 年期金边债券	5.047
3 年期利率	2.46188	5.29375	4.47125	0.6375	英国 10 年期金边债券	5.003
4 年期利率	2.4925	5.35375	4.52125	0.6675	日本 2 年期国债	0.777
5 年期利率	2.52312	5.41375	4.57125	0.6975	日本 10 年期国债	1.61
6 年期利率	2.55375	5.47375	4.62125	0.7275	德国 2 年期国债	4.562
7 年期利率	2.58437	5.53375	4.67125	0.7575	德国 10 年期国债	4.623
8 年期利率	2.615	5.59375	4.72125	0.7875	法国 2 年期国债	4.67
9 年期利率	2.64562	5.65375	4.77125	0.8175	法国 10 年期国债	4.81
10 年期利率	2.67625	5.71375	4.82125	0.8475		

(英国银行家协会 7 月 22 日发布的 Libor 部分数据)