日本地產泡沫破裂風險加大

【新華社信息北京電】日本民間調查機構不動產經濟研究所16日發佈的資料表明，8月份日本首都圈住宅銷量僅爲2041戶，同比大跌38.8％，連續12個月低於上年同期水準。事實上，今年以來，住房銷量的不斷下跌、房地產公司的接連倒閉令整個日本地產業問題重重。

而隨著美國次貸危機愈演愈烈，儘管日本政府高官相繼發表談話，稱雷曼兄弟破產對日本影響有限，但日本主要銀行持有的雷曼債權數量及日本房地產一直以來對海外投資的高度依賴意味著，雷曼兄弟的破產將加大日本房地產泡沫再次破裂的風險。

日本房地產危機悄然逼近

日本國土交通省8月29日發佈的資料顯示，7月份新開工住宅爲7212戶，同比增長19％，是13個月以來首次超過上年同期水準。但是，6月份剛剛回升至10萬大關的這一指標卻再次跌破10萬關口，而且與2002年－2008年7月份的平均值104683戶相比，低了7.1％。

隨著2007年6月修訂後的建築基準法的實施，2008年新房開工減少的影響將逐漸顯現，住房供給量會進一步減少。分析指出，目前日本的房地產經濟正在惡化，住宅建設水準還遠未實現眞正的恢復。建築材料價格高漲，公寓庫存增加等因素對房地產市場的影響也令人擔憂。

土地價格早在去年年初就開始見頂並且至今仍在繼續下滑。國土交通省8月20日發佈的土地價格動向調查結果表明，今年第二季度日本土地價格下跌趨勢明顯。截至今年7月，東京等六大城市土地價格僅相當於1991年高點的23.3％。絕對價格也低於25年前（1982年）的水準。調查結果同時顯示，日本全國100個主要地段中，有38個地區的地價出現普跌，而且下跌地區呈逐月擴大的趨勢。

此外，日本民間調查機構9月8日公佈的調查結果表明，今年8月，受地價下跌和金融機構放貸審查收緊等因素影響，房地產和建築業的倒閉企業分別爲42家和403家，同比增加23.5％和13.8％。房地產商Zephyr倒閉、開發公司Urban破產，使1至8月份上市企業的倒閉數增加到12家，已經超過了去年全年6家的水準，非上市房地產商中負債總額超過100億日元（1美元約合108日元）的大型倒閉案件也接連不斷。

市場的加速下挫和持續疲態令房地產開發商信心受到極大打擊。國土交通省公佈的最新資料顯示，自年初至7月份，日本房屋投資下跌3.6％。7月份日本國內50個處於行業領先地位的建築承包商建築訂單總額年比下降10.02％，至1.12萬億日元。日本不動產研究所的一項最新調查表明，日本投資商的房地產投資意向仍在繼續走低。

銷量下滑、地價下跌、企業倒閉、投資意向持續走低,曾受到上世紀90年代房地產泡沫破滅而陷入“痛苦十年”的日本經濟將不得不再次面對同樣的折磨,房地產行業泡沫面臨再次破滅的風險，市場上任何風吹草動都可能加深日本房地產行業的危機。

日本經濟發展趨於停滯是地價下跌、日本房地產市場萎靡不振的主要原因。同時，美國次貸危機導致房地產業資金供需鏈條的斷裂，金融機構對房地產融資審查更加嚴格，房地產投資減少，則是日本房地產市場深陷危機的另一重要因素。

海外資本抽逃引發資金供需鏈條斷裂風險

日本房地產新一輪泡沫崩潰的導火索是美國次貸危機，其主要影響在於引發了日本房地產市場資金供需鏈條斷裂的風險。在信用收縮的環境下，日本房地產企業的信用風險有所顯現，近年來在東京等大城市積極購買國積土地和樓房的外資迅速抽逃，導致銷售出現疲軟，那些財務體系不健全的公司則淪爲犧牲品，以倒閉收場。

2000年，日本頒佈了改定的《投資信託以及投資法人相關法》。此後，應運而生的不動產投資信託（J－REIT）成爲日本房地產行業的主要融資模式。

J－REIT受次貸危機的影響非常嚴重。歐美金融機構一直是日本房地產投資的支柱，他們大量購買J－REIT發行的證券。次貸危機爆發之後，歐美金融機構承受了幾萬億日元的巨額損失，只好抽出在日本的資金，於是日本房地產的融資出現困難。

以Urban爲例，該公司至少有60％的資金來自於海外投資基金。該公司社長房園博行在談及破產的根本原因時坦言，地價下跌和原材料價格上漲是導致經營環境惡化的兩個重要因素，但公司破產的最根本原因，是海外投資基金的大量抽逃。像Urban這樣依賴於投資基金搞開發的公司，在投資基金金底抽薪後不可避免地陷入資金鏈斷裂的險境。

銀行大幅收緊房地產公司的信貸規模

房地產資金周轉滯緩、海外資本抽逃的同時，由於日本經濟放緩和美國次貸危機的不利影響，日本的銀行擔心可能會湧現大量壞賬，因此紛紛在日本金融廳等金融行政機構的指導下提高了貸款標準，對房地產的貸款進行嚴格審查以收緊對房地產業的信貸，導致貸款數量急劇減少，房地產資金周轉出現滯緩。日本央行8月30日公佈的資料顯示，第二季度該國銀行對房地產業的新增貸款約爲1.8萬億日元，比去年同期減少18.7％，比第一季度大幅減少40％，爲去年以來首次低於前年水準。

資料還顯示，截至6月30日，房地產業未償付的貸款額爲57.86萬億日元，比3月底時減少287億日元，爲兩年來首次出現下降。由於資金周轉出現困難並且無法克服。一些企業爲減輕負擔，低價拋出了曾經持有的不動產，比如大企業曾經大量持有的職工住宅等。這些房源經房地產企業改造後重新售出，成爲房市上一個新的低價增長點。但這種不計成本拋售房產的方式，最終導致房地產價格一降再降，房地產商的處境變得更加困難，整個房地產業因此陷入了一種惡性循環。

更爲重要的是，過去幾年日本房地產企業的貸款即將相繼到期，如果不能按時還款必然導致出售其抵押物，甚至可能破產清算。

雷曼兄弟破產將持續利空房市

雷曼兄弟破產可能造成短期恐慌加大全球金融市場震盪，並持續利空房市。信用緊縮持續加深的形勢將使得全球金融和房地產行業復蘇之路更加漫長，日本房地產市場也不例外。

雷曼在破產保護申請檔中公佈，公司負債6130億美元，其中大約1380億美元優先債券債務，以及170億美元優先債券或次級債券債務。客戶主要爲東京、香港、紐約、新加坡和台北的銀行。從客戶投資情況來看，亞洲銀行面臨的相關風險敞口比較嚴重，其中日本銀行位居榜首。

日本金融廳17日在自民黨政務調查會金融調查會及財務金融部會上公佈說，截至16日日本國內主要銀行擁有美國雷曼兄弟公司的債權額約3200億日元，其中，擔保等無法保全的占44％，約有1400億日元。

事實上，雷曼兄弟公司破產的影響正在向那些與其擁有交易關係的日本金融機構滲透和蔓延。這就意味著，雷曼倒閉將削減留給日本銀行的剩餘資產數額，從而減少銀行可提供的貸款數額。銀行必須繼續保持對貸款條件的嚴格要求以減少壞賬，房市投資熱情將在很長一段時間內持續低迷。日本房市企穩仍需較長時間，並可能延長經濟下行期。

西班牙樓市衰退 房地產巨頭申請破產

西班牙最大的房地產開發商之一馬田薩-法油薩公司14日申請破產保護。下一步，公司將集中精力變賣資產，用於償還50億歐元(約合80億美元)債務。馬田薩-法油薩是西班牙房地產業的龍頭之一，旗下業務涵蓋民用住宅、商用設施和公共醫療機構等多個領域。去年末，公司總資產達110億歐元(約合174億美元)。美聯社評論說，馬田薩-法油薩申請破產保護，讓人們聽到了西班牙房地產市場最響亮的泡沫破裂聲。

西班牙近些年房地產業飛速發展，成爲國民經濟的支柱產業。有報告稱，建築及相關產業對西班牙國內生產總值增長貢獻率達到18%。與此相應的是不斷上漲的房價。西班牙房地產價格在過去20年間飆升114%，其中2004年一年就上升17%。然而，受利率上調和信貸緊縮影響，西班牙房地產業交易量和價格去年起雙雙下滑。西班牙政府部門15日公佈的資料顯示，今年二季度房地產價格年下跌率爲3%，是近10年來的最低點；民用住宅交易量下降30%。

西班牙一些房地產業人士期盼，政府會出手搭救泥濘沉沉泥沼的房地產業，就像美國財政部和聯邦儲備委員會此前宣佈出手救助陷於資金困境的美國兩家住房抵押貸款融資機構一樣。西班牙工業、旅遊與商務大臣米格爾，塞瓦斯蒂安，加斯孔15日說，房地產業在經歷幾年黃金時期後需要一段時間調整。他建議政府買下處於困境中的房地產商手中土地，改建限價房。

源自：新華報業網

日本首都圈住宅銷量 連續12個月減少

【新華網記者葉佳報道】日本民間調查機構——不動產經濟研究所16日發佈的資料表明，8月份日本首都圈新建公寓房只售出2041套，同比大跌38.8％，連續12個月低於上年同期水準。

資料顯示，除東京市中心的23區公寓銷量增加82.9％外，首都圈其他地區都出現大幅下滑。23區以外的東京地區銷量減少48.7％，神奈川縣、埼玉縣和千葉縣則分別同比減少了19％、73.8％和74.3％。

不動產經濟研究所認爲，房價居高不下導致銷量低迷，加上房地產企業破產消息不斷，消費者心理持續惡化等都是首都圈住宅銷量長時間持續下降的原因。

英國最大房貸銀行 經營陷入危機

【中新網報道】全球金融風暴狂飆，英國規模最大的房貸銀行HBOS因投資人擠心籌資困難，股價大跌，經營陷入危機，驚動首相布朗。英國首相布朗介入Lloyds TSB銀行並購HBOS案。雙方正進行協商，一旦交易確定，合併後的新銀行將佔有近三成的房貸市場，成爲價值300億英鎊的銀行。根據英國廣播公司報道，爲化解金融市場不確定的情緒，確保金融產業的健康體質，布朗本人親自介入Lloyds TSB及HBOS的預先合併討論案，財政部與金融監理總署也鼓勵兩家銀行進行協商。英國房貸銀行協會估計，一旦Lloyds TSB與HBOS合併，房貸市場的市占率將達28%，成爲房貸銀行新巨人。

摩根士丹利出售上海樓盤引發擔憂

作爲上海地產市場最大的海外投資者之一，摩根士丹利(Morgan Stanley)計劃出售其在上海的部分精選住宅項目。一些人士對此認爲，精明的外國投資者正借市場高點之際賣樓套現。

摩根士丹利早在約五年前就開始在上海地產市場大舉投資，帶動了海外資本湧入上海市場，並將上海房價推到了中國最高之列。

最近幾個月，摩根士丹利管理的房地產基金將兩個上海大型豪華住宅項目上市待售，包括新天地地區的100多套酒店式服務公寓，據稱這是中國大陸租金最高的地區。

摩根士丹利似乎早在華爾街當前危機之前便已制定上述出售計劃。但該行出售地產項目之時，正值市場越來越擔心中國住房價格可能會出現振盪之際。這樣的振盪也許會給整體經濟造成衝擊。

中國一政府機構週二公佈的數據顯示，70個主要城市的8月份房屋銷售價格指數較上月出現下滑，這是該指數推出3年來的首次下滑，其中上海房價下跌了0.2%。

摩根士丹利計劃出售的上海新天地大廈

中國週一宣佈了6年來的首次減息，分析師認爲北京希望藉此避免住房市場問題是減息的原因之一。摩根士丹利此前有意收購其在上海的第三座大樓，但後來又否定了這一計劃。該行還決定不再繼續投資上海第一高樓上海環球金融中心，儘管摩根士丹利持有這座最近啓用的大樓9%的股份。上海環球金融中心造價11.3億美元，高達101層。

其他海外投資者也在出售各自地產資產。據一位知情人士透露，Macquarie Ltd.和HKR International Ltd.都將各自的上海住宅項目上市出售。兩家公司拒絕對此發表評論。

去年年底，高盛集團(Goldman Sachs Group Inc.)作價1.5億美元出售了上海寫字樓高騰大廈；高盛於2005年斥資1.076億美元買下這一大樓，是該行在中國大陸房市首筆大規模投資。

Morgan Stanley Real Estate管理人士拒絕對出售策略置評。摩根士丹利管理人士表示，一旦公司能說服當地監管部門批准發放股市交易許可、或者以其他方式參與上海金融市場的申請，公司將致力於擴大在上海的銀行業務。

摩根士丹利中國區首席執行官孫瑋(Wei Sun Christianson)上週表示，這是在中國精建公司核心業務的完美時機。

但摩根士丹利標售高檔地產項目的行爲引來了越來越多的關注。美國投資公司Grand River Investments董事李樹彥表示，從標售行爲可以看出，摩根士丹利認爲賺取易取之財的時期已經結束。Grand River Investments在上海業務活躍，並研究了摩根士丹利部分地產。

上海號稱建立起了中國最完善的抵押貸款行業，並成爲國內外投資者的投資熱點，當地房價也因此一直是大陸房地產市場的領頭羊。自1999年以來，上海房價至少增長了一倍，但一年多以來上海房市已經發出了相互矛盾的信號：成交量大幅放緩的同時，房價卻依然高居不下。

摩根士丹利中國股票研究部分析師婁岡上週在一份報告中指出，中國房地產市場存在崩潰的可能性。他之所以會得出這一相當黯淡的預期，主要是因爲擔心如果市場走軟，中國開發商將面臨償付能力危機，從而會殃及貸款銀行的資產負債狀況。

摩根士丹利於2003年出資購入了目前計劃出售的新天地大廈，這是該行在上海地產市場的首筆重要投資。2006年初，摩根士丹利在一份聲明中自稱可能成爲“上海最大的一家全球地產投資者”。

在摩根士丹利投資上海之後，諸多海外投資者紛紛將目標對準了上海。此後不久，中國決策者就指責海外熱錢湧入導致房價遠離本地民眾消費水準，房地產市場成爲了海外投資者押注人民幣升值的投機跳板。

中國於2006年年中開始發佈監管規定，旨在限制外商投資本地住房市場，此舉令部分海外投資者望而卻步；當時中國媒體就將摩根士丹利購買上海豪華住宅樓列爲限制外資進入的誘因之一。

摩根士丹利目前打算出售服務公寓項目錦麟天地，這是該行在上海的初期投資項目，月租金從6,400美元到逾10,000美元不等。這一項目一度被視爲能帶來豐厚利潤，但已經在市場待售至少數月之久。

據一位知情人士透露，摩根士丹利還計劃出售2006年購入的置茂行世紀公園，該項目位於上海浦東，擁有284套住房。這一出售似乎與任何收緊投資的整體策略無關。

截至6月底，Morgan Stanley Real Estate全球地產投資組合總價高達963億美元；相比之下，上海業務只是其中一小部分。

摩根士丹利也保留了其他價值可觀的上海地產項目；該公司6月份還表示，已經新籌集到80億美元的全球房地產基金，並大談中國的投資機遇。

新天地開發商羅康瑞也表示，他對該地區的房價仍然非常有信心。新天地是上海的高檔娛樂和購物區，摩根士丹利的錦麟天地項目就位於該地區。

羅康瑞在一次採訪中表示，他所在的里安房地產有限公司(Shui On Land Ltd)6月份以來已經以每平方米人民幣86,000元（約合12,570美元）的均價出售了旗下最新的新天地項目公寓，這一售價明顯高於去年人民幣54,500元的均價，位於上海房市的頂級之列。

作者：James T. Areddy
源自：華爾街日報

瑞銀維持香港樓價 兩年之內大升的預測

【新華社信息華盛頓電】美國兩大住房抵押貸款融資機構之一房地美11日公佈的報告顯示，受聯邦政府接管陷入困境的“兩房”利好消息影響，美國主要用於購房的30年期抵押貸款固定利率的全國平均水準本周降到了過去5個月來的最低點。

報告顯示，在截至9月11日的一周裏，美國30年期利率水準從上一周的6.35%降到了5.93%，是今年4月17日以來的最低點，也是5月底以來首次降到6%以下該種利率曾在7月24日漲到今年的最高點6.63%。

經濟學家認爲，政府接管消除了關於“兩房”未來的巨大不確定性，從而促使利率回落“兩房”持有或擔保的住房抵押貸款總額超過5萬億美元，幾乎占美國住房抵押貸款總額的一半。

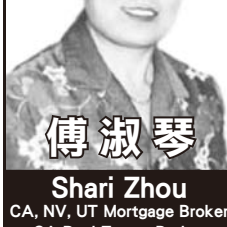
穆迪經濟網首席經濟學家馬克，賛地預計，抵押貸款利率將持續回落，30年期利率最終可能降到5.5%左右，將爲嚴重低迷的房地產市場注入一些上升動力。

報告還顯示，主要用於抵押再融資的15年期固定利率的全國平均水準本周也降到了5.54%，而上一周爲5.90%另外，5年期浮動利率從上一周的5.97%降到了5.87%，1年期浮動利率則從上一周的5.15%略升至5.21%。

《環球工業地產市場2008年中概況》：
亞太區土地價值最昂貴

【北京娛樂信報報道】高力國際剛發表的《環球工業地產市場2008年中概況》指出，工業物業已開始受到全球經濟放緩影響，多個地區的增長表現呆滯。在全球166個工業物業市場中，以亞太區的土地價值最高昂，其中香港的工業地價更是全球之最，6月底每平方米地價高達11019.65美元(約合人民幣75376.2元)。

北極星貸款 譽滿加州，猷他州，內華達州 新世紀地產
資源雄厚，方式靈活，專業服務，親切周到，誠實可靠


傅淑琴

貸款 加州、內華達、猶他州大小額房屋貸款。保證最低收費，最好利率。不查收入，不查頭款，一樣好利率。不成功不收費。

地產 南加州房價大跌，臨近谷底，是進場的好時機，妥善判斷，抓住機遇，無論自住或投資，我們都能夠幫您實現夢想。

1-888-290-8973

南加州河濱縣新建超豪華獨立屋
原價$1,800,000 現降價僅售$1,200,000
位於河濱縣幽雅地段，靠近91號公路，毗鄰橙縣
地大 1/2 畝，室內5,955呎，5 大臥室，5.5 浴，設有圖書室，娛樂室，主臥室附設會客廳，健身房，4 車車房，3 大壁爐，花崗岩臺面，高級專業電器

猶他州鹽湖城新建高級專業辦公樓
售價$342,000
位於鹽湖城黃金商業地段，靠近15號及215號公路
建於2007年，室內2,875呎，臨近Target，Office Depot, Home Depot等，到市中心車程僅幾分鐘，租金收入$10/SF，每個獨立單元含4個辦公室，其中一個獨立單元已有租客簽約4年

Shari Zhou
CA, NV, UT Mortgage Broker
CA Real Estate Broker
909-987-1598
最好的貸款自在人心，我們的信譽建立在客戶滿意的基礎上
9330 Baseline Rd. Ste 202, Rancho Cucamonga, CA 91701 www.nstarlending.com shu.northstar@charter.com