

住宅市场趋冷 热钱转攻香港商铺

本报记者 黄莹颖

为降低房市泡沫风险,香港特区政府于10月26日推出两项严厉的房产调控措施。至今已一月有余,新政调控效果见成效,香港住宅市场量价均有明显下滑。

不过,热钱并未完全“死心”,反而被“驱赶”到了调控新政未涉及的商铺领域。在热钱的追逐下,近期香港商铺成交量明显上升,而铜锣湾更是一跃成为全球最贵购物区。

调控政策显成效

据美联物业数据显示,12月3日至9日香港35个大型楼盘共取得95宗成交,比起前一周(11月26日至12月2日)76宗增加约25%。但自香港政府出台地产调控政策后,二手房交易量大幅急减,并于低位反复徘徊,虽然上周成交量明显上升,但仍未突破百宗水平,交易量比起政策推出前的一星期118宗仍少约19.5%。

值得一提的是,连同上周计算在内,35个大型楼盘已连续6星期交易低于百宗。低迷的成交量,已使得香港地产中介悲观情绪上升,认为代理面临裁员潮,将有两至三成代理被淘汰。

中原地产研究部高级联席董事黄良升指出,二手房成交量已经连续十三个月在十宗或以下的低水平徘徊,显示短线炒卖活动严重萎缩,预期市场炒风将继续沉寂。

仲量联行的统计显示,自从港府10月实行新的紧缩措施以来,市场出现负面情绪,尤以2000万~3000万港元的豪宅销量跌幅最为明显。同时,一手房销售低迷,措施出台后,唯一推出的元朗新盘“尚悦”仅售出总单位的16%,远低于年初新盘的销量。仲量联行香港董事总经理兼资本市场部主管曾焕平预期,目前香港政府强调若房价继续攀升,会随时再出台新政调控楼市,这大大降低了买家入市的愿望。

政策不明朗使得大部份买家转买为租,并不断推升中小型单位租金。

值得注意的是,反映香港地产价

格指数的中原城市领先指数(CCL)最新报114.38点,比前一周下跌0.59%,连跌三周,跌幅2.08%。黄良升认为,自10月27日买家印花税(BSD)及加码额外印花税(SSD)生效后,CCL高位调整,终止了今年年初开始的38周升势。如果成交持续偏低,预期本年年底香港房价将高位调整半成至一成。摩根大通中国经济学家姜璐则判断,明年香港高端住宅市场价格将下跌5%至10%,不过大众住宅市场将较稳定。

投资客转战商铺

值得注意的是,在印花税及加码额外印花税措施推出之前,在香港房市交易量中,来自内地的买家已占到近2成。不过目前,香港房市对内地买家的吸引力大幅下降。据美联物业数据,内地买家来港置业的成交量在政策出台后的一个月内大幅下跌90%。而赴港看楼的客户中,内地客户的比例也由原先的30%大幅下降。

不过,被调控新政逼退的热钱近日却转战至商铺等未调控领域。根据高纬环球公布的报告,香港铜锣湾租金已上升至每年每平方米23670美元,这也意味着铜锣湾已经超越纽约第五大道,成为全球最昂贵的购物地段。

香港中原地产数据显示,11月份香港的商铺买卖有近650宗,按月增加3%,成交金额达到108亿港元,为连续第二个月超过百亿港元,但较10月份减少了8%。香港11月份200万港元以下的商铺交易大幅增加16%,有近200宗;总价介于500万~1000万港元的商铺交投也上升一成,有104宗。不过,总价在5000万港元以上商铺的成交则下跌20%。今年前11月,香港的商铺买卖有4300多宗,同比增加18%;涉及金额477亿港元,增加幅度近六成。预期12月香港商铺的交易宗数仍将高企。

香港业内人士还预测,被新政挡住的买家可能会回流至临近的深圳房市。美联集团执行董事兼中国部行政总裁张锦成认为,在香港房市政策尚未明朗的情况下,深圳房市将会更具吸引力。



新华社图片

机构看好香港本地地产股

本报记者 黄莹颖

近期,内地房产股在香港市场集体飙涨。与此同时,在港府楼市新政的打压下,香港本地地产股表现相对弱势。不过,在经过一段时间的调整后,各大机构对香港本地地产股的负面评价也逐渐改观。

与内地房产股的高歌猛进相比,香港本地地产股的代表新鸿基地产、新世界、恒基地产表现堪称低迷,而受冲击最大的物业公司股价表现更加让人失望,美联物业在新政后的首个交易日即大跌近15%,至今股价仍未恢复元

气,股价已削去两成。

瑞信集团董事总经理兼私人银行部亚太区研究主管范卓云认为,港府楼市政策出台后,冲击较预期为小,在现时供应短缺及低息环境下,估计香港房价明年难以出现大升或大跌的情况,应该会趋向平稳增长,近期蓝筹地产股出现调整,将为投资者提供投资机会。

美银美林则分析,近期港府推出房市紧缩政策后,二手楼市成交大幅下跌50%。当中首次推出的买家印花税(BSD),估计对豪宅市场影响较大,故中下价格的户型表现将比豪宅好随着潜在市场需

求释放,估计市场将转趋活跃,房价将保持稳定。在低息环境持续,住宅供应有限及明年经济情况将向好的前提下,香港房市前景维持正面。

大和总研近日的报告也表示,港府打压楼市措施影响渐消散,地产股卖压消除,收租股及房托股前景持续向好。安本资产则特别看好在香港及内地拥有商场物业的地产商,该行认为,大量来自内地的旅客来香港消费带动香港商场的收益,而商场的租金回报十分稳定,令投资风险降低。此外,看好香港本地地产股的还有高盛。

一日两次入市干预 香港金管局再抛120亿港元

本报记者 黄莹颖

美元对港元汇率11日再度触及强方兑换保证水平7.75,香港金管局当日两

次分别向市场抛售62亿港元、58.13亿港元,并买入等值美元。这是香港金管局自10月20日以来第二次向市场注入港元资金,以

捍卫港元钉住美元的联系汇率。

到本周四(12月13日),香港银行体系结余将增至2203.4亿港元。

彭博牵头《金融时报》释放协同效应

本报记者 张枕河

据报道,彭博社近期或计划收购英国《金融时报》集团,该集团旗下包括《金融时报》报纸以及《经济学人》杂志一半的股份。受此影响,《金融时报》集团母公司培生集团(PSO)10日在纳斯达克证券交易所以股价上涨1.27%至19.13美元。

分析人士认为,如能顺利完成收购,将形成“彭博社+金融时报”的强强联合,对巩固和提高彭博社在专业财经新闻领域的领先地位大有帮助。在收购百年老报《金融时报》后,会使彭博社的业务更加完善,领先的金融信息服务可以“落地”纸媒。

收购将完善彭博业务

据《纽约时报》近日援引三位接近彭博社创始人、现任纽约市长布隆伯格的知情人士的话称,布隆伯格正在权衡是否竞购《金融时报》集团。

上述消息人士指出,彭博社

正在考虑对《金融时报》集团的具体报价,对此分析师的估价约为12亿美元,而彭博社去年总收入则为76亿美元。

布隆伯格本人非常喜欢《经济学人》与《金融时报》,是它们的忠实读者。今年10月,布隆伯格在造访《金融时报》位于伦敦的总部时,曾公开表示他每天都要买该报,并赞扬《金融时报》的排版紧凑,报道简明扼要。

此前彭博社曾做过充分调查,以评估收购《华尔街日报》、《纽约时报》和《金融时报》的可能性,调查显示,《金融时报》在美国的销售好于《华尔街日报》在欧洲的销售。另外,培生集团内部两位高管将于近日离职的消息,无疑将《金融时报》将被出售的传闻升至最高点。今年10月,培生集团宣布,培生现任首席执行官斯卡尔迪诺今年底将离职,卡尔迪诺曾声称她会与《金融时报》共存亡。11月,《金融时报》首席执行官安兰(Rona Fairhead)宣布,她将于2013年4月离职。

分析人士指出,彭博社如能顺利完成收购,将拓宽彭博社新闻的受众面。相比于《金融时报》,彭博社新闻在受众面上要略逊一筹,特别是在评论方面。即便收购《金融时报》的举动难以带来盈利,也能令该报完美地融入彭博的核心业务,即在扩展新闻业务的同时,又能拓宽国际读者的基数。

《金融时报》是全球最顶尖的财经媒体之一,一直以提供全球性的商业信息和尖端的财经评论著称,彭博社则以它丰富的金融终端服务而广受欢迎。目前,彭博社现已拥有多种财经报道形式,但是独缺报纸。

分析人士指出,彭博社如能顺利完成收购,将拓宽彭博社新闻的受众面。相比于《金融时报》,彭博社新闻在受众面上要略逊一筹,特别是在评论方面。即便收购《金融时报》的举动难以带来盈利,也能令该报完美地融入彭博的核心业务,即在扩展新闻业务的同时,又能拓宽国际读者的基数。

《金融时报》是全球最顶尖的财经媒体之一,一直以提供全球性的商业信息和尖端的财经评论著称,彭博社则以它丰富的金融终端服务而广受欢迎。目前,彭博社现已拥有多种财经报道形式,但是独缺报纸。

收购之路不平坦

分析人士认为,彭博社收购《金融时报》的道路将不会平坦,会同时面临众多外部的挑战与内部的质疑。

目前,来自网络等新媒体的挑战越来越强,收购《金融时报》的主张也遭到了彭博社内部的部

分反对。彭博新闻社部分高管认为,购买一家数字媒体更为明智,此前《德国金融时报》等著名报纸因为亏损而停刊。

但许多分析人士也认为,彭博社本身拥有其它同行无可比拟的资源优势以及国际视野,如果成功收购《金融时报》,会使这一百年老报“越做越强”。曾经对纸媒嗤之以鼻的“股神”巴菲特今年以来已花巨资收购多家报纸,并表示看好纸媒的前景,报纸有时能提供其他媒体所无法提供的深度报道,在很多方面纸媒都比其他媒体做得更好,我相信纸媒将有一个光明的未来”。

《华尔街日报》的评论指出,彭博社收购《金融时报》还面临许多潜在对手,比如路透社。早在2009年,彭博社收购《商业周刊》时,半路途中就杀出了汤森路透集团。使得原本没有悬念的收购变成了遭遇战。虽然最终彭博社成功地将《商业周刊》收入囊中,但是着实吓坏彭博社“一身冷汗”。

美财政部拟清空所持AIG股票

本报记者 杨博

美国财政部10日宣布正在出售其持有的美国国际集团(AIG)剩余全部股权,约2.34亿股,占后者发行股份的16%。此次出售标志着美国政府结束对这家公司历时四年的总额高达1820亿美元的巨额救助。

截至10日收盘,AIG股价为每股33.36美元,上述股权总值为78.1亿美元。美国财政部所持AIG股票的盈亏平衡点为28.72美元,据此

计算,此次出售可为美国财政部带来11亿美元的利润。美国财政部称,其还将继续持有AIG普通股的认股权证。美银美林、花旗集团、德意志银行、高盛和摩根大通将成为此次交易的联合承销商。

此前美国财政部已经五次减持AIG股票,最近一次为今年9月初以每股32.5美元的价格减持5.54亿股,收回21亿美元。在2011年5月和今年3月,美国财政部还曾以29美元的价格出售AIG股票,分别收回58亿美元和60亿美元;

今年5月以每股30.50美元的价格出售了50亿美元的AIG股票。

2008年金融危机爆发后,AIG因衍生品投资遭遇巨额亏损而濒临破产。为避免这家全球保险业“巨型航母”倒闭给金融体系和实体经济带来严重冲击,美国政府斥巨资投入救助。危机期间,AIG总计获得的政府救助高达1823亿美元,几乎是美国政府问题资产救助计划(TARP)全部投入金额的一半,这使其成为危机期间接受美国政府救助最多的单一企业。

美国财政部最多持有该公司92%的股份。

在出售所持AIG股份后,美国财政部还持有其他一些公司的股份。据财政部最新预计,TARP计划的最终成本约为600亿美元,不及最初授权规模的十分之一。这主要受益于TARP偿付的大幅增加以及预期开支的下降,而预期损失主要来自于对汽车业的救助,包括通用汽车、汽车金融贷款发放商联合汽车金融公司以及其他一些小型银行。

印尼央行维持利率不变

本报记者 吴心韬

印尼央行11日宣布,将基准利率维持在纪录低点5.75%不变。这是该行连续第十次维持该利率水平不变,该决议符合市场普遍预期。

分析人士称,印尼国内通胀

率相对可控,经济增长较为强劲是印尼央行持续维持基准利率的主要因素。

数据显示,今年10月,因进口额增长而出口额下滑,印尼经常账户赤字规模达到15亿美元;11月印尼消费者价格指数(CPI)同比增长4.32%,较10月份的4.61%

有明显回落;今年第三和第二季度,印尼国内生产总值(GDP)分别同比增长6.17%和6.37%。

穆迪驻悉尼经济学家弗雷德·吉布森表示:“印尼央行降息的可能性正在降低,该国经济增长强劲,且通胀率处在央行目标区间(3.5%~5.5%)之

内,故印尼央行的货币政策环境仍较舒适。”

此前,印尼央行副行长萨尔沃诺曾表示,央行可能会逐步提高存款工具利率,以减少本币汇率的波动性,保护投资者信心,但在未来3至6个月里,该行没有调整基准利率的压力。

支付巨额罚款

渣打汇丰了结美监管机构指控

本报记者 张枕河

美国联邦监管机构10日宣布,渣打银行已与其达成和解,愿意支付总额为3.27亿美元的罚款,以结针对其违反美国经济制裁政策的指控。另据《华尔街日报》11日报道,汇丰控股集团也将以支付19.2亿美元罚款的代价与美国监管机构达成和解,这将是单家金融机构迄今为止在美国所支付的最高罚款。

美国监管机构发布的声明指出,渣打银行将向美联储支付1亿美元罚款。此外,按照渣打银行与美国司法部和纽约地区检察官达成的暂缓起诉协议,渣打将被罚款2.27亿美元。

美国财政部当天在声明中表示,渣打银行违反了美国针对伊

朗、缅甸、利比亚和苏丹的相关制裁。2001年至2007年期间,渣打银行伦敦总部和迪拜分支从事了违反美国经济制裁法令的支付操作,其中包括在向美国金融机构发送的支付信息中隐藏有关受美国经济制裁地区或者实体的资料。

今年8月,纽约州金融局率先发难,指控渣打银行在2001年到2010年期间涉嫌帮助伊朗银行和企业躲避美方监管,所涉交易达6万笔,资金总额达2500亿美元。渣打银行最终向纽约州金融服务局支付3.4亿美元达成和解协议。

与渣打类似,汇丰也被美国监管机构指控为墨西哥、伊朗等国的客户提供洗钱服务,汇丰与美国各级监管机构展开了漫长的和解谈判。

国际清算银行称

不应忽视资产价格泡沫风险

本报记者 陈昕雨

国际清算银行(BIS)11日发布报告称,目前发达经济体资产价格已涨到了5年前信贷泡沫破裂以来的最高水平,抵押贷款债券收益率已降至纪录最低水平,一些资产的价格甚至攀升至历史新高。在经济预期普遍走弱的背景下,这是一个非常罕见的情况,预示资产价格可能再度与真实经济失去相关性。

国际清算银行表示,“发达经济体股票和固定收入的增长,竟发生在经济前景低迷、银行去杠杆化、纷纷出售资产的背景下”,此前国际货币基金组

织(MF)和经合组织(OECD)都相继下调了2012年和2013年全球经济预期,以经济增长预期降低,通常会导致违约率上涨和债券收益率上涨,并伴随资产贬值”,更违反常规的是,美欧不少公司近期都披露了利润下滑预警信息,但大部分公司的股价并未下跌,仍在上涨。

报告认为,欧美等发达经济体央行的超低利率政策及量化宽松政策导致低风险投资走弱,对资产市场起到了提振作用;而欧洲央行的无限量低息融资(LTRO)举措,是引发资产价格上涨的另一主要因素。

英央行呼吁警惕新一轮货币战

本报记者 陈昕雨

英国央行行长默文·金10日表示,目前有太多国家试图通过干预汇市的手段压低本国货币,以抵消全球经济放缓带来的冲击。明年,世界范围内的“货币战”趋势将进一步激化,投资者可能看到各国央行将越来越多地使用汇率调控手段作为国内货币政策的一种新选择,由此带来的国际收支失衡扩大化趋势值得关注。

默文·金指出,金融危机爆发后,二十国集团(G20)成员国曾表示,要把全球经济再平衡作为首要任务,但这一点现在看来并

没有做到。尤其是欧债危机爆发后,包括英国央行在内的发达经济体央行都将利率保持在超低水平,并通过资产购买等非常规货币政策刺激经济增长。如此大规模的“印钱”行动,对巴西等新兴经济体以及非欧元区成员国资本外流,对这些国家的产品出口造成压力,对这些国家的国际收支失衡扩大化趋势值得警惕。

默文·金指出,金融危机爆发后,二十国集团(G20)成员国曾表示,要把全球经济再平衡作为首要任务,但这一点现在看来并

英美将治理基金赎回关联交易

本报记者 陈昕雨

美国金融咨询公司Cerulli Associates常务董事希夫·塔内贾表示:“基金设立时将不同的投资主体分开,就是为避免内部调配交易的出现。这种交易最轻易举地被定为欺骗,严重的则应