

■ 海外异动股透视

两大房地产信息服务商四个月股价翻倍

美房产强力复苏催生超级牛股

□本报记者 杨博

美国房地产市场逐步复苏令房产股显著受益,在住宅建筑商股价大幅上涨后,在线房地产信息提供商接过上涨“接力棒”。今年以来,美国最大的在线房地产信息提供商Zillow(Z)股价上涨91%,竞争对手Trulia(TRLA)股价也上涨逾90%。而如果从去年11月中的低点算起,两只股票在4个月左右的时间里,迄今的涨幅均超过110%。

分析人士认为,Zillow和Trulia同时结合了房地产和互联网两大热门概念,因而格外受到投资者追捧。从经营模式看,这些公司将房地产经纪商、抵押贷款服务商、房屋买卖者等汇集在同一在线平台,令交易过程更加透明,未来有望从广阔的房地产交易市场中持续获得巨大商机。

股价强势上涨

随着美国经济数据普遍走强,房地产市场复苏势头巩固,房产股重拾升势。主要建筑商中,普尔特集团股价自2月底以来上涨15%;KB家居公司上涨19%,莱纳公司上涨13.4%,标准太平洋房屋公司(SPF)股价涨幅达到17%。而相比于建筑商,在线房产信息服务商的股价涨幅更是惊人,自2月底以来Zillow股价上涨32%,并在18日创下54.75美元的历史新高;Trulia股价则上涨21%。

Zillow成立于2006年,是美国最大的在线房产信息提供商,目前市值为18.6亿美元。该网站提供包括购房、抵押贷款、出售和租赁等在内的各类房地产市场信息,并通过自身的房屋价值评估系统为潜在卖房或购房者提供数



美国房地产市场近期回暖迹象明显。



新华社图片 合成/尹建

据。通常来讲,传统的房地产中介通过向房屋买卖双方或租赁双方提供有关房屋信息和服务来收取佣金,Zillow的服务令这一过程更加简化和透明化。

目前Zillow的营收主要来自付费订阅和显示广告,其中付费订阅对整体营收的贡献度达75%。Zillow允许房地产经纪人通过付费订阅的方式在其网站上建立持久的在线和移动信息展示,并为抵押贷款和房产经纪商提供潜在的客户信息。

在2011年7月上市后,Zillow不断通过并购强化业务链条,仅去年就收购了抵押贷款相关软件公司Mortech、租房搜索引擎HotPads、房地产管理软件开发商RentJuice以及在线房产交易平台

Buyfolio。JMP证券分析师罗纳德·乔希19日发布报告,将Zillow列为最看好的互联网股票之一,给予该公司“跑赢大市”的评级。

Trulia的盈利模式与Zillow类似,同样主要依靠收取订阅费用和广告销售。Trulia去年9月上市,首日股价即上涨41%,目前市值8.6亿美元。该公司招股说明书显示其月度访问量为2200万次。

由于平台的便捷性以及整体市场回暖,与房产交易相关的在线服务正越来越受到欢迎。但对于这两家网站的盈利模式,市场也曾存在质疑。去年9月做空机构香橼公司曾发布针对Zillow的做空报告,认为Zillow不具备Web2.0公司的各方面要素,不仅估值离谱,而且商业模式荒谬可笑。霸

业周刊》也发表文章称,Trulia与Zillow等网站使房屋价格更透明,但此类网站同样面临脸谱和Groupon等社交网站类似的挑战,即如何利用庞大的用户数来获得收入,使营收来源多样化以及更好地覆盖移动用户。

房市复苏照亮“钱”景

Trulia与Zillow两公司股价飙升的背后,是美国正在复苏的庞大房地产市场。在就业市场改善、抵押贷款利率保持在低位以及住房价值回升的推动下,美国房地产市场去年以来逐步回暖。最新数据显示,美国1月新房销售环比大幅增长15.6%,达到年化43.7万套的水平,为2008年7月以来最高;1月二手房销售签约指数环比

上升4.5%,同比上升9.5%,达到两年半高点。另据Zillow于18日发布的最新房价预期调查,超过100位专家预计到2013年底美国房价将平均上涨4.6%,未来五年将累计上涨22%。

而据美国人口普查局和全美不动产协会提供的数据,2010年美国现有和新建房屋出售成交额达到了12万亿美元左右,住宅房地产经纪人赚取的佣金和费用高达6000亿美元,每年美国房屋租赁市场规模超过3000亿美元。美国房地产经纪人协会2011年11月的一份调查显示,88%的购房者通过在线方式寻找房源,通过手机寻找房源的人也越来越多。

Trulia在其招股书中曾表示,美国住房市场是个过万亿美元的市场,而且用户买卖、租售房屋时获取信息的方式正迅速地从线下转到线上,所以在线房产服务市场的前景很好。另据研究机构Borrell合伙人公司去年8月的预测数据,2012年美国房地产行业的市场费用支出将达237亿美元,其中有55%的金额投放到了在线渠道。

依靠广大的美国房地产市场,两家在线房地产信息服务商的收入情况喜人。数据显示,去年第四季度Zillow营收同比增长73%至3430万美元,其中付费订阅业务营收同比增长95%至2680万美元,展示广告业务营收同比增长22%至750万美元。该公司2012年全年营收增长77%至1.169亿美元,归属股东净利润590万美元,是2011年的五倍以上。Zillow预计2013年收入将在1.65亿-1.7亿美元之间。Trulia表现同样良好,去年第四季度收入达到2060万美元,同比增长75%。

议会否决“存款税” 挤兑风险迫在眉睫
塞浦路斯欲抱俄罗斯“大腿”

□本报记者 陈听雨

塞浦路斯议会当地时间19日晚以36票反对、19票弃权和0票支持的投票结果,否决了“存款税”议案。欧元集团主席杰伦·戴塞尔布卢姆随后发布声明称,欧元集团已准备好协助塞浦路斯进行改革;欧洲央行也表示将继续对塞浦路斯银行业进行流动性支持。

俄罗斯态度不明

由于塞浦路斯银行存款中的俄罗斯资金占据了相当比例,俄罗斯在塞浦路斯危机中的态度备受关注。分析人士认为,欧元集团施压塞浦路斯政府开征存款税,可能意在迫使俄罗斯在最后关头参与救助塞浦路斯,从而降低欧元区救助成本。俄罗斯常驻欧盟代表弗拉基米尔·奇若夫19日表示,欧盟在未与俄罗斯讨论形势情况下对塞浦路斯的要求“不能不迫使俄方思考接下来的举措”。

报道说,奥朗德和阿纳斯塔夏季斯将在“欧洲团结一致”精神,以及透明和对所有人都公平的原则指引下,寻求解决办法。报道并没有说明奥朗德和阿纳斯塔夏季斯是通过电话

法塞两国领导人探讨新救援方案

法国媒体20日援引法国总统府人士的消息报道,法国总统奥朗德当天将与塞浦路斯总统尼科斯·阿纳斯塔夏季斯进行交谈,试图为存款税议案遭否决后的塞浦路斯寻找新的救援方案。

报道说,奥朗德和阿纳斯塔夏季斯将在“欧洲团结一致”精神,以及透明和对所有人都公平的原则指引下,寻求解决办法。报道并没有说明奥朗德和阿纳斯塔夏季斯是通过电话

交谈,还是阿纳斯塔夏季斯将到访法国。

报道说,奥朗德18日晚在柏林与德国总理默克尔、欧盟委员会主席巴罗佐讨论了塞浦路斯问题。

法国经济和财政部负责预算事务的部长级代表贝尔纳·卡泽纳夫20日说,塞浦路斯议会否决对银行储户征收存款税的议案不会威胁到欧元区稳定。

卡泽纳夫说,欧元区已采

取了很多结构性措施以维护欧元区稳定。欧盟、欧洲央行和国际货币基金组织将重新与塞浦路斯进行谈判。

尽管存款税议案遭到否决,卡泽纳夫表示仍支持欧元区给塞浦路斯的建议,即银行储户要根据存款数额支付一次性税收,10万欧元(约合13万美元)以上存款的税率为9.9%。

他还指出,塞浦路斯银行系统透明度不够,俄罗斯寡头在其中存有巨额资金。(郑斌 应强)

警惕塞浦路斯的多米诺效应



□本报记者 陈听雨

随着塞浦路斯议会19日否决了欧盟主导的100亿欧元救助方案,搅动全球资本市场的塞浦路斯存款税“风波”步入僵局。塞浦路斯的存款税议案虽暂时“流产”,但其可能导致整个欧洲储户信心受挫,塞浦路斯政府及欧盟信誉的丧失的风险大幅上升,塞浦路斯债务危机前途叵测,而由之而来的欧元区解体风险似乎也正在积聚。

存款税暂时难以实施,但塞浦路斯救助计划设置了一个危险的框架,给该国银行储户甚至欧元区高负债国储户造成心理疾患,恐怕很难散去。而由此带来的多米诺效应尤其值得警惕。欧元区国家甚至整个欧洲的储户都意识到,尽早把存在高负债国银行的存款取出来是当下明智之举,以减少在未来某个不确定的时点因他国债务蒙受不必要的经济损失。这是导致塞浦路斯银行可能出现存款外逃的根本所在。

为应对塞浦路斯政府存款征税措施可能对塞境内英军基地人员造成的影响,英国皇家空军一架飞机19日运送了100万欧元现金至塞浦路斯,以备塞境内英国人在自动取款机和银行卡无法使用时应急。

此外,存款税议案显示2008年雷曼兄弟破产后出炉的欧盟《存款担保应急法案》并不保险;储户存款保险的偿付完全取决于所在国的整体偿付能力。

当时,欧盟成员国财长和欧洲央行通过对民众收入、家庭财产、金融系统风险和保险赔付等一系列问题进行综合协调,最终决定了国家保险机构为10万欧元及以下银行存款提供损失担保”的法案,旨在向民众表明一种政治态度,即普通老百姓的存款是安全的,以最大可能地稳定社会秩序和金融系统安全。

此次塞浦路斯救助方案欲“抢劫”普通储户,尤其是小额储户,直接亵渎了欧盟法律的严肃性。与此同时,意大利、西班牙和葡萄牙等国同样面临巨额债务,其整体偿付能力根本不可能保障本国银行存款的安全,未来一个时期内,这些国家储户存款流失将在所难免。

关于欧盟救助塞浦路斯的讨论已延续4月有余,此前之所以未发生银行挤兑或存款外逃现象,是因为塞浦路斯总统曾承诺,决不会接受欧盟、国际货币基金组织(IMF)及欧洲央行“三驾马车”以存款税为前提的

“救助计划”,但此后,迫于多方势力施压和本国银行业困境,该国总统放弃了承诺,甚至在大额储户的压力下,宣布了与欧盟《存款担保应急法案》相悖的对小额储户的征税议案。塞浦路斯债务危机表明,债权国随时可能要求储户为救助银行提供资金支持,欧洲央行直接购债计划(OMT)承诺的“最后贷款人”担保角色,俨然已被高负债国银行储户的存款所取代。

在此前付出多种艰苦努力才使欧债危机有所缓解,欧洲决策者在塞浦路斯救助问题的处理方式将带来长期负面影响。塞浦路斯银行重新开业后出现挤兑潮的风险极大,信心危机很可能向希腊、葡萄牙、西班牙等南欧重债国传染,有可能在南欧国家引发资金外逃。

塞浦路斯议会否决救助方案后,塞方已将求援之手伸向俄罗斯,欧洲高负债国各寻出路的行为,可能导致欧元区政局更加动荡。塞浦路斯经济规模虽仅占欧元区整体经济的0.2%,但欧元区当局“鱼肉”弹丸小国的救助方案,恐怕预示着“三驾马车”将欧债危机带入危险不明航向的巨大风险。

会议纪要显示

英国央行“鸽派”阵营未扩军

英国央行20日公布的3月货币政策会议纪要显示,该行货币政策委员会9位委员一致同意维持利率于0.5%的历史低点不变,并以6:3的投票结果决定维持资产购买计划规模于3750亿英镑不变。

由于倾向进一步宽松的“鸽派”阵营未进一步扩军,会议纪要公布后,英镑汇率上涨。截至北京时间20日18时,英镑对美元汇率上涨0.35%至1.5139。

英央行2月货币政策会议纪要显示,货币政策委员会以6:3的投票结果决定维持资产购买计划规模于3750亿英镑不变。但“鸽派”阵营由1月时的1人扩大至3人。英央行行长默文·金、委员费

舍尔和迈尔斯三人均投票支持将资产购买规模扩大250亿英镑。

默文·金3月7日表示,可能有必要通过扩大量化宽松的方式为经济复苏提供支撑。他称,“应通过更多的资产购买措施为经济复苏进程提供支持。”但他同时指出,英央行并未谈及压低英镑汇率的问题,汇率水平应由市场而非央行决定,我们当然没有想要压低英镑汇率。”

今年年初以来,英镑对美元汇率已下跌7%左右。不过,14日默文·金口风突变,他表示目前英镑汇率已降至足够低,处于“正确的估值”,暗示英镑不会继续贬值。他称:“汇率已到了一个正确的估值水平,我想当前的汇率不太会再跌。”(陈听雨)

港交所将下调股票期权交易费

港交所20日宣布,将从5月2日起推出下调交易费、调整产品设计、加强做市商服务等一系列针对股票期权市场的改革措施,以响应投资者对期权产品日益增加的兴趣。

据介绍,自5月2日起,名义价值少于1万港元的股票期权交易费一年,鼓励经纪商在其网站或交易终端机中加入股票期权价格,使投资者更容易获取股票期权市场的交易信息。此外,港交所网站也推出了全新的股票期权专区,加强投资者教育。

港交所环球市场科联席主管罗力表示:“随着监管环境改变,市场对交易所买卖的衍生产品及中央对手方结算的需求日益迫切,我们改革旗下股票期权市场,正好把握这些新机遇。我们相信,新举措将加强旗下股票期权市场对目前使用场外期权类工具人士的吸引力。”港交所预计,这些改革措施可以帮助提升市场流动性,机构投资者和散户投资者均可从中受益。(钱杰)

标普首席经济学家称

日本央行难以兑现政策预期

评级机构标准普尔全球首席经济学家谢尔德(Paul Sheard)19日表示,尽管市场普遍预期日本央行换帅后将实施更加积极的货币政策,但他质疑日本央行是否有能力兑现市场预期。

谢尔德在接受采访时表示,新任日本央行行长黑田东彦“希望保持市场势头”,但“打造一种氛围并提高市场预期相对较为容易,但兑现这种预期并按照这种预期行动将困难得多”。

谢尔德还表示,尽管一个更加积极的宽松政策基调是必要的,但我个人非常质疑这是否能奏效”,为战胜通缩,日本央行需要在思维和行动两方面做出“非常重大的改

变”。他预测,黑田东彦上任后可能进一步扩大资产负债表规模,并可能以增加高风险资产方式改变资产负债表的资产构成。

展望日本经济前景,谢尔德称,即使央行的货币政策宽松预期不能兑现,日本的经济活动在营业税税率上调前将“步入正轨”,未来一、两年的日本GDP增幅可能在1.5%至2%之间。但是,或在2014、2015年实施的营业税税率上调将拖累日本经济的增长步伐。

谢尔德认为,目前日本经济面临“还算不错”的外部环境,美国经济复苏势头“略有增强”,中国经济增幅可能为8%左右,欧洲经济增幅应会在年底左右企稳”。(陈晓刚)

法部长级高官涉嫌税务欺诈

法国总统办公室20日宣布,正在接受税务欺诈调查的经济、财政与外贸部负责预算的部长级代表热罗姆·卡于扎克已辞职。

卡于扎克此前的主要工作之一就是打击偷税漏税行为。法国检察机关称,卡于扎克很可能在上世纪90年代曾在瑞士开设秘密账户,2010年又将该账户的资金转移至新加坡。检察机关目前正就相关证据进行分析,并寻求更多证据。若税务欺诈与洗钱罪名成立,卡于扎克将面临刑事指控。(陈听雨)

美监管机构报告称

“两房”将更快偿还政府救助

美国联邦住房金融局20日发布的报告显示,根据今年生效的修订后救助条款,房地美和房利美将更快偿还纳税人救助资金。在新条款下,“两房”不再需要每季度向财政部支付10%的股息,而只需要在盈利的情况下上缴全部盈利所得。

房地美和房利美曾一度濒临破产。2008年9月,美国政府对这两家抵押贷款融资巨头提供救助,累计注资近1900亿美元,并正式接管两家机构。目前“两房”为美国约三分之二的新房贷款提供融资。

根据此前的救助条款,“两房”无论是否盈利,都需要按季度向财政部支付10%的高额股息。自2008年以来,两家公司累

计支付的股息高达580亿美元。此前多个季度,两家公司为支付股息而不得不继续向财政部借债。

目前“两房”均已重返盈利状态。在新条款规定下,其只需要将盈利全部上缴财政部作为股息,若无法盈利则无需进行任何支付。

联邦住房金融局监察长表示,新条款打破了“两房”从财政部借钱来支付后者股息的循环,改变分红支付结构可能令“两房”更快偿还救助资金。

另据美国媒体报道,房地美日前对12家全球主要银行提起诉讼,指控这些银行在2007年至2010年间操控伦敦银行同业拆借利率(Libor),导致房地美遭遇巨额损失。(杨博)