

亚洲商用地产市场前景可期



■ 本报记者 徐 森

受欧洲和美国经济动荡影响,全球房地产市场前景不明朗。目前,市场的消极表现已经使得投资者放缓脚步。与此同时,一些企业开始推迟其在房地产业务方面的计划,再次面临削减成本压力。据仲量联行最新一期《全球市场观察》显示,各地房地产市场表现开始分化。在主要新兴市场保持活力的同时,全球主要的金融中心,特别是伦敦、纽约、香港和新加坡的办公楼租赁活动已经开始减少。

值得注意的是,有媒体报道称,去年,全球预计有1040亿美元的资金投向亚太区房地产市场。DTZ戴德梁行日前发布的最新研究报告指出,与半年前相比,亚

太区的跨境投资活动有所上升,戴德梁行预计,2012年,跨境投向亚太区及欧洲、中东及非洲房地产市场的资金将会增加,其中亚太区增长可达33%。而到目前为止,亚太商业地产在市场投资额、租户吸纳量、优质物业租金和资本值方面也保持着较好成绩,大部分主要城市市场情况好于前几年,并且在经济动荡的情况下还在取得稳步进展。虽然区内的资金流动性会因本地政策措施力度及市场承受风险意愿的减弱而降低,但业内人士预计,2012年,亚太地区仍会引领全球房地产市场增长走向。

写字楼售价高于去年

整体而言,在2011年第四季度,写字楼平均租金仅按季微升0.3%。鉴于美国联邦公开市场委员会下调美国2012年的增长预测,市场更相信,销往西方市场的商品量将会下降,这将使倚重外贸的城市蒙受打击。高力国际在其《2011年第四季度亚太区写字楼市场概况》研究报告中指出,亚太区内,个别城市的写字楼租金涨幅放缓,写字楼售价对消费者来说较去

年末季更有吸引力。

具体来看,在大中华地区,经济环境良好,多个行业例如金融服务业、制造业及信息科技业,持续带来庞大的租务需求。与此同时,国内企业仍在物色优质物业,以便整合业务、迁移办事处或提升办公环境。另外,印度尼西亚雅加达也是区内表现优秀的城市,其写字楼租金在2011年第四季度出现显著提升,环比上涨10%。来自仲量联行的数据显示,2011年第四季度,整个亚太地区办公楼市场的资产价值平均季度环比增幅为1.3%,低于2011年第三季度2.6%的增幅。除东京、首尔和香港以外,绝大多数主要市场的资产价值持续上扬,但增幅较2011年第三季度有所放缓。

高力国际亚太区企业咨询顾问服务常务董事马克·兰帕德(Mark Lampard)表示,整体上投资者仍在把握投资良机,以充分利用目前的低息环境。根据2011年第四季度的写字楼买卖成交纪录,主要买家来自本地及资金充裕的国家,他们均希望吸纳优质物业,作为自用或赚取租金。

商业地产租赁需求将适度走软

高力国际华北区调研部董事谢靖宇对记者表示:“高力国际对2012年北京写字楼物业市场表现继续持乐观预期。由

于交易可带来稳定租金收益、缓冲经济不确定性风险的资产的机会有限,北京绝大多数甲级写字楼的资本值将与租值表现相若,继续上扬。”

“预计2012年(亚太地区)总的租赁需求将适度走软,其主要原因是经济增长和企业招聘需求放缓。尽管租户不愿支付偏高租金的意愿更加强烈,但整个地区的办公楼市场将维持对业主较为有利的状况。”仲量联行亚太区商业地产部董事总经理杰瑞米·谢尔登(Jeremy Sheldon)也表示,“预计2012年全年整个亚太地区的租金增幅最高将达到25%,其中表现最为强劲的可能是北京和雅加达等市场。”

而在仲量联行亚太区资本市场部总监斯达特·克劳(Stuart Crow)看来,亚太地区绝大多数市场仍充满了不确定性。“中国和澳大利亚的投资需求强劲,整个亚太地区的抛售现象将会很少。尽管目前香港和新加坡的市场人气仍旧低迷,但投资者会意识到这是一个良好的入市时机,两个市场的交易活动在2012年中有望得到提振。”他说。

特别报道

亚洲鲤鱼“横行”美国 中国网友建议国人组团前往“纾困”



■ 本报记者 静 安

在中国,鲤鱼是传统的吉祥物,而美国,最近却为其大伤脑筋。据美国彭博社网站近日报道,美国总统奥巴马最近宣布斥资5150万美元根治亚洲鲤鱼入侵。不过,该消息似乎并未引起太多美国公众的注意,反而“远渡重洋”风靡中国,成为微博用户津津乐道的谈资。

亚洲鲤鱼“帮手”成“祸首”

据悉,亚洲鲤鱼,又称为银鲤,可以长成重量近百斤的大鱼。最初,美国引进它是为了清理南部鲟鱼池的海藻。

1963年,美国鱼类和野生动物局主动到亚洲寻找鱼种,把亚洲鲤鱼引进了阿肯色州。由于效果相当不错,很多养鱼场纷纷效仿,把亚洲鲤鱼作为一种绝佳的天然池塘清洁剂大量培育。但在一次洪灾中,这些鲤鱼成功“越狱”,并且沿着密西西比河一路北上,迅速泛滥成灾。由于这种鲤鱼胃口极大,往往要吃掉许多本地物种赖以生存的水生物,从而引起了美国生物学家的强烈关注。此外,鱼类专家也表示,每条雌性亚洲鲤鱼每次能产卵300万枚,其繁殖力相当惊人。有专家宣称,在伊利诺伊河内,每公里平均生活着上数以万计、大大小小的亚洲鲤鱼,它们从本土鱼口中大量抢夺食物。人们尝试着在水中架设防鱼电网,但这个办法根本挡不住鲤鱼。有关资料显示,这些亚洲鲤鱼能轻轻松松地长到一米多长,其食量可想而知。当地环境部门表示,要“不惜一切代价”保护五大湖水系的生态平衡。

打击外来入侵物种费时费钱

中国有巴西龟这一“生态杀手”,欧洲的泰晤士河、莱茵河、多瑙河里大闸蟹“横行”,如今,美国也在为生物入侵而烦恼。据悉,在英国,为了控制12种最具危险性的外来入侵物种,在

1989年至1992年,光购买除草剂就花费了3.44亿美元,而中国每年打捞水葫芦的费用也高达5亿元到10亿元,由水葫芦造成的直接经济损失也接近100亿元。

加上今年的预算,3年来,美国联邦政府为抵御亚洲鲤鱼入侵总计投入了1.565亿美元。

中国“吃掉”美国“美味”

其实,在中国,鲤鱼能够被做成极其美味的佳肴,但由于过度“捕捞”,而几乎“绝迹”。这也是中国网民对美国为鲤鱼“挠头”而兴趣盎然的关键原因。不过,在中国人看来,美国的问题不值得担心,反而是大量“鲜活”鲤鱼使他们“垂涎欲滴”。

据国内媒体报道,有网友表示:“为了捕杀在当地疯狂繁殖的亚洲鲤鱼,如临大敌的美国人连毒药都用上了,不过收效甚微。”还有一些网友调侃:“何必这么麻烦啊,进口几个中国人,几天就把它们全吃光了。”某微博用户写道:“鲤鱼,多出来的吃掉好了,红烧啊,葱油鱼啊,糖醋鲤鱼也很好啊,而且是鲁菜里很有名的一道菜嘛,虽说很久没有吃过糖醋鲤鱼了。”参与讨论的网民大多认为,中国食客是解决美国鲤鱼难题的救星。正如某微博戏言:“吃货强烈要求参战,组团拯救美国利坚!奥巴马政府给报销吃刺椒鱼头的钱!”

由于普通美国人不爱吃刺太多的鲤鱼,因此除了“大规模屠杀”外,现在似乎没有什么更好的办法来消灭这些大腹便便的“害鱼”。但中国似乎成了潜在进口国,以缓解鱼灾。据悉,美国中部,有许多渔民开始捕捞银鲤,经过加工处理后卖往中国。或许,这场水产业的灾难最终能通过商业捕捞转化为经济利益。

海外传真

非洲内部贸易和投资前景广阔

尽管全球对非洲经济增长和投资前景看好,但其实际吸外国直接投资(FDI)目前占全球FDI不足5%。非洲传统FDI来源地已转向印度、中国和中东。目前,许多非洲经济体增长率达7%以上,未来3至5年,非洲内部之间贸易和投资仍存在广阔发展空间。

荷兰房地产市场持续低迷

荷兰房屋登记办公室近日表示,今年2月,荷兰房屋销售量为7805套,同比下降18.3%。其中公寓类房屋的销量下降22.34%,而独立门户式房屋销量仅下降2%。自全球经济危机后,荷房地产市场一直不景气,2011年房屋平均月销量为10061套,预计今年有进一步下滑趋势。

美国房市缓升 年底前或将触底

据美联社报道,近期美国市场迹象显示美国房市正蓄势反弹,房价在经过此前6年34%的大跌后,2012年年底前或将触底,2013年春季可望回升。根据穆迪公司首席经济学家詹迪的研究,自2006年以来,美国屋主产权净值总计损失7.4兆亿元。而近来经济逐渐好转,且就业数据连续3个月攀高,推升消费者信心上扬。房贷利率逼近空前新低,加上房价不断下滑,使购房压力不再难以负担。

越南大米对华出口大幅增长

据越南经济时报网站近日报道,3月份,越南企业登记通过正贸对华出口大米45万吨,较前2个月(共20万吨)增长超过1倍。据悉,自上周越南决定暂购储100万吨大米后,越南稻米价格开始回升。本周,5%碎米率大米对华出口价由原来的每吨425美元涨至每吨435美元至440美元。此外,目前,九龙江平原地区大米对华出口每吨均价上涨了15美元至20美元。

日本制造业利用FTA扩大海外生产基地

随着全球范围内自由贸易协定(FTA)缔结国增多,日本制造业探索利用他国缔结的FTA,选择最有利的海外生产和出口基地,扩大当地生产及出口,提高竞争力。据《日本经济新闻》近日报道,日本由于对外自贸战略进程相对滞后,同时存在外汇波动剧烈风险,企业扩大海外生产并将出口比重向海外生产基地倾斜趋势明显。经产省调查显示,日本制造业从海外生产基地向第3国出口的规模由2001年度的617亿美元上升到2010年度的1888亿美元,估计2011年度逼近2000亿美元。

菲律宾成为亚洲最具吸引力的投资地

据菲律宾《星报》近日报道,日本贸易振兴会对中国、马来西亚、泰国、印度、越南、印度尼西亚和菲律宾7个国家吸引外国直接投资的情况进行了研究。结果表明,在投资者融资成本方面,菲律宾在7个国家中最低,中国和马来西亚最高。在获得合理价格的办公用地和厂房用地方面,投资者在菲遇到的困难最少,在印度和越南遇到的困难最多。日本贸易振兴会社列出了投资者在菲遇到的4个主要挑战,包括本地货币兑美元汇率频繁波动、本地原材料采购困难、基础设施落后、本地工人的能力和意识不足。

(本报综合报道)

出口警示

订单陆续从中国转出 越南箱包出口快速增长

本报讯 据《越南经济时报》近日报道,2011年,越南箱包出口达13亿美元,同比增长34%。今年前2个月,越箱包对主要消费市场的出口继续取得较好成绩。其中,对美出口为7160万美元,对日出口达3060万美元,对德出口为1820万美元,对韩出口为1100万美元,对法出口为740万美元。但外资企业占越南箱包出口总额的约70%。

不过,据越南皮革鞋类协会统计称,箱包产品国产化率日益提高,越箱包企业产能已达每年2亿件。2012年越南箱包出口增长目标为15%,远高于纺织服装3%的增长目标。

据越南相关箱包企业反映,世界名牌箱包商陆续从中国转向越南、印尼和印度等国家以寻求更加廉价的加工成本。为此,越南多家制鞋企业已增加投资箱包生产设备,以满足外商的加工需求。(尚 武)

进口提醒

日本钢铁出口呈现恢复迹象



本报讯 据日本经济新闻报道,亚洲需求市场回暖对日本钢铁需求增加,泰国洪灾以后,随着工厂修复工作的展开,来自泰国的需求持续增加,加之中国和韩国的钢铁企业减产,亚洲的钢材价格开始上涨。作为代表性的薄钢板热延钢板价格上涨了约50美元,达到700美元/吨。近期,东京制铁公司签署了10万吨出口合同,包括用于建材等多种用途的热延钢板以及H型钢。新日铁公司将今年第一季度的粗钢产量确定约为730万吨,但由于价格上涨以及出口需求增加,预计产量可达740万吨。

同时,近期日元持续走弱,美元兑日元从去年年末的1美元兑换77日元左右跌至近期的83日元左右,对日本钢铁出口起到了一定的助推左右,预计未来订货量还将增加。但是,目前汇率与钢铁企业希望的1美元兑换90日元相比仍然偏高。

目前,全球钢铁设备开工率仅为71%左右,整个行业每年有5亿吨的过剩生产能力,由于存在需求再次下降的风险,对日本钢铁企业而言,经营环境出现根本改善仍需要时间。(钟 尚)

供求信息

智利公司出售木材

公司名称:Forestal

Anchile Limitada

联系人:Tatsushi Imuta

(General Manager of Sales Dept.)

电话:0056-64-45-3754

传真:0056-64-23-8448

电子邮箱:timuta@f.anchile.cl

通信地址:Juan Mackenna

1673, Osorno, Chile

智利公司求购纸制包装用品

公司名称:SOCIEDAD

COMERCIALIZADORA

ERMEZ LTDA

统一税号:78.261.350-2

电话:0056-2-6718855

传真:0056-2-6716035

电子邮箱:roberto.

meza@popermez.cl

公司网址:www.popermez.cl

(信息来源:中国驻智利使馆经商处)

(以上信息仅供参考)