房价上涨五成 弃买转租日增

美国楼市风向开始转变

本报驻华盛顿记者 关晋勇

一线观察

今年以来，美国房屋销售量持续下跌。房价高涨和加息引发的利率上升是导致有意购房者放弃买房的主要原因。楼市衰微预示着美国经济或将走向疲软。越来越多的有意购房者弃买转租，美国多地楼市已转入买方市场。

美国楼市与股市纷纷接近历史高位，投资者不免产生资产价格泡沫或将破裂的担忧。

居高不下的房价、不断上涨的房贷利率令美国购房者踯躅不前，尽管美国就业市场和GDP暂时未露出颓象，但在美国房地产市场上弃买转租的人越来越多，美国楼市走软的局面已经显现。

今年以来，美国楼市风向转变明显。美国全国房地产商联合会的调查显示，美国二手房购买量较上年下跌4.1%，已经连续7个月下跌。进入9月份后，主动看房的客户日益稀少，人们的购买意愿日趋低落。美国房价在2012年触底后，至今已经上涨50%。期限30年的美国住宅抵押贷款利率今年快速增长1个百分点，目前已经突破了5%，创8年来新高。综合计算，美国购房者月供均价较年初上涨了16%，以致很多有意购房者高呼“买不起”。

美国地产经纪商协会近日公布数据显示，美国9月份成屋销售总数年化515万户，创2015年11月份以来新低，市场预期529万户，8月份由534万户下修为533万户，刷新了7月份创造的2016年2月份以来最低水平。至此，房屋销售已经连降6个月，7月份时已经创下5年来最长连月下滑期。

业内专家认为，房屋销售下滑与利率回升有关。美国抵押贷款银行家协会公布的10月8日当周数据显示，30年抵押贷款平均利率升至5.1%，创2011年2月份以来新高。首套房买家和借款者常用的美国联邦住房管理局（FHA）担保30年期FHA贷款平均利率升至4.5%，创2011年2月份以来新高。住宅调查机构Attom数据解决方案公司发布的三季度美国住宅可负担指数为92，低于二季度的95和去年同期的102，并创2008年三季度以来的10年新低。

自去年年底以来，包括高盛在内的多家华尔街机构表示，美国楼市与股市接近历史高位，投资者不免产生资产价格泡沫或将破裂的担忧。今年2月份美联储主席鲍威尔上任以来，也多次强调包括股票在内的部分资产价格过高，暗示未来将继续加息。美联储12月份再次加息是大概率事件，2019年可能加息3次，欧洲央行2018年末也将退出量化宽松，2019年夏天或加息，全球流动性将进一步收紧，资产价格面临调整压力。

美国购房者多数看重房子的升值潜力，房价快速上涨透支了未来数年的涨幅，购房者开始对房屋日渐挑剔，致使多地楼市转入买方市场。楼市衰微预示着家具、装修等相关行业即将进入衰退。分析认为，美国房地产市场这一走势意味着美国经济将日渐疲软。此外，由于高房价和高利率将限制部分购房者的消费能力，美国房屋销售量可能继续下滑。从中长期来看，美联储加息缩表压力将在2019年四季度集中释放，提升贷款利率和购房成本，届时新屋、房屋销售数据将面临顶部盘整。

联邦住房贷款抵押公司调查显示，目前超过四分之三的美国人认为租房比买房更合算。未来几个月，待售房屋的购买需求可能保持疲软，约58%的租房者表示目前没有购房计划，高于2月份调查的54%。

今年以来，特朗普名下房地产项目中的“皇冠明珠”特朗普大厦仅售出2套，与去年的7套和前年的8套相比大幅减少。数据显示，特朗普大厦的售价也在今年遭遇跳水，今年的单位成交价比特朗普当选总统的2016年暴跌了30%。

聚焦全球化和工业化新时代挑战

世界投资论坛在日内瓦召开

本报日内瓦电 记者杨海泉报道：由联合国贸易和发展会议举办的2018年世界投资论坛在联合国日内瓦办事处万国宫举行。本届论坛为期5天，将于10月26日闭幕。

本届论坛将关注世界投资流量下降及其对“联合国2030可持续发展议程”目标可能产生的影响等问题，聚焦全球化和工业化新时代国际投资面临的全球性挑战，召集各有关方面人士对话并呼吁付诸行动，以促进全球共同繁荣。

在论坛开幕式上，联合国贸发会议秘书长穆希萨·基图伊警告，国际金融危机爆发10年后，全球外国直接投资规模仍未恢复到危机前的水平。继去年全球外国直接投资总量出现下跌之后，今年上半年全球整体投资规模仍呈下滑趋势。全球投资环境的不确定性，加之部分经济体对全球化信心的下降，使得可持续发展目标的实现正面临前所未有的挑战。

第73届联合国大会主席埃斯皮诺萨也表示，虽然自动化、数字化、金融衍生品等正在改变我们生活的方方面面，但我们却处在一个发展不均衡、保护主义和孤立主义盛行的时期。她指出，需要共同努力实现联合国可持续发展目标，建立一个更加公平和平等的世界。

2018APEC财长会议发布公告指出

亚太地区应强化灾害风险融资

本报堪培拉电 记者翁东辉报道：刚刚结束的2018APEC（亚太经合组织）财长会议发布公告指出，越来越频繁的自然灾害已经对亚太地区社会和经济发展构成威胁，亚太经合组织各经济体应加强合作，强化灾害风险融资和保险制度。

亚太经合组织各经济体占全球贸易一半份额、全球GDP的60%，全球70%以上的灾害发生在亚太地区。因此，整合区域公共资源，迅速救灾、恢复社会和环境秩序十分紧迫。当前，各经济体财长正在考虑的措施包括金融保护战略，诸如纳入多种金融工具的金融保护战略、政府灾后援助和成本分摊的明确规则，以及允许通过公私伙伴关系对公共资产开展巨灾风险保险的立法等。同时，财长们也在探索改善灾害风险保险计划的方法，为公共资产提供额外的金融防御。

巴布亚新几内亚副总理兼财政部长查尔斯·阿贝尔说，在过去10年里，亚太经合组织各经济体因个别灾害造成的经济损失高达GDP的16%，保险损失高达所有经济损失的一半。自然灾害发生的频率和强度越来越高，正在增加经济和金融方面的风险。亚太经合组织灾害风险融资解决方案包括加强信息共享和技术交流，优化数据应用、灾害风险和损失评估，部署公共资产以减轻自然灾害和气候变化带来的危害等。

本版编辑 禹 洋

工行在新加坡发行12.5亿元离岸人民币债券

本报新加坡电 记者刘威报道：中国工商银行股份有限公司（下称“工商银行”）新加坡分行日前成功发行3年期离岸人民币债券，该债券发行总额为12.5亿元人民币，并已在新加坡交易所挂牌注册。工商银行、星展银行、玉山银行（香港）、汇丰银行、渣打银行及永丰金证券（亚洲）为本次发行的联席主承销商及联席簿记管理人。

此次发行债券创下本年度单笔发行金额最大的狮城债纪录，其发行利率明显优于同期二级市场价格。该债券获得了多个国家和地区的银行、基金、保险公司以及私人银行客户超额认购，体现出国际市场对工商银行以及中国经济的信心与肯定。

乌俄地方合作论坛签订800余项协议

由乌兹别克斯坦经济部和俄罗斯经济发展部举办的首届乌俄地方合作论坛日前在塔什干举行。论坛期间，乌俄双方签署800余项经贸和投资协议，总额约270亿美元。图为俄罗斯展商在咨询乌产机械设备性能。

本报驻塔什干记者 李遥远摄影报道

国际贸易中心支持亚非拉企业参加进博会

本报日内瓦电 记者杨海泉报道：总部位于日内瓦的国际贸易中心日前在其网站发布通报称，该中心大力支持即将在上海举办的首届中国国际进口博览会，协助亚非拉最不发达国家和发展中国家的近百家企业参展。

通报说，为帮助最不发达国家和发展中国家企业参加首届进博会，国际贸易中心将为来自非洲、亚洲和拉丁美洲20个国家的近100家企业提供参展支持，帮助这些国家的中小微企业展示其产品和服务，寻求与潜在商业伙伴建立联系，并探索如何进入中国市场。

此外，国际贸易中心中小企业贸易学院平台还开发出了关于如何开展对华出口的电子学习课程。国际贸易中心的专家将在此次展会期间为获得支持的企业提供咨询服务，包括帮助其熟悉中国市场要求，协助布置展位，协调其与访客、专业买家之间的互动等。国际贸易中心还将向玻利维亚、柬埔寨、老挝、缅甸和尼泊尔的贸易和投资促进机构提供支持，协助这些机构参与进博会相关活动。

该中心执行主任冈萨雷斯将出席首届进博会开幕式及虹桥国际贸易论坛。冈萨雷斯说：“国际贸易中心非常荣幸就首届中国国际进口博览会与中国开展合作。此次博览会将为南南合作和对话提供新舞台，对于获得国际贸易中心帮助的参展企业来说，进博会将为其发掘中国市场的巨大潜力提供独特机会；对于发展中国家和最不发达国家来说，这是接触新出口市场和提升其竞争力的好机会。”

除协助组织中小微企业参展外，国际贸易中心还将在进博会期间发布关于中国与亚太地区“一带一路”倡议参与国贸易扩张机会和动力研究报告。同时，还将举办主题为“非洲投资与增长合作伙伴项目”的会外活动。

三季度就业率同比下降0.3个百分点——

韩国就业形势日趋严峻

本报驻首尔记者 白云飞

近日，韩国统计厅公布了今年三季度就业数据。韩国三季度的就业率为61.1%，同比下降0.3个百分点，跌幅创2010年一季度以来最高值。三季度的月均失业人数为106.5万人，是近19年来三季度失业人数的最高值。

具体来看，韩国三季度新增就业岗位数很少，且新增就业数整体呈现下降趋势。今年7月份和8月份，韩国新增就业岗位仅为0.5万个和0.3万个，9月份新增4.5万个。而在今年上半年，月均新增就业岗位数约为14.2万个，尤其是1月份新增就业数曾达到33.4万个。

尽管韩国三季度失业人数较上半年略有下降，但仍居高不下。7月份至9月份的失业人数分别为103.9万、113.3万和102.4万。数据显示，今年上半年有两个月失业人数突破120万，两个月高于110万，两个月在100万以上。从往年就业情况来看，韩国失业率一般都会在一二季度攀升，在三季度有所缓解。但是，今年三季度失业人数却出现近19年来失业人数的最高值。

三季度就业数据一经公布，便成为韩国舆论的关注焦点。有分析指出，韩国就业形势中存在的问题，一是部分工种的就业机会减少。今年前9个月中，餐饮住宿和批发零售就业人数均少于去年同期。其中，9月份餐饮住宿就业人数同比减少8.6万人，批发零售则同比减少10万人；4月份至9月份，制造业就业人数均较去年有较大幅度减少，7月份减少12.7万人。二是中年群体就业人数下降。今年9月份，30岁至40岁的就业人数同比减少10.4万人，40岁至50岁的就业人数同比减少12.3万人。三是青年失业率仍居高不下。韩国《每日经济》报道指出，若刨除准备找工作但无实质性求职举动的人和求职过程中打临工的人，韩国15岁至29岁青年人失业率达到22.7%，同比上涨1.2%。

不过，韩国三季度的就业情况中也显现出一些积极因素。首先，韩国国内存在庞大的临时工群体，韩国政府去年以来一直在推动临时工向正式工转换。今年9月份，韩国正式工增长率进一步上升。其次，保健、社会福利相关行业就业人数同比增加，三季度就业人数同比增幅保持在13万至15万之间。再次，老年人就业人数增加，9月份较去年同期增加了23.3万人。最后，对于准备找工作但无实质性求职举动的人、求职过程中暂时打临工的人，在统计中的性质界定尚有分歧。如果不将其界定为失业人口，9月份青年就业率还是有所改善的。

总体来看，当前韩国就业形势仍然严峻，未来也面临挑战。例如，今年9月份的中秋节黄金周对当月就业数据起到了临时性带动作用；韩国国内多个发展问题尚未得以解决，国际上面临贸易保护主义的挑战，韩国面临的内外经济环境存在不确定性因素。另外，国际货币基金组织近期下调了韩国今年经济增长预期。这对接下来韩国的就业形势提出了挑战。

面对这一局面，韩国政府表示，当前先要为解决今年冬季弱势群体的就业问题制定相关对策，并对弱势群体、不同地域、不同产业作出有针对性的支援措施。同时，韩国政府还将于今年内在公共机关设置5000个实习工作岗位，以此应急。另外，据韩联社报道称，韩国政府近期还将公布综合就业扶持政策。