

「寒冬」中的新加坡房地产量价齐升

本报驻新加坡记者 蔡本田

受新冠肺炎疫情冲击，新加坡2020年GDP下降5.8%，降幅创下自独立以来的最低点。然而，经济“寒冬”中的新加坡房地产市场表现却十分亮眼。2020年新加坡房地产市场私宅和组屋交易活跃，且量价齐升，与经济衰退形成了鲜明对比。

新加坡房地产联合交易网SRX近日发布的最新报告显示，2020年私宅交易市场在疫情冲击下表现出良好韧性，市场交易活跃。与2019年相比，整体销售价格上涨1.4%，总交易量增长18.1%。2021年，在经济可能复苏的背景下，私宅交易市场将继续向好，交易量和交易价格继续稳中看涨。

新加坡私宅一般分为大众化住宅、中档住宅和高档住宅3个档次。2020年这3个档次私宅呈现分化走势，大众化住宅售价同比上涨3%，中档住宅售价同比上涨0.5%，高档住宅售价同比下跌1.4%。

长期以来，组屋承载着许多社会功能，在新加坡住房体系中扮演着重要角色。政府在推出预售组屋供民众申请时，通过设立一系列资格条件与津贴措施，在保障中低收入者买得起房的同时，以种族比例政策确保社区居住者文化和信仰的多元性。2020年，组屋交易在私宅交易中的表现尤其亮眼。组屋交易量为23427套，同比增长4.3%；组屋售价上涨4.8%，高于2019年0.1%的增幅，也是2013年以来最大年度增幅。

从事房地产交易和研究的专家认为，在整体经济表现不好和经济环境糟糕的情况下，私宅、组屋交易能够活跃和量价齐升，主要是全球利率持续走低，资本流动性充裕，政府售地计划土地供应量有限，开发商私宅库存量下降等因素所致。

新加坡家庭拥有的净财富增加，也是促使新冠肺炎疫情期间房价逆势上升的一个重要因素。新加坡金融管理局的《金融稳定评估》报告显示，新加坡家庭的净财富(家庭资产扣除家庭债务)在2019年第三季度是国内生产总值的3.8倍，2020年第三季度已增加至4.4倍。社会家庭的现金与银行存款等流动资产总额已超过总负债额。

2011年以来，新加坡政府实行了限购组屋与转售市场脱钩政策，控制限购组屋价格上涨。政府通过兴建更多组屋、缩短排队等候时间、提高收入上限与津贴等一系列措施，成功缓解了国民的置业需求。组屋和私宅价格在政府多轮降温措施下，基本保持了稳中向上的平稳态势。不过，也有房地产分析师对房价与经济基本面脱钩表示担心，认为房价与经济增长相向而行才合理。

展望2021年新加坡的私宅和组屋前景，从事房地产交易和研究的专家多数认为，目前全球利率持续走低，流动性非常充裕，加之新冠疫苗接种为经济复苏带来希望，预测2021年新加坡GDP增长4%至6%，将有更多满五年最低居住年限组屋进入市场交易。在购房者刚性需求增加的情况下，私宅和组屋交易量及售价将继续保持增长势头。

预计将再现供不应求、单价上浮的向好势头——

韩国半导体产业“V”型反弹

本报驻首尔记者 白云飞

近日，三星电子等韩国半导体企业纷纷公布财报，销售额和营收情况均表现相对良好。韩国业界普遍认为，韩国半导体产业已现反弹迹象，看好今年半导体产业的发展前景。

三星电子近日公布的财报显示，去年第四季度，三星电子盈利9万亿韩元。其中半导体业务盈利最多，达3.9万亿韩元。去年全年，三星电子总计盈利35.95万亿韩元。另外，SK海力士的财报也显示，去年第四季度盈利0.884万亿韩元，同比增长274.5%。

2018年，全球半导体市场走热，相关企业曾收获了不少红利。当年，三星电子的销售额创新高，全年盈利达到了58万亿韩元。此后，全球半导体市场又出现了降温迹象，2019年三星电子盈利额降到了27万亿韩元。

据三星电子预测，今年半导体产业发展前景相对较好，盈利有望达到46万亿韩元至51万亿韩元。韩国业界分析称，韩国半导体产业已走向“V”字型的反弹上升区间。

韩国FN国际问题中心主任宋璠真向记者表示，半导体是5G、无人驾驶、人工智能、物联网、云服务第四次产业革命相关技术的核心零部件。随着第四次产业革命发展的深化，对半导体的需求将持续增长。另外，新冠肺炎疫情使人们在家里的时间变多，电子产品和智能家电的需求也随之增多，从而助推了半导体市场需求。

有韩媒报道称，去年受新冠肺炎疫情冲击，全球多个产业对半导体的需求出现了萎缩。但随着疫苗接种范围扩大以及今年新冠肺炎疫情可能迎来好转，全球对半导体的需求将呈现上升势头，半导体产业很可能会再现供不应求的局面，从而推动半导体单价上浮。半导体不但今年发展前景向好，而且这种向好势头还可能延续到明年。

除此之外，晶圆代工的市场规模正在不断扩大。韩国业界分析认为，全球多家企业正大力发展人工智能、无人驾驶、5G等相关业务，诸多国际知名IT企业正致力于研发芯片，这都促使晶圆代工的业务量不断上升。

面对半导体产业的炙手可热，三星电子、SK海力士这两家韩国半导体龙头企业正蓄势待发。一是力推新产品。SK海力士经历两年研发，于去年推出了16Gb的DDR 5存储芯片，相比上一代产品，其传输速度提升了1.8倍，能耗减少了20%，预计今年第三



SK海力士在韩国京畿道利川市建设的半导体工厂。(SK集团供图)

SK海力士的财报显示 2020年第四季度盈利0.884万亿韩元

同比增长 274.5%

SK海力士于2020年推出 16Gb的DDR 5存储芯片，预计2021年第三季度正式发售

SK海力士研发了176层512Gb的NAND闪存，计划于2021年6月实现量产

季度，DDR 5存储芯片将正式发售。SK海力士还研发了176层512Gb的NAND闪存，将其读取速度提高了20%，数据传输速度提升了33%，计划于今年6月实现量产。三星电子则正在研发第七代V-NAND闪存，计划于今年实现量产。二是拓展业务。SK海力士正推动收购英特尔NAND业务，以提升自身存储类半导体业务的竞争力。三星电子则在晶圆代工业务上正推动与英特尔等企业的合作。三是加大研发力度。三星电子和SK海力士的研发投入屡创新高，去年前三季度的研发费用分别达到15.9万亿韩元、2.6万亿韩元，分别占销售额的9.1%、11%。四是三星电子进行业务调整。去年，三星电子副会长李在镕成为三星集团的实际控制人，并提出共建新三星的号召。去年

底，三星电子进行了人事调整，多位专业人士晋升社长职务。其中，D-RAM专家李正培在D-RAM业务部门工作多年后，晋升为社长兼存储半导体事业部部长。工科专业出身、常在三星电子晶圆代工部门工作的崔诗英则晋升为社长兼晶圆事业部部长。今年伊始，李在镕又视察了三星电子平泽工厂，并与半导体业务高管共商中长期发展战略。

除此之外，韩国政府近期也在为半导体产业提供帮助。韩国副总理兼企划财政部部长洪楠基日前表示，针对构建半导体生产设施时所需的供水、污水排放等基础设施，韩国政府正与相关机构协商，将尽快为其提供支持，而且对于部分研发工作，政府将在税收方面给予一定优惠待遇。

2020年第四季度，三星电子盈利9万亿韩元，其中半导体业务盈利最多，达3.9万亿韩元

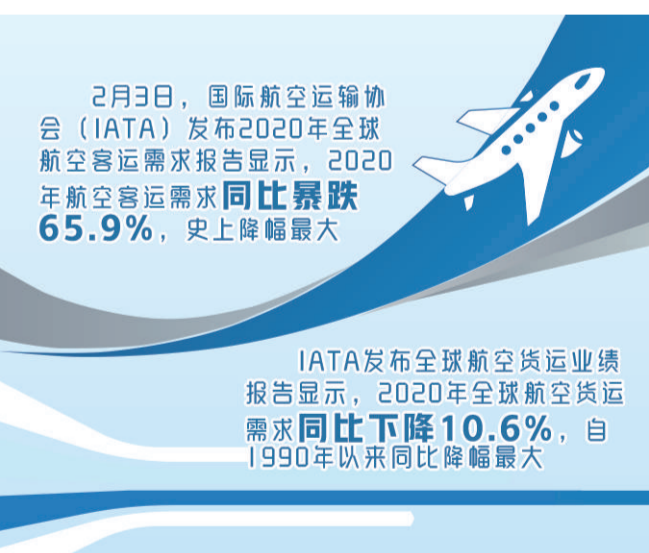


三星电子预计2021年半导体产业盈利有望达到46万亿韩元至51万亿韩元

三星电子正在研发第七代V-NAND闪存，计划于2021年实现量产

国际航协报告显示

2020年全球航空客运需求同比下跌65.9%



2月3日，国际航空运输协会(IATA)发布2020年全球航空客运需求报告，2020年航空客运需求(按收入客公里计算)同比暴跌65.9%，是航空运输史上迄今客运量降幅最大的一年。

在国际运输方面，2020年客运需求同比暴跌75.6%，客运运力(按可用座公里计算)下降68.1%，载客率下降19.2%。在国内运输方面，2020年客运需求同比下降48.8%，运力同比下降35.7%，载客率同比下降17%。

报告显示，2021年1月份的航空旅行预订量同比跌幅高达70%，给航空公司的现金流带来进一步压力，并可能影响预期复苏。国际航协预测，在2021年，如果各国针对新冠病毒变种继续采取更严厉的旅行限制措施，航空客运需求增长将面临严重下行风险。

国际航协理事长兼首席执行官朱尼亚克表示，国际航协敦促各国政府与航空运输业合作，制定疫苗接种、病毒检测和认证标准，使各国政府有信心在病毒威胁被消除时重新开放边境，从而恢复国际航空旅行。同时，航空运输业仍然亟需各国政府的持续财政支持来保持活力。

IATA同日还发布全球航空货运业绩报告显示，2020年全球航空货运需求同比下降10.6%，这是自1990年该协会开始发布定期货运业绩报告以来，货运需求同比降幅最大的一次。

本版责编 周明阳

新“白银运动”折射美国金融体系扭曲

蒋华栋

世经述评

近年来，美国资本市场“散户化”态势日益明显，市场定价权正在发生变化，以往金融机构主导的模式正在越来越多面临散户的挑战。近期白银市场的震荡很大程度上也是源于平民阶层对于华尔街金融机构的不满，金融震荡背后凸显的社会结构问题值得深思。

“美国白银运动”领导者威廉·布莱恩在1896年美国民主党大会上发表“黄金十字架”演说，呼吁“白银作为一种货币金属复兴”的时候，可能无法想象百年后的新“白银运动”的目标不再是解决货币供应不足的问题，而是完全转向为货币超宽松环境下的投机牟利。或许稍微能令其欣慰的是，无论他呼号的是百年后“白银运动”的背后，都有着普通民众对于美国金融机构的不满和抗争。

本轮美国散户投资者对白银的密切关注始于红迪网站的相关发帖。该网站用户发帖表示，考虑到白银与黄金在储量和价格上的严重倒挂，尤其是白银作为工业金属的未来需求，白银价格明显被美国政府和华尔街人为压低，呼吁散户大举买入获利并打垮华尔街巨头。

在美国散户与机构“游戏驿站”、AMC等股票多空交手之后，散户的投资热情受到上述发帖的引导转向白银市场。受此影响，银价和成交量从1月底至2月2日迅速飙升。伦敦金银市场协会2月2日发布报告表示，白银价格从1月28日的每盎司25美元一路飙升至2月1日的30美元左右，随后涨



伦敦金银市场协会2月2日发布报告，白银价格从1月28日的每盎司25美元一路飙升至2月1日的30美元左右，随后涨势开始放缓

随着银价飙升至2013年以来的最高水平，伦敦市场的白银成交量2月1日飙升至10.06亿盎司，是近几个月正常水平的3倍

势开始放缓。随着银价飙升至2013年以来的最高水平，伦敦市场的白银成交量2月1日飙升至10.06亿盎司，是近几个月正常水平的3倍。

针对这一态势，美国商品期货交易委员会在宣布对市场欺诈和操纵行为保持警惕的同时，表示将解决白银衍生品的潜在威胁。芝加哥商品交易所随后将白银期货的保证金上调18%。受此影响，2月2日，美国COMEX金属期货产品每日交易数据显示，投资者持仓主要集中在3月份合约和5月份合约价格分别回落至29美元和28美元左右，但是仍有大量未平仓合约。

理解上述事态发展的关键问题是白银究竟有没有被低估，或者说散户对于白银走势的评估与机构投资者有无根本区别。

事实上，机构投资者对于白银走势的看法与散户投资者的看涨观点并无过大差别。回顾2020年，自下半年以来，随着全球大类资产配置转向实物资产，全球大宗商品市场和贵金属市场迎来了一波上涨。白银在2020年的涨幅事实上已经达到了48%，甚至跑赢了吸引眼球的黄金收益。

在此背景下，投资者评估认为从基础

面看白银具备一定的上涨支撑。从供给层面看，世界白银协会去年底评估认为，受疫情影响，2020年全球银矿产能下降6.3%至7.8亿盎司。从需求层面看，疫情造成需求呈现V字型震荡，虽然全年仍然处于低位，但较2019年水平增长3.5亿盎司。从投资层面看，疫情带来的避险需求造成2020年全年白银相关ETF产品和实物投资激增，全球白银持有量首次超过10亿盎司。

展望2021年，投资者认为疫情的持续扩散、地缘政治冲突和美元走势等方面的不确定性将持续为贵金属提供支撑。与此同时，伴随世界主要国家强化对《巴黎协议》的承诺落实，白银在光伏产业、电动汽车等新能源产业的需求将呈现上升趋势。因此，世界白银协会认为，尽管全球白银市场存在一定的供大于求，但是强劲的全球白银投资需求将很快吸收过剩产能。

正是基于供需层面评估，多数投资者与此次“白银运动”的散户预期一致：白银是2021年大类资产配置中的“首选”，机构投资者将白银的价格预期范围设定在28至30美元/盎司之间，甚至有投资者认为可能触

及更高点位。至于红迪网站中所提到的“金银比超出历史正常水平”，这一点已被纳入了投资者的预期和评估依据之中。两者唯一的区别是，网络平台认为白银价格应该是1000美元/盎司，而不是机构的保守价格。

从这一角度而言，散户的白银市场投资操作很难被视为从“金融系统的套市中获利”。或许这也是为什么美国商品期货交易委员会强调贵金属市场可能存在“市场欺诈”，也是为什么纽约商品交易所上调相关保证金比例。

如果说市场逻辑在上述投资行为过程中解释力不足，或许美国金融市场近年来的发展态势以及造成的民众不满能够提供一定的解释。

近年来，互联网普及推动传统金融投资的平民化，美国资本市场“散户化”态势日益明显，居家工作期间的美国民众越来越多地参与金融市场，这是造成近期美股市场和白银市场波动的投资主体结构基础。伴随着散户化趋势，市场定价权正在发生变化，以往机构投资者主导的模式正在越来越多面临散户的挑战。事实上，随着国际金融危机以来贫富差距的不断加大和“民粹思潮”的不断上升，越来越多的民众热衷于挑战作为既得利益者的金融机构。这是理解近期美国资本市场波动的市场结构基础和市场心理要素。

因此，正如布莱恩“黄金十字架”演讲抓住了美国民众对于白银“平民金属”的偏好和贵金属制造成通货紧缩的憎恶；此次的市场震荡在很大程度上也是源于平民阶层对于华尔街机构的不满。

游戏驿站的股价已经回落，白银的价格在2月2日也出现了大幅回落，两者迟早会回归市场均衡水平，网络投资者对于华尔街的挑战热潮也终将会过去。但从19世纪到21世纪美国民众对华尔街一次次挑战的深层因素仍然存在。这一次挑战无论其结果如何，留下来的或许是全球民众对美国金融体系的再审视，对金融震荡背后凸显的社会结构问题的再思考。