

2021

2021 First Quarter Summary Report WAN BRIDGE

2021年第一季度总结报告

温哥华电话: (1) 778-865-9111

温哥华地址: 501-1111 W. Hastings St. Vancouver,
BC V6E2J3

美国·休斯顿电话: (1) 713-219-9400

美国·休斯顿地址: 5210 Spruce St., Bellaire, TX 77401 (Main Office)
5075 Westheimer Rd., Ste 1190, Houston, TX 77056

中国·北京电话: (8610) 6592-9366 / 6592-9866

中国·北京地址: 北京市朝阳区建国门外大街国贸三期B座2705
中国·上海地址: 上海市普陀区陕西北路1388号银座企业中心

美国·达拉斯电话: (1) 214-440-5606

美国·达拉斯地址: 9400 N Central Expy.,
Suite 460, Dallas, TX 75231

WAN BRIDGE

美国长租别墅开发运营商

W A N B R I D G E



WAN
BRIDGE

CONTENTS
目录

01-02 1.公司介绍

03-26 2.全球宏观经济回顾与展望

27-68 3.各项目整体开发进展情况说明及工程进展图集

- 3.1 达拉斯布鲁克林项目
- 3.2 休斯顿贝尔湾海湖项目
- 3.3 休斯顿镜湖项目
- 3.4 休斯顿橡树庄园项目
- 3.5 休斯顿Villas项目
- 3.6 休斯顿海湾新城项目
- 3.7 达拉斯大学城学生公寓项目
- 3.8 休斯顿湖项目
- 3.9 休斯顿常春藤联排别墅项目
- 3.10 休斯顿白金沙滩别墅项目
- 3.11 休斯顿康罗湖湖畔别墅项目

公司简介 COMPANY PROFILE

Wan Bridge集团作为长租别墅行业的领军企业,成立于2013年,是一家位于德州的长租型别墅开发运营商,WB自有开发平台、物业管理平台、租赁管理平台、基金管理平台,提供房地产全生命周期产业链服务。自2013年开始通过收购翻修旧房子后提升租金出租,2016年开始独立开发租赁型独栋别墅社区,目前已经管理独栋别墅超过**1500户**,土地储备超过**2300户**,管理总资产规模超过**6亿美元**,累计派发租金收益超**2.5亿人民币**。

疫情期间WB各项目出租情况良好,出租率达**98%**,租金收缴率达**99%**,每个租户平均租赁周期为2.9年。



BUILDING THE FUTURE OF SINGLE-FAMILY LIVING

建筑未来·为美国千禧一代度身定制长租别墅社区

全球宏观经济回顾与展望

GLOBAL MACROECONOMIC REVIEW AND OUTLOOK

疫情发展整体向好,但区域分化严重,新兴经济体疫情反弹加重未来不确定性。经济整体快速恢复,但同样存在结构和区域严重分化,未来分化与波动仍将是主基调,通胀预期和市场利率的变化是关注重点。后疫情时代,新兴经济体债务可持续性面临严峻挑战。

2020年以来,新冠肺炎疫情成为全球最核心的系统性风险,经济、贸易、金融乃至政治等各领域均受到不同程度的冲击,疫情风险的消退对于经贸金融和政治等各领域的修复和稳步上涨至关重要,而当前影响仍未结束。在全球经历一年多时间的疫情爆发流行、隔离封锁及局部区域疫情的反复反弹之后,在2021年一季度抗疫工作终于迎来新的曙光。疫苗陆续投入临床使用,接种范围及人群数量不段扩大。伴随着疫情形势缓解、疫苗接种加快,全球经济呈现复苏势头,但存在严重的结构和区域分化。从疫苗接种来看,主要发达经济体由于其自身医疗科研及经济实力较强,疫苗可获得性更强,因此疫苗接种人数及比例远高于发展中国家。而发展中国家因其医疗科研及经济实力相对较弱,疫苗的可获得性更低,因此接种人数及比例远低于发达经济体;从经济方面来看,突出表现在供给端快于需求端、美国快于欧日、亚太快于非洲拉美。全球金融市场在流动性充裕甚至过剩、随着疫情及经济改善、快速恢复预期加强,经济刺激政策退出担忧等多重因素作用下全球经济表现震荡不断。展望二季度,全球经济复苏有望加快,但分化与波动仍将是主基调,通胀预期和市场利率的变化值得高度关注。印度、巴西等新兴经济体疫情的反弹、恶化则为全球疫情改善及经济复苏蒙上了一层阴影。此外在后疫情时代,在诸多不确定性因素冲击下,新兴经济体债务可持续性面临严峻挑战。

1.全球疫情整体向好,但区域分化严重,区域反弹不确定性加重

伴随着各国政府管控疫情政策和疫苗接种面的扩大,全球疫情整体向好。2021年一季度,全球疫情整体向好,日新增确诊病例数从2020年底的74.2万例,下降至一季度末的68.1万例,最低时曾达28.3万例。疫情较于2020年三四季度高峰时期呈现出明显好转态势。

与此同时,全球疫苗接种正在提速。2020年末,全球每百人新冠疫苗接种量仅为0.13剂次,到2020年一季度末已上升至7.65剂次,其中欧美等发达国家疫苗大范围接种是提高全球接种量平均水平的主要因素。

二季度,随着疫苗接种量的上升,全球疫情有望进一步好转,为世界经济恢复增添确定性。在全球疫情整体性向好趋势下,地区间疫情发展存在严重分化。印度、巴西等新兴经济疫情恶化则加重了全球疫情未来发展的变数和不确定性。

一方面是欧美等发达国家,受益于自身抗疫资源丰富和疫苗接种速度较快,疫情好转迹象相较于发展中国家更为明确。而巴西、印度等国家于近期出现了严重的疫情反弹恶化。

另一方面,部分发达国家一季度疫情好转后,放松了对疫情的管控,导致近期疫情反弹迹象明显。从疫苗接种情况来看,欧美等发达经济体预期于二三季度完成60%人口接种的目标。

截止到3月底,美国每百人新冠疫苗接种量为44.93剂次,英国为51.58剂次,法国15.72剂次,德国15.76剂次,均远高于全球平均7.65剂次的水平,而巴西、印度分别为9.01和4.72。欧美等主要经济体的经济率先恢复的确定性较高,而巴西、印度等新兴市场国家的疫情拐点出现可能还需要一段时间。

由于人口基数大,一季度我国疫苗接种比例相对较低。根据英国《经济学人》杂志的数据,截止到3月31日,我国接种疫苗人口比例仅为7.6%,远低于美国的38.2%,也低于以色列、英国、欧盟等经济体。二季度疫苗接种速度将加快,预期在六月底前完成40%的疫苗接种率。

2.全球经济复苏由局部转向整体,但仍存在区域分化

在全球疫情整体向好的背景下,全球经济恢复得以改善并且得以加速恢复。根据世界货币基金组织(IMF)四月份《世界经济展望》,预期2021年全球增速为6%,2022年则将放缓至4.4%。与2020年10月《世界经济展望》的预测值相比,上调了对2021和2022年的增长预测值。预测值的上调反映了以下因素:少数大型经济体推出了更多财政支持,2021年下半年预计出现疫苗驱动的经济复苏,以及经济活动持续对人员流动下降做出调整 and 适应。

2月,摩根大通全球综合制造业和非制造业PMI分别为53.2、52.8,连续八个月站上荣枯线。3月,联合国贸易和发展会议(UNCTAD)发布报告指出,因美国刺激经济措施,美国可能加速复苏,今年全球经济预计将增长4.7%,超过2020年9月预测的4.3%。

2021年1至3月，欧元区制造业PMI分别为54.8、57.9、62.5；美国同期值为58.7、60.8、64.7；日本同期值为49.8、51.4、52.7。发

达经济体经济恢复有力地带动了世界经济增长，特别是美国政府刺激政策带动的经济复苏效应。

国际市场普遍预计美国二季度GDP的增长值为9.3%。随着拜登1.9万亿刺激计划实施，3月美国消费者信心指数跳升19.3点至

109.7，为历史最大增幅之一，也是自疫情以来的最高信心水平。未来如果拜登政府2.3万基建方案落地，美国经济将进一步加

快复苏步伐，由此将带动世界经济整体性向好。发展中国家也将受此影响逐步走向复苏。

发达经济体中美国复苏快于欧元区和日本，新兴经济体中亚太地区复苏快于非洲和拉美地区。2020 年美国经济遭遇疫情冲

击、宪政危机、金融动荡等多重打击，经济增速下降 3.5%，是 1946 年第二次世界大战结束以来最严重的经济萎缩。但与欧元

区和日本相比，美国经济衰退程度相对较小，分别较上述地区低 3.3 和 1.3 个百分点。与此同时，美国经济复苏步伐也更快，各

行业产出规模、工业生产指数、零售品消费和就业市场逐渐恢复。

2020 年主要发达经济体指标对比(%)

	美国	欧元区	日本
GDP增速	-3.5	-6.8	-4.8
工业生产指数增速	-7.0	-9.3	-10.1
个人消费支出变动	-2.7	-8.0	-5.9
国内私人投资(或资本形成总额)变动	-4.0	-8.3	-6.5

资料来源:Wind, 中国银行研究院

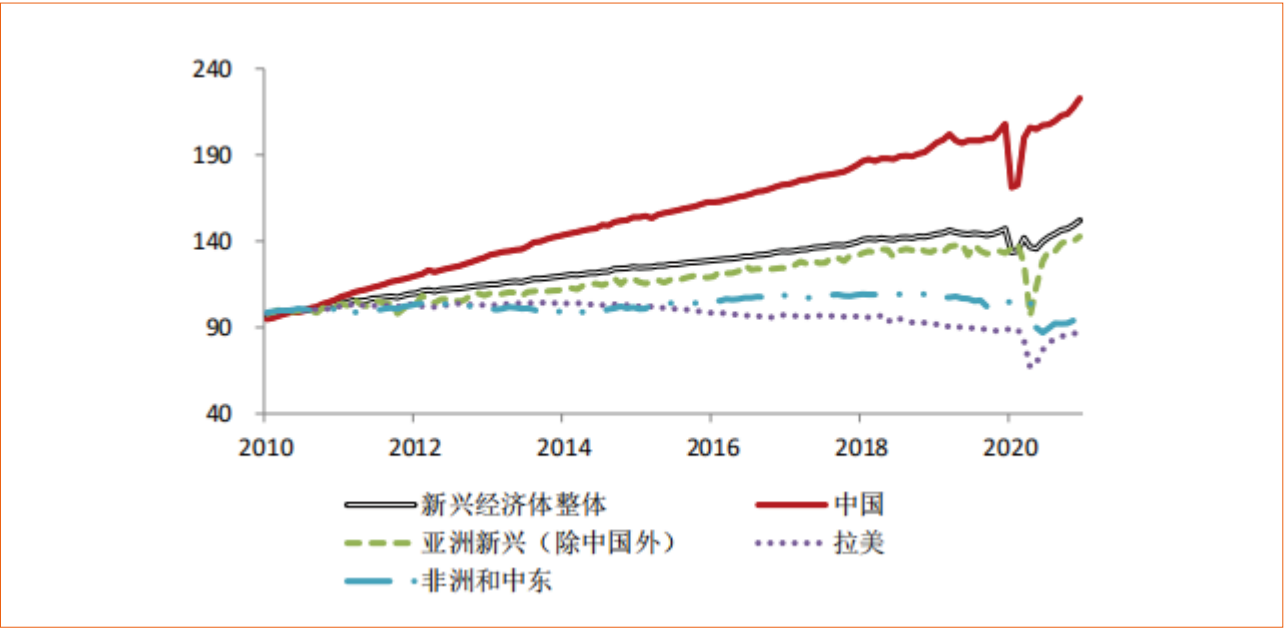
新兴经济体中，亚太地区由于疫情防控得当，目前经济活动逐渐恢复。而非洲和拉美大部分国家疫情仍在蔓延，国内财政资源

有限，人均收入较低，医疗水平落后，无法调动足够多的资源保护本国企业、就业或实施疫苗接种，因此经济表现相对较差。截

至2020年底，亚洲新兴经济体工业生产指数已超过疫情前水平，而拉美、非洲和中东新兴经济体工业生产仍低于疫情前水平，

特别是非洲和中东地区较疫情前水平仍有较大缺口。

主要新兴经济体工业生产指数复苏情况对比(2010 年=100)



资料来源:荷兰经济分析局, 中国银行研究院

3.全球通胀预期加强

自新冠疫情爆发以来，为了救助经济和保障民生，全球各国央行和各国政府推出了天量刺激方案。根据国际货币基金组织在去年12月份发布的年报，截止2020年三季度全球各国央行和政府已经或计划投入的疫情救助计划总金额高达19.5万亿美元。为

全球市场提供了超级流动性，有效的维持了经济发展和保障了基本民生。但同时也带来了负面影响，那就是全球通胀预期和新

兴经济体债务危机。随着新冠疫苗的大规模接种及主要经济体经济复苏预期的加强，通胀成为被广泛讨论的热点话题。美国银

行首席投资策略师迈克尔·哈奈特 (Michael Hartnett) 三月份曾表示：“我们认为，目前通货膨胀率和利率都处于一个长期的

转折点。”

根据世界银行 (World Bank) 四月份发布的《全球大宗商品展望》，今年的能源价格预计将比2020年平均高出三分之一以上，

石油均价料为每桶56美元。到2022年，油价将升至每桶60美元，“与2017-19年的平均价格基本持平”。此外，金属价格预计将

上涨30%，农产品预计将上涨近14%。

另外，随着刺激驱动的增长在2022年逐渐消退，金属价格之后可能会回吐今年的部分涨幅。但由于建筑和消费品需求强劲，预

计铜价今年平均将上涨38%，不过“随着新供应的就位，预计到2022年，铜价上涨将有所放缓。”

世界银行表示, 由于中国的强劲需求和南美的收成问题, 农业市场已出现反弹。芝加哥市场的基准玉米和大豆价格接近多年高位, 食品安全担忧和巴西恶劣天气推高了价格。此外, 2021年1-2月拉美、中东和非洲的粮价平均涨幅接近9%, 如果近期国际粮食价格的上涨“传导至国内市场”, 粮价涨势可能还要扩大。

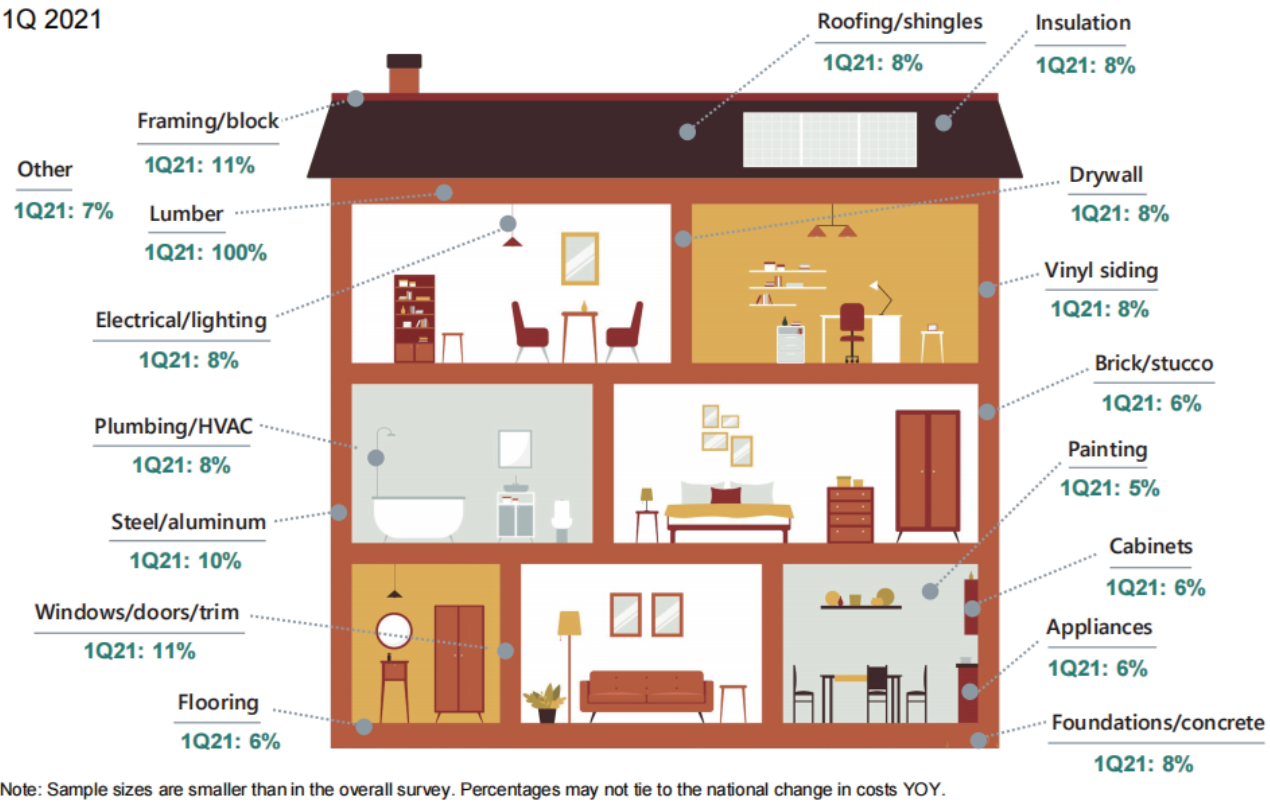
名义价格指数 (实际和预测) 和预测修订											
	2018	2019	2020	2021f ²	2022f ²	季度变化(%)		年度变化(%)		修订 ³	
						2020Q4	2021Q1	2021f ²	2022f ²	2021f ²	2022f ²
能源	87	76	52	71	75	8.3	35.3	36.1	6.1	26.8	-5.9
非能源 ³	85	82	84	100	97	9.3	11.8	19.0	-3.5	17.3	-5.0
农产品	87	83	87	99	100	8.7	9.3	13.5	1.0	12.1	-0.5
饮料	79	76	80	81	83	-2.5	1.9	1.4	1.6	0.3	0.5
粮食	90	87	92	108	109	11.9	12.3	17.1	0.9	15.6	-0.6
油料和粗粉	85	77	90	116	117	22.4	12.9	29.0	0.9	27.2	-0.9
谷物	89	89	93	106	107	10.7	17.2	13.8	0.9	12.3	-0.6
其他粮食	99	98	95	100	101	-0.1	6.8	5.2	0.9	4.2	-0.1
原材料	81	78	78	85	86	6.0	4.2	9.8	0.9	8.1	-0.8
化肥	83	81	73	93	88	4.4	23.5	27.1	-5.0	23.9	-8.2
金属矿产	83	78	79	103	91	11.2	16.0	30.4	-12.1	28.3	-13.4
贵金属 ³	97	105	134	134	125	-1.6	-1.9	0.1	-6.8	3.8	-4.9
备忘录项目											
原油 (\$/桶)	68	61	41	56	60	3.8	35.9	35.7	7.1	28.4	-6.5
黄金 (\$/盎司)	1,269	1,392	1,770	1,700	1,600	-2.0	-4.1	-4.0	-5.9	-2.0	-3.5
资料来源: 世界银行											
注释: (1) “f”表示预测 (2)表示对2020年10月预测的修订 (以指数值变化表示, 每桶原油美元价和盎司黄金美元价除外)。											
(3) 除贵金属外的非能源价格指数。价格和指数的定义参见附件C。											

暂且不论全球石油等大宗商品价格快速上涨, 抑或是全球股市、比特币等加密货币的价格资产上涨。以与我们生活密切相关的商品来看, 比如可口可乐价格的上涨。可口可乐CFO在回答美林美银分析师关于通胀的问题时表示, 通胀因素将对可口可乐2022财年的表现造成不利影响, 可口可乐定价是与市场通胀相吻合。“We typically look to take pricing in line with inflation.”

此外疫情期间全球主要经济体房地产市场普遍上涨, 以我们熟悉的美国房地产市场为例, 根据房地产咨询公司的John Burns的统计数据, 一季度新屋劳动力和原材料价格年化同比上涨13%, 其中木材上涨幅度达100%。

Current YOY Increase in Materials and Labor Costs

1Q 2021



美国3月CPI同比增长2.6%, 创2018年8月以来新高; 环比增长0.6%, 创2020年7月以来新高。受此影响, 近期金价开始回升, 截至4月21日, COMEX黄金期货价4月上涨4.5%。但联储需要等待经济不确定性落地、就业显著复苏才会采取行动。

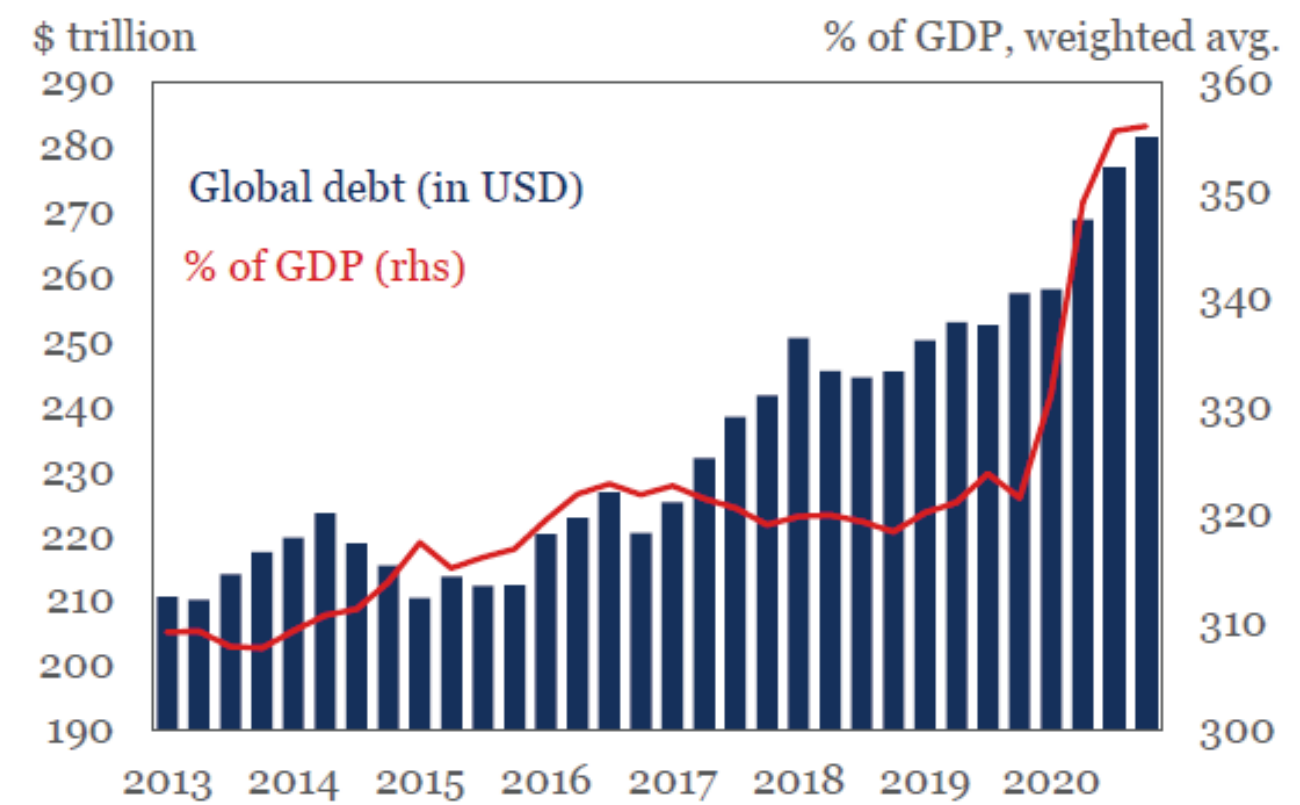
在全球非同步复苏、资源国疫情防控较慢而限制供给修复的背景下, 本轮通胀可能一定程度超市场预期。一方面, 各国复苏节奏不一可能延长全球需求修复期, 目前中美相对领先, 欧元区在疫苗接种实现群体免疫后有望迎来加速复苏。另一方面, 巴西、印度等资源国和生产国疫情仍然严峻, 且疫苗资源也相对落后, 全球供给恢复速度可能延缓。

从通胀的预期影响来看, 通胀水平的上涨显著影响了金融市场的运行。一是通胀上升直接影响国债名义收益率。国债收益率上行, 直接导致年初股市下跌。二是通胀预期的升温引发金融市场调整。超宽松的经济政策助长金融过热, 市场参与者越来越担心大规模财政刺激和被压抑的消费需求可能导致通胀飙升, 使得各国央行不得不提前退出宽松政策, 提高市场利率水平。这成为近期全球股票市场震荡的重要原因。三是再通胀预期导致资产价格上涨。一旦消费者和投资者形成强烈的通胀预期, 投资者对产品和资产的需求增加, 导致此类资产价格加速上涨。资产价格一旦形成上涨趋势, 会进一步加剧通胀预期。

4.新兴市场债务危机

疫情期间全球债务高企，截止2020年全球债务已达281万亿美元，仅在疫情期间新增债务量为24万亿美元，全球债务/GDP占比高达355%。

Chart 1: Global debt hits a fresh record high in 2020



Source: IIF, BIS, IMF, National sources

自 2010 年以来，新兴经济体政府债务规模年均增长 6%。2020年，新冠疫情对全球经济产生重大冲击，各国为应对疫情扩张财政，企业在低利率环境下大举融资，新兴经济体债务规模进一步累积。当前，全球经济正在复苏，但由于新兴经济体自身的脆弱性，更容易受到国际金融市场波动、发达经济体政策转向、大宗商品价格下跌、贸易局势紧张等诸多不确定性因素的冲击，债务可持续性面临更严峻的挑战。

新兴经济体债务规模及结构特征

新兴经济体债务规模总体呈上升趋势。自2008年金融危机以来，在全球长期低利率环境下，新兴经济体债务规模不断攀升，从2008年底的12万亿美元 增至 2020年底的22万亿美元，年平均增速为5%。从国别分布来看，新兴经济体债务主要集中在南美、中东欧、东南亚和东 北亚地区。新兴经济体偿债主体以政府和非金融企业为主，家庭和金融企业债务相对有限。其中，外债是新兴经济体债务的重要组成部分。从国外债规模来看，匈牙利外债最为庞大，外债/GDP 超过 135%。捷克、乌克兰、智利的外债规模次之，占本国 GDP 的 80%以上，阿根廷、马来西亚、土耳其、南非外债/GDP 达 60%以上。从期限结构来看，捷克、马来西亚、阿根廷、土耳其等国的短期偿债压力较大。其中，捷克的短期外债与中长期外债之比约为 3:2，短期 偿债压力最为突出。从币种结构来看，部分新兴经济体对美元和欧元债务的依存度较大。

虽然影响新兴经济体债务违约风险的主要因素很多，包括利率、汇率波动、通胀、外债 /GDP、短期外债/全部外债等。但发达经济体的货币政策转变在其中发挥着重要因素，特别是在全球经济、金融体系中占主导低位的美国及美元。

发达经济体在新冠疫情初期放松了货币政策，使新兴市场的融资环境大幅改善。美国经济走强后实施紧缩政策，对大多数新兴市场经济体来说往往是有利的；但若美国突然收紧货币政策，则会引发新兴市场的资本外流。

当前，美国经济恢复预期强烈，美债收益率有较大幅度提升。随着美国经济的复苏和拜登1.9万亿刺激计划实施以及后续可能推出的2万亿基建刺激方案，美债收益率或居高难下、或有进一步上行的可能，中美利差有可能进一步收窄，因而不排除在某个点位上触发证券投资项下资本快速回流的可能性。国际金融协会 (IIF) 数据显示，3月新兴市场投资组合形势正遭遇2020年9月以来最大月度资本外流，截至3月26日已有47.9亿美元资本流出。

作为全球金融资产的定价基础，美债收益率上行会压低全球资产估值，形成估值下跌预期，引发金融市场动荡。在我国金融市场开放度不断扩大的条件下，这种估值下跌和恐慌的预期可能会较快传导至国内金融市场，进而降低风险偏好，带来市场不稳定因素。

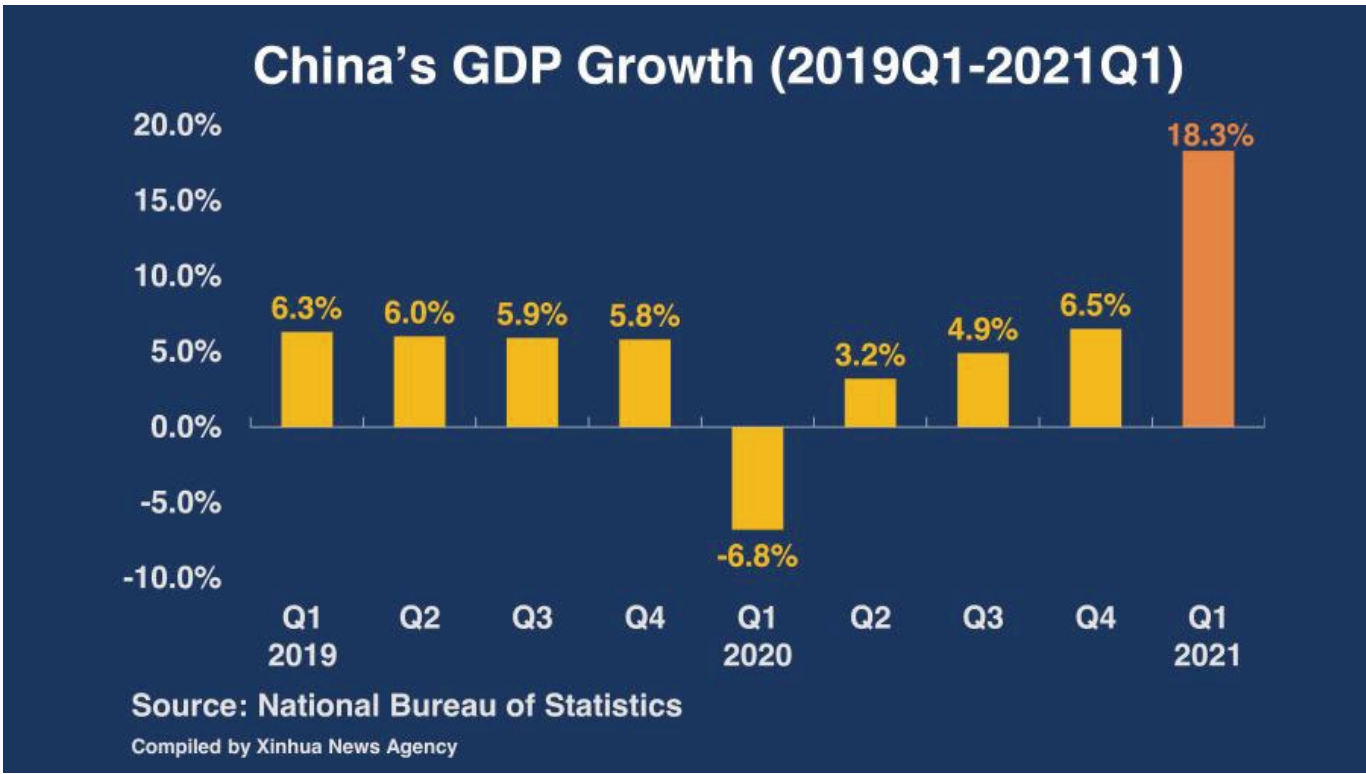
主要经济体宏观经济

MACROECONOMICS OF MAJOR ECONOMIES

1.中国:消费复苏,投资回升,进出口增速明显

2021年一季度,虽然国内仍然出现了一些局部性疫情反弹,但是疫情防控总体有效,政府出台了一系列促内需、稳外贸外资、激发市场活力等支持经济恢复的措施,保持了宏观政策的连续性稳定性,中国经济总体延续了2020 年二季度以来的稳定恢复态势。

根据国家统计局发部的数据,一季度国内生产总值24.9万亿元,按可比价格计算,同比增长18.3%, 比2020年四季度环比增长0.6%;比2019年一季度增长10.3%,两年平均增长5.0%;



市场销售逐步改善,网上零售快速增长。一季度社会消费品零售总额10.5万亿元,同比增长33.9%,环比增长1.86%;两年平均增长4.2%。全国网上零售额2.8万亿元,同比增长29.9%,两年平均增长13.5%;

固定资投资稳步恢复,一季度全国固定资产投资(不含农户)9.6万亿元,同比增长25.6%,环比增长2.06%;两年平均增长2.9%。

货物进出口增势明显,一季度货物进出口总额8.47万亿元,同比增长29.2%。出口4.6万亿元,同比增长38.7%;进口3.85万亿元,同比增长19.3%;

制造业增势良好,全国规模以上工业增加值同比增长24.5%,环比增长2.01%,两年平均增长6.8%。其中制造业同比增长27.3%,两年平均增长6.9%。

服务业稳步恢复,其中交通运输、仓储和邮政业,房地产业增加值同比分别增长32.1%、21.4%,两年分别增长6.6%、6.8%;全国居民消费价格同比持平,3月份全国居民消费价格同比上涨0.4%,2月份下降0.2%;环比下降0.5%。一季度,扣除食品和能源价格后的核心CPI同比持平。

虽然目前国内疫情控制有力,经济恢复快速,但影响中国经济发展的不确定性因素仍然存在。首先,印度、巴西等国的疫情反弹、恶化及病毒变异,增加了全球疫情好转的不确定性因素,进而影响全球经济的全面复苏;第二,由于人口基数大,目前疫苗接种比例远低于美欧发达经济体,四月初国内接种比例约为10%,预计六月底实现40%的接种比例。接种比例低则意味着经济开放的时间延迟,此外印度、巴西等国疫情反弹、恶化及病毒变异,也加大了疫情反弹的风险;第三,通胀预期压力及经济好转退出宽松政策带来的经济波动压力;最后,与发达经济之间的摩擦而引起的经济波动,如中美、中欧、中日及中澳关系等;

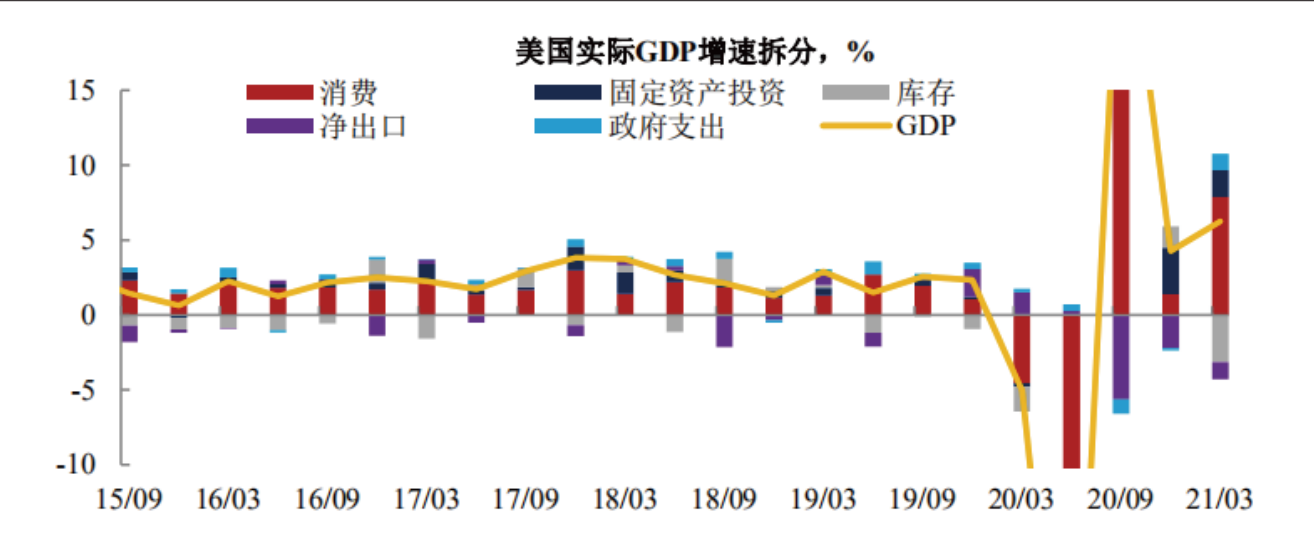
2.美国就业、消费均持续改善,经济快速恢复

2021年一季度,随着疫苗广泛接种,每日新增确诊病例显著减少,加之拜登政府1.9万亿美元经济刺激计划及2万亿美元基建方案提出,美国经济活动快速恢复。美国1季度GDP季调环比折年率上涨6.4%,略低于预期值的4.7%,较上季度的4.3%明显提升。

分项来看,消费是主要拉动,库存与净出口是主要拖累。消费、投资、库存变化和净出口对美国1季度GDP的环比贡献分别为7.9%、1.8%、-3.1%和-1.1%。疫情向好与新一轮财政刺激下,美国消费增速强劲,带动企业投资进一步恢复,但库存影响因素明显回落。此外,净出口虽然环比下降,但进口环比增长1.4%,出口环比下降0.3%,体现为美国1季度经济复苏需求快于生产。

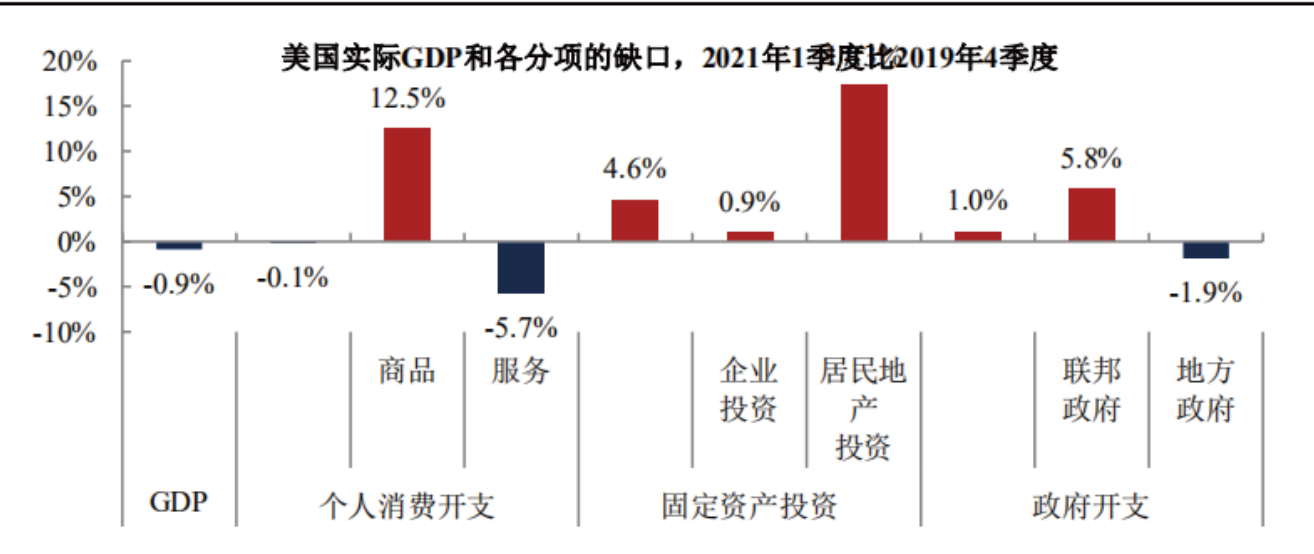
从经济恢复的角度来看,服务消费仍然处于负值,其他各项已恢复超过2019年4季度水平。虽然疫情好转促使振美国服务业快速恢复,但相较2019年4季度2021年1季度美国服务消费仍有5.7%的恢复缺口。而其他经济分项均已实现超额恢复,其中商品消费与居民地产投资恢复程度最高,已超过正常时期达12.5%、17.3%。因此,往后看美国服务业仍有较大恢复潜力,是未来经济修复的重点。

图表 1: 美国 4 季度 GDP 环比折年增速 4.0%



数据来源: CEIC, 兴业证券经济与金融研究院整理

图表 2: 服务消费缺口仍大



数据来源: CEIC, 兴业证券经济与金融研究院整理

经济复苏两大驱动力仍将维持:补库存行至中段,地产热销售转投资

贯穿美国经济快速反弹期的两大主线:补库存+地产投资。美国企业补库存周期可能持续至三季度,地产销售热度可能会有所降温,但地产投资仍将持续快速发展趋势。参考2009年的经验,危机后库存对经济的支撑大约能够持续四个季度,当前美国补库存的周期可能持续至三季度。

图表 3: 美国经济仍在补库存区间



数据来源: CEIC, 兴业证券经济与金融研究院整理

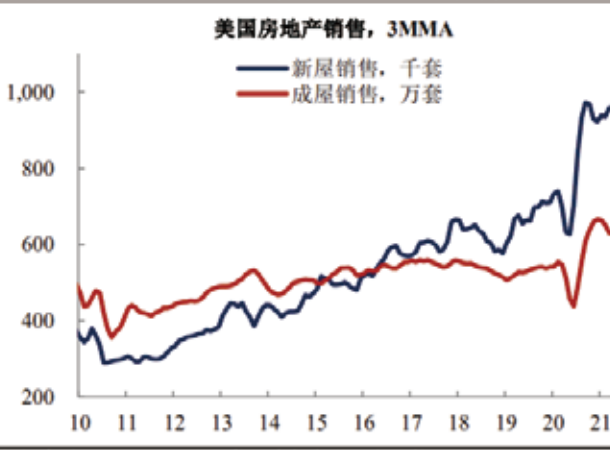
图表 4: 零售商库存下滑, 主要受汽车分项的拖累



数据来源: CEIC, 兴业证券经济与金融研究院整理

地产销售高位回落,新屋开工热度不减。美国地产销售热边际回落,但整体仍在高位,而随着疫情的好转和长端利率的推升,美国地产热的核心逻辑正在发生变化。地产销售虽然高位回落,但地产投资热度仍在攀升,美国1季度新屋开工折年数161.2万套,高于上期的158.4万套,营建许可197.万套,大幅高于上期的162.8万套。整体来看,随着疫情回落和长端利率上升,美国地产热正逐渐从销售转向投资,为美国经济复苏提供持续动力。

图表 6: 美国地产销售有所回落, 但仍在高位



数据来源: CEIC, 兴业证券经济与金融研究院整理

图表 7: 美国房地产生产热度仍在攀升



数据来源: CEIC, 兴业证券经济与金融研究院整理

■ 疫苗推进+刺激支票发放, 1季度消费增长强劲

疫苗推进叠加财政支票发放, 1季度美国消费迎来强刺激。1季度美国耐用品消费、非耐用品消费和服务消费环比增速分别为9.0%、3.4%和1.1%。随着疫苗接种的推进, 美国疫情快速回落, 带动美国服务业迅速修复, 其中餐饮住宿消费受益最为明显, 环比上升5.9%。此外, 耐用品消费依旧是受财政刺激影响最大的分项, 其中汽车消费环比上升10.9%, 家具及家庭设备环比上升9.8%。

美国经济下行风险并未完全消失。一是就业市场遭受结构性伤害, 社会贫富分化不断加剧。疫情对就业市场的伤害是根本性的, 即使疫情得到控制, 很多就业岗位也不会快速恢复。丰厚的财政补贴也导致道德风险, 部分劳动者主动退出劳动力市场, 永久失业人数增多, 对劳动力市场的伤害短期将无法弥补。

二是通胀预期被低估, 通胀可能会以更快速度上升。从需求端看, 考虑到居民手中拥有大量超额储蓄和被疫情压制的服务业消费需求, 如果疫情形势改善, 预计占美国 CPI 权重约 36.3%的食品饮料、交通运输、娱乐等价格将上涨, 叠加住宅价格上涨预期, 通胀可能将迅速提升至 2%以上。

而实际上美国3月CPI同比增长2.6%, 创2018年8月以来新高; 环比增长0.6%, 创2020年7月以来新高。受此影响, 近期金价开始回升, 截至4月21日, COMEX黄金期货价4月上涨4.5%。

3.欧元区 救助方案迟迟不能落地, 疫情反弹, 经济复苏进程延缓

受疫情反弹影响, 欧元区经济复苏进程延迟。欧洲疫情出现反弹, 新增感染病例急剧增多, 各国政府不得不重新实施严格的封锁措施, 部分经济活动被迫叫停。欧元区国家宏观经济发展程度参差不齐, 意大利、西班牙等重要经济体严重依赖旅游业, 且欧洲中小企业众多, 面对危机的抗压性较弱。由于仍需采取严格措施来控制病毒蔓延, 并且疫苗接种计划进展缓慢, 欧元区经济活动将在一定时间内保持低迷。

欧盟统计局4月30日公布数据显示, 欧元区今年第一季度GDP环比下降0.6%, 同比下降1.8%, 显示经济仍未走出新冠疫情困局。与去年同期相比, 经济恢复最好的是法国(增长1.5%)和立陶宛(增长1.0%), 其余国家均同比下降。尤其德国表现不佳, 一季度GDP环比下降1.7%、同比下降3%。

制造业与服务业两极分化。出口市场需求上升提振生产增长, 制造业数据持续呈现向好趋势, 成为引领区域经济复苏的重要动力。欧元区制造业 PMI 指数自 2020 年 5 月以来从低谷持续回升, 尤其是德法两国制造业保持了强劲的增长势头, 2021 年 2 月

两国制造业 PMI 分别达到 60.7 和 56.1。服务业则重新陷入衰退, 欧元区服务业 PMI 指数自 2020 年 5 月触底反弹至 8 月的高位后连续 萎缩, 但幅度较前期明显减弱。整体而言, 欧元区服务业持续疲软, 抵消了制造业的强劲增长势头。

大规模刺激计划资金尚未到位拖累欧元区复苏。2020年7月欧盟推出总额超 1.8 万亿欧元的经济复苏计划, 包括 1.074 万亿欧元的长期预算和7500亿欧元的复苏基金。但受欧盟内部程序限制及意见不统一, “复苏基金”框架下的多数资金仍未到位。根据计划, 各成员国需在2021年4月底前提交详细的资金使用计划, 待欧盟委员会批准后, 有望在下半年开始获得发放的资金。

预计二季度欧元区将逐渐回归复苏轨道, 主要体现在三个方面:

第一, 劳动力市场稳定是潜在消费购买力的保障。得益于临时就业补助措施等, 欧盟劳动和就业市场相对可控。欧元区失业率自 2020 年三季度起开始下降并在 2021年趋稳, 1月份保持在 8.1%。德国安联保险分析称, 2020 年欧盟及其成员国就业补助计划帮助欧盟前五大经济体保住了约 4500 万个就业岗位, 约占这些 国家总就业人数的三分之一。第二, 通胀率有所上升, 货币政策持续宽松。伴随大宗商品顺周期上涨, 通胀开始回归。欧盟统计局最新数据显示, 2021年1和 2 月欧元区通胀率均为 0.9%, 核心通胀率从 2020 年 12 月的 0.2%回升至1%上方, 这也是自 2020 年 9 月以来通胀指标首次转为正值。欧洲央行预计未来几个月整体通胀率将进一步上升, 但潜在价格压力仍将保持在较低水平。欧洲央行正在密切关注较长期收益率, 并重申将继续保持当前宽松货币政策不变, 以推动欧元区经济复苏。第三, “恢复基金”的加速落实能给区域经济带来更多利好。通过落实“恢复基金”, 欧盟将推动绿色与数字转型, 以及必要的结构改革, 建立更加坚韧的共同财政政策, 以更好应对危机。

2021 年二季度随着疫苗接种的推进与气候逐步回暖, 疫情有望得到有效控制, 欧元区主要经济体自 3 月起正在逐步有条件“解禁”, 并在货币与财政政策持续刺激下恢复增长。我们认为夏季整体情况将出现显著改善, “复苏基金”逐步发放到位将促使欧洲经济在下半年加速增长, 但新冠病毒的变异或给欧元区经济持续复苏带来不确定性。

4.日本 疫情反弹经济复苏持续缓慢

一季度, 东京等核心经济区域再度进入紧急事态, 疫情控制收效并不明显, 经济复苏速度进一步放缓。尽管日本政府于 2020 年底推出了新一轮高达 73.6 万亿日元的刺激政策, 但其复苏速度仍弱于其它发达国家。

日本央行预计 2021 年实际 GDP 增长为 3.3%-4%, 并预计消费者物价指数上涨 0.3%-0.5%。制造业复苏快于服务业, 特别是餐饮、住宿等行业持续低迷。2020 年四季度制造业改善势头显著, 经常利润由减转增, 增长 21.9%至 7.2 万亿日元。在国内外需求推动下, 自动车和生产用机械等制造业恢复较快, 形势良好。但服务业经常利润减少 11.2%至 11.3 万亿日元。

在疫情尚未有效控制的情况下，2021 年居民消费低迷将持续，政府号召国民减少不必要的外出，零售、餐饮、娱乐等消费人数大幅下滑，加上失业率上升，工资收入等下降，劳动力市场环境恶化，消费复苏压力较大。

三大因素制约日本经济复苏。一是货币政策工具空间有限。央行将继续保持宽松的货币政策基调，并维持为企业提供资金周转援助的优惠措施，包括大量购买公司债、以有利于金融机构的条件提供信贷资金、继续买入交易所交易基金 (ETF) 和房地产投资信托 (REIT) 等方针。为减少货币政策的副作用，特别是对商业银行利润的挤压，央行将在近期对货币政策工具有效性进行评估，但总体来说政策工具空间有限。二是日本首相菅义伟任期到期，日本政治不确定性上升。三是奥运经济的影响力规模缩小。东京奥运会将不接待海外普通观众，日本政府期望通过扩大海外访日游客带动消费的愿望落空，奥运经济作用规模受到限制。

WAN
BRIDGE

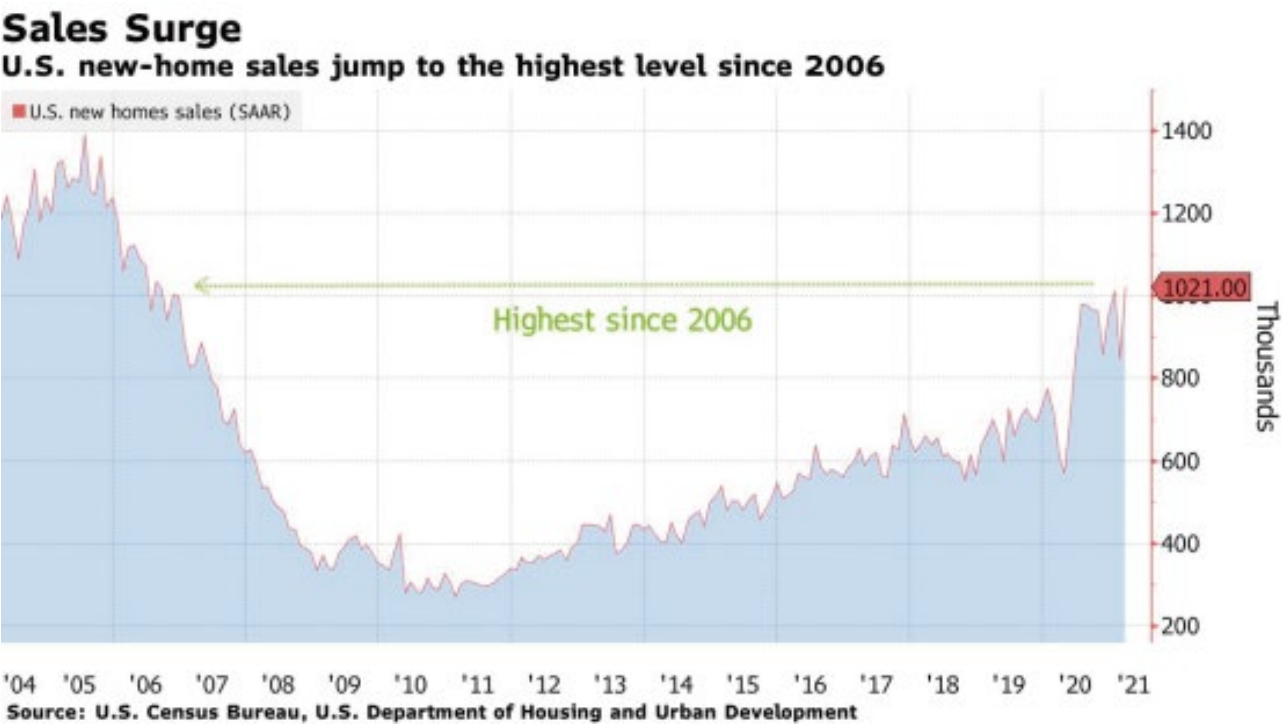
美国房地产市场概况

OVERVIEW OF THE U.S. REAL ESTATE MARKET

全美3月份新屋销售量急剧反弹至2006年以来的最高水平，这表明在经历2月份冬季暴风雪抑制需求之后，房地产市场已经回到正轨。

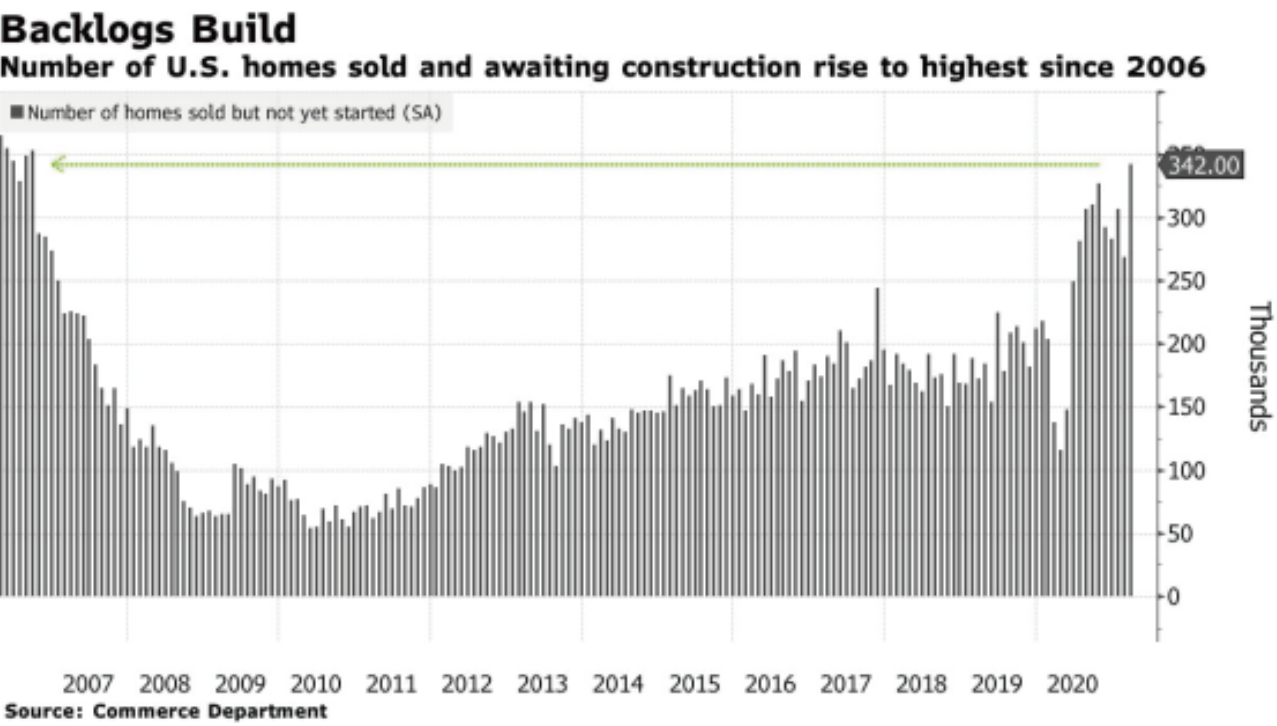
根据美国统计局及住房和城市发展部当地时间周五最新数据显示，新屋销量在二月份修正上调至84.6万套的年化销量之后，三月份新建独立屋销量增长20.7%，达到年化102万套的销量。该数字远超彭博社调等机构调研预测。与去年同期的年化61.2万套新屋销量相比，涨幅高达66.8%。

二月份恶劣的天气推迟了市场住房需求，此外待售房屋供给短缺也抑制了购房需求。尽管最近几周市场供给有所增加，但借贷成本仍处于历史低位，而且疫情流行仍在持续，对更大居住空间的需求仍然强劲。



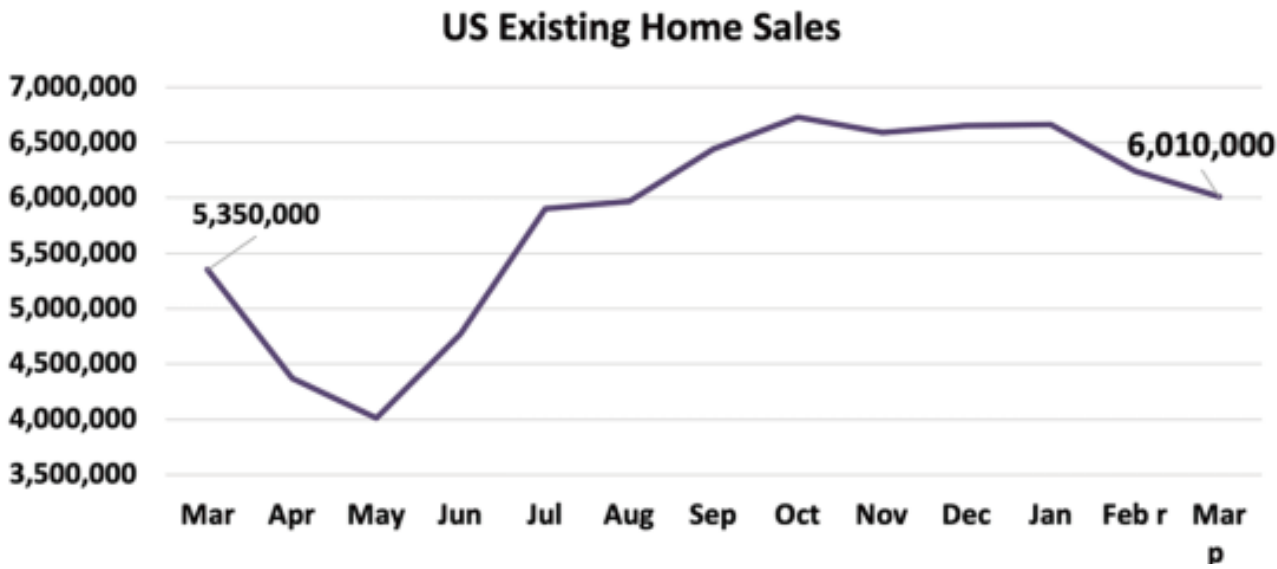
住宅开工量已开始逐步增长, 尽管建筑成本不断上涨但已售未开工房屋积压量不断上涨。周五的报告数据显示, 3月份已售待建房屋量攀升至2006年9月以来的最高水平。

新屋价格飙升至历史新高, 销售去化迅速。该报告称, 新屋销售中位价格同比上涨至330,800美元, 而新屋销售均价达397,800美元。经季调预估三月份新屋待售量为307,000套, 按照目前的销售速度, 市场新屋去化周期为3.6个, 而2月份为新屋库存去化周期为4.4个月。

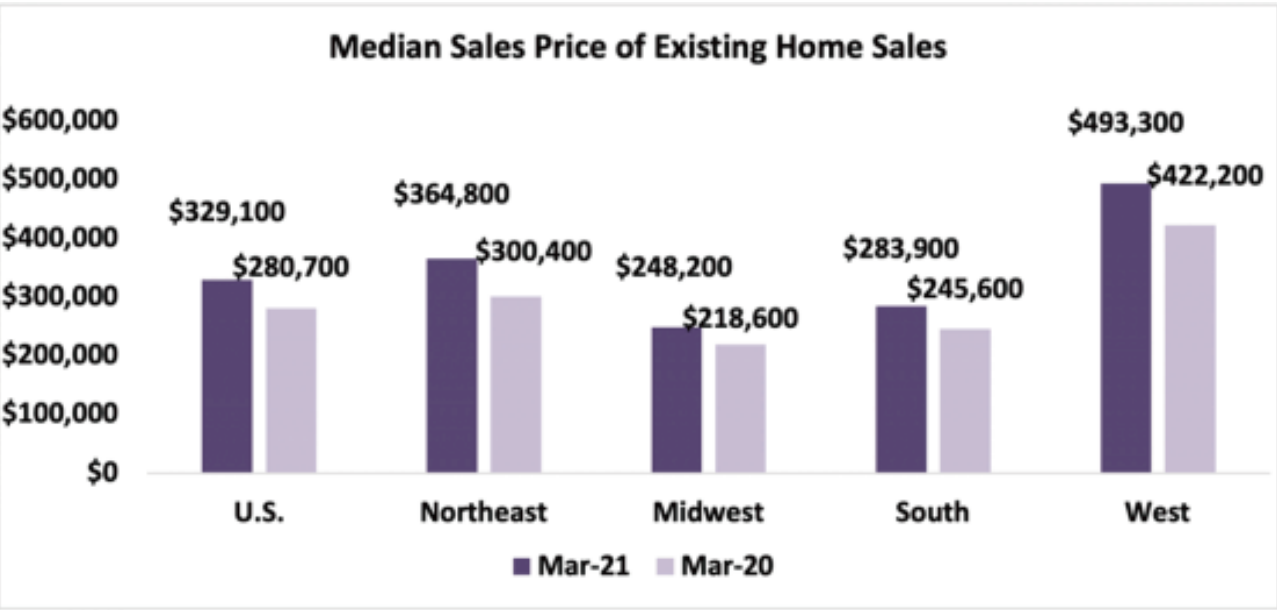


在全美国四个地区中有三个地区的新屋销售量激增。在南部地区, 2月份暴风雪抑制了销售活动, 三月份市场恢复后该地区的销量上涨40.2%, 为过去四十年来最大的月度涨幅。中西部和东北部地区的销量也急剧反弹。

此外根据NAR全美房地产经纪人协会美国当地时间4月22日发布的最新二手房销售数据, 3月份二手房市场销量环比与2021年2月下降了3.7%, 房屋销量下降主要是由于市场房屋供给严重短缺。3月份二手房销售经季调年化销量达到601万套。与去年同比, 3月二手房销售增长了12.3%。



全美所有类型二手房价格中位数在3月份上涨至329,100美元, 较去年同比增长17.2%。房价持续上涨, 这标志着连续第109个月同比增长。



分区域看, 全美四个地区的二手房价格均比去年同期增长了两位数。东北地区涨幅最大, 为21.4%, 其次是西部地区, 涨幅为16.8%。南部地区的价格涨幅为15.6%, 中西部地区的价格涨幅最小, 为13.5%。

3月二手房房库存较上月环比增加3.9%, 待售房屋为107万套。与去年同比, 库存水平下降了28.2%。这标志着库存连续22个月同比下降。以当前的销售速度去化当前库存仅需要2.1个月的时间。

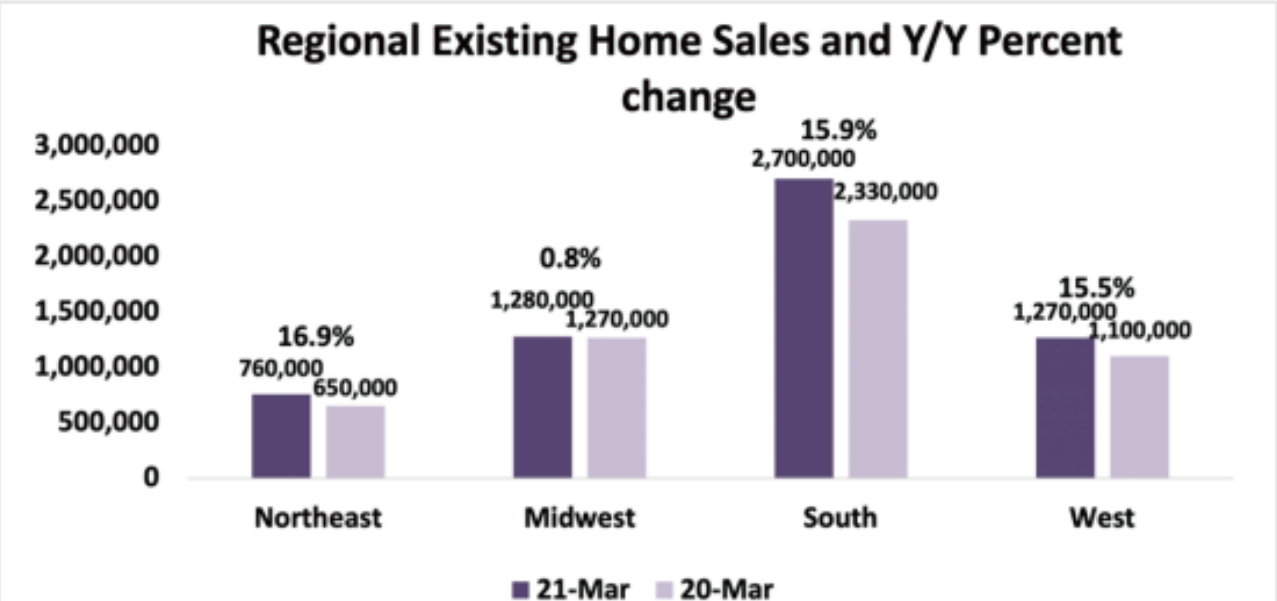
目前市场需求仍然强劲，目前市场中从挂牌上市到签约平均大约需要18天的时间。而去年同期，这一周期需要29天。



与上月环比，全美四个地区的销售均出现下降。西部地区的销售额下降幅度最大，为8.0%，其次是南部地区，下降幅度为2.9%。中西部地区的销售额下降了2.3%，其次是东北地区，下降了1.3%。

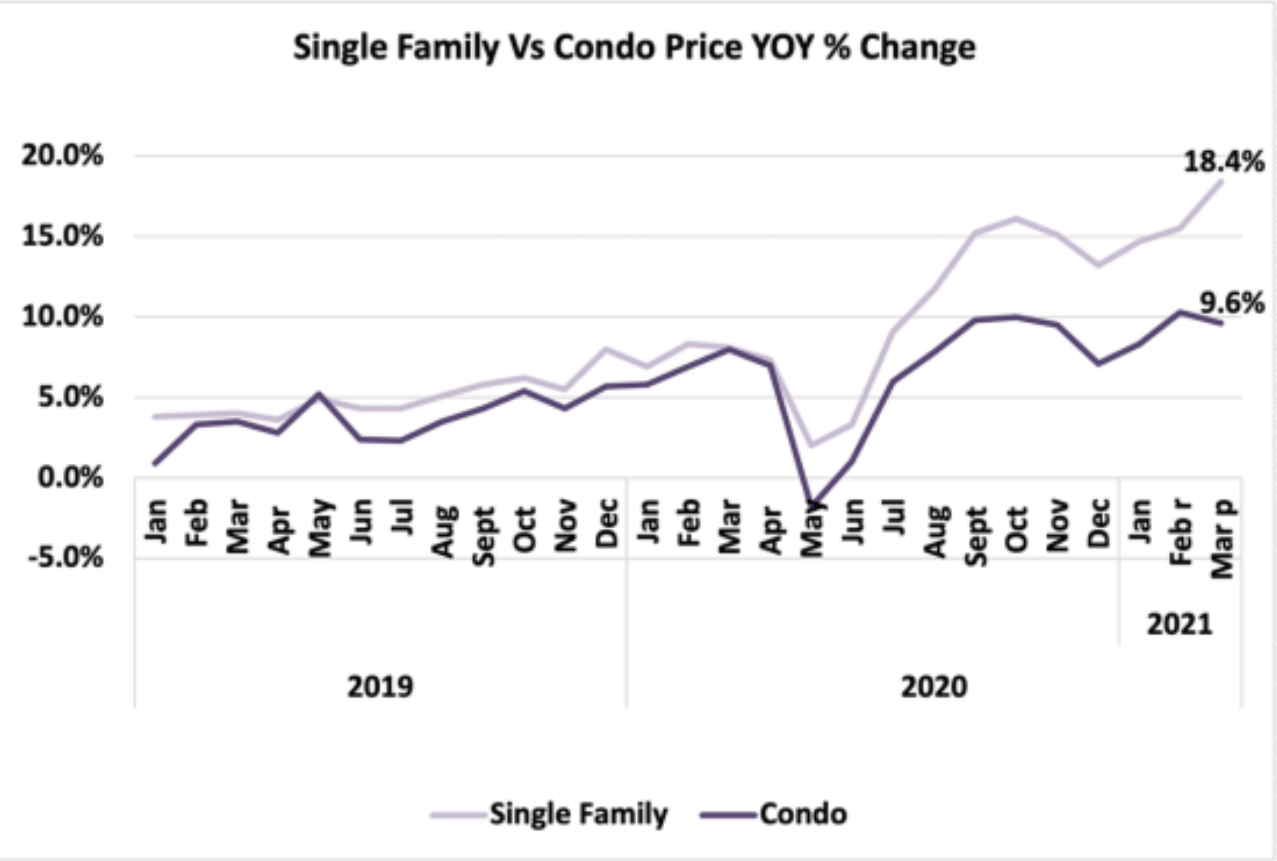
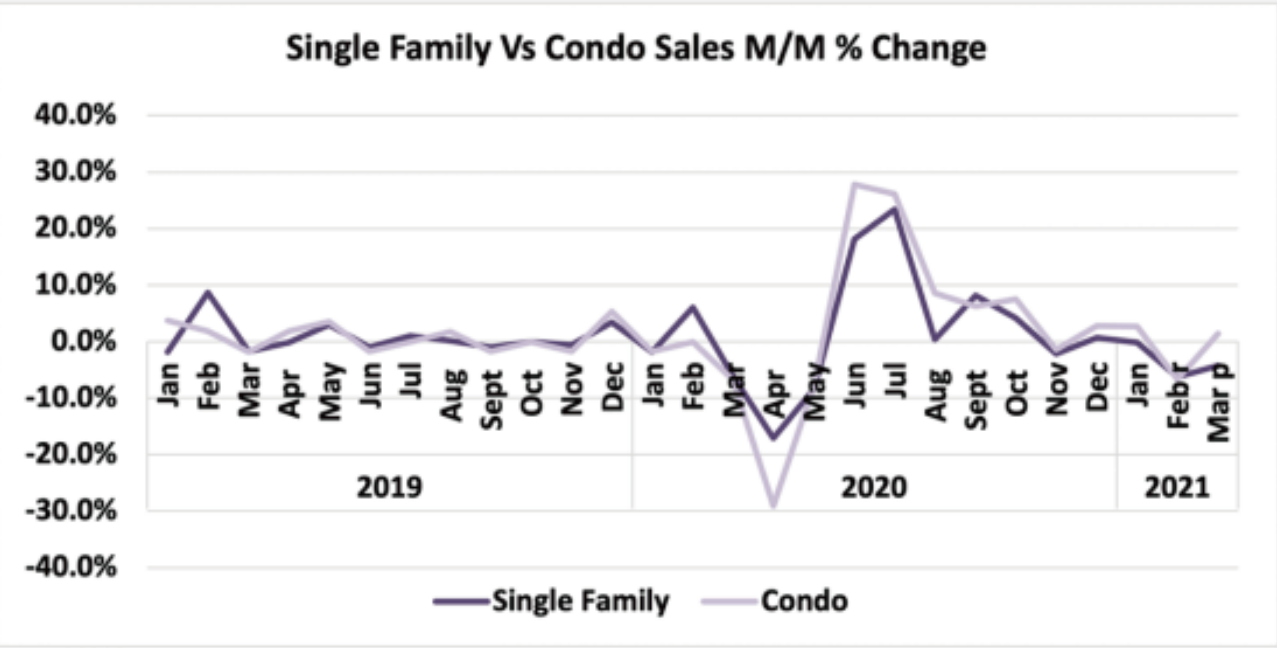
但与去年同比，全美四个地区的销售额均出现增长。东北地区涨幅最大，为16.9%，其次是南部地区，涨幅为15.9%。西部地区的销售额增长了15.5%，其次是中西部地区，增长幅度最小，为0.8%。

南部地区在全美总销售额中所占比例最高，占有所有地区的44.9%，而东北部地区所占比例最小，为12.6%。



分物业类别来看，3月份独立屋销售环比下降了4.3%，公寓销售环比增长了1.4%。独立屋销售同比增长10.4%，而公寓销售同

比增长29.1%。三月份独立屋的价格中位数上涨速度达创纪录的18.4%，至334,500美元，而公寓的价格中位数上涨9.8%，至289,000美元。



休斯顿房地产市场概况

HOUSTON REAL ESTATE MARKET OVERVIEW

由于市场价格低于25万美元的房屋严重短缺,加之高端住宅的销量爆发式增长,导致三月份休斯顿房屋价格与去年疫情期间居家隔离封锁期间相比猛增。与此同时,处于历史低位的抵押贷款利率持续推动房地产市场的蓬勃发展。根据休斯顿房地产经纪人协会(HAR)最新的市场数据,3月份独栋别墅销量增长24.4%,售出9,347套,而去年同期售出7,511套。这标志着独栋别墅销售连续第十个月保持增长。从年初至今,房屋销售比2020年创纪录的增速高出了16.9%。价格在50万至75万美元区间的房屋在3月份的房屋销售总量中处于主导地位,同比增长了96.8%。紧随其后的是豪宅市场(75万美元及以上价格区间),销量增长89.9%。随着高端住宅销售主导市场,房屋价格被推至历史高位。独栋别墅均价上涨19.9%至370,847美元,中位价格上涨16.0%至290,000美元。所有物业类型销售量总计11,692套,比2020年3月增长31.5%。销售额猛增55.8%,达到40亿美元。

租赁市场

租赁物业在三月份表现不一。独栋别墅租约量同比下降17.9%,而联排别墅和公寓租约量上涨5.7%。独栋别墅的平均租金上涨8.8%,至1,944美元,而联排别墅和公寓的平均租金上涨6.8%,至1,720美元。

3月每月市场对比分析

由于高端住宅市场的爆发式增长和中低端住宅的库存严重不足,休斯敦房地产市场在3月份实现了连续第十个月的销售正增长。但需要说明的是,其中一些数据是与2020年3月相比,而此时由于新冠疫情流行而锁导致房地产市场业务很少。

月度销售数据大部分为正值。与2020年3月相比,独栋别墅销售、房地产销售总量和总金额均增长。待过户量猛增61.1%。但是,由于上市的新房源减少,可售房屋总数下降了43.2%。

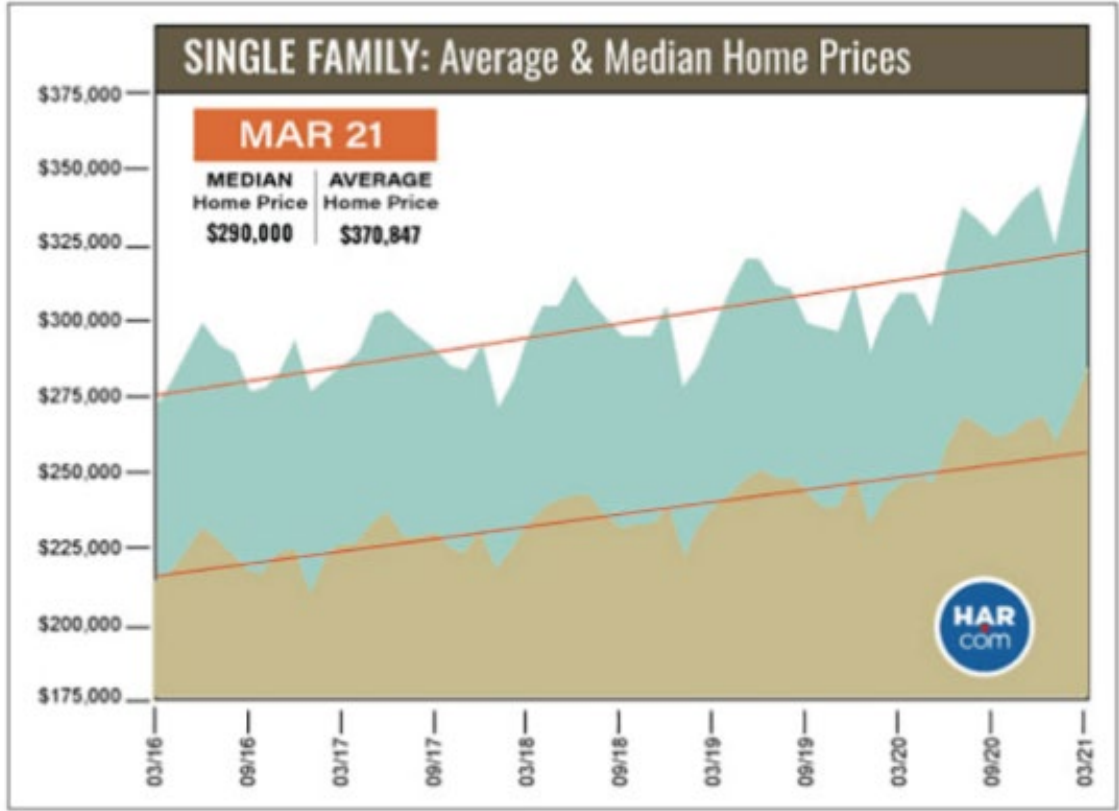
新房源同比减少5.8%,再加上三月份的强劲销售,使得独栋别墅库存降低至1.4个月,而去年同期为3.4个月,为有史以来最低的库存水平。根据全美房地产经纪人协会(NAR)的数据,全美房屋库存量为2.0个月。

CATEGORIES	MAR 2020	MAR 2021	CHANGE
TOTAL PROPERTY SALES	8,894	11,692	31.5%
TOTAL DOLLAR VOLUME	\$2,603,914,927	\$4,055,801,250	55.8%
TOTAL ACTIVE LISTINGS	39,777	22,602	-43.2%
SINGLE-FAMILY HOME SALES	7,511	9,347	24.4%
SINGLE-FAMILY AVERAGE SALES PRICE	\$309,356	\$370,847	19.9%
SINGLE-FAMILY MEDIAN SALES PRICE	\$249,900	\$290,000	16.0%
SINGLE-FAMILY MONTHS INVENTORY*	3.4	1.4	-2.0 mos.
SINGLE-FAMILY PENDING SALES	6,942	11,182	61.1%

* Months inventory estimates the number of months it will take to deplete current active inventory based on the prior 12 months sales activity. This figure is representative of the single-family homes market.

独栋别墅市场分析

三月份独栋别墅销售增长24.4%,在大休斯顿地区售出9,347套,而去年同期为7,511套。在高端住宅市场房屋销售强劲,推动房屋价格创下历史新高。独栋别墅均价上涨19.9%至370,847美元,价格中位数上涨16.0%至290,000美元。



出售房屋所花的时间比一年前大幅缩短。待售天数 (DOM) 从65天减少至45天。随着新上市房源数量的减少, 1.4个月的库存量

创下历史新低, 而去年同期为3.4个月。该数字略低于NAR最近报告的当前2.0个月的国美平均库存水平。

按房屋价格区间细分, 3月份的销售表现如下:

\$ 1-\$ 99,999: 下降25.9%

\$ 100,000-\$ 149,999: 下降31.7%

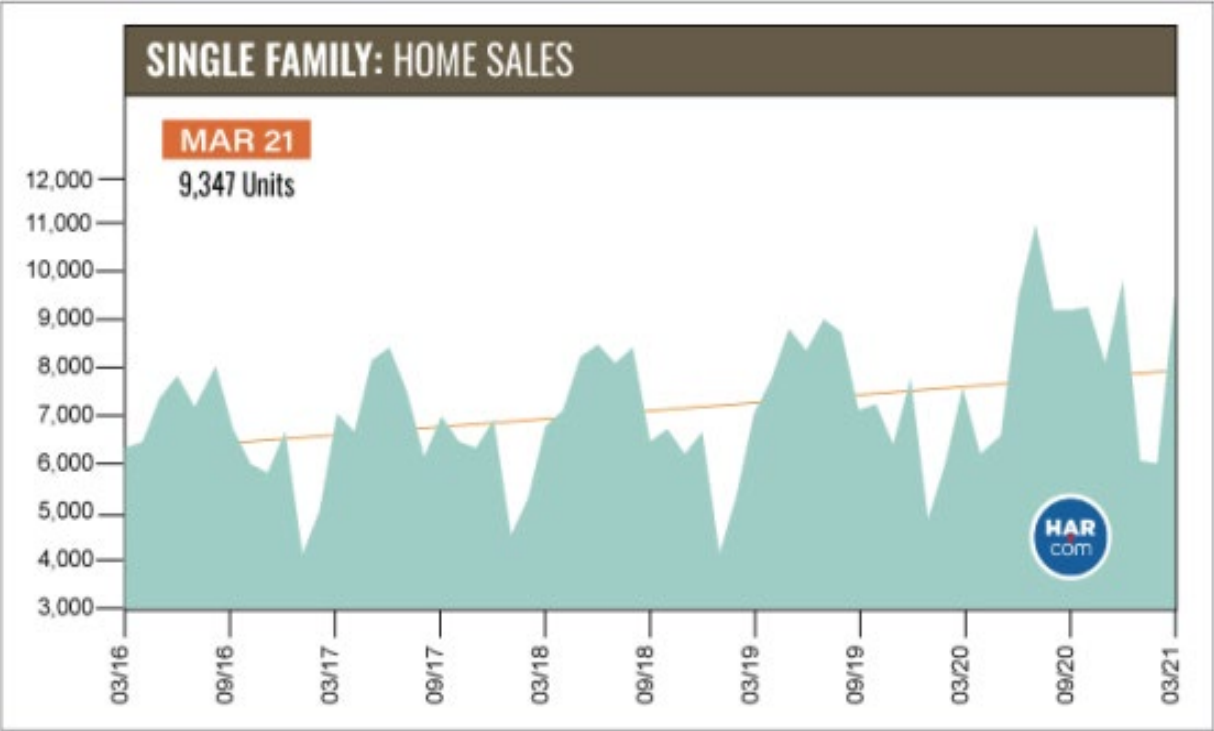
\$ 150,000-\$ 249,999: 下降7.8%

\$ 250,000-\$ 499,999: 增长50.7%

\$ 500,000-\$ 749,999: 增长96.8%

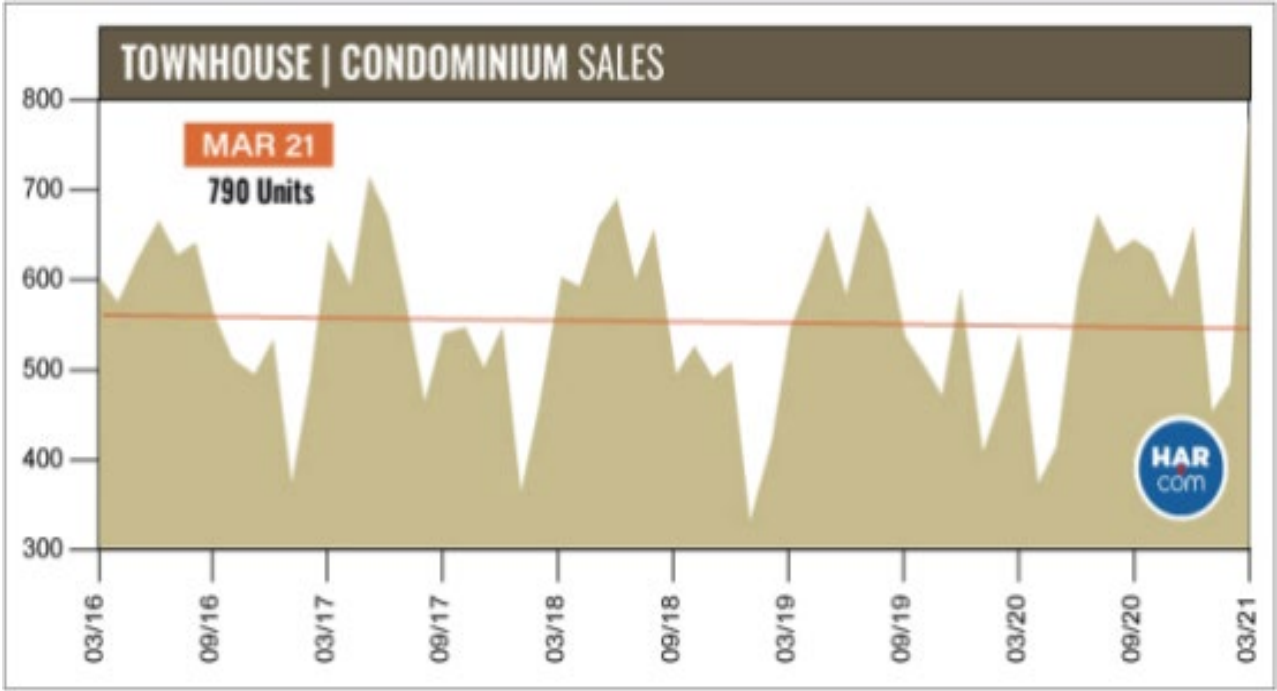
\$ 750,000及以上: 增长89.9%

HAR还列出了独栋别墅成屋的销售数据。3月份的成屋销售总量为7,463套, 与去年同期相比增长29.1%。均价上涨21.4%至\$ 364,037, 而价格中位数上涨21.2%至\$ 285,000。



■ 联排别墅/公寓市场分析

3月份联排别墅和公寓的销售量连续第七个月增长, 猛增45.2%, 成交790套, 而去年同期为544套。平均价格上涨7.6%至242,063美元, 价格中位数上涨5.3%至195,000美元。库存从4.2个月下降至2.9个月。



■ 参考资料:

世界货币基金组织 (IMF) 四月份:《世界经济展望》

世界银行 (World Bank) 四月份:《全球大宗商品展望》

中国银行二季度:《全球经济金融展望报告》

兴证宏观:《美国经济修复的边际变化》

全美经纪人协会NAR: Housing Market Reaches Record-High Home Price and Gains in March

休斯顿地产经纪人协会HAR: FORCES COMBINE TO KEEP HOUSTON REAL ESTATE HOT IN MARCH

The U.S. Census Bureau and the U.S. Department of Housing and Urban Development: MONTHLY NEW RESIDENTIAL SALES, MARCH 2021

01

达拉斯布鲁克林项目 BROOKLYN VILLAGE

项目整体开发进展情况说明：

布鲁克林项目：

项目已交房并签约178户，已入住178户；

即将5年的社区，在我们统一运营管理下，依然干净整洁；

项目附近亚马逊正式宣布在 Forney 建设；

超 100 万平尺新的运营中心，计划投资 8000 万美元；

估计 2021 年竣工投入使用，将产生超过 500 人全职就业；

周边租赁市场极其旺盛。



项目图集—布鲁克林实景拍摄



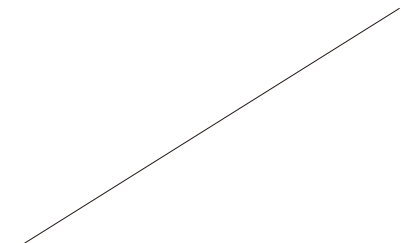
项目图集—布鲁克林实景拍摄



02

休斯顿贝尔湾/海湖项目 BAY COLONY

项目整体开发进展情况说明：



贝尔湾/海湖项目：

总户数：175户，已完工：175户；

175户全部出租并已全部入住；

社区环境优美、生活氛围浓厚；

完善的配套设施、统一的管理运营模式；

被当地Houston Chronicle、Multi Housing News等多家媒体报道；

被居住的租户津津乐道。





03

休斯顿镜湖项目

MIRROR LAKE

项目整体开发进展情况说明：

镜湖项目：

总户数:88户；

已完工:88户；

88户全部出租并全部入住；

该区域学区优良、环境优美、房源紧缺；

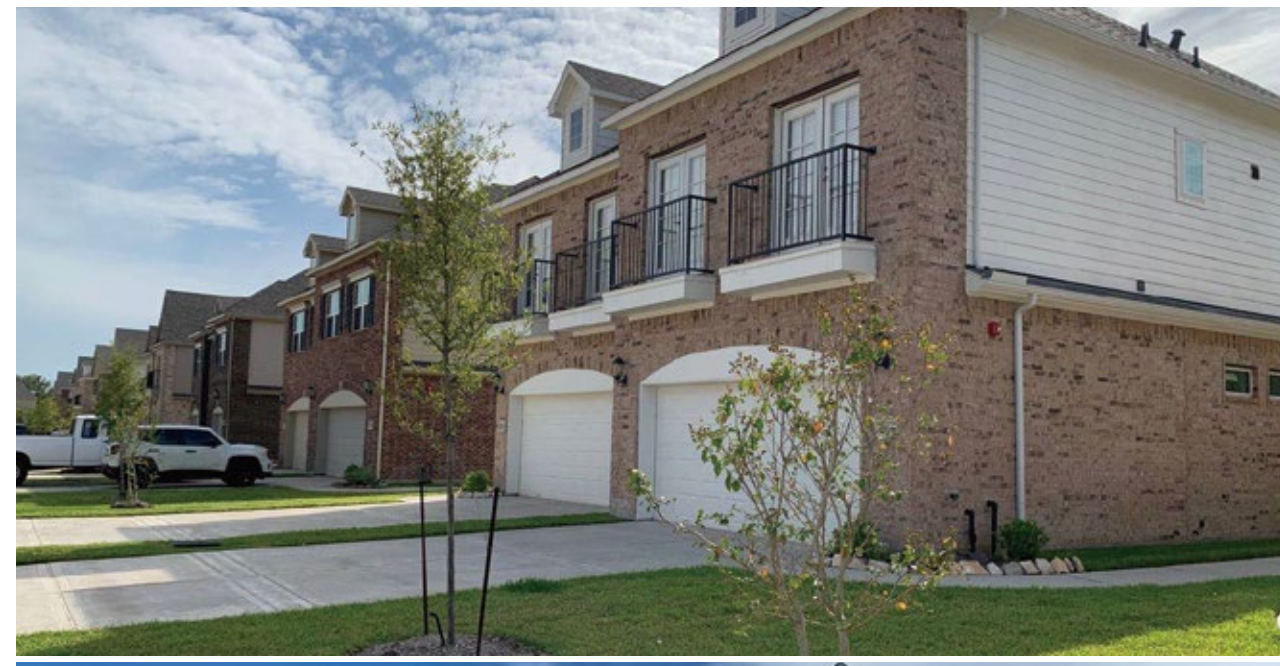
租赁市场供不应求。



项目图集—镜湖实景拍摄

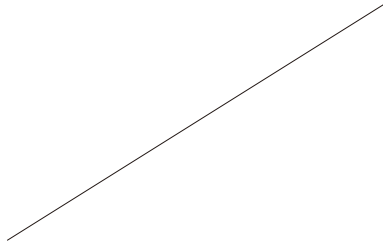


项目图集—镜湖实景拍摄



休斯顿橡树庄园项目 SUNCREEK

项目整体开发进展情况说明：



橡树庄园项目：

- 一期已全部完工并出租；
- 二期已完工:21户；
- 21户已全部出租；
- 已入住:16户；
- 签约未入住:5户；
- 该区域目前房价增长迅速,房源紧缺；
- 吸引大量医疗城工作人员在此居住；
- 租赁市场供不应求。



项目图集一橡树庄园实景拍摄



项目图集一橡树庄园实景拍摄



05

休斯顿Villas项目 VILLAS

项目整体开发进展情况说明：

Villas项目：

总户数:24户；

已完工:24户；

24户已全部出租；

已入住:19户；

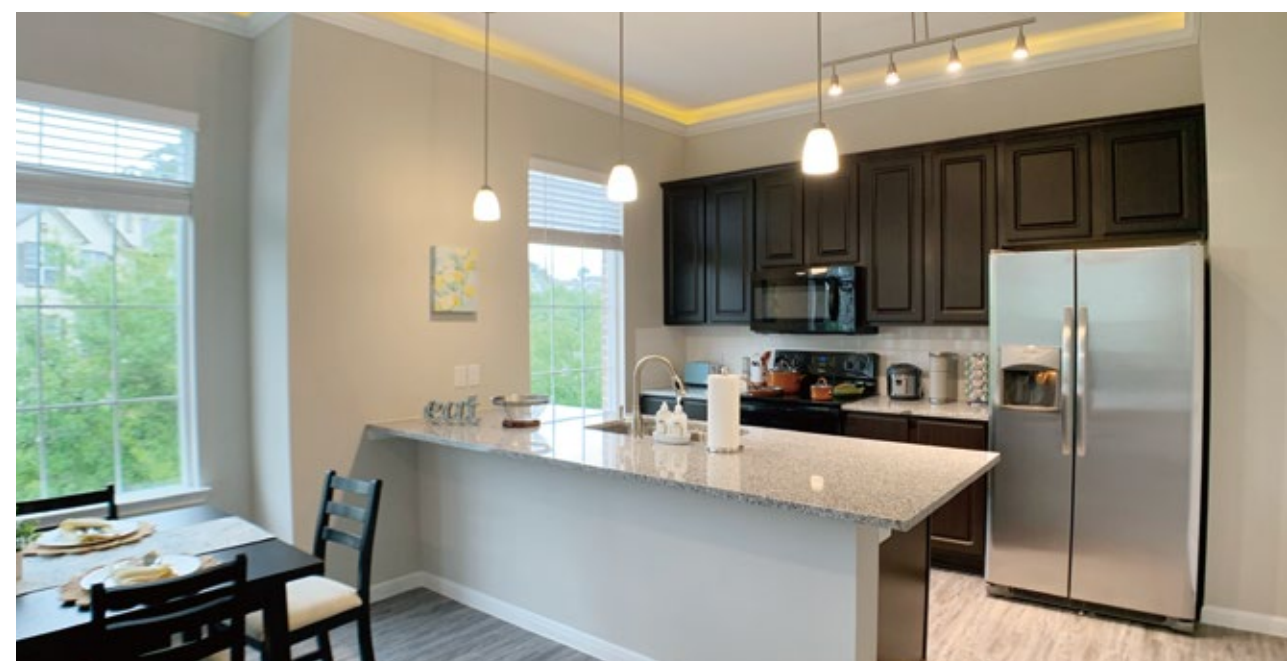
签约未入住:5户。



项目图集—Villas实景拍摄



项目图集—Villas实景拍摄



休斯顿海湾新城项目 PRADERA OAKS

项目整体开发进展情况说明：

海湾新城项目：

- 一期一级土地开发已经完工；
- 样板间已经完工；
- 部分房屋已经开始地上部分建设；
- 二期土方工程、给排水工程；
- 电力管线预埋工程、地块平整工程已完工；
- 景观及围墙进行中；
- 预计地上部分7月份开始；
- 三期—九期一级土地开发进行中。



项目图集 - 海湾新城实景拍摄



项目图集 一海湾新城效果图



达拉斯大学城学生公寓项目 THE RESIDENCES AT RAYZOR RANCH

项目整体开发进展情况说明：

达拉斯大学城学生公寓项目：

达拉斯学生公寓项目目前土方工程、给排水工程；

清树工程、道路工程、地形工程、电力工程、均已全部完工；

样板间已经开始地上部分的建设；

一期部分房源已开始地上部分的建设。

项目图集 — 达拉斯大学城学生公寓实景拍摄



08

休斯顿湖项目 REGENT SQUARE BROWNSTONES

项目整体开发进展情况说明：

休斯顿湖项目：

总户数:20户；

已完工:14户；

14户已全部出租；

已入住:13户；

签约未入住:1户；

在建6户。



项目图集一休斯顿湖实景拍摄



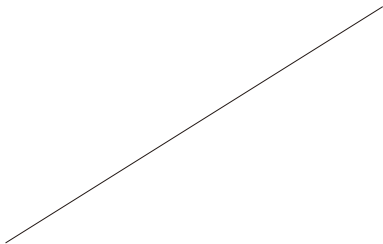
项目图集一休斯顿湖实景拍摄



休斯顿常春藤联排别墅项目

THE IVY DISTRICT

项目整体开发进展情况说明：



休斯顿常春藤联排别墅项目：

- 规划已完成；
- 地形测绘已完成；
- 土地施工图已审核完成；
- 景观工程（临湖步道、凉亭、游乐设施、露天剧场、路灯）已完工；
- 电力工程进行中、房屋图纸进入审图阶段；
- 预计6月底进入地上部分招标建设。



项目图集 — 常春藤实景拍摄



项目图集 — 常春藤联排别墅效果图



10

休斯顿白金沙滩别墅项目 CLEARWATER AT BALMORAL

项目整体开发进展情况说明：

休斯顿白金沙滩别墅项目：

总户数:94户；

已完工:37户；

已出租:37户；

已入住:25户；

签约未入住:12户；

等待租户:2户；

在建:57户。



项目图集 — 白金沙滩别墅实景拍摄



项目图集 — 白金沙滩别墅实景拍摄



休斯顿康罗湖湖畔别墅项目

LAKESIDE CONROE

项目整体开发进展情况说明：

休斯顿康罗湖湖畔别墅项目：

总户数：299户；

一级土地开发接近尾声；

已开工在建39户。



项目图集 — 康罗湖实景拍摄



项目图集 — 康罗湖效果图

