



2022

Annual Report
WAN BRIDGE

2022年年度总结报告

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:Houston Main Office
11750 Katy Fwy Suite #1400 Houston, TX 77079

Houston Bellaire Office
5210 SPRUCE ST, BELLAIRE, TX 7740

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:上海市静安区西康路608号 wework
中国·广州地址:广州市天河区珠江东路32号利通广场34楼A11
中国·南京地址:南京市建邺区江东中路347号国金中心一期15层

美国·达拉斯电话:(1)214-440-5606

美国·达拉斯地址:Dallas Office
8117 PRESTON RD, STE 250, DALLAS, TX 75225

美国·奥斯汀地址:Austin Office
9600 N. MOPAC EXPRESSWAY, STE 250, AUSTIN, TX 78759





WAN
BRIDGE

CONTENTS
目录

01-02

1.公司介绍

03-28

2.全球宏观经济

29-34

3.美国房地产市场表现

35-90

4.各项目整体开发进展情况说明及工程进展图集

- 4.1 达拉斯布鲁克林项目
- 4.2 休斯顿贝尔湾/海湖项目
- 4.3 休斯顿镜湖项目
- 4.4 休斯顿橡树庄园项目
- 4.5 休斯顿湖/Villas项目
- 4.6 休斯顿海湾新城项目
- 4.7 达拉斯大学城学生公寓项目
- 4.8 加尔维斯顿项目
- 4.9 休斯顿常春藤联排别墅项目
- 4.10 休斯顿白金沙滩别墅项目
- 4.11 休斯顿康罗湖畔别墅项目
- 4.12 达拉斯ELLIS独栋别墅项目
- 4.13 奥斯汀Silicon-Hill双拼别墅项目
- 4.14 休斯顿铂金沙湾别墅项目

01

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自有地产开发平台、物业管理平台、租赁管理平台、基金管理平台、销售平台，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。目前已经管理别墅超过**2500户**，土地储备超过**15000套**，管理总资产规模超过**11亿美元**，累计派发租金收益超**3.5亿人民币**。

目前WB各项目出租情况良好，出租率达**98%**，租金收缴率达**99.74%**，每个租户平均租赁周期为2.9年。



BUILDING THE FUTURE OF FINE LIVING
建筑未来·为美国千禧一代度身定制长租别墅社区

02

全球宏观 GLOBAL MACRO



1. 通胀及地缘政治冲突等不确定性因素仍存在, 2023年全球经济将继续在高通胀环境中缓慢增长。

全球主要央行为抗击高通胀而采取快速强势加息, 利率水平快速上涨, 过去长期宽松且低利率的货币环境彻底转向; 俄乌冲突导致全球能源及大宗商品供给紊乱价格发生剧烈波动, 以及由此产生的地缘政治格局变化; 新冠疫情在部分区域的反复特别是在作为全球供应链重要一环及制造业中心的中国, 年内疫情多次反弹及由此带来的管控限制了经济发展。上述三个因素对2022年的全球经济发展起着确定性因素, 其中前两项因素在2023年仍是全球经济发展的主线。

尽管上述因素对全球经济活动造成了压力, 但2022年整体经济增长仍表现出一定韧性, 特别是在三季度---劳动力市场表现强劲, 家庭消费和商业投资十分稳健, 欧洲能源危机对经济的影响好于预期, 通胀增速也有所改善得以控制, 大多数国家的总体通胀指标现在都在下降——尽管许多国家的核心通胀(不包括波动更大的能源和食品价格)尚未达到峰值。

此外, 中国的快速重新开放为经济活动的迅速反弹奠定了基础。随着通胀压力开始减弱, 全球金融环境有所改善。这一点加上美元从11月的高点回落, 使新兴和发展中国家的处境有了小幅缓解。

因此, 1月30日国际货币基金组织IMF发布的《全球经济展望》报告略微上调了2022年和2023年的全球经济增长预测。2022年的全球经济增速预估约为3.4%, 2023年预期将降至2.9%, 2024年升至3.1%。

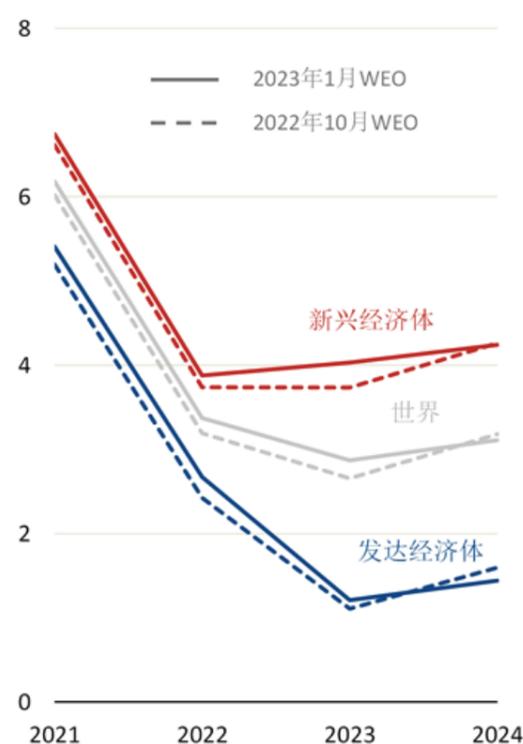
WAN BRIDGE

全球增长

中国和印度将成为今年经济增长的主要引擎。

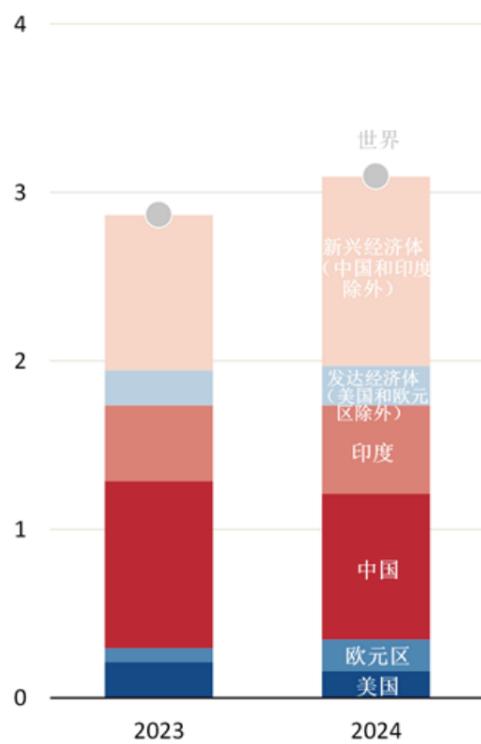
增长率预测

(以百分数计: 同比变化)



对世界GDP增长的贡献

(占世界增长的百分比)



来源: IMF 2023年1月《世界经济展望》更新, 以及IMF工作人员的计算。

IMF

IMF对2023年增长放缓的预测反映了央行快速加息抗击通胀,特别是发达经济体央行,以及俄乌冲突对全球经济发展的拖累这两个因素。2023年增速下降的原因主要在于发达经济体,新兴市场和发展中经济体的增速预期已在2022年触底回升。随着中国在2023年全面重新开放,其增速预计将提速。2024年增速预期的回升反映了俄乌冲突预期有所缓和和通胀下降之后的逐步复苏。

随着美联储加息对经济产生影响,IMF预期美国经济增速预计将在2023年放缓至1.4%。根据美国商务部经济分析局BEA数据,2022年全年美国GDP增长2%,分别第一季度年化下降1.6%,第二季度下降0.6%,第三季度增长2.6%,第四季度增长2.9%。尽管下半年经济有所回升,但高通胀及美联储激进的加息依旧对美国消费者和企业造成影响,使其经济放缓。

尽管“暖冬”使欧元区度过能源危机,但欧洲央行收紧的货币政策及进口能源价格上涨导致了负面贸易条件冲击,其处境依旧艰难,IMF预计2023年经济增速将触底,增速为0.7%。根据欧盟统计局数据,2022年四季度欧元区GDP环比小幅增长0.1%,实现连续四个季度正增长。而欧洲经济火车头德国2022年四季度GDP下降0.2%,表现不及市场预期。尽管欧元区通胀得到缓解,但12月仍处于9.2%的高位水平。在高度依赖进口能源等大宗商品,高通胀及欧元贬值的背景下,使欧元区经济预期在2023年增速将落后于美国和中国。

《世界经济展望》最新增速预测

(实际GDP, 年百分比变化)	估计值		预测值	
	2022	2023	2023	2024
世界产出	3.4	2.9	2.9	3.1
发达经济体	2.7	1.2	1.2	1.4
美国	2.0	1.4	1.4	1.0
欧元区	3.5	0.7	0.7	1.6
德国	1.9	0.1	0.1	1.4
法国	2.6	0.7	0.7	1.6
意大利	3.9	0.6	0.6	0.9
西班牙	5.2	1.1	1.1	2.4
日本	1.4	1.8	1.8	0.9
英国	4.1	-0.6	-0.6	0.9
加拿大	3.5	1.5	1.5	1.5
其他发达经济体	2.8	2.0	2.0	2.4

新兴市场和发展中经济体作为一个整体已经触底反弹,预计2023年和2024年的经济增速将小幅回升至4%和4.2%。随着通胀压力开始减弱,全球金融环境有所改善,加之美元从11月的高点回落,使新兴和发展中国家的处境有了小幅缓解。

中国的快速重新开放为经济活动的迅速反弹铺平了道路,IMF预计中国2023年经济增速有望反弹至5.2%。根据国家统计局发布的数据,2022年全年GDP增长3%,不及预期的5.5%。其中一季度同比增长4.8%,二季度增长0.4%,三季度增长3.9,四季度增长2.9%。

新兴市场和发展中经济体	3.9	4.0	4.2
亚洲新兴市场和发展中经济体	4.3	5.3	5.2
中国	3.0	5.2	4.5
印度	6.8	6.1	6.8
欧洲新兴市场和发展中经济体	0.7	1.5	2.6
俄罗斯	-2.2	0.3	2.1
拉美和加勒比地区	3.9	1.8	2.1
巴西	3.1	1.2	1.5
墨西哥	3.1	1.7	1.6
中东和中亚	5.3	3.2	3.7
沙特阿拉伯	8.7	2.6	3.4
撒哈拉以南非洲	3.8	3.8	4.1
尼日利亚	3.0	3.2	2.9
南非	2.6	1.2	1.3

虽然自2022年10月以来不利风险有所缓和,一些积极因素已经增加,但经济前景的风险仍偏下行。如中国房地产行业放缓幅度超过预期,则复苏将可能陷入停滞。俄乌冲突等地缘政治升级,仍会破坏能源、粮食等大宗商品市场的稳定。加之若通胀依旧高居不下,全球主要央行仍需收紧货币政策,从而进一步导致经济放缓。

2.全球通胀:在经济低增长环境中见顶

尽管各国央行为抗击通胀采取的加息政策对经济发展造成一定拖累,但通胀发展水平在2022年一定程度上得以有效控制。

2022年各主要经济体央行货币政策一定程度上开始发挥作用,货币政策的收紧正开始给需求和通胀降温,但其全面影响不太可能在2024年之前实现。全球的总体通胀似乎已在2022年第三季度一定程度上达到顶峰,能源和大宗商品价格已经下跌并降低了总体通胀,这在美国、欧元区和拉丁美洲尤其明显。但多数经济体的核心通胀尚未见顶,仍远高于疫情前的水平。同时在消费需求保持韧性的情况下,劳动力市场处于紧张状态,工资增长强劲——在这种环境下,高通胀状况持续存在。这些情况让央行的加息速度快于预期,尤其是在美国和欧元区,并且央行已暗示将在更长时间内将利率维持在较高水平。随着美国总体通胀见顶以及其他若干央行加息提速,美元自9月以来有所走弱,但仍明显强于一年前的水平。

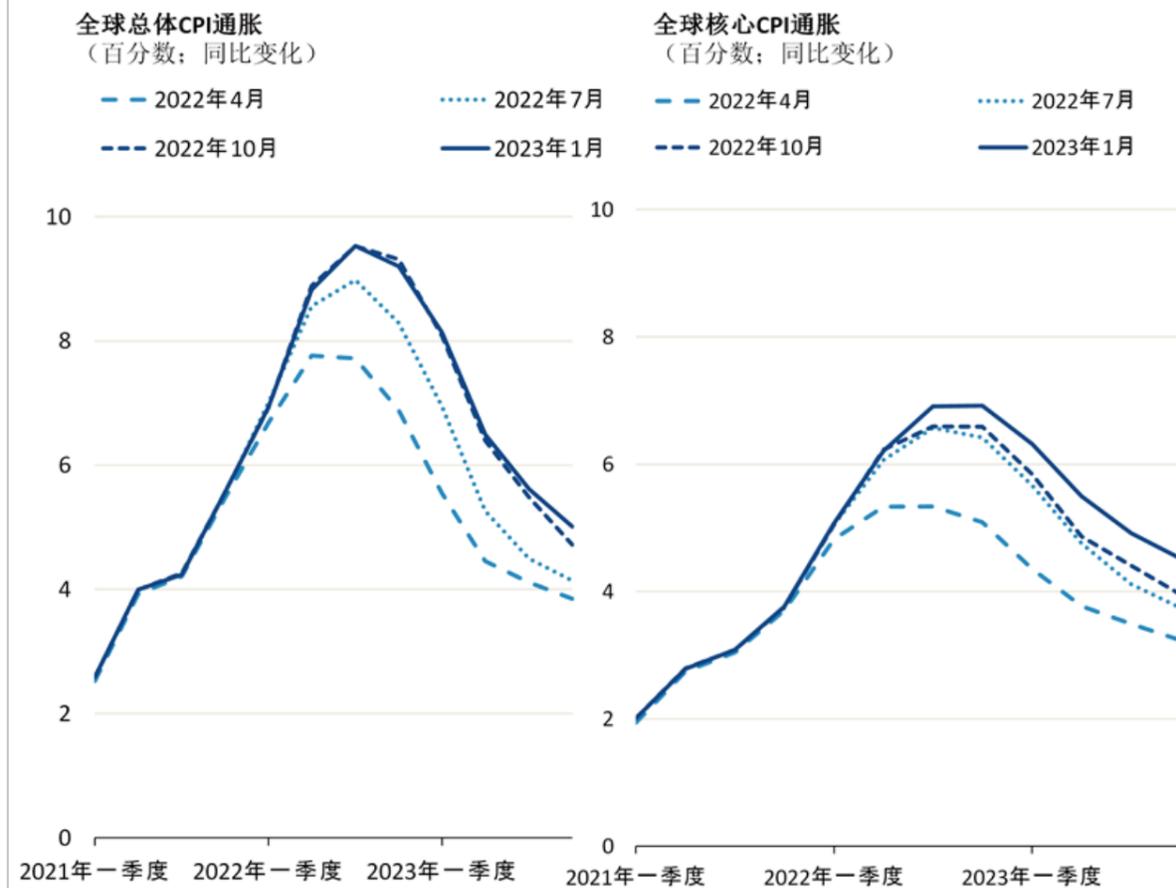
根据IMF报告,2022年全球通胀平均水平为8.8%,2023年预计将降至6.6%,而后2024年将降至4.3%,但仍高于疫情前(2017-2019年)约3.5%的水平。

具体来看,12月美国通胀同比上涨6.5%,较此前一个月7.1%的同比涨幅有所放缓,核心通胀同比上涨5.7%。欧元区12月通胀同比上涨9.2%,较上月10.1%涨幅继续下滑,核心通胀同比上涨5.2%,回落至个位数。英国12月通胀同比上涨10.5%,连续两月开始回落,核心通胀同比上涨6.3%,较上月持平。加拿大12月通胀同比上涨6.3%,低于11月份6.8%同比涨幅,核心通胀5.4%,略微低于11月0.1%。几个主要的经济体通胀均出现回落,而在部分发展中国家或新兴市场国家也得到缓解,如高通胀国家土耳其12月通胀水平同比上涨64.3%,较11月的84.4%大幅放缓,创下9个月来最低水平。



通胀

许多国家的总体通胀正在下降，但核心通胀预测已上调。



来源: IMF《世界经济展望》, 以及IMF工作人员的计算。

IMF

2023年全球通胀预期



(数据来源: Economic Experts Survey)

3. 2023年将是AI人工智能爆发式发展的一年

从1997年IBM超级计算机“深蓝”战胜了当时世界排名第一的国际象棋大师加里·卡斯帕罗夫, 至2016年谷歌围棋人工智能“阿尔法狗”战胜韩国棋手李世石, 再到2022年底颠覆人们认知的ChatGPT的发布, 过去二十多年的发展似乎预示着人工智能终将改变人类的生活。

12月初美国硅谷的初创公司OpenAI推出的ChatGPT迅速走红, 两个月月活用户过亿, 受到热烈的讨论与追捧。它既能完成包括写代码修bug(代码改错)、翻译文献、写小说、写商业文案、创作菜谱、做作业、评价作业等一系列常见文字输出型任务, 而且在和用户对话时, 能记住对话的上下文, 反应非常逼真。成为了2022年当之无愧的杀手级应用, 连埃隆·马斯克都不禁发出了“许多人陷入了对ChatGPT的痴迷当中”的感慨。

ChatGPT不仅仅是一个聊天机器人, 还可能是AGI领域的重要里程碑事件。用户和ChatGPT的互动非常流畅, 无论是作为搜索引擎、解答问题、做数学题还是构建研究型文章, ChatGPT都可以对答如流, 甚至提出一些建设性的意见。

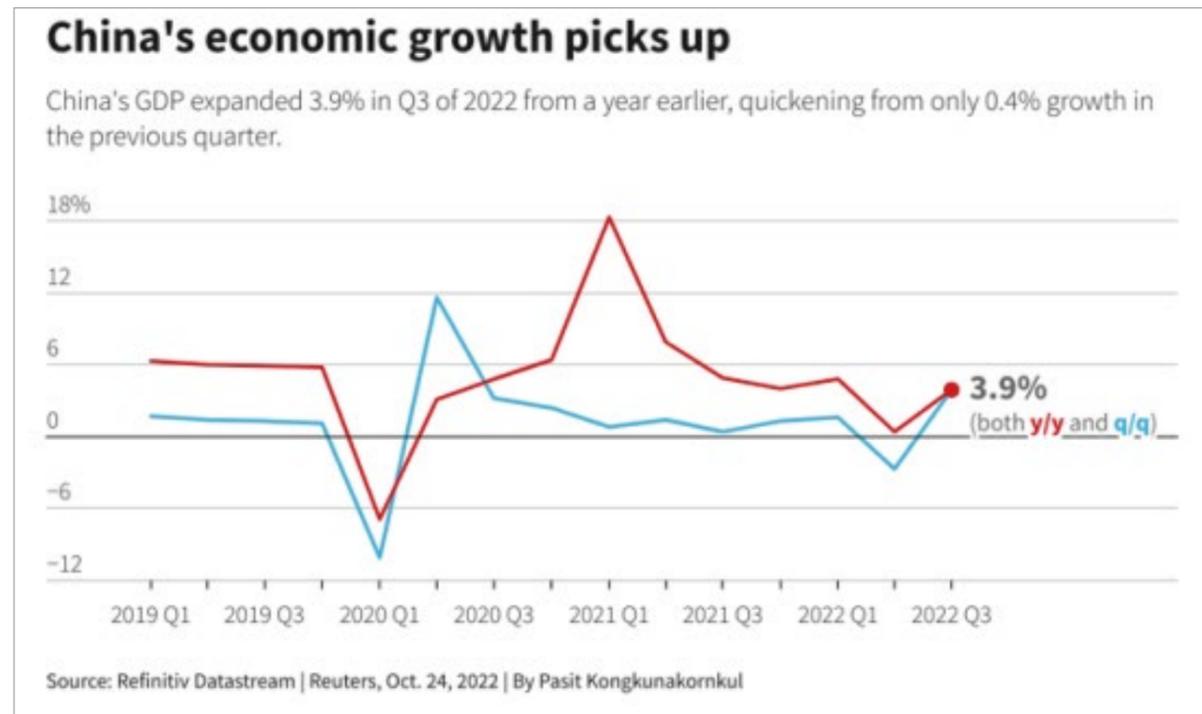
主要经济体经济表现与展望

ECONOMIC OVERVIEW OF MAJOR ECONOMIES

1. 中国: 2022年经济增长不及预期, 随着年底疫情放开, 预期2023年将加速恢复增长;

根据国家统计局公布数据, 中国2022年GDP超过121万亿元, 同比增长3%, 不及政府5.5%增长目标, 但好于经济学家预期。2022年中国经历多次疫情反复及房地产行业持续低迷动荡, 一季度增长稳定增速为4.8%, 二季度因疫情反弹增速回落至0.4%, 三季度温和复苏增速为3.2%及四季度增长再次放缓至2.9%。

中国GDP增速



(数据来源: Reuters路透社)

大规模工业增加值2022年同比增长3.6%, 高技术制造业同比增长7.4%, 工业对经济增长的贡献率达36%。

2022年社会消费品零售总额同比下降0.2%, 为多年来首次负增长, 此前2021年同比增长12.5%。不过12月已有边际改善, 当月零售总额下降1.8%, 比11月5.9%的降幅收窄4.1个百分点, 也明显小于市场预期下降7%的水平。

2022年不含农户的固定资产投资同比增长5.1%, 2021年该值为增长4.9%。

2022年房地产开发投资下降10.0%, 商品房销售面积比上年下降24.3%, 销售额下降26.7%。新开工面积下降43.7%, 开发商拿地下降51.3%。



2022年全年中国外贸出口增长7%, 再创新高。出口额约合3.59万亿美元, 贸易顺差达8776亿美元。但年末进出口订单纷纷急速下跌, 12月份出口下跌9.9%, 进口下跌7.5%。其中对美国出口下跌19.5%, 对欧盟出口下跌17.5%。

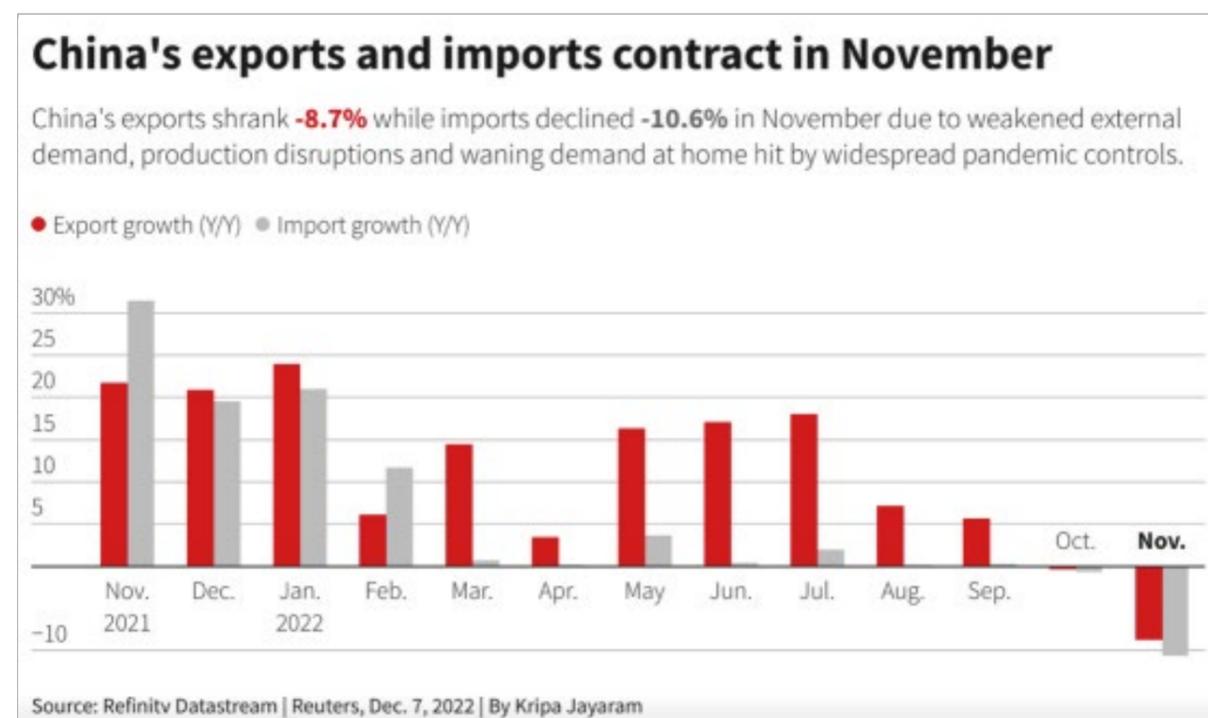
2022年最终消费支出、资本形成、货物和服务净出口分别拉动经济增长: 最终消费支出1个百分点, 资本形成1.5个百分点, 货物和服务净出口0.5个百分点, 对经济增长的贡献率依次是32.8%、50.1%和17.1%。



上述数据显示出受疫情影响同时拖累了居民的消费能力和消费便利性，消费对中国经济增长的贡献去年急剧下降，较前一年基本腰斩。同时，出口的贡献率也有所下降，但投资的贡献率增长了几乎四倍。

2021年强劲的进出口主要源于海外市场处于封锁状态，海外需求强劲。2022年随着全球市场逐步放开，对中国商品的需求逐步减少。此外欧美市场因加息导致经济活动一定程度放缓，也减弱了海外需求。同时，进口低增长表明全年内需疲软，是中国市场消费水平低下的另一个影响因素。

中国外贸进出口增速



12月CPI同比上涨1.8%，2022年全年较上一年上涨2%，较为温和。12月PPI同比下降0.7%，2022年全年，工业生产者出厂价格比2021年上涨4.1%，但增长趋势正在放缓。

展望2023年，首要任务将是刺激经济增长，提振经济的各项措施中：扩大内需和消费、提高供应链的韧性、吸引更多外资和减少失业等为重点内容。经济重新开放为复苏奠定了基础，但由于出口预期减弱、楼市压力及人口出现负增长等不利因素的影响下，经济增长恐不及市场乐观预期，IMF预期在2023年中国GDP增速恢复至5.2%。

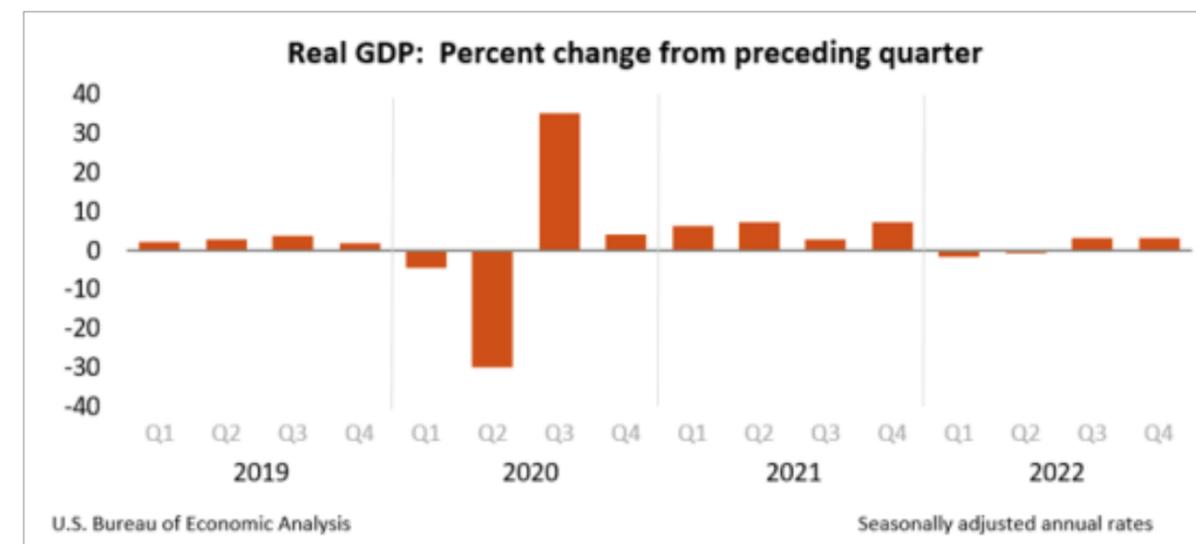
2. 美国：2022年经济增速温和稳健，2023年有望实现经济软着陆。

2022年影响美国经济发展的主线为通胀。美联储为应对高通胀，全年共加息7次，累计425个基点。快速强势加息及同时缩表，使快速上升的通胀水平得以放缓。但同时由于利率持续上升和通胀居高不下拖累了需求，美国经济增长势头有所减弱。

根据美国经济分析局BEA报告，美国经济第四季度实际GDP年增长率为2.9%，2022年全年GDP增长2%，全年经济表现高于预期。但占美国经济总量约70%的消费者支出四季度增长2.1%，略低于三季度2.3%的增速，其主要原因依旧为通胀打击美国消费者和企业活动。

尽管上半年GDP出现负增长，但坚韧的消费和强劲的劳动力市场使下半年仍实现了稳健增长。Plante Moran Financial Advisor首席投资官Jim Baird表示：“2022年经济并不像上半年GDP报告所暗示的那样疲软，也不像第四度那么强劲，在弹性消费支出的推动下，经济在2022年年底以稳健的步伐扩张。”

强劲的就市场、工资上涨放缓和通胀出现拐点等利好消息支持经济软着陆，此外今年美联储紧缩加息步伐也将会放缓。



WAN
BRIDGE

从投资看,美国私人投资主要分为企业投资、住宅投资和库存投资三大类。其中,住宅投资持续下滑,主要是由于利率上涨和房价上涨所致。私人库存投资回升、联邦政府支出加速以及住宅固定投资下降幅度放缓,抵消了部分由于出口下降以及非住宅固定投资、州和地方政府支出和消费者支出放缓的影响。2022年四季度经济表现超出预期,其温和增速正符合美联储希望看到的既可遏制通胀又不扼杀经济的水平。

由于利率水平抬升,美国房地产市场面临下行压力。美国人口普查局的调查数据显示,12月经季调后私人建筑许可签发量环比下降1.6%,2022年全年下降5%。开工量12月环比下降1.4%,2022年全年下降3%,其中独立屋开工量环比上涨11.3%。房屋竣工量12月环比下降8.4%,同比上涨6.4%季调年化计算为141万套。12月底,美国30年期抵押贷款利率为6.42%,较三季度小幅下降,但依旧为2008年次贷危机以来的高位水平,预期将限制房地产的投资和消费活动。

十二月美国新屋开工、竣工量及建筑许可获批量

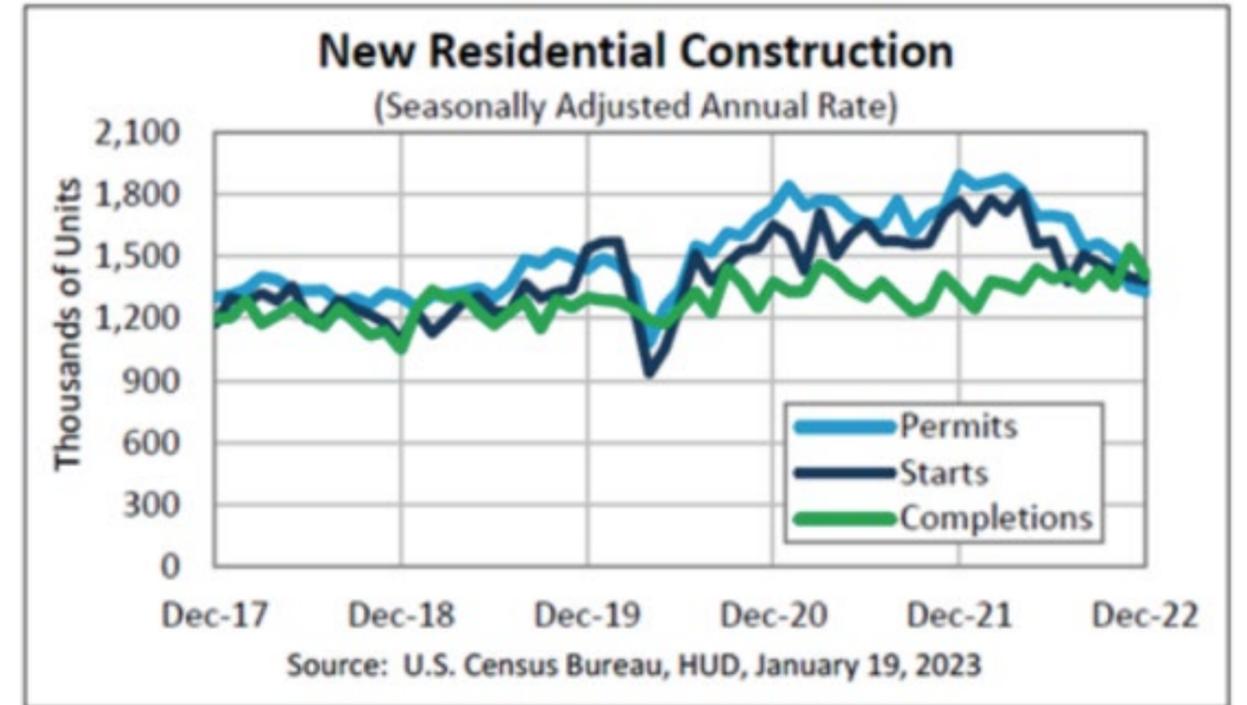


NEW RESIDENTIAL CONSTRUCTION DECEMBER 2022

Building Permits:	1,330,000
Housing Starts:	1,382,000
Housing Completions:	1,411,000

Next Release: February 16, 2023

Seasonally Adjusted Annual Rate (SAAR)
Source: U.S. Census Bureau, HUD, January 19, 2023



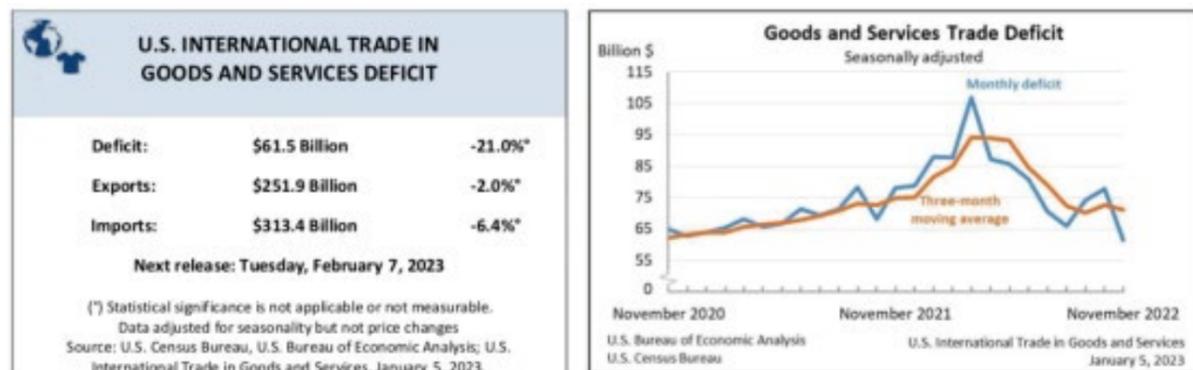
(数据来源: US Census, HUD)

美国商务部公布数据,2022年12月,季节性调整后的美国商品和服务贸易逆差为674亿美元,其中进口环比11月增长1.3%,出口环比下降0.9%。全年的贸易逆差达到创纪录的9481亿美元,较2021年增长12.2%。

2022年美国的出口贸易额因全球对美国造产品的需求而增长,但美元走强提高了美国产品的成本,使年度逆差扩大。

虽然12月美国进口贸易增长,但商品和服务的进口总值已经在第三和第四季度连续两季下滑。事实上,去年末全球贸易均呈疲软态势。比如欧洲年末贸易剧减,反映出内部和外部需求疲软。德国12月的进口和出口商品分别环比下降6.1%和6.3%。





3.日本:经济持续低迷,发展前景仍存在不确定性

根据日本内阁府公布的初步统计结果显示,2022年日本实际国内生产总值(GDP)小幅增长1.1%,增幅明显小于上年。由于多重不利因素叠加,去年日本经济增长不及预期,始终在低位徘徊。

2022年,占日本经济比重二分之一以上的个人消费比上年增长2.1%;设备投资、货物及服务出口分别增长1.8%、4.9%;住宅投资减少4.7%。政府消费增长了1.5%,公共投资下降了7.1%。

2022年的经济增长并不是一直上升。1~3月和7~9月出现了负增长。2022年的GDP为546万亿日元,未能超过疫情之前的550万亿的水平。

从内外需对日本经济增长的贡献度来看,2022年日本货物及服务出口增幅明显小于去年;与此同时,日元大幅贬值令进口增幅扩大,对经济增长的拖累作用被放大。全年外需对经济的贡献度降至负区间,内需对日本经济增长的贡献为1.7个百分点,外需的贡献为负0.6个百分点。

去年,日本经济复苏受到拖累主要归结为以下三个主要原因。

首先,以美联储为首的美欧发达国家央行快速收紧货币政策,日本央行迫于国内经济形势不得不维持超宽松货币政策,使该国去年以来持续面临本币贬值、进口成本上涨压力。此外,乌克兰危机令国际大宗商品价格持续高企,进一步放大了日元贬值对本国经济的影响。2022年日本企业物价不断创新高,许多企业业绩恶化。

其次,由于疫情反复,日本消费领域受到明显影响。同时,物价普遍持续上涨,实际收入不升反降,一定程度影响了消费者心理。

第三,由于海外经济减速、欧美等国需求下降,对日本经济增长意义重大的众多出口行业受到抑制,出口对日本经济的贡献下降。

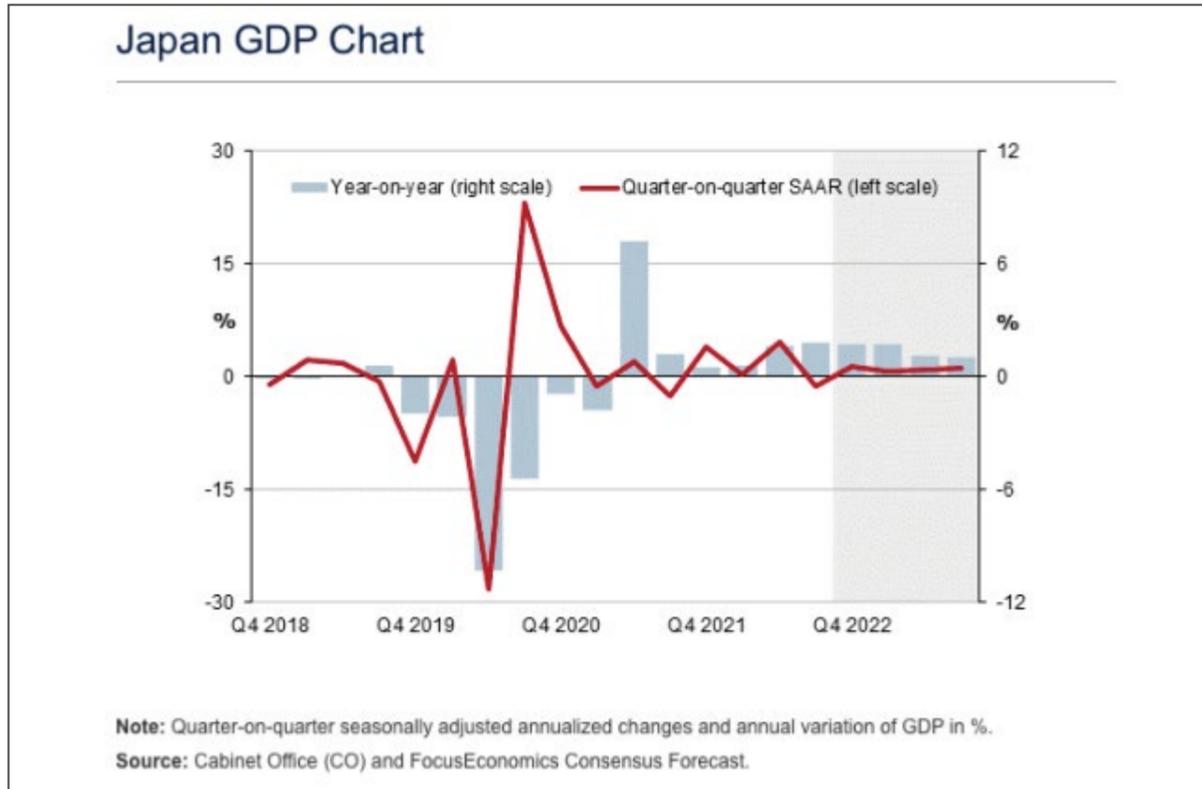
受多重因素影响,去年第四季度日本经济并未出现明显反弹,实际GDP仅环比上升0.2%,按年率计算增幅为0.6%,远低于各界预期。其中,设备投资环比下降0.5%,令很多专家对全球经济减速的忧虑加重,认为2023年经济形势不容乐观。

个人消费支出价格指数在第四季度增加3.2%,较季度的4.8%大幅回落。剔除能源和食品,环比加权指数上涨3.9%。美国通胀数据表明价格涨幅正在回落,但仍高于美联储2%的目标。美国最新的十二月通胀数据显示,CPI同比增速6.5%,增幅已经连续六个月出现下降。核心CPI在12月同比攀升5.7%,比11月的6%增幅有所放缓。在截至12月的三个月里,核心CPI的年化增长率为3.1%,是一年多来最慢的速度。

由于通胀下降,美联储加息预期放缓,《华尔街日报》报道称通胀数据预示着美联储2月加息幅度将进一步放缓至25个基点。对货币政策具有投票权的两位美联储官员达拉斯联储行长Lorie Logan和费城联储行长Patrick Harker也表示支持加息步伐放缓至25个基点。

由于美国通胀水平见顶,加之强劲的经济及就业数据,部分华尔街机构及美联储官员对美国软着陆的预期加大。美国劳工部1月6日公布的数据显示,2022年12月美国失业率环比降至3.5%,非农业部门新增就业人数为22.3万,高于市场预期。美国截至1月14日当周初请失业金人数19万,持续缩减反映劳动力市场仍偏紧。



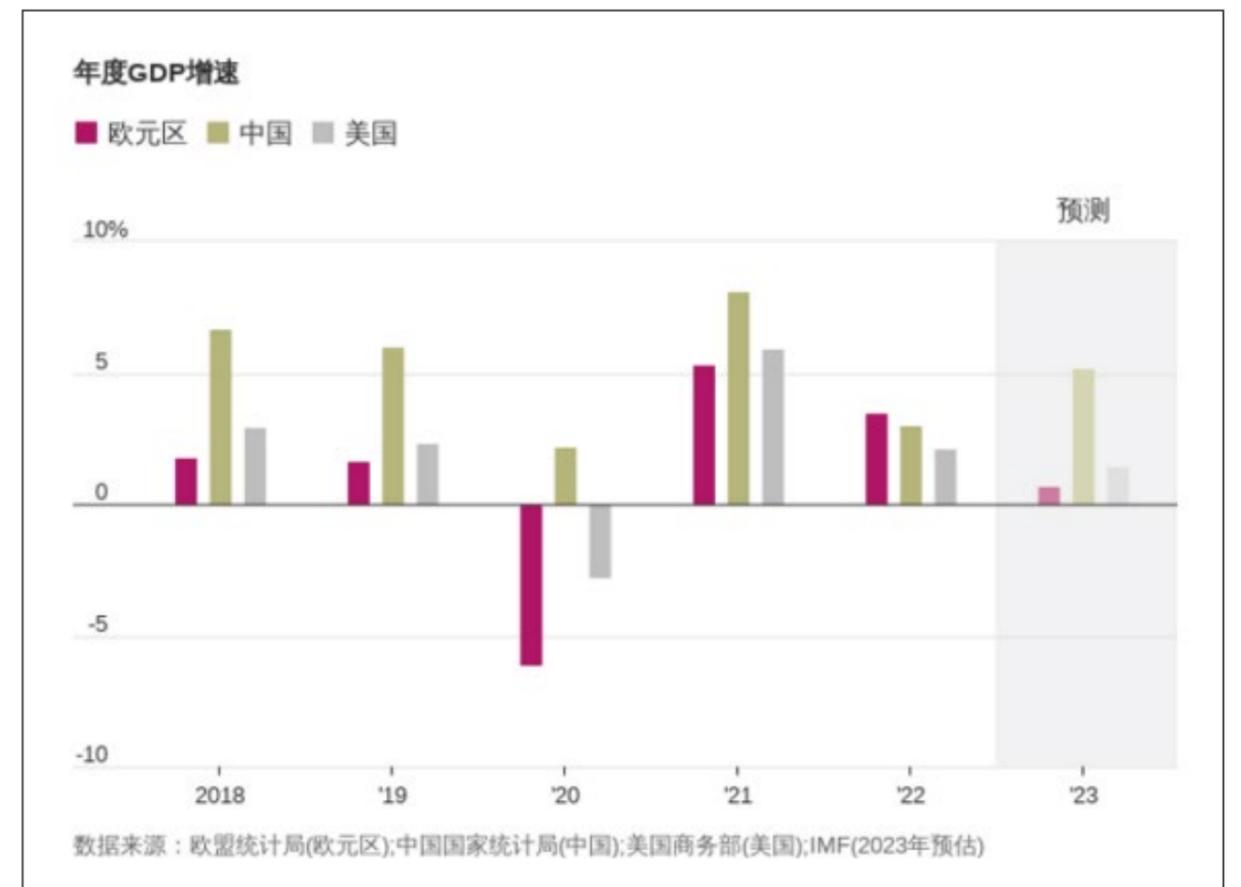


(数据来源: Focus Economics)

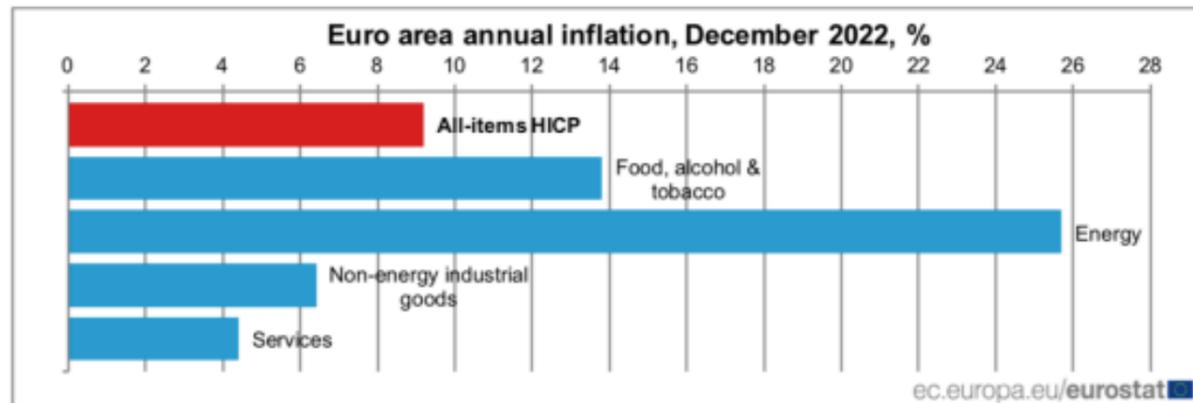
展望2023年,日本实际GDP增长预计会温和增长。通胀方面,由于日本物价上涨的主要因素是进口的能源和食品价格,随着海外央行逐渐放缓加息步伐,日元预计将会出现反弹,从而大宗商品价格可能会降温,通胀得到缓解。同时随着旅游业的恢复,将成为日本经济最强劲的驱动力。最后地缘政治的紧张局势,2023财年的防卫预算预计将达到6.8万亿日元,明显高于上一财年。

4.欧元区:2022年的“暖冬”使欧元区经济实现正增长,但高通胀的背景下,依旧存在巨大不确定性。

虽然欧元区通胀目前已经得到缓解,但经济发展仍然充满挑战。据欧盟统计局公布的数据显示,2022年四季度欧元区20个国家GDP环比增长0.1%,全年GDP增长3.5%,增速高于美国和中国,实现连续四个季度正增长。具体来看,欧洲经济火车头德国2022年四季度GDP下降0.2%,全年GDP增长1.9%,表现不及市场预期。主要因其经济更加依赖工业,因此受到高能源价格的冲击更大。暖冬给欧洲经济带来些许“暖意”,但欧洲经济正在经历“温和”衰退,仍存在巨大不确定性,华尔街预测,新一年的经济增速预计将落后美国和中国。



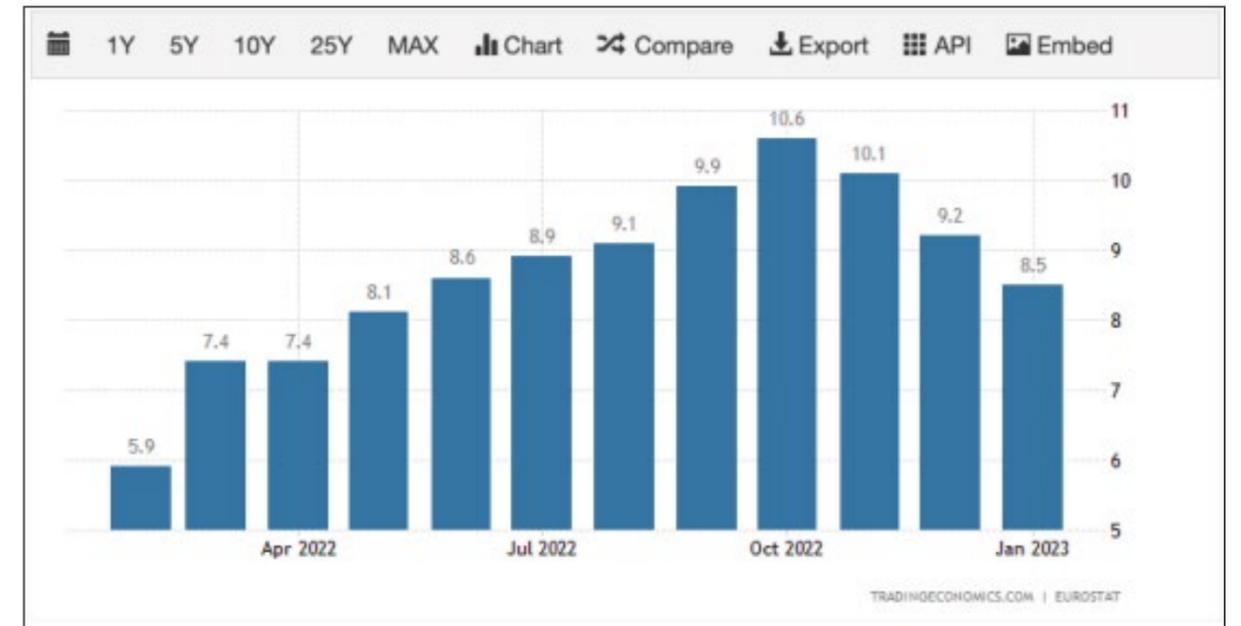
欧元区能源供应依旧紧张、通胀高居不下、货币政策紧缩等将是今年面临的主要挑战。国际能源署预计2023年欧盟面临约270亿立方米的天然气短缺,约占欧盟天然气基准总需求的6.8%。德国在欧元区国家里最容易受到供应链影响,缺乏来自国外原材料意味着许多企业订单无法得到处理。意大利大部分能源依赖进口,能源价格的上涨对意大利的影响要大于其他很多国家。通胀方面,2022年11月欧元区通胀率出现17个月以来的首次下降,12月继续放缓回归至个位数,但这距离欧洲央行设定的通胀2%的目标仍有很长的路要走。12月欧元区CPI同比上涨9.2%,低于11月的10.1%。数据显示,12月欧元区能源价格同比上涨25.7%,低于11月的34.9%。食品和烟酒价格上涨13.8%,非能源类工业产品价格上涨6.4%,服务价格上涨4.4%。剔除能源、食品和烟酒价格的核心CPI同比上涨5.2%。从主要成员国来看仍处于高位水平,如:德国12月通胀率为9.6%,法国为6.7%,意大利为12.3%,西班牙为5.6%。



欧洲央行表示将继续收紧融资条件,不惜一切代价对抗通胀。去年7月至今,欧洲央行已连续四次大幅加息共250个基点以遏制通胀。2月2日,欧洲央行宣布加息50个基点,并且预计在3月份的货币政策会议上继续加息50个基点。预计2023年初欧元区经济将表现疲弱,不排除一季度出现负增长的可能性。

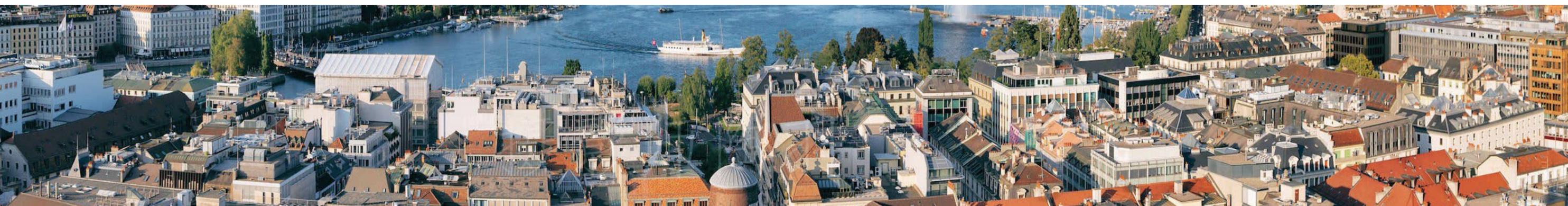
为防止经济陷入深度衰退,欧洲多国政府提供了大量财政支出进行“输血”,目前规模已超5000亿欧元,占欧元区GDP的4%。导致公共财政状况显著恶化的同时,财政补贴计划可能削弱央行对抗通胀的努力。经济复苏乏力可能会对财政刺激力度造成影响,并危及政府债务的可持续性。

欧元区通胀12月温和下降为9.2%



(数据来源: Tradingeconomics)

俄乌冲突导致欧洲经历能源危机,货币政策的分化及避险情绪的升温使欧元在2022年前三季度整体大幅走低,一度跌破1:1关口。第四季度随着市场对美联储加息速度预期的回落和市场风险偏好的好转,欧元显著反弹。2023年,预计欧元兑美元或将先跌后涨,总体而言欧元的表现G10中偏靠前,主要基于:1) 欧洲央行ECB相对其他非美央行更加鹰派将会支撑欧元表现; 2) 能源供给缺口虽然短期会扰动欧洲经济,但2023年全年贸易条件有望因气价的整体回落而改善; 3) 欧元区经济衰退程度的变动引起避险情绪的潜在变化。





上半年欧洲经济的衰退迹象可能会逐步更加明显，欧央行因此可能先于市场目前的预期退出本轮加息周期，进而令欧元兑美元展开一轮回调。中金研究院预计，上半年欧元兑美元汇率预计维持在1.01-1.03的区间，下半年随着美元的下行趋势，欧元有望在年底对美元有所回升，上行至1.06-1.15左右的交易区间。同样，德银和摩根士丹利的策略师预计，预计下半年美联储开始转为降息，欧元今年晚些时候预计将进一步升至1.15美元。相比其他主要央行，英国、澳大利亚、加拿大等国央行已经纷纷表示更快退出货币紧缩，欧洲央行ECB目前仍然保持更鹰派的基调，因此欧元在相对其他货币的走势将是中等偏强。

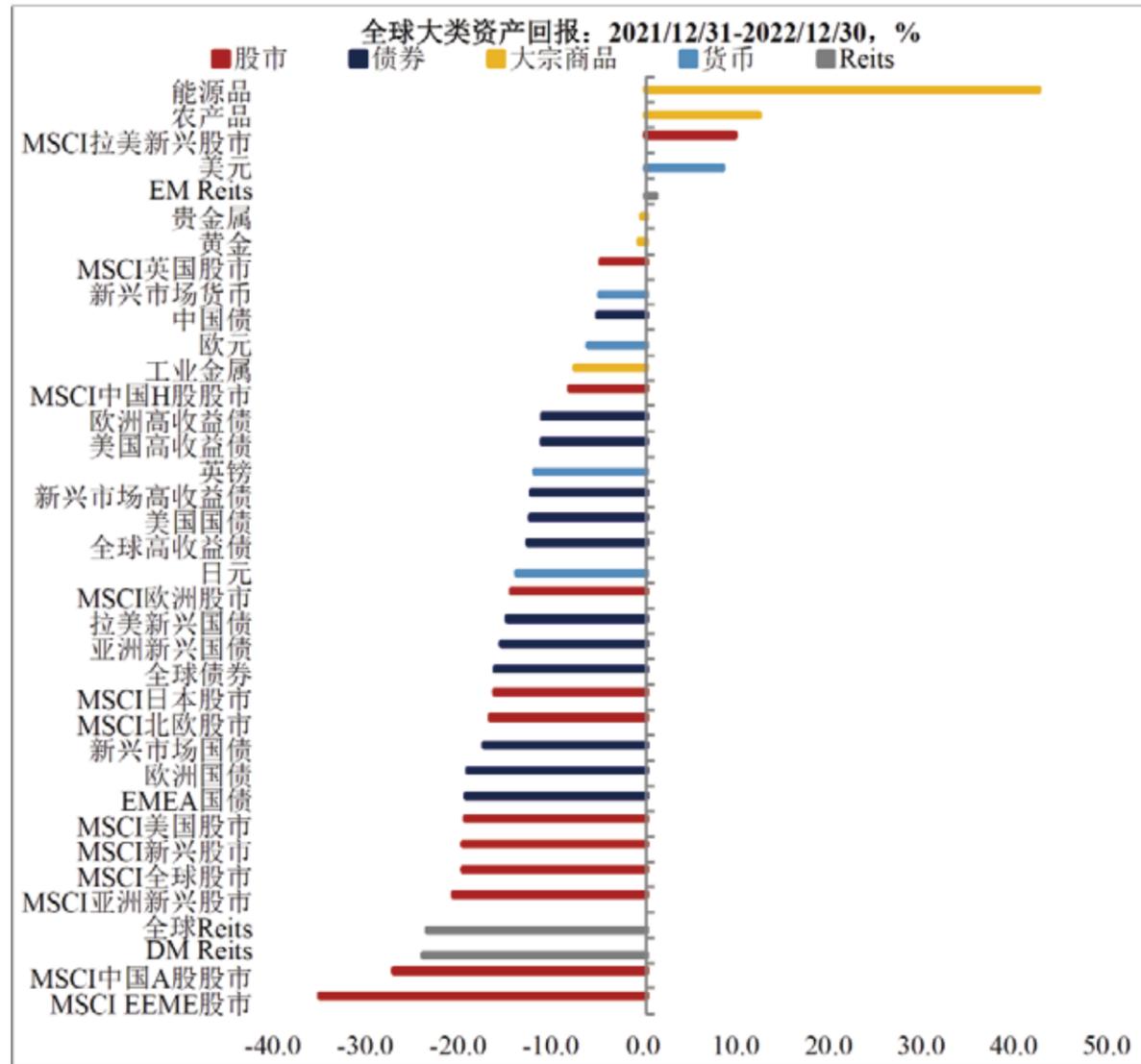
2022全球大类资产表现 Overview of Major Assets Performance

2022年对投资者而言，是非常艰难的一年。全球股市市值蒸发14万亿美元、债券市场动荡、主要非美货币和大宗商品价格大幅波动、多个加密货币帝国崩溃，其主要的四个驱动因素分别是通胀、美元、疫情和地缘政治。回顾过往一年，能源、农产品领跑，美元走强并创下20年新高，投资者在经历全球市场股债汇等多杀的背后，始终能看到强势美元的身影。

股票市场：

2022年全球大部分股指呈现波动下跌的趋势，MSCI全球股指全年跌幅高达20%，是自2008年以来的最大跌幅。美国股市市值下跌超过20%，中国股市出现尾盘反弹，但沪深300指数仍下跌了21%、上证50指数下跌超过19%。欧洲、新兴市场股指大多处于历史相对低位，其主要由于通胀高企、多国货币政策先后紧缩所导致的。



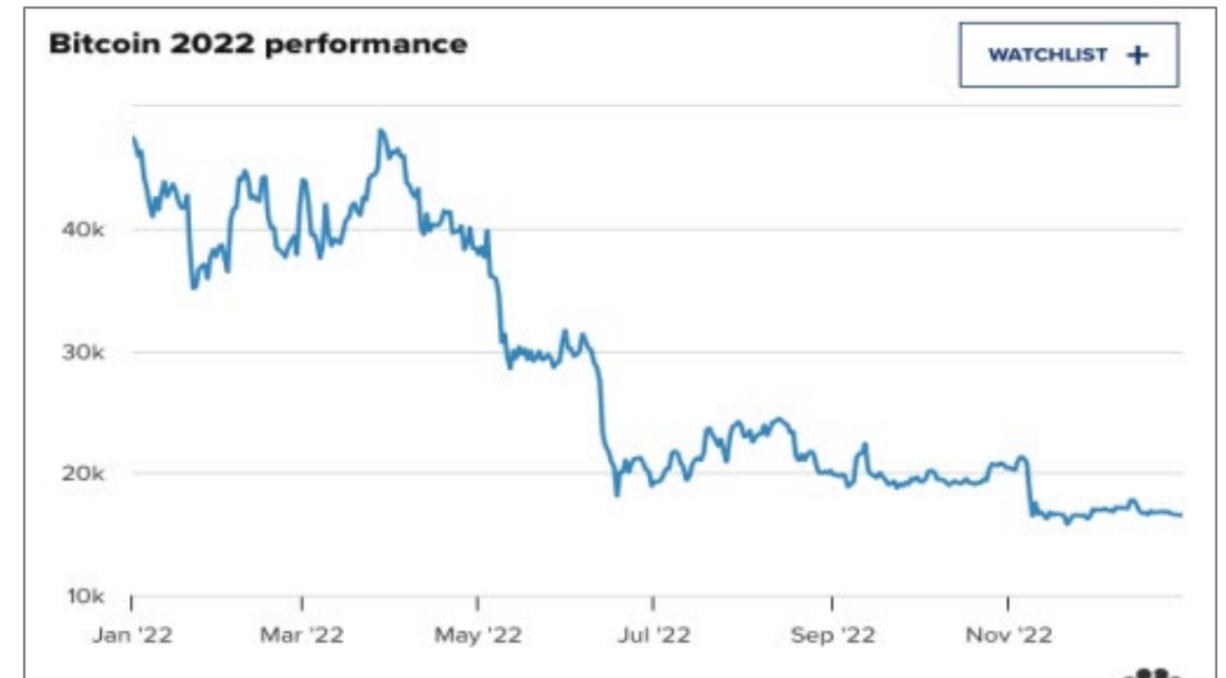


全年上涨的股指有巴西IBOVESPA指数、印度SENSEX30指数和英国富时100指数，涨幅分别为4.69%、4.44%和0.91%。而在下跌的股指中，跌幅前三的分别为俄罗斯RTS、纳斯达克指数和越南胡志明指数，全年跌幅均大于30%，分别为-39.18%、-33.10%和-32.22%。

美国三大股指表现均为自2008年金融危机以来跌幅最大的一年，标普500指数2022年下跌19.44%，纳斯达克指数收盘下跌33.1%，道琼斯指数全年下跌8.78%。通胀和美联储激进的加息打击了成长股和科技股，加之地缘政治和动荡的经济，影响了投资者对市场的信心。

加密货币：

2022年可谓是加密货币的寒冬，估值暴跌，且数以千计的裁员。由于FTX帝国、Celsius以及所谓的“稳定币”Terra USD和Luna的崩盘，使几大加密货币损失了60%的价值，而更广泛的加密货币市场则缩水了1.4万亿美元。



作为加密货币市场规模最大的比特币，跌破1.6万美元，较2021年年末的历史最高点下跌近80%。

WAN BRIDGE

债券市场:

综合全年来看,十年期美债收益率累计上行236个基点,从2021年底的1.5%上涨至超过3.8%。十年期欧元区公债利率累计上涨271.5个基点。十年期英国国债利率上涨280.7个基点。其他海外经济体方面,日本十年期国债利率长期保持稳定,但2022年底日本央行宣布调整收益率曲线控制政策,导致利率大幅上行,十年期国债收益率上涨21个基点至0.467%,为2015年以来最高。此外,十年期印度国债利率在上半年快速上行后保持小幅波动,整体相比年初上行87.3基点。利率上行以及市场的波动,导致全球股票和债券的损失在2022年超过30万亿美元。

美元指数:

因能源、粮食成本上升,开启了高通胀时代,从去年3月开始,美联储陆续加息共425个基点。在加息推动下,美元走强驱动资金明显回流,美元升值超过12%,同时给其它国家货币带来了巨大的贬值压力。欧元贬值超过17%,日元下跌14%。强势美元可以帮助对抗通货膨胀,因为它可以降低进口商品的价格,但也可能抑制经济增长。

图 外汇市场表现概览 (2021/12/31-2022/12/31)

指标名称	价格 2022/12/31	周涨跌幅 (%)	月涨跌幅 (%)	年初至今 涨跌幅 (%)	全年走势
美元指数	103.49	-0.799	-1.140	7.835	
美元兑人民币	6.95	-0.510	-1.804	9.076	
欧元兑美元	1.07	0.838	1.688	-5.859	
美元兑日元	131.12	-1.284	-3.117	13.917	
英镑兑美元	1.21	0.370	-1.275	-10.601	
美元兑港币	7.81	0.049	0.389	0.172	
欧元兑日元	140.66	-0.142	-1.277	7.885	
100日元兑人民币	5.24	-0.790	1.249	-5.517	
欧元兑人民币	7.42	0.331	-0.008	2.815	
港元兑人民币	0.89	-0.245	-2.165	9.255	

资料来源: Wind, 海通证券研究所

CSRC



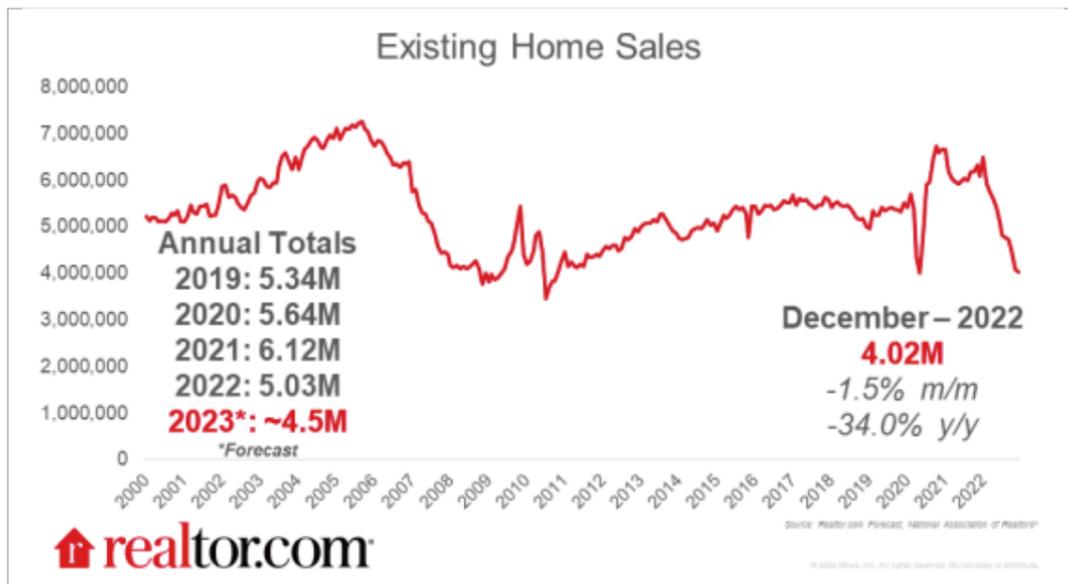
03

美国房地产市场表现 Overview of the U.S. Real Estate Market

1. 购房成本上涨, 销量放缓库存紧张缓解, 价格分化部分区域出现回调;

美联储强势加息导致30年抵押贷款利率持续升高, 月供负担大幅上涨放缓销量。12月份全美二手房总销量环比下降 1.5%, 同比下降 34%, 季调年化销量为 402 万套。全年累计销量503万套, 较2021年612万套相比下降17.8%。但二手房中位价同比上涨 2.3%至 36.69 万美元。12 月底二手房库存总量为 97万套, 环比下降 13.4%, 同比上涨 10.2%, 去化周期为 2.9 个月, 仍低于供需平衡的 6个月库存水平;

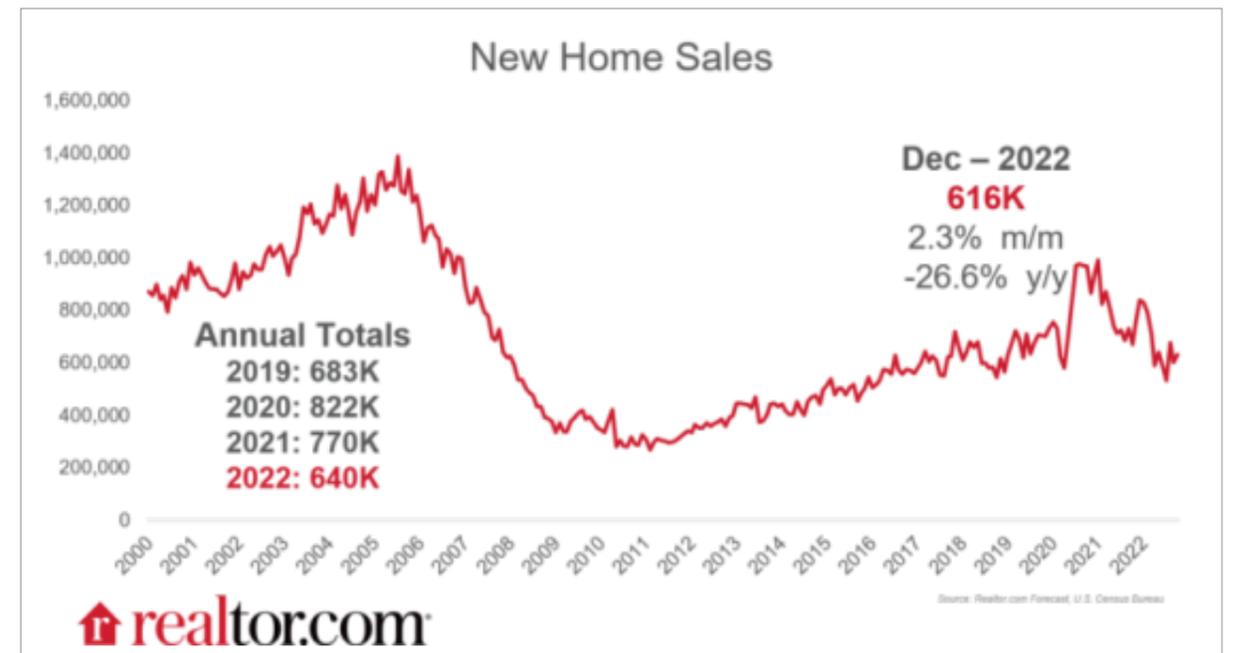
12月美国二手房销量



(数据来源: NAR)

12月份独栋别墅新屋销量经季调年化61.6万套, 环比上涨2.3%, 同比下降26.6%。全年累计销量64万套, 较2021年下降16.4%。12月销售中位价为42.21万美元, 同比上涨7.8%。2022年全年中位价达45.49万美元。待售新屋46.1万套, 去化周期9个月, 但其中仅17%竣工, 63%在建中, 21%尚未开工。

12月美国独立屋新房销量



(数据来源: NAR)

2. 贷款利率高涨, 购房成本明显高于租房成本, 促使潜在买家转向租房;

据John Burns数据, 在2022年3季度末由于房价和抵押贷款利率上涨, 同等房屋每月购房月供成本比租房多花费979美元。考虑到供给端美国住宅市场长期短缺, 缺口在550万套房屋以上。新屋年化开工量不断下降, 加之依旧处在较高位运行的抵押贷款利率, 预期未来租赁市场长期仍将维持稳健的发展趋势。

长租别墅市场 Single Family Rental Market Performance

1. 长租别墅租金持续快速增长；

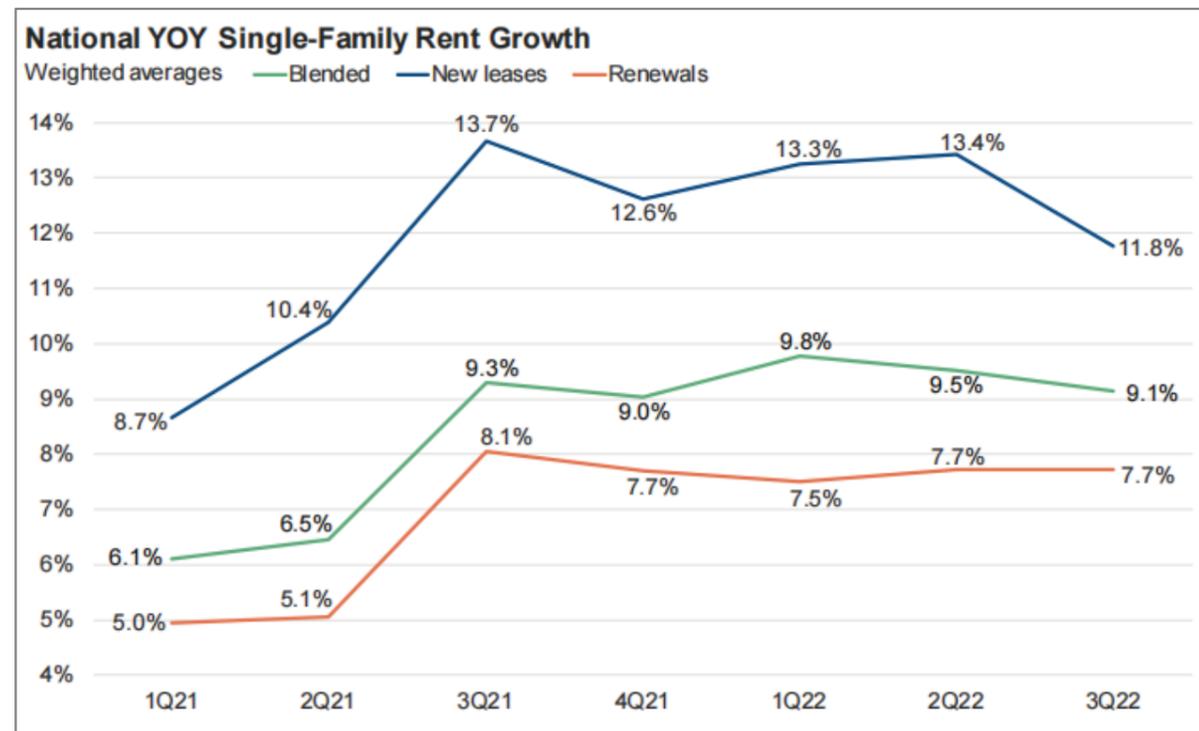
由于高通胀侵蚀消费者可支配收入，加之租金不断上涨，部分市场长租别墅租金增速见顶放缓，但仍高于疫情前的增长速度。

根据JohnBurn与全美租赁房屋委员会联合发布的2022年3季度长租别墅市场调研报告，3季度长租别墅混合租金年化涨幅

9.1%，略低于2季度9.5%年化涨幅。新签约租金年化涨幅11.8%，略低于2季度13.4%年化涨幅。季度续签租金年化涨幅7.7%，

与2季度持平；

从市场层面的年化租金涨幅来看，尽管增长率已经出现拐点，但美国南部阳光地带涨幅仍然领先全美。

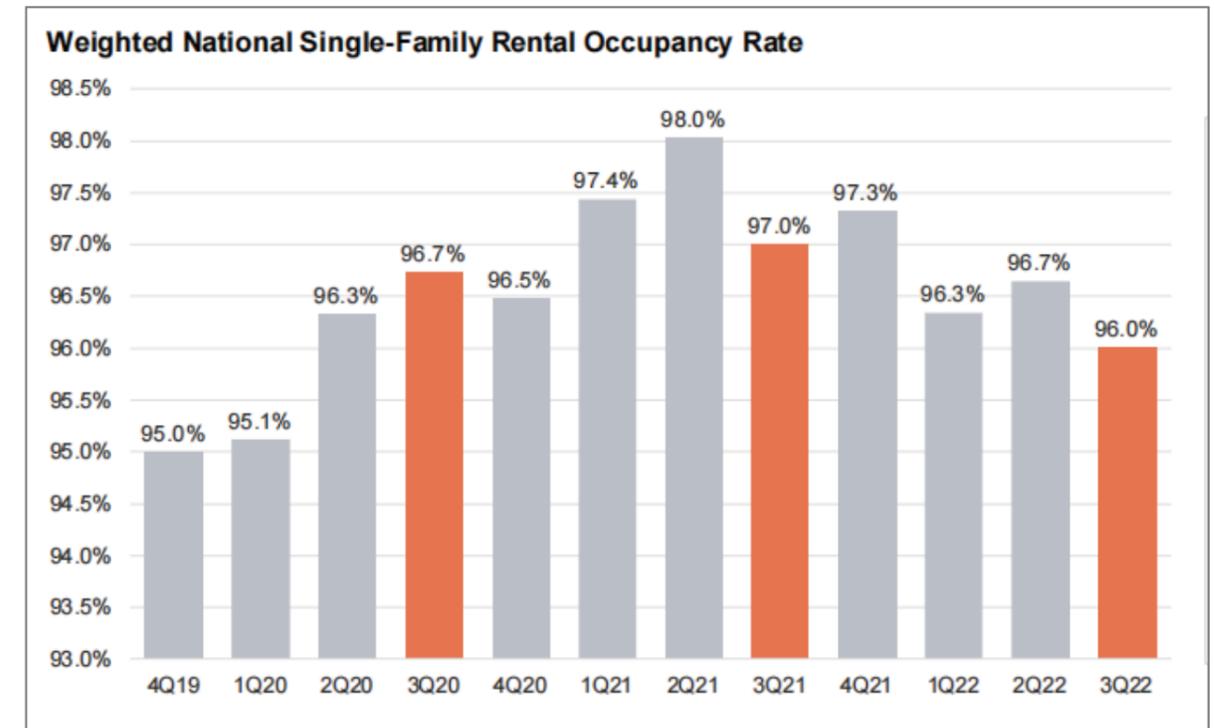


2. 长租别墅入住率仍保持高位水平；

根据John Burns的数据，三季度全美长租别墅加权平均入住率96%，较上季度下降70个基点，但仍高于疫情前水平。在三季度

上市长租别墅运营商的平均入住率为97%，虽较上月的98%有所下降，但仍高于传统三季度入住率水平，这也反映了大型机

构运行商的规模优势及提供的专业服务吸引力。



3. 机构投资者手持大量资金择机入市；

虽然由于美联储强势加息资金成本上涨，大型投资机构在下半年放缓了收购投资。但由于美国住宅地产市场基本面良好，且长

租别墅行业仍处于初期发展阶段，华尔街机构已储备了大量资金准备择机入市。预期美联储停止加息，抵押贷款利率稳定之后

将有大量资金进入。据 the Real Deal 和 Business Insider 等媒体报道，华尔街机构储备资金已达1100亿，其中长租别墅运营

机构Tricon 已储备30亿美元资金，将根据市场动态择机收购长租别墅资产。



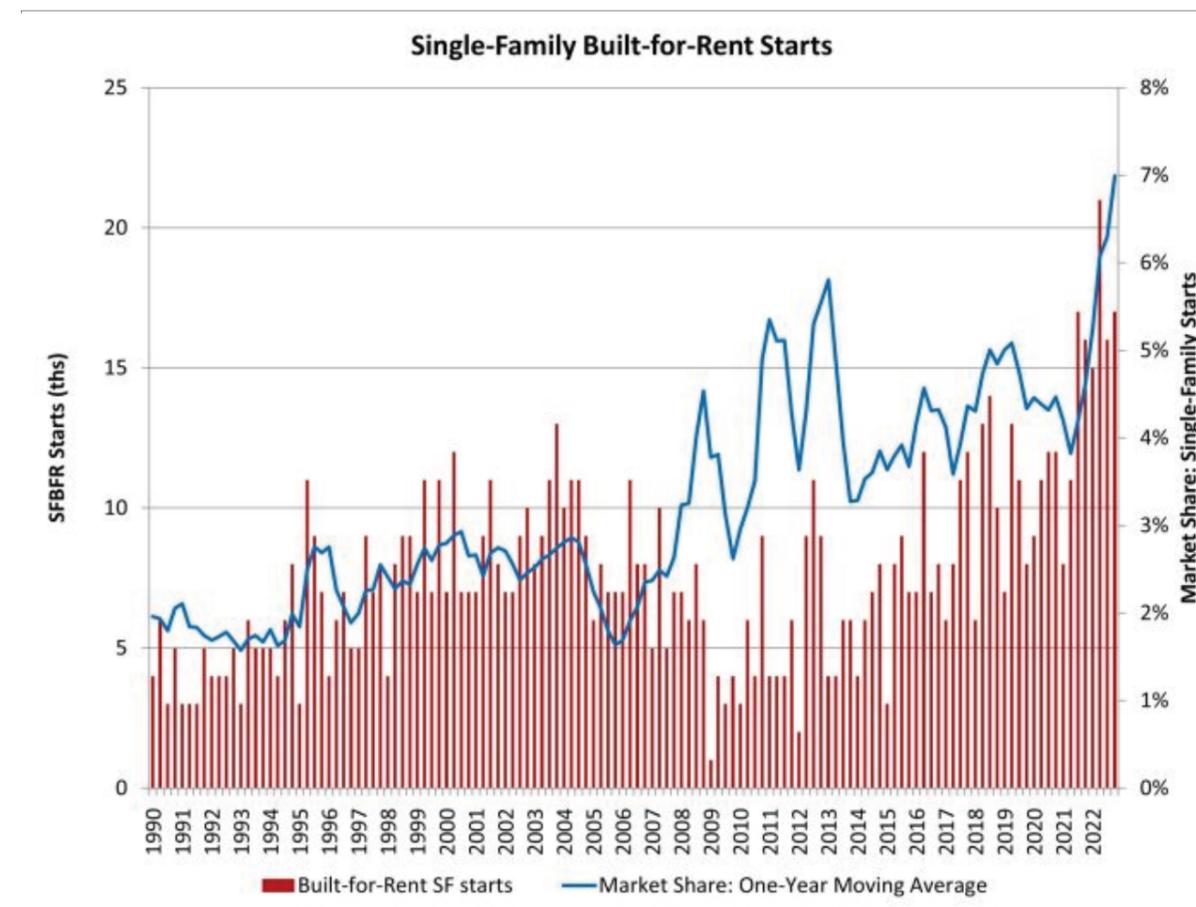
4. 定制型长租别墅蓬勃发展；

由于大批量及一次性房屋销售作为机构长租别墅管理规模扩大途径之一的吸引力有所降低，自己开发专门用于出租的长租别墅社区这一策略被越来越多的机构所采用。

根据全美建商协会 (NAHB) 对美国人口普查局 (the Census Bureau) 按目的和设计分列的季度开工和完工数据的分析, 2022 年第四季度大约有 17,000 套定制型长租别墅开工, 这比 2021 年第四季度开工总量高出 6%。整个 2022 年, 约有 69,000 套此类房屋开工建设, 与 2021 年预估的 52,000 套开工量相比, 增加了 33%。

重要的是, 根据此分析的衡量标准, 上述估计仅包括建筑商建造和持有的用于出租的房屋。这些预估数字不包括建商因出租目的而出售给第三方的房屋。根据行业调查, 全美建商协会估计这部分开工量可能占比达 5% 或更高的独立屋总体开工量。

在住房市场面临可负担性及销售首付要求面临挑战期间, 定制型长租别墅是市场住房库存来源之一, 特别是在越来越多的人渴求更大居住空间和独立屋住房时期。 与其他新建独立屋住宅相比, 定制型长租别墅在结构特征方面有所不同, 尤其是在房屋面积方面。



04

项目整体开发进展
及工程进展图集

项目图集一布鲁克林实景拍摄

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：

总户数178户，已完工178户，签约并入住178户，

已经管理5年的社区，在统一运营管理下，整个社区保持干净整洁的状态，

业主年化收益近20%，受到了业主的高度好评。

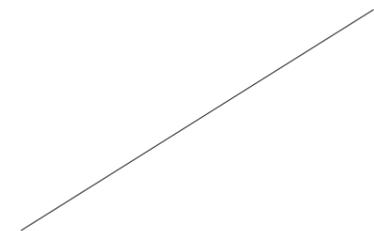




02

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，全部签约并入住，平均租金2598美金/月，

该项目所在地休斯顿家庭规模数量庞大，家庭收入水平高于德州和全美平均10%，

出租市场需求高，租赁市场火热。





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，全部签约并全部入住，

平均租金2570美金/月，

该项目在2021年入围了休斯顿商业周刊地标奖，获得了当地租户群体的追捧，

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



04

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：

总户数21户，已完工21户，签约并入住21户，

该社区为大地块庄园别墅社区，占地面积大，社区环境优美，

为美国白领家庭提供私密的家庭亲子空间，

作为后疫情时代租住的绝佳选择，获得众多投资者以及租户的青睐，

租金达2977美金/月。



项目图集一橡树庄园实景拍摄



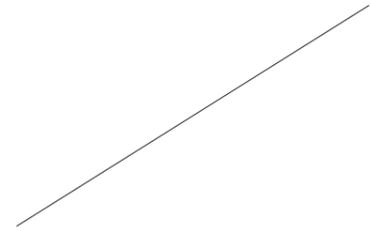
项目图集一橡树庄园实景拍摄



05

休斯顿湖/Villas项目

项目整体开发进展情况说明：



休斯顿湖/Villas项目

总户数44户, 已完工:44户, 全部满租,

社区周边配套齐全, 学区优异, 获得众多租户的喜爱,

目前平均租金\$2670美金/月。



项目图集—Villas实景拍摄



项目图集—休斯顿湖实景拍摄



06

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：57户已经完工，在建5户，目前陆续收房中；

二期&三期：67户已经完工，在建25户，陆续收房进行中；

四期-五期：已陆续开始地上部分的建设；

六期-十二期：

上下水、雨水排水及道路施工设计获批；最终建筑用地规划已登记备案；

项目整体景观绿化设计已获批；

永久自来水厂以及污水处理厂施工建设已开始；

一级开发竣工433个地块；

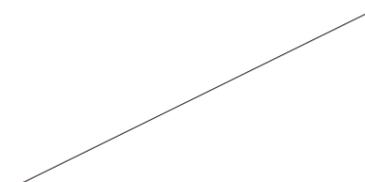
出租情况：该社区目前市场平均租金为\$2245/月，已签约43户，另有9户资料审核中。





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：



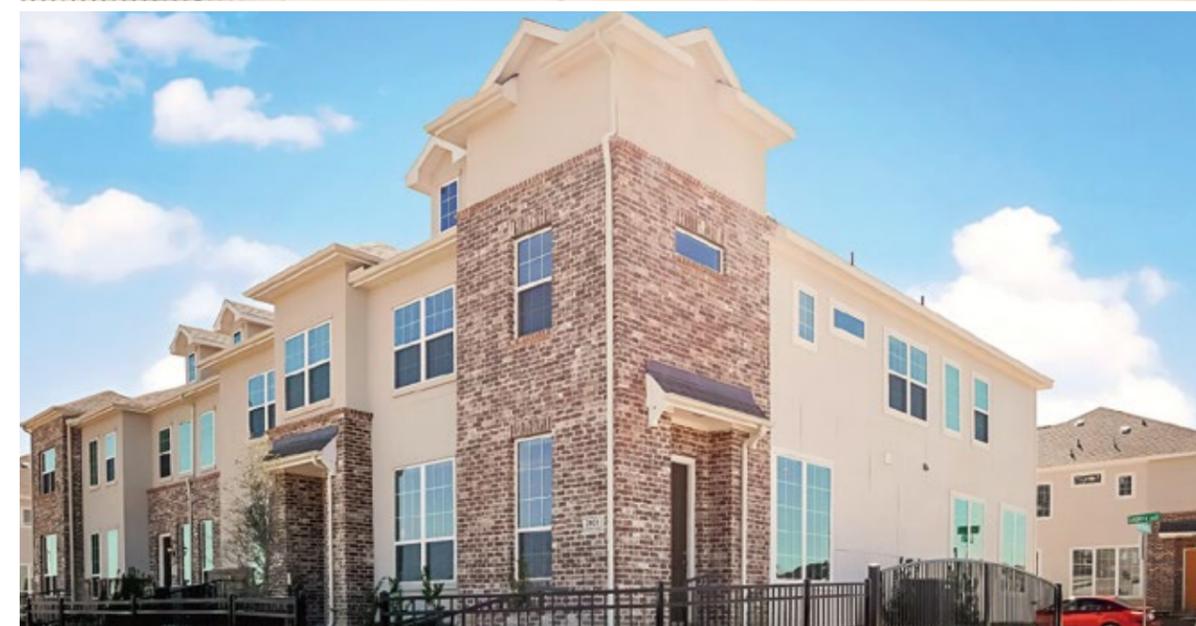
达拉斯大学城学生公寓项目：

一期：已完工77户，在建64户；

二期：土地开发已经完成，94户房屋的许可证已经获得批准，

预计将于4月份陆续开始地上部分的建设。

出租情况：目前已签约57户，另有7户申请正在审核中，平均租金\$2715。



项目图集 — 达拉斯大学城学生公寓实景拍摄



项目图集 — 达拉斯大学城学生公寓实景拍摄



08

加尔维斯敦项目 BAYSIDE AT WATERMAN'S GALVESTON

项目整体开发进展情况说明：

加尔维斯敦项目：

目前开工在建24户，已完工20户，在建4户，其余房源陆续开始地上部分建设，样板间已经完工，

2022年12月份完成招租开幕仪式，目前招租工作已经开始，

该项目位于加尔维斯顿岛，为度假屋别墅项目，社区周边风景如画。



项目图集一 加尔维斯顿实景拍摄



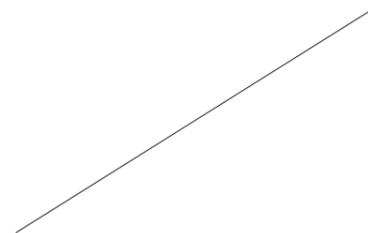
项目图集一 加尔维斯顿实景拍摄



09

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：

规划及地形测绘已完成；

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；

目前招标进行中, 预计6月份开工。



项目图集 — 常春藤实景拍摄



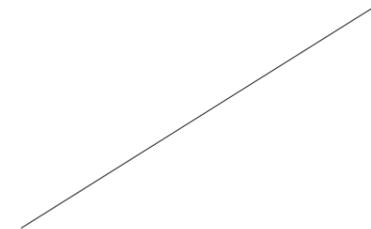
项目图集 — 常春藤联排别墅效果图



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94户，

出租情况：94户全部出租；

已入住：94户；

平均租金：2450美金/月

平均租赁时间：14个月

该社区以其独特的人工白金沙滩获得众多租户的喜爱，于今年获得休斯顿商业周刊地
标奖；



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



11

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：309户，已完工118，在建60户；

一期：已经完成全部收房；

二期&三期：一级土地开发已经全部完成，已拿到60户房源地上部分的开工许可证，

50套已经开始地上部分建设。

该项目招租持续火热进行中，目前签约96户，11户租赁资料审核中，平均租金\$2,480。





12

达拉斯ELLIS独栋别墅项目 ELLIS-DALLAS

项目整体开发进展情况说明：

达拉斯ELLIS独栋别墅项目：

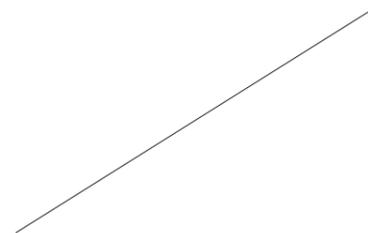
一级土地开发已经完成并获得政府验收，
目前已经拿到45个地上部分施工许可证，
目前已经开工在建18套。





奥斯汀双拼别墅项目 AUSTIN-SILICON-HILL

项目整体开发进展情况说明：



奥斯汀SILICON-HILL双拼别墅项目：

总户数：50户，

已完工28户，在建22户，

标准化样板间已经完工，招租进行中，

该项目预计在5月份全部完成收房，

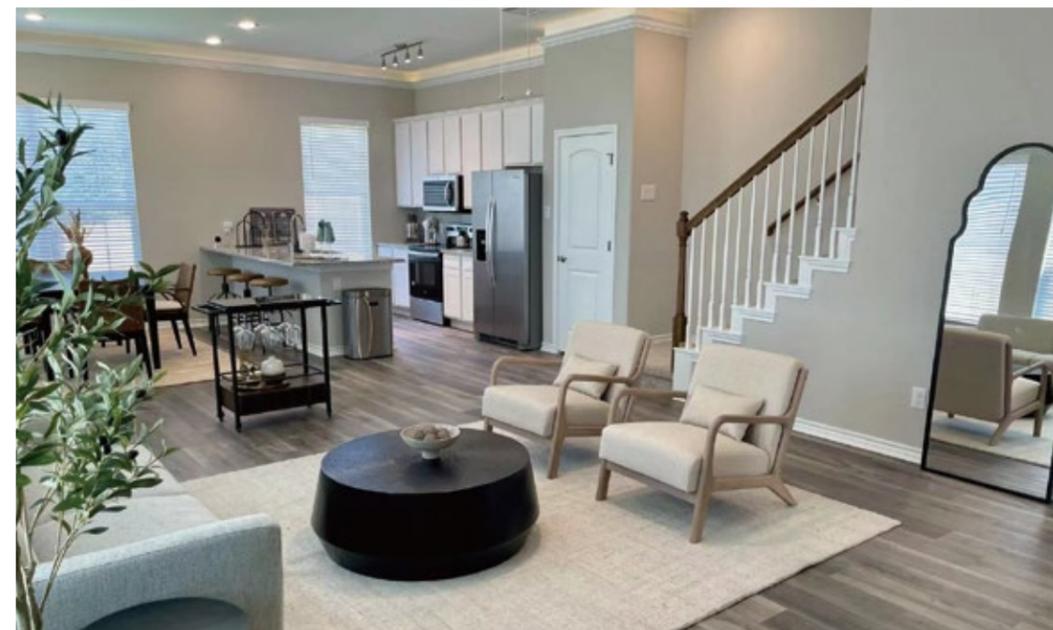
出租情况：已签约17户，另有5户资料审核中，平均租金\$2400/月。



项目图集 — SILICON-HILL实景拍摄



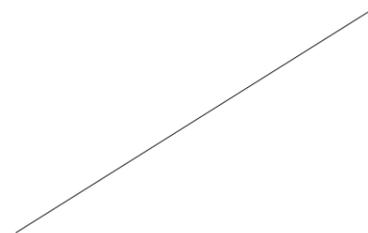
项目图集 — SILICON-HILL实景拍摄



休斯顿铂金沙滩别墅项目

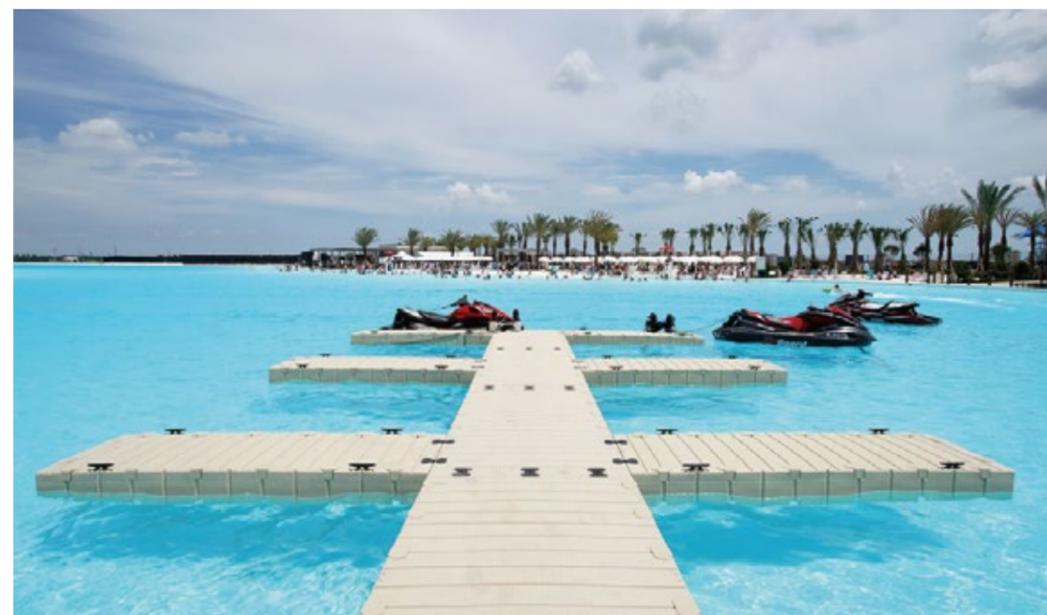
LAGO MAR

项目整体开发进展情况说明：



休斯顿铂金沙滩别墅项目：

- 1.项目建筑用地规划设计已获批；
- 2.项目上下水、雨水排水及道路施工设计已完成；
- 3.项目上下水、雨水排水及道路施工进行中,预计4月份完成一级开发并报政府审批,5月份陆续开始地上部分建设。



项目图集 — 铂金沙滩实景拍摄



项目图集 — 铂金沙滩实景拍摄

