

联络地址

**1350 E Flamingo Road, Suite 848
Las Vegas, NV 89119**

网址

www.PrecisionPEI.com

电邮

info@precisionpei.com

自动电话系统

+1 (702) 974-1648 (我们将於24-48小时内回覆您的查询)



PRECISION
private equity

PRECISION

private equity



眺望市场前景
把握投资机会

美国拉斯维加斯市场快讯
LAS VEGAS MARKET OPINION

概 览

以休闲及招待行业闻名于世的拉斯维加斯，大多数人对于其地房地产市场也许存有一些误解。欲了解赌城的经济全貌，我们的注意力不能只停驻在五光十色，酒店林立的拉斯维加斯大道上。



譬如说，有一种常见的误解，认为拉斯维加斯拥有无穷无尽的土地可供其发展扩建。事实上，拉斯维加斯的土地供应是非常有限的，一些专家更预期可发展的土地将于未来十年内告罄¹。

另一个误区就是认为休闲及招待行业(如酒店，赌场，餐饮，娱乐)即拉斯维加斯全部的经济活动。相反的是，该市的多元经济发展有着长足的成就，现在休闲及招待行业占拉斯维加斯的经济比重还不到30%²。令人出乎意料的是，教育和医疗服务是赌城现时发展得最迅速的经济领域³。

消费者和企业对整体经济的信心不足，使拉斯维加斯也不能幸免于冲击。与大多数其他城市一样，拉斯维加斯的住宅市场目前出现明显的供过于求，导致价格下滑，急欲脱售的房产日多。加上从2007年中期开始，资本市场的流动性不足，使情况雪上加霜。虽然一般观察者尚未洞悉前景，但老练的投资人已意识到，市场的否极泰来将成为获利的难得机遇。

1 In Business Las Vegas

2 FDIC RECON

3 FDIC RECON

经济基本面

多元化的产业

在过去五十年，拉斯维加斯的经济面貌经历了很大的变迁。然而，即使是本地居民也常有这种错觉，以为休闲及招待行业依然主导拉斯维加斯的经济。这种说法在六十年代还算正确，而下方的图表则准确地反映出今日拉斯维加斯的经济局面⁴：

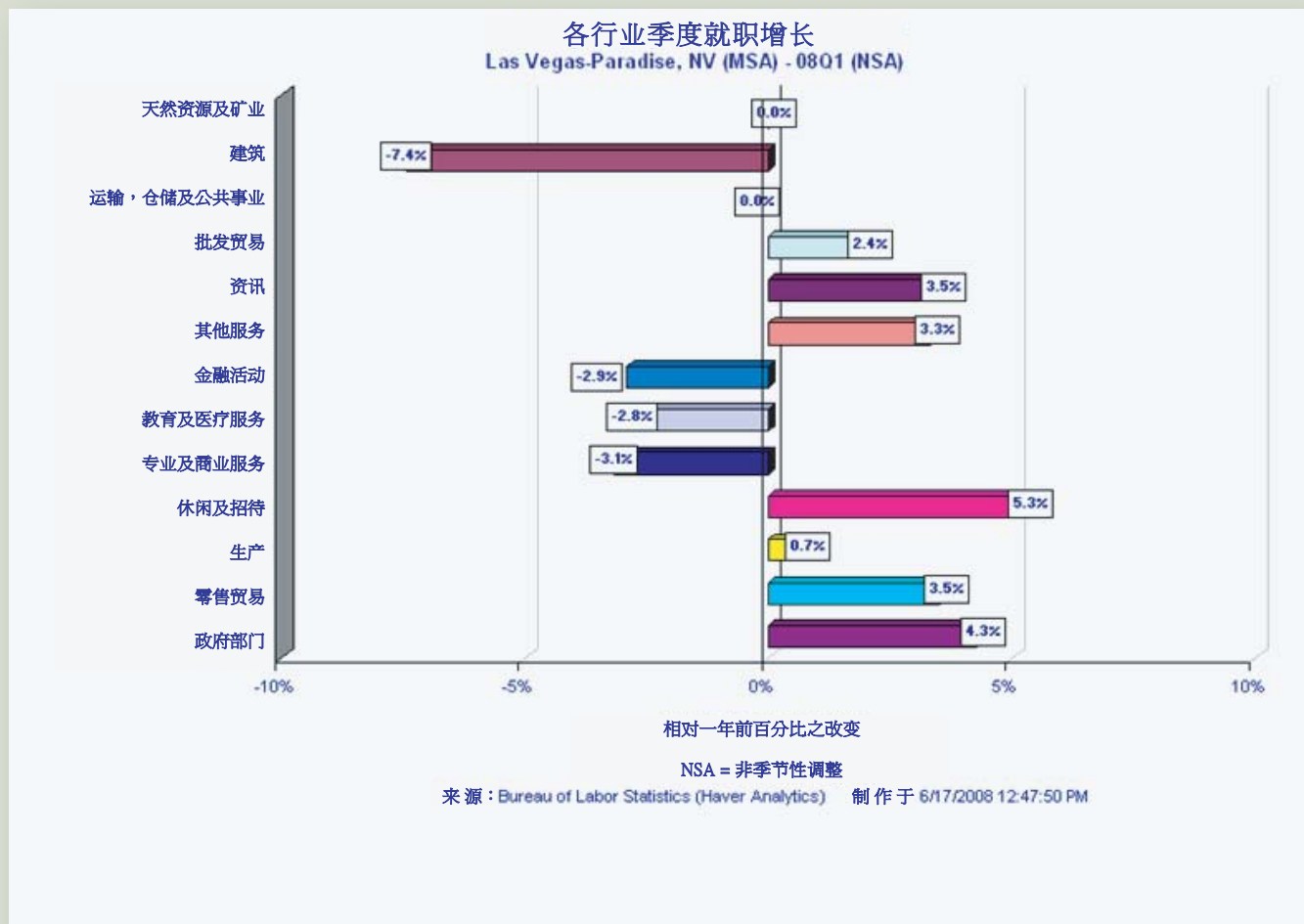


休闲及招待行业对于拉斯维加斯的崛起着实功不可没，也无疑是目前主要的经济支柱，但该市的前景更有赖于其他行业的支持。

4 FDIC RECON

接下来的几个重要行业分别为专业及商业服务(12.5%)，建筑(11.0%)，零售贸易(10.8%)，及政府部门(10.5%)。这些行业涵盖了美国各地就业市场的主要成份，而在拉斯维加斯则呈现相对均衡的比重。

以下图表⁵更是耐人寻味——当全美经济出现放缓甚于萧条的迹象时⁶，拉斯维加斯的零售行业及政府部门却保持稳健的就业增长。与美国其他城市一样，房地产和信贷市场的不景气，难免会对拉斯维加斯的建筑业和专业及商业服务业造成严重打击。



5 FDIC RECON

6 BEA. 萧条在经济学上的定义为连续两季的GDP扣减；在本文撰稿之际此条件尚未符合。

医疗与教育建设

正如上文提及，拉斯维加斯的经济朝着多元化方向发展，其中教育和医疗服务的蓬勃兴起，更显示风和日暖的拉斯维加斯，开始成为婴儿潮一代美国中年人享受退休生活的热门地点。

近年在拉斯维加斯有几项关于教育和医疗服务的大型工程，曾备受全国瞩目。如启用于 2005 年的内华达州肿瘤中心 (Nevada Cancer Institute)⁷，不但为美国西南地区的癌症病患提供最先进的治疗，也致力于研究防治癌症的新方法。

另外，由享誉国际的建筑大师 Frank Gehry 设计，耗资七千万，刚于去年年底建成的 Lou Ruvo 脑科研究中心，已投入运作加快研发阿兹海默病，帕金森氏症，肌肉萎缩症等神经功能障碍⁸的治疗方法。即将落成于内华达州拉斯维加斯州立大学 (UNLV) 附近的 Harry Reid 研究及科技园，则进一步奠定该市发展成为科研重镇的基础。



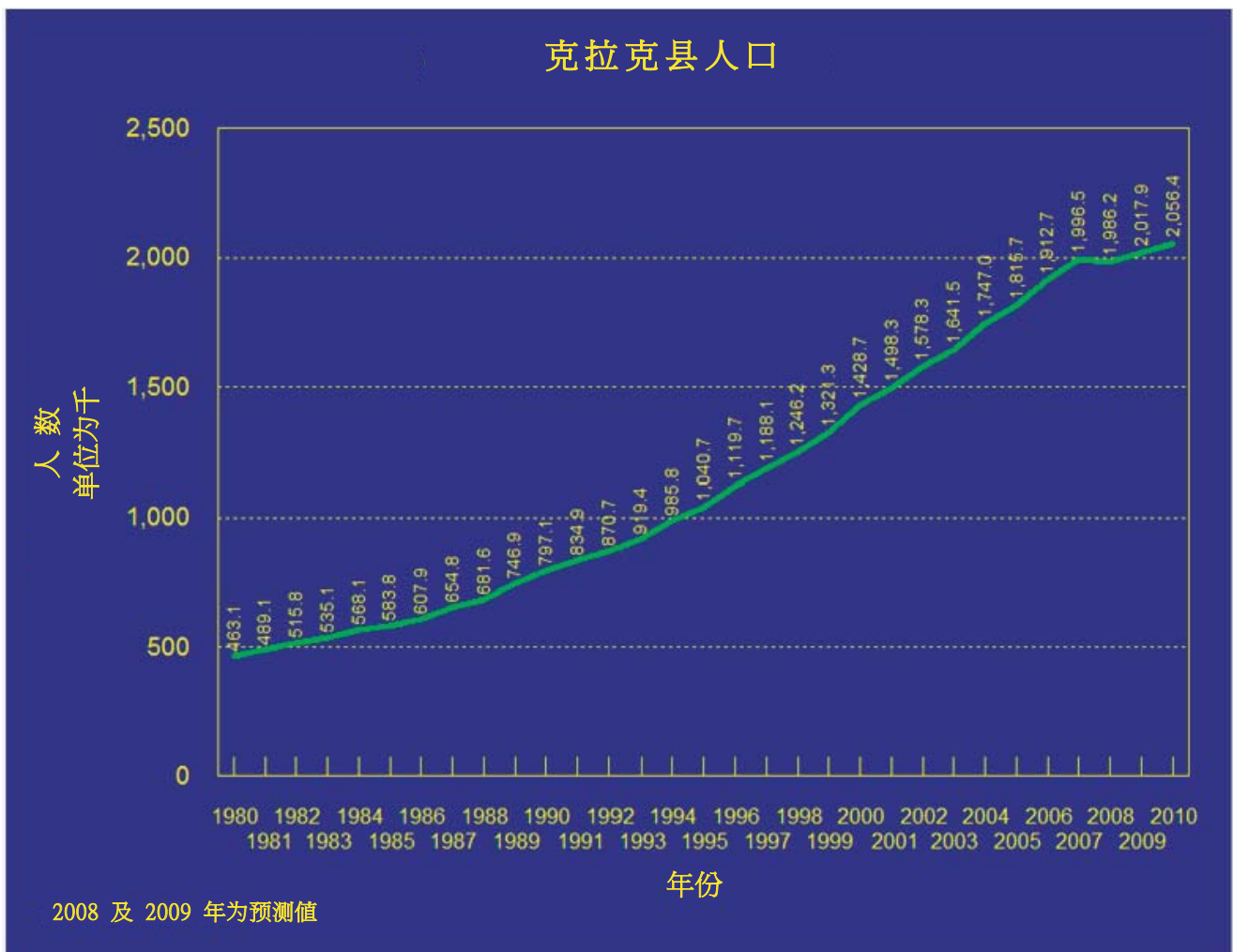
7 NCI
8 LRBI



人口保持增长

从 1985 到 1995 年，拉斯维加斯的人口增长率维持在每年 7% 左右，使得总人口在这十年间翻了一番。

有留意媒体报导房地产市场况的读者也许会质疑，拉斯维加斯是否正经历大量的人口外移？CBER 公布的克拉克县人口统计数字却大大出人意料 — 在 2008 年该县的人口只有半个百分点 (0.5%) 的减少⁹，而这微不足道的半个百分点降幅还不能排除是由于数据采集的因素。尽管如此，CBER 仍然预测克拉克县在 2009 及 2010 年度的人口增长分别为 1.6% 和 1.9%。以下图表解析了该县以往的人口数字及未来成长趋势的展望。

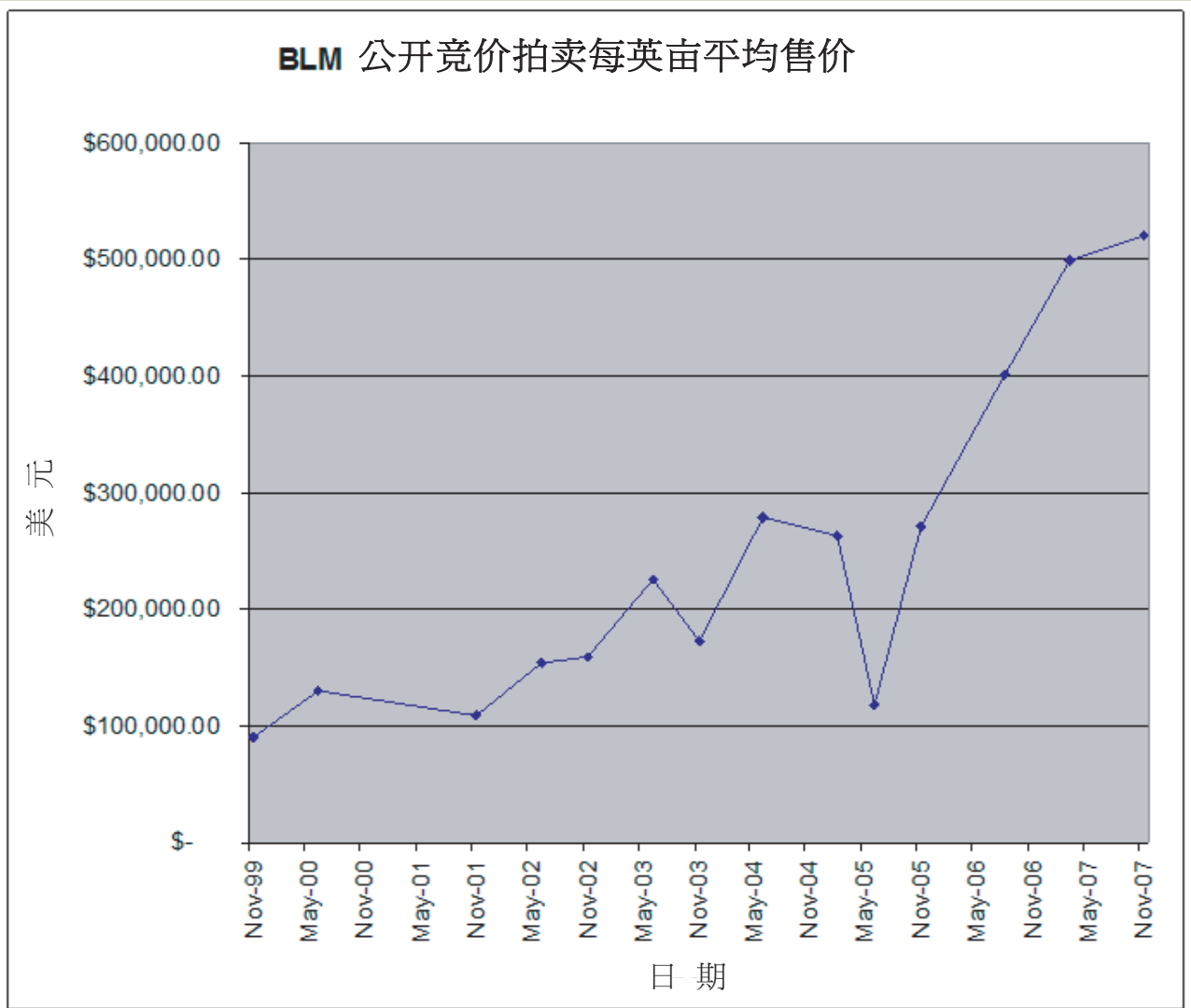


图片来源：CBER 图片来源：CBER
9 CBER

供应与需求

有限的建筑用地

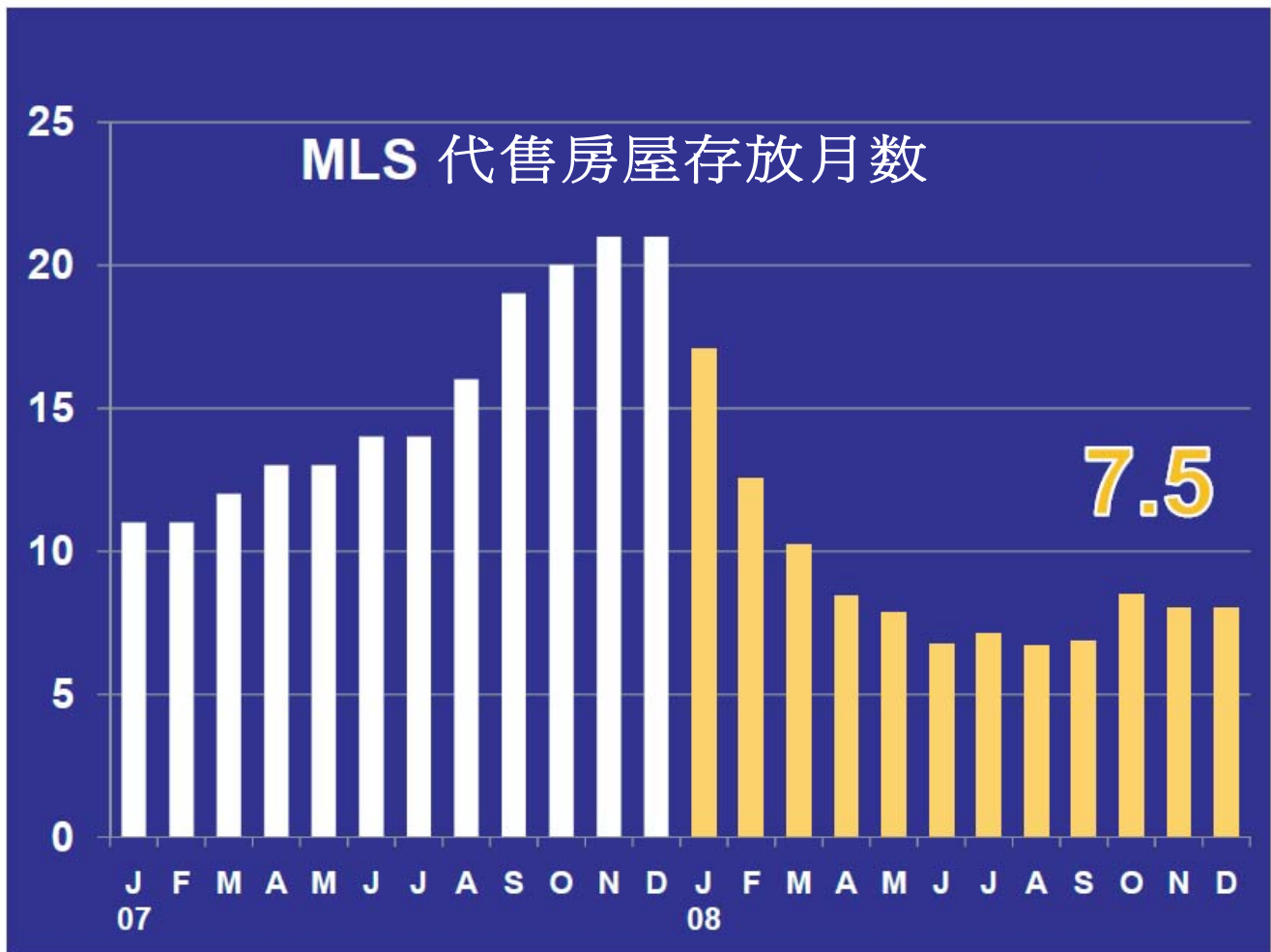
由于周边的地域均属联邦土地管理局(Bureau of Land Management, BLM)管辖,拉斯维加斯可用作发展的地盘其实是很有限的。有评估认为,可发展的土地在十年内会全部罄尽。按照过去的惯例,BLM 每年只会举办几次拍卖发放少量土地,而发展商自然明白到拉斯维加斯谷地中的建筑用地弥足珍贵,以下图表也正反映出这个情况。在上一次的 BLM 拍卖中,一英亩的成交价已突破了\$500,000。



图片来源: 根据 BLM 的数据编列及制表

房屋存量不增反减

一般认为，现时拉斯维加斯的独立屋供过于求，行情疲软，市场有利于买方。可是，由于信贷紧缩和买家的信心不足，市场陷于沉滞局面。



但是，从以上的MLS（联卖制度）存量统计图中我们似乎看到了一线曙光。直至本年一月份为止，MLS显示的待售房屋的存放期为7.5个月左右，对拉斯维加斯市场而言乃属合理的范围。这份数据反映的情况与普罗大众印象中房地产市场的不景气有所出入。在正常时期，七个月半的存量根本不足以供应这大都市近二百万居民的需求。再者，现阶段新屋工程的数量几乎挂零，如市况一旦回春，现存待售房屋被消化至一定水平，必出现一段青黄不接的时期，逼使房价再次攀升。

住宅需求依然乐观

正如先前提及，未来克拉克县的人口预计会持续增长。保守的估计，每月需要有两千个单位落成，才足以容纳新迁入的居民。我们也不能忽略因房屋被法拍转而租屋居住的人数，这促使现时房屋的空置率降至 4.7%¹⁰ 左右。有报导指，在 Summerlin 地区，租金合理的房屋不到 60 天便能租出。

最近的 2009 年一月份，在拉斯维加斯约有 3,100 宗房屋交易，其中 73% 属于银行回收的房屋¹¹。新兴的巴士购房团，证明有为数不少投资者对银行回收房屋感兴趣。虽然没有人可以准确预言，信贷紧缩和信心不足的大环境何时全面扭转，但种种迹象表明，拉斯维加斯的房价大幅上扬是可以期盼的。



稍纵即逝的时机

救市方案刺激通货膨胀

为恢复民众对金融体系的信心，美国国会不惜举债推出总额达七千亿美元的纾困方案，加上其他政府部门提出的各项救市政策，预计投入的总金额已高达 8.5 兆美元¹²。这天文数字般的 8.5 兆美元到底有多少？即相当于美国 2008 年国内生产总值（GDP）

10 Channel 8 Las Vegas

11 DQNews

12 SFGate

的 60%¹³。尽管汽油，商品和房地产的价格在去年急转直下，但如此庞大的金额注入了经济体系，不难想像的是，通货膨胀甚至恶性通货膨胀是在所难免的后遗症。面临来势汹汹的通涨压力，投资者亟需为手上持有的现金寻找真正的避风港，而各种较有流动性的“有形资产”如稀有金属，生活必需品，房屋等，都是抵挡通胀的上选工具。

完美风暴创造投资契机

拉斯维加斯地产分析公司 Salestraq 的总裁 Larry Murphy 表示，当以下三个条件都实现，就可以断定市场已经“触底”：

- 1) 房屋存量止升
- 2) 销售量止跌
- 3) 价格止跌

根据 Salestraq 的分析资料，首两项条件早已达到，现时住宅物业的贬价档期相信不会维持很久。那些被贱卖或被银行回收的房屋终会消化完毕，在市场的供需法则下，拉斯维加斯的房价自然会恢复上涨。

综观拉斯维加斯的独特条件 — 具备多元化的产业，有限的土地和房屋供应，持续的人口增长，配合目前的经济状况，我们认为一场“完美风暴”已经形成。独具慧眼的投资者，应果断采取行动将危机转为契机，投入拉斯维加斯的住宅市场。

Precision Private Equity, Inc 并不对此份文件内的讯息的准确性或完整性作任何明示或暗示性的陈述或保证。此份文件纯粹反映 Precision Private Equity, Inc 之意见，不能作为任何投资或其他行动的决策凭据。不论内容如何，此份文件之读者在作出任何财务决定或采取任何行动以前，必须聘请并谘询正当持照之律师，会计师，及投资顾问。读者继续阅读此份文件，即表示同意受有关条款约束，及对本公司、其董事、理事、雇员、供应商及关联单位，从此免除并不予追究任何及所有由阅读此份文件所引致之索偿。此份文件表达之意见并不构成对（甲）证券 / 多种证券的邀约出售或邀约购入之请求。