

港超級豪宅 貴倫敦逾倍

雖然早前有分析員指香港樓市已見頂，但超級豪宅的樓價升勢卻非常凌厲，連其他亞洲地區，如印度孟買和新加坡等新興金融中心亦不例外，但西方國家卻不見此景象。

要成為超級豪宅，價值必須超過1,000萬英鎊(約1.22億港元)。地產代理商Savills研究顯示，孟買和新加坡的億萬豪宅樓價在過去5年分別上升138%及144%，但同一時期，倫敦和紐約等地樓價升勢少於40%。Savills報告以不同因素，評估各個地區樓市的樓價和生活風格。

全球豪宅 5年升價65%

以香港為例，山頂地區地價貴，富豪平均願意以每呎6,700英鎊(約8.18萬港元)的價錢購入豪宅，比倫敦貴超過1倍。研

究主管指內地愈來愈多億萬富翁，改變了市場購物模式。由於他們難以進入歐洲或美國，會把財富轉投香港，令香港超級豪宅樓價急升。

不過，一般香港富豪住宅只有5,200平方呎，遠遜於悉尼的1.9萬呎，相當於一間小型超級市場。

亞洲新興市場豪宅樓價上升，令現金充足的買家難以抗拒，而倫敦、紐約和巴黎等地價格相對穩定，繼續吸引國際投資者。英國政治和經濟穩定，加上良好教育系統，倫敦就成為外資避風港。除了豪宅，連中產的樓房亦成為國外買家的目標。英國去年吸入了33億英鎊(約402億港元)資金流入。

整體而言，全球超級豪宅樓價在過去5年上升65%，單是今年上半年，豪宅樓價就上升了10%。

■英國《金融時報》



倫敦市區的一座豪宅。

網上圖片

澳財長膺全球最佳

國際財經雜誌《Euromoney》昨日評選出今年最佳財長，澳洲國庫部長斯萬(見圖)因帶領國家渡過全球金融危機，榮登全球財長一哥寶座。



受惠中國市場需求

雜誌指出，在環球經濟不景氣下，藉礦業推動經濟的澳洲是唯一沒陷入衰退的發達國家，而這要歸功於中國等重要出口市場持續且強勁的需求。

《Euromoney》在聲明中表示，斯萬得以當選，是因為他自金融危機以來「謹慎管理」澳洲金融和經濟。雜誌稱，在那段期間澳洲不但沒陷入衰退，還成為全球表現最佳的發達經濟體，而澳洲在國際金融市場的地位從未像今天般強勁。

世界銀行行長佐利克表示，這是「了不起且實至名歸」的榮譽，而且在艱難的經濟情勢中，堪稱「極大成就」。他說：「澳洲經濟基礎穩固，強化了斯萬的全球影響力。」斯萬表示，今天的成就有賴前財長霍華德和高德樂推行的財政改革，又讚揚國民和企業是推動經濟繁榮的最大功臣。

■法新社

■分析指聯儲局提振經濟手段愈來愈少，最大可能使用「扭曲操作」，將短債資金轉投長債壓低長息。



美國聯邦儲備局公開市場委員會今日凌晨結束一連兩天會議，市場預期聯儲局將宣布重施半世紀前的故伎，以「扭曲操作」沽短債買長債，推低長期利率，刺激經濟增長。會前4位共和黨國會議員罕有發信，警告聯儲局主席伯南克別再干預市場，以免加劇通脹風險。

共和黨領袖罕有發信 警告通脹風險

伯南克圖干預市場

反被干預

同屬共和黨的眾議院議長博納、眾議院多數黨領袖坎托、參議院少數黨領袖麥康奈爾及其副手參議員凱爾周一發信，質疑最近一輪量化寬鬆政策對刺激經濟增長或降低失業率的作用，信中寫道：「我們嚴重關切聯儲局的進一步干預可能使現有問題惡化，甚至進一步損害美國經濟。我們認為委員會應避免進一步大力干預美國經濟，尤其是在沒有清晰目標、成功指引及足夠數據證明這種經濟行動有理，並對美國人帶來可量化的益處。」

美股中段跌35點 美銀遭穆迪降2級

市場憧憬聯儲局會後可能加推刺激經濟措施，但歐債危機憂慮未散，美股昨日中段反覆向下。道瓊斯工業平均指數中段報11,370點，跌35點；標準普爾500指數報1,197點，跌4點；納斯達克指數報2,602點，升12點。歐債尾段跌幅擴大，英國及法國股市收市跌幅逾1%，德國股市跌2.47%。

穆迪昨日將美國銀行評級連降兩級至Baa1，指華府今後不太願意拯救金融機構。

預計「扭曲操作」壓低長息

為免被指干預央行獨立性，國會議員罕有向聯儲局主席發出如此強烈警告。共和黨總統選舉候選人近日紛紛炮轟聯儲局，



參議院少數黨領袖麥康奈爾(右)與共和黨眾議院議長博納發信，警告伯南克勿再干預市場。

資料圖片

其中得州州長佩里上月指摘同屬共和黨的伯南克，在總統選舉前企圖推出新的刺激經濟措施「近乎背叛」，並指得州人「會對他不客氣」，過火言論引起其他共和黨員抨擊。

聯儲局提振經濟的手段愈來愈少，大部分經濟師早就預測它會將其持有的1.7萬億美元(約13.2萬億港元)短期債券資金，轉而投入長債，藉此壓低長債利率，同時推低按揭和其他消費及商業貸款。計劃被稱為「扭曲操作」，早在1961年便曾應用。受消息影響，美國10年期國債息率上週已跌至1.87厘的歷史新低。

■法新社/路透社/美聯社/彭博通訊社

英擬再推QE 注資610億振經濟

英倫銀行(見圖)昨日發布本月初的會議紀要，顯示大部分委員同意未來或需再推出量化寬鬆措施(QE)。分析預期英倫銀行會等待第三季經濟增長預測出爐，即11月後推出措施。英國廣播公司(BBC)報道，內閣大臣也在討論注資最多50億英鎊(約610億港元)提振經濟，同時維持減赤計劃不變。據悉，財長歐思邦能透過基建開支達到目標。

憂慮陷衰退危機

英倫銀行本月7至8日舉行每月例行決策會議，貨幣政策委員會以9比0，一致通過維持利率0.5厘。委員會同時以8比1否決在英國市場增購50億英鎊資產，但「大部分成員」同意，上月的經濟情況顯示，當局需要加強刺激措施。英倫銀行由2009年3月至去年1月，向市場注資2,000億英鎊(約2.44萬億港元)促進經濟。

自英倫銀行本月初開會後，市場不利消息不絕，歐債危機惡化，市場憂慮英國陷入衰退；國際貨幣基金組織(IMF)前日發表「世界經濟展望」報告，將英國今年及明年增長預測分別大幅下調至1.1%及1.6%。英國執政聯盟政府強調會緊守削減赤字方案。

英倫銀行周一公布報告，預測去年的QE措施刺激國內經濟1.5%至2%，但同時拉高通脹率1.5%，但該行稱很難評估措施影響。

■路透社/法新社/美聯社



歐債危機嚇走資金 連累新興市場貨幣

歐債危機重挫市場信心，新興市場亦不能倖免，繼股市大跌後，多個新興市場貨幣匯價近日開始回落，扭轉了之前的穩定形勢。其中巴西、南非及波蘭等貨幣兌美元自9月1日至今跌幅超過9%，除了人民幣仍然維持強勢外，幾乎所有新興市場貨幣匯價今年內都已下跌。

歐債危機憂慮對中歐及東歐國家衝擊最大。除了俄羅斯，多數國家都依賴西歐銀行及金融機構融資。自2008年金融危機後，該區愈來愈依賴短期資金流入，讓資金流出造成的影響就更大，其中波蘭和土耳其更是最受影響。

巴西擬推「匯率戰」新武器

巴西計劃向世界貿易組織(WTO)提議「匯率反傾銷」措施，要求允許成員國對實施競爭性貨幣貶值的貿易夥伴予以反擊。報道形容，這是巴西在全球「匯率戰」中的新武器。巴西貿易部長皮門特爾表示，所有國家都面臨美元貶值的同樣問題，相關討論的時機已經成熟。

世貿內部偶爾出現關於解決匯率偏差問題的建議，但由於現有規定十分模糊，而談判產生新規則的可能性接近於零。一些美國議員建議，把對匯率偏差的估計納入「反傾銷稅」的考慮範圍，但很可能在世貿面臨法律挑戰。

■英國《金融時報》

IMF促用基金救銀行 歐央行借出39億

受歐洲債務危機困擾，歐元區銀行近日難以從市場借入美元，歐洲央行昨日披露，本周向一家歐元區銀行借出5億美元(約39億港元)，是本月第2次動用該7天貸款工具。國際貨幣基金組織(IMF)昨日發表半年一度的《全球金融穩定報告》，敦促歐元區動用歐洲金融穩定基金(EFSF)，加強最弱銀行的資本水平。

報告較大篇幅投意大利

IMF報告估計，自2009年底以來，歐債危機已直接耗費歐盟2,000億歐元(約1.6萬億港元)成本，其中600億歐來自希臘主權債務危機，200億歐來自愛爾蘭和葡萄牙，1,200億歐來自比利時、西班牙和意大利。IMF估計，與這6個國家的銀行有關額外成本高達1,000

億歐元(約1萬億港元)。

IMF預料市場將持續波動，部分歐洲銀行迫切需要提高資本水平，但目前市場狀況並不容許，所以應用EFSF提供所需資本。報告將很大篇幅投於負債累累的意大利，指意國債券市場龐大，其風險已成為市場波動的主要推手，增加了溢風險至其他資產市場的可能性。

■法新社/美聯社

談判有進展 希臘有望避違約

希臘財長韋尼澤洛斯(見圖)前日與歐盟委員會、歐洲央行及國際貨幣基金組織(IMF)舉行電話會議，談判「令人滿意」，歐盟及IMF方面料於下周重返希臘，恢復評估緊縮政策進度，讓

希臘有望獲得貸款避免違約。

公布緊縮措施

IMF及歐盟上周末表明快將失去耐性，警告希臘不要再猶豫不決，否則1,100億歐元的1.17萬億港元援助可能中斷，令希臘違約風險急增；韋尼澤洛斯前日與各貸款機構舉行電話會議後，歐盟委員會發表聲明，稱「進展理想」，並將於

下周初返回希臘，恢復政策討論。

希臘有望在下月中限期前，獲得80億歐元的(約850億港元)貸款。韋尼澤洛斯昨日在內閣會議上，表明需要推出更嚴格緊縮措施，包括針對2013及2014年的中期減赤計劃。他又揚言：「希臘現在是，以後也永遠是歐元區成員。」

■美聯社/路透社/法新社/英國《金融時報》

日財相：必要時堅決逼日圓升值



針對日圓匯率繼續上揚，日本財相安住淳(見圖)昨日表示密切關注投機動向，並稱必要時會採取「堅決措施」逼日圓升值。內閣官房長官藤村修亦說，政府在稍後的第三次補充預算中，針對日圓升值對策作出了充分研究。

日本財務省最新數據顯示，上月日本貿易逆差高達7,753億日圓，是自1979年有紀錄以來規模最大，主要由於國內多數核電站停止運作，電力公司要大幅向外購入發電燃料，推高進口所致。

另外，期內日本出口額按年增加2.8%，雖然遠低於經濟師預測，但仍是東日本大地震以來首次錄得增長。出口增長乏力原因是日圓匯價高企，但分析指短期內最大影響相信仍是全球經濟增速放緩等宏觀環境因素。

■共同社/法新社