

倫敦狂建豪宅 或供過於求

倫敦「海德公園一號」單位呎價7,500英鎊，貴得嚇人。



歐亞等地投資者為尋求低風險投資，紛紛投向英國倫敦豪宅市場，發展商於是抓緊機會瘋狂建屋。有物業顧問估計，到2021年，當地將有1.55萬個新單位落成，總樓面面積達2,000萬平方呎，相當於倫敦奧林匹克公園，分析擔心隨時導致供過於求，拖垮樓市。

樓價3年升一半

受歐債危機影響，海外投資者對倫敦豪宅的需求大增，加上歐元兌英鎊續跌，亦令英國樓價愈升愈高。自2009年3月以來，該區豪宅市值已升達49%，其中最貴的住宅，價格更遠遠拋離紐約、巴黎及香港。

大量新單位正在高尚住宅區梅費爾、金融城及泰晤士河南岸等地加緊興建。然而，政府3月曾經提出，會調低200萬英鎊(約2,465萬港元)以上豪宅的海外買家免稅額，變相令樓價更高。當地樓市此後開始降溫，市中心樓價在6

月至8月僅升1.8%，增幅為2010年11月以來最小。

近4,000棟豪宅預定於2016年建成，數字是往年平均的8倍。不過，物業顧問EC Harris房產主管法默稱，發展商資金吃緊，樓市供過於求的風險不大。他形容倫敦豪宅就像「磁鐵」，持續將全球資金吸引到英國，又強調現時流入的資金主要來自尋求穩定回報的長期投資者，情況與以往不同。

有發展商5月時警告，假如歐元區瓦解，倫敦豪宅價格將跌近半，反映當地樓市前景視乎歐債危機進展。 ■路透社/英國《金融時報》

歐央行後日料出招 買得少或反害西意

購債救亡 恐變陷阱

歐洲央行行長德拉吉月初暗示可能重啟買債計劃後，市場普遍預期當局於後日會議上公布詳情。分析認為，假如央行買債力度小於市場預期，反而會令西班牙及意大利等國短債需求急升，風險更高。有傳德拉吉今日將向歐元區17國央行行長發放數個買債方案，讓他們在開會前一日提早消化，以加快討論及達成共識。

Investec固定收益分析師巴里稱，如果歐央行買債數量足夠，的確能拉低債息；但若數量不足，債息下降程度僅夠穩定短債市場，而不足以吸引投資者購入長債，只會令短債需求上升。現時債息高企的西、意等國將更依賴短期借貸，意味更加受市場波動的影響。

短債需求增 推高借貸需求

巴里指出，短債需求增加，將同時推高有關國家的年度借貸需求，導致更依賴市場在個別時期內的變化。以英國為例，2035年或以後到期的債務佔總額達23.1%，但西意僅分別得5.5%及6.9%。

有知情官員指，央行目前考慮的買債方案包括：設定孳息上限、限制與德債的息差及買入包括國債的一系列資產。德國央行行長魏德曼一直強烈反對歐央行買債，雖然德央行無否決權，但若缺乏德國支持，將影響歐央行買債規模及接受性。

太平洋投资管理公司(PIMCO)國際債券投資組合部近期售出部分德債，並買入意債等短

債。T. Rowe Price集團全球固定收益主管凱爾森亦稱，歐央行的暗示意味「非常正面的進展」，遂於近期增加西意債投資。德國財長朔伊布勒則警告，市場不應對會議期望過高。

西法奧比趁機拍債 或太冒險

西國後日拍賣2年期及4年期債券，有意見認為，法國、奧地利、比利時及西國選擇在本周重新拍債，太過冒險。由於各央行行長討論需時，買債定案難在後日出台，預計德拉吉將待下周三德國法院對歐洲永久穩定機制(ESM)的判決出爐後，才會公布詳情。

西國10年期債息昨升至6.9厘，同期意債息上週五報5.7厘。另外，有投資主管認為，歐元近期強勁的升勢將在本周消失；歐元匯價昨報1.25美元。

■路透社/美聯社/彭博通訊社/《華爾街日報》

4行長挺伯南克無限推QE

雖然有意見認為美國聯儲局貨幣政策成效甚微，但主席伯南克非孤軍作戰。4名聯儲銀行行長近日相繼公開支持推出不設限額的第三輪量化寬鬆(QE3)政策，其中3人更認為局方應立即開始買入資產。但不少專家稱，局方維持極低息已4年，又曾兩推QE，經濟增長卻仍非常緩慢，質疑政策成效愈來愈低。

伯南克上週在全球央行年會上力撐寬鬆貨幣政策效果。聖路易聯儲銀行行長布拉德稱，QE應不設上限，令局方可按經濟作調整。芝加哥聯儲銀行行長埃文斯認為，只有當失業率連續兩季穩定下降時，當局才應停止QE。美國失業率已連續42個月高於8%。三藩市聯儲銀行行長威廉斯指出，QE3規模將至少與QE2相若，甚至更大。

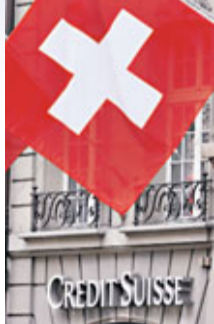
專家反對 質疑「江郎才盡」

不過，芝加哥大學教授蘇菲認為，問題關鍵在於家庭負擔沉重債務，即使減息，亦無力增加消費，故認為貨幣政策不能有多大用途。就業市場存在結構性問題，亦令長期高企的失業率難以回落。里士滿聯儲銀行行長拉克指，要改善就業，工人必須花時間學習必要技能，但貨幣政策並未考慮這因素。

另外，由於大選逼近，伯南克要加推措施，必然會被共和黨質疑有心協助總統奧巴馬爭取連任。不少觀察員指出，這種壓力已影響伯老的決策，令他不致輕舉妄動。共和黨已提出審核聯儲局的貨幣措施，總統候選人羅姆尼則表示，倘若當選，將不會任命伯南克留任。伯南克第2任期將於明年1月屆滿。

■路透社/《華爾街日報》

星人工貴 瑞信撤後勤職位



知情人透露，瑞士信貸銀行為削減勞工成本，打算將部分位於新加坡的後勤職位移至印度及波蘭。分析指，此舉反映新加坡作為銀行後勤業務低成本中心的地位，正受到嚴峻挑戰，但認為其作為亞洲財富管理中心仍

擁有固定優勢。新加坡因低稅率及鄰近馬來亞、印尼等新興市場，一直備受西方投資銀行推崇。蠟頭公司Astbury Marsden最近調查顯示，近1/3英國投資銀行家都冀望能到星洲工作。不過，隨著銀行業前線員工薪酬上漲，後勤開支上升，銀行紛紛將後勤部門撤遷。摩根士丹利早前已將星洲80個後勤職位移到印度及匈牙利，ANZ銀行則選擇菲律賓。

■英國《金融時報》

專家：取債捨股長遠損手

自2008年金融危機爆發後，市場資金一直從股市流向債市，富達投資、道富環球投資管理及太平洋投资管理公司(PIMCO)在內多家環球資產管理公司相信，投資者親債市遠股市的局面可能還會持續幾年，然而長遠而言，持債或令投資者面臨損失或回報微薄，因美國10年期國債收益率已低於通脹率，即使債券價格和通脹率不變，扣除通脹因素後回報率實為負數。不少專家指出，投資文化在過去4年趨向保守，加上人口結構變化，「嬰兒潮」一代陸續退休尋求晚年收入穩定，回報較股票穩定的債券成為他們的選擇。全球經濟增長前景不確定，歐債危機及美國「財政懸崖」直接威脅增長，也令投資者謹慎。

雖然今年股市表現遠超債市，但資金仍持續流入債券基金。截至上週三，標準普爾500指數年內已累升12%，巴克萊美國合計債券指數卻僅升3.5%。

■《華爾街日報》

漢莎航空今再釀罷工

德國漢莎航空機組人員工會宣布，將於今日再次發動罷工，暫定罷工時間會比上週五的8小時更長。工會表示，將會在行動開始前6小時公布消息。不過，漢莎資方立場仍然強硬，表明不準備答應工會要求，資方目前方案是增薪3.5%換取更長工時，不會再讓步。工會要求加薪5%，並不可將工序外判給臨時工。

漢莎有1.9萬名機艙服務員，其中2/3為工會成員。上週五的首天罷工造成數千名乘客滯留機場，大量往返法蘭克福機場的航班取消，損失估計達數百萬歐元。

■路透社

法459億援CIF 西再有地方政府求救

法國政府周末決定援助陷入財困的法國不動產信貸銀行(CIF)，但總理艾羅前日強調，國家財政仍然穩健。他表示，救助CIF「非常重要」，因該行一旦倒閉，將損害按揭市場。據報當局已承諾向CIF提供47億歐元(約459億港元)援助。

艾羅昨稱，法國失業人數已超出7月底的298.7萬，突破300萬關口。國會將審議「未來就業」議案，提供1至3年工資補貼，務求令僱主增加聘用16至25歲且缺乏專業技能的年輕人，並在未來2年合共創造25萬個職位。另外，他呼籲執政聯盟支持歐盟財政紀律協議，強調聯盟分裂將削弱國家。

總統奧朗德今日會晤意大利總

理蒙蒂後，後日將前往倫敦與首相卡梅倫會面，討論歐洲經濟。歐盟委員會主席巴羅佐昨稱，目前形勢反映歐洲不能繼續各自為政，提出修訂歐債條約，讓歐盟有更大權力集中處理問題。

另外，西班牙人口最多的安達盧西亞省昨要求政府「預支」10億歐元(約97.7億港元)援助，以補足流動資金，是該國第4個求救的地方自治政府。財相金多斯昨表示，不認為西銀須動用全額1,000億歐元(約9,768億港元)援助。

歐元區8月份製造業採購經理指數(PMI)報45.1，是連續7個月錄得衰退，雖高於7月的44.0，但較預期低0.2。

■路透社/美聯社/法新社

逾半德人欲希臘脫歐

歐洲最新民調顯示，只有27%德國民眾認為希臘應該留在歐元區及獲得更多援助，54%則要希臘離開歐元區。分析認為，這對德國總理默克爾決定是否容許希臘獲得更多時間執行援助條件，構成一定顧慮。

調查在德國、意大利、西班牙及英國進行，訪問了約1,000人。僅26%德民認為希臘有還款能力；意西兩國分別有77%及57%民眾支持希臘，並對希臘的還款能力「有點信心」。群眾對4國能否克服歐債危機大致樂觀。當中英國有44%人感到「不是很有信心」；多達83%意見則對領導人「有相當的信心」。

希臘消費力降至1979年水平

另外，希臘最大工會昨警告，政府若再推行更多緊縮措施，全國失業率將在明年達到29%。工會預料，希臘國內生產總值(GDP)今年將收縮7%，失業率增至24%，並於明年達到28%至29%，即140萬人失業。工會稱，希臘的消費力已降至1979年水平。

■英國《金融時報》/路透社/美聯社