

趁低掃貨搶高價格 小市民上車難

華爾街吹樓泡

美國樓市持續回暖，令市場看好經濟前景，但在鳳凰城及拉斯維加斯等地區，強勁樓價升勢背後其實是投資大行在推波助瀾，在上次樓市崩潰後趁低吸納，大量買入房產，令樓價升幅拋離其他地區。小市民慨嘆樓價被大行搶高，令置業艱難，亦有人警告地區樓市可能衍生泡沫，一旦大行減持物業，樓價恐暴跌。

全球最大私募基金之一百仕通，在美國9個州購入近2.6萬間房產；洛杉磯投資公司Colony Capital每月耗資2.5億美元(約19.4億港元)買樓，現時手持1萬個物業。大部分投行均出租手頭物業，以便隨時出售套利。

一筆過付現金 按息升另一隱憂

即使樓價在2008年泡沫爆破後大跌，一般買家還是無力購買，結果這些物業許多均被投行吸納。全美4月份共有68%上述物業由投資機構買入，只有19%由首次置業人士買入。雖然這情況有利部分損失慘重的地區復甦，但不少人擔心樓價升溫太快，會再次衍生泡沫。

以加州里弗賽德縣為例，去年樓價大升15%。58歲退休海軍馬丁去年曾向15個物業出價，但大部分均被願意一次過支付現金的投資機構捷足先登。他擔心一旦按揭

利率回升，他的置業夢將更難實現。

評級機構惠譽上週四警告，在美國部分樓市回暖速度最快的地區，單戶住宅價格升幅漸漸超越當地經濟增速，假如大型投資者沽貨，樓價恐會「停滯甚至逆轉」。

鳳凰城見好收 轉攻加州佛州

雖然樓價近期回升，但仍未達2008年金融海嘯前價位，目前里弗賽德縣樓價仍較2006年高位低逾4成。此外，大型投資者現時普遍負債較少，即使樓市漸漸出現過熱跡象，引發2008年泡沫爆破般嚴重後果的風險亦較低。

部分華爾街大行已察覺問題，開始從升溫最快的地區樓市撤離，如鳳凰城，3月份成交量已從去年夏季的36%降至25%。數據亦顯示，投資者開始轉攻加州及佛羅里達州等地區。

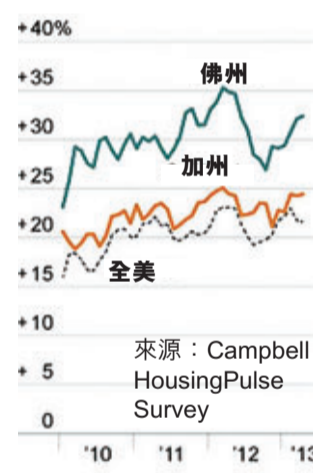


加州里弗賽德縣去年樓價大升15%，地產經紀古蘇曼諾稱大部分買家為大型投資者。

地產投資升溫

在加州及佛州，以投資為目的買入的房宅(通常由大行購入)百分比正在增加

投資者買入房宅的百分比



設計圖片

匯控濫用止贖權捱告

匯控在美國再次捲入官司。該行被指涉嫌違反紐約州止贖權規定，沒在取消業主贖回權之前，給予他們修改按揭條款的機會，導致本來有可能保住物業的業主被收樓。紐約州檢察官施奈德曼昨提出起訴，借入稟補償業主損失，並強制匯控通報所有進行中及未來止贖個案。

施奈德曼形容匯控明目張膽地無視州法例。紐約州規定，貸款人及服務商如要行使止贖權，必須以書面申請，及在60日內舉行和解會議，業主可在會議上爭取以債務重組等方法代替止贖，令他們可保有物業。但當局發現，匯控有數百宗止贖個案沒書面通知當局，又事隔兩年多才上報，

其間一直收息，變相增加業主負擔，令他們更難獲批重組債務。美國各州去年調查各大行行使止贖權習慣，隨後與美國銀行及富國銀行等5家銀行達成250億(約1,940億港元)和解協議，匯控不在其中。

■ 彭博通訊社



亞市聯儲行長：最快8月考慮退市

美國亞特蘭大聯儲銀行行長洛克哈特(見圖)前日表示，鑑於目前經濟數據未明朗，聯儲局應不會在本月會議上宣布退市。他承認當前已接近考慮退市的時刻，但考慮退市的時機應該是「8、9月或之後」，又認為局方減少買債的影響將不如市場預計般嚴重。

影響力僅次伯南克

在美國宏觀經濟諮詢公司3月公布的市場影響力排名中，洛克哈特在19位聯儲官員中僅次主席伯南克，足以視作重要政策風向標之一。分析認為，他作為聯儲局中間派代表，此番言論反映局內政策討論已經從是否退市，轉向何時退市。

另外，對於外界關注伯南克去留及繼任人問題，洛克哈特透露，伯南克是否如期在明年卸任「並非定局」，又指伯南克退休的預期從未影響政策考慮。

除經濟及就業情況逐漸改善外，華府財赤減少亦可能令聯儲局減少買債。國會預算辦公室最新赤字預測較前減少2,000億美元(約1.55萬億港元)，若符合事實，財政部將減發短債，聯儲局亦可相應減少買債。

套利交易減讓損手

受退市憂慮影響，近日美國債息回升，美元走強，令套利交易減少，相關投資者遭週1年來最大損失，其中沽美元買澳元的投資者上月虧損7.5%。

■ 彭博通訊社/英國《金融時報》

樓價7年來最大升幅 美股早段升31點

美國4月份貿易赤字升至403億美元(約3,128億港元)，升幅小過預期，加上房地產資訊公司Corelogic指美國4月份樓價按年升12.1%，是自2006年7月以來最大升幅，帶動美股昨早段上升。道瓊斯工業平均指數早段報15,285點，升31點；標準普爾500指數報1,644點，升3點；納斯達克綜合指數報3,479點，升13點。

歐股上升。英國富時100指數昨中段報6,569點，升44點；法國CAC指數報3,942點，升21點；德國DAX指數報8,322點，升36點。

■ 法新社/美聯社/彭博通訊社

日擬設「安倍經濟特區」

日本首相安倍晉三(見圖)今日將公布振興經濟藍圖，據傳內容包括在全國各地設立「經濟特區」，透過全方位監管改革及稅務優惠，務求改善日本營商環境，吸引外資。分析形容，這些結構性改革將是「安倍經濟學」的「三支箭」當中最重要一箭。

計劃據報包括增加東京羽田機場的國際航班、改善外籍高層醫療服務、放寬創新產業聘用制度等。日本企業稅最高達35.64%，遠高於新加坡的17%及香港的

16.5%，窒礙外資投資意慾，故相信稅務優惠將是經濟特區的一大措施。

日本國民退休基金管理機構GPIF財雄勢大，但一直以來主要投資低風險資產，2萬億美元(約15.5萬億港元)資產中絕大部分是日債。安倍有可能要求GPIF擴大證券及海外資產投資，從而提高資本流動性。

法國總統奧朗德昨抵達日本，是17年來首位國事訪問日本的法國總統。雙方將討論經濟、核能開發及航空業合作問題。另據報美日將在17至18日八國集團(G8)峰會於英國召開前進行雙邊會談。

股市挫 日3首富身家暴跌

日股過去兩周坐過山車，彭博億萬富豪榜上日本3大首富身家因而暴跌，期內共蒸發42億美元(約326億港元)。UNIQLO母公司迅銷集團社長柳井正、軟銀總裁孫正義及樂天集團主席三木浩治受惠於日股早前上市，今年來身家激增近90億美元(約699億港元)。

■ 《華爾街日報》/路透社/法新社/彭博通訊社

美18大企「蘋果式」避稅



蘋果公司被指將利潤存放在海外子公司避稅，令總裁庫克上月要到國會解畫。但研究組織「公民稅務公義」(CTJ)最新報告發現，最少有18家大型企業也使用同樣策略避稅，包括微軟(見圖)、甲骨文、美國運通、戴爾(Dell)、Nike、安進(Amgen)等。

早前國會調查指出，蘋果避稅手法是所有企業中獨有的，但CTJ不同意，合夥人加德納表示，報告提及的海外避稅企業可能只是冰山一角。報告指，若這18家企業都把現金匯回美國，估計可能要支付超過920億美元(約7,141億港元)稅款。

■ 法新社/《赫芬頓郵報》

央行外儲增持北歐幣

為使以美元和歐元為主的外匯儲備多樣化，據交易員透露，波蘭、俄羅斯、印尼、部分東亞國家等的央行和主權財富基金，近月在外儲中增加對挪威克朗和瑞典克朗等北歐國家貨幣的購買量。

過去這些央行外儲主要包括5種貨幣：美元、歐元、英鎊、日圓和瑞士法郎，持有形式通常是美債和其他最高評級

的主權債券。然而，央行在投資AAA評級國家時的選擇愈來愈少，因此開始轉向北歐貨幣。國際貨幣基金組織(IMF)公布數據顯示，去年第4季上述5種貨幣以外的貨幣佔央行外儲比重升至6.1%的紀錄高位，同時明顯減持美元和日圓。有分析師稱，近年來挪威克朗不斷上漲，毫無疑問是各國央行買入造成。

■ 《華爾街日報》

Zynga大裁員 微軟擬重組

推出Farmville等社交遊戲而紅極一時的Zynga前日宣布裁員520人，相當於整體人手的18%，以節省每年約7,000萬至8,000萬美元(約5.4億至6.2億港元)成本。公司同時將本淨虧損上調至2,850萬至3,900萬美元(約2.2億至3億港元)，遊戲預訂額則料將較前估計的1.8億至1.9億美元(約14億至14.7億港元)

少。受消息拖累，Zynga股價前日急挫12%。另外，彭博引述消息指，微軟總裁鮑爾默計劃大幅重組公司架構，將部門數目減至4個，以聚焦於裝置和服務上，加強與對手蘋果及Google等競爭。

■ 美聯社/法新社/《紐約時報》



Japan