》特為生存 續推低油價

(OPEC) 堅持不減產,國際原油供大於求下,油價 自去年6月累跌逾四成。原美國國家安全顧問 Robert C. McFarlane 昨於香港出席能源論壇時分 析,沙特阿拉伯等中東產油大國不減產「有政治考 慮」,包括以低油價換取美國保護、制衡伊朗等; 預計油價年內低探每桶40美元,第三季受中國、印 度需求上升有望反彈。

以石油換取美國保護

今輪油價暴跌主因美國增加頁岩油供應。作為全 球最大產油國,沙特原本可通過減產控制油價,但 過去半年卻袖手旁觀,任由油價暴跌。McFarlane認 為,除了財務利益,其中還有政治考慮。

他問在場聽眾,「對一個主權國來說,甚麼最重 要?一定是生存吧」。他解釋,極端組織伊斯蘭國 (ISIS) 、也門及一些聯合國家將沙特視為不合法存 在,而沙特無力獨自對抗恐怖組織,加上其他區內 安全考慮,最終決定以石油換取美國保護

面對伊朗這個區內第二大產油對手,「換作你是 沙特國王,你會想甚麼?不單是市佔,是生存!是 維持石油卡特爾中的老大位置」。McFarlane 認為沙 特有能力維持每桶40美元達兩年,「他們有7,500億 美元的外匯儲備,以及很多萬億元的流通資產」。

成本超過傳統油氣,難以吸引投資,料頁岩氣減產 效應於未來數年陸續浮現。至於沙特阿拉伯國王阿 卜杜拉病逝刺激國際油價飆升,McFarlane認為無論 誰繼任沙特國王,仍會延續既有石油及對華政策。

原油進口國經濟受惠

出席同一場合的日本能源經濟研究所首席分析師 小山堅亦讚同,無金融抵禦能力的沙特,任油價暴 跌是「策略選擇」。若無地緣政治意外令石油斷 產,預計上半年國際油價會維持每桶40美元至50美

他認為,低油價促進日本等原油進口國經濟、令 消費者享受「減税一樣的待遇」;但委內瑞拉等出 口國卻可能遭受經濟波動,引發信貸危機蔓延。低 油價還可能令上中游原油投資受影響,若油價今明 兩年持續低迷,或引發原油公司成本上升,要重新 配置資產及調整供應鏈。

油價跌後難迅速恢復

中國石油天然氣集團公司經濟技術研究院院長孫 賢勝則認為,今次油價大跌,與2008年至2009年兩 輪油價下跌背後有相似因素,包括基本面由偏緊轉 向相對寬鬆,美元大幅升值等。不同於當時的,是



■Robert C. McFarlane (右)指,沙特阿拉伯等中 東產油大國不減產有政治考慮 張易 攝

今次持續供大於求,令油價跌後難迅速恢復。

孫賢勝指,2008年金融危機導致實體經濟萎縮, 需求大減,但供應沒有大變化。隨着需求恢復,供 需基本面再次趨緊,油價跌得快,反彈亦快。反觀 今次,需求增長放緩,供應能力增強,供需寬鬆成 為新常態,油價下跌後很難迅速恢復。

另外,美國和歐洲加碼制裁俄羅斯,地緣政治成 為油價下跌主要推手。全球最大產油國沙特阿拉伯 在今輪下跌中不但未有限產保價,反而率先降價開 啟 OPEC 成員國內部的價格戰,力保市場份額。

路能源論壇」。該基金會常務副主席兼秘書長何志平在論壇 上提到國家主席習近平的「一帶一路」戰略構想,認為此舉 推動各國能源互聯互通,為加強能源基礎設施建設開啟嶄新 模式。自2010年起,中華能源基金委員會已先後在香港和 華盛頓舉辦了7次「中美對話」研討會,邀請兩國的頂尖專 家學者,探討包括能源、經濟、政治、文化等議題。何志平 表示,今次中美對話的其中一個方向,正是要檢視亞太地區 以及「一帶一路」沿線國家如何建立一個更為緊密的外交、 戰略和經濟合作機制,以維護共同的能源安全利益,進而為 亞洲用家在世界能源秩序中爭取話語權。

參與論壇的嘉賓包括美國全球安全分析研究所所長 Anne Korin、中國國際問題研究院國際能源戰略研究中心 主任石澤、中國社科院世界政治經濟研究所研究員徐小 杰、原中化集團總地質師曾興球、印尼能源及礦產資源部 部長Sudirman Said等。

研設「能源發展基金」

今次論壇並同時探討設立「能源發展基金」。何志平 指,「能源發展基金」將建設各方參與的融資平台,與主 權基金形成戰略互補,並善用市場靈活性以消除地區大國 戰略疑慮,同時吸引外國資金以壯大基金實力,減少美國 的戰略疑慮和對抗情緒。

供不應求 見屋就搶 售價亢奮

供樓負擔比率升



除了樓價指數,供樓負擔比率亦是監察樓市的重要指標。市 場普遍預期美國將於下半年加息,港府早前指出,倘本港息率 上調3厘,市民置業供款比率,將由去年第三季的57%,顯著上 升至74%,市民供樓負擔壓力將大大加重。1997年的供款比率高 達92%。政府早前表示,樓價自去年4月以來持續急升,顯示樓 市泡沫風險依然存在,更警告加息是遲早的事,加上香港經濟前景 有變數,呼籲市民慎思置業決定。

港樓價全球最難頂

與此同時,美國顧問公司Demographia最新就住屋負擔能力進行調查, 顯示本港樓價中位數是家庭入息中位數的17倍,是該調查11年歷史中最 高,更連續5年成為最難負擔城市之首,高於加拿大溫哥華及澳洲悉尼。

港府出手穩供應



港政府調控市場,除了推出需求管理措施外,亦有從增加供應 着手。港府自去年初提出未來10年增加47萬伙公私營房屋供應 後,及至去年底再度加碼,將目標提升1萬伙至48萬伙,以明穩 定樓價的決心。

建屋目標提升萬伙

運輸及房屋局上月公布最新《長遠房屋策略》,提出上述目標調整, 同時公私營單位比例則維持6比4,公屋及私樓單位分別維持20萬伙及19 萬伙,居屋、夾屋等資助出售單位則由8萬伙增至9萬伙,增幅12.5%。 當局表示,居屋仍屬資助自置居所的主要工具,增建可以回應中低階層 的置業需求,會研究善用私營機構的力量協助供應。

港府自2010年起連番推出「辣招」,藉管理需求及遏抑炒風以穩定樓 價,不過由於「辣招」同時約束賣家放盤,令市場上的二手盤源同時收 縮,在當前置需求殷切的環境下樓價仍然高企。市場人士期望,房屋供 應增加,終可消化市場上強烈的上車需求。

金管局收緊按揭



過往面對種種經濟逆境,金管局均會出手穩市。如今面對樓 價日益飛漲,當局最近在本月中祭出「雙招」,要求銀行調高 借款人物業租金收入的扣減率,其中有租金證明的扣減率由原 來 20%上調至 30%,無租金證明扣減率由原來的 20%上調至 40%,變相「加辣」阻止收租客入市。同時,當局又要求銀行 對企業按揭借款人做好盡職審查,了解其有無實際營運。

出手穩市變相加辣

金管局總裁陳德霖早前指出,留意到去年樓價顯著上升,特別是中 小型單位樓價及新界區升幅顯著,但交投量仍較2011年時的高峰期 低。他稱,這反映現時樓價上升的因素頗複雜,加上市場預期美國將 於年中加息,對全球資金流及資產價格會有一定影響,故目前需時間 觀察樓市是否進入新一次上升周期。

美國即將步入加息周期,恰逢歐洲央行推出量寬 「放水」,對開放型經濟的香港前景再添不明朗因 素,樓市更是詭譎難測。本港樓市現存五大風險, 樓價指數節節攀升,供樓頁擔比率已超過五成,加 上居屋申請新高、政府頻頻增加土地供應未趕上需 求、金管局再出招收緊按揭指引等,令人想到 1997年樓市瀕臨爆煲前的相似情境。然而,市場 人士及學者對今年市道看法有很大差別,但一 致提醒市民入市要量力而為,別忘記九七樓泡 爆破的慘痛教訓。 ■香港文匯報記者 蘇洪鏘

本 港樓市高升,各路高人皆有自家觀點,但不約而同 建議市民入市前三思,必須考慮自身供樓能力,現 市況難料,小心成了摸頂一族,到時要脫手就難了。長達 廿年的長線投資必須思前想後,跟「瘋」入市純屬羊群心 理,極不理智。

樓市現見頂訊號

經濟學者關焯照形容目前樓市以「非理性亢奮」主導,認 為不少買家入市只考慮總價而非呎價,令樓價一直維持高 企,「低過500萬元就急住買,但無考慮過得200幾呎,呎 價仍然係好高」。由於中細價樓炒賣水位淺,炒賣風已蔓延 至車位,令車位造價一年內升三成,亦是樓市見頂訊號。早 前亦有研究機構指,本港樓價中位數達收入中位數17倍,數 字遠較1997年嚴重,預料今年樓價將呈先高後低走勢。

短期負面因素多

中原創辦人施永青亦指,近日樓市不利因素較多,利好因素 只有一個,就是本港樓市的長期供不應求;同時本港的營商環 境持續惡化,且經濟面對放緩,政府沒條件撤辣。由於市場憧 憬樓市持續向上,令市民透支未來購買力提前入市,對後市只 會造成頁面影響。現時樓市炒風蔓延至細價樓,施認為炒風已 接近尾聲,難以持續升勢,對下半年樓市態度審慎,目前買家 瘋狂入市為羊群心理,是不理智的表現。

中小單位料續升

至於,第一太平戴維斯董事總經理陳超國則認為,目前樓市面 臨爆煲仍有距離,雖然樓價指數及供款比率節節攀升,不過目前 整體經濟沒有不利因素,仍與1997年有所不同。1997年不少業 主持有多項物業收租,及至樓泡爆破令一衆業主陷入困局,反觀 現時「手揸幾疊樓」的現象並非普遍。他續指,目前置業需求仍 然殷切,今年中小型單位備受追捧下格價料有至少5%的升幅,至 於大碼單位市場則料受壓,料全年持平甚至微幅下調。

發展商長實執行董事趙國雄預期,美國今年加息機會不大,即 使加息亦會在年底之時,所以相信本港經濟將維持穩定。不過, 新盤集中於將軍澳、九肚山及啓德地區,若各發展商推盤時間接 近,售價將有壓力,若各方配合有秩序推盤,售價將可維持穩定。

樓價指數創新高



樓價指數為市場普遍用作反映樓價走勢的參考,常言道「弓 滿則折、月滿則虧」,樓價節節攀升至新高,讓不少市場人士 憂心下行周期的蒞臨。根據差餉物業估價署最新樓價指數,去 年11月按月再升約1.37%,報274點,連升8個月,再創歷史 新高。去年首11個月累積升幅達11.79%。

值得留意的是,中小型單位仍然是帶動升幅的火車頭,實用 面積431方呎以下住宅類別更報298.7點。由於數值以1999年環境為基 數,意味着細碼單位格價在15年間整體升值兩倍。

無獨有偶,由市場編制的樓價指數亦頻創新高,中原城市領先指數 (CCL) 最新報 134.64點;中細碼盤亦領帶着大市走勢, CCL(中小型 單位)報133.75點,兩項指數均連續3周創歷史新高。

九七蟹貨鯉魚翻身

1997年「蟹貨重鎮」天水圍嘉湖山莊一度被視為「翻身無期」,現時 平均實用呎價已升至7.000元水平,正是反映目前樓價高出當年的絕佳例 子。新近美湖居一個中層戶,原業主於1997年以279萬元買入,新近以 345萬元離場,成交返家鄉。

居屋認購破紀錄



對於預算有限的置業人士和家庭,資助房屋成為上車及換樓 的出路之一。停建逾10年,最新一批復建居屋推出並在今年初 截止申請,房委會已點算所有在截止前寄出及接獲的申請表, 總計約12.89萬份,創下歷年紀錄。

白表申請超額百倍

以該批共2,160伙單位計算,超額申請逾58倍,同時較1997年7月的 紀錄約11.4萬份申請多出逾萬份。值得留意是,當年推出約1萬個居屋 單位,超額認購約10倍,相比之下今次認購反應更顯踴躍。最新截獲 的申請當中,綠表佔約1.15萬份,白表申請高達11.74萬份,按綠白表 六四認購比例,白表可供選購名額864個,換言之是次白表申請已超額

東環第四輪推售續沽清

東涌大盤東環昨天進行第四輪開售,該批204伙即日悉獲認購。至 於其他新盤亦錄得成交,連同大埔嵐山、同區天賦海灣、荃灣環宇海 灣、元朗溱柏、北角維峯、馬鞍山迎海·極御星灣、將軍澳天晉ⅢB 等,昨天新盤共錄得至少216宗成交。中原地產王浩聰表示,近日交 投氣氛向好,加上歐洲央行持續量寬,帶動本港樓價上揚。該行旗下 客戶出席率近七成半,當中約八成以上為用家,以分支家庭客及換樓 客為主。一手銷情理想將帶旺二手市場,加上不少向隅客開始回流二 手,刺激同區二手交投,預期本年新界區中小型單位受用家追捧下, 持續有價有市。