

# 美國會議員擬削首置規模

## 高盛指樓價明年再跌5%至10%

### 檢討效用

美國國會議員正爭取國會通過延長首次置業稅務優惠至二〇一〇年，但亦同時考慮逐步縮細措施的規模。奧巴馬政府為首次置業者提供稅務優惠，目的為紓緩樓市衰退問題，措施最初獲好評，後來陸續傳出欺詐申領個案，實際成效被人質疑。另一方面，高盛認為美國樓價跌勢只是短暫喘定，明年還會再跌5%至10%。

本報記者 鄭芸央

### 美

國會議員正進行協商，爭取本週通過延長首次置業人士的8000美元稅務優惠，直至二〇一〇年六月底，不過措施規模將會逐步縮減。

美國政府推出首次置業稅務優惠，希望能穩定樓市，該計劃實施後大受歡迎，由於措施將於十一月三十日屆滿，美國的地產界人士、按揭經紀與住宅發展商，近日不斷向議員施壓，要求延長優惠。

### 計劃可延長兼放寬上限

有議員上周提出延長該計劃至明年六月底，並且放寬收入資格上限至每對夫婦30萬美元。不過，也有議員直指整個首次置業稅務優惠的規模必需縮減，在四月十一日前完成的首次置業交易人士，依舊可以全數獲取8000美元優惠，但之後每季的優惠額則削減2000美元，直至年底。

華盛頓一間獨立研究所國際策略與投資集團批評，相對現行法規，新的修訂雖然較好，但結果都會令人失望，因為計劃只是延期4個月時間，幫助助力不大。

美國住宅市場持續低迷，標普指數中量度12間住宅建築商股價變化的指數跌3.4%，跌勢最急是兩大住宅建築公司Pulte Homes及D.R.Horton，兩者跌幅至少達3.8%。

### 逾7萬宗申領懷疑詐騙

政府推出首次置業稅務優惠，起初好評如

潮，但上周有政府官員爆料，披露該計劃出現欺詐領取優惠事件。美國稅務部資料顯示，懷疑有7.3萬多宗申領稅務優惠個案，可能不是首次置業人士，同時又發現有582名所謂的納稅人不足18歲，根本無資格購買房屋，但卻申領近400萬美元稅務優惠，甚至有4歲小童成功獲領優惠，令人質疑措施的成功。

整個首次置業稅務優惠預算額為136億美元，據有關稅務部的資料，截至十月九日為止，超過120萬名房屋借入者已經申領近85億美元。

### 高盛料樓市見底屬假象

另邊廂，高盛經濟員指出，美國政府推出首次置業稅務優惠、斷供延期還款等刺激措施，聯儲局介入購買按揭抵押債券，各種救市辦法無疑有助阻止樓市滑落。首次置業稅務優惠措施推出後，成功阻止數十萬間房屋落入斷供網絡，房屋銷售大概增加20萬間，推動全美樓價平均上升5%，在今年春季樓價呈現近乎2%至4%升幅。

然而，高盛經濟員以為樓市見底純屬假象，樓價回穩情況應不會持久，預計到二〇一〇年中期或再跌5%至10%。

## 業界指美股已位高勢危

美國股市在周一早段會升近100點，但其後急速回落，收市時更大跌104點，報9867點，是連續第二天在收市時段下跌超過100點，主要原因是市場憂慮華府將削減對首次置業人士的稅務優惠，但有投資界人士相信，美股現水平已屬偏高，未來將會大跌。

會準確預言金融風暴的價值型投資大師格蘭瑟姆表示，標準普爾500指數的公平價值應是860點水平，但該指數現時卻處於1066的高位，市場存在泡沫。格蘭瑟姆估計，在二〇一〇年內美國市場會回落至低於公平價值。格蘭瑟姆表示，從今年三月九日，也就是美股過去12年新低至今，標普指數已累計上漲約五成八。這是由於美國的救市措施推動經濟復蘇，以及市場相信美國經濟復蘇將推動企業盈利。「企業現時的邊際利潤仍高於平均水平，但如果我對未來7年

的預期是正確的話，在不久的未來如此高的利潤將一去不復返。」他說。格蘭瑟姆亦指出，當泡沫發生時，通常市場會過度修正，在大量的沽壓湧現下，市價也會被減低到合理估值以下。格蘭瑟姆是資產管理公司Gratham Mayo Van Otterloo & Co.的首席投資策略師，該公司已將投資組合中持股的比率從六成半（中性），減至六成二。若股市繼續上升，他坦言會進一步減持股票。

格蘭瑟姆早於〇八年一月已表示，信貸與次按貸款問題可能會蔓延到商業地產，他建議投資者將在商業地產的投資換回現金。但在同年十月，股價急跌，格蘭瑟姆暫時改變了過去10年看淡股市的立場，建議投資者入市，結果標普500指數在過去一年大升了兩成半。



美國首次置業稅務優惠起初好評如潮，但上周有政府官員爆料，披露該計劃出現欺詐領取優惠事件，達到7.3萬多宗

## 次按貸款重返危機前水平

美國三藩市聯邦儲備銀行周一的報告顯示，美國次按按揭貸款佔整體房屋按揭貸款的比例，已回升至次按危機前的水平。

三藩市聯邦儲備銀行首席經濟學家克賴納說，目前消費者信用評分低於660的購房者（次按貸款者）獲得的貸款比例超過兩成，已回升至二〇〇六年次按危機爆發前的水平。

在美國評分低於660的購房者一般只能申請次按按揭。在二〇〇八年第一季度，美國次

按市場一度凍結。此後由於聯邦住房管理局為次按提供擔保，向還款有困難的購房者提供再融資服務，次按才開始逐漸復蘇。

克賴納表示，雖然次按佔整體房貸的比例已恢復至危機前水平，但目前新增住房貸款中的九成半，都由政府支持的房利美、房地美等機構持有或擔保，因此風險不大。

不過報告也警告稱，美國房地產市場的復蘇將非常緩慢，因為信貸供應依然緊縮。

## 英國石油盈利倒退47%



歐洲第二大石油公司英國石油（BP）第三季度盈利勝市場預期，期內撇除一次過項目開支，盈利減少四成七至46.7億美元，仍優於分析員預測的32.5億美元，股價受消息影響升至16個月高位。

英國石油是歐洲首個公布季度業績的主要油商，集團預計二〇〇九年現金開支降至約40億美元，減幅大於原本預計的30億美元。分析員表示，英國石油業績佳，有助其投資機會，英國石油或夥拍同業在斥資200億美元投資在伊拉克。

受利好消息影響，英國石油股價一度升5.5%至每股598便士，是二〇〇八年六月來最高位，今年以來英國石油股價升13%，表現超越同業殼牌石油。過去三季英國石油表現均勝市場預測，但自期油價格大跌後，英國石油第四季出現7年來首度虧損。英國石油首席經濟員曾經表示，經組織成員國對原油需求見頂下滑。

歐洲第二大石油公司英國石油第三季度盈利勝市場預期

## 美元急彈市場料現拆倉潮

美元兌多種主要貨幣昨日大反彈，令部分投資者估計美元的弱勢已經結束，未來將會大幅反彈，業內人士認為，隨着美元拆倉潮出現，美元短期內料仍繼續反彈。

歐元兌美元在周一早段升至1.5061的14個月新高後，在周二晚進一步跌至1.4788美元的水平，跌0.5%。美元兌日圓亦一度回升至92.33日圓，創下1個月以來最高水平。

反映美元兌6種主要貨幣的美匯指數，亦一度升76.251點，創下自從九月份以來單日最強勁升幅，主要是投資者有見及美股和商品價格大跌，急於拆掉持有的美元空倉。

美元大反彈，令不少投資者或估計美元已見底，下一步將會大幅反彈，法興銀行分析員Patrick Bennett表示，今次美元的反彈屬全面、強勁，且升勢將會持續，交貿易員亦相信，隨着以美元作為套息交易貨幣的投資者獲利回春，美元拆倉潮在短期內將仍會繼續出現，為美元反彈增添不少動力。

三菱UFJ信託銀行外匯部經理Toshihiko Sakai相信，自從今年二月份形成的美元弱勢，將由於投資者增加拆倉活動而扭轉。另外，交易員和分析員亦相信，美國國庫券孳息回升，亦是另一個令美元轉強的重要因素。

不過，部分業內人士並不相信美元的弱勢已結束，Brown Brothers Harriman的分析員Marc Chandler認為，美元反彈純粹是技術因素，雖然美元兌多種主要貨幣和新興市場貨幣大幅回升，但直至目前仍未看到有任何因素足以突然改變美元的弱勢。

此外，不少業內人士預期美元將繼續疲弱，原因是市場的基本因素繼續支持較高風險的投資，例如沽美元買商品等。



美匯指數一度升76.122點，創下自從九月份以來單日最強勁升幅

## 新西蘭料今年不加息

新西蘭總理約翰·基（John Key）表示，由於通脹受到控制，紐央行今年不可能加息。約翰·基在馬來西亞吉隆坡接受訪問時說，高匯率有助抵銷任何進口通脹關注，如果新西蘭央行加息，他個人會感到驚訝。新西蘭儲備銀行是獨立於政府的機構，將於十月二十九日宣布最新議息決定。

新西蘭第三季消費物價升1.3%，超出央行1%至3%目標範圍。總理約翰·基原本為美

林外匯交易員，他說新西蘭基本利率水平已經高於大部分貿易夥伴。現時新西蘭利率為2.5厘，澳洲利率3.25厘，兩者均高於日本與美國接近零息水平，吸引資金流入南太平洋國家高息資產，推動紐元與澳元上揚。他又分析稱，紐元上周升至15個月高位76.35美仙是過強，較低匯率有助新西蘭出口，然而他拒絕預測紐元未來走勢。

## 住友信託傳併中央三井

有關人士透露，住友信託銀行和中央三井信託控股公司正就合併而秘密進行初步接洽。若兩間銀行合併成功，將會是日本四年來最大的銀行合併。

住友信託銀行和中央三井信託均主要從事退休金資產管理，以及融資房地產交易。兩間銀行總市值達1.39萬億日圓（約合150億美元），若合併成功，將會是日本四年來最大的銀行併購案，並組成全日本第五大資產價值銀行。以截至今年六月三十日的資產值計算，兩間公司合併後資產總值為36.3萬億日圓。

機構投資者表示，為了在全球競爭中生存，這次合併是合理的，如果這次合併能夠順利進行，對整個銀行業將會是一個利好消息。受消息影響，兩間銀行的股份在午後停牌。中央三井昨日股價一度飆升高達百分之十二，在停牌前股價上漲7.9%至每股367日圓。而住友信託銀行昨日股價最高升4.3%，停牌前上漲1.8%至每股500日圓。

住友信託銀行和中央三井昨日均表示，對於這個合併沒有作出任何的決定。



住友信託銀行和中央三井信託兩間銀行總市值達1.39萬億日圓

## 克朗低殘 麥當勞撤出冰島

被視作全球化標誌的巨無霸漢堡包，成為了冰島經濟危機中的最新受害者。在冰島貨幣克朗貶值與入口食品稅增加的影響下，麥當勞終於未能熬過冰島經濟的嚴冬，決定在本周六的午夜關閉在該國開設的全部三分店。

去年的冰島破產危機導致克朗兌歐元匯價暴跌八成，雖然該國在今年實施了資本管制，但是仍未能制止克朗的跌勢。今年至今，克朗累計下滑8.1%，表現為26個新興市場中最差。在冰島運作的麥當勞快餐店，大部分物料有賴入口，而在過去一年中，冰島麥當勞的經營成本漲近一倍，鑒於高昂的成本支出難以在短期內得到改善，麥當勞最終選擇結束其在冰島的業務。

麥當勞冰島特許經營商Lyst chf行政總裁Magnus Ogmundsson表示，其他競爭對手均選用當地出產的肉類與生菜，而麥當勞卻在海外採購材料，導致其成本高出奇。

如要維持基本的盈利能力，該公司就必需加價兩成，這就意味着一個巨無霸漢堡包將賣到780克朗（約合6.36美元）。目前巨無霸在冰島的售價已達到650克朗（約合5.29美元）。



《經濟學人》雜誌發布的二〇〇九年巨無霸指數顯示，瑞士與挪威出售的巨無霸最貴，每個要賣到5.75美元，而售價最平的巨無霸在南非與中國，定價分別為1.68美元與1.83美元。

此外，Lyst chf計劃在Metro這一新品牌下運作快餐業務，不過新店將就地取材，並繼續聘用現時的90名員工。麥當勞於一九九三年在冰島開設了第

一家分店，這家分店將第一個巨無霸賣給了時任首相的冰島前央行行長奧德森（David Oddsson）。對於麥當勞在冰島的全線結業，該國民眾有着不同的看法。有人認為麥當勞是美國殖民主義的象徵，並對全球的飲食文化造成威脅，因此對麥當勞撤出冰島拍手叫好。但也有人對麥當勞表示懷念，並期望這家快餐店能夠早日重回冰島。

### 新聞追蹤

全球第一大的連鎖快餐店麥當勞在冰島開設的三分店將於本週末全線結業