

全球豪宅均價去年跌5.5%

摩納哥房價第二年冠全球

蟬聯冠軍

英國地產顧問公司萊坊 (Knight Frank) 表示，金融危機爆發後，去年全球豪宅價格都受到衝擊，調查中的56個優質地區樓宇價格平均下跌5.5%。摩納哥連續第二年為最昂貴豪宅市場，倫敦與巴黎分別排第二及第三位置；香港則居第四位。此外，受到中國經濟發展繼續強勁的刺激，中國豪宅價格不跌反動升，上海、北京及香港豪宅價格升幅普遍超過四成。

本報記者 鄭芸央

地

地產顧問公司萊坊最新報告分析認為，全球金融風暴爆發，令到去年豪宅價格下跌，所調查的56個貴重物業地區，豪宅價格平均下跌5.5%。該報告稱，摩納哥仍然是全球最昂貴豪宅市場，倫敦與巴黎分別居第二及第三位。

上海升幅最勁達五成二

萊坊表示，由於對經濟憂慮，富豪階層於二〇〇九年推延買樓計劃，位於郊間、沿海及滑雪度假物業，二手價格最少跌12%，跌幅最大地區是迪拜、葡萄牙西部阿爾加維、西班牙馬略卡島的帕爾馬及都柏林，上述這些地區房屋價格最少跌22%。

萊坊住宅研究部表示，城市地區住宅物業

表現較佳，因為受到需求帶動，但郊區及度假物業則非一定需要。城市豪華住宅大樓及房屋價格平均升0.4%，主要是受上海、香港、新加坡及雅加達樓價上升所帶動。中國經濟自全球衰退中快速復蘇，令到上海、北京及香港豪宅價格過去一年以驚人幅度上升。

該調查顯示，上海物業價格升幅最勁，相對一年前，每平方呎介乎500美元至700美元，升幅達到52%，在城市豪宅榜中排名第13位。於二〇〇九年上海合共有8438伙物業出售，價值均超過73.5萬美元，令上海成為中國最大優質住宅市場，而北京豪宅價格升47%。至於香港豪宅價格升41%，每平方呎平均價格為2000美元至2500美元，在最昂貴城市榜排名第4位。

不過，樓市飆升引起各界關注，中國於二

2009年第四季全球主要城市優質住宅價格

排名	城市	每方呎
1	摩納哥	4300至5900美元
2	倫敦	3600至4400美元
3	巴黎	2400至3300美元
4	香港	2000至2500美元
5	羅馬	1800至2500美元
6	日內瓦	1800至2500美元
7	莫斯科	1700至2400美元
8	悉尼	1700至2300美元
9	東京	1600至2200美元
10	曼哈頓	1500至2100美元
11	新加坡	1500至2000美元
12	孟買	1200至1400美元
13	上海	500至700美元

倫敦豪宅市場是歐洲地區表現最強，全因英鎊疲弱，加上樓價跌足一年，吸引投資者入市

月份物業價格升10.7%，是近兩年來最大升幅，世界呼籲中國央行加息，防止資產泡沫出現。萊坊研究員表示，雖然政府出招抑制樓市，但經濟增長強勁，房屋供應有限，今年房



價料仍保持穩定。

鎊匯疲弱惹投資者入市

萊坊又謂，倫敦豪宅市場是歐洲地區表現

最強，英鎊疲弱，加上英國樓價跌足一年，吸引投資者入市。美國及加拿大豪宅價格平均跌7.7%，三藩市帶領跌勢，加勒比海地區房屋價格跌13%。

蓋特納倡房利美改革

美國財長蓋特納表示，政府應該結束房利美及房地美模稜兩可的立場，令政府在房屋市場的角色清楚及監管得宜。

蓋特納在眾議院金融服務委員會作證時說，私人得益不能繼續享受公共保護傘，資本標準一定要提升，過度風險必須適當抑制。他表示，財政部與房屋都市發展部將於四

月十五日之前，對改革美國房屋金融體制及監管結構諮詢意見。同時蓋特納承諾奧巴馬政府將尋求避免房利美及房地美的債券和按揭抵押證券市場出現混亂。他認為投資者不應質疑政府支持機構債務的義務，同時也指出，主管機構會小心執行，不會因為政策或改革產生混亂，影響這些證券功能或流動性。

第一生命上市籌萬億日圓

日本第一生命保險相互會社表示，將會透過首次公開招股 (IPO) 集資1.01萬億日圓 (110億美元)，成為該國在過去十年多以來最大宗的IPO，亦是今年以來全球最大宗新股上市，不過，其股份的定價卻比招股價上限低9.7%。

定價較上限價低9.7%

日本第二大人壽保險公司第一生命表示，

公司完成股份制改造後，將會發售720萬股，招股價為每股14萬日圓，比上限的15.5萬日圓低9.7%，集資總額達110億美元，是全球自年初以來最大宗新股上市活動。

去年日本整體IPO活動所籌集的資金僅為560億日圓，是過去二十年以來最少。有見及日本的人口老化問題日益嚴重，而日本的經濟增長又是全個亞洲區中最慢，所以第一生命不得不把公司由互助形式改為以股份為基礎

的營運方式，以方便日後可以透過集資來進行收購或找尋合作夥伴。

東京 Okasan Asset Management 高級策略員 Yoshihiro Ito 表示，第一生命今次的定價看來是合理的，問題反而是該股在上市首日的表現為如何。第一生命將於四月一日在東京證交所掛牌買賣股份，將是繼一九九八年日本流動電話公司 NTT DoCoMo 後，最大宗的日本IPO活動。野村證券、瑞德證券和美銀美林的日本美林證券，是負責今次IPO的。

不過，對於外國投資者來說，第一生命吸引力亦並非如預期般大，完成股份改造後的第一生命，將一共擁有1000萬股股份，其中500萬股在日本發售，另外210萬股在海外出售，至於餘下的2900萬股，則會分配給第一生命目前的客戶。

韓國人壽於首爾掛牌

日本自從年初至今，共有6家公司上市，集資金額目前為4.9億日圓，遠少於美國的15宗和30億美元的集資額。

除了第一生命以外，亞太區內還有其他準備招股上市的人壽保險公司，韓國第二保險商韓國人壽保險公司在本月初上市，當時曾成為過去四年以來，韓國最大宗新股上市。至於韓國另一家大保險公司 Tong Yang Life Insurance 亦將於今年九月在韓國首爾掛牌。



日本第一生命保險相互會社門前一景

救援希臘料失敗歐匯續跌

市場預期歐洲聯盟的高峰會議內，將不會達成任何挽救希臘的協議，促使歐元兌美元匯價因而再跌，歐元兌美元在周二曾一度跌至1.3519美元，距離周一所創的3周低位十分接近。

歐洲中央銀行行長特里謝拒絕希臘的要求而提供低息貸款，歐元兌十六種主要貨幣中，有十二種錄得下跌，瑞士法郎兌歐元更將創下歷史新高，市場似乎無視該國所提出的警告。瑞士央行總裁 Philipp Hildebrand 表示，該行的委員已隨時準備作出干預行動，以阻止瑞郎匯價過分波動。英國公布該國通脹率比預期

高後，英鎊兌美元亦下跌。

歐元兌美元在周一曾經跌至1.3464的水平，創下今年三月二日以來最低位。布周二早段雖然稍為回升，但其後又再度下落，一度跌見1.3519美元，歐元兌日圓則窄幅上落，一度見122.22日圓。東京 GCI Capital 的高級分析員 Kazumasa Yamaoka 表示，歐盟各國透過希臘的債務危機而展開政治角力，這對歐元一點好處也沒有，歐元的走勢在未來將繼續疲弱。

另邊廂，美元走勢繼續轉強，日圓兌美元在昨日一度跌至90.42，澳元兌美元亦一度低見91.54美仙，跌0.3%。



歐洲中央銀行行長特里謝拒絕向希臘提供低息貸款，令歐匯匯價顯著下跌

巴菲特與蓋茨亦師亦友

本報記者 鄭芸央



股神巴菲特掛着笑容的樣子很可愛，世人對這位年近八十高齡投資大師甚為尊敬，不少人對他為偶像，奉行他的價值投資法。巴菲特決定全部買下美國鐵路公司伯寧頓北方鐵路 (Burlington Northern)，世人頗感驚訝，因為不明所以。儘管巴菲特已多次為交易解話，然而投資界至今也不能釋懷。現在每次提起巴菲特大名，腦袋裡總

會浮現這間美國鐵路公司名字。

原來，鍾情鐵路的不獨巴菲特，早在巴菲特買伯寧頓北方鐵路之前，他的摯友蓋茨早已買了多間鐵路公司股票，甚至入股加拿大鐵路公司 (CNI)。巴菲特與蓋茨的蓋茨老友鬼鬼，股神收購鐵路，甚大機會是受了蓋茨感染。蓋茨不到二十歲創辦了微軟，從此改寫世人使用電腦模式，電腦不再是專業人士的才懂得運用的工具，變為三歲孩童也懂得使用電腦工作、上網娛樂，但萬萬想不到蓋茨這位科技奇才也會迷戀鐵路，難道蓋茨與巴菲特一起看「Thomas the Train」，齊齊迷上了火車頭 Thomas。

當然是說笑而已，一如股神巴菲特所說，看中鐵路公司原因是運輸成本。鐵路運輸網絡覆蓋各州省份，大量降低運輸成本，無論是進口或出口貨品，通過鐵路穿州過省運抵美國港口，最重要是運輸成本相對飛機低一大截。

巴菲特與蓋茨心靈相通，投資也是共同進退，兩人除了買鐵路公司之外，同時買入垃圾處理商 Republic Services 股份，蓋茨持有5700萬股 Republic Services 股票，巴菲特亦增持，持股量由360萬股增加至830萬股。這樣看來，蓋茨是投資價值法信徒，或者可以說是巴菲特的入門弟子吧。

巴菲特與蓋茨老友鬼鬼，股神收購鐵路，甚大機會是受了蓋茨影響



歐美央行利率分歧日深

本報記者 王凡

歐洲央行行長特里謝為避免歐洲各國如希臘般爆發財政危機而不敢加息，有機會令歐洲央行與美國聯儲局兩者的貨幣政策出現分歧。

由於投資者敦促希臘、西班牙、葡萄牙以及愛爾蘭提供削減預算赤字的計劃，因此外界推測這些國家為削減赤字而收回經濟刺激計劃有可能提高雙底衰退以及歐元區16國出現通縮的風險。因此，多個經濟師預測，歐洲央行將會延遲提高主要利率。

相比之下，經濟復蘇速度較理想的美國有機會率先收緊銀根。因此，分析師預計，美聯儲局和歐洲央行在政策上的出入將會拖累歐元，令歐元兌美元將會跌至1.2美元，創下自二〇〇六年三月以來的最低水平。

分析師認為，兩大經濟體的不同政策方向將會對投資者帶來很大影響。除了希臘、西班牙、葡萄牙以及愛爾蘭的財政危機影響歐元，歐洲央行行長特里謝與美聯儲局主席

伯南克實施的決策差別亦是一個令投資者對歐元持謹慎態度的原因。

美聯儲局曾於二〇〇四年六月將利率從1厘逐步提升，在同年十二月超過了歐洲央行的2厘，更在歐洲央行於二〇〇五年十二月首次加息的前一段時間內先後7次提高銀行之間的隔夜貸款利率。這一系列收緊銀根的行為令歐元兌美元在二〇〇五年下跌多達一成三，連續三年升值後首次貶值。歐元兌美元在二〇〇五年十一月更一度跌至1.164美元低位。

Ignis 資產管理公司的基金經理 Thomson 表示，他們目前正在沽空歐元。Thomson 認為，在目前的环境下，歐洲央行短期內不可能會加息，而若加息，其加息日期亦不會在美聯儲局之前。

歐洲央行的政策與歐元區各國的財政表現密切相關。歐洲央行行為所有歐元區國家定下財政赤字不能超過該國內生產總值

(GDP) 的百分之三的規定。然而，歐元區財赤之最希臘的財政赤字佔其 GDP 的12.7%。財赤問題除了令希臘的投資者對其債券提出比正常水平高出一倍的風險溢價外，更迫使歐洲央行考慮定下更為嚴厲的財政規定。

而為了防止歐元區多個國家的財政赤字繼續擴大以及令財赤危機蔓延至其他國家。歐洲央行除了要求財赤國家定下削減財赤的目標外，更要避免因削減財政而導致經濟復蘇失去動力。因此，不願尋求外界幫助的歐洲央行只能維持目前的低息政策。

德意志銀行的經濟師在上月將對歐洲央行加息的預測推遲至今年第四季度。而滙豐銀行昨日更表示歐洲央行可能延至二〇一一年三月才加息，比該行初時預測的今年第四季度為遲。

在低息政策的影響下，在過去處於強勢地位的歐元將會變為弱勢貨幣，相對於日漸強勢的美元，歐元匯價將會一再下跌。



在低息政策的影響下，在過去處於強勢地位的歐元將會變為弱勢貨幣

新聞故事