

# 銀行按揭收緊 買家需求減弱 澳洲樓價去年挫5% 海嘯後最差

澳洲樓價持續下滑，去年當地平均樓價跌4.8%，為2008年金融海嘯以來表現最差的一年。澳洲最大城市悉尼樓價更自2017年高位累跌約11.1%。經濟學家預計，隨著買家對房屋需求下降，未來悉尼樓價將會再跌10%。

## 國際經濟

大公報記者 鄭芸央

澳洲悉尼樓價陷入上世紀80年代後期的最大跌幅，分析人士預料，悉尼房屋市場於2019年跌勢將會加劇。在過去五年間，悉尼房屋市場是買家首選投資地區，當地樓價仍然相對於2012年高出六成；然而，隨著樓市降溫及價格回軟，澳洲央行決策者對未來房屋市場開始感到不安。

### 悉尼樓價兩年累跌11.1%

根據房地產諮詢公司CoreLogic最新發布的數據顯示，2018年澳洲全國樓價下跌4.8%，最大城市悉尼的樓價更是自2017年高位平均累跌11.1%；這較澳洲上次經濟衰退時樓價的6.9%跌幅更大。去年十二月，澳洲各地樓價連續第十五個月下滑，悉尼和墨爾本兩大城市樓價跌勢有加快跡象。另據最新樓價指數顯示，去年十二月，澳洲全國樓價按月跌1.8%，最後一季跌幅為2.3%，是八年來最大季度跌勢；其中悉尼樓價於同月下跌1.8%，去年全年則跌8.9%，跌幅居於首位。墨爾本樓價去年全年亦挫7%。

事實上，澳洲去年樓價表現是2008年金融海嘯以來最弱，分析人士認為，主要由於當地的銀行紛紛收緊信貸，加上買家需求減弱所致，故對未來樓市仍然看淡。

另外，據CoreLogic研究主管表示，在獲得銀行樓宇按揭融資方面的問題將是阻礙2019年樓市好轉的最大阻力，地產市場買家入市意欲不大，令當地房屋需求持續降溫。

部分經濟學家預計，悉尼的樓價將會再跌10%，令到澳洲央行決策官員感到不安，擔心當地樓價長期下滑最終拖累消費開支。澳洲央行曾提出警告，倘若當地主

要銀行同時縮減有關按揭貸款業務，可能導致澳洲樓市跌勢加劇。澳洲監管機構上月取消對「只還利息供樓」的限制，意味著對當地房屋貸款限制有所放鬆；這種供樓方式本於2017年3月時被禁止，目的為抑制當時樓市熱潮的臨時措施。

### 五月大選後 炒家或遭殃

不過，隨著2018年樓市跌勢加深，買家紛紛退出澳洲房地產市場，監管機構反而擔心澳洲的銀行不再批出樓按貸款，加重樓價下滑壓力。CoreLogic研究主管表示，由於今年五月份將舉行大選，主要反對黨工黨承諾在獲勝後將限制對樓市投資者的稅務優惠，恐令投資者信心可能會進一步下滑；與此同時，鑒於樓價持續下滑、家庭債務日高以及市場供應增加，銀行業的避險意識將升級，也是窒礙樓市的原因之一。

澳元方面，周三會跌0.7%，至70.04美仙；IG集團分析師表示，澳元走勢波動增加，勢將帶動更多套息交易平倉。



▲有分析人士預料，澳洲悉尼房屋市場於2019年跌勢將會加劇；圖為悉尼海港沿岸住宅物業



## 澳洲樓市分析點評

- 澳洲銀行收緊信貸，投資者需求減弱，預計未來澳洲樓價仍會再跌
- 澳洲最大城市悉尼樓價未來還會再跌10%
- 關注五月澳洲大選，或會進一步抑制樓市，投資者入市信心下滑
- 不再容易獲取銀行按揭貸款，阻礙澳洲樓市扭轉弱勢

▲澳洲樓市去年跌勢加深，買家紛紛「跳船」，加上銀行收緊信貸，故今年市況仍未許樂觀；圖為悉尼西部新建住宅動工

## 辣招顯效 星樓價六季首下滑

【大公報訊】記者鄭芸央報導：新加坡政府為樓市降溫的政策開始產生效果，當地房屋價格在六個季度中首次出現下滑。

根據新加坡市區重建局最新公布的初步數據顯示，當地私人住宅價格於去年第四季下跌0.1%，豪宅地區最受打擊，黃金地段價格於去年第三季度上升1.3%後，往後的第四季度則下跌1.5%。

### 豪宅價格上季跌1.5%

不過，以2018年全年計算，新加坡整體私樓價格仍然上升7.9%，為八年來最佳年度升幅。

分析人士指出，有關新加坡當局的冷卻樓市措施，中美貿易戰以及環球股市波動，加上黃金地段的供應遞增，在在打擊當地的豪宅市場，更可能會導致樓價下滑。

自2010年初以來，新加坡政府一直嚴格管控房地產市場；去年七月，新加坡政府加徵更高的樓宇印花稅以及收緊樓房按揭貸款標準，令到樓市

熱潮有所降溫；較早前的一輪復甦現象，主要是發展商積極投地，以及住宅大廈業主聯合銷售整棟建築，推動整體銷售有顯著增長。

### 業界料今年升3%

根據新加坡最新樓市數據顯示，當地於2018年優質住宅大廈的價格上升6.2%，郊區住宅物業價格亦上漲9.5%。

不過，根據當地房地產業人士估計，2019年新加坡樓價升幅預料能夠達到3%；這是繼去年後，當地房屋銷售預料再次遜色於2017年的水平。

## 新加坡去年樓市概覽

住宅大廈價格	第四季度	第三季度
黃金地段	-1.5%	+1.3%
郊區	+0.8%	-0.1%
黃金地段附近區域	+1.8%	-1.3%

## 美俄產量持續增加 油價今年首日插逾2%

【大公報訊】記者鄭芸央報導：油價2019年首個交易日先升後倒跌。美國和俄羅斯產量持續遞增，另投資者憂慮全球經濟增長放緩打擊油市需求。布蘭特期油周三早段會升1.13%至每桶54.41美元，其後倒跌2.4%至每桶52.51美元，去年累跌近20%；紐約期油亦會升1.3%至每桶46美元，其後倒跌2.2%至每桶44.41美元，去年累跌近25%。

中美貿易戰衝擊亞洲地區去年十二月工廠活動，加上英國脫歐、中東局勢等因素影響；市場分析師稱，交易員和投資者目前憂慮環球經濟下調，同時關注油市供應量持續增加。分析師普遍看淡2019年油價。根據路透調查顯示，受訪分析師預料2019年油價處於每桶70美元以下水平，皆因美國原油產量增加，抵銷油組減產成果。

### 資金避險 金價半年高

金價方面，股市波動，避險資金推動現貨金價周三會升0.7%，每盎司報1288.85美元，為去年六月十八日以來高位。商品分析師表示，投資者信心疲弱，整體市場情緒未有好轉，支持金價造好，貿易爭執、英國脫歐和美國政府停擺等因素，繼續為黃金提供支撐作用，預計金價重要支持位為每盎司1300美元。

# 愛狗農村娃試水寵物糧

唐曉敏自幼喜歡狗和貓，因此這個出生於上世紀80年代初期的農村娃，碗裏有好吃的一大半都成了狗糧貓糧，他還經常餵食村頭的流浪狗和貓，以至於他走到哪裏都有一群貓狗尾隨。這個不愛學習的差等生，勉強讀完初中就不再深造，於是村民經常看到他帶着一條土狗、兩隻家貓在田間遊蕩。他人生的第一份職業是大貨車司機，後來又轉營木材加工廠，直到2017年，在老家河北省南和縣創辦了一家寵物食品公司才意識到，30多年對狗和貓的愛心，恰好可以回報在生意場。

## 河北鄉村經濟振興系列之十八

大公報記者 顧大鵬（文、圖）

唐曉敏讀完初中才15歲，家裏擔心他無事生非，想給他買了小轎車在縣裏跑出租掙零花，唐曉敏嫌小車不過癮，堅持買一輛東風解放大貨車直接跑北京。「師傅只帶了一趟，然後就開始跑單幫，那時年輕渾身有用不完力氣，老師一個月跑北京十五六趟就頂天了，我一個月跑跑二十五六趟」，唐曉敏說：「20年前，村裏有兩大產業，一是豬和雞飼料，主供河南和山東；一是木材加工，主供北京和石家莊。起初什麼活都攬，哪兒都跑。等到北京申奧成功，主要業務就往奧運工地送建材。」

### 搭上奧運經濟快車

「進北京裝的是建材，出北京拉的廢舊木料，來回基本上沒放過空，那時活多，錢也好掙，一年下來能掙百萬萬元（人民幣，下同）。結婚後有了兩個孩子，白天黑夜不着家，也不是長久之計。」唐曉敏和妻子商量，也想建個木材加工廠。唐曉敏說：「製作細木工板，沒什麼技術含量，一看就會。」他把從北京拉回來的廢舊木料留下幾車，在家裏和妻子一起鋸木條，拼結板材半成品，交給本村的建材板廠，拼一塊板能掙5塊錢。

北京奧運會閉幕三年後，唐曉敏的夫妻店升級為10個員工的小微企業。他投資20萬元，上了熱壓機和鍋爐，完善了製板

業的全部流程，加工一塊板材，比加工半成品多掙好幾倍。其實，這時村裏30多家家庭作坊式的建材廠，因環保不達標被關了一大半。

唐曉敏以為環保也不過是一陣風，咬咬牙就能挺過去。於是和環保部門又打了三年游擊戰，一年疲勞戰，機器開關停停，直到燃煤小鍋爐被環保執法部門拉走。「奧運會前幾年，跑大車掙了大錢；加工板材半成品，掙了個小錢。奧運會之後，誤判形勢連本也賠了進去。」

唐曉敏感嘆道：「怪自己遲鈍，後知後覺。當看清了大勢，那些建材廠大老闆，已順勢遷入縣裏規劃的產業園，完成了轉型升級。」

### 誤判形勢賠錢謀轉行

飼料加工對環境污染並不大，這個產業在那南和一帶很快萎縮，有一種說法是，內地的「美麗鄉村」建設，取締了一大批小型養豬廠和養雞廠，切斷了飼料產業下游的產業鏈。其實，飼料成本上漲，而豬肉和雞蛋價格跟不上來，可能是飼料加工企業尋找機會轉型的主要動因。

「咱文化程度低，站不上時代的潮頭，當地政府為培育新興產業，也費了不少心」，唐曉敏和落伍的職業農民，坐上政府租的大轎車，進北京參加寵物食品用品博覽會，「到會場一看，寵物糧和寵物裝



▲河北優貝寵物食品有限公司創辦人唐曉敏向記者展示新下線的寵物糧



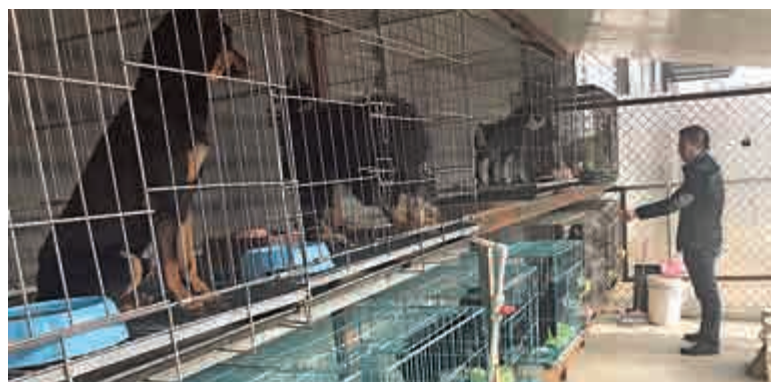
▲研發室存放着各種基料和成品標本

備展位，南和縣佔了有一半。」

唐曉敏從貼牌代工起步，「一頓狗糧代工能掙100塊錢」，經過一年多的摸索，現在掌握了寵物食品加工的基本工藝流程，他與本村另一位農民，共同註冊了河北省優貝寵物食品有限公司，名下已經有僑伊和丁豆兩個品牌，「僑伊主打狗糧主食，丁豆主打貓糧零食」，唐曉敏告訴記者：「南和縣寵物食品品牌已有上百個，產業規模在亞洲排第一，銷量佔內地市場六、七成。而自己的企業才剛剛起步，在南和縣寵物產業群中，顯得微不足道。」



▲員工根據客戶訂單在庫房配貨



◀ 寵物試吃間有各種愛犬和愛貓

## 寵物當成孩子養

唐曉敏自從轉型做寵物食品，對寵物的愛好也跟着升級，過去的土狗家貓被泰迪、京巴、拉不拉多犬種，還有波斯貓、摺耳貓、英國短毛貓代替，平生第一次把個人愛好派上生意用場——建立起寵物試吃坊。

「寵物和孩子一樣養，吃的選用東北大米、玉米和牛油、雞油，經專業營養師精心調配研製，再讓寵物試吃半月二十天，才能上線生產；穿的選用上好棉料，經服裝設計師量體裁衣，還要考慮動物喜歡的花色。」唐曉敏說：「人到浴池裏洗澡38元（人民幣，下同）一位，還可免費用餐；到寵物店給犬洗一次澡，會員價也要50元。」

初涉寵物食品行業，讓他看到了一個比幼教還豐富的生意場。京奧前在北京跑大車時，唐曉敏在工地上結交了北京某雜誌的一名攝影師。那時進京都要帶一些家

鄉的小米、紅豆給攝影師，老先生一直想幫幫他。前幾天，攝影師打電話來，說他的朋友在北京開了幾家寵物酒店，讓唐曉敏試製幾款寵物糧把樣品快遞進京，唐曉敏說：「攝影師給我拉了個清單，有保健營養型、有智能競賽型，還有支持幼犬抵抗力等各種類型。」

唐曉敏感到有些為難，但又覺得其中有商機。於是他訂了邢台至北京西的往返高鐵車票，進北京向攝影師當面討教。攝影師帶他參觀了朋友新開的寵物酒店，給他帶了幾包從國外進口的寵物食品，還特意幫他設計了幾個包裝。

2018年12月中旬一天上午，記者進入河北省南和縣寶宋鎮寵物產業園採訪，隨手拍了一些照片。唐曉敏神情緊張地把記者拉到一邊，「請——刪除那張帶有黃色紙條的照片」，他說：「上面有北京攝影師要的寵物食品配方。」