

王毅：下階段應鞏固伊美全面停火局面

【大公報訊】據新華社報道：中共中央政治局委員、外交部長王毅24日晚應約同巴基斯坦副總理兼外長達爾通電話。談及中東局勢時，王毅指出，下階段應重點做好三件事，其中之一是鞏固全面停火止戰局面，絕不能重燃戰火。

達爾通報了伊朗與美國開啟新階段談判有關情況，感謝中方始終堅定支持巴方和平斡旋努力。達爾表示，習近平主席就維護和促進中東和平穩定提出的四點主張和巴中兩國就中東海灣地區和平穩定

提出的五點倡議為引導局勢降溫發揮了重要作用。巴方期待同中方繼續密切協調配合，共同為實現地區持久和平穩定發揮建設性作用。

王毅感謝巴方第一時間通報伊美新階段談判情況，表示伊美簽署諒解備忘錄是國際社會共同努力的結果，巴基斯坦在其中發揮了關鍵和獨特作用。和平進程剛剛開始，今後還有很長甚至曲折艱難的路要走。但中方將一如既往支持巴基斯坦和志同道合的國家繼續發揮建設性作用，願同巴方保持密切

溝通協調。

王毅指出，下階段應重點做好三件事。一是鞏固全面停火止戰局面，絕不能重燃戰火。中方願同各方一起堅定支持談判排除干擾推進去。二是盡快恢復霍爾木茲海峽正常通航，確保全球產供鏈穩定。海峽的安排既要尊重沿岸國主權和合法權益，也要符合國際慣例和各國共同願望。三是支持中東國家盡快改善彼此關係，探討新的地區安全架構。包括海灣在內的中東地區不能再成為大國博弈角鬥

場和地緣政治犧牲品，地區國家應堅持真正的戰略自主，把命運切實掌握在自己手中。

中國外交部發言人郭嘉昆24日表示，美國和伊朗簽署諒解備忘錄對外發出了積極信號，應共同加以維護和落實。中方始終認為應通過對話談判解決地區熱點和各方分歧，反對使用武力或用武力相威脅。中方始終秉持公正立場，支持一切有助於和平的努力，支持伊方維護主權安全和民族尊嚴，支持伊朗改善同海灣各國及地區國家關係。

增發小額房貸 助首購族「上車」

美國國會通過法案 限制華爾街機構買大屋

美國住房市場長期面臨供需失衡與房價飆漲問題，在首次購房者平均年齡不斷攀升、機構投資人炒房的背景下，美國國會近日推動30多年來規模最大的住房改革法案。美國國會參議院和眾議院本週先後表決通過《21世紀住房道路法案》，其中最受關注的條款規定，禁止擁有350套以上住宅的機構投資者繼續購買獨棟住宅，以回應近年來美國民眾對於「華爾街囤房推高房價」的不滿。此外，法案還設立試點計劃，增加10萬美元以下小額房貸的獲得渠道，以協助首次購房的年輕人「上車」。

大公報記者 陳明

美國國會眾議院23日以358票贊成、32票反對的壓倒性優勢，通過這項由兩黨共同推動的《21世紀住房道路法案》。此前一天，參議院以85票贊成、5票反對的結果通過該法案。由於兩院版本一致，法案毋須協商即可直接送往白宮。

特朗普突取消簽署法案

不過，本來對該法案表示支持的美國總統特朗普24日卻改口，取消當天的簽署儀式，直到「通過迫在眉睫的《拯救美國法案》為止」。《拯救美國法案》旨在收緊聯邦選舉的投票規則，要求選民在登記投票時出示公民身份證明，並嚴格限制郵寄投票。該法案在參議院遲遲未能通過。

《21世紀住房道路法案》由民主黨聯邦參議員沃倫與共和黨聯邦參議員斯科特共同牽頭起草，包含約60項條款，其中最受市場關注的內容之一，是限制大型機構投資人持續收購獨棟住宅。

根據法案最終版本規定，持有超過350套住宅的大型機構投資者，未來將不得再新增購買獨棟住宅。此舉被視為直接瞄準近年積極布局住宅租賃市場的私募基金及大型資產管理機構。

過去近20年來，包括黑石集團、KKR集團等大型投資機構持續擴大對住宅資產的投資，通過全現金報價與快速成交優勢，在競價過程中擊敗一般家庭買家，引發市場對機構資本推高房價的批評。沃倫在參議院辯論中表示，私募股權公司利用全現金報價搶購住宅的同時，許多家庭卻因此失去實現購房夢想的機會。

不過，法案最終版本也作出部分妥協。參議院早期草案原本要求大型機構於7年內逐步出售現有持有住宅。該條款引發房地產行業強烈抗議，之後被刪除。最終通過版本僅限制未來新增購買行為，現有住宅庫存不受影響。

美國首購族平均40歲

除了限制機構炒房，法案另一核心目標是增加住房供給。據估算，美國目前住房缺口介於150萬套至730萬套之間，供應不足被視為推高房價的根本原因。為此，法案提出多項措施，主要簡化工廠預製住房的監管規定，加快特定住宅項目的環境評估流程，以及設立試點計劃，增加10萬美元以下小額房貸的獲得渠道，以協助首次購房的年輕人「上車」。據統計，美國目前首次購房者的平均年齡為40歲。

哈佛大學住房研究聯合中心數據顯示，美國當下房價平均值已達到家庭收入中位數的近5倍，遠高於上世紀九十年代水平，民眾叫苦不迭。為回應選民訴求，今年1月，特朗普在瑞士達沃斯的演講中表示，「房子是給人住的，不是給企業炒的」；而《21世紀住房道路法案》也成為近年來罕見獲得國會兩黨和白宮共同支持的一項法案。

分析認為，隨着11月中期選舉臨近，共和黨和民主黨都希望能夠拿出具體的民生措施，以顯示對選民有關降低生活成本訴求的關切，希望拉攏更多選民。這份新鮮出爐的住房法案，就成了兩黨政客向選民證明自己正努力緩解民眾最大生活開支壓力的有力證明。

雖然該法案的出台釋放了積極的政策信號，但業內專家預計，法案的短期影響有限，因為擴大住房供應無法一蹴而就。美國住宅建築商協會CEO布雷迪認為，所有政策落地都要交由各州和地方政府執行，上述法案即便能推進，真正能看到後續成果也需要漫長時間。

增發小額房貸 助首購族「上車」

美國國會通過法案 限制華爾街機構買大屋



《21世紀住房之路法案》要點

- 旨在解決住房短缺問題**
美國可負擔價格住房短缺，市場對於所需新建房屋的數量估計不一，從150萬套到730萬套不等。
- 限制大型機構投資者**
法案中最具影響力且最具爭議的條款之一，是禁止擁有350套以上住房的機構投資者繼續購買獨棟住宅。
- 加快審批流程**
加快特定住宅項目的環境評估流程，將各州獲取聯邦撥款的資格與本地住房建設規模掛鉤。
- 幫助更多年輕人「上車」**
設立試點計劃，增加10萬美元以下小額房貸，以助更多年輕人「上車」。

華爾街推高美國房價Q&A

華爾街何時大舉進入房地產市場？

- 2008年金融危機後，大量房屋遭法拍。黑石集團等華爾街私募股權基金趁機進場，以極低價格在全美大量收購法拍房，並將其轉手出租，鎖死剛需房源，持續抬升租金。
- 2020年疫情零利率寬鬆下迎來第二輪搶房熱潮，華爾街機構拿下熱門城市兩至三成房源；2022年美聯儲加息後房價短暫回調，但住宅多被資本長期持有，租賃供給收縮，租金持續上漲。

一名建築工人在加州一處新建住宅工地工作。法新社

華爾街資本如何抬高房價與租金？

- 批量現金收購住宅，擠壓自住買家，壓縮市場流通庫存，再把租金收益打包證券發債，融資循環囤房。
- 同區域機構同步上調租金，逐步淘汰低價租賃供給；翻新老舊平價房源，以大幅漲租。
- 政策紅利加持，稅收抵扣、低息貸款等大幅降低資本長期囤房成本，持續加劇住房供需失衡。

【大公報訊】

綜合雅虎財經網站、《福布斯》雜誌報道：雖然《21世紀住房道路法案》被視為能夠給美國民眾增加可負擔住房供給的有力法案，但該法案暗藏了一項豁免條款，即允許投資者專門建房用於出租。這類「為租而建」(build-to-rent)住宅正成為美國房地產市場中不斷擴張的細分領域，而從中獲利的正是華爾街機構開發商。

自2012年以來，全美累計建成超過32.1萬套新建出租住宅，其中絕大多數於近5年完工。這反映出資本愈發青睞集中式租賃社區：這類項目管理成本更低，也更契合郊區富裕人群對長期租賃住宅的需求。

「為租而建」住宅豁免受限

分析認為，「為租而建」住宅幾乎不會直接受到類似「資本擠壓剛需購房者」的批評，因為該模式是新增住房供給，而非和普通民眾爭搶市面上的存量二手房。

另據美國經濟自由計劃(AELP)的最新報告，在佐治亞州最大城市亞特蘭大，由上市公司擁有的獨棟出租屋數量位居全美之冠。報告顯示，僅3家公司就控制着亞特蘭大都會區近2萬套住宅，愈來愈多的房屋是專門為投資者建造的「為租而建」住宅，且從未打算出售給普通家庭。

該報告作者基爾戈爾表示：「在某些社區，整條街都是獨棟出租屋。說到底，這是華爾街資金與普通家庭資金之間的競爭。」

特朗普就霍峽通行費威脅伊朗



▲停在霍爾木茲海峽內的船舶。路透社

【大公報訊】綜合美聯社、新華社報道：伊朗常駐聯合國日內瓦辦事處代表巴赫雷尼23日表示，霍爾木茲海峽已對商船完全開放，為期60天，其間不收取任何費用。60天後，海峽開放的具體情況將由美伊之間的談判結果決定。美國總統特朗普24日在社媒發文威脅稱，如果伊朗開始向通過霍爾木茲海峽的船隻收取費用，美國將終止與伊朗的談判。

巴赫雷尼23日表示，美伊雙方決定就霍爾木茲海峽通航問題建立溝通機制，以監控和解決可能出現的任何問題。

特朗普24日稱，伊朗已告知美國，伊朗對通過霍爾木茲海峽的船隻不徵收任何通行費、保險費或

任何其他形式的費用。如果此信息不實，談判將立即終止。他還說，美國沒有向伊朗提供任何資金，也尚未凍凍任何屬於他們的資金。

美伊關於霍爾木茲海峽通航問題一直存在分歧，雙方就是否收費以及開放程度持續拉鋸。

全球保險和風險管理機構安聯商業公司24日發布報告指出，地緣政治緊張局勢成為全球航運業面臨的首要挑戰，截至6月15日，霍爾木茲海峽「梗阻」已影響總價值約1250億美元的船舶及貨物。

報告認為，即使相關停火安排能夠維持並推動霍爾木茲海峽重新開放，航運活動恢復正常仍需時間。

53年來首次 美國國會通過限制總統戰爭權決議

【大公報訊】綜合路透社、新華社報道：美國國會參議院23日通過一項基於1973年《戰爭權力法》，限制總統戰爭權力的決議，要求總統特朗普結束對伊朗軍事行動，並在今後對伊朗採取軍事行動前必須獲得國會授權。該決議此前已在眾議院獲得通過。這是53年以來，相關決議首次在國會兩院通過。特朗普23日稱，國會限制總統戰爭權力的決議「不合時宜」。

參議院以50票贊成、48票反對的投票結果通過該決議，4名共和黨參議員「倒戈」投下贊成票，另有2名共和黨參議員缺席。

特朗普當天在社媒上稱：「我已將伊朗逼至絕境，伊朗願作出實質性讓步，而美國參議院卻偏偏選在這個時候，搞了一場不合時宜、毫無意義的表決。」

本月3日，眾議院對該決議的投票表決結果

為215票贊成、208票反對。美媒指出，這項決議不具法律效力，很大程度上只是象徵性的，但在參眾兩院均獲通過，反映出包括部分共和黨人在內的國會議員對特朗普戰爭策略的不滿。

另據外媒報道，巴基斯坦外交部24日宣布，美伊技術性談判將於本月30日繼續。伊朗伊斯蘭會議議長卡利巴夫當天稱，美伊簽署諒解備忘錄表明美國戰敗。