美上季轉按融資海嘯後最高

涉及金額1092億 多用作還債消費

美國人今年首季轉按物業套現再融資所涉及的金額創自2008年金融海嘯以來最高，所涉及金額約為140億美元（約1092億港元），去年全年這方面涉及總額為610億美元。有分析估計，隨着房屋市場好轉，樓價上升，將有愈來愈多業主利用這個方式套取資金，用作其他消費或還債。

▲美國首季轉按套現再融資所涉及的金額創二○○八年新高，隨着美國房屋市場好轉，樓價上升，愈來愈多業主利用此方法用作其他消費或還債 資料圖片

國際經濟 >>>

大公報記者 鄭芸央

根據有政府背景的房貸機構房地美上周發布數據顯示，首季接近一半借款人把其物業轉按套取資金，此爲2008年第四季度以來最高水平。雖然相對上一次美國樓市爆發危機前的高峰期比較，目前的轉按套現水平遠低於90%；不過，較2012年第二季的低位則大幅攀升12%。

套現水平五年漲12%

業主透過把住宅物業再融資，以新的按揭取代原有按揭貸款以套取現金，對於業主來說，既可償還舊按揭，還可以有多餘現金留作其他用途。

事實上，美國房屋市場逐步好轉，業主轉按套現的再融資活動愈來愈受歡迎。不過，隨着美國聯儲局開始調高短期利率，以及長期債券孳息進一步上揚之際，再融資按揭需求亦開始放緩。

然而，美國的按揭息率依然處於歷史低水平，根據房地美上周數據顯示，三十年期固定按揭平均利率爲3.95厘，加上美國的住宅物業價格持續攀升，因而仍然有業主抓緊目前相對低息環境，把物業再融資。據房地美資料顯示，以丹佛和達拉斯兩個城市爲例，由於當地房屋價格繼續攀升，去年不少業主紛紛把物業轉按套現。

擔憂成熱潮 重蹈覆轍

部分房地產市場分析師認爲，更多業主把物業轉按套現，其實是代表對美國經濟有信心；而就業市道向好，同時鼓勵業主放膽把物業再融資。不過，其他一些分析師對此則有所保留，擔心轉按套現成爲熱潮，大量業主把物業當作提款機，最終會重演上一次金融危機的情況。

不過，房地美經濟學者指出，今時情況不同往日，現時的物業貸款標準嚴謹，銀行無論對申請貸款或再融資按揭的要求十分嚴格，這與十年前的情況不同。雖然近期物業轉按的用家攀升，但遠不及2006年中期樓市高潮水平，兼且目前消費者財政狀況亦較十年前穩健；根據聯儲局數據顯示，2016年第四季度按揭債務付款佔可動用收入的比例下跌至4.4%，此爲1980年來最低水平。而有部分業主轉按套現後，用來償還信用卡債務，這可避免繳付高昂信用卡利率，意味省卻部分債務成本。

無力負擔 年輕人難上車

樓價貴、上車難大豈止於香港？美國年輕人亦面對同樣問題。隨着美國房屋市場復甦，希望置業的年輕一族，薪金增幅追不上樓價升幅，無法儲到足夠金錢繳付首期。

根據租賃公司Apartment List最新調查顯示，低於30%的25歲至34歲的美國人，表示有能力在未來三年儲到10%的買樓首期，這個調查反映房屋市場的負擔能力問題，接近72%受訪者稱最主要問題是無能力負擔，包括首期及日後的供款。

▲香港樓價高企，並為全球樓價最難負擔的城市 資料圖片

▲七國集團峰會氣氛緊張，帶動避險情緒，金價周一升至一個月高位 資料圖片

G7峰會氣氛緊張 金價登一個月高

【大公報訊】黃金價格在周一升至一個月高位，主要受到美元偏弱、股市回吐等影響。倫敦現貨金價在昨日曾升至每盎司1270.07美元，創五月一日以來最高位。

每盎司升見1270美元

美國總統特朗普與其他世界領袖在七國集團（G7）峰會的氣氛緊張，使投資者加快買入黃金避險，而遠離股票等高風險資產。金價在昨日曾升至每盎司1270.07美元，創五月一日以來最高水平，其後升幅收窄，暫企穩於每盎司1265.35美元。美國六月份紐約期金價格曾下跌0.1%，至1267.3美元。

美匯指數周一曾升0.08%至97.516水平，其後微跌了0.1%至97.342，但由於美國、英國和中國三大股市均假期休市，金價變動的幅度並不算太大。德國LBBW銀行分析師Thorsten Protettel表示，金價的潛力有限，但受到七國集團的消息與美元偏弱的影響，金價因而反彈。

特朗普在七國集團的壓力下，在周六同意支持打擊保護主義，但卻拒絕簽署任何有關氣候轉變的承諾協議，表示需要時間考慮。在經過九天出訪外國的行程後，特朗普已回到華盛頓，將會面對更多有關其女婿庫什納（Jared Kushner）與俄羅斯駐華盛頓大使會面的指控。

美息走向左右金市

另外，市場亦正在等候下月美國聯儲局聯邦公開市場委員會對美國加息的決定。金價對美國利率走勢極其敏感，因加息會令持有沒有利息收益的黃金者增加投資成本，而且加息亦會令美元上升，令買黃金成本增加。

現貨金價走勢

美國人信用評分高 谷借貸消費

【大公報訊】美國人除了樓宇轉按套現創新高外，另一項的統計亦指出，美國消費者的信用分數（Credit Score）在春季更創下歷史新高，而美國人在全球借貸風險的比例中，亦跌至歷史新低。這兩個數據將大力刺激美國的借貸和經濟活動進一步增長。

斷供破產逐步減少

美國消費者的經濟環境改善，反映即使失業率下跌，該區經濟最少仍錄得疲弱的增長。同時，經濟衰退和樓市大調整已過去了一段時期，亦令美國人的資產負債表得到重新平衡。

另外，美國人最差的個人財政狀況（即樓宇斷供和破產），在美國信貸報告中已不斷減少。巴克萊一份報告指出，在未來五年內，將有超過600萬美國人脫離個人破產的捆綁。

這種負面的事件逐步減少，同樣可令到消費者的信用分數增加，借貸者依靠信貸報告和分數來決定是否批出貸款，以及貸款的利率高低。穆迪Analytics經濟組高級董事Cris DeRitis認爲，信用分數高使借款人獲批貸款的機會增加，而信用卡獲批核的個案亦同樣會增加，使美國人在購物開支方面亦會相應提高，對整體經濟帶來連鎖的正面影響，同時亦可以令貨品和服務的累積需求增加。

制訂信用分數的機構Fair Isaac Corp表示，美國四月份全國的信用分數錄得700分，較去年秋天上升了1點，並創下自從2005年以來最高水平。

▲美國人信用評分提高，借貸變相較容易，帶動消費意欲 資料圖片

儲局官員撐加息 美匯企穩97

【大公報訊】美國三藩市聯儲銀行行長威廉斯（John Williams）表示，隨着美國聯儲局逐步收緊貨幣政策，以及縮減其資產負債表，以防止經濟過熱，聯儲局今年加息三次屬於合理舉動。

威廉斯周一在新加坡表示，美國經濟處於接近達到聯儲局充分就業和穩定物價的目標，聯儲局的貨幣政策推動美國走向溫和經濟更爲重要。

雖然威廉斯不是今年聯邦公開市場委員會的投票委員，但他曾經與聯儲局主席耶倫緊密合作，被視爲有影響力的聯儲局官員。

威廉斯周一表示，包括三月份的加息在內，今年合共加息三次是合理的，通脹將一年內實現2%的目標。

威廉斯對加息和通脹發表言論後，支持美元周一上升，美匯指數周一曾升0.08%，至97.516水平，較上周低位96.797爲高。美國首季經濟增長1.2%，較初值的0.7%爲高，利率期貨市場預期聯儲局六月加息機會達到100%，預計將會加息四分一厘。

歐元兌美元跌至1.11

歐元方面，兌美元周一曾跌0.68%至1.1101，上周曾觸及六個半月高位1.1269，商品期貨交易委員會上周五數據顯示，截至五月二十二日的一周，歐元淨長倉漲至逾三年高位。

法國政治風險減褪，歐元區經濟好轉，市場揣測歐洲央行或會縮減其貨幣刺激規模。英鎊兌美元則曾升0.52%至1.2862水平，上周五曾觸及三周低位1.2775。

美匯指數走勢

美鑽油台兩年最多 油價跌穿50美元

【大公報訊】石油出口國組織（OPEC）上周延長減產協議至明年首季的決定令部分市場人士失望，國際原油價格在周一曾跌穿每桶50美元。

油組未計劃退出減產

紐約期油價格在昨日曾下跌0.58%，每桶報49.51美元。而在上周全周，油組同意把減產協議延長至2018年首季後，紐約期油反而累跌了1.1%。沙特阿拉伯能源部長法利赫在周一表示，油組的減產策略奏效，全球石油庫存在今年第三季將會跌得更快。業內機構Baker Hughes表示，美國原油鑽探商在上周把鑽油台的數目增加至722台，創下自從2015年4月以來最多。

悉尼CMC Markets的首席市場策略師Michael McCarthy表示，全球的原油庫存高企，加上油價一旦回升，美國產油商將更積極重回石油市場，阻礙了油價升勢。

紐約期油價格再度跌向45美元，即維也納舉行會議前；然而，美國石油庫存卻已錄得連續七周下跌，儘管目前的數量仍然高於五年的平均水平，而生產量亦升至自從2015年8月以來最高水平。

布蘭特原油期貨價格周一亦曾下跌了0.56%，至每桶51.86美元。三星期貨的商品分析師Hong Sung Ki表示，第三季石油生產將會變得緊張，屆時油價很有可能反彈。

最令人關注的是，油組在延長減產九個月後會如何，原因是油組目前仍然未有一個退出減產的計劃，而美國石油生產商大概會在今年下半年內繼續增產。

美鑽油機十九周連升

Baker Hughes的資料顯示，開採美國原油的鑽油機，上周錄得連續第十九周上升，是自從2011年8月以來最長上升周期。然而，雖然正在運送的鑽油機較去年最低位時期的316台，大幅上升了超過一倍；但是，現時的增幅卻是今年以來最少。

另外，對沖基金繼續看好油價前景，其所持有的西得州淨長倉原油合約（即看好的倉位較看淡的倉位多）在截至五月二十三日的一周內大升了兩成。

►沙特阿拉伯能源部長法利赫表示，油組的減產策略奏效，全球石油庫存在今年第三季將會跌得更快 資料圖片

布蘭特期油走勢

紐約期油走勢

大型連鎖酒店 網站優惠吸客

【大公報訊】大型連鎖酒店展開市場策略行動，與Expedia、Priceline等旅行預訂網站正面搶客。據《華爾街日報》報道，萬豪國際集團（Marriott International）、希爾頓酒店集團（Hilton Worldwide Holdings）、洲際酒店集團（InterContinental Hotels Group），正在進行大型市場推銷活動，希望從Expedia、Priceline及其他旅行預訂網站奪回客戶。

訂房網站抽佣三成

這些旅行網站爲酒店招攬客人，但每個預訂收取的佣金可以高達30%，雖然大型連鎖酒店開始視這類旅行網站爲有價值業務合作夥伴，但認爲這是酒店與客人之間的一重障礙。

很多大型酒店品牌已經直接透過其自身網站，向酒店的會員客戶提供優惠酒店房價，而不再透過網上旅行代理機構預訂房間。

與此同時，酒店亦調整會員客戶計劃標準，臨時住客也可以享受到各項優惠，而不是單單提供予商務旅客。部分酒店提供免費Wi-Fi或選擇酒店房間權利。

希爾頓酒店今年初開始容許其客戶賺取的積分，在亞馬遜網站進行購物，其他酒店業者亦有容許客人的積分兌換星巴克禮品卡和汽油折扣券。

去年上網訂酒店達7722億

不過，消費者已經習慣使用旅行網站預訂酒店房間，根據旅遊業研究公司Phocuswright數據顯示，2016年全球透過網上旅行代理機構預訂酒店的金額達到990億美元（約7722億港元）。而酒店業顧問研究公司Kalibri Labs稱，截至去年六月爲止的十二個月，酒店業付予網上旅行代理機構的佣金約達45億美元。