

油組未講明增產數量 油價急彈逾3%



▲伊朗反對增產，該國石油部長費加內在油組維也納會議上傳一度離席

【大公報訊】記者李耀華、鄭芸央報道：油組周五開會後同意每日增產約100萬桶，但實際數量並未講清楚，分析稱可能是要取得伊朗同意增產。由於油組增產數量含糊，布蘭特期油價在會議結果宣布後不跌反升，曾急升3.13%，至75.34美元。

沙特阿拉伯能源大臣法利赫在會後表示，每天增產100萬桶的協議將有助擁有剩餘生產能力的國家增產。本來伊朗一直反對增產協議，原因是不想屈服於美國總統特朗普壓力之下。然而，分析稱油組在最後的聲明內並沒有提及100萬桶的數字在內，可能是因為要取得伊朗對增產的支持。

雖然最後聲明並無提及增產幅度，但

油組多國代表，包括沙特、伊拉克和尼日利亞的石油部長均證實了這個增產數目，法利赫亦明言整體每天將增產100萬桶。尼日利亞石油部長Ibe Kachikwu亦表示，油組成員國將合共增產70萬桶，其餘由以俄羅斯為首的非油組國家負責。

油組將於九月檢討增產結果。由於油組未清楚講明增產數目，布蘭特油價在昨日不跌反升，曾急升3.13%，至75.34美元，紐約期油亦曾升至67.93美元，升3.65%。

在油組會議前，據外媒引述消息報道稱，油組及盟友已達成初步協議，理論上，每日增產100萬桶原油，惟實際增產幅度將會低於這個水平，皆因數個產油國暫時

無法提升產量；布蘭特期油曾反彈近2%。

伊朗石油部長傳一度離席

該報道稱，在油組維也納會議上，雖然有傳伊朗石油部長費加內一度離席，並且預計油組周五的正式會議是不會達成最終協議，但聯合部長監察委員會仍會達成增產協議。法利赫表示，每日100萬桶是一個名義數字，實際的增產可能較這個水平為低，因為不是每個國家均可以辦得到。

報道引述來自油組內部人員稱，實際增產幅度料為每日60萬桶。油組成員國中，委內瑞拉受政經局勢打擊，該國幾乎無法增產；油組的盟友中，墨西哥亦預料不

會增產。據外媒引述消息稱，油組討論到的建議包括每日增產100萬桶、每日增產150萬桶或每日增產180萬桶的配額。



供應不足 需求熾熱 天價成交助燃

中環商廈租金連續三年冠全球



▲世邦魏理仕報告稱，中環寫字樓今年首季租金達每方呎307美元，連續三年高踞全球首位

全球優質寫字樓首季租金十大

排名	城市／地段	每方呎租金 (美元)
1	香港中環	307美元
2	倫敦西區	235美元
3	北京金融街	201美元
4	香港九龍	190美元
5	北京商業中心區	189美元
6	紐約曼哈頓中城	184美元
7	紐約曼哈頓中城南區	172美元
8	東京丸之內一大手町	171美元
9	新德里康諾特廣場	153美元
10	倫敦金融城	145美元

資料來源：世邦魏理仕、彭博 | 大公報整理



▲北京商業中心區的寫字樓租金每方呎高達189美元，位居全球第五

據地產諮詢公司世邦魏理仕（CBRE）公布最新全球優質寫字樓首季調查報告顯示，香港中環寫字樓今年首季租金達到每方呎307美元（約2394.6港元），連續三年高踞全球首位；倫敦西區排名第二，每方呎租金達235美元；北京金融街位列第三位，每方呎租金亦達到201美元。美國紐約曼哈頓中城區寫字樓跌出前五名位置。隨着全球經濟強勁增長，全球優質寫字樓成本按年上漲2.4%。

國際經濟

大公報記者
鄭芸央

世邦魏理仕發布最新調查報告顯示，香港中環區的物業佔用成本，其中包括租金、地方稅和服務費，較居次位的倫敦西區還要高出30%。香港中環連續三年跑贏全球其他城市，而隨着中國內地和中國香港本地投資者的投資物業狂熱，刺激大額物業交投，上周太古地產把其持有香港兩幢寫字樓權益以19.1億美元出售，而去去年底長實以402億元天價出售中環中心最為市場矚目。

戴德梁行：今年租金至少升7%

根據該報告數據顯示，香港中環寫字樓在今年首季租金每方呎為307美元。香港九龍區優質寫字樓租金同樣昂貴，高企全球第四位，租金達每方呎190美元。中國內地城市寫字樓租金亦不遑多讓，北京金融街優質寫字樓租金達到每方呎201美元，為全球第三高；北京商業中心區的寫字樓租

金每方呎亦高達189美元，居全球第五位。

地產業界人士認為，香港中環優質寫字樓租金達到天價水平，最大原因是供應不足，而中環寫字樓租金長年高企，反映中環商廈是中國內地及本港投資者的搶購目標，而隨着「一帶一路」及粵港澳大灣區的發展，預計商廈寫字樓物業需求進一步增加，中環這些貴重地區的寫字樓租金料持續攀升。

然而，由於中環及核心商廈的租金飆升，導致部分企業遷往非核心商業區。戴德梁行四月報告指出，預計中區今年全年呎租將有7%至9%的上升空間，租金升勢持續，導致期內高盛、安永會計師事務所等跨國企業，由中區遷至港島東、九龍東等非核心地區，而今年首季中區租盤仍然由中資機構主導。相對地，紐約曼哈頓中城區的寫字樓租金則跌出前五名，今年首季排名第六，已

不是首次跌出前五位置，2017年排名第三，2016年更跌至第九位。紐約曼哈頓中城區寫字樓租金每方呎為184美元；紐約中城南區寫字樓租金每方呎則為172美元。

電商金融科技帶動需求

世邦魏理仕報告稱，全球經濟強勁增長，環球優質寫字樓成本今年首季按年升2.4%；其中美洲物業佔用成本升3.2%，歐洲、中東和非洲的租金升近2%，亞太地區升1.7%。世邦魏理仕全球首席經濟學家表示，在這輪經濟周期中，上述地區佔用成本增長率首次超出正常趨勢，美洲的佔用成本增長較去年初略為放緩。同時，來自金融、科技和電子商務租戶的需求，在排名上升較快的城市擔當重要角色，這些城市包括南非德班、泰國曼谷、法國馬賽、加拿大溫哥華市區等。

加國樓市冷風「吹襲」公寓

【大公報訊】記者李耀華報道：加拿大多倫多部分的住屋市場近期吹起冷風，但隨着按揭標準提高和借貸成本上升，這股冷風將擴散至一個近年極其熱門的市場——公寓。當地政府的新規例令準買家更難取得按揭貸款，加上借貸成本十年來首升，多倫多樓市放緩的證據已日益明顯。連帶多倫多公寓的吸引力亦相應減少，平均售價現已超過56萬加元的公寓，近期銷售時期較長，而部分項目的發展商更要出動優惠吸客。

上月成交額下跌16%

物業代理Resource Realty經紀Robert Gidwani表示，現在要出動現金優惠和泊車折扣等招數吸客，尤其是在二手市場，優惠更多，多宗成交的個案現已減少。另一家物業代理公司RE/MAX Hallmark Bibby Group Realty卻表示，對於較優質公寓樓盤來說，需求仍十分強勁，但賣樓時間卻較以前為長，買家方面卻未見有任何大幅增長。問題是公寓會否步獨立屋的後塵，令人相信加拿大整體市場正在調整。雖然整個危機已由政策官員提出多年，但直至現在還未出現。公寓銷售在五月份佔多倫多整體樓市的三成。部分發展商現已接受買家延長首次付款期至半年以上，不過，調研機構Urbanation卻表示，價格高企和買家，尤其是投資者對前景看法不明朗等負面因素現正困擾市場。與去年新盤推出後即時售罄的情形相比，今年市場吸收能力已貼近歷史正常水平。

現時公寓價格仍可繼續上揚，且更在五月份升至歷史新高，但升幅卻已放緩，五月份按年的升幅為8.3%，為接近兩年以來最少；與去年同期比較，成交額亦下跌了一成六。

儲局壓測 35銀行全過關

【大公報訊】記者李耀華報道：美國聯邦儲備局在周四表示，全美最大的三十五家銀行均通過了首輪的年度壓力測試，表示它們即使在經濟極度衰退時，也能維持監管機構所要求的資金規模。美股方面，道指周五早段曾漲189點，報24651點。

今年測試增添難度

聯儲局表示，雖然摩根大通、花旗銀行、美國銀行等銀行，在聯儲局假設的極度衰退情況下，將會錄得總虧損5780億美元，但是，這些銀行屆時的資本儲備，仍然較監管機構要求的門檻更高，同時亦較2007年至2009年金融危機爆發前還要高。

銀行是否有能力借貸，是決定經濟強弱的主要因素，為了保證銀行在金融危機時仍有足夠的資金維持營運，聯儲局在金融海嘯後引進了壓力測試。自從2009年首次進行壓力測試以來，便可見到大銀行的虧損不斷收窄，借貸組合不斷改善，利潤亦不斷增加。目前繼續進行壓測的銀行，

其一級資本因為總共增加了逾8000億美元，令資產負債表得到強化。

有見及美國經濟環境改善，聯儲局在今年的壓力測試增添了難度，包括了全球極度衰退、美國失業率急升了6個百分點，至10%，以及國庫債券孳息曲線大幅傾斜



▲接受聯儲局壓力測試的三十五家銀行全部過關，圖為富國銀行

的假設。

新稅法或令銀行虧損更大

饒是如此，接受美國聯儲局壓力測試的三十五家銀行，包括高盛、摩根士丹利、富國銀行、PNC Financial Services集團、美國合眾銀行等，佔美國銀行總資產約一成的大銀行，均無不通過壓力測試。然而，雖然整體的表現強勁，結果卻顯示出，部分銀行受到新聯邦稅法的不良影響，原因是在新的假設下，這些銀行因為新稅務法而要承擔更大虧損。

同時，今年亦是聯儲局首年公布了六家外國銀行，包括德意志銀行、瑞士信貸銀行、瑞士銀行等壓力測試結果。該局去年亦有對這些銀行作出試驗性質的測試，但結果並無公開。

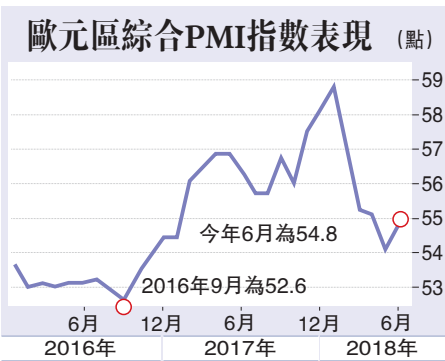
美國業務一直面對強大監管機構壓力的德意志銀行，在今次測試中，卻完全符合最低資本要求的規定，而瑞士信貸、瑞士銀行等亦達標。

貿戰威脅 歐製造業增長年半低

【大公報訊】記者鄭芸央報道：歐元區第二季經濟表現有好轉跡象，私人企業增長較預期為快，但貿易緊張形勢影響製造業增長，表現錄得十八個月以來最弱。

六月綜合PMI勝預期

根據IHS Markit周五公布的歐元區綜合採購經理指數（PMI）顯示，六月份的指數升至54.8，較五月的54.1為高，亦超於市場預期的53.9。據IHS Markit策略師稱，最新的歐元區採購經理指數表現，反映歐



元區第二季增長為0.5%。

周五公布數據顯示，德國綜合PMI指數出乎意料升至54.2，法國的指數亦升至55.6，兩者均是受到服務業增長所推動。然而，六月份區內製造業增長放緩，主要是受到貿易戰威脅所拖累，工廠PMI指數跌至55，低於5月的55.5，亦是十八個月以來最弱。

分析師普遍認為，雖然最新數據顯示有好轉，但判定近期放緩趨勢結束為時尚早。ING經濟學家稱，採購經理指數表現向好，但並沒有提供太多證據確實疲弱勢頭完結；幸然，相對於近期歐元區令人失望的數據表現，最新的PMI數據帶來一些曙光。經濟學家表示，受到貿易戰和政治局勢不明朗的影響，未來數月製造業活動料會進一步放緩。

美國總統特朗普的貿易關稅政策，歐盟是其中被針對的目標，歐洲央行行長德拉吉本周曾稱，隨着貿易爭端升溫，各央行將會調低其增長預測。