

# 加息後樓市降溫 多地樓價高位回落

香港文匯報訊（特約記者 成小智 多倫多報導）全球樓市在新冠疫情衝擊後仍然充滿泡沫，多地房產價格繼續屢創新高，但隨着各地央行為了抑制通脹而開始加息，樓市好像遭到當頭棒喝迅速冷卻，以加拿大和新西蘭為例，6月平均房價已較早前高峰跌近8%。各地央行加息抑制通脹亦有效遏止樓市炒風，樓價下跌通常導致財富蒸發，有助緩解通脹的上行壓力。

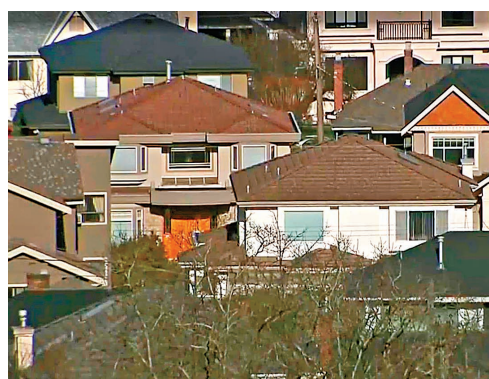
加拿大是全球樓市其中一個火車頭，央行行長麥克倫坦言樓市已因連申加息而放緩，並指這是健康發展趨勢，防止經濟過熱。不過，經濟學家警告央行加息行動過於激進，導致全球房產市場放緩，可能演變成價格暴跌，產生不可預測的負面影響。近年樓市特別熾熱的國家如加拿大、新西蘭、澳洲和瑞典在加息後尤其脆弱，但從樓市表現推斷，各地未來發生類似2008年金融危機規模的樓市爆破風險不大，因為各地銀行和借款人的財務狀況勝過2008年。

全球經濟研究公司凱投宏觀指出，各國容許房產市場溫和回落，應被視為推低通脹必須付出的代價。他認為各地央行無須立即停加息，但必須緊密監察加息步伐是否太過急進。全球房價在2020年和2021年起飛，當時央行大幅降息以便提供大量資金防止企業倒閉。物業顧問指出全球房產價格從2020年首季度至今年首季平均上漲19%，經過調整通脹後，今年首3個月樓價升幅已放緩至3.9%。

## 房貸多固定利率 美樓市反應慢

美國平均房產價格在4月仍較去年同期上升20.4%，但聯儲局為了抑制通脹，已表明即使加息觸發衰退亦在所不計。美國大多數按揭貸款採用固定利率計算，樓市可能需要一段時間才受高利率影響。不過，海外買家已因疫情和旅遊管制縮減在美國置業，截至今年3月底的一年內，外國買家共購入98,600宗房產，不但較對上一個年度下滑7.9%，而且跌至自2009年以來的最低水平。

多倫多6月獨立屋中位價格，較今年初高峰跌近20%。



◆多倫多6月獨立屋中位價格，較今年初高峰跌近20%。成小智攝



◆加拿大按揭利率升至19年來最高水平，下半年房屋銷售量料續下跌。成小智攝

# 發電廠怕過熱大降產能 萊茵河水位急降阻煤炭運輸

## 熱浪攻至德國比利時 能源危機惡化



◆西班牙馬德里一名婦人撐傘遮擋陽光。美聯社

世紀熱浪繼續侵襲歐洲地中海沿岸及英國等地，更開始向北蔓延至德國和比利時等地。熱浪除了導致全歐洲過千人死亡、糧食生產受影響外，亦對本已經深陷危機的歐洲供電系統構成更多挑戰。高溫不但令火力發電廠及核電站發電量下降，作為歐洲運輸大動脈的萊茵河水位更降至接近無法航行的水平，令煤炭及油產品等大宗商品運輸受阻，可能導致歐洲能源危機進一步惡化。

英國18日晚經歷了歷來最熱的一個晚上後，19日早上開始氣溫持續飆升，到中午時分，氣象局在倫敦希羅機場錄得攝氏40.2度的高溫，打破英國史上最高溫度紀錄，亦是首次錄得超過40度高溫。高溫下英國民眾紛紛減少戶外活動，國王十字車站等平日熙來攘往的地點變成死城，大英博物館也計劃提早關門。

肆虐歐洲南部多處的山火則仍未受控，歐盟哥白尼大氣監測局表示，高溫和山火導致西歐地面臭氧濃度急升，可能引致嚴重呼吸道及心血管疾病。哥白尼指，單是7月至今，西班牙山火的碳排放就已經是2003年以來最高。

## 萊茵河樽頸 距癱瘓僅37厘米

歐洲熱浪亦開始對當地能源系統構成壓力。自俄烏衝突以來，歐洲一直擔心俄羅斯油氣供應減少可能嚴重影響當地秋冬供電，但事實上持續高溫也會對發電有影響。專家指出，在高溫環境下，天然氣發電廠將無法以最大功率發電，核電站也因為要避免反應堆過熱，不得不減少發電量。英國顧問公司Lane Clark & Peacock的能源分析師指出，歐洲和英國大多數發電廠都無法在高溫下維持正常產能。

熱浪帶來的另一個問題是多條歐洲主要水道的水位下降。流經列支敦士登、奧地利、法國、德國及荷蘭的萊茵河水位近日不斷下降，並已經跌至2007年以來最低水平，意味從北海進入德國內陸的駁船只能發揮大約30%的運力，而這些駁船通常是運輸柴油和煤炭等大宗商品。報道指，法蘭克福以西的考布是萊茵河其中一處運輸樽頸，該處的萊茵河水深大約只有77厘米，假如水位進一步降至40厘米左右，駁船將無法駛經這一航段，意味整條萊茵河的航運將陷於癱瘓。

由於萊茵河水位急降，德國已經有至少兩家發電廠難以獲得所需的煤炭。瑞士能源進口商組織Avenenergy Suisse也稱，萊茵河運輸受阻也影響到瑞士石油產品供應將陷入困境，主要是柴油及取暖油。

## 波河水量大減 損意大利水力發電量

意大利電力供應同樣受高溫影響。水力發電佔意大利電力供應量15%，但春季以來的持續乾旱令意大利最長河流波河水量大減，現時水位只有正常的六分之一，上半年水力發電量可能只有去年同期的一半。西班牙水力發電量亦降至20年來第二低，法國的水力發電則降至10年來最低，河流水位下降也影響到需要大量水源冷卻反應堆的核電站運作，法國電力旗下多個核電站就面臨減產風險。

◆綜合報道



英國 機場跑道融化  
◆倫敦盧頓機場一小段跑道“凸起”需緊急維修，一度暫停航班升降。



德國 萊茵河水位急降  
◆農民考慮在日間將牲畜移至室內，避免在戶外曝曬，在夜間才放牧。

## 英房屋設計未考慮高溫 不足5%家庭擁冷氣

英國天氣向來較寒冷和多雨，房屋設計普遍亦是應對這種天氣，根本未有考慮高溫因素，根據商業、能源及產業策略部去年的報告，英格蘭設有冷氣的家庭估計不足5%。面對今次熱浪，不少人匆忙購買冷氣機和風扇等應急，令產品銷量急升。有專家則指出，建築商、地產商和政府應汲取教訓，長遠改變建屋方針，讓房屋在高溫下亦適宜居住。

## 冷氣機銷量急升24倍

英國第二大連鎖超市Sainsbury's表示，上周風扇銷量較前一周增加18倍，冷氣機和充氣水池銷量則分別上升24倍和8倍。英國亞馬遜網站“家庭和廚房”頁面上的15個最暢銷產品中，有10個均為風扇，冰袋枕頭亦屬熱賣產品。

◆綜合報道



## 山火包圍火車



西班牙 挖壕溝被燒至重傷  
▲一列火車途經薩莫拉省一處山火現場時停下，車身兩旁火勢逼近，列車在停駛數分鐘後繼續行駛，所有乘客安全。

## 俄引“不可抗力”條款 稱無法確保按合同供氣

俄羅斯天然氣工業股份公司（Gazprom）日前通知歐洲客戶，援引合同中的“不可抗力”條款，將無法確保按合同供應天然氣。Gazprom日前關閉“北溪一號”天然氣管道，進行為期10天年度例行檢查，歐能企業憂慮管道或不會如期重開，勢加劇能源危機。據消息人士19日透露，“北溪一號”周四完成維修後將會重開，但供氣量將會減少。

Gazprom在7月14日發出通知書，表示引用“不可抗力”條款，稱公司因其控制範圍之外的情況，而免於履行合約義務，生效日期將追溯到6月14日，而Gazprom正是在當天將“北溪一號”的輸送量降至平時的40%。“不可抗力”條款在商業合約中常見，訂明在哪些極端情況下，可免除簽約方的法律責任。今次公告並不意味Gazprom會停止供氣，但即使未能履行合約，亦無需負上法律責任。

Gazprom引用“不可抗力”條款，可能暗示“北溪一號”管道無法重開，但奧地利油氣公司OMV18日表示，預計“北溪一號”會按計劃完成檢測並恢復供氣。俄天然氣的德國最大買家Uniper發聲明稱，已正式拒絕接受“不可抗力”的援引，認為這是不合理做法。

◆路透社

## 前白宮醫生：拜登認知能力有問題 恐無法完成任期

79歲的拜登是美國史上最長總統，曾擔任白宮醫生的共和黨眾議員傑克森近日表示，拜登的認知能力出現問題，恐無法撐到2024年任期結束。

傑克森18日在Twitter發文，表示拜登沒有能力領導美國，形容其對美國邊境安全是一大危險。他上傳一段接受霍士新聞採訪的影片，當中提到“拜登的認知正成為我們的一個真正問題”。傑克森指出，從自己為3名前總統看診的經驗來看，拜登的認知能力確實出現問題，直言“他不可能

做完4年任期”，認為拜登認知能力下降與年紀有關，會隨時間過去變得更好，不會好轉，並已引起民主黨內部憂慮。

傑克森於2006年至2018年間擔任白宮醫生，先後為布希、奧巴馬和特朗普3名前美國總統看診。他在前年大選期間曾轉發一段有關拜登的影片，暗示拜登認知能力有問題。在帖文發布後20分鐘，奧巴馬隨即去信表示對他非常失望，又批評他的帖文內容不專業。

◆綜合報道