



羅家聰大談： 樓市 歐債 印鈔

提起《一名經人》，即時聯想起羅家聰。他常在報章中以各種圖表去分析世界經濟大事，本報介紹的這套，就是羅家聰將其過往多篇文章重新整理、串連成書，讀者可以透過知識，了解我們身處的經濟大局。 本報記者

樓價「有啲97味」

樓市篇

熟知羅家聰的讀者大概會知道，他最擅長的就是「拼圖」，而且他做的圖表研究所跨越的年份，或者讓不少讀者咋舌，羅博士曾笑言他拼的圖可以有幾十年甚至上百年。

空置率為測市數據

書中開首第一章便是港人最關注的本地樓市，羅家聰同樣也利用拼圖技巧為樓市拆局。從中發現，原來很多時候空置率與本地樓價的橫行走勢很多時都相當吻合，由此可見觀察物業空置率的變化是較可靠的測市數據。

透過拼圖，羅家聰還向看官揭示多種市場常用的測市數據，如利率、M2貨幣供應增長等數據，未必是影響樓價的重要因素。

此外，從過往的樓價走勢中，羅家聰亦探討了種種具爭議性的房屋政策對樓價的實質作用，如84/85年間、94/95年間政府也曾大手推出居屋，不過亦無

阻阻那些年樓價的升勢，從而得出一個判斷：「說居屋扭曲市場是一回事，但硬要說這項政策會推低市則經不起數據的考驗」。

不過羅家聰指，雖然居屋不會「整死市」，但此法亦非解決樓市問題的良方，不停建居屋只會變相令政府大派福利，屬不健康的做法。

至於另一個政策——特別印花稅（SSD），從觀乎美國、澳洲、加拿大的經驗似乎發現，對遏樓價似乎是行之有效。

而讀者最關心的樓價走勢，書中則表示現在似乎「有啲97味」，年內將會是樓價走勢發展的重要時刻，看來讀者現時上車落車都要小心。



歐債有拖無欠方式解決

歐債篇

「歐債」這個名詞足足纏擾了金融市場一整個2011年，在「歐債危機的前世今生」中，羅家聰拆解了整個歐債風暴的由來。

讀者實在不得不佩服羅家聰作為學者對研究數據的毅力，由於歐債亂局大概也可視樓市衰敗作為源頭，羅博士一口氣研究了西歐、中歐，乃至東歐約40個地區的樓市發展，去找出哪些國家屬高危。從圖表研究中發現，原來不少地區如中東以北的國家，早於07、08年間，其樓市已傳出陣陣「爛味」，由烏克蘭到波羅的海國家，再去到希臘，可以發現歐洲國家有50%以上都屬於「危機一族」，只有部分如奧地利、瑞士暫時未見不妥，讀者可從書中數十個各地樓價圖中窺探出歐洲樓市危情。除圖外，羅家聰還製備了一個簡表，為40多個國家的樓市作了個簡單的評級。

而在歐債風暴中，讀者從報章中可能不時都聽到違約、破產等字眼，羅家聰表示國家是很難破產的，不過其背負的債務，卻很大機會以「有拖無欠」的方式去解決。



亂炒QE 可炒爆市

印銀紙篇

讀者從本書中除可了解羅家聰的分析外，他亦會仔細簡介其研究方法，如書中一開始介紹整合跨年份的樓市數據方法。此外他亦致力讓其統計研究「平民化」，希望讀者自己也能蒐集數據做分析。

如各國不斷推出量化寬鬆措施（QE），但究竟錢流向了哪裏，相信作為投資者都很關心，羅家聰教路指，原來從國際清算銀行中便會得到較詳細的相關資料。

40年數據 研究樓市

有人認為，樓是眾多危機之母（Mother of Crisis），本書的最後一章中，羅家聰利用其兩篇文章去剖析環球樓市局勢，雖然杜拜早前曾出現樓市危機，但中東這個富人集中的地區的樓市情況，羅家聰認為還未見大危機。

此外他還研究了比利時、法國、土耳其、澳洲等地區的樓市，羅家聰研究樓市時，多用上40年或以上的數據，這才能看到一個地區樓價的大周期。雖然所用數據年代久遠，但他指出這數十年間，市場上發生重大的基礎轉變並不多，因此用上年代較遠的數據，亦不會怕不合時宜。

羅家聰是相信印銀紙遲早也會推高通脹的經濟學者，他指日本多年印鈔但卻長年通縮，主因是資金常外流（這從股市跌可印證），日本不單輸出銀紙，還輸出了通脹，通脹雖然沒於日本境內展現，但在日本通縮期間，英、美、歐的通脹卻悄然上升。

通脹與印鈔如影隨形，羅家聰指，現時未見QE之遺害，這可能與通脹會滯後3年有關。

書中除狠批銀行壓力測試不管用外，亦痛陳QE注定失敗，從3個方面可判定QE的成效，但無論推動實體經濟、壓低利息、刺激通脹預期，羅家聰都會列出QE不能辦妥上述3項任務的原委。

羅家聰認為，QE有點像掩眼法，唯一做到的是以資訊擾亂了金融市場，而這最終只會釀成一個結局——亂炒QE是可以炒爆市的。

送書行動

藍天圖書現送出10本《一名經人》。有興趣參加抽獎的讀者，請填妥以下表格，並於今日（12月31日）正午12時前，傳真至2811-1926，或電郵至wealth@hknet.com（如透過電郵參加抽獎，請把填妥之表格，以JPG或PDF格式儲存，並以附件形式發送）。得獎者將有專人通知領獎。每位參加者只可以從一項途徑遞交表格一次。

姓名：_____
電話：_____
地址：_____

書名：《一名經人》
作者：羅家聰
出版：藍天圖書