

## 打針「不疫樂乎」 不打恐要捱苦

本港昨日沒有新增新冠肺炎確診個案；但另一邊廂，台灣近日疫情卻持續惡化，昨日新增連追加共計671宗確診，再有13人染疫病歿，令人感到糟心。疫情形勢多變，發達國家接種進度「一騎絕塵」，不打算接種疫苗的本港市民，不但拿自身健康開玩笑，隨着與疫苗接種相關的「國際標準」出台，不接種的市民可能要有足夠的心理準備，迎接日常生活的諸多不便和尷尬情況。

一向眼光獨到的92歲「超人」李嘉誠，透過旗下基金會在社交媒體公布已完成兩劑疫苗接種，身體沒有不適，體內抗體水平令人滿意，證實疫苗對高

齡長者一樣有效；他在感謝各方關心之餘，亦不忘語帶詼諧地表示「不疫樂乎」。相比起疫情嚴峻、疫苗一劑難求、病患哀嘆「不要等死」的地方，能夠接種疫苗以免除疫災的困擾，無疑是快樂的。

中文大學醫學院最新研究發現不論男女老幼，接種疫苗確實有產生抗體。英國倫敦帝國學院醫學院早前一項覆蓋14個國家的調查也發現，害怕錯過接種疫苗機會而後悔的情緒正在許多國家升溫，77%英國民眾表示只要有機會便會打針，法國的「疫苗猶豫」人數亦在大幅下降。

接種疫苗雖不能百分百保證不染疫，但各地醫學研究均得出相同結論：疫苗能有效減少「中招」後的重症和死亡率。科興疫苗在這方面的有效率幾乎是100%。美國疾控中心25日的最新報告指出，完成接種疫苗後感染的機率僅有0.01%。美國近期對印度疫情的研究亦發現，接種疫苗後即使「中招」，無論是被哪一種變種病毒株感染，也有極大機率只會出現輕症，並且容易痊癒。

正因為疫苗有效，發達國家千方百計囤積疫苗，並快速推高接種率。從目前透露出來的訊息可以預見，不久後這些國家勢必會就出入境和特定活動，對

接種人士與沒有接種人士採取不同的措施，甚至對沒有接種人士作出更嚴格的限制。此前已有倫理與法律方面的研究認為，對有沒有接種疫苗的人士採取不同措施，在現時環境下屬於合理，因為社會面對實質危及人命的威脅。

香港作為外向型的細小經濟體，一向吃的是「四方飯」，想盡快參與國際合作，吸引資金和人才來港，保持傳統優勢，對國際上的有關安排也只能隨波逐流。折射到打工仔層面，因為不接種而被其他地區限制，影響到的就是實實在在的工作和升遷機會。現在不接種，到時捱苦就尷尬了。

## 租金指數同步升 1.89% 次季已進大牛市 樓價四連升 下月勢破頂

樓價持續上升，距歷史高位僅一步之遙。差餉物業估價署昨日公布，4月樓價指數報390.8點，按月升0.4%，雖然按月升幅略見收窄，但已連升4個月，並創自2019年8月以來的21個月新高，距離當年5月的歷史高位396.9點，只差約1.57%。至於最能反映樓市承擔力的租金指數也連升兩月，上月升幅1.89%，跑贏樓價。業界人士指，近月市況暢旺，料下月公布的5月樓價指數升幅將再次擴大，屆時或升穿歷史高位。



■本港樓價近期呈現升勢。 資料圖片

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，今年首季物業市場呈現小陽春，及後一二手成交持續暢旺，價量齊升，已可確認第二季樓市已進入大牛市。他並預料下月樓價有機會衝破歷史高位。事實上，4月整體樓價均向上，其中1,075方呎或以下的中小型單位售價指數，按月升0.43%，1,076方呎或以上的大面積單位則按月升0.55%。

### 新界細單位升幅跑贏大市

若再細分，4月份各區實用面積430方呎以下細單位的平均每方呎售價，港島及九龍區下跌，新界區則上升。當中九龍區細單位跌幅較大，該區細單位平均每方呎售價約15,329元，按月挫約0.2%，已連跌兩個月，區內細單位平均售價約659萬元。港島區平均每方呎售價約17,326元，按月跌約0.02%，亦連挫兩個月，該區細單位平均售價約745萬元。至於新界區細單位平均每方呎售價約14,454元，按月則漲約1.77%，跑贏大市，並連升4個月，該區細單位平均售價約621萬元。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，樓價按月升幅雖略見收窄，但市況維持暢旺，料短暫回氣後，升幅可再次擴大。他指出，差估署4月售價指數主要反映3月下旬及4月上旬的實際市況，當時疫情趨緩和，並屢現本地零確診的理想情況，而4月起限聚措施進一步放寬，刺激買家持續入市支撐樓價平穩向好。

展望5月市況，陳海潮指出，疫情維持穩定，推動經濟復甦並帶動失業率連月回落，加上一手新盤於5月上旬熱銷，再現即日沽清盛況，亦為二手市場帶來提振作用，造就不少屋苑屢錄新高價成交，料可推動5月樓價升幅再次擴大至逾1.5%。雖然4月樓價升幅為今年首4個月升浪之中單月最少，但相信市場趨升的大方向不變；又指5月樓價單月若升逾1.57%，樓價已足以破頂，而連同6月的預測升幅，指數將可步入400點的新里程碑。

差估署數據又顯示，4月租金指數亦同步向上，最新報177.7點，按月升1.89%，

430呎以下細單位 4月最新樓價			
單位	港島	九龍	新界
實呎平均價	17,326元	15,329元	14,454元
售價	745萬元	659萬元	621萬元
按月變幅	-0.02%	-0.2%	+1.77%

資料來源：差估署

連升兩個月，且升幅明顯加快。今年首4個月計，指數則累升0.62%。陳永傑認為，租金回升反映經濟復甦的帶動，香港近月疫情控制得宜，對通關及經濟復甦具信心，令租賃市場亦逐漸復甦過來。

另外，星展銀行（香港）經濟研究部經濟師謝家曦認為，本港利率低企，失業率下跌，加上疫情舒緩令需求釋放，都是對香港樓市的正面因素，相信香港樓市最差時間已經過去。

## 公屋建屋量創10年新低

公營房屋供應短缺，房屋委員會昨日最新公布，過去10年公營房屋實質建屋量中，上年度（2020/21年度）公營房屋實質建屋量（公共租住房屋以及資助出售單位），僅11,261伙落成，當中出租公屋建屋量更創自2011/2012年度的10年新低，僅建成6,261伙，按年大跌近4成。

房委會並更新房屋建設計劃，預料2020/21至2024/25的5個年期內，將合共興建約9.56萬伙，包括約6.71萬個公屋或綠置居單位，以及約2.85萬個其他資助出售單位。

參考房協的數據，預計未來5個年度會興建3,500伙出租單位，以及2,800伙資助出售單位。即房委會及房協在5年內，預測會興建10.19萬伙公營房屋，較長策未來5年目標15.05萬伙公營房屋，仍遠遠未達標。

房委會委員柯創盛稱，對實際供應量「縮水」令建屋量不達標感失望，質疑港府未能準確預測落成量，形容如同「篤數」，促請運房局主動解釋滯後原因，並想辦法加快公營房屋落成。



■政府未來五年預計興建約10萬間公營房屋。 資料圖片

### 過去5年公營房屋實質建屋量

年度	出租公屋	資助出售單位	總數
2016/17	11,276伙	3,017伙	14,293伙
2017/18	13,413伙	248伙	13,661伙
2018/19	17,658伙	9,121伙	26,779伙
2019/20	10,107伙	2,998伙	13,105伙
2020/21	6,261伙	5,000伙	11,261伙

資料來源：房委會