

時評

資產有升有跌 不必動輒托市

金管局昨日公布，本港上季住宅按揭負資產宗數按季激增近22倍，達到12,164宗，創近18年新高。對此各方無需過分擔心，主因目前本港樓市基本由用家主導，資產風險可控。踏入兔年，本港經濟開始擺脫疫情影響，步入復甦，市場普遍預期內地資金將回流，對樓市會起支撐作用。不過美國加息陰霾如蛆附骨，對供樓和消費皆有大影響，市民入市投資前要計清楚條數，凡事切記量力而行。

本港去年樓市價量齊跌，令不少人感到壓力。住宅按揭負資產是指物業

當前市值，不足以償還向金融機構所借的按揭餘額，例如樓價跌至700萬元，低於仍有750萬元借款未償還，即是該單位變成負資產。本港對上一次單季負資產破萬宗是2005年首季的1.4萬宗，情況最嚴重則要向前數到2003年6月，當時按揭負資產宗數多逾10.5萬宗，令不少人至今聽到負資產三字仍聞風色變。

金管局副總裁阮國恒昨表示，目前負資產主要集中在按揭保險計劃貸款，但該類貸款最新拖欠比率只有0.01%，遠比銀行業整體按揭貸款的拖欠比率

0.06%低，顯示該計劃下的貸款質素十分良好。事實上，本港金融系統和監管機構早已從過往的負資產事件中吸取寶貴經驗，十多年來緊密合作建立了一套完善的風險防範機制，包括引入壓力測試和正面信貸資料庫等措施，對樓按成數、供款與入息比率有嚴格要求；如果借款人入息不足或不穩定，還會要求有第三方進行擔保。再加上多年來政府針對非自住物業引入額外印花稅等各種「辣招」，市場基本已由用家主導，借款人有還款能力，整體風險不大，完全可控。

雖然美國明日將公布議息結果，市場普遍預期續加息機會大，但樓市走勢一向取決於眾多因素，包括供求、內外經濟環境和市場預期等。美聯集團主席黃建業表示，今年農曆初一至初八成為近10年二手交投最旺的新春之一，相信通關及港股上升因素，可繼續帶動樓市反彈，後市向好。本港樓價這些年累積升幅驚人，資產有升有跌，政府不必在樓價下跌便出手托市，以免向市民發出錯誤訊息，變相鼓勵不用「睇餸食飯」的非理性買樓決定。

天星小輪加價 平日最貴5元

整體加幅達55% 撤長者免費4·3生效

天星小輪相隔兩年後再獲准加價。行政會議昨在農曆新春假期休會後復會，行政長官會同行政會議通過天星小輪中環至尖沙咀和灣仔至尖沙咀的兩條專營航線加價，每程增加1元至2.3元，成人平日最高票價加至5元，整體平均加幅為55.2%，加幅較天星小輪原先申請加價1倍下調約45%，又取消了長者免費乘船優惠，以2元優惠計劃取代。新票價將於4月3日生效。



■天星小輪對上一次加價已是兩年前。

近年累計虧蝕超過7,000萬元天星小輪獲准調整收費後，兩條渡輪航線的票價每程增加1元至2.3元，中環至尖沙咀線平日成人上層收費會由3.2元加至5元，下層收費會由2.6元加至4元；周末或公眾假期上層收費則由4.2元加至6.5元，下層收費由3.6元加至5.6元，而月票售價將由160元加至190元，加幅較其他票種略低，以減輕對常客的票價負擔影響。

天星小輪今次的平均加幅為55.2%，低過天星小輪原先申請加價一倍的加幅。政府發言人表示，天星小輪早前申請加價，要求提高兩條專營渡輪航線每程票價1.8元至4.2元，申請加幅為100%，並要求以長者優惠票價取代長者免費乘船優惠。政府綜合審視所有相關因素，包括天星小輪的財政狀況、營運成本、收入和回報預測變動、過往的渡輪服務表現、公眾對擬議票價的接受程度，以及天星小輪採取的開源節流措施，認為有理據支持調整票價，但加幅應予調低，以照顧乘客的需要。加價後，天星小輪仍是收費最相宜的過海公共交通工具，較港鐵或專營巴士票價便宜約三至五成。

發言人表示，政府會繼續鼓勵天星小輪透過多管齊下方式，從票價水平、非票務收入，以及政府的支援等方面，改善長遠的財務可行性，以繼續為市民和旅客提供優質的服務，亦為香港保留這個滿載回憶的歷史標記。

議員倡拓展非票務收入

在加價後，相比乘港鐵來往尖沙咀、中環及灣仔，小輪的票價仍便宜一半。乘客區先生說：「比例上來說算多，但如以那麼多年來計，其實都不算太過分。」乘客陳先生卻認為，十幾分鐘的船程加價逾五成，加幅偏高，「如果加那麼多，我不如選擇另一種交通工具。」

民建聯立法會議員陳恒鑌則認為，今次行會的決定已充分考慮和平衡社會意見，而小輪公司陷入財困，累計虧蝕巨大，加價只能短期紓緩財政壓力，建議政



■天星小輪票價較港鐵便宜得多。 中新社

府支援小輪公司拓展非票務收入，例如透過資助翻新碼頭，提升碼頭電力配套，引入更多不同餐廳和商舖，令碼頭成為旅客及市民欣賞維港的勝地。

「實政圓桌」立法會議員田北辰就表示，單程加幅可接受，對遊客來說約6元坐一程渡輪欣賞維港風景，是全世界最划算的，但月票不應該加。



■香港出生率降，令幼稚園收生減少。 資料圖片

幼稚園收生少 1/4 出生率跌憂爆倒閉潮

香港過去5年出生人數持續下跌，幼稚園業界首當其衝。教聯會去年底以問卷訪問約230間幼稚園，發現半日制及全日制幼稚園本學年收生劇減近四分之一，近九成受訪幼稚園對下年度收生情況表示不樂觀，相信K1收生人數將繼續下降。教聯會表示，過去兩年已接連有幼稚園因收生不足而停辦，面對生源大減，擔心幼教業界將出現倒閉潮，促請政府提供一次性特別津貼，即時調高每名幼稚園學童的單位資助額20%、放寬申請增加學費門檻等，協助業界渡過難關。

教聯會調查發現，逾七成受訪幼稚園反映收生人數減少的成因，主要為學校所在地區出生率下跌，加上受疫情及部分人離港等多重夾擊。與2021年比較，近八成幼稚園在2022年面對收生減少問題，半日制幼稚園平均減少了23名K1學生，而全日制幼稚園收生平均減少19人，比率分別為24%及26%。

在2022/23學年學費調整方面，六成受訪幼稚園學費維持不變，有部分的加費申請被當局駁回，其餘四成幼稚園成功申請增加學費，但平均只獲批加3.6%學費，加幅未達目標水平。另幼稚園教育計劃過渡期津貼已於上學年結束，受訪學校反映因政府提供的資源大減，迫不得已裁減全職教師人數，部分幼師只能以兼職形式聘請，影響教學團隊士氣。

面對營運困難，超過九成幼稚園支持增加學生資助額，近八成支持一筆過撥款紓緩營運壓力，逾七成支持額外撥款落實「一校一行政主任」及調整師生比例，約五成分別支持半日制與全日班賬目互補、批准上調全日班學費上限、審批調整學費時增加彈性，及向幼師提供病假津貼。