

上月指數升2% 三季料見4%

食品價租金飆升

通脹勢重臨

通脹時代再臨。本港上月消費物價指數按年升百分之二，剔除政府一次性紓困措施，按年則微升百分之零點八，表面仍屬溫和。不過，政府發言人表示，隨着經濟復蘇的動力正逐漸增強，通脹壓力在未來可能會增加。在食物價格和樓宇租金持續上升，加上人民幣升值可能升值，有學者預期，第三季通脹率可能達百分之四。

本報記者 吳美慧



通脹壓力

統計處昨日公布三月消費物價指數，按年升百分之二，較一月和二月合計的百分之一點九平均升幅略高。若剔除政府一次性紓困措施，是按年微升百分之零點八。政府發言人表示，三月通脹率與一、二月大致相同，反映通脹壓力仍溫和。但發言人說，隨着經濟復蘇的動力正逐漸增強，通脹壓力在未來可能會增加。

在食物價格和樓宇租金持續上升，加上人民幣升值可能升值，有學者預期，第三季通脹率可能達百分之四。

現時通脹壓力溫和

租金上漲、食品價格上升、公共交通加價等因素，令各階層市民都受通脹影響。本港現時未出現像〇七年底至〇八年初那樣，有超過百分之六的高通脹率，但學者預計通脹是穩步上揚。中大經濟系副教授關焯照接受本報記者電話查詢時表示，去年首兩季本港受金融海嘯影響帶來通縮，如今經濟復蘇，佔市民開支的一半的租金（連差餉及地租）和食品開支上升，加上公共交通繼續加價，預計第三季通脹率會至百分之四。

至於今年通脹率會否重上百分之六，關焯照說，要視乎外圍環境，如石油價格、人民幣會否升值等。對於當局招規管地產商售價，關焯照說，本港對房屋的需求大，加上低息鼓勵市民申請按揭買樓，即使樓價下調都只會是短期的事。

08年通脹率百分六

財政司司長曾俊華早前表示，人民幣兌港元或升值百分之十。浸大經濟系副教授巫伯雄表示，本港很多貨品都是內地進口，特別是濕貨食品。美元持續疲弱，港元與美元掛鉤，人民幣升值等同「輸入通脹」。他說，〇七年底〇八年初的百分之六通脹率，是資產價格泡沫，引發金融海嘯，普遍情況下，每六、七年才有一個通脹循環。他預計，通脹穩步上升是大趨勢，第二、三季通脹率介乎百分之二至三：「升百分之三至四已算多。」金融海嘯後，亞洲國家較早復元。巫伯雄預計，要待歐美復蘇，特別是美國復蘇，高通脹率才會再臨。

學者提及的食品和租金開支升幅，在上月統計的商品／服務組別佔前列位置。消費能力較低的甲類消費物價指數組群，頭七位開支升幅中有六項是食物，依次是新鮮蔬菜、家禽、海水魚、豬肉、新鮮海產和淡水魚。甲類組群中不少是公屋住戶，租金波動不大，故此租金十大不入；食物開支升幅在乙、丙類組群中同樣升幅顯著，十大中另有一些較「奢侈」的開支升幅，包括第一位的旅遊，以及租金（連差餉及地租）。

水電與燃氣開支上升

三月綜合消費物價中，以電力、燃氣及水升幅最高，達六成三，其次是雜項物品、不包括外出用膳的食品開支、交通、外出用膳和雜項服務等，升幅介乎百分之一至二。跌幅較大的是，耐用品和衣服，分別跌百分之六點七及一點一。政府發言人表示，電力相關開支增加是由於部分住戶已用完當局的一次性電費補貼。

甲類消費物價指數的組群，每月平均開支是四千至一萬五千四百九十九元；乙類組群是一萬五千五百元至二萬七千四百九十九元；丙類組群則是二萬七千五百元至五萬九千九百九十九元。

▶運輸及房屋局局長鄭汝樺昨日表示，雖然未有立法規定，但政府仍有「後着」。



鄭汝樺稱政府仍有「後着」 發展商不跟從將禁售樓花

【本報訊】政府宣布「九招十二式」規管一手樓住宅銷售的新指引，運輸及房屋局局長鄭汝樺昨日表示，雖然未有立法規定，但政府仍有「後着」，就是若發展商不跟從指引，政府可以禁止或叫停有關發展商的樓花銷售，影響套現資金周轉以十億元計算，對發展商來說是嚴重的懲罰。她說，無論是首批抑或加推單位，發展商都要三日前公布價單。

鄭汝樺昨日在一個電台節目上表示，政府推出的「九招十二式」新指引，用於規管所有一手樓住宅銷售，包括樓花與現樓銷售，因為有些樓盤可能開售時是樓花形式，但隨着物業逐步落成而變成現樓銷售。她說，規管措施是希望令樓市達到「資訊透明、公平交易」的效果，改變整個物業買賣的文化。

發展商需於單位發售三日前公布價單的規定，由首批推出至加推單位，都要三日前公布價單，讓市場有時間消化價格訊息。

對於有意見認為政府若不立法，無法強制發展商跟從指引，鄭汝樺說，政府仍有禁售樓花這個「有效工具」，因為樓花推售前須取得政府同意，若發展商的銷售安排及示範單位設計，不跟從政

府的「九招十二式」指引，政府可以禁止或停止樓花銷售。「地產項目着重現金周轉，如果不准提早（以樓花形式）賣樓，會有大影響，或者如果賣樓唔畀人買，係罰得好緊要，請緊過億元或十億元計的交易。」她相信措施會有效。

鄭汝樺表示，難以估計一年的樓宇需求量，但相信優化後的勾地表，未來三至四年會有五萬多個一手私人住宅供應，可以滿足市場需求。二手市場亦能滿足置業人士需求，當局正考慮活化二手居屋市場的措施，房委會下月會討論。她說，政府不是鼓勵市民換樓及買樓，但認為二手居屋市場可以健康地增加樓市活力。

香港測量師學會產業測量組上任主席潘永祥認為，禁售樓花的力度大，因為樓花若可較現樓提早一年出貨，發展商可以及早套現周轉，就算是實力雄厚不急於周轉的發展商，預售樓花可以方便他們趁樓市氣氛好時，以較好價格推出樓盤。

市區重建局轄下財務委員會今日開會，討論樓盤銷售安排，據了解，由於委員會受職權範圍所限，今日會議不會討論具體措施安排，留待市建局董事會下月初的會議再商討。

年／月	綜合消費物價指數
2008年3月	+4.2(+5.3)
4月	+5.4(+5.4)
5月	+5.7(+5.7)
6月	+6.1(+6.1)
7月	+6.3(+6.3)
8月	+4.6(+6.3)
9月	+3.0(+6.1)
10月	+1.8(+5.9)
11月	+3.1(+5.6)
12月	+2.1(+4.6)
2009年1月	+3.1(+4.5)
2月	+0.8(+2.1)
3月	+1.2(+2.6)
4月	+0.6(+1.9)
5月	+1.3(+1.3)
6月	-0.9(+0.4)
7月	-1.5(-0.3)
8月	-1.6(-0.3)
9月	+0.5(-0.3)
10月	+2.2(-0.3)
11月	+0.5(-0.3)
12月	+1.3(+0.3)
2010年1月	+1.0(*)
2月	+2.8(+1.6)
3月	+2.0(+0.8)

*表示數字在±0.05%之內

公共事業加價增添通脹壓力

【本報訊】今年首三個月消費物價指數上升，而多個與民生息息相關的企業計劃在今年餘下時間加價，將令通脹壓力加劇。港鐵公司、煤氣公司和加德士、蜆殼等石油公司由今年四月開始加價，預計未來的消費物價指數繼續上揚。

由四月開始，石油、煤氣公司及港鐵公司接連宣布加價。煤氣公司宣布四月一日起加價，加幅達百分之二點八；另外，加德士及蜆殼、中石化石油於四月中宣布調高車用燃油零售價，每公升加幅分別由一毫四至兩毫九不等。港鐵亦於本月根據「可加可減」機制，宣布於今年六月開始調高票價百分之二點〇五，平均每程票價上升一毫半，令市民負擔百上加斤。

紅磡街市買餸貴過土瓜灣 上月行情指數果菜價格跌幅較大

類別分別下降百分之三點六及百分之零點九。

屯門荃灣街市售價平

調查還發現香港仔街市、九龍城街市及沙田街市的食品價格較高，而屯門的新墟街市、蝴蝶邨街市及荃灣的楊屋道街市，價格則較便宜。劉燕卿特別指出，同區街市的食品價格不盡相同，例如紅磡街市的食品，比土瓜灣街市貴近百分之七，相當於每個月用多六十八元，一年用多八百一十六元，但兩個街市距離只是幾分鐘路程。

消委會昨日公布最新的街市行情指數，發現三月的街市食品價格按月輕微下跌了百分之五點二，其中以蔬菜價格跌幅最大，急跌百分之十點二，其次為水果，下跌百分之七點六，而魚類和肉

物的支出，每年可相差一千八百六十元。假設消費者在屯門區的新墟街市平均月花一千元購買食品，若在南區香港仔街市購買相同食品，便要多付一百五十五元。

九龍城街市物價高

被指食品價格偏高的九龍城街市，有市民說，不會到其他區買菜，因為買慣了及知道哪個商戶的食品品質較好；但亦有市民由於女兒在九龍城讀書，加上將軍澳街市的食品價格較九龍城昂貴，決定跨區買菜。

至於在價格指數最高和最低街市購



▲消委會總幹事劉燕卿（左）歡迎政府推出新措施規管樓花銷售

消委會歡迎售樓花措施 準買家可掌握更多資料

【本報訊】政府推出「九招十二式」加強規管地產商售樓，消委會總幹事劉燕卿回應表示歡迎新措施，認為能增加發展商銷售時的透明度，令準買家有準確的資料，更全面了解樓盤。

她相信，新措施推出後，不會再有發展商禁止市民在示範單位內量度面積。

劉燕卿昨日在一個電台節目表示，以往消委會收到有關一手盤銷售的投訴，包括資訊不足、示範單位失實等，對現新措施要求發展商推出首張價單時，需要提供至少三十個或三成可供出售的單位呎價，是很大的進步，改變以往「擠牙膏式」的售樓方式，可增加樓盤銷售時的透明度，避免市民未掌握樓盤價格就購入單位。新措施亦清楚定明一百個單位以上是大型項目，小型項目則是一百個單位以下，令消費者更清晰。

劉燕卿相信，新措施推出後，不會再有發展商禁止市民在示範單位內量度；建議地監局派員到樓盤地點，了解銷售情況，認為有關方面不難做到。她說，發展商應會自律及遵從，但若果措施成效不彰，促請政府應進一步透過立法進行規管。