

經濟雖好藏風險 樓市早調保安全

香港政府昨日公布的第二季統計數據，顯示經濟狀況良好，但為降低風險，又推出幾項調控樓市的措施。的確，當世界經濟正處十字路口而待變之際，絕不能沉溺於過往的佳績，而必須更注重防範未來風險，並為此早作部署。

本港經濟於次季增長百分之六點五，比上季亦上升百分之一點四，連同首季的百分之八增長，上半年增長高達百分之七點二，超過了長期平均，故政府把全年增長預測提高一個百分點到百分之五至六間，乃合理的調整。同時，基本通脹率在次季為百分之一點五，雖比首季上升卻仍屬低水平，令經濟在高增長中能保持穩定。

上述良好表現，乃建基於國際經濟環境隨復蘇好轉，和內地經濟的持續強勁。這導致本港的投資及消費信心轉強，內需及外需俱旺。其中投資增幅高逾一成五尤為可喜。外需強勁令貨物及服務出口均有頗高增長，分別達到二成及接近一成七。然而令人關注者是，外圍好景或不會長久，最近美國經濟已呈復蘇後勁不繼之象，歐洲（包括英國）經濟在財政緊縮下亦將

轉弱，若歐美情況明顯惡化將打擊本港出口及投資、消費信心，進而引發內外需的雙雙冷卻。另一方面，由於歐美經濟放緩的影響將漸而來，暫時未必巨大，而內地經濟強勁亦可保持，故短期間香港經濟所受到的壓力應不會太大，今年內仍可保安穩，但明年或許會差些。

為應對未來的風險，香港必須有所準備，尤須先行處理好經濟內部潛在的較重大問題。首先是通脹壓力。最近公共服務加價及員工加薪的要求大增，連電車也要加費。當勞工市場如政府所說轉好時，物價升勢便更易傳向工資，從而形成螺旋上升的惡果。誠如政府所說，國際環境轉弱將有助抑制通脹，但港元隨美元貶值的效應，及本港內生漲價的壓力卻難以避免。內生因素方面，主要是樓價及租金上升。更大的問題是通脹上升將加深貧富懸殊及社會矛盾：基本物價的上升不單相當於累退稅項，對中下層打擊尤大，且部分低層勞工還面臨得加薪甚至減薪的問題，亦即受到兩面夾擊。

另一個問題是資產泡沫，特別是近期

樓市的火旺。在聯匯制度下再加上美國大放水（最近又啟動量化寬鬆二期），令香港銀根充裕利率奇低，乃培育泡沫的上佳環境，何況近年內地資金亦或明或暗湧入，更如火上加油。當泡沫漲大而前景又面對風險時，情況便變得十分嚴峻，外圍形勢一轉將可觸發爆炸。九七年的慘痛經驗便是例證，因此政府必須及早提防。昨日財政司司長曾俊華在全管局配合下，推出了幾項抑制樓市過熱打壓炒風的措施，確是其遠見的前瞻性行動。若政府措施能促使市道率先在事前調整，便可避免市場在震盪下突發地急轉，調整的痛苦亦可相應減少。同時，調控樓市使其降溫，也有助減低通脹壓力，可收一石二鳥之效。

最後，還是要談到老問題：香港經濟長期有轉型遲緩的深層問題，一直未有好好解決，具體表現是大型基建項目每受拖延，而對新興產業培育不足致拓展過慢，將成成長遠增長後勁不繼的隱患，問題在環境轉差時將更為突顯。看來，這種長期性的風險值得當局給予更多注意，並給予政策上的優先處理。

副局政助不該全「凍」

特區政府昨日宣布，已經完成副局長及政治助理工作薪酬的中期檢討，結論是九位副局長、九位政助，全部凍薪。

這是一個在不少人意料之內的評審結果，但亦是一個頗富爭論性的結果。

首先，凍薪云云，到底是什麼意思？相信不少人都會同意：凍薪就是表現不佳的意思，否則，有開人等就應該獲得加薪。當然，要是真的表現很差，或者完全不能夠讓人接受，那麼，其結果就應該是減薪甚至「炒魷」。其次，全部凍薪又是什麼意思？事實是，九位副局長、九位政助，工作範疇不同，個人表現、能力大小、工作熱忱也不可能一樣；因此，如果按正常理解，十八個人，應該有加有減又有「凍」，不可能全加全減或全凍。但現在結果就是「全凍」，十八個人一齊「凍」。

因此，面對「全凍」，令人費解之處在於：政府對十八位副局長、政助的表現到底是滿意還是不滿意？他們的工作表現到底是稱職還是不稱職？是全部不滿意、個個不稱職，還是相反的人人滿意、個個稱職？……

對此，政制及內地事務局長林瑞麟、「特首辦」主任譚志源昨日解釋說，十八位副局長、政助的工作表現，「整體而言」能夠按照政府的設計、達到所要求，因此決定維持全部人的薪酬都不變。

而與此同時，特首曾蔭權則強調了兩點：一是進一步發展政治委任制度是正確和必須的，二是希望各副局長、政治助理虛心接受公眾的批評和意見。

看來，在副局長和政助的薪酬問題上，凍薪顯然並不是一個合理的決策，對部分人並不公平，於副局長、政助整體而言亦非正面幫助，認為他們薪酬過高的不會因此而認為合理了，反對派要罵的也還是會繼續罵下去，因為他們要反對的是整個問責制而不僅僅是一個蘇錦樑。

如今，政府既然作出了全體凍薪的決定，未來的日子就一定、也必須要進一步落實和維護政治問責制度，包括對副局長、政助的工作給予更有力的指導、支持和幫助，培養人才、善用人才、留住人才，而不僅僅是「凍」他們。

關 昭

次季全面復蘇 政府上調預測

全年經濟料增長 5 至 6%

本港經濟今年第二季持續全面復蘇，按年增長百分之六點五，是連續第二個季度高於趨勢增長，今年上半年經濟增長達百分之七點二，而政府亦調高今年全年的實質經濟增長為百分之五至六。全年通脹預測維持在百分之一點五，整體通脹率則維持百分之二點三。財政司司長曾俊華表示，各項數據在表面上顯示現時經濟前景正面，但歐美經濟前景未明朗，香港有需要居安思危。

本報記者 石璐杉

曾俊華昨日聯同政府經濟顧問陳李藹倫舉行第二季經濟情況記者會，並親自簡介最新的經濟情況。曾俊華指出，受惠於內地及其他亞洲經濟體系蓬勃的增長勢頭，香港經濟在今年第二季持續全面復蘇。今年第一季本港經濟按年增長百分之八，在第二季仍然錄得百分之六點五的強勁增長。經季節性調整，經濟在第二季按季增長百分之一點四，是連續第五個季度的按季增長。

連續五季錄得按季增長

曾俊華表示，第二季經濟增長的步伐是全面和均衡的，在對外貿易和內部需求兩方面都有明顯的增長。

對外貿易方面，香港的貨物出口在第二季維持暢旺，錄得約兩成的按年增幅。整體服務輸出同樣保持強勁勢頭，升近一成七。其中，旅遊服務輸出、離岸貿易和運輸服務輸出在第二季均表現理想。但受歐元區債務危機拖累，金融服務輸出則稍為放緩。

香港的內部經濟也保持良好勢頭。市民收入普遍得到改善，帶動私人消費開支增長百分之四點六。整體投資開支加速，按年增長約一成五。曾俊華指出，私營公司在機器、在設備及電腦軟件方面的投資增長亦非常顯著，反映營商氣氛保持良好。公共工程加速上馬，亦推動整體建造業活動在第二季錄得非常可觀的升幅。



▲曾俊華（右）與陳李藹倫（左）簡介香港最新的經濟情況 本報攝

就業市場大體上情況仍然正面。雖然失業率由第一季的百分之四點四略為回升至第二季的百分之四點六，但整體就業人數自從今年二月以來首次增加，職位空缺持續上升，就業不足情況亦繼續改善，而整體收入狀況則進一步好轉，都顯示整體就業市場向好。曾俊華說：「我相信就業情況會隨著經濟良好增長勢頭而會繼續改善，從而帶動內部環境穩步增長。」

曾俊華表示，考慮到香港本地生產總值上半年增長強勁，達百分之七點二，即使今年後期的增長前景仍然存在不確定性，只要沒有重大的外來震盪，香港今年全年的實質經濟增長應該可達到百分之五至六，較預算案時預測的百分之四至五上調一個百分點。他說，內地以至亞洲地區的增長動力雖然在第二季稍為減慢，但仍然頗為強勁，會繼續有利於香港經濟。

然而，當前外圍環境的不明朗情況亦引起財爺的關注。「各項數據在表面上顯示我們現時的經濟前景正面，但我覺得未來環境實在是暗藏危機。」曾俊華指出，因為歐洲主權債務問題促使當地多個經濟體系推行財政緊縮措施，增添了全球復蘇的下滑風險。新近數據亦顯示，美國的增



長勢頭已減弱。因此，他預計下半年香港的出口按年增幅可能稍為減慢。

曾俊華提醒要居安思危

曾俊華表示，香港的整體經濟雖然有健康的增長，但多方面仍然有不少的挑戰。香港有需要居安思危，在這個復蘇的關鍵時刻，利用經濟逐步向好的時機，一方面做好基本的準備功夫，迎接未來的挑戰，另一方面亦要作好防患未然的具體工作，踏實地為長遠經濟發展打好基礎。

不過，曾俊華認為，全球經濟，尤其是發達國家，仍然面對產能過剩，因此香港通脹在短期內急升的風險並不大。而整體經濟的生產力持續提升，應有助紓緩本地的成本壓力。考慮到目前消費物價的走勢大致符合預期，政府維持今年全年的通脹率預測不變。

曾俊華表示，他會密切監察物價的情況，尤其是食品價格、租金上升和匯率變動可能帶來的上行風險，以及通脹對不同階層，尤其是低收入市民的影響。

▲本港經濟持續復蘇，第二季經濟按年增長達百分之六點五，其中貨物出口更在第二季錄得約兩成的按年增幅 新華社

發展商稱樓花禁摸貨 對新盤銷情影響不大

【本報訊】政府出招遏樓市炒風，當中以限制新盤樓花摸貨轉名的招數最狠，發展商普遍認為，炒家佔新盤買家比重不高，相信此舉對新盤銷情及訂價影響不大，亦無礙推盤策略，料短期內只會為樓市帶來心理影響。

嘉華國際地產總經理尹紫薇指出，現時炒家佔新盤買家比例不多，一手盤炒風不算熾熱，相信政府禁止新盤摸貨以及調高殺訂金額，對新盤銷情影響不大，也不會窒礙樓下樓盤訂價及銷售部署。她認為，政府研究把多幅具潛質土地轉作住宅用途，並非即時推出該批供應，料對樓市不會構成打擊。

新地非執行董事郭炳湘說，政府增加土地供應等措，有助穩定樓市，事實上，樓市與土地供應息息相關，早前土地供應太少，導致樓價急升，所以政府往後必須視乎供求及經濟，審慎地處理每年的土地供應。

英皇國際執行董事張炳強表示，旗下新盤之投資者比重少於三成，當中包括內地投資移民，所以政府禁止新盤摸貨轉手，對樓盤銷情影響輕微。不過，他承認，新措施下，樓市氣氛短期內會冷卻。他認為政府增加中小住宅地皮，能夠滿足市場需求。

「9招12式」實施 樓價仍累升5%

資料

樓價愈趨急升，政府唯有落重藥打壓炒風。事實上，今年六月份政府推出「九招十二式」以來，樓價累計升幅百分之五，甚至再創一九九七年後新高；樓價高企，炒家爭相「追落後」，令豪宅炒風蔓延至中小型住宅，新界區屋苑瀰漫一片炒風。

今年六月份「九招十二式」實施後，中原城市領先指數（CCL）報七十九點四八，其後樓市炒風不斷，樓價連番上揚，截至本月八日，該指數報八十三點五一，樓價累計升幅百分之五，再創一九九七年後新高。中原地產研究部聯席董事黃良昇預料，樓價持續向好，CCL將向一九九七年高峰一百零三點八二邁進。隨着炒風蔓延至新界細價屋苑，新界東的樓價指數已達七十七點七三，創一九九八年三月一日以來新高；新界西指數亦報六十四點六零，創一九九八年五月三日後新高。

美聯物業高級營業經理陳智生說，近期新界屋苑不乏投資者入市，最新成交為屯門疊茵庭六座低層H室，五百四十八方呎，投資者以一百六十一萬元購入，呎價二千九百三十八元，原業主持貨短短十個月，帳面獲利二十六萬元，單位升值一成九。

未來數月 通脹率勢爬升

【本報訊】財政司司長曾俊華表示，隨着經濟持續復蘇，本港通脹率在年下半年相信會進一步爬升；但考慮到目前消費物價的走勢大致符合預期，今年全年的基本消費物價通脹率預測維持在百分之一點五，整體消費物價通脹率預測亦維持不變，為百分之二點三。

統計數據顯示，通脹方面，上半年的走勢跟預期相若。第二季的整體和基本通脹率分別為百分之二點六和百分之一點五。曾俊華指出，目前的通脹水平仍然尚算溫和，但隨着經濟持續復蘇，加上進口價格上漲，通脹率在年下半年相信會進一步爬升。

，大陸市場情況也不錯。失業率方面，他預期可以繼續改善；通脹方面，基本食物以及能源價格會有所增加，但由於美國出現通縮，可起對衝作用，將通脹壓力溫和下來。

至於民生問題，權威人士說，除了衣食住行外，醫療也是須關注的問題，其中房屋更是焦點。

權威人士說，香港約有二百三十萬個固定家庭，住宅單位則有二百四十萬個，表面是供應足夠的，但由於有些家庭擁有多於一個單位，才形成供應緊張的問題。

至於最多市民討論的買樓、復建居屋問題，權威人士說，復建居屋與私樓市場無直接關係，目前政府的政策，是讓符合資格人士可以在三年內上公屋，以達至照顧基層的需要。

至於買樓困難問題，權威人士指，是一些收入超出申請公屋資格，而又沒有能力購買新落成單位的家庭。他認為，只要這些家庭降低條件，購買一些二百萬元或以下的上車盤，他們的買樓困難問題應該較易解決。

社會能否接納須諮詢清楚

至於復建居屋問題，權威人士說，現時的情況是：難於填海覓地，須減低居住密度，避免出現屏風樓，在這種限制下，土地的供應愈來愈艱難，倘若再決定復建居屋，這些新居屋地皮，只能從勾地表中找尋，或者是減少興建公屋數量，撥地建居屋，這些轉變，社會能否接受，政府必須諮詢清楚，才能作出決定。

復建居屋 施政報告料無決定

【本報訊】政府權威人士昨日表示，房屋問題必然是今年施政報告關注的重點，至於會否復建居屋，涉及複雜的土地供應問題，政府必須諮詢清楚才作決定。

權威人士昨日會見傳媒高層時表示，經濟情況變幻無窮，很難預測，而目前面對的金融海嘯殊不簡單，很可能出現雙底以至三底衰退，現在看來很大可能是雙底衰退。

他又指，美國的復蘇比預期差，很可能重蹈日本救市，復原期可能很長。比對起來，由於香港的救市措施做得快，例如中小企借貸計劃做得好，落藥快，將大批中小企拯救過來，避免大批就業人口失去職位。

他又預計，今年經濟不錯，基調很好，百分之五的增長應無問題，出口歐盟市場也恢復過來