

# 港樓市似穩還憂 利率風險要留神

美聯儲局加息步伐可能比預期更快，近日歐元與日圓兌美元大幅下挫，分別急瀉至5年與20年低位，令人憂慮美國緊縮貨幣政策引發衝擊波逐步擴大，國際資金呈現無序流動的跡象，對環球經濟與金融市場穩定性構成重大威脅。香港金融管理局昨日再發預警，即使港息未必即時跟隨美息上升，但利率向上趨勢十分明顯。事實上，利率見底回升，物業資產價格將首當其衝，置業者尤其要注意利率上升風險。

為了應對高通脹，美國等發達國紛紛加快收水，進入加息周期，而在聯繫匯率制度之下，港息最終也會跟隨美息上升，只是因為目前銀行體系結餘保持充裕水平而令加息稍為滯後。香港按揭證券公司日前調高定息按揭利率四分之一厘，且是今年來第三次加息，反映港元資金成本確實緩緩上升，響起了加息警號。隨着港元拆息進一步上揚，本港銀行跟隨按揭證券公司調高按揭利率是遲早問題。這意味香港超低息時代快將結束，有利樓市上揚的因素出現了根本性變化。

當前環球經濟陰霾密布，金融市場

波動性增強，除了美國緊縮貨幣政策負面外溢影響擴大之外，俄烏衝突升級風險也在上升之中，令全球能源與糧食價格漲勢不止，歐美日等發達國或加速走向滯脹與衰退。最近歐元與日圓兌美元呈現不尋常的下挫，今年來已分別累跌7.5%與12%，顯示市場資金恐慌性出逃，新一波金融危機或在醞釀當中。

美元匯價持續走強，看來聯儲局下月加息半厘機會很高，收水力度持續超预期，環球金融市場震盪難休。金融管理局副總裁劉應彬昨日提到市場預期今次美國加息周期比之前來得急勁，幅度也會很大，年內升幅可能超過2015年至2018年加息周期的2.25厘，不排除今年港元兌美元觸及7.85弱方兌換保證水平的次數為多、速度亦較快，銀行體系結餘水平變化也難以預料。而金融管理局助理總裁（貨幣管理）陳家齊更提醒置業者，利率呈上升趨勢，入市買樓要思考自身情況與中長期風險。

無可否認，香港住宅樓市具較強的抗跌力，過去兩三年經歷黑暴與疫情打擊，尤其是今年三月第五波疫情衝擊前所未見，重創實體經濟與就業市場，但

差餉物業估價署最新數據顯示，三月樓價指數按年僅跌0.7%，跌幅比預期為小，對比去年歷史高位，更只溫和調整約4.2%，相信與目前住宅供求依然緊張有關，對樓價有較大支撐作用。首個在防疫措施放寬之後推出的住宅新樓盤，獲得不俗銷售反應，可見樓市剛性需求依然很大。

不過，香港住宅樓市仍有一些隱憂，長期的超低息與住宅供求失衡，已嚴重扭曲了香港住宅物業市場，出現不正常走勢。即使經濟陷入衰退，但樓價調整幅度仍然有限，繼續在歷史高位徘徊，與實體經濟表現持續脫節，這種現象是值得關注的。

香港經濟基本沒變，但受各種因素影響，樓市似穩還憂，現水平樓價恐未有完全反映環球經濟與金融潛在風險。隨着美國加快收水，環球市場流動性逐步收緊，價格高估的香港住宅樓價，將面臨一定下行壓力。社會各界關注行政長官選舉候選人李家超今日所發表的政綱，在短中長期方面如何增加住宅供應，以有效解決樓荒問題，推動樓市與經濟重回正軌、健康平穩發展。

# 迎接新城際交通時代

昨日有傳媒報道，港鐵將永久停駛直通車，並待政府公布最終方案。駛過百年歷史的廣九直通車即將抵達「終點站」，令人惋惜，但這是時代發展的大勢所趨，也意味着一個新城際交通時代的全面到來。

廣九直通車最早可追溯到1911年，其後因各種原因斷斷續續運營，更曾一度停運30年。內地改革開放後，廣九直通車重新開通。2019年4月1日，廣深港高鐵開通，改變了城際交通的模式和兩地居民出行的習慣，城際直通車車票上列印的香港站名亦由「紅磡（九龍）」改為「香港紅磡」。

高鐵時速達350公里，香港至廣州的車程縮至約50分鐘，這比城際鐵路需要一個多小時快得多。隨着越來越多乘客轉乘高鐵，直通車的乘搭人次從2018年的每日約11700人跌至2019年的約6900人。到2020年1月28日，廣九直通車因疫情爆發而停運，至今已兩年多。誰也沒有料到，當天駛出的

很可能是一百多年來的最後一班廣九直通車。

時代車輪滾滾向前，科技發展日新月異。汽車取代馬車，高鐵取代直通車，交通工具的迭代，是歷史發展的必然。

直通車進入歷史博物館雖然令人不捨，但一個更快、更便捷、更先進的城際交通時代正在到來，香港融入國家發展大局的步伐也將進一步加快。

大灣區城際交通發展日新月異，香港必須主動擁抱發展潮流。據悉，目前港鐵正在研究高鐵「地鐵化」，憑一張八達通就可以隨時上車，香港和粵港澳大灣區內其他城市的交通更便捷，港人到內地旅遊、工作、居住也將更加方便。

待疫情過後，兩地恢復正常往來，港人就能真切感受到新城際交通時代下，大灣區「一小時生活圈」所帶來的便捷和機遇。

龍眠山

# 大公報創刊120周年特別郵票將發行

## 郵票小型張正接受網上訂購

A2 要聞

大公報  
2022年4月29日  
星期五

責任編輯：劉仁杰  
美術編輯：徐家寶

【大公報訊】2022年為《大公報》創刊120周年，香港郵政以此為主題，將於6月17日發行一張郵票小型張，以資紀念。郵票小型張正在接受訂購，網上訂購日期到5月13日晚上11時59分截止。

據介紹，郵票小型張的上下兩半分別展示昔日天津法租界《大公報》館址及今日香港的城市風光，突顯《大公報》的悠久歷史，寓意《大公報》在我國近現代歷史發展和新時代所發揮的重要作用，有助推廣國民教育，引導更多讀者知史明理，鑒古知今，從而培養愛國之情、砥礪強國之志、實踐報國之行。

### 全球歷史最悠久中文報章

《大公報》1902年6月17日創刊於天津，是全球現存歷史最悠久的中文報章。在120年的風雨歷程中，《大公報》秉承「忘己之為大，無私之謂公」的精神，始終與民族同呼吸，與國家共命運。上世紀八九十年代，《大公報》為香港的平穩過渡、順利回歸祖國發揮了重要的輿論先導作用；香港回歸25年來，《大公報》立足香港，背靠祖國，面向世界，及



▲小型張的上下兩半分別展示昔日天津法租界《大公報》館址及今日香港的城市風光，突顯《大公報》的悠久歷史。



▲香港郵政專門設計一款「大公報創刊一百二十周年」特別郵票。

時傳遞國家聲音，團結凝聚香港社會各界，支持特區政府依法施政，忠實記錄和推動「一國兩制」成功實踐，為香港的繁榮穩定作出了積極貢獻。

中國新聞史學界有「一部新聞史，半部在大公」之說，《大公報》被譽為新聞界的「黃埔軍校」，為中國新聞文化事業培養了很多人才。



掃一掃 上網訂購

## 第六屆行政長官選舉

上接A1版

# 多個團體獻策 聚焦房屋及科研

【大公報訊】記者吳俊宏報道：昨日繼續有團體到中環廣場向李家超競選辦遞交政綱建議書，團體希望新一屆政府促進各項民生工作，令市民能夠安居樂業。包括盡快落實兩地全面通關、增加土地供應，解決房屋問題和提升交通安全等。

### 利用好「一帶一路」機遇

香港新界地區事務顧問協會代表表達對新一屆特區政府的期望，包括盡快落實兩地全面「通關」等。協會秘書長陳金霖表示，以往歐美主導科技標準已成為過去式，現時國家多項科技技術在世界處於領先水平，香港作為國際化都市，應協助國家將科研成果標準化、國際化、全球化。

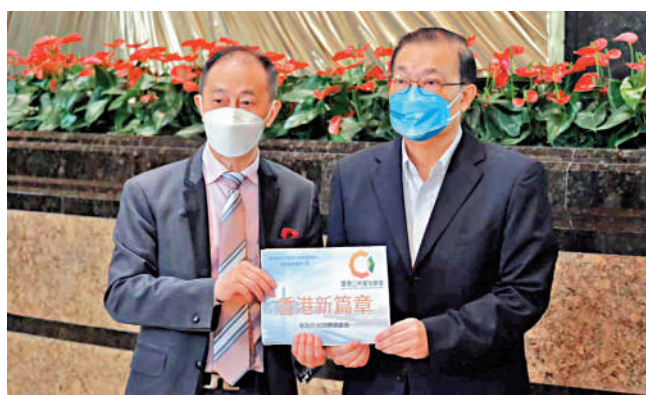
陳金霖指出，香港應該在大灣區發展中扮演更重要角色，利用好「一帶一路」機遇，將國家新興技術推向亞洲及歐洲部分區域的經濟大走廊，希望新一屆政府領導下，讓香港發展成為中國國際科技標準基地。

九龍東潮人聯會期望新一屆特區政府可以妥善管控疫情，實現有序通關；重振經濟發展，融入國家發展大局；增加土地供應，解決房屋問題；改革地方行政，加強基層治理；落實東九龍線，完善鐵路網絡；弘揚中國文化，說好中國故事。

香港公共管治學會則在土地、房屋、青年發展、教育、經濟發展、社會福利等民生工作，為香港未來發展建言獻策。學會建議進一步開放邊境用地，定期檢討進度；增加過渡性房屋；增建青年宿舍，並以低租金租予有需要的年輕人；發展海島經濟，促進旅遊等。

### 中醫界倡設專責發展機構

中醫中藥界聯合總會建議，香港應全面發展中醫藥項目，加強中西醫合作營運；總會希望將中醫完全納入公營醫療體系，讓更多中醫藥人士投入服務；亦希望特區政府可以成立專責中醫藥發展機構，加強中醫的專業發展。



▲九龍東潮人聯會期望新一屆政府妥善管控疫情，實現有序通關。

▲香港公共管治學會建議進一步開放邊境用地，以及發展海島經濟。

▲香港中藥界聯合總會建議，希望能夠重訂公屋「上樓」目標。

# 中學生交建議書 邀李家超到校交流

【大公報訊】記者常曉璠報道：培僑中學學生代表向李家超競選辦遞交政綱建議書，表達他們對新一屆政府的期望。他們希望進一步完善職業生涯規劃、促進產業多元化發展，令青年能有更多出路，還邀請李家超到校與學生直接對話。

培僑中學提交的政綱建議書分為四個部分，分別是通關、生涯規劃、多元出路、可持續發展。疫情下兩地家庭骨肉分離，他們期望能夠減少兩地防疫措施的差異，盡早通關；而在暫時未能達成目標的狀態下，能為跨境學童設特別

通道，同時設置大灣區文憑考試場，緩解未能通關下內地學子的需求。他們還關注環境主題，希望改善海岸生態環境，增加學生的保育意識。

生涯規劃方面，學生們希望新屆政府能夠投放更多資源在選科環節，讓學生對未來發展方向有更清晰認知；同時增加大灣區諮詢宣傳與交流互動，令港青了解並產生憧憬。此外，他們亦尋求多元出路，希望增強跨學科合作、鼓勵本港藝術發展，為創新科技人才設立大學通道，支持本地互聯網產業發展等，通過各種途徑拓寬青年就業機遇。



▲培僑中學學生代表向李家超競選辦遞交政綱建議書，並邀請李家超到校與學生對話交流。