

美歐加息掀震盪 恐刺破資產泡沫

繼歐洲央行之後，預期聯儲局下周將繼續大幅加息遏通脹，市場流動性急速收緊，環球資產價格面臨更大下行壓力，香港也難獨善其身。事實上，香港金融管理局持續入市承接港元沽盤，導致銀行體系結餘減少與港元拆息抽高，港息跟隨美息上升時間將比預期為早，相信香港銀行四年來首次上調最優惠利率已迫在眉睫，習慣長期超低息環境的住宅樓市將面臨考驗。

今年來香港住宅樓價反覆偏軟，近期二手樓市場更出現減價風，呈現明顯轉弱跡象。這在一定程度上反映美國等發達國不惜一切代價遏通脹，構成全球經濟與金融市場巨大風險。目前美國加息速度與力度是數十年來所未見，加劇全球經濟與金融市場脆弱性，隨時觸發系統性危機，衍生新一波金融風暴。

值得注意的是，美瘋狂加息負面影響浮現，聯儲局年內累積加息1.5厘，不但加速經濟走向衰退，還可能刺破股市、債市、樓市與車市等資產泡沫。近月美國房屋銷售跌至近兩年低位，是房地產見頂回落的重要警號。

令人不安的是，美國加息外溢衝擊

正在席捲全球，大幅推高全球美元債務成本。近日國際貨幣基金組織警告，一場全球性債務危機正在醞釀之中，暗示金融黑天鵝將至。

其實，斯里蘭卡宣布破產、債務違約，相信不是個別事件。同時，主權債務危機之外，還有貨幣危機乍現，不單止新興貨幣受壓，還牽連發達國家貨幣。市場正密切關注歐洲央行11年來首次加息會否引爆歐債危機2.0，以及日本央行會否堅持繼續實施量化寬鬆貨幣政策，近日歐元與日圓兌美元分別跌至20年與24年低位，歐元與日圓資產大舉被沽售，危機似乎一觸即發。

全球疫情與俄烏衝突持續，加上美歐等主要經濟體相繼加息，世界經濟形勢更加嚴峻，環球資產價格承受下行壓力可以想見。即使香港經濟韌力強，支持住宅樓價呈現較強抗跌力，與歷史高位相比，僅輕微回調而已，但外圍逆風不容低估，特別是利率上升風險。

隨著香港利率正常化進程啟動，預期香港住宅樓市將進入較長的整固期。近期住宅樓市已出現多項微妙變化，值得置業者注視。

一是二手樓貨尾持續增加，已落成而未售的一手樓單位增加至1.4萬個，反映樓市購買力並非想像般強勁。二是新樓盤開售價低於二手市場價格，地產發展商有意加快去貨速度。三是二手樓市場呈現不少長線收租物業沽盤，這與近期主要銀行港元定期存款上升至2厘或以上水平、接近整體物業收租平均回報率有關。四是個別銀行調高H按的鎖息上限，意味銀行資金成本上升，調高樓按利率或最優惠利率不遠了。五是新界多幅地皮申請改劃，大幅提高地積比率，增加可建樓面面積，個別項目涉及萬個住宅單位供應，潛在住宅供應可見一斑。

隨著美歐等主要經濟體大舉收水，意味環球資產價格升值遊戲已告結束，相信香港住宅樓價瘋漲時代也一去不復返。當前特區政府積極作為，在土地及房屋供應上全力提速、提效、提量，包括縮減現時程序、壓縮所需時間，並全力推進北部都會區建設與明日大嶼填海計劃，有望徹底解決樓荒問題，推動香港住宅樓市重回正軌、保持健康穩定發展。

滅鼠需要「好貓」

香港消滅一隻老鼠的平均成本超過1萬元，高得令人吃驚；更叫人匪夷所思的是，有北角居民發現，家中老鼠吃下食環署提供的整包鼠餌後，非但沒有被毒死，反而「龍精虎猛」，半年間老鼠由手指長度，變成手掌般大。毒餌養肥了老鼠，簡直是黑色幽默，難道本港的老鼠成「精」，毒餌已無奈何其何？

大公報記者在紅磡後巷取得食環署投放的兩份鼠餌，交給化驗機構，發現餌中含有的滅鼠劑濃度比政府規定標準低達六成至八成。專家直言樣本鼠餌遠低於標準，意味着老鼠吃完整包藥也不會死，甚至因此產生抗藥性，並以「離譜」形容事件。

真相，就是如此簡單。但問題來了，為什麼鼠餌無效？是本身質量不合格，還是倉儲條件差或者投放時間、地點不對，影響了藥效？最大的疑問是，為什麼記者能找出鼠餌失效的原因，有關滅鼠部門卻彷彿長期蒙在鼓

中？可見不是老鼠成「精」，而是滅鼠方法太笨。

這些年來，政府為滅鼠出盡法寶，扭盡六壬，既用傳統的鼠餌，也引入高科技的氣壓滅鼠器、夜視攝錄機、熱能影像攝錄機等等。滅鼠人手不斷增加，食環署專職滅鼠隊加上外判，現時有3000人滅鼠，相關財政支出不斷增加，數年間增加七成。但結果是政府投入愈多，鼠患問題愈嚴重，似乎陷入惡性循環。

香港是國際大都會、旅遊城市，但如果前街後巷老鼠成群結隊，甚至不時發生市民及遊客被老鼠咬事件，豈非大煞風景！

不管白貓黑貓，捉得到老鼠才是好貓。新一屆特區政府強調施政以「結果為目標」，要用KPI來衡量工作成效，在滅鼠方面更應該如此。滅鼠工作做得好不好，不在於投入了多少錢和人手，使用了什麼方法，而在於鼠患是否受控，市民是否滿意！

龍眠山

教育局批出5.19億元 冀提供更優質教育

公營小學獲准增聘主任級教師



▲教育局公布，由九月一日起，將調整公營小學校核准編制內的一級、二級小學校長及高級小學學位教師的薪酬。

根據通告，由下學年的9月1日起，以薪金津貼支薪的公營小學現職一級小學校長、二級小學校長及高級小學學位教師轉換薪級。不同支薪點的一級小學校長均會提高至總薪級表第43點，即109,000元。而二級小學校長，除在本年8月31日已達頂薪點足一年，應轉換至總薪級第41點（100,190元）；其他支薪點均轉換至總薪級第40點。

小學校長調高薪級點

高級小學學位教師按現行薪級在2022年8月31日的薪酬未達頂薪點或達頂薪點不足一年，支薪點會轉換至修訂薪級的同一薪點；如本年8月31日已達頂薪點1年或

以上，則應轉換至較總薪級第36點（80345元）。

資助小學亦不例外，在聘任、署任或晉升以薪金津貼支薪的一級小學校長、二級小學校長及高級小學學位教師時，應按新實施的修訂薪級聘任有關人員。

全日制普通小學會由現行每三班設一個主任級教師職位，改善為每3.2個教師職位設一個主任級教師職位。一般而言，即18班小學會增加三名主任，24班小學增加四名主任，30班小學增加五名主任。

因時制宜 網民紛紛讚好

此外，特殊學校小學部，由現行每四個教師職位設一個主任級教師職位，改為每三個教師職位設一個主任

公營小學人員的薪級調整		
職級	現行薪級	修訂薪級（由2022年9月1日起）
一級小學校長	總薪級表第38至41點	總薪級表第43至46點
二級小學校長	總薪級表第35至39點	總薪級表第40至43點
高級小學學位教師	總薪級表第34至35點	總薪級表第34至39點

現職高級小學學位教師的轉換薪級安排

現行薪級	修訂薪級
總薪級第35點（按舊薪級支領頂薪點1年或以上）	總薪級第36點（\$80,345）
總薪級第35點（按舊薪級支領頂薪點不足1年）	總薪級第35點（\$77,145）
總薪級第34點	總薪級第34點（\$76,380）

現職一級、二級小學校長的轉換薪級安排

- 二級小學校長只有總薪級第39點時已按舊薪級支薪1年或以上，才獲提升為總薪級第41點（\$100,190），其他由總薪級第35點至總薪級第39點但未獲支薪1年或以上，均提升至總薪級第40點（\$96,055）。
- 一級小學校長不分總薪級均提升至總薪級第43點（\$109,000）。

大公報記者張凱晴整理

級教師職位。

教育局局長蔡若蓮的貼文推出短短3小時，已獲504個讚好及40多個回應。蔡若蓮於貼文表示：「局方一直以學生的福祉為依歸，務求善用珍貴的公共資源，推行真正能改善教育質素的措施，因時制宜，對症下藥，避免藥石亂投，有關教師的改善措施包括增加班師比例、中層人手和專職人員等。」此外，局方也需通盤考慮，兼顧其他教育環節的實際需要。

有關措施在網上引發市民熱烈反應。有市民表示：「多謝安排分工更清晰有條有理，相信對家長要求，或跟進輔導學生有利因素。」亦有人表示：「感恩！局長長期以來都關注，中小學幼潛在已久的問題」等。

離譜！兆基創意書院倒掛國旗區旗

教育局促校方調查及交報告

【大公報訊】昨日上午，香港兆基創意書院被發現倒掛國旗和區旗，有市民和議員隨即聯繫警方和教育局要求校方立即修正。至接近中午，學校的國旗和區旗已恢復正常。教育局表示，學校得知事件後已立即修正並道歉，局方已要求校方調查事件並提交詳細報告。

「不排除有人蓄意而為」

香港汕尾總會秘書長王文昨早10時許與朋友經過香港兆基創意書院附近，發現學校同時倒掛了國旗和區旗。他隨即與朋友聯絡區議員、教育局和警方要求處理此事並表示：「同時升錯兩面旗的概率微乎其微，而且懸掛如此長的時間，學校沒理由察覺不到，不排除有人蓄意而為。」

立法會議員楊永杰得知此事後，立即向教育局反映並要求校方立即以正確方式懸掛國旗和區旗。教育局隨後表示，校方已修正，並要求校方就此事提交詳細報告。

九龍城區議員左滙雄表示，五星紅旗是中華人民共和國的國家象徵和標誌之一，是國民對國家的一種認同感，任何個人和組織都應當尊重和愛護我們的國旗、國徽、區旗及區徽。如果隨意將國旗倒掛是絕對不能接受的，因為將國旗倒掛有棄守投降和羞辱國家之意。

左滙雄指出，教育局有要求學校將國旗和國徽納入中小學教育並且有清晰指引，學校培養學生對國民身份的認同，是中小學教育的其中一個重要學習宗旨，

亦是學校教育應有之責。他續說，對有學校發生倒掛國旗的事件深感遺憾和不解，希望校方以身作則，正確教導學生認識和尊重國旗、國徽、區旗及區徽。

《大公報》昨日向教育局查

詢此事件，局方回覆表示，得悉事件後即時向學校了解情況，學校獲悉後已即時修正，並就事件道歉；教育局已要求校方調查事件和提交詳細報告，會根據報告作適切跟進。



◀被揭發倒掛國旗區旗的兆基創意書院，事後已改正並致歉。

立會通過公務員加薪2.5%撥款

【大公報訊】立法會財委會昨日通過公務員加薪2.5%的撥款，生效日期追溯至2022年4月1日。公務員事務局局長楊何蓓茵表示，特區政府最快於8月底向全體公務員發放經調整後的薪酬及追補薪酬等。

充分考慮及平衡各因素

楊何蓓茵說，行政長官會同行政會議早前決定公務員薪酬統一上調2.5%，是充分考慮及平衡各種因素後最合適的安排。

她還表示，在未來的薪酬趨勢的調查中，會邀請薪酬趨勢調查委員會檢討調查方法，並加入有關市場及經濟的文字描述等，讓外界更好地理解薪酬調整的決定。



▲立法會財委會昨日通過公務員加薪2.5%的撥款，生效日期追溯至2022年4月1日。