

# 住屋租金下降 抵銷商品與服務漲價影響

## 外派員成本排名 港降至全球第二

紐約超越香港，成為今年全球外派僱員生活費用最昂貴的城市，香港失去了連續四年的榜首位置，日內瓦和倫敦仍排在第3和第4。調查分析，紐約排名升至首位，主要是通脹飆升和不斷上漲的住宿成本推升所致。此外，除新加坡、首爾和仰光外，香港與大部分受訪亞洲主要地區的排名均下降。同時，因人民幣疲弱及通脹率較其他地區低，內地城市排名全線下跌，上海和廣州仍然為內地排名最高的城市，但兩者均跌出全球前10位，分別為第13位和第14位。

大公報記者 李永青

人力資源顧問機構 ECA International 發表最新「生活費用研究」顯示，香港因租金成本下滑，失去了連續四年的榜首位置，由紐約所取代。

該機構亞太區域總監關禮廉表示，香港的商品及服務價格升至多年來的高位，這意味著本港亦受到過去一年的全球通脹浪潮影響。然而，由於香港住屋租金持續下降，抵銷了日常商品及服務價格上漲的影響，令其排名下降。

### 港商：條件改善可吸更多人才

香港中小型企業總商會永遠榮譽會長陳國威向大公報表示，由於香港較遲通關及解除防疫措施，各項經濟活動受阻，不少外商暫停或減少派員來港，加上內部經濟欠佳，拖累住宅租金下跌，但直言香港生活成本仍高昂，寫字樓和住宅租金偏高，且住宅面積太細，影響海外人士來港的意欲。

他又說，現時香港已全面走向復常，加上具備背靠國家的優勢，且國際化程度高，料稍後將愈來愈多外商派員來港，住宅租金等成本或將回升，但因住宅及寫字樓供應漸增加，相信未來香港相關租金只會平穩向上，不會再出現「貴絕全球」的情況，估計未來香港的排名，甚至有機會回落至前五位，屆時香港商環境將更佳。

廠商會常務副會長盧金榮亦向大

公報表示，住屋成本下跌，有助減低企業外派員工的成本，但香港房屋仍偏細及租金偏貴，而除了薪金，海外僱員也會考慮生活環境、家庭、醫療、子女教育等因素，若相關條件可改善，則可吸引更多人才來港。

### 內地通脹低 滬廣跌出十大

內地方面，報告指出，由於人民幣表現疲弱，以及通脹率較其他地區為低，令當地城市排名全線下跌，上海與廣州均跌出前十，排名最新為13及14位。關禮廉解釋，內地相對較遲才解除防疫限制措施，對其經濟造成影響。

另外，人民幣兌美元的匯率與去年同期相比下表現疲弱，這令受訪內地城市與全球其他城市相比之下更為便宜。同時，當地的通脹率亦較全球其他地區為低。

「生活費用排名」結合了ECA的生活費用調查和住房數據的結果，比較120個國家中207個城市的外派僱員在日常所需的生活成本。此次生活費用比較中的基準數據是基於多個已發展國家的數值，並用於反映一個國際化消費方式。

ECA針對外派僱員經常購買的一籃子日常貨品及服務進行價格調查，調查涵蓋：食品、雜貨、乳製品、肉類和魚類、新鮮水果及蔬菜、家庭用品、娛樂用品、休閒服務、衣物、電器、在外用餐費用、公用事業費用及公共交通費用等。

### 外派僱員生活費用最高10個全球地區排名



1 紐約



3 日內瓦

城市	今年排名	2022年排名
紐約	1	2
香港	2	1
日內瓦	3	3
倫敦	4	4
新加坡	5	13
蘇黎世	6	7
三藩市	7	11
特拉維夫	8	6
首爾	9	10
東京	10	5

資料來源：ECA International

## 租房需求推高租金 新加坡排名晉第五

### 負擔加重

至於海外城市生活成本，「生活費用研究」報告指出，在美國通脹高企影響下，所有美國城市排名均有上升，其中紐約更超越香港反升至榜首，成為全球外派僱員生活費用最為昂貴的城市。另外，雖然亞洲區通脹水平較低，多個城市排名有所下滑，但新加坡由於居住成本增加，排名逆勢上揚至全球第5（往期為第13名）。

對於新加坡首次升至第5位，ECA International 亞太區域總監關禮廉指

出，新加坡較區內其他核心地區更早放寬有關新冠疫情的出行限制，從而推高租房需求，但房屋供給量並未顯著增長，令住屋租金水平顯著上漲。

相較於亞洲區，美國城市的排名不降反升。在美元表現強勢，以及高通脹因素影響下，全美城市排名有所增長，以生活負擔最重的紐約為例，該地住屋需求在疫情時期飆升，租金價格大幅上漲。

英國方面，首都倫敦保持外派僱員生活費用第4位的排名，不過除此之外

多座城市排名出現下滑，其中伯明翰、加的夫、貝爾法斯特均跌出前100。ECA International 生產經理 Steven Kilfedder 認為，儘管英國生活成本高企，但由於英鎊匯率走弱，令來自其他國家的僱員生活成本有所下滑。

此外，歐洲各國首都表現各異，日內瓦維持第3位，挪威和瑞典則由於當地貨幣疲軟，兩國城市排名平均下降10位。歐元區內有近三分之二的地區排名上漲，不過法國通脹水平偏低，因此所有區內受訪城市排名下降。

## 港雞蛋售價貴悉尼一倍

### 百物騰貴

ECA的報告還針對外派僱員經常購買的一籃子日常貨品及服務進行價格調查，並以一些日常物價作比較，反映實際價格高低。

在香港咖啡店買一杯咖啡要5.51美元（約43港元），高於新加坡5.34美元（約41.5港元），以及紐約的5.25美元（40.8港元），而香港每升汽油亦貴過全球主要城市，要價3.09美元（約24港元），高於新加坡的2.42美元（約19港元），以及紐約的1.15美元（約9港元）。

由此可見，香港部分物價高過紐約，多少亦影響營商環境。

報告亦指出，香港雞蛋價格貴絕全球主要城市，一打要價8.99美元（約70港元），但悉尼只需4.6美元（約36港元），新加坡和紐約則分別要4.88美元（約38港元）和6.84美元（約53港元）。

幸好，香港並非所有產品都「貴過人」，以500毫升的豉油為例，售價為3.3美元（約26港元），低於新加坡的5.92美元（約46港元）。

## 租金平穩 長遠助港增營商吸引力

### 新聞分析

李永青

香港作為國際金融、貿易、航空中心，具備「背靠祖國、聯通世界」的獨特優勢，亦是連接內地與世界的橋樑，加上國際化程度高、通訊發達等優勢，一直是各地企業兵家必爭之地，故外派員工的生活成本一直居高不下。然而，疫情影響下，香港住宅租金持續下跌，失去全球外派僱員生活費用最昂貴城市之地位，反而長遠有利香港發展。因平穩的租金走勢，令外商更積極進駐香港，否則若租金年

年暴升，只會嚇走外商，最終得不償失。

事實上，過去不少外商投訴香港營商成本高昂，特別是住宅及寫字樓租金負擔過重，讓許多有意來港發展的企業卻步，轉向新加坡、深圳、廣州及上海等城市發展。幸好，近年特區政府已愈來愈重視有關問題，在非傳統商業區提供土地，像是九龍東地區發展第二個核心商業區，以穩定相關供應。

在住宅方面，早前財政司司長陳茂波透露，特區政府鎖定7300公頃土地供

應來源，超出《香港2030+》報告預計的2019年至2048年間，6200公頃的土地需求，這些土地供應逾半源自北部都會區和交椅洲人工島。

由此可見，特區政府有決心增加住宅供應，致力使住宅市場平穩發展，這不但滿足市民居住要求，亦令外商願派更多員工來港發展，長遠有助增強香港的營商吸引力。

因此，大家不必為香港失去全球外派僱員生活費用最昂貴城市而擔憂，反而是一件好事。

# Coinbase涉違規提供質押服務 美證交會提告



繼全球最大加密貨幣交易所幣安（Binance）被美國證券交易委員會（SEC）起訴及要求凍結在美資產後，Coinbase（US：COIN）也被SEC提告，指控後者的交易及「質押計劃」違反證券法。Coinbase的股價在本周一已受到幣安被起訴的消息所影響，股價由63.38美元跌至58.71美元，周二晚同被SEC起訴後，美股開市前股價急挫逾兩成，惟開市後股價逐漸由低位反彈，由47.1美元回升至51.61美元，雖然收市價較低位反彈9.57%，但較前一日仍低12%。比特幣方面，周一曾由27126美元急跌至最低25392美元，跌幅逾6%，惟周二晚一度反彈至27200美元以上，完全收復本周以來的跌幅。

SEC於訴訟文件中強調其「Coinbase質押服務」相當於美國法律中規範的「投資合約」，但Coinbase卻沒有對此進行註冊。而且Coinbase多項

提供質押服務的加密貨幣，也被SEC指控為未註冊證券，甚至比幣安更多。被SEC列為未註冊證券的有Solana（SOL）、Cardano（ADA）、Polygon（MATIC）、Filecoin（FIL）、Sandbox（SAND）和Axie infinity（AXS）等。

SEC周一曾指，幣安及其行政總裁趙長鵬涉嫌違反美國一系列證券規定，涉及13項指控，包括幣安誇大交易量，沒有限制美國客戶使用平台，在市場監控方面誤導投資者等，又特別提到趙長鵬秘密控制客戶資產。目前幣安已表示會積極配合調查，而且不同意其指控。但受相關消息影響，幣安交易所發行的幣安幣BNB價格本周曾由306.6美元急跌逾11%，最低見272.41美元。

有幣圈人士指，去年是幣圈最「多事」的一年，美國對加密貨幣的監管一直沒有停止。去年3月美國總統拜登簽署加密貨幣監管行政命令，其後全球第三大穩定幣Terra崩盤令幣市進入熊市。其後 Celsius及三箭資本也陷入流動性危機。以太坊在去年9月合併曾刺激幣市大反彈，不過反彈的趨勢只維持到去年11

月中左右，直至今年1月幣市再見反彈，其實只是因為美國加息周期即將完結，加上股市向好帶動幣市氣氛。

### 炒家料虛幣下行風險增

不過到了今年4月初比特幣、以太坊等又再急跌，原因是美國財政部首次發布全球去中心化金融（DeFi）服務的非法金融風險評估報告，當時已有傳美國政府要加大力度打擊加密貨幣逃稅和網路犯罪，而且一直以來美國政府透過沒收罪犯及黑客的比特幣，有傳其持有量已達到市場流動量的1%以上，故此，市場一直在擔心美國政府是否會有拋售比特幣的打算。

種種憂慮令比特幣及以太坊自4月以來一直尋底，而近日幣安及Coinbase被起訴，或許對幣圈炒家來說並不意外，但預計近期走勢只是超賣後的反彈，以及來自期貨市場的平倉盤，未來幣安及Coinbase的訴訟料會帶來更多不安情緒，無論是比特幣、以太坊、幣安幣及Coinbase的股價都仍有很大下行風險。

大公報記者許臨

### 近年幣圈重大事件

2022年	美國總統拜登簽署加密貨幣監管行政命令
3月	黑客從虛擬貨幣營運商Ronin Network竊取5.5億美元，黑客後來被美國執法部門確認為朝鮮政府資助的Lazarus Group
5月	全球第三大穩定幣Terra崩盤
6月	大型加密貨幣平台 Celsius及被譽為世界上最知名加密貨幣避險基金之一的三箭資本陷入流動性危機
9月	美國財政部制裁可幫助用戶混淆鏈上交易歷史的混幣器 Tornado Cash
	以太坊合併刺激幣市大反彈
11月	曾是全球第二大加密貨幣交易所FTX破產
	加密貨幣借貸平台BlockFi申請破產保護
2023年	美國財政部首次發布全球去中心化金融（DeFi）服務的非法金融風險評估報告
4月	幣安（Binance）及其行政總裁趙長鵬涉嫌違反美國一系列證券規定遭美國證券交易委員會（SEC）起訴，並要求法院凍結公司資產
6月5日	美國證券交易委員會（SEC）提告Coinbase，指其未註冊證券比幣安更多
6月6日	

大公報整理