

樓市下行「財仔次按」堪憂 宜及早摸底應對

地產代理的統計數字顯示，由2020至2022年第三季落成的新盤中，由俗稱「財仔」的財務公司承造的按揭宗數高達2,458宗，涉及的買賣合約金額達236.38億元。這些高成數按揭的買家，財力有限，選擇以「財仔」按揭上車，底層邏輯是「賭」樓市在短期內有較大幅上升。但本港樓價今年恐會錄得逾一成跌幅，加上疫情打擊經濟和美國大幅加息，都令「財仔」按揭爆煲的機會大增。如果大量業主和「財仔」破產，可能波及本港銀行體系，也會衍生不少社會問題，政府和金管局對此要及早應對、未雨綢繆。

本港樓價自2003年沙士後一直反覆上揚，直至2021年9月見頂，給很多人形成了樓價只升不跌的錯覺。一些自身財力不足的買家，為求盡快上車，明明過了銀行按揭的壓力測試，也「走捷徑」去找財務公司借到盡做按揭，以八成、九成、九成半按揭上車。由2020年至今年第三季，每個季度由財務公司承造的新盤佔總數的6%至9%。

「財仔」按揭的特色是「先甜後苦」，頭兩至三年都會讓買家以超低息、甚至免息作招徠，但過了「蜜月期」則要償還起高息，不少高達「P+2厘甚至P+3厘」。買家的「如意算盤」，一是在「蜜月期」可以升職加薪，二是「蜜月期」內樓價大幅上升，那麼「蜜月期」結束後就可以將按揭「轉會」至銀行，繼續享受低息。可惜人算不如天算，過去三年，遇上疫情、加息、樓價下跌，這群高風險上車客隨時已變成負資產。由於轉按時銀行是以承按時的樓價計算按揭，小業主隨時需掏錢「上會」，如果沒有能力繼續供，隨時會被「殺訂」及面臨破產等風險。

本港樓價今年已跌約9.23%，按年跌幅已是2008年金融海嘯後最大，而且短期趨勢仍然向下。在樓市進入下行周期，地產界自然希望政府能「減辣」救市。對此，財政司司長陳茂波早前表明要考慮「五個因素」，他的結論是無庸「減辣」：目前的樓價水平仍然相當高；平均成交數字與過往相距不遠；近年供應量無大增；未來如果與外地及內地進一步恢復正常通關，對前景仍有信心；市場普遍取態較為審慎，未見大規模恐慌式拋售。

本港的樓市和金融體系固然比亞洲金融風暴和金融海嘯期間穩健得多，但樓市對整體經濟影響相當廣泛而深遠，絕不可掉以輕心。本港第三季末負資產住宅按揭貸款宗數增加至533宗，按季增加8.7倍，負資產住宅按揭貸款涉及30億元，按季增加逾9倍。數字與1997至2003年低潮時期的逾10萬宗比較固然不多，但增長勢頭迅猛。更關鍵的是，金管局承認，這些數字僅涉及銀行提供的一按貸款，並不包括二按，由於銀行沒有客戶在二按下未償還貸款資料，因此無法知悉實際上有多少宗屬於負資產。換句話說，那些向「財仔」借錢的負資產有多少，金管局也不掌握。

「財仔」不受金管局規管，他們的財務狀況無人知曉，但「財仔」的資金亦是來源於銀行體系，若大批高成數按揭客戶出事，「財仔」也許被拖累甚至破產，嚴重的話更會波及銀行體系。同時由於「財仔」的按揭客戶數目不少，恐怕也會由此衍生不少社會問題，政府對此實應及早摸底、做好防備應對預案，以防出現「黑天鵝」，甚至演變成「港版次按危機」。

文匯社評

WEN WEI EDITORIAL

法律周要向國際講清香港法治實況

為期5日的香港法律周今天閉幕，20多名國際法律組織領袖和東南亞國家政府高級官員親身抵港出席。在西方政治勢力惡意抹黑下，國際社會對香港秉持普通法、法治穩如磐石的真實情況存有一定的疑惑甚至誤解，尤其對國家高度重視、全力支持香港保持普通法制度了解不多、不深。因此，此次法律周的一個重要任務和目標，就是要向全世界清楚表明，國家支持香港保持獨特地位和優勢、包括保持普通法制度，國家大力支持香港建設國際法律及爭議解決服務中心，從而達到既有力澄清抹黑，也加強推廣優勢的效果。

香港國安法的實施、選舉制度的完善，令香港由亂到治、由治及興，香港法治更加堅如磐石。但西方一些別有用心、政治勢力，卻不斷地對香港法治和司法獨立進行抹黑、歪曲，比如對香港特區法院依法就黎智英欺詐案的判決作出背離事實的批評、對香港國安法進行污蔑抹黑，並藉詞妖魔化香港國際金融領袖投資峰會，等等。

事實上，香港執法部門和司法機構一直是根據證據、嚴格依照法律，採取執法行動和作出司法判決，但西方一些政治勢力刻意無視執法和法院判決進行歪曲抹黑。但這些指責根本站不住腳。以被一些西方輿論抹黑為「輸打贏要」的「免針紙」司法覆核案為例，特區政府在案中敗訴，本身就是香港法庭獨立、依法行使審判權的結果；而為彌補防疫漏洞、履行管治責任，政府迅速修例

賦權警務衛生局局長取消有問題「免針紙」，這符合香港一貫的程序和法治原則。正因如此，英國最高法院前院長、終審法院非常任法官廖柏嘉也力撐特區政府做法符合法治。

此次香港法律周，將舉行亞太國際私法峰會、香港律師會「一帶一路」論壇等，國際統一私法協會、海牙國際私法會議和聯合國國際貿易法委員會等將參與法律周多項活動，20多位國際法律組織領袖將親身抵港出席會議，這正是香港向國際說明香港法治真實情況的好機會，特區政府、專業組織和人士應把握好機會，用事實反駁謠言，消除國際社會對香港法治的誤解和憂慮。

更重要的是，香港要打好「國際牌」、做好香港法律優勢的推廣。在「一國兩制」下，香港是國家唯一實行普通法的地區，在良好的法治基礎和實施普通法之下，香港在處理商業糾紛及提供國際法律服務方面有絕對優勢。同時，國家全力支持香港發揮普通法制度優勢的政策行動陸續有來，去年11月，在國家大力支持下，亞非法協香港區域仲裁中心決定落戶香港，並已於今年5月正式開幕；今年3月，香港成立由資深國際法律及解決爭議服務的專家組成的國際法律及解決爭議服務專家委員會，早前外交部已與特區政府簽署文件，確立在香港設立國際調解院籌備辦公室，國際調解院在港設立，將有助鞏固香港作為亞太區國際法律和爭議服務中心的地位。

疫情漸緩 團體倡來年加薪起碼6%

勞聯：打工仔近三年人工加幅 既輸通脹也輸加租

新冠疫情之下，香港多個行業均受到不同程度的衝擊，僱員的薪酬及福利亦大幅度縮減，部分行業如旅遊、航空及飲食業尤為嚴重，一度出現裁員潮。港九勞工社團聯合會昨日發布的薪酬趨勢及期望調查顯示，今年度有近六成受訪僱員被凍薪，另有一成人更被減薪；調查亦發現，僱員近三年的薪酬升幅未能追及物價通脹和租金指數上升幅度。隨着疫情逐漸緩和，香港經濟開始復甦，團體建議來年加薪幅度不少於6%。

◆香港文匯報記者 張弦

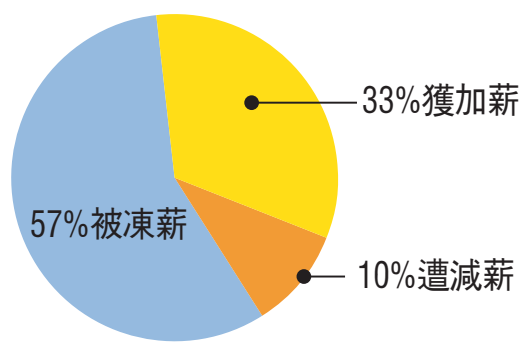
有關調查於今年8月至10月展開，勞聯昨日於記者會上公布，調查訪問了1,185名來自不同行業的僱員，結果顯示只有33%受訪者表示，於今年度獲得加薪，而平均加幅介乎2%至3%。另外，多達57%的受訪者被凍薪，而10%受訪者甚至慘遭減薪，顯示大部分受訪僱員仍然受到經濟不景的影響。

香港僱員飽受凍薪、減薪以至裁員影響，但隨着經濟開始復甦，不少僱員相應地日益期望合理加薪。近54%的受訪者認為，僱主來年應考慮通脹因素以決定薪酬調整；40%受訪者則認為來年加薪4%至6%屬合理幅度。調查顯示，受訪僱員期望加薪幅度平均值是7.92%，中位數則是6%。

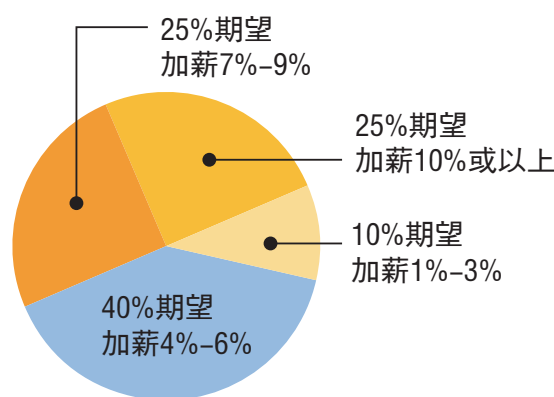
旅遊飲食酒店等料最渴才

勞聯表示，政府數據反映，2020年8月至今年8月，綜合消費物價總指數由99.9上升至103.4，近兩年累計上升了3.5%，而本地私人住宅的租金指數亦持續攀升，2012年至2022年的指數由146.4升至

受訪僱員2021-2022年度薪酬調整情況



2022-2023年度受訪僱員期望加薪幅度



資料來源：港九勞工社團聯合會 製圖：香港文匯報



◆勞聯建議，來年僱員加薪幅度不少於6%。

勞聯指，隨着入境檢疫放寬至「0+3」，估計旅遊、飲食、酒店等行業最需增聘人手。立法會議員、勞聯主席林振昇表示，是次調查反映不少打工仔並不滿意今年度的薪酬調整幅度，期望來年可以改善，再加上早前公務員及多間大型企業也有加薪，且最低工資有望上調，均令僱員對未來的加薪幅度有較高期望。他指出，疫情雖然仍未完結，部分行業未復常，但期望有盈利能力的企業，能夠與員工分享成果。

勞聯副主席譚志聰亦表示，綜合僱員期望以及來年世界經濟預測，打工仔應該獲得合理的薪金升幅，才能維持生活質素的水平，建議來年加薪幅度不少於6%。

他認為，僱主必須改善僱員過往兩年被凍薪甚至減薪的狀況，起碼讓打工仔能應付通脹帶來的影響，此舉亦有助企業挽留人才，以及謀求社會復常後能繼續發展。

財爺：金融峰會展示港開放復常目標



◆陳茂波表示，國際金融領袖投資峰會成功舉辦，向世界展示香港的開放及復常目標。 陳茂波 Fb圖片

官員有Say

特區政府財政司司長陳茂波昨日發表網誌表示，為期三天的國際金融領袖投資峰會上周在香港圓滿結束，峰會成功舉辦，向世界展示香港的開放及復常目標。他並預告明年將繼續舉辦投資峰會，匯聚各方翹楚，繼續強化這個高端金融交流平台在全球金融界所發揮的作用。他表示，雖然香港第三季本地生產總值(GDP)按年跌4.5%，全年數字難言樂觀，但只要疫情持續受控，對外活動恢復，經濟復甦動力就會逐步增強。

陳茂波表示，逾二百位來自全球約120家國際金融機構的負責人出席峰會，逾三分之一機構是由集團董事長或行政總裁代表，機構更來自多個不同的金融範疇。而不少與會者向他表示，峰會不同環節讓他們深入掌握更多環球金融市場狀況及發展的一手資訊，亦能從內地金融監管機構官員的答問環節中，直接了解到內地的觀點與政策思路，以及香港金融市場現況。

他指，有與會者不約而同表示，峰會讓他們更切實感受到香港作為國際金融中心的獨特優勢，「市場監管制度化、規則清晰透明、政策執行具連貫性和一致性，是一個他們熟悉和信任的環境。」另外，香港與內地市場的獨特聯繫，以及相關的多元投資和風險管理工具，更有利於他們部署及開展在香港、內地及亞太區市場的業務和投資。

曾訪港又或首次來港的與會者直言：「在香港的親身體會，跟透過某些海外媒體看到的狀況並不一樣。」陳茂波說，他們感受到這座城市充滿活力和發展機遇，M+博物館和故宮文化博物館等新建設，讓香港的文化氣息更添濃厚。」還有來賓關注這數天在港舉辦的七人欖球賽，「賽事十分精彩，現場觀眾非常雀躍和投入在賽事之中，氣氛一流。」

「從今年初財政預算案敲定籌辦峰會，至現在圓滿舉行，金管局和政府作為籌辦方積極推進，加上金融業界鼎力支持，多方合力齊心，成就了活動成功舉辦。」陳茂波表示，明年香港將繼續舉行投資峰會。

他說，香港第三季GDP初值為負增長4.5%，是連續第三個季度按年收縮，全年計數字亦難言樂觀，「儘管復甦過程會有起伏，但只要疫情持續受控，對外活動進一步恢復，可望支持未來經濟復甦動力逐步增強。」

他強調，目前最迫切的是增加投資和經濟驅動力，吸引企業及招攬人才正是特區政府全力推進的工作方向，同時亦要加強基礎建設投入、擴大香港的發展容量和承載力，讓香港在經濟復甦時，能更充分把握發展機遇，令經濟發展推上更高的台階。

◆香港文匯報記者 文森

消防救護學院開放日 設投考體驗吸新血

香港文匯報訊 香港消防及救護學院昨日舉行開放日，除了滅火及救援示範、為公眾介紹最新的滅火機械及無人機系統外，還設有投考體驗區。消防處處長楊恩健表示，現時消防隊長職位於約有一成空缺，約為100名消防隊長，以自然流失為主，情況與去年相若。他指人手不足是由於投考者的體能測試未合標準，平均合格率只有五成。面對人手不足，消防處只能安排部分同事替補空缺崗位，未來將加開特別體能訓練班，並派員到大專院校講解，讓有意投考的考生加強訓練，增加他們的合格率，吸引年輕人投身消防工作。

今次開放日反應熱烈，共收到5萬名市民申請，最終向公眾發出1.3萬張門票。昨日同場安排國家安全教育推廣及中式步操表演活動，並設有展板介紹內地應急管理部消防救護局等相關資訊。

楊恩健表示，為了配合國家及政府加強青年工作的方向，消防處儀仗隊、消防及救護青年團將到不

同中學教授中式步操，已與各區中學校長會聯絡，首先會在黃大仙區約30間中學進行，救護青年團明年亦將由原來的150人增加至300人，希望增強青少年紀律及愛國情懷，做好青年工作。

被問及國安工作推廣及與內地合作情況，楊恩健回應指，現時新入職的消防及救護員都要參加國家安全的課堂，現時香港消防處與大灣區城市建了「9+2」網絡，每3個月進行一次視像會議，就救援技術等方面作溝通，消防處同時建立一個網上平台，與內地一同共享救援滅火等不同的技術及知識。

陳同學及葉同學來自香港專業進修學校(港專)，主修「消防備考訓練毅進文憑」，在學校的安排下，昨日來到開放日體驗模擬投考，在體能測試時獲得在場工作人員高度的讚揚。

陳同學表示，消防員及紀律部隊都是為香港市民服務，一直有志成為消防員，開放日的體驗讓他的消防知識更為充實，體能測試過程充滿挑戰性，有



◆有同學親身感受模擬投考體能測試。

大公文匯全媒体記者 攝助他未來應對正式考試作準備。葉同學指，體能測試具挑戰性，當消防員是他的夢想，為了圓夢，他將更加倍努力，突破自己。