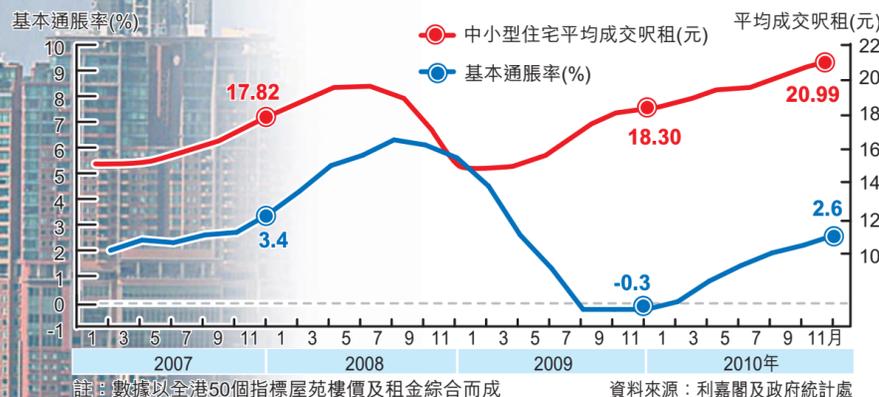


■本港樓價飛漲，受苦的不僅是「上車族」，無樓一族亦受累，因樓價會帶動租金上升，繼而推高通脹，直接影響低下階層市民的生活。



### 近年本港通脹與私樓租金走勢同升跌



香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蔡競文)本港樓價飛漲，受苦的不僅是「上車族」，無樓一族亦受累，因樓價會帶動租金上升，繼而推高通脹，直接影響低下階層市民的生活。地產代理最新數據顯示，首11個月本港住宅租金升幅14.7%，為22個月連續上升，並呈現擴大趨勢，過去一年，租金漲幅最大的是新界區，達15.5%。增長要錢，通脹要命，令政府的施政面對更大挑戰。

# 樓價飆升 租金推高通脹禍民生

## 屋租連升22個月 新界年漲15.5%最勁

據地產代理最新數據，今年首11個月中小型住宅樓價升19%，拉動同期租金升14.7%。11月份全港50個指標屋苑平均成交租為20.99元，較10月份再升0.7%，為22個月連續上升，一個500呎單位月租要過萬元。政府統計處前日公布，上月整體綜合消費物價指數按年上升2.9%；剔除所有政府一次性紓困措施的影響，基本通脹率為2.6%，較10月高出0.3個百分點，創20個月新高。政府發言人指出，通脹加劇主要原因是私人房屋租金及食品價格升幅擴大。

### 低息環境市場難散熱

基於租金在通脹的組成部分所佔比例達30%，由於本港樓價已累積一定升幅，租金的升幅會滯後反映，因此未來通脹主要來自租金升幅。金管局的最新《季報》文章指出，過去幾個月，租金及基本食品價格遞升令通脹加快，報告又指，香港物業市場過熱的風險依然是隱憂，當局過去幾個月推出的措施已產生一些影響，但在現時的低息環境下，導致物業市場過熱的因素依然存在。尤其美國聯儲局公布新一輪的量化寬鬆貨幣政策，或會引起資金再度流入，助長本港原來已急速向上的貸款及資產市場上升的風險。物業價格及新簽約租金上升，連同食品價格向上，最終可能令通脹壓力升溫。

### 售轉租盤源季內可消化

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，政府上月中旬推出「辣招」壓抑住宅炒賣，部分短炒單位轉作出租用途，令中小型住宅整體租盤增加，壓抑租金升勢，惟增加數量一般僅為屋苑每月租務成交量的40%至1倍不等，並不算多，正常情況下在兩、三個月內可完全消化，租盤供求關係可望快速回復到旺市時的正常狀態。因此預料中小型住宅租金短期內有調整，但長線而言趨勢依然向上。

綜觀各區指標屋苑租金走勢，新界區屋苑租金升勢最強勁，11月份加權平均成交租報每方呎16.58元，較去年同月的14.36元上升15.5%，升幅屬三區之首。港島區9個指標屋苑的租金，則在過去一年平均上升15.4%至每方呎25.29元，排名居次。九龍區21個指標屋苑一年租金漲幅亦達14.7%，至目前平均每方呎20.89元。

## 肉搏全球熱錢 港府贏面不大



香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蔡競文)本港市場對「泡沫」處處警惕，然而，面對此次樓市狂潮，港府的手是全局的滾滾熱錢，官員已明言，本港不能「拉閘」實施資本管制，也不會改變聯繫匯率制度，以換取貨幣升值及加息兩件武器來對抗，換言之，政府在樓市政策上，將與全球熱錢展開「肉搏」戰。

■有分析指，香港樓市變成政策市，反而令風險增加。

### 不能「拉閘」拒熱錢流入

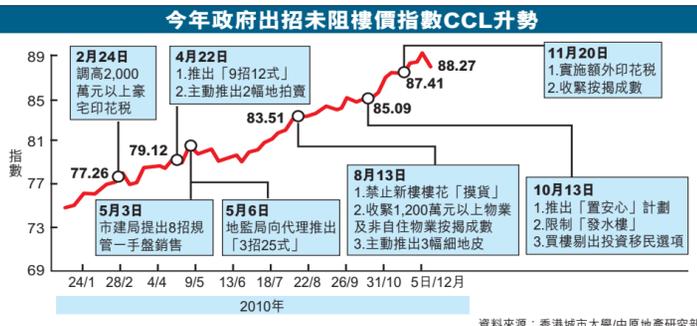
對比本港上次樓市泡沫，港府這次的調控難度大得多。根據金管局資料，97年樓市暴漲的成因，是當時市場憧憬香港回歸祖國，海外熱錢湧入炒作，股市暴升，加上高通脹造成負利率情況嚴重，當時利息高逾10厘仍無法遏止資金流入樓市；加上當時銀行對樓按揭審批寬鬆，供樓負擔比率逾100%，遂造成樓價高漲。而今次樓市飛升，主因是歐美濫印銀紙造成的超低息環境及港元隨美元貶值，雖然銀行收緊按揭，卻難阻本地及海外熱錢湧入樓市，令樓市呈現一浪高過一浪之勢。

簡而言之，上次泡沫的形成是內外因素各半，今次的成因則是外部因素為主，套用港府高官常用的說話，就是「以香港這樣細小的開放型經濟體」，要與全球央行的寬鬆貨幣政策抗衡，根本就是「不可能的任務」。

### 資產價格升幅與經濟脫節

投資銀行摩根大通近日發表報告預計，明年本港樓價仍將上升15%，經濟增長將跟不上資產價格上漲的步伐，樓市會進入泡沫化。

摩通指出，以負擔比率計算，本港住宅樓價總值相對於本地生產總值(GDP)的比率已超越1997年高峰時的3.13倍，基於明年樓價再上升15%的預測去計算，比率於明年可能升至逾3.5倍，反映經濟增長未能追上資產價格增長，又或是流動性大多被引入樓市而非其他領域。



### 各大行對2011年香港樓價預測

世邦魏理仕	+5至10% (豪宅+10至15%)
仲量聯行	+5至10% (豪宅+10%)
巴克萊	+10% (豪宅+15%)
花旗	+10% (豪宅+15%)
高盛	+20%
摩根大通	+15%
瑞銀	+40% (屆2012年底前)
瑞信	+30%
建銀國際	+10至15%
蘇格蘭皇家銀行	持平

## 住宅供應緊張 難免小回大漲



香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蔡競文)港府早前突然推出額外印花稅，重手打擊住宅短炒，一個月後，樓市炒風幾近絕跡，樓價亦出現輕微回落。然而，如供應短缺、負利率等推升樓市的多項基本因素不變，樓市會否就此軟着陸仍有待觀察。觀乎過去一年，港府7度出手，前6次出手後樓價總是小回大漲，此現象反映要不是措施

力度不足，要不就是沒有對症下藥，市場力量最後戰勝調控政策。值得注意的是，近日樓市又再重新活躍，考驗港府智慧。

### 置業難衍生仇商仇富情緒

過去兩年，中國內地及美國為對抗金融海嘯帶來的經濟困境，相繼實施寬鬆的貨幣政策，致令熱錢滾滾湧港，加上利率又處歷史低位，買「磚頭」保值成為主要投資工具，豪宅、大型屋苑以至居屋、甚至凶宅，都成為炒賣對象。不少屋苑的價格更升越97高峰，銀行在樓市的信貸增長亦達歷史上最高水平。唯一沒有增長的是市民的荷包，市民置業難，加上有地產商巧取豪奪，結果令社會的仇商仇富情緒發酵，遂令港府過去一年連番出招壓市。

### 港樓市上升因素沒有改變

業內指出，政府今年對樓市調控出手之密，實屬空前，措施的覆蓋面亦是歷來最全面，然而樓價每次只稍作調整，隨後又再大漲。作為本港樓市走勢風向標的中原城市領先指數(CCL)在上周錄得按周下跌1.28%，報

88.27點，顯示額外印花稅及進一步收緊按揭成數等措施生效後，樓價升勢受阻。

不過，負責編制CCL的中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，多項帶動本港樓市向上的基本因素並沒有改變，如熱錢氾濫、通脹升溫、經濟增長、預期明年加薪及樓宇供應緊張等主要因素依然存在，樓價走勢難以掉頭向下。現時CCL下跌，是因為政府的打壓措施，樓市成交量還未完全恢復正常水平，成交量小，價格趨勢相對較不明確，減價及創高價成交同時出現，估計短期內CCL將會在88點高位反覆。

### 內地調控 熱錢湧港炒作

展望明年樓市，瑞信董事總經理、亞洲區首席經濟分析師陶冬指出，內地將加息壓通脹，並會繼續調控房地產，相信更多內地熱錢會被推向海外，香港將是首選落腳地。而本港利率唯美聯儲馬首是瞻，負利率會加快資金流向實物資產。再看本港樓市供應，每年供應量不超過1.2萬個單位，屬本週期的低位，中小住宅的供應更因發展商的「豪宅化」及收緊「發水」限制而受到進一步的擠壓。他認為，明年本港樓市仍然以漲為主基調。



■據政府統計處數據顯示，現時房地產業佔本港GDP比重約10%。資料圖片

德梁行大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻認為，近期港府改變一向的「小政府、大市場」做法，變成積極干預，令香港樓市變成政策市，反而令風險增加。中原集團副主席黎明楷指出，政府其實仍有許多「辣招」可出，問題是想不到而已。他稱，例如，可以要求銀行進一步收緊600萬元以下的按揭成數；又或是仿效內地，不准銀行對第二套房或第三套房貸款等。

## 經濟「連體嬰」 可打不可殘

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蔡競文)過去一年，港府迫於民怨，對樓市頻頻出招，而且一次比一次狠，可謂歷來罕見，甚至有評論指港府已經放棄了積極不干預政策，然而大家只要觀察地產業在本港經濟中所佔的地位，包括對政府庫房的貢獻，就會發現港府不可能真心打殘樓市。

### 不會真心打殘樓市

據政府統計處數據顯示，現時房地產業佔本港GDP比重約10%，而地產業連建築地盤的就業人數達15.5萬，佔全港就業人數約4.2%。賣地則為港府主要收入來源之一，房地產對庫房貢獻每年約佔20%至30%，以09/10年度為例，單是土地收入達373億元，遠超預期。另外，同期物業印花稅急增62%至近162.4億元，而物業稅也急增

102%至16.8億元，令政府上年度的財政由赤字轉為盈餘。

此外，本港現時有193間地產建築業上市公司，於今年11月的市值達2.6萬億元，佔港股總市值12.53%，僅次於金融業。政府官員已多次強調要顧及已置業的120萬名業主的身家，又堅持勾地政策，強調不會賤賣土地，因為政府平價賣地不等於發展商會平價賣樓等等，凡此種種，形象地說，香港的地產業與香港經濟、香港政府、香港百多萬私樓業主，有如共用一個心臟的「連體嬰」，利益大交集，決定了港府不能真的打殘樓市。

### 試圖取得各界平衡

世邦魏理仕香港、澳門及台灣資深董事總經理施懷德指出，港府的現行政策，是試圖在業主、渴望但未能「上車」的市民、發展商以及庫房之間取得平衡。DTZ戴