

# 內地通脹嚴峻 央行及早出手

人民銀行今年來首度加息，幅度為四分一厘，今日起內地一年期的貸款利率由5.81厘上調到6.06厘，而一年期的定存利率亦由2.75厘上調到3厘。這是央行一個多月以來第二次加息。央行選擇在春節假期結束時即時加息，比預期早，顯示目前通脹嚴峻形勢。央行及早出手，首先是要降低通脹預期，凸顯內地進入貨幣緊縮政策周期，力圖使通脹處於可控狀態；其次是要減輕負利率，留住銀行體系內的存款。加息雖然會對實體經濟產生影響，並加大人民幣升值壓力，但通脹猛於虎，關係民生和社會穩定，央行越是在出手早和出手重，就越能避免通脹失控。

這次加息是中國本輪重啟加息以來第三次出手，節後加息是年內貨幣緊縮之必然。今年央行年度工作會議早有定調，穩物價將被放在貨幣政策更突出的位置。1月份的CPI數據可能創出新高，預計1月份CPI增幅或達5.3%，因此貨幣政策出手緊縮銀根，是情理所必需。加息不僅能夠影響貨幣供給，也將影響貨幣需求，相比於數量型工具，控制通脹預期效果更好。但今次加息並不足以控制通脹，預計今年還要加息，而且加息並不會代替準備金率的上調，後續存款準備金率工具仍會如期出手。央行此次加息比預期早，在於表明控

制物價水平的決心，緩解居高不下的通脹預期。

央行這次加息是存貸利率同步上調，而且長短期息率加幅不一，顯示央行希望透過較高的短期存款息率，來留住銀行體系內的存款，但同時不希望影響長期投資項目，故長期貸款息率加幅相對較小。內地去年以來已出現負利率，民眾在銀行的存款不斷縮水。實際負利率長期存在，將加大樓市泡沫風險，並驅使民眾取出存款搶購商品推高物價。這次加息，一年期的定存利率亦由2.75厘上調到3厘，有助縮窄實質負利率。此次長期貸款息率加幅相對較小，是希望盡量減低加息對實體經濟的影響。

但由於人民幣匯率緊盯美元，中國貨幣政策受制於美國貨幣政策，中國加息，將加大人民幣升值壓力，並吸引熱錢流入中國。因此，內地壓抑通脹，除緊縮貨幣政策外，還需要政策組合拳，例如打擊資源類商品的投機行為，疏導產業資本回歸實體經濟，監督壟斷企業價格形成機制，加強監控資源類產品進出口，強化自由競爭防止逐利投機等。

加息難免對股市造成衝擊，但最終加息將被視為經濟強勁的信號，因為只有穩固的經濟增長動力才能讓央行有加息的餘地，股市消化了加息因素後，將重拾上升動力。(相關新聞刊A1版)

# 學校流感停課需嚴謹慎重

衛生防護中心總監曾浩輝昨日警告，本港目前正值流感高峰期，預計農曆新年假期過後，學校復課，會再有小規模爆發，提醒學校及家長留意。曾浩輝又表示，如學校出現1宗因流感而死亡的個案，便需停課1星期。

今年甲型流感來勢兇猛，防疫形勢面臨挑戰，學校復課後極可能成為傳播流感的高危區，是否需要停課，需要作出嚴謹慎重的安排。比較穩妥的做法是，一旦有學校發生死亡或病情嚴重個案，就要求該學校採取停課措施，降低流感社區擴散的風險。沒有出現嚴重個案的學校，就不需要跟風停課，以免對家庭和社會的日常生活造成不必要的衝擊。同時，市民若出現發燒、咳嗽等病徵，應盡快向醫生求診，切勿錯過治療甲型流感的「黃金時間」，避免病情惡化。

今年以甲型流感為主流病毒的流感疫情不僅來得早，而且殺傷力有所提升，引發嚴重併發症的個案較去年增加，有數十人需要在深切治療部留醫，由上月24日至今，更有9人死亡，部分是小童。台灣、北京等地也有甲型流感捲土重來的情况。隨著農曆新年假期期滿，多間學校開始復課，令人擔心學校有可能爆發小規模的流感潮，威脅學童的生命健康。因為一來農曆新年期間，很多學童隨家長外遊，增

加感染甲型流感的機會，二來開學後學生聚集在學校，流感傳播的速度更快、範圍更廣。因此，當局必須及早作好應對學校爆發流感的準備，一旦有學校發生1宗流感死亡的個案或病情嚴重個案，都應要求有關學校立即停課一周，防止疫情擴散。另外，當局應主動為學童接種疫苗，以減低流感在學校傳播的機會。家長應配合當局和學校，主動做好學童的個人衛生，提升抵抗流感的防護。

此次甲型流感連奪多人生命，本港醫學界研究發現，除了今年冬天長時間寒冷、乾燥，令流感病毒存活性更高外，另外，不少嚴重甲流患者在病發後5天或以上才入院接受治療，已錯過使用抗病毒藥物「特敏福」的黃金48小時，即使用藥，療效亦不顯著，部分患者病情持續惡化致死。而且，甲型流感病毒有別於一般季節性流感病毒，容易令到下呼吸道感染，引起肺炎等嚴重併發症，即使並非長期病患者，以至青壯年都會因此死亡。低齡學童對甲型流感的免疫反應很低，感染病毒的後果更加危險。因此，家長、學校一旦發覺學童出現發燒、咳嗽及發呆等疑似流感病徵，千萬不要隨便服用成藥，而應盡快向醫生求診，以便在發病48小時「黃金時間」內進行測試，確定病因，從而對症下藥，提高治療流感的成效。(相關新聞刊A2版)

# 北水湧港 兔年樓價料升11%

## 內地再加息 富豪來港置業意願增

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)內地昨再加息25基點逼通脹，一年期貸款利率由5.81厘加至6.06厘，令按揭息口只有約1厘的香港更顯吸引力，進一步吸引北水湧向香港樓市。長和系部署推售的洪水橋UPTOWN尚城已於上周六率先招待150名內地客來香港實地參觀，預計此樓盤的內地客源佔逾10%，美聯集團亦預期，今年本港樓市雖面對政策市及外圍經濟環境的變動，但在內地資金持續流入下，料樓市向上的勢頭不變，今年樓價升幅料約11%。

長實地產投資董事郭子威昨認為，內地加息及深圳不予首付按息優惠，在人民幣升值效應下，內地客來港置業，不但享有八五折優惠，亦享有比內地更低的按揭息率，目前內地按揭息率5厘至6厘，香港按揭只需約1厘，但他們可同時享有內地高息存款優惠，因此內地出招調控樓市及加息逼通脹，反而更加吸引內地富豪來港置業保值，及安排家人來港居住。

### 港府欲增賣地逼炒風

美聯集團高級執行董事黃錦康指出，市場擔心港府再出招，未來1至2周樓市交投料略為轉靜，但相信增加土地供應是治本之法，比單是出招打擊炒家的治標方法為佳。他相信，今年本港樓市雖面對政策市以及外圍經濟環境的變動，但在內地資金持續流入之下，料本港樓市向上的勢頭不變，惟升幅將會放緩，今年樓價升幅料約11%。

面對香港樓價持續上升，港府有意於新財年進一步增加主動賣地數目，及增加每年新供應土地至3萬伙。不過，黃錦康認為，港府宜小心增加供應，避免出現土地錯配情況，加劇樓市兩極化。

### 市區大單位供不應求

他指出，政府增加供應要了解實際

市況，現時中小型住宅供應並非不足，反之市區的大型單位才有供不應求的情況，政府應加大此方面的供應量，尤其是香港的經濟活動主要集中在市區，政府應增加市區大單位供應量以滿足需求。他又稱，政府應加快市區重建，如填海等，以增加市區土地供應。

黃錦康認為，香港經濟向好，低息環境持續，對樓市具正面支持作用，市場擔心樓價升得太急，政府或會因應市況再出招，但看不到政府有意推跌樓價，只是期望樓價平穩上升，因此，政府每一次出招會令市場產生短暫心理影響，如剛有消息指政府有意增加每年新供應量，或會令未來1至2周交投略為轉靜。

### 二手住宅波幅料創新高

他指出，今年樓市的波動情況將與05年及08年的波動市相若，由數據可見，04至05年期間，二手住宅註冊量最高的月份有13,325宗與最低位月份的4,322宗比較差幅逾208%，而於08年期間，波幅更高達310%；兔年樓市政策不穩定，加上外圍因素，均令今年樓市呈現較反覆局面，料二手住宅最高與最低註冊量之波幅將高達433%，創97年後新高水平。

面對今年的市況，他建議市民入市抱持「靜如處子、動若脫兔」心態。

長

實地產投資董事郭子威昨認為，內地加息及深圳不予首付按息優惠，在人民幣升值效應下，內地客來港置業，不但享有八五折優惠，亦享有比內地更低的按揭息率，目前內地按揭息率5厘至6厘，香港按揭只需約1厘，但他們可同時享有內地高息存款優惠，因此內地出招調控樓市及加息逼通脹，反而更加吸引內地富豪來港置業保值，及安排家人來港居住。

### 港府欲增賣地逼炒風

美聯集團高級執行董事黃錦康指出，市場擔心港府再出招，未來1至2周樓市交投料略為轉靜，但相信增加土地供應是治本之法，比單是出招打擊炒家的治標方法為佳。他相信，今年本港樓市雖面對政策市以及外圍經濟環境的變動，但在內地資金持續流入之下，料本港樓市向上的勢頭不變，惟升幅將會放緩，今年樓價升幅料約11%。

面對香港樓價持續上升，港府有意於新財年進一步增加主動賣地數目，及增加每年新供應土地至3萬伙。不過，黃錦康認為，港府宜小心增加供應，避免出現土地錯配情況，加劇樓市兩極化。

### 市區大單位供不應求

他指出，政府增加供應要了解實際

## 尚城首迎內地客 長實：料佔客源1成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)兔年伊始，內地即宣布加息25基點，令於內地入市或投資成本增加，內地客來港置業的引力旋即升溫。本港大發展商正積極爭取內地客生意，長實及黃合資洪水橋的UPTOWN尚城於上周六(年初三)安排150名來自佛山、東莞及中山一帶的內地客來港實地參觀後，又計劃下周再到廣州路演兩周吸客。長實地產投資董事郭子威估計，UPTOWN尚城的內地客源佔整體的10%以上。

### 深圳路演 錄2千查詢

郭子威指出，UPTOWN尚城於農曆年前曾於深圳路演，共獲2,000個查詢，並於上周六(年初三)安排150名來自佛山、東莞及中山一帶的內地客參觀尚城實景及於紅磡展銷廳安排法律及按揭部同事講解於香港置業程序，及香港按揭須知。據數據顯示，此批客戶中約40%對1,200至1,300呎的4房戶感興趣，約40%對3房戶感興趣，約20%

### 短期再推盛晉吸陸客

市場消息又指出，長實有意於短期內先推出大圍盛晉(即名城2期)吸內地客，皆因盛晉於農曆新年假期間亦獲上海客連環掃貨，況且名城1期已入伙，有現樓供準買家參考，有代理已計劃組內地客聯樓團來香港掃盛晉。「尚城」提供697伙分層單位及37幢花園大屋共734伙，3房面積由1,000呎起，4房面積介乎1,250至1,300呎。



長實地產投資董事郭子威



美聯集團高級執行董事黃錦康預料今年樓市會較波動。



內地昨再加息，進一步吸引北水湧向港樓市。圖為長實大圍盛晉去年開售現場。

## 增土地供應遏樓市 成效待觀察



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市傳政府有意增加新財年土地供應至每年3萬伙單位，以遏止樓價升勢，大致上達到治本的目的，不過，有學者認為，實際成效仍有待觀察，因為買地及建樓速度由發展商掌握，故政府每年推出3萬伙單位的土地，並不代表市場就會有3萬伙單位可賣。

理工大學建築及房地產學系教授許智文指出，對於近年供求失衡的香港樓市而言，中長線計，政府增加土地供應是對症下藥的做法，以每年吸納量平均約有2萬伙，加上內地及海外資金需求，每年3萬伙供應可以滿足需求。

### 勾地拍賣 未必如預期

不過，能否達到政府預期的3萬個供應仍存變數，皆因以往數年經驗，政府於勾地表的供應，不一定吸引發展商申請勾出，亦不一定令政府接受勾地價，令可以勾出拍賣的土地並不如預期般多，即

使政府主導的港鐵沿線項目，如南昌站、市建局項目，亦不一定能夠如期推出招標，以致過去數年的供應處於嚴重失衡。加上本地需求及內地資金持續流入，令樓價持續上升，因此，今次政府有意進一步增加供應，最終能否有3萬伙新供應仍是未知之數。

### 影響市場短期心理

惟由於政府的取向會影響到市場短期心理，他相信，若果政府能夠增加土地供應，會令市場有少許心理影響。

第一大平數維斯估值及專業顧問(大中華區)董事總經理陳超國表示，政府有意增加新財年土地供應至每年3萬伙，是治本的做法，始終現時香港樓價大升，主因是供求失衡，政府能夠針對問題癥結落藥是好事。至於內地再加息調控樓市，會否進一步刺激內地資金流入香港樓市，他相信，全球資金氾濫，加上人民幣升值效應下，內地及海外資金持續流入香港樓市仍是大勢所趨。

## 地產股受壓拖低港股

### 香港地產股昨日表現

股份	昨收(港元)	變幅
長實(001)	127.30	-3.05%
九龍倉(004)	56.45	-2.34%
恒隆(0101)	46.75	-2.60%
希慎(0014)	36.20	-3.47%
新地(0016)	127.30	-2.23%
恒地(0012)	52.45	-2.05%
新世界(0017)	14.44	-2.04%
信置(0083)	14.58	-2.02%
香港興業(0480)	5.08	-0.78%
美聯集團(1200)	6.50	-0.31%

### 香港文匯報訊(記者 周紹基) 市場消息傳出，財爺在即將發表的新預算案中，雖不會推出額外打擊炒風措施，但會加大力度在增加住宅土地供應方面，據聞供應量比之前提及過、每年2萬個私人住宅供應更多，可能達至3萬伙，並且會以中小型住宅為主。市場相信供應量不會多至「八萬五千個」，但消息一出即令樓市有回落跡象。

本地地產股昨日首當其衝，並且拖累大市，長實(001)跌3%、新地(016)跌2.23%、恒地(012)跌2%、恒隆(101)、信置(083)及新世界(017)跌2%(見表)。

### 專家指仍有上升空間

申銀萬國分析員陳鳳珠認為，市傳政府擬

每年推出可建3萬個單位的土地應市，較以往每年推2萬單位的多，但預期有關單位主要為中下價樓宇，而地產商的盈利主要來自高層客戶市場，新政策對地產商實際打擊不大，地產股昨日下跌只是借勢回吐，認為該板塊仍有上升空間。

金利豐證券研究部董事黃德几則指，地產股下跌是由於市場預期個別地產商的業績向好，但利好消息於早前已充分反映在其股價上，現階段未見再有炒業績情況，加上內地樓市調控政策不斷，對本港地產商於內地的發展負面影響較大。故他認為，地產股跌幅應與恒指走勢同步，但縱觀昨日地產股跌幅只有2至3%，認為該板塊未出現跌勢過急的情況。