

加息周期來臨 供樓風險增大

匯豐銀行昨日宣布調高以折息計算的按揭利率，按揭息率由原來的H+0.9至1.3厘，上調至H+1至1.5厘。匯豐作為本港最具規模的銀行，這次宣布調高按揭利率，將起重要的帶頭作用，預示本港進入加息周期。銀行面對資金成本上升的壓力，勢將陸續上調利率，這會加重供款人士負擔，置業人士買樓應量力而為。同時，面對樓市轉勢可能對金融體系造成衝擊，金管局除了提醒銀行注意風險之外，更應未雨綢繆，密切監察銀行的放貸情況，確保按揭維持較低比例，加強金融體系的抗壓能力。

在匯豐之前，東亞、永隆及工銀亞洲等銀行已經先後上調折息按揭利率，銀行陸續上調按息，原因是資金成本不斷上升。金融海嘯後，美國啟動量化寬鬆政策，本港在聯繫匯率下，息口也跟着下降，加上美國大印鈔票導致全球資金泛濫，不少銀行都有「水浸之患」，於是紛紛調低息率，務求將大量平錢貸出。然而，隨著歐洲各國進入加息周期，美國為應對通脹量寬鬆政策或有變，全球息口已非往日。市場資金成本增加，銀行自然要上調按息以抵

消費金壓力。近年本地銀行貸款持續急升，今年頭2個月的貸款以年率計，升幅高達26%，金管局更多次提醒銀行注意風險，並要求銀行重新評估業務計劃及資金策略，令銀行的資金成本加重，推升按息。

本港樓價近年如脫韁野馬般攀升，導致樓價與市民購買力脫軌。不少發展商為促銷樓盤，向買家提供各式各樣的供款優惠，藉此吸引負擔能力不足的買家上車。然而，如果息率回抽，勢將大幅加重買家的供款壓力。事實上，本港多間銀行已相繼調升按揭息率，未來供樓人士的開支只會不斷加大，部分負擔能力不足的供樓人士將首當其衝。

現時本港樓市表面上仍保持升勢，但成交量已經大幅萎縮，出現了「乾升」現象，顯示樓市風險正在不斷積累。買家在風高浪急之時入市風險極大，如果是作為投資的買家持盈保泰方為上策，而部分確實有置業需要的人士，也應盡量降低貸款比例，並且通過更嚴謹的壓力測試才可上車。

(相關新聞刊A1版)

從預算案波折看尊重民意

經過兩日辯論，立法會昨晚以33票贊成，19票反對，1票棄權下，三讀通過財政預算案。預算案從發表到通過，期間一波三折，無論是政府或立法會政黨議員，都應該總結經驗教訓。對於政府來說，施政應貼近民意，重大政策若民意不接納，必須迅速反思和吸納最新民意加以修改和完善，這種根據民意對政策進行調整的運作，應成為政府施政常態。對作為民意代表的立法會議員來說，最大的教訓也是必須尊重民意，不能為阻擊政府和選舉需要，置市民福祉於不顧，這樣只會流失民意支持。

今次預算案一波三折，是香港歷史上罕見的。預算案原方案紓困措施不夠直接、不夠公平，引起民意反彈。財政司司長曾俊華從強調「預算案沒有微調空間」，到放柔身段，積極回應，從善如流，作出重大調整，是史無前例的。前政務司司長陳方安生認為事件反映政府摒棄過往的規矩章法，她指有史以來未試過有一個預算案，財政司司長會做這樣大的急轉彎。陳方安生的這種思維顯然不能適應社會變化。社會上更多的意見認為，預算案的修改體現了吸納民意、集思廣益的

原則，最大限度地回應了各階層市民的訴求，有利於化解矛盾，消除怨氣，讓社會集中精力發展經濟和改善民生。

有反對派政黨在預算案諮詢時明確提出不要「派糖」，希望多投資未來，做長遠措施，但特區政府採納他們的建議後，預算案出台卻群情洶湧，有關政黨立即反悔。其後政府提出派發現金和退稅等措施後，有關政黨反過來批評政府只懂派錢，而無長遠規劃，更一度否決臨時撥款議案，險令政府運作陷入癱瘓。有關政黨議員不尊重民意，導致在民調中民意支持率插水。民意是議員的衣食父母，民望插水，對有關議員的警示應該不下於扣薪。

財政預算案與施政報告功能不同，財政預算案是因應施政報告的方針而設，施政報告是提出大政方針，不應將二者混為一談。因此，必須取得共識後才能決定的公共政策，應在施政報告中提出。財政預算案通過後，對於香港亟待解決的公共政策，特區政府應廣泛諮詢，社會各界應充分討論，以便能在施政報告中提出市民關注的重大政策。

(相關新聞刊A12版)

保安日做逾8小時有飯鐘錢

12小時制月薪將逾8700元 屋苑管理費料增1成

香港文匯報訊(記者 郝君兒)保安業工會、商會及勞工處日前舉行3方會議，就最低工資下飯鐘安排達成共識，初步協議保安員每日工作逾8小時即享有飯鐘錢，但休息日是否計薪未有定案，若日做12小時，飯鐘錢計薪後保安員月薪將逾8,700元。聘用全港70%保安員的物業管理公司協會估計屋苑管理費或因而升5%至10%，單幢樓升幅更達30%，但強調有關協議不會硬性執行，旗下會員需各自與業委會商討日後安排。工會則希望協議成為行業指引，估計商會如按協議制訂薪酬，逾7萬名保安員受惠。



■鄭錦華表示，前日與保安業工會及勞工處就最低工資安排開會，三方達成共識，但指只是初步協議，不具法律效力，願物業管理公司盡快與業委會磋商。

香港物業管理公司協會會長鄭錦華表示，前日與保安業工會及勞工處就最低工資安排開會，3方達成共識。他指出有關共識只是初步協議，不具法律效力，並會即日向旗下會員發通告，內容包括最低工資下僱傭合約安排及通知他們有關協議，呼籲物業管理公司盡快與個別業委會磋商，但商會不會作出硬性規定。

單幢樓加費 可達30%

假如飯鐘有新，休息日無薪，一名日做12小時、每周休息一天的保安員，月薪將達8,736元；而休息日有薪卻沒有飯鐘錢，月薪更達9,548元，與現時保安員月薪約23至25元存有很大差距。

鄭錦華昨指物業管理公司就最低工資的概念上，原本沒有將飯鐘及休息日計薪，他承認若將飯鐘及休息日計薪，會

增加管理費的壓力，推算大型屋苑管理費最少加價5%至10%，業主較少的單幢樓，因攤分能力低，管理費升幅更可能達20%至30%，擔心業主難以負擔。

休息日計薪 暫無定案

香港物業管理及保安職工總會組織幹事李凱指，日前的3方會議後達成共識，包括法例落實後，員工工資不會被削減，如保安員每日工時超過8小時，即使員工離開崗位用膳，飯鐘亦可獲支薪。他指出，物業管理公司協會的會員聘用全港70%保安員，即逾7萬人，相信如協議落實，大部分從業員都可受惠，估計如飯鐘計薪，保安員薪金可加薪約800元，如休息日計薪，則可額外加薪1,000元，目前的初步協議僅包括飯鐘部分，休息日是否支薪則仍處「瓶頸階段」，暫未有定案。

李凱表示，雖然港府早前就保安業制定行業指引，惟卻沒明言飯鐘及休息日的安排，令業界仍感混亂，他期望是次協議可取代當局的行業指引，更有利於物業管理公司與業委會商討，他相信物業管理公司亦不願苛待員工，而且現時業內難以吸引人才，拒絕飯鐘計薪的公司或難與同業競爭。

勞工處發言人則表示，前日物業小組確與保安業工會及商會舉行3方閉門會議，有談及最低工資實施安排，但暫時未有達成任何定案及落實安排。



■潘甜根(左)與另外兩名同事「除賊保車」，合力制服偷車賊，昨一同獲選為西九龍最佳保安員服務選舉的金獎得主。右二為警務處助理警務處長范錫明。

智擒偷車賊 3保安獲獎

香港文匯報訊(記者 文森) 罪案時有發生，機警的保安員隨時能助警方滅罪。停車場保安員潘甜根去年當值時，察覺一輛私家車形跡可疑而起疑心，當該車輛準備離開時，潘甜根拒絕放行，一雙「利眼」更發現車廂凌亂，車廂音響似有被撬痕跡，懷疑車中人是偷車賊。見賊人欲拔足逃走，潘甜根與同事合力飛撲制服對方，其後證實該男子涉及2宗區內懷疑偷車案。這次「除賊保車」的經歷，為潘甜根與另外兩名保安帶來西九龍最佳保安服務金獎殊榮。

過閉路電視看見6樓停車場內一輛私家車倒車離開車位後，逗留良久卻沒有即時駛離，潘甜根與同事感到奇怪，便到場了解，車內男子回應正在維修車廂音響，潘甜根只好離去。

出開付款證實疑點

但潘甜根與同事未有鬆懈，透過閉路電視留意該車輛去向。不久，該車駛到停車場門口，司機竟然要求出開後才付款，令潘甜根更覺可疑，因為車主一般已預繳費用，可直接駛離停車場，遂查問對方，期間發現車內凌亂，車內男子心虛欲逃，潘甜根便即時與同事合力制服，及報警求助。警方其後證實該男子涉及2宗深水埗區的失車案。

閉路電視鎖定目標

智擒偷車賊的潘甜根於大角咀新九龍廣場工作，從事保安員15年。事發於去年6月，潘甜根透

業主擬縮皮 減巡邏人手

香港文匯報訊(記者 郝君兒) 最低工資下，保安員可望加薪，大廈業主卻勢將面對管理費上升的壓力，香港物業管理公司協會會長鄭錦華坦言不論大小型屋苑日後多數要加管理費，其中單幢大廈戶數不多，加管理費時最受影響；他坦言業主現時正努力「計數」，按其承擔能力考慮最低工資實施後如何應對，但更人手難減，業委會或選擇擱

減巡邏人手以省錢；他亦不排除有物業管理公司考慮以閉路電視及紅外線探測儀器，代替人手。

物業管理公司大感為難

香港物業管理及保安職工總會組織幹事李凱表示，物業管理公司要與業委會商量增加管理費，當然面對很大阻力，特別是港府未有明言飯鐘及休

息日應計薪，更讓業主認定不應多付，令物業管理公司大感為難。他又表示，不少單幢樓現時也已實施一更制，即只有早上僱有保安員看守，料更削減無可減下，將有單幢大廈削減保安員工時，由現時12小時再減至10小時，而晚上則關上大廈鐵閘自求平安。

警務處助理處長范錫明昨日表示，不擔心有屋苑因最低工資而減少聘用保安員，令治安惡化，指減少保安員並非普遍情況，警方亦會與物業管理公司緊密聯繫，提供專業意見。

補水變補假 紅隧員工擬採工業行動

香港文匯報訊(記者 鄭佩琪) 去年11月接手管理紅隧的信佳集團管理，被員工指拖延發放超時「補水」，累積金額逾40萬元。工會指，大部分員工只接受合約訂明的「補水」安排，不會接受「補假」代替，工會明天(16日)與資方代表會面，倘最終無法達成共識，不排除採取工業行動。信佳集團管理昨回應指，事件是一場誤會，期望1、2個月內發放累積的「補水」或補假，冀8月前解決所有問題。

外判合約訂明超時補水

信佳集團管理代表昨午跟70多名員工會面，解釋超時補水的安排。接獲員工投訴的香港隧道及公路幹線從業總工會主席卓和善昨表示，據了解，信佳與港府的外判合約訂明超時補償是以「補水」形式發放，沒有提及補假方案。過去半年，員工累積的超時工作時數達4,000多小時，「補水」金額達40萬元，並沒有員工「以假代錢」。

卓和善說，大部分員工堅持接受「補水」，不會接受補假，部分收費亭員工月薪僅6,700多元，「他們當然想要補錢，不要補假」。

他稱，明天跟資方代表開會，希望資方回應員工訴求，倘雙方最終無法達成共識，或會採取工業行動，「可能會叫收費亭同事不要收錢，讓車輛直行直過」。



■紅隧員工要求超時工作以補水形式發放。資料圖片

信佳稱誤會願補時薪1.5倍

信佳集團管理執行董事郭文強形容事件是一場誤會，指公司願意以時薪1.5倍準則，向員工發放超時「補水」。該公司人事總經理余先生昨表示，一直提供「補水」及補假兩個方案供員工選擇；員工利用工餘時間接受培訓，則以時薪1倍作補償，他說，期望1、2個月內發放累積的「補水」或補假，今年8月前解決所有問題。

運輸署發言人表示，知悉隧道管理公司昨與部分員工會面，解釋有關超時工作的安排，會面氣氛良好。隧道管理公司會與其餘員工會面，署方會繼續密切留意事情的發展。

老同志 雲南省著名商標 雲南省名牌

為天下人 做好茶

海海茶業「老同志」普洱茶榮膺 中國特供普洱茶 中國普洱茶十大知名名牌

中國普洱茶終身成就大師 師承 監製

雲南海海茶業有限公司 www.haiwantea.com

2008年起連續三年居雲南茶企 普洱茶出口海外首位；

2007年起連續四年居雲南茶企 普洱茶出口香港首位；

2006年起連續五年居雲南茶企 普洱茶出口日本首位。