通脹升未了

4.6%兩年新高

香江食品價格飆升8.8%　麥當勞即加價2%

香港文匯報訊 (記者 文森)「貴到飛起！樣樣都加啦！」通脹升溫下，市民深受「加風」逼人滋味。3月綜合消費物價指數（CPI）由2月的3.7%急劇躍升至4.6%，見近兩年來的新高。剔除所有政府一次性紓困措施的影響，3月基本通脹率亦高達4.4%，仍較2月的3.6%明顯上升。食品價格和私人房屋租金分別上升8.8%及4.9%，是通脹的「火車頭」。連鎖快餐廳麥當勞昨宣布，即日起加價2%。港府發言人表示，受外圍的價格上升壓力和本地經濟表現強勁影響，預測通脹在未來數月將持續高企。有學者形容，香港已進入通脹高峰期。

3月各類物價升幅

類別	按年變幅(%)
食品	+6.3
外出用膳	+4.5
食品(不包括外出用膳)	+8.8
整體住屋	+4.5
私人房屋租金	+4.9
公營房屋租金	+4
電力、燃氣及水	+7.8
煙酒	+21.8
衣履	+5.2
交通	+3.1
雜項服務	+2.5
總指數	+4.6

資料來源：政府統計處

製表：香港文匯報記者 文森

■3月份香港食品價格和私人房屋租金分別上升8.8%及4.9%，是通脹的「火車頭」。　資料圖片

各類消費項目中，按年升幅最高的類別是大幅增加煙稅的煙酒類，在綜合消費物價指數中上升21.8%；其次是食品（不包括外出用膳）上升8.8%，電力、燃氣及水上升7.8%，私人房屋租金上升4.9%，外出用膳上升4.5%，交通則上升3.1%。耐用物品是唯一錄得按年跌幅的類別，在綜合消費物價指數中下跌3.1%。

私樓屋租持續上升

今年首季，綜合消費物價指數按年上升4%，而甲類、乙類及丙類消費物價指數分別上升4.3%、3.9%及3.6%。剔除所有政府一次性紓困措施的影響，相應升幅則分別為3.9%、4.1%、3.8%及3.6%。

港府發言人表示，3月份的通脹進一步升溫，主因是私人房屋租金持續上升，並陸續反映在通脹率上，此外食品價格上漲，都是推動通脹上升的「元兇」；另外，上調煙草稅和燃料價格增加亦是導致通脹上升的原因之一。發言人續指，基於外圍的價格上升壓力和本地經濟表現強勁，通脹在未來數月將持續高企。港府會繼續密切留意通脹情況，特別是通脹對低收入人士的影響。

學者料通脹將惡化

東亞首席經濟師鄧世安指出，香港已進入通脹高峰期。他認為，最快於今年下半年，內地食物價格升幅放緩，香港通脹才有望收窄。

浸會大學財務及決策學系副教授麥萃才預期，未來香港通脹將會惡化，「飲食業面臨勞工成本上漲，或多或少會轉嫁，這會帶動食品方面的通脹；另外，清潔及保安牽涉到屋苑的清潔及保安問題，很可能有一部分私人屋苑未來會加管理費，最低工資下月實施，可能要到今年第3季才見到相關影響」。

菜貴煮婦愁　3餸變2餸

香港文匯報訊（記者 文森）通脹熾熱下，平民化的連鎖快餐廳麥當勞昨日也宣布，即日起加價，平均加幅2%。發言人表示，加價是由於營運成本不斷上漲，但強調同時會推出優惠食品予市民選擇。有食肆表示，食材價格不斷上漲，加上租金增幅及最低工資觸發的工資成本暴漲，加價是無奈的決定 。

外出用膳難逃「加風」，在家煮食餸菜也加、加、加。不少家庭主婦表示，家用越來越不夠用，唯有減少餸菜，「最貴是急凍食品，每磅加了1元至2元，唯有盡量去格價後才買，或選食其他食品」。亦有主婦表示，食品在不知不覺間加價，「往日豬扒每斤約20元，現時不知不覺加了幾元，至20多元。以往一餐有3餸一湯，現減至2餸一湯，若食品再加下去，唯有減至一餸一湯了」。

煙酒價格於3月份升幅逾20%，有煙民表示，會減少吸煙，「上班時不吸，每日吸約半包煙，最主要是覺得（加煙草稅）不公平」。

■食品嘉年華參展商推出大量平價貨品吸引市民。　香港文匯報記者彭子文 攝

■蘇錦樑、施榮懷試飲參展機構售賣的攪拌機榨出的果汁。　香港文匯報記者彭子文 攝

食品嘉年華　平貨熱賣抗通脹

香港文匯報訊 (記者 沈清麗) 第2屆香港食品嘉年華昨起一連12日在旺角花墟公園舉行，共設有270個攤位，售賣有機食品、零食及餐飲用具。不少參展商以「1元」及低價優惠作招徠，推出30多項「1元」的鮑魚、水果刀、花旗蔘蜜、普洱茶葉等，亦有逾百款低至1折的傾銷產品。不少優惠貨品在開場後不消10分鐘已被搶購一空。大會又送出5萬份禮品，總值逾80萬元，希望與市民齊抗通脹。

1元雞精10元燕窩作噱頭

雖然面對通脹加劇，來貨價成品上升，有參展商相信生意額仍會比上屆好。東方紅藥業有限公司今屆再次參展，推出1元特賣品和低於半價套裝貨品，期望薄利多銷。公司發言人表示，今次推出「$1雞精」、「$10即食冰糖燕窩」及「$10兩罐秘製龜苓膏」，以及半價套裝貨品包括澳洲一品罐頭鮑魚、湯料包、即飲湯包套裝及多款海味乾貨等，另外亦特設「熟食區」，首選推出真材實料的「鮑汁花膠」及「紅燒海參」小食。

該發言人續指，今年來貨價升幅達1至2成，今次參展主要推出市面上沒有出售的套裝貨品，相信生意額會比首屆多近3至4成。她說，「食品展橫跨復活節及五一假期，除了本地市民會增加外，相信亦會吸引個人遊客來港團購，加上人民幣購買力大，估計每名遊客會消費300至500元」。

50盒1元咖啡10分鐘搶光

專門代理東南亞飲品的侯森嚴則指，今次參展是「志在宣傳」，每天會推出50盒1元泡沫咖啡(每盒原價$28)吸引市民，首天50盒在10分鐘內已被搶購一空。侯說，今次特別輸入一個專櫃合共2千多箱貨品，即使面對通脹升溫，貨品亦不敢加價，平均售價還會比超市便宜1至2成。

由中華廠商聯合會舉辦的「第2屆香港食品嘉年華」首次移師旺角花墟公園，今屆主題為「健康飲食與生活」，共有270位攤位，設有「健康有機區」、「休閒食品區」、「餐飲用具區」、「美食餐飲區」及「消閒生活區」5個主題展區，分別出售健康有機食品、醬油、熟食、零食、廚房用品和餐具。今屆還提供多個免費攤位予社會企業售賣有機食品。

施榮懷料入場客破45萬

商務及經濟發展局副局長蘇錦樑及廠商會副會長施榮懷等出席揭幕式。施榮懷說，「今屆產品種類繁多、價格相宜，對面臨通脹升溫的市民來說具有一定吸引力，相信入場人次會突破首屆的45萬人」。

嘉年華於早上11時開幕，10時許已有百多人等候入場，大部分是長者及家庭主婦。有長者表示，希望買到較便宜的貨品抵禦通脹。

為配合復活節假期，展場內推出「名人名廚烹飪Show」、「親子廚藝大比拚」、多項大型表演及展覽等，展期至5月2日。

去年樓價升逾2成　金局憂催生泡沫

香港文匯報訊 (記者 李永青) 金管局昨發表的年報指出，雖然香港經濟前景大致樂觀，但仍面對不少內外風險，特別提及香港物業市場過熱的風險令人關注，即使當局推出的措施取得一定成效，但因利率持續低企，催生資產泡沫的因素仍存在。外在因素方面，若內地進一步實施宏觀緊縮政策，壓抑通脹等，可能影響香港市場氣氛，加據資產市場的波動。

■香港樓市持續升溫，催生泡沫風險；短期轉售急增，證明炒家活躍。　資料圖片

年報指出，去年香港住宅物業市場保持暢旺，價格迅速上升約20.9%，而一般住宅價格升幅較豪宅更為顯著。同時，土地註冊處買賣協議數目亦升18%，短期轉售數目急升，反映炒賣活動上升。有見及此，當局已推出一系列措施穩定樓市，以維護銀行體系穩定，並減低信貸與資產價格的周期風險，而有關措拖亦對防範過度按揭借貸及打擊炒賣發揮一定作用。然而物業市場過熱的風險仍受關注，主因利率持續低企，催生資產泡沫的因素仍然存在。

加息增拖欠　資金或緊絀

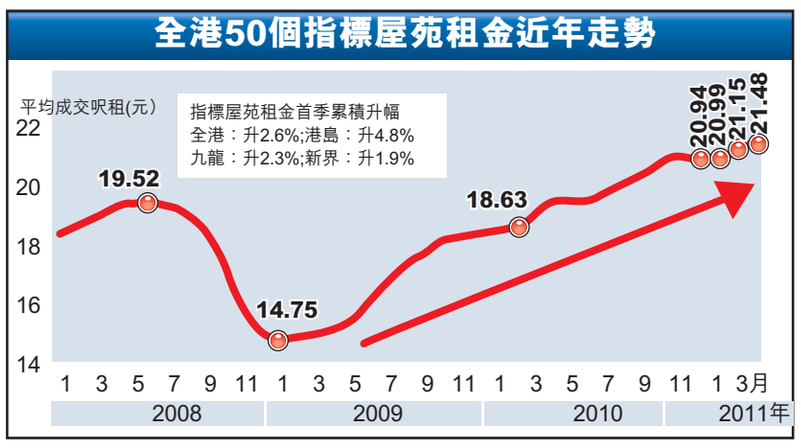
而資金外流或美國貨幣政策出乎意料地提早調整等因素，都可能令當前低息環境逆轉，因此銀行業應小心防範相關風險。突如其來的加息可能對舉債過多的借款人造成困頓， 最終令拖欠比率上升；拖欠比率上升，將導致市場流動資金緊絀，債券減值，對銀行財政狀況造成不利影響。

金管局總裁陳德霖預期，今年全球宏觀金融體系失衡和不明朗因素難以完全紓解，金融市場預計會持續波動。他在年報中指出，影響全球經濟和金融市場的多種不明朗因素，包括發達國家經濟復甦步伐能否持續，歐美的寬鬆貨幣政策會否引發通脹壓力、新興市場對抗通脹和資產泡沫的努力，能否成功和軟着陸。其他不明朗因素還有日本地震、海嘯和核洩漏的影響，以及中東與北非地區政治形勢發展等。

銀行須防信貸增長突逆轉

報告強調，若市場流動資金收緊或資金成本急升，銀行應考慮到信貸周期與經濟周期引致的順周期現象，特別要仔細分析信貸增長突然逆轉及抵押品市值下跌之影響。

外貿方面，由於全球庫存回補周期逐漸結束，將令香港出口增長放緩。整體而言，預期香港經濟增長回落至長期趨勢率，從市場的共識顯示，今年經濟增長將達5.2%。



次季中小住宅　勢現加租潮

香港文匯報訊（記者 李永青）受樓價、租金及食品價格持續上升，今年3月份香港通脹率達4.6%，創2年半高位。金管局昨發表的年報指出，09年初以來，物業價格及租金錄得顯著升幅，食品價格及運輸等本地成本上升壓力持續，令今年通脹上升壓力進一步上升。地產人士表示，今年首季中小住宅租金累積上升約2.6%，而隨着公共事業輪流加價，業主將借勢加租，料本季內將出現新一輪租金大升浪。

實質租金首季升幅最高屋苑

屋苑名稱	平均成交呎租（元）		
	11年3月	10年12月	升跌%
海怡半島	21.8	19.8	+10.1
康怡花園	24.3	22.5	+8.0
鯉景灣	26.7	25.0	+6.8
柏景灣	27.0	25.6	+5.5
新港城	18.4	17.5	+5.1
杏花邨	23.7	22.6	+4.9
瀾景灣	20.9	20.0	+4.5
綠楊新邨	19.0	18.2	+4.4
維港灣	25.5	24.5	+4.1

資料來源：利嘉閣

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，自當局推出額外印花稅後，住宅租盤供應大增，令首季租金放緩。但隨着公共事業開始加價，在攀比效應下，出租單位業主亦借機加租。周滿傑指出，通脹來勢洶洶，加上目前樓價正處於高位，銀行加息步伐已展開，未來承擔置業重擔的市民將轉投租務市場，令潛在客戶不斷增加，料為未來住宅租金帶來強大的上升動力。

中原地產研究部聯席董事黃良昇則指出，按該行新簽租約統計，今年3月份全港73個大型私人屋苑的平均呎租為19.2元，較2月份的19元升1.1%。3月份租金是繼1997年11月的19.9元之後，見逾13年單月新高。呎租由09年3月的13.2元低位升至今年3月的19.2元，兩年間累積升幅達45.5%，反映市民付租能力增強，令租金長期向上。私人住宅租金只要再上升6.3%，便回到97年9月的20.4元高位。雖然今年初租賃市場較淡，主要受去年11月政府出招打擊樓市措施影響，租金升勢一度受壓，但通脹持續上升，刺激未來租金會繼續上揚。