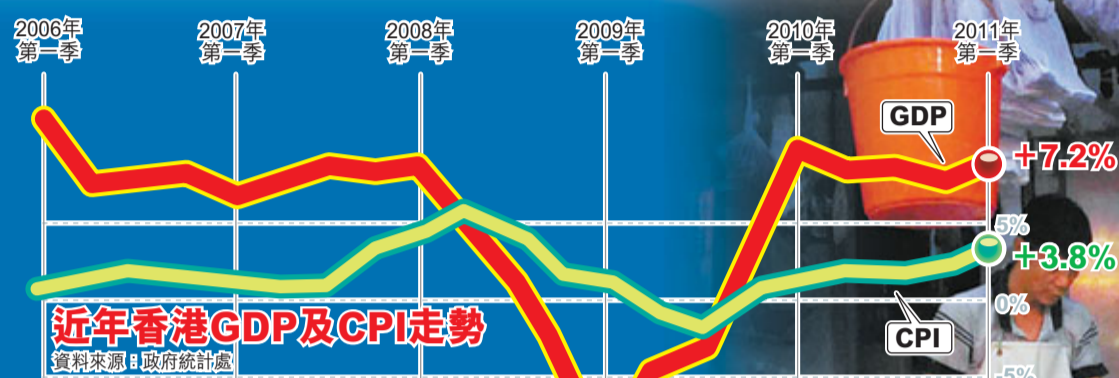


經濟增長勝預期 通脹樓泡隱憂大

港府：今年GDP料升6% CPI漲至5.4%



香港文匯報訊（記者 李永青）受惠出口及私人消費增長理想，香港首季經濟增長（GDP）達7.2%，港府因此將全年經濟增長預測由原4.5%，上調為5.6%。但同期樓價升幅更高達9%，較97年高位高出3%，供樓負擔比率增至48%，直逼過去十年的平均水平。住屋及食品成本上升，令首季通脹升至3.8%，全年通脹預測亦由4.5%升至5.4%。政府經濟顧問陳李藹倫表示，本港營商信心仍正面，但要關注美國超寬鬆政策退市之影響，及樓市泡沫爆破的風險。



陳李藹倫（見圖）表示，本港經濟表現理想，首季增長7.2%，勝過市場預測的6%，是連續5個季度顯著高於過去10年平均增長，主要受惠於內地經濟強勁增長，帶動了整個亞洲區的生產和出口活動，令本港首季出口按年增長16.8%。除出口外，首季私人消費增長7.6%，而正在動工的數項大型基建項目為本地需求提供額外支持，但機器及設備投資出現回落，整體投資開支在首季微跌1.1%，但她強調本地營商信心仍正面。

食品租金佔比逾七成

由於經濟表現理想，首季失業率降至3.4%，回到1997年以後的低位，到達幾近全民就業的水平，令工資及收入亦隨之上升。同時，由於職位空缺不斷增加，工資和收入亦隨之上升。今年首季住戶入息中位數按年升5.6%，扣除通脹後有1.7%的實質升幅，而收入最低十等份的全職人士平均收入則升6.2%，實質升2%。然而，經濟繁榮的同時，市民面對的通脹壓力亦愈來愈大。在美元持續弱勢下，全球商品價格繼續走高，進一步推高本港的進口通脹，加上失業率偏低，推動工資上升，連同租金等因素，首季整體通脹由去年第四季的2.7%升至3.8%。資料顯示，首季基本通脹率中逾七成是由食品和住屋這兩個部分，引致通脹上升。（有關樓市風險新聞詳見另文）

陳李藹倫指出，香港經濟連續5個季度高速增長，本地成本壓力呈現上升趨勢，預料去年住房租金急升將更顯著地在未來數月的通脹率上反映。同時，香港已近全民就業，加上法定最低工資實施的一次性影響，相信本地工資的上升壓力將進一步顯現。

未來數季出口增速減慢

至於香港面對的挑戰，陳李藹倫認為，今年外圍情況仍有不確定性，歐元區債務問題未見改善，中東和北非政局動盪，亞洲多個經濟體則進一步收緊宏觀政策，加上日本地震及核事故等因素，均會對香港外貿構成下行風險，未來數季的出口增長或會因此減慢。同時，環球商品價格在美元偏軟、全球流動性過剩和新興經濟體強勁需求下飆升，當中以食品價格的升幅尤為明顯。中東和北非政局動盪亦進一步推高本已高企的油價，加劇環球通脹壓力，通脹已成為亞洲區內蓬勃增長的經濟體共同面對的挑戰。



目前整體住宅樓價已較97年高出3%，但新盤銷售仍然暢旺。

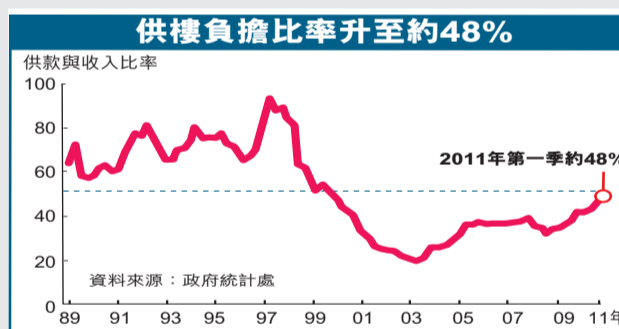
樓價季飆9% 負擔比率響警號

香港文匯報訊（記者 李永青）首季本港經濟增長高達7.2%，但同期樓價升幅更高達9%。3月份整體住宅樓價已超97年高位3%，同月豪宅價更高出17%。受樓價及息口上升帶動，首季供樓負擔比率升至48%，與過去十年來平均值的51%只差3個百分點。政府經濟顧問陳李藹倫表示，若息口升1厘，供樓負擔比率便升9%，加上過去一年樓價已累積很大升幅，部分銀行又加按息，樓市下調壓力大增，呼籲市民置業量力而為及避免過度借貸。

供樓負擔比率升至48%

陳李藹倫表示，在經濟增長強勁和低息環境下，今年首季樓市保持暢旺，去年12月至今年3月期間，整體住宅樓價上升9%，中小型單位升9%，大型單位則升6%；而單計3月份，整體住宅價格更較97年高位高出約3%，特別是大型單位售價更較97年高出17%。她指出，由於樓價升幅持續高於市民的收入升幅，45平米的住宅按揭供款與家庭收入比率，由去年第四季的45%升至今年首季的48%，與1990-2009年平均值的51%只差3個百分點。

她又表示，去年政府宣佈額外印花稅措施後，今年首季短炒宗數，按年跌44%至434宗，顯示額外印花稅對打壓炒風發揮作用。至於前日政府拍賣三幅地皮，成交價甚高，引起社



會關注，陳李藹倫表示，賣地結果是反映市況，而政府會繼續增加土地供應來穩定市場。她並強調，政府不排除會在有需要時再推出措施壓抑樓市炒風。

籲市民小心炒賣風險

同時，今年3月份寫字樓售價較去年12月份上升8%，當中甲級、乙級及丙級寫字樓售價，分別上升6%、9%及9%，而去年12月至今年3月份，零售舖位售價亦上升8%，令部分人認為是推出額外印花稅後，不少炒賣住宅的資金轉到商舖和寫字樓市場繼續炒賣。陳李藹倫表示，投資寫字樓和商舖的金額可能要在千萬元以上，風險較大，故呼籲市民小心風險。

匯豐狠加半厘息 H按首貴過P按

香港文匯報訊（記者 馬子豪、廖毅然）繼中銀於前日宣佈將拆息按揭（H按）利率上調後，按揭市場一哥匯豐昨跟進，加幅卻更加狠，由原H加1厘至1.5厘，狂加0.5厘至H加1.5厘至2厘，屬全城最高，實際息率更已超越個別銀行所提供的最優惠利率按揭（P按）。銀行界人士指出，因應銀行資金成本持續上升，以及有其他盈利能力更高的貸款選擇，難言按息是否經已見頂。

匯豐昨日傍晚宣布，100萬元以上的H按利率，上調至H加1.5厘至2厘；利率上限及現金回贈維持不變，上限為P減2.65厘（匯豐P為5厘），即2.35厘，回贈則為0.2%至0.5%。

不排除P按息率也上調

以昨日1個月同業拆息0.19厘計，即匯豐最新H按計劃之實際按息，已高達1.69厘至2.19厘，已逐漸逼近，甚至超越P按水平。如以其他銀行如渣打、星展、永亨及永隆等之P按為P減3.1厘比較，以該等銀行P為5.25厘計，其實際按息僅為2.15厘，已較匯豐最高之H按實息低達0.04厘，昔日以H按借平錢的日子，近乎已過去。經路按揭轉介首席經濟分析師劉國亦指出，此舉勢令按揭選用比重出現重大轉變，料P按比例將重拾升軌。目前P按的選用率為10%。

H按息率高於P按，置業人士大不轉投P按，只是有銀行界人士警告，若資金成本持續高企，不排除將來P按息率也會隨之被上調。已於兩個月前停做H按的恒生，其副董事長兼行政總裁梁高美懿表示，現時該行P按暫未有調整計劃，但承認港元貸款增速高於存款，相信今年餘下時間按息，以至其他公司及私人貸款息率將繼續攀升。她又指，加息令貸

息口 (全期)	貸款200萬月供	每月增加
加息前 (H+1厘)	9,368元	-
加0.5厘 (H+1.5厘)	9,827元	459元
加0.75厘 (H+1.75厘)	10,061元	693元
加1厘 (H+2厘)	10,299元	931元

註：以昨日銀行同業拆息為0.19厘計，分20年供



款息差將會擴大，按揭已並非無利可圖，該行一向重視有關業務，仍會按個別客戶關係做H按。而身兼銀行公會主席的中銀香港(2388)總裁和廣北指出，現時不斷有銀行調高按揭利率，是因為存款競爭激烈，貸款增長又快，令供求關係出現變化，貸款利息水平有需要回升。因此，從商業角度看，個別銀行調整利率是可以理解的。由於資金成本仍然上升，繼續上調按揭利率的可能性很大。以往較多客戶選擇H按，和廣北認為，H按息口上升後，與P按的差距逐漸減少，或會因此令更多客戶轉移至選擇P按，但很難預測客戶對利率走勢的評估，認為要視乎通脹走勢及整體的供求關係。

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2011年5月
14 星期六
4897001360013
大致多雲 間中有雨
氣溫：24-28℃ 濕度：75-95%
港字第22357 今日出紙4張9張半 售6元

今年港經濟增長最新預測

機構	經濟增長(%)
港府	5-6
標普	4.5-5
香港總商會	5.0
瑞銀	5.0
城大	5.1
港大	4-5
惠譽	4.8

學者：加薪追不上通脹蠶食增長成果

進高通脹時代

香港文匯報訊（記者 周紹基）首季經濟增長雖大升7.2%，但同期樓價升9%，政府亦預計全年通脹將達5.4%，將打工仔3%的加薪化為烏有，經濟增長的成果被大幅蠶食。城市大學商學院金融副教授李鉅威指，香港進入高增長、高通脹年代，短期來說暫時會取得平衡，但當打工仔的工資未能追上，與大老闆的收入繼續出現大幅差距，財富分配不均的問題將進一步嚴重，激化本港的怨氣。

從經濟周期來看，目前本港正處經濟周期的頂部，即通脹正逐漸追上甚至超過經濟增長，一旦經濟增長放緩，本港將面對新一浪的經濟困境。他指出，目前本港的通脹主要來自內地進口本港的貨品價格上升、人民幣升值，以及資金在本港炒高資產價值，從內地多次加息及收緊銀根，對內地經濟也沒甚冷卻作用可看出，現是現金過分氾濫，內地欲壓無從，致本港的通脹將持續，這情況若惡化，本港的經濟增長將被通脹所抵銷。

重新分配財富助基層

除通脹外，本港的經濟增長亦不是靠自身因素，一旦美國開始加息及收緊量化寬鬆政策，美國經濟復甦放緩而拖累到本港的經濟增長，屆時本港經濟很大可能進入收縮周期。

中文大學酒店及旅遊管理學院會計與財務高級講師的李兆波表示，在高增長、高通脹下，對上層人士的影響不大，但對沒增加工資的打工一族，生活將百上加斤。事實上，90年代曾出現高增長、高通脹的情況，當時透過工資的調升、政府的財富分配政策，將問題減輕。由於本港的通脹及經濟增長皆是「輸入型」，故政府適宜在目前考慮推出一些長遠政策，例如重新開墾部分農地，壓抑內地食品導致的通脹，以及復建居屋，都有助財富再分配，減低通脹對市民大眾的影響。