



持續收緊按揭 降低樓市風險

Keep tightening mortgage to reduce risk in property market

社評 樓市高熱不退

樓市高熱不退，泡沫漸趨惡化，金管局再推措施，減低住宅按揭成數，以求降低銀行風險。樓市風險正在上升，金管局收緊按揭的最重要目的，是要加強銀行風險管理，防範一旦市況逆轉時，對金融體系和置業者造成強烈衝擊，以有效保障樓市和整體經濟的穩健。銀行必須嚴格遵守住宅按揭成數上限的新指引，同時加強按揭申請人的信貸壓力測試，確保按揭申請人具備足夠的財政能力應對風險。

本港樓價已經超越07年的高位，但同時近4個月成交量不斷減少，價升量跌的「乾升」情況持續。隨着樓價高企，樓價升幅越來越與市民收入脫節，更值得注意的是，目前超低和不正常的利息環境不可能長期維持下去，市場估計，美國將最快於今年中停止量化寬鬆政策，加息可能於短期內發生。屆時，在息口上升、資金抽走的作用下，很可能重現樓價大幅下滑、供樓支出卻明顯增加的情況，大批置業者淪為負資產，甚至被迫斷供，造成大量銀行呆壞賬。

本港經濟深受外圍因素影響，目前歐洲及內地已進入加息周期，美國會否重啟加息亦備受關注，這對本港樓市走勢影響甚大，金管局再推出收緊物業按揭措施，要求銀行及時調整信貸結構和撥備，增強防控制樓市逆轉的風險。銀行亦要主動要求按揭申請人接受壓力測試，防範過度借貸，既保障銀行，亦保障按揭申請人。

As the property market remains overheated and the economic bubble is brewing, the Hong Kong Monetary Authority (HKMA) has rolled out more measures such as lowering the mortgage ratio of residential properties so as to reduce the risk borne by the banking sector. With an increasing risk in the property market, the prime objective of tightening mortgage of residential properties is to strengthen the risk management of the banks lest the financial

sector and homebuyers will have to bear the brunt when there is a sharp change in the course of the market. The measure is to ensure the stability of the property market and the economy as a whole. Banks must strictly abide by the new directives of mortgage ratio cap and perform more stringent stress test on the credit of mortgage applicants to ensure that these applicants have the financial strength to manage risks.

Today, property prices in Hong Kong have surpassed the highest record of 1997 but the volume of transactions has been shrinking continuously in the past four months. The phenomenon of "unsupported price rise" has been displayed as the increase in prices is accompanied by falling transactions. Property prices stand high and the rate of price rise has made it even more difficult for the income of the ordinary people to catch up. More importantly, it is impossible that the exceptionally low and abnormal interest rate at the present time can be sustained in the long term. The market predicts that USA will put an end to its quantitative easing policy as early as in the middle of this year and an upward adjustment of interest rate will take place shortly. By then, under the combined forces of rate hike and liquidity withdrawal, it is highly possible that there will be once again a dramatic slump in property prices and a significantly higher expenditure on mortgage repayment. At that time, a large number of homebuyers will turn into



金管局本月再推措施，減低住宅按揭成數，以求降低銀行風險。資料圖片

owners of negative assets and many of them may be forced into payment default, resulting in a great deal of bad or doubtful debts in the accounts of banks.

The economy of Hong Kong hinges very much upon external factors. At present, Europe and mainland China have entered a cycle of rate hikes while the possibility of USA reverting to raising interest rate will be another major concern. These factors have a strong effect on the development trend of the local property market. The HKMA has now introduced tighter measures on mortgages and requested banks to timely adjust their credit structure and provision in order to guard against the risk of a sharp turn in the property market. Likewise, the banking sector should actively ask mortgage applicants to undertake stress tests to prevent over-borrowing. This protects both the banks and the mortgage applicants.

Translation by 開明 chi.ming818@gmail.com

未來歷史

袁兆昌 作家

算了罷

《超凡學生5—未來歷史》連載小說

監考老師叫住了我。起初，還以為他對我才式的作答有異議，原來他是我的讀者：「我是林某某的同學，曾讀過你的作文。」他跟我說林某某的姓名時，把我本已忘記的片段霎時勾起。如果你有肥皂劇觀賞經驗，你一定會看到鏡頭忽然只有我一人，焦點靠近到我眼睛附近，畫面朦朧少許，便到了我那個帶上濾鏡而泛黃的回憶片段了。

陌生人好言規勸

「可是，剛才其實是中史考試，你寫了……」原來剛才那個每5分鐘巡邏一次的老師，就是這個頭有點禿的人。「我知道我是多事了，不過你作答的還是……看來……或者……」他想想說我不會及格。

你如果是勵志電影導演，你應會安排一段聽來是有話傾訴的音樂，並會打手勢吩咐主角我與配角老師沿路走。如果你看見我沒有按照劇本，在那刻尚未讀出對白，你會起勁地向我打手勢：「我知道我不會有好下場的。」然後你看到我按劇本所述，就會鬆一口氣。

「可是，你一直都寫得不錯；這樣做，不是很浪費嗎？」哦，導演，這角色唸錯對白了，可重頭再來嗎？「我也不想這樣。最近確是發生了些事，讓我覺得這種考試已經沒有甚麼意義了。」他沒按劇本演繹，我唯有將錯就錯。

「如要接受更適合你的教育，就需要克服當前這不適合你的教育。」這名中國籍男子到底是不是發神經的，怎麼會跟一個陌生人說這些廢話。

阿正孤身走我路

「這教育的確不適合我，因為我可輕易地應付過去。我只是不想玩這遊戲。」我也沒依劇本的，這句不真確的話，就成了我這齣勵志電影的謊言，並且本來不在情節內的。

這個老師的悖論，我其實非常明白。不過，這種話對我解決生活困難方面毫無作用。是的，考試根本不能為我生活解憂，反而成為女班長再靠近的藉口。

我知道，若非他看着林老師的面子(勵志電影會說這是在天之靈)，當他看到有人在中史考試答題卷上寫信，一定不會理會我。可是，考試從來是一人戰爭，為甚麼大家都來幫助我？我又為甚麼一定要接受她們的所謂幫助？

導演，千萬別安排我在這場口哭泣，我是哭不出來的。

趙少昂弟子作品 展覽系列 II



「紫迴心印——何鳳蓮作品展」
二十四番花信風——蘭花 2010
Flowers of the seasons: Orchid 2010
水墨設色紙本冊頁
Album leaf, ink and colour on paper
資料：香港文化博物館

細味巨著 A-Z

... in an historical sense not free at all ...

余功

根據英國「大閱讀一百」(Big Read 100) 的入選作品數目，我們已談過首九位的作家，今天介紹十大的最後1位。有資格的作家有3位之多，事實上他們與上星期介紹第九位的托爾金 (JRR Tolkien) 具有同等資格，可說4者都排名第九，因為全都有兩部作品入選百大，而且亦再沒有其他作品入圍二百大。3人當中，最享有文學泰斗地位的是俄國大文豪托爾斯泰 (Leo Tolstoy, 1828-1910)，我們今天便介紹他吧。

托氏最著名的兩部小說，都被譽為是頂級的現實主義 (realist) 作品。不難猜到，他入選百大的作品便是這兩本，即——第20位：《戰爭與和平》(War and Peace)；第54位：《安娜·卡列尼娜》(Anna Karenina)。

文學泰斗狠批莎翁

莎士比亞 (William Shakespeare) 被譽為西方文學的另一泰斗。然而有趣的是，原來托爾斯泰對莎翁的評價極低。試看他如何自述：I remember the astonishment I felt when I first read Shakespeare (我記得首次讀莎士比亞作品

時如何驚訝)。I expected to receive a powerful esthetic pleasure (我本預料會得到強大的美學享受)，but having read, one after the other, works regarded as his best (但讀完一部又一部被視為他的最佳作品)：King Lear, Romeo and Juliet, Hamlet and Macbeth (《李爾王》、《羅密歐與茱麗葉》、《王子復仇記》、《麥克白》)，not only did I feel no delight (我不但感受不到喜悅)，but I felt an irresistible repulsion and tedium (我更感到一份難以抗拒的厭惡與煩悶).....Several times I read the dramas and the comedies and historical plays (我讀過那些劇作和喜劇和歷史劇多次)，and I invariably underwent the same feelings (而我始終都有同樣感受)：repulsion, weariness, and bewilderment (厭惡、煩悶、迷惘)。

若是其他人如此批評莎翁，我們可能覺得這只是譁眾取寵；但由托爾斯泰這樣的文學巨擘說出，大家便不能不嚴肅對待了。

巨著討論自由意志

托氏的代表作是《戰爭與和平》，當中哲思密集，有不少篇幅都探討人類究竟是否真的擁有自由意志 (free will)，亦即究竟我們是否真的可以自誇「人定勝天」，抑或只不過是歷史巨流中沒有自主能力的水滴？試看小說中這段著名的宣言：In historical events great men — so-called (在歷史事件中，偉人——所謂偉人) — are but labels serving to give a name to the event (只不過是個稱謂，用作為事件命名)，and like labels they have the least possible connection with the event itself (而跟稱謂一樣，他們與事件本身的關係極小)。Every action of theirs (他們每一項行動)，that seems to them an act of their own free will (在他們看來好像是出於自己的自由意志)，is in an historical sense not free at all (以歷史角度其實一點都不自由)，but in bondage to the whole course of previous history (卻是給過去整個歷史進程所束縛着)，and predestined from all eternity (並且自互古以來已注定如此)。

有興趣參與這場人性辯論的朋友，請細心品味《戰爭與和平》吧——但請盡量不要閱讀簡略本。

詞語談趣

你「有寶」咩？

■ 曾子凡 香港城市大學專上學院兼職講師
lszeng@cityu.edu.hk

「寶」的詞義，粵、普一樣，其用法彼此有些不同。要提醒大家注意的，首先是讀音，單獨的「寶」唸bǎo，大家不會有錯。注意：「寶寶」是對小孩的愛稱，雖然拼音只有bǎobǎo一種，但實際讀音則有兩種處理：唸bǎobǎo(半三聲+輕聲)，是口語讀法；唸báobǎo(二聲+輕聲)則是書面語場合的處理。口語讀法用於會話、對話、父母跟寶寶說話(即「兒語」)等口語場合，例如：1.寶寶5歲了。2.寶寶挺聽話的。3.寶寶乖，好好兒睡覺。書面語讀法用於演講、唸書、唸產品名稱、書面語結構等書面語場合，例如：4.怎樣帶好小寶寶(演講題目)。5.我的寶寶(文章名)。6.寶寶樂(奶粉名)。「寶寶」的讀法很靈活，最終決定於個人的喜好。例4和例5如果出現於日常生活的場合，亦可讀作bǎobǎo(半三聲+輕聲)。不過「寶寶樂」(奶粉名)，就肯定不能唸成bǎobǎo(半三聲+輕聲)了。

試判斷一下，各個句子中的「寶寶」，通常該怎麼唸？是唸bǎobǎo(半三聲+輕聲)，還是唸báobǎo(二聲+輕聲)？1.你的寶寶上幼兒園了嗎？2.要重視寶寶的護理。3.注重

寶寶的營養，把寶寶養得肥又胖。4.寶寶得到政府的關愛。5.好好培育小寶寶。(答案見下期)

北方多「八寶」食物

有幾個普通話詞，要說說。「八寶菜」是一種醬菜。裡面有黃瓜、藕、花生米等8種原料醃製，北方人喜歡以此佐餐。「八寶飯」是加入桂圓、蓮子、紅棗等乾果的甜糯米飯。同樣的材料如果加進粥(稀飯)，粵人吃的粥(稠)裡面，就成為「八寶粥」了，這都是北方人愛吃的食品。「八寶山」是北京石景山區一個地名，那裡有革命公墓。很多先烈、偉人都葬在此地。所以有人就打趣地把「死」叫做「上八寶山」。另外，「寶貝」可指1.珍奇的東西，例如：這塊玉真是寶貝。2.無能或奇怪荒唐的人(含譏諷意)，例如：這人真是個寶貝。「寶貝兒」則是對小孩的愛稱，例如：心肝寶貝兒、寶貝兒(也可說寶寶)，快睡吧。「活寶」指滑稽可笑的人(多含貶義)，例如：他是個大活寶。「耍活寶」則指滑稽可

笑的表演。

佛家視法如世間財寶

有幾個粵語詞，也要說說。廣東人常常說「出盡八寶」，其實是「出盡法寶」之誤。「法寶」意為：1.佛教用語，指佛所說的法，佛家視法如世間之財寶，故稱。2.神奇的寶物，比喻有效的工具、手段等。「出盡八寶」當用作義項2，普通話要說「使盡法寶」。「走寶(漏掉了寶貴的東西)」的普通話說「錯過了好處」或「錯過了機會，hui(輕聲與否兩可)。「有寶」常用於否定或反問：「有寶咩？」「咩咩有寶？」「好有寶咩？」與「咩咩馨香？」「有咩咩馨香？」「好馨香咩？」意思差不多，都表示看不起對方、不買賬。普通話可以說「有甚麼了不起？」「有甚麼稀罕的？」注意，「馨香」本身是書面詞語，意思為：1.芳香，例如：滿園馨香。2.焚香的香味，例如：馨香祝禱。這用法，粵、普都一樣。下期預告——普通話的變調。

葉劉英語教室
葉劉淑儀 新民主黨主席

我們面對的是 sticky patch 還是 meltdown ?

statistic(因為強調的是每一項個別數字，所以用單數 statistic), from house prices to job growth, has weakened. There was some respite(暫緩) earlier this week, but only because a few figures... were not as dire(嚴峻) as feared... Is today's softness(疲軟) just a sticky patch, or is the global recovery beginning to melt away?

在世界各大金融中心，夏天將至，但氣氛並不明朗。股價因黯淡的經濟消息而連續數周下挫。全球工廠產量放緩。消費者越趨謹慎。在美國，由房價至就業增長數據，幾乎每一個統計數字都變弱了。雖然這星期初情況得以暫緩，但是只因為有幾個數字未如所恐怕般嚴峻。現在市場疲軟，究竟是一時的困難，還是意味着全球復甦的進程開始瓦解？Sticky patch 字面義是「黏糊糊的一塊」，生動地比喻

困難的處境；而meltdown(熔毀)明顯更糟糕。幸好，作者認為增長停滯應該是暫時性的：

料停滯屬暫時性質

The reasons for the lull(停滯) suggest it should be temporary. First, the tsunami in Japan sent its GDP tumbling(暴跌) and disrupted supply chains, and thus industrial output, around the world. ...But just as that slump(下跌) shows up in the economic statistics, more forward-looking evidence points to a rebound(反彈).

Second, demand was dented(dent即「使...下陷」) by a sudden surge(上升) in oil price earlier this year...Costlier fuel has knocked consumer confidence, particularly in gas-guzzling(耗油) America. ...Nonetheless, ...the pressure is

waning(wane原指月缺，反義詞即月盈—wax, wane可引申指退潮、衰減等)。

Third, many emerging economies have tightened monetary policy in response to high inflation. 觀乎經濟增長停滯的原因，問題應該是暫時性的。第一，日本海嘯令其國內生產總值暴跌，也擾亂了全球的供應鏈以及工業生產。不過，經濟數字出現下跌的同時，有更多前瞻性的證據表明經濟會反彈。

第二，今年初油價突然上升，令需求受挫。更昂貴的燃油打擊了消費者的信心，尤其在耗油的美國。不過，這種壓力正在減退。

第三，許多新興經濟體已加緊貨幣政策以應付通脹。不過，作者不忘提醒，錯誤的政治決定可使經濟惡化。若歐洲各國和希臘各不相讓，全球經濟將大受打擊。