

港通脹3年新高 專家預警破6見7

衣食住行騰貴 6月物價升5.6%

香港文匯報訊（記者 曾雁翔）本港通脹持續升溫，今年6月通脹率達5.6%見3年新高，私人房屋租金和食品價格飆升是通脹熾熱的主因。政府統計處公布2011年6月份的消費物價指數，較去年同期上升5.6%，亦比5月份上升0.4個百分點，私人房屋租金和食品價格升幅擴大引致通脹，未來數月的通脹仍有上漲壓力。學者及經濟分析員預料，通脹將持續到年底更高見6-7%。

政府統計處公布，今年6月份通脹率達5.6%，亦較5月份的相應升幅5.2%為高，是08年8月以來的新高。剔除所有政府一次性的紓困措施影響，基本通脹率亦達5.5%，同樣較5月份的5.1%為高。通脹壓力源自私人房屋租金和食品價格升幅擴大所致，佔升幅的70%。食品價格升幅驚人，有雙位數增長達10.5%，當中以豬肉價格上升最為明顯達4.5%，加上私人房屋租金升7.1%，令通脹加劇。

交通費漲半成 煙酒價飆兩成

消費品中以煙酒價格上升最多，受政府加41.5%煙稅影響，煙酒價格較去年同期上升19.9%。電力、燃氣及水費上升8.2%，衣服則升6.7%，外出用膳5.2%，多項公共交通工具加價，亦令交通費上升5%。

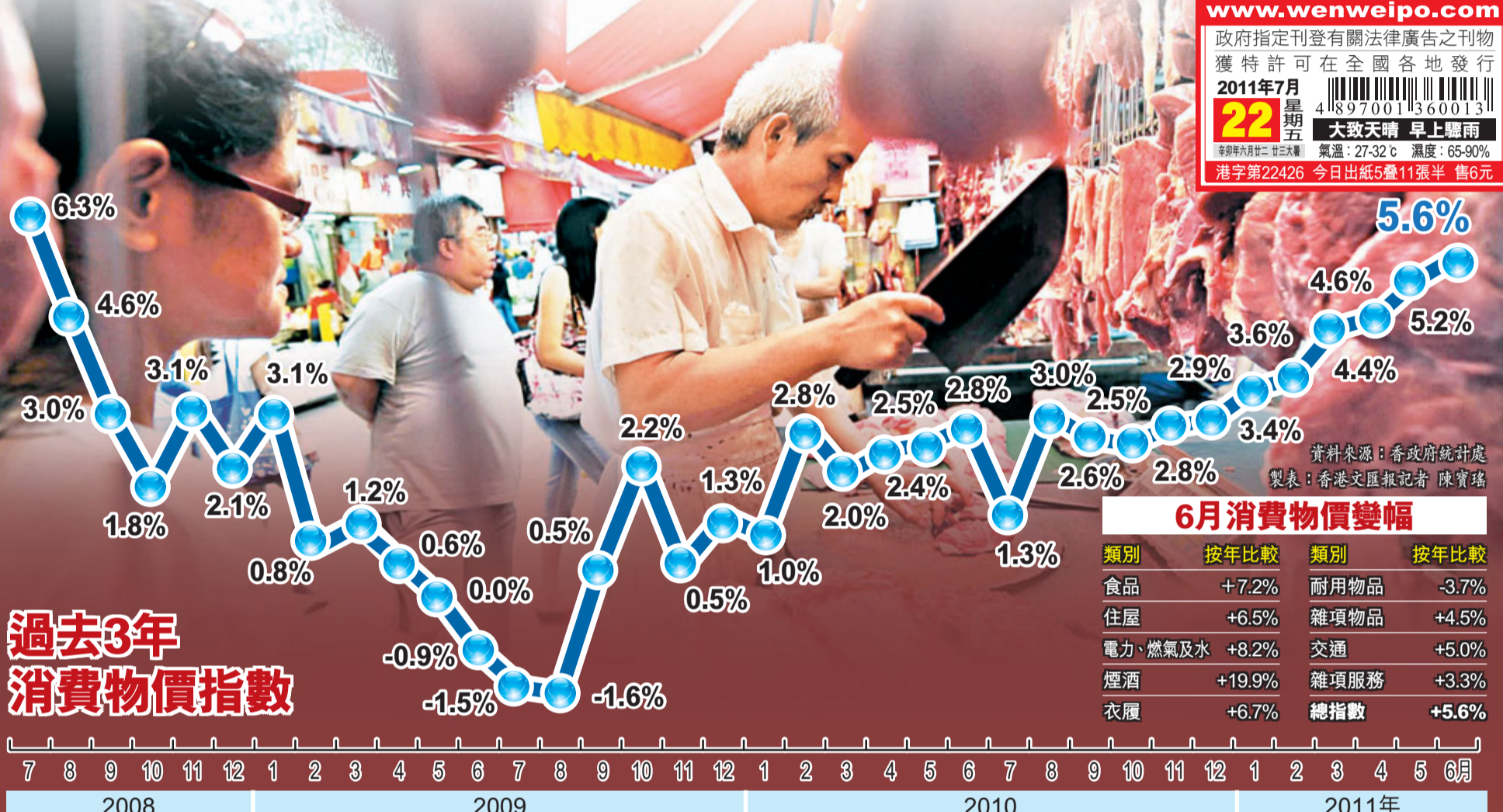
政府發言人指出，香港經濟在未來幾個月會繼續面對價格上漲壓力。除了國際食品和商品價格或會持續高企外，鑑於本地經濟自2010年初以來強勁擴張，本地成本壓力亦可能因而上升。通脹上升是區域性現象的一部分，本地通脹的趨勢至今仍符合預期。政府會繼續密切留意通脹情況，特別是通脹對低收入人士的影響。

恒生管理學院商學院院長蘇偉文指出，本港通脹受外圍因素牽制，要待內地通脹率回落方有望「見頂」，可惜內地通脹屢創新高，料通脹會持續到今年底，屆時通脹率將高達6%。他形容政府已經盡力紓緩通脹，現時只能靠補貼方法幫助有需要的市民渡過難關；惟今個財政年度的通脹估算錯誤，導致每次撥款都要經過立法會，未必能夠即時幫到市民，而普羅大眾唯一能寄望經濟好轉到可以加薪的程度，但此可能性微乎其微。

租金效應滯後 年底通脹翹尾

城市大學經濟及金融系副教授李鉅威同樣預料今年通脹將高達6%。他解釋，踏入暑假消費旺季，在大批旅客來港刺激下，商戶毋須減價促銷，通脹勢將進一步升溫，推斷全年通脹將達6%至7%。他促請政府除一次性的紓困措施外，亦要制訂長遠經濟、增加入口食品來源，穩定食品價格；如市民能夠加入人工，較政府的一次性措施，更能提高社會生產力和個別市民收入，政府應制定培訓策略，提高市民競爭力。

東亞銀行首席經濟師鄧世安認為，通脹仍未見頂，預計年底會上升至7%，「租金部分其實有一些滯後效應，稍後時間仍會繼續上升，加上失業率保持在低水平，市民消費意慾轉強，所以儘管下半年食品價格有機會下跌，但通脹仍然會攀升，至年尾會接近7%水平。」



過去3年 消費物價指數

行街市慳得就慳 出街食可免則免

市民應變 上月整體消費物價指數為5.6%，主要是由於私人房屋租金，以及家庭服務費用和豬肉價格升幅擴大所致，為了慳錢，不少市民都表示會盡量減少外出用膳，選擇買餸自己煮。不過，有到街市買餸市民表示，肉又貴菜又貴，要限制用錢，根本很多東西也買不到，「往日排骨每斤賣20多元，現時要40多元，唯有減少份量。」有市民慨嘆，「魚又貴菜又貴，肉又貴，以往買一餐餸只要30多元就可以，但現時買餸無得話要多少預算，一個大魚頭都要50多元。」

有市民表示，現時出外用膳特別貴，連茶餐廳的一杯凍飲都要加價，「以往28元有一碟飯，現時最經濟消費都要35元，凍檸茶加9元。免得過都不會出外食飯。」有酒樓負責人表示，面對食材價格以及租金上升，在本年初，點心已加價半成，茶飲亦已加0.5元，但在過去幾個月，客量不斷下跌，所以即使成本再上升，都不敢再加價。



6月交通費用升幅達5%，市民百上加斤。

工廈康樂地轉住宅 增46萬呎樓面

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）為增加長遠土地供應，政府積極透過改變土地用途，釋放更多優質地皮。規劃署昨建議，將毗鄰大埔新峰花園的一幅政府土地、大角咀晏架街及榆樹街交界4幢工廈，改為住宅用途，涉及地盤面積達9.77萬呎，可建樓面高達46.24萬呎，按建築面積約800呎計算，可建500至600個單位。

規劃署昨呈交予城規會的文件中，建議修訂大埔及旺角的分區大綱圖，將毗鄰大埔新峰花園的大埔第六區地皮，由現時的「政府、機構或社區用地」，改劃為「住宅乙類」用途，預計作中至中高密度住宅發展。項目地盤面積約7.32萬呎，地積比率約3.3倍，可建樓面達24.15萬呎，可建13層高住宅(包括地庫)。

4工廈改用途 業權分散難集合

據了解，地皮本來預留作室內康樂中心，但康文署未有發展方案，反而在大埔第一區有類似的發展計劃，故第六區地皮適合改其他用途，目前則暫作臨時停車場。

此外，規劃署因應去年9月通過的全港工業區用地檢討，建議將大角咀晏架街、榆樹街、埃華街交界地皮(毗鄰麗悅酒店)，由現時規劃的「其他指定用途」註明「商貿」地帶，改劃「住宅(戊類)」用途，並訂定建築物高度限在80米(主水平基準以上，下同)，但若合併鄰近地盤至佔地4,306呎以上，高度可至100米。

地皮現址共有4幢工廈，分別為安業工廠大廈、藝商工廠大廈、新型工廠大廈、宏業工廠大廈，合共地盤面積約2.45萬呎，若以9倍發展，可建樓面達22.09萬呎。該批工廈大多逾40年樓齡，並分散業權，其中宏業工廠大廈由84個業權人持有，其餘3幢工廈則由13個業權人持有，估計在集合業權上會有困難。

至於被批評空置多時的前旺角街市用地，規劃署亦提出發展方案，建議由「政府、機構或社區用地」，改劃「商業(3)」用途，地盤面積約1.33萬呎，轉商業可以9倍發展，樓面達12.01萬呎，高限100米，預計樓層高度達28至30層。同時，地盤低層及地下將作社區健康中心，樓面約4.84萬呎。

今交城規會審議 後諮詢公眾

有關修訂今日會在城規會上審議，之後再諮詢公眾。而西鐵早前修訂西鐵朗屏站(北)發展方案，縮減規模並增加中小型單位數目，規劃署經考慮後不反對。



政府建議轉為住宅用途的大角咀宏業工廠大廈。

遏新樓假成交抬價 簽臨約倡翌日公布

香港文匯報訊（記者 趙建強）立法規管一手住宅物業銷售督導委員會，日前向立法會房屋事務委員會匯報一手物業銷售監管報告的最新進度，建議進一步收緊發展商披露交易時間，由目前五天縮緊至一天，期望杜絕發展商以假成交抬價的手法。另外，新措施亦會將不受預售樓花同意書規管的項目納入監管範圍。

鑒於有發展商過往賣樓，涉嫌以虛假高價成交推高樓價，政府先後推出多項一手銷售監管措施，如要求賣樓7天前提供樓書，3天前出價單，及買家簽訂臨時買賣合約後5日內上載成交。委員會日前再將要求收緊，要求發展商在公布價單時，披露更多單位售價，及需要在買家簽訂臨時買賣合約後1日內上載成交資料。

中小型發展商：行新例無難度

對於上載成交資料，早前有發展商表示難以做到，此次再大幅收緊，一些中小型發展商表示沒有難度，泛海國際執行董事關傑林及英皇執行董事張炳強均指「絕對做得到」，但關傑林亦承認，一些大發展商「一晚可能賣近千個單位」，會比較「辛苦」。張炳強則認同，此舉可以大大增加售樓透明度，對賣樓有好處，亦相信有關措施不會影響賣樓進度。

六日內未成交 第七日須公布

對於政府要求，簽訂臨時買賣合約六日內未能成交的單位，需要於第七日公布有關情況，關傑林亦認為有助於提高透明度，但他亦指出，「賣樓有一兩個單位未能成交，好正常」，認為有關披露對賣樓沒有太大幫助。