

大環境主導樓市 土地政策需審慎

政府昨日拍賣沙田九肚山地皮，結果在無競爭對手的情況下，以底價55億元成交，比市場預期下限低28%。賣地成績遠差於市場預期，反映環球金融市場波動對樓市的影響，不僅為樓市響起警號，而且也清楚地顯示出，經濟大環境才是主導本港樓市走勢的最重要因素。樓市隨外圍環境劇變應聲下調在所難免。當局有必要因應外圍環境劇變對賣地的數量和節奏作出適當調整，以避免樓市大起大落，對本港經濟造成更大負面影響。

美國主權評級史無前例地被降級，觸發全球股災。金融市場的悲觀氣氛影響到本港發展商的就投意欲，此次賣地價與市場原本估計的下限76億相差甚遠，而且拍賣反應冷淡，拍賣官一度要警告收回土地，最終開出第一口價便已成交。發展商對市場反應最敏感，外圍經濟不明朗因素驟增，發展商對買地自然也格外審慎。在此次賣地之前，受持續低息環境、內地資金湧入的因素推動，本港的樓市屢創新高，即使政府連番推出徵稅、定期賣地等措施，樓市升勢才稍微緩和，社會上還有不少意見批評政府調控樓市不力，呼籲政府要復建居屋，增加土地供應。如今外圍環境急轉直下，本港樓

市調整勢在必然。本港股市、樓市相互影響的規律一再循環。不論是70年代中的股災、97年的亞洲金融危機、還是2008年的金融海嘯，往往都是因為股市泡沫的爆破，財富蒸發，再導致樓市劇跌，然後整體經濟陷於低迷，又加劇資產市場的低迷。上一次賣地以底價成交，是2002年9月九龍沙浦道的住宅土地拍賣，當時正值97年的亞洲金融危機的樓市低潮期。目前環球金融市場動盪才剛剛開始，市場悲觀情緒高漲，樓市會否再次按照規律而被拖累，昨日超乎預期的低價賣地，似乎已響起警號。

針對賣地情況異常，財政司司長曾俊華表示，有關的賣地成績直接反映市場情況，但賣地情況和樓價是兩回事，政府已公佈了推出的土地會繼續拍賣。然而，土地政策對本港的經濟、民生影響重大，如今外圍因素顯著轉差，賣地計劃更應作出前瞻性檢討，不能再以樓市暢旺的政策來調控市場，以免在淡市時繼續增加市場下行的壓力，甚至出現流拍傳遞更不利資訊。而淡市時賣地猶如賤賣土地，亦會浪費本港珍貴資源，政府理應審慎行事。

(相關新聞刊A2版)

資金大轉移 救市是共識

美國主權信用評級被調低後，道指周一現恐慌性拋售，導致昨日亞太股市繼續崩盤，港一度跌逾1600點。美國信用評級下調的客觀後果，是大量資金由新興國家及歐洲市場回流至美債避險，而美國的債務壓力也因為美債縮水而大為減輕。這一輪全球性的資金及財富轉移，對美國利大於弊，過程中也將令環球股市出現巨大波動，直至資金完成轉移後市況才可望回穩。不過，儘管國際社會對量化寬鬆政策有很大的爭議，但目前救市已成全球共識，美國也很大機會推出三輪量化寬鬆，為股市帶來支持。而港股有背靠內地優勢，前景仍然向好，投資者不宜過分悲觀。

港股昨日急瀉，一是美國信用評級下調所引發的恐慌性拋售；二是內地7月份通脹的升幅再超出預期，市場擔心內地再度加息或上調存款準備金率；三是賣地成績差，令港股三面受壓。這幾日的跌市都伴隨著大額成交，港元亦由強轉弱，美元兌港元匯價創下近3年來新低，顯示資金正從港流出。資金流出的跡象並非本港獨有，多個新興市場及歐洲市場同樣出現資金撤出情況，當中主要是回流美債。信用評級下降對美國是利大於弊。全球股市

哀鴻遍野，相比下來美債的調整不是太大。全球股市大跌再次凸顯美債的避險功能，將全球的資金都急急抽回美國市場，解決了美國二輪量化寬鬆令大量資金流至新興市場的局面。同時，近年美國債務危機不斷擴大，但通過開源或節流來減赤對美國都是「不可能的任務」，但美債縮水卻變相令美國的債務負擔平白減輕了不少，達到賴債的目的。不論從哪個角度看，美國都是最大贏家。

在這一輪資金轉移的過程中，環球股市難免會出現大幅波動，投資者必須有心理準備。然而，各國都不會坐視金融危機再次出現，而歐美實體經濟仍未擺脫衰退泥潭，也將促使各國繼續推出救市措施，穩定市場信心。雖然市場擔心美國再推第三輪量化寬鬆會令債務雪上加霜，並且刺激惡性通脹，但在兩害取其輕之下，都會認同及早出招以免金融市場再受衝擊，這對股市有提振作用。港股基礎穩健，有背靠內地市場的優勢，能夠受惠新興市場快速增長的紅利，從近日公佈的業績也顯示企業盈利持續改善，相信當市況喘定後，港股及其他新興市場仍然是資金投資的首選，所以，投資者不用過於恐慌。(相關新聞刊A4、A5版)

重要新聞 TOP NEWS

內地通脹破6.5% 專家料見頂

八大類齊漲 創37月新高 超市市場預期

香港文匯報訊(記者王曉雪北京報導)延續一路上衝勢頭，內地通脹數據在下半年首個月份再超市場預期。國家統計局昨日(9日)公佈7月份宏觀經濟數據顯示，居民消費價格指數(CPI)同比上漲6.5%，環比上漲0.5%，創37個月來新高。值得注意的是，八大類消費品數據齊漲，這在過去並不多見，其中，包括豬肉價格在內的食物價格漲勢最勁。不過，國務院發展研究中心宏觀經濟研究部第一研究室主任張立群表示，7月CPI或已達到年內高點。



國家統計局9日公佈7月份宏觀經濟數據顯示，內地7月CPI同比上漲6.5%。圖為市民在寧夏銀川一家超市選購蔬菜。(新華社)

數據顯示，食品類價格依然領漲CPI。7月份，CPI同比上漲6.5%，其中，城市上漲6.2%，而農村上漲超過城市，達到7.1%。

豬肉價漲勢最勁

此外，食品類價格同比上漲14.8%，影響價格總水平上漲約4.38個百分點。其中，豬肉價格同比上漲56.7%，影響價格總水平上漲約1.46個百分點。

專家認為，7月CPI同比繼續走高，主要原因在於糧食、豬肉、蛋類等食品價格仍保持較快的增速，而非食品價格漲幅繼續保持在高位。食品中上漲較快的主要類別，糧食價格上漲12.4%，對CPI上漲貢獻約0.34個百分點；肉禽及其製品價格上漲33.6%，對CPI上漲貢獻約2.08個百分點，其中，豬肉價格上漲56.7%，對CPI上漲貢獻約1.46個百分點，而蛋價格、水產品價格也呈現較快漲勢。

內地7月規模以上工業增加值同比增長14%，比6月份回落1.1個百分點。1至7月份，規模以上工業增加值同比增長14.3%，增速與1至6月份持平。從環比看，7月份，規模以上工業增加值增長0.9%。

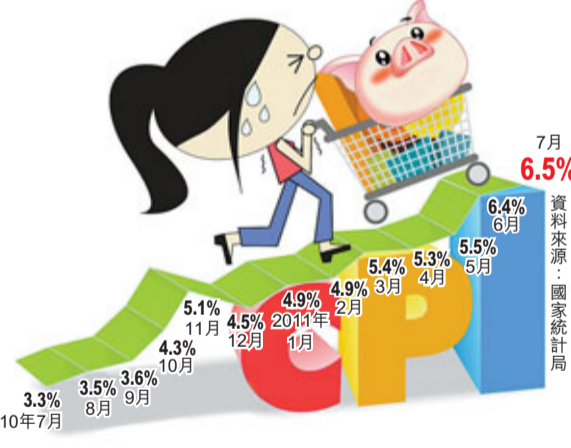
PPI同比上漲7.5%

數據顯示，7月份，內地工業生產仍然維持較快增長，國際大宗商品價格震盪推動PPI重新回升。全國工業生產者出廠價格(PPI)與上月持平，維持在7.1%的高位，比去年同月上漲7.5%，工業生產者購進價格指數同比上漲11%，顯示內地經濟增速基本處於平穩狀態，已逐步回歸正常發展速度。

此外，與去年相比，八大類消費品價格「漲」聲一片。其中，食品類上漲14.8%，居住類上漲5.9%，醫療保健和個人

內地消費物價指數走勢

(2010年7月至2011年7月)



八大類消費品齊漲

食品類	↑14.8%
居住類	↑5.9%
醫療保健和個人用品類	↑3.6%
煙酒類	↑2.8%
家庭設備用品及維修用品類	↑2.7%
衣着類	↑2.2%
交通和通信類	↑0.9%
娛樂教育文化用品及服務類	↑0.5%

資料來源：國家統計局

四季度PPI或回調

興業銀行首席經濟學家魯政委分析，按同比來看，CPI的八大類一齊抬頭向上，而且全部為正，這種情況在過去並不多見。

業內人士指出，考慮到年內世界經濟增速放緩的概率較大，對大宗商品的需求可能會減少，近期內大宗商品價格進一步上升的可能性不大；未來國內輸入性通脹壓力會有所緩解，預計四季度後PPI或將有所回調。

發改委：下半年四招控物價

據新華社北京9日電 7月份中國CPI同比上升6.5%。國家發展和改革委員會價格司副司長周望軍9日在接受記者採訪時表示，在應對這一輪物價上漲過程中，中央政府打了一套「組合拳」，綜合施策並取得了積極成效。同時，他還表示，下半年將採取四大措施控制物價。

加強價格監管 嚴打囤積居奇

對於今後穩定物價的舉措，他表示，將重點採取以下四項措施穩定物價：將對流通環節進行清理整頓，取消高速公路的超期收費項目、降低過高收費標準，大力清

理整頓農貿市場、超市進場費以及銀行卡的不合理收費；將繼續推進完善社會救助保障標準與物價上漲的聯動機制，督促各地在年底前全部建立起來；將加強市場價格監管，嚴厲打擊囤積居奇、炒作、價格壟斷等違法行為；還將繼續加強糧食、生豬和蔬菜的供給，保障農產品價格基本穩定。

周望軍表示，總體看導致當前物價上漲的原因較為複雜，既有國際輸入性較強、貨幣流動性充裕以及前期自然災害等因素，也有資源性產品以及勞動力、土地、資金等要素價格上漲累積效應不斷釋放的影响。

周望軍還表示，為應對價格較快上漲，政府綜合採取了控制貨幣、發展生產、保障供給、安定民生、加強監管等一系列措施，並取得了初步成效，當前物價運行依然處於溫和可控區間。

不會打壓豬肉價格

據中國之聲報導，7月份CPI再創新高，其中豬肉價格上漲56.7%，影響價格總水平上漲約1.46個百分點。國家發改委價格司副司長周望軍昨日接受中央台記者採訪時表示，國家不會打壓豬肉價格，豬肉價格明年春節後有望回落。



7月，內地豬肉價格同比上漲56.7%，影響價格總水平上漲約1.46個百分點。(新華社)



一位市民在北京一家房產中介的櫥窗前瀏覽二手樓和租房報價。(新華社)

香港文匯報訊(記者王曉雪北京報導)7月，內地CPI同比漲幅再創本輪新高，三季度通脹壓力仍處高位。專家在接受香港文匯報訪問時認為，預計三季度將現年內物價拐點，四季度CPI將逐步趨穩回落。同時，在目前國際環境動盪的背景下，年內央行再次加息的可能性較小。

年內拐點或現 加息可能性小

輸入通脹壓力減緩

交通銀行首席經濟學家連平亦向香港文匯報表示，CPI在9月以後將逐步回落。7月商務部食用農產品價格漲幅縮小並於最後一周出現回落，豬肉價格環比在最後一周出現下跌，預計來自食品方面的物價上漲壓力出現一定程度的緩解。此外，三季度經濟增速或回落至9.3%，總需求的下降也將有助於緩解系統性的物價上漲壓力。

同時，國際經濟復甦態勢也出現一定程度的轉向。美國債務上限談判最後階段才達成階段性的協議，標普最後將美國評級降至AA+，並引發國際金融市場大幅下挫。世界經濟復甦前景黯淡導致國際大宗商品價格開始出現鬆動，未來輸入性通脹壓力或有所減緩。

全年CPI料漲5.2%

連平並指出，考慮到下半年魁尾因素將逐步降低歸零，以及政府對物價的調控措施將逐步發揮作用，預計三季度將是年內物價的拐點階段，四季度物價漲幅將緩步回落，全年CPI同比平均漲幅在5.2%左右。

目前，市場開始普遍關注下一步貨幣政策鬆緊是否將現拐點。國務院發展研究中心金融研究所所長巴曙松認為，考慮到歐美雙債危機導致全球動盪，主要經濟體呈弱增長格局，預期宏觀政策適度從緊基調將持續。對於是否再度加息，專家們的觀點則略有分歧。

興業銀行首席經濟學家魯政委則認為，本輪通脹或在九、十月份才能到頂，因而繼續維持年內1-2次加息預期。

連平則指出，由於同期國際經濟環境出現惡化，世界經濟面臨較大不確定性，此時進一步加息將導致中外利差再度擴大，加大國內流動性壓力。同時，考慮到目前國內中小企業經營困難加大，繼續加息對中小企業無疑是雪上加霜。因此，預計再次加息的可能性不大，公開市場操作將成為主要使用的政策工具。

內地樓市仍強勁 前7個月超3萬億

香港文匯報訊 據中新社報導，在嚴厲的房地產宏觀調控和「限購令」的背景下，中國房地產開發投資依然熱情不減。國家統計局昨日發佈的最新數據顯示，今年前7個月，中國房地產開發投資3.19萬億元人民幣，同比增長33.6%。其中，住宅投資22,789億元，增長36.4%。全國商品房銷售面積52,037萬平方米，增長13.6%，其中住宅銷售面積增長12.9%。

業內人士分析指，今年以來，中國房地產開發投資增長較快有幾方面原因：一是在一線重點城市實施住宅限購的背景下，部分開發商調整戰略布局，投資轉戰到二、三、四線城市，拉動了整個房地產投資的增長；二是部分開發商和投資者對房地產前景的預期並未發生逆轉；三是房地產已開工項目對後續投資的慣性推動；四是保障性住房安居工程投資增幅較大。