文匯社評 WEN WEI EDITORIAL

樓市風險大 置業須謹慎

財政司司長曾俊華昨日在網誌發表文章指出，香港樓市風險增加，市民置業需審慎決定，量力而為，不要盲目跟風。受外圍低息環境持續、熱錢炒作影響，本港樓市在政府抑壓措施下沉靜一段時間後，再現飆升之勢，泡沫進一步膨脹，對置業者及金融體系構成的風險亦隨之上升。在目前樓市處於高位而新一屆特區政府勢必增加供應的情況下，市民更應全面評估置業風險，勿因樓市一時之熾熱而輕易作出投資決定，蒙受損失。如果樓市升勢不變，泡沫加劇，當局有必要推出新一輪的樓市調控措施，防止泡沫爆破對本港樓市和經濟帶來嚴重衝擊。

近期繼金管局局長陳德霖之後，財政司司長曾俊華亦提醒市民注意樓市泡沫，置業要量力而為。政府高級財金官員連番忠告，反映目前樓市風險不容低估。歐美經濟不景，這些國家唯有依賴低息或實施量寬政策刺激經濟，資金寬鬆的環境相信短期內都不會改變。歐美市場充斥的熱錢為求逐利，當中部分已流入本港物業市場，製造新的投資需求，成為推高樓市的新動力。因此，儘管特區政府在2010年底推出徵收額外印花稅、下調物業按揭成數上限等平抑樓價措施，本港樓價曾一度回落，可惜至近月樓市已重拾升軌，而且升勢凌厲，令不少人對未來樓市走勢轉趨樂觀。

樓市有起有落是不變的定理，樓市升得愈高、泡沫愈大，爆破時對市民及本港經濟的衝擊就愈大。本港樓價自2009年初起至今已累計上升74%，並較1997年的高位高出5%。某程度上，目前的樓市泡沫已大過97年的高峰水平。與此同時，外圍經濟下行風險增加，一旦環球經濟及金融市場再度惡化，樓市將無可避免地受到影響，樓市泡沫危機更不容忽視。

市民的置業供款負擔，由2008年第四季32%的低位飆升至去年第四季的46%。在目前的低息環境下，這樣的供款負擔指數已相當高。若利率回升3%，這數字將上升至59%，遠超過去20年50%的平均數。一旦供樓負擔增加，而樓價又大幅下滑，就會再度出現大量負資產。97年亞洲金融風暴時本港樓市泡沫大爆破造成重創，慘痛教訓殷鑑不遠，市民不能不有所警惕。

為免重蹈97覆轍，政府需要檢討遏止樓市過熱的措施是否仍然有效？若樓市繼續飆升，是否需要進一步收緊按揭，壓抑炒風，防範呆壞帳倍增，以保障銀行體系的穩健性？有意置業者亦應看到，候任特首梁振英對房屋問題尤為關注，其競選政綱對房屋政策着力最多，承諾當選後將增加公屋、居屋及土地供應，未來房屋供應增加將是大勢所趨。因此，置業者現時對樓市宜持觀望態度，謀定而後動，切勿因樓市一時的好景而誤判大勢。

(相關新聞刊A6版)

啟動中日韓自貿區意義重大

第六次中日韓外長會議昨日在浙江寧波舉行，為5月在北京舉行的中日韓領導人峰會做準備。備受關注的中日韓自貿區問題，亦得到積極回應，三國共同強調將盡早啟動自貿區談判。在當前歐債危機深化和歐美經濟衰退的形勢下，啟動中日韓自貿區恰逢其時，意義重大，這將有利增強三國經濟增長的內生動力和可持續性，帶動東亞乃至亞太經濟一體化進程，對促進全球經濟復甦亦有重大意義。

建立中日韓自貿區，是各界關注的焦點問題。自貿區構想最早於2001年提出，隨着全球經濟格局因金融危機發生變化，自貿區進程實現突破。今年3月，中日韓三方就《中日韓投資協定》文本所遺留問題達成實質一致，並草簽了協定工作文本。這一協定有望於5月的三國領導人峰會上正式簽署，這意味着自貿區談判將正式啟動。

目前，日、韓的對外貿易均出現逆差，而中國的外貿也受到了歐美市場疲軟的影響。在此情況下，中日韓三方有必要盡快啟動自貿區建設，加強三方的經貿合作，降低國際市場風險。中日韓均為亞洲重要經濟體，其經濟總量在亞洲分別排第一、第二和第四。三國總共7萬多億美元的生產總值佔全球的近20%和亞洲的70%以上，其經濟規模在全球僅次於歐盟和北美。三國建立自貿區的經濟效益，將超過任何雙邊自貿區。

去年歐債危機對一度出現復甦苗頭的世界經濟帶來沉重打擊。中國除積極發展內需以抗衡外圍經濟的惡劣環境外，啟動中日韓自貿區，可以平衡歐美經濟衰退帶來的影響。而日、韓與中國加強合作，更可彌補地震影響、日圓升值、國際市場疲軟和歐債危機給日、韓經濟帶來的嚴重衝擊。中日韓對全球經濟舉足輕重，影響力不但輻射到亞洲各國，更可為世界經濟走出危機增添動力。

(相關新聞刊A10版)

經濟龍頭減速 高增長恐難續

京滬浙粵前兩月工業增速回落 專家:「硬着陸」風險小

香港文匯報訊 (記者 莫豐齊 北京報道) 本月13日，國家統計局將公佈今年第一季度經濟運行情況。不過，包括長三角、珠三角與環渤海地區這中國三大經濟龍頭區域，經濟發展出現明顯減速，其中經濟甚為依賴出口的浙江溫州，廣東東莞、深圳甚至出現了工業總產值或工業增加值負增長的情況。專家認為，這是沿海經濟發展到一定階段必然會出現的調整，中國經濟總體仍處於平穩、可控區間，只要政策合理，調控適當，中國經濟會保持合理增速並呈前低後高走勢，今年出現硬着陸的風險很小。

■今年前兩月，北京、上海、浙江、廣東規模以上工業增加值增速下滑明顯，分別只有2.4%、4%、2.9%、5%。圖為上海某汽車生產車間。 新華社

在外需減緩與內調加劇的雙重壓力下，北京、上海、浙江、廣東的經濟出現轉型陣痛。今年1月至2月，京滬浙粵規模以上工業增加值增速下滑明顯，分別只有2.4%、4%、2.9%、5%，比去年同期的9%、13.9%、12.5%、13.3%，幾乎下降了三分之二。

前兩月工業增速 京居全國末位

北京、上海出現了財政收入或出口交貨值負增長。今年1月至2月，北京規模以上工業增加值同比增長2.4%，位居全國倒數第一。同期北京全市完成地方公共財政預算收入650.2億元，同比下降2.2%。北京市副市長吉林表示，到3月20日北京的財政收入仍下降0.9%。

溫州、東莞、深圳均出現了工業總產值或工業增加值負增長。據《21世紀經濟報道》報道，今年1月至2月，溫州出口下降5.3%，規模以上工業總產值下降5.7%，實際利用外資下降64.5%，新簽協議項目金額和外資協議個數，分別下降177.8%、66.7%。同期，深圳、東莞也出現了規模以上工業增加值比上年同期下降3%、12.5%的情況。

受出口疲軟拖累 沿海工業放緩

浙粵沿海省市工業放慢，主要受出口疲軟影響。寧波和溫州均遭遇到較大的出口壓力。據浙江省統計局數字，今年1-2月寧波出口交貨值下降14.2%，溫州下降4.1%。僅寧波一個地區就導致浙江省1月至2月出口交貨值增速下降3.6個百分點。受此拖累，1月至2月，浙江省規模以上工業出口交貨值1,370.3億元，同比下降2.0%。

目前，深圳、東莞仍高度依賴外需，深圳出口佔據經濟總量的40%，東莞甚至佔到80%以上，這類外向型經濟主要是做來料加工，賺取微薄的利潤，在歐美國家開始大量啟動再製造業發展的背景下，珠三角經濟必將放慢。

不過，中國經濟的「降溫」仍只局限於東部發達的經濟地區。中西部的省市的經濟仍呈現快速增長的態勢。今年1月至2月，湖北、湖南、安徽、貴州、重慶、陝西等省（市）工業都保持了17%左右甚至更高的增速。

內地近期GDP增速一覽表

時間	增速
2010年4季度	9.8%
2011年1季度	9.7%
2011年2季度	9.5%
2011年3季度	9.1%
2011年4季度	8.9%
2012年1季度(國家發改委副主任張曉強預測)	約8.4%

資料來源：本報綜合

京主動調整 工業放慢

香港文匯報訊 (記者 莫豐齊 北京報道)北京經濟減速，首先應是主動調整的結果。北京主動調整產業結構已有多年，服務業比重已升到75%左右，工業放慢對整體經濟影響不大。北京工業放緩主要體現在汽車產量下降。今年1月至2月，北京生產汽車22.7萬輛，比上年同期下降9.9%。汽車的銷量顯然與全市的限購政策有關。

受限購影響的還有房地產。1-2月北京完成房地產開發投資187.6億元，同比下降4.6%，全市商品房竣工面積90.4萬平方米，同比下降55%，其中商品住宅竣工面積43.8萬平方米，下降45%。一季度，北京市土地出讓金為96.7億元，同比大幅下降39.3%。這直接引起財政收入減少。

但北京的第三產業仍在快速增長，批發零售業以及消費快速增長。1-2月，北京全市實現社會消費品零售額1,235.4億元，同比增長15.8%。

目前北京工業化已經完成，城市化率達到80%左右，因土地和空間有限，未來不可能再大力發展一般的工業。因此，北京的工業放慢是正常的，也是主動的。

■浙粵沿海省市工業放慢，主要受出口疲軟影響。 新華社

沿海省市減速 符合發展規律

專家解讀

香港文匯報訊 (記者 莫豐齊 北京報道) 北京、上海、浙江與廣東的經濟減速與發展階段有關。專家認為，京滬的人均GDP(地區生產總值)已經接近發達國家和地區水平，按照經濟規律，增速放慢是必然的。

上海社科院經濟所副所長沈開艷、浙江社科院經濟研究所所長徐劍鋒、深圳大學特區經濟研究中心鍾堅等專家表示，2011年，上海人均GDP為12,784美元，北京是人均GDP為12,447美元，深圳的人均GDP已突破1.3萬美元。它們都已一同步入「發達經濟體」的產業升級階段。這與日本上世紀70年代，中國台灣地區、韓國上世紀90年代水平接近。

中西部快速增長 全年GDP或超8%

參照日本、中國台灣地區、韓國的經驗，這個發展階段，正是經濟從高速增長轉向平穩增長的拐點。總體來看，第二產業比重將降低，第三產業比重將上升。京滬深相比較，第三產業比重，北京已達75%，表現最為明顯，而上海第三產業比重為51%，深圳為50%，仍然存在很多與其經濟發展水平不適應的短板，目前正處於轉型陣痛期。但總體上，東部沿海城市工業化接近完成，土地和人力成本提升，加上外需降低，因此需要主動放慢經濟增速，這是符合客觀經濟規律的。2011年，北京、上海、浙江、廣東的經濟增速排全國末位，主要的原因即在於此。以深圳、東莞為代表的珠三角，以上海、蘇州、溫州為代表的長三角，以北京為代表的環渤海地區，都存在過去的經濟模式難以持續，不得不面臨轉型的問題。

專家同時強調，正因為北京、上海、浙江與廣東經濟的發展趨勢，是受特定經濟發展階段的規律影響，所以它們的「明顯降速」不等同於全國的經濟「明顯降速」，中國中西部經濟仍在調整增長，從總體上看，中國經濟今年還可望有超8%的經濟增長。

樓市調控顯效 粵首季營業稅降兩成

香港文匯報訊 (記者 古寧 廣州報道) 廣東省地稅局收入規劃核算處處長李殿相透露，今年1月至3月份，廣東房地產行業營業稅收入同比下降17%。他認為，這表明廣東房地產調控已取得非常明顯的成效。

在日前出爐的2011年度廣東納稅百強企業排行榜中，上榜的房地產企業共有14戶，合計入庫稅收超過100億元，達到107.98億元。李殿相表示，2011年上榜的房地產企業繳納的稅收比2009年上榜企業繳納的稅收增長了96%，年均增長超過40%，增長速度非常快。

不過，去年地稅部門稅收收入來自房地產業的比重達21.9%，但目前這一比重已下降，一至三月，全省房地產企業繳納的營業稅同比降17%，土地增值稅同比降9.5%。業界人士表示，由於今年樓市相關限購等措施沒有放鬆，相信會繼續影響相關稅收。

■今年首季，廣東房地產行業營業稅收入同比下降17%。 香港文匯報廣州傳真