

認真考慮實施住宅租金管制

香港專業人士協會副主席及資深測量師 陳東岳

百家觀點

特首《施政報告》出台，顯示四、五年內暫仍未能大量增加公、私房屋供應，衍生幾個具爭議的話題，包括劏房的存廢、設一手樓空置稅、建築工人應否輸入外勞等，還有綠悠雅苑及白表免補地價買二手居屋反應熱烈，反映僧多粥少。社會資助房屋的剛性需求強大，怎樣滿足這些需求，值得探討。

《施政報告》中列出數據，無論公屋或新建私樓，在四、五年內都僅能維持在原有供應水平，要等一列諸如填海造地、開發新界、放寬地積、改劃GIC及工業地為住宅用地等陸續執行，才有機會大幅增加供應。本來這是意料中事，但問題是供求失衡的這幾年過渡期怎辦？雖然政府已實施加強版SSD及BSD等需求管理措施，但壓抑需求只對短線投機炒賣有效，對剛性住屋需求只能產生延遲作用。

先說「劏房」。「劏房」本身是違法建築，從執法角度看，理應取締。但住劏房的

人一般是低下階層，都是迫不得已才去住劏房，是公營房屋「安全網」未能馬上照顧的一群，強硬執法只會把窮人趕到街上，變成無家可歸。權衡利害，現階段還是應該暫緩執法，但假如涉及嚴重違規，尤其消防安全受威脅，當局仍要即時取締。

在等待大幅增加公屋單位這幾年，或許可考慮寓禁於徵，在符合安全條件的情況下，由當局向劏房業主徵收費用及發出短期豁免書。實施「一手樓空置稅」的理據，是防止發展商囤積已建成的住宅單位，待善價而沽之，甚至令市場壓縮供

應，做到托價的效果。理想的情況，賣多少地，預計建多少個單位，假如發展商都是建到可出售階段，便馬上推出銷售，政府便能夠更準確掌握市場的私樓供應狀況。

但筆者對這個稅有很大保留，一般發展商除非市道變化有需要調整銷售策略，否則很少建成新樓不出售，原是要清還銀行貸款及利息，還要支付建築費，建好不賣，是要面對市場風險，萬一樓價跌便可能要蒙受損失，況且執行上亦有問題，是否在跌市仍要抽一手樓空置稅？是不是強

迫人蝕本也要售樓？

因應大量建屋目標及基建工程，有人提出建築業輸入外勞，引起工會反對。但近年建築費大幅攀升是事實，建築界前輩向筆者提及，尤其在熟練技術工人比如紫鐵釘板等類別缺人較嚴重，這些工序十分重要，趕工程時，惟有新高薪挖角。要達到未來尤其公屋的增大建屋量指標，本港整體建築工人的施工容量起決定性作用，假如真的有強大數據支持現時不夠人手，而需要輸入外勞，可公開數據讓公眾討論取得共識。同步要做的就是提升建屋效率及長遠計栽培本地年輕人入行。

綠悠雅苑及白表免補地價買二手居屋推出，獲大幅超額申請，顯示在現今社會狀況下，社會對資助置業的需求何等強大，



圖為麗晶花園。 資料圖片

但要解決的是地從何來？勉強從勾地表撥地建資助房屋，又會令建私樓土地減少而推高樓價。怎樣解決過渡期這些剛性需求，筆者無答案，亦認同政府很難有甚麼良策。或許，權宜之計，在容忍劏房暫存之外，可以認真考慮重新實施住宅租金管制。

加大新能源發展優化發電結構

康宏證券及資產管理董事 黃敏碩

國家能源局較早時公佈，去年累計全社會用電量，按年增長5.5%，達49,591億千瓦時，第一、第二及第三產業發電量的按年增長，分別為0%、3.9%及11.5%，當中又以第二產業佔比最多，比例達73.9%。期內發電裝機容量為11.4億千瓦，按年增長8.2%，其中火電佔71.6%。另外，在新增裝機容量方面，亦以火電佔先，達5100萬千瓦，佔總額58.6%，水電、核電及風電的比例就分別只有21.8%、0.8%及17.7%。不過，若與2011年同期比較，則只有水電新增裝機容量錄得增長，達55.1%，火電、核電及風電分別按年倒退13.4%、39.4%及3.9%。

數據反映內地電力結構仍集中於火電，而當局一直積極鼓勵加快新能源開發，意味新能源發展具可拓性；當局也有需要加快優化發電結構，提升新能源的發電比重，冀平衡電力結構，以及加強電力產業的可持續發展程度，配合「調結構」及帶動經濟可持續發展。

國家發改委副主任及能源局局長劉鐵男指，今年新增水電及風電裝機目標，分別為2,100萬千瓦及1,800萬千瓦，光伏裝機新增目標則為1,000萬千瓦，而去年內地水

電及風電裝機分別為2.49億千瓦及6300萬千瓦，光伏裝機容量則達700萬千瓦，另當局亦制定五大促進光伏產業健康發展的措施。相對於上述新能源的裝機數字，當局在新能源發展上，取態甚為積極，不少新能源股份早前亦急升造好。

行業前景改善可續留意

然而，新能源的發展並非一帆風順，在部分環節上，依然存在問題，如電網接入以及原材料產能過剩(光伏產業的多晶硅)等，當局縱有政策配合，惟礙於部分新能源產業的結構性問題，依然有待緩解，相關企業的盈利能否呈現否極泰來，顯著好轉，有待觀察。但由於內地經濟觸底反彈，又預期當局將繼續大力加強各項投資，以維持經濟較快增長，新能源相關股份的展望，應可漸漸改善。

在新能源股份中，以興業太陽能(0750)較為可取，主要因為集團主要涉足可再生能源解決方案及承包相關建築，在光伏產業鏈中，屬於中下游位置，上游原材料價格對盈利的直接影響程度，相對有限，加上持續受惠國家「金太陽」示範工程，展望不俗；內地加快城鎮化亦是另一利好因素，可持續留意其表現，並候低吸。

從財金與復甦看黃金定位

永豐金融集團研究部主管 涂國彬

周二(22日)本欄提到，全球央行把存放在外的黃金儲備調回本國，似乎有機會成為大趨勢，今日從金價的客觀走勢，配合財金政策和實體經濟復甦力度，剖析黃金在投資大眾心目中的定位。

事實上，環球主要央行目前仍然維持寬鬆貨幣政策，息率處於歷史低位，從傳統角度出發，金價應會受惠上揚。不過，隨著美國經濟逐漸回穩，當地就業環境持續改善，聯儲局維持量寬以推動經濟的必要性已大為減弱，因此，雖然當局的資產購買計劃未有改變，但從最近官員們的講話，以及議息會議紀錄中可見，聯儲局有部署退出刺激措施的跡象。

部分聯儲局委員認為應該在2013年底之前適當減緩或完全停止資產購買計劃，當局更就未來貨幣政策設定了目標，如失業率維持在6.5%以上，未來1至2年的通脹預期不超過2.5%，才會維持現有的寬鬆貨幣政策，否則將有可能加息，與早前幾次僅強調若就業市場仍未復甦則不會撤回措施，着實有所不同。

而由於美元仍為環球主要用作交易結算之貨幣，聯儲局貨幣政策的重要性遠高於其他央行，因此，雖然日本央行加強購買國債計劃力度，加拿大央行亦表示推遲加息時機，但均未對金價造成太大的正面支持。預期隨美國經濟復甦，聯儲局將逐步退市，而其他各地央行相信亦會跟隨，開展新一輪加息周期，這將會降低金價吸引

力，而由於價格反映市場預期，因此，金價自去年起便未能再創新高。

中印兩大消費國需求大

雖然未來環球貨幣政策對金價不利，但隨着經濟轉佳，市場焦點應會轉回環球經濟增長身上，當中，尤其以兩大黃金消費國，中國及印度之經濟對金價之影響較大，而隨着經濟增長再次加快，相信將能再次刺激起全球兩大黃金消費國對黃金的需求。

此外，經歷金融海嘯、歐債問題以及美國債務上限等危機後，暴露了部分已發展國家政府的財政狀況欠佳，償付能力不足的風險，特別是美元和歐元的穩定性存在不確定性，近日德國央行將存放在美國的黃金儲備運回本國的事件更突出了此風險。

由於對貨幣作為價值儲存的信心，令各國央行近年更重視外匯儲備的多樣性，以分散單一貨幣波動對外匯儲備所造成的影響，對各國央行而言，黃金作為儲備的吸引力增加，因此，近年央行增持黃金的數量每年持續增加。

據國際貨幣基金組織統計，去年全球央行淨買入黃金數量高達536公噸，創48年新高紀錄，約佔全年黃金整體需求一成，成為近年黃金主要購買力之一，當中，尤以新興市場央行對增持黃金的傾向更為明顯，而由於相對已發展國家，新興國家外匯儲備中的黃金佔比仍然很低；如截至2012年7月，黃金佔中國國家外匯儲備僅1.6%，而美國及德國等則逾7成，相距仍大，因此，預期新興市場央行增持黃金的這一趨勢未來仍會持續。

從去年數據看未來中國經濟轉型策略

中國國家行政學院(香港)工商專業同學會 杜勁松

近日，國家統計局公佈2012年中國國內生產總值初步核算數據，GDP按年增長7.8%，是進入二十一世紀以來中國經濟增長的最低值，也是最近二十年「倒數第二」的經濟增長速度。國家統計局官員認為，由於中國勞動力供求格局、經濟發展資源的供給環境及約束，將使得中國經濟無法長期保持接近或超過雙位數的增長。

進一步解讀國民經濟數據，特別是最終消費支出、資本形成總額以及貨物及服務進出口對GDP增長的貢獻率，我們看到中國未來經濟轉型路徑上的所面臨挑戰和動力。在中國加入世界貿易組織後的7年期間(2002-2008期間)，貨物及服務進出口對GDP增長貢獻率平均達11.5%，最高22.8%，最低1%。2008年環球金融危機和歐債危機之後(2009-2012期間)，年度平均貢獻率為-10%，最高僅為2003年的4%。最差為2009年的-37.4%，當年中央政府「四萬億」和地方政府配套投資為主體，導致資本形成總額對GDP增長的貢獻率高達87.6%。

實際上，2012年全年進出口總額僅比上年增長6.2%，增速比上年回落16.3個百分點，未能完成年初國務院領導所設立的「保十目標」。貨物及服務進出口對GDP增長的貢獻率連續兩年為負。市場預期，由於人民幣升值預期、勞動力成本上升、初級出口加工業向東南亞國家轉移、發達國家新型貿易保護主義抬頭等因素的影響，未來幾年貨物及服務進出口對GDP增長的貢獻率仍可能保持為負。這些數據表明，過去「黃金十年」發展的後半期內，中國經濟增長的模式實際上已經轉型。問題的關鍵是如何才能找到一條具備可持續增長的轉型路徑？

新一屆中央領導人將新型城鎮化作為未來中國經濟發展的新動力。但國家統計局的數據表明，過去幾年中國城市發展有逐步大型化的趨勢。例如，從2006年至2011年的6年時間，人口在200萬至400萬之間的地級及以上城市數量從24個逐步增加到31個，人口在20萬至100萬之間的城市數量則從169個減少到161個；同期地級及以上城市總數則從286個增至288。若按照人口密度計算，2011年城市人口密度高達2,228人/平方公里，對比1990年的279人/平方公里，20年時間密度增長近7倍。

20年時間人口密度增長近7倍

城市規模和人口越來越大，引致社會保障基礎設施、環境保護、社會綜合管理等公共成本不斷加大、系統複雜性增強。從2006年至2011年，地級及以上城市總人口佔全國人口從28%逐年上升至29.5%，然而同期地級及以上城市醫療衛生機構床位數佔全國總數從54.8%逐年下降至47.5%。

前不久，北京等大中城市大氣污染水平錄得歷史新高，北京個別地段甚至錄得PM2.5超過1000(俗稱「爆表」)。世界衛生組織認為PM2.5小於10是安全值，超過700已經可以視為污染重災區。

城鎮化，形式上表現為農村人口不斷向城鎮轉移，第二、三產業不斷向城鎮聚集，從而使城鎮規模和數量增加。實質上，產業結構和經濟組織的合理分工與協作才是支撐城鎮化可持續發展的基礎。若以追求城鎮化規模為目的，則可能本末倒置。

前不久，國土部定調城鎮化用地，防城市攤大餅式擴張，並研究探索支持不同規模城市和小城鎮協調健康發展和促進產業轉型升級的差別化用地政策。城鎮化所需要的金融資源配置方面，內地同樣也需要予以關注，關注攤大餅式擴張模式的風險。

美違約風險降 利好投資氣氛

太平金控、太平證券(香港)研究部主管 陳羨明

美國眾議院前天通過了一個旨在將聯邦政府債務限制生效時間延後的法案，該法案以285票贊成、144票反對獲得通過，其結果是允許美國聯邦政府通過財政部發債維持運營至今年5月19日，並暫時停止圍繞稅務和開支問題的更大規模爭議。從影響來看，這一法案的通過，將為通過談判正式上調債務上限爭取了時間，減弱了美國政治博奕所帶來短期的政府違約的風險，對風險資產構成提振。

美國在債務問題上違約的概率較低。一旦違約，會對美國國債的風險溢價帶來極大的不利影響，且會延續較長的時間。但即使國會未能上調債務上限，財政部仍然可以通過優先償還避免違約。不過，惠譽上周已警告美國政府，如果進行優先償還，將下調其國債評級，因此，優先償還不是解決問題的較好的方法，這會引起另一風險。

但通過新的法案是有前提的。就是美國2014財年預算案必須在4月15日以前通過，其作用在通過預算案來迫使美國政府大規模減少開支，以減輕財政失衡。因此，美國債務上限的談判關鍵在於能否在4月15日前通過減少福利支出，而達至減赤目標的2014財年預算案。

如何削減支出一直是美國民主黨共和兩黨爭論的焦點，

從近幾年看，預算案在參議院都未獲批准。從這次參議院兩黨議員對延長債務上限提案的態度來看，285票贊成票中有199票來自共和黨議員，反映出大多數共和黨對於自己的提案更為積極。參議院共和黨領袖里德表示，參議院將會盡快並不作任何修改地批准這個眾議院版本法案。

估計對預算雙方會有分歧。根據流程，奧巴馬將於2月向國會提交2014財年財政預算草案報告，國會參眾兩院將就此舉行聽證會，並提出各自的預算聯合決議，協商解決其中的分歧，並於4月15日之前確定一個統一預算議案。但估計在期限前雙方均會相互試探在減支方面的底線。

此外，美國仍受兩個最後期限推動削減聯邦政府開支的制約。這兩個最後期限分別是從3月1日開始的自動削減開支最後期限，以及從3月底開始的政府融資需求最後期限。因為在債務去槓桿化的過程中，財政政策將會對經濟構成拖累。從財政問題來看，財政拖累對GDP的拖累頗大。從上周五共和黨表態來看，共和黨會拿自動開支削減作為談判籌碼。

該法案使到短期內美國債務違約風險下降，影響是正面的。在經濟上，美國短期內不必受到債務上限的影響。在投資市場上，美國違約風險下降，原本因避險而流出美國的投機性資金有望回流，利好股市等風險資產。

中小企營商困難與解決方法

香港樹仁大學商業、經濟及公共政策研究中心 李樹甘 吳祖堯

筆者於1月18日的文章提到，曾與幾位零售業中小企管理層討論中小企營商困難。他們均指出新勞工法改變勞工心態，企業失去自主權，標準工時更可能使零售業前線員工月薪不升反跌，加深勞資矛盾。

管理層亦反映了零售業勞工不足的問題，銷售人員十分短缺，月薪8,000元-12,000元的員工最難招聘。勞工不足的問題結合多方面因素而成，當中包括出生率、教育及勞工政策的影響等。長遠而言，香港是全球出生率最低的地方之一，「沙士」期間出生率更陷於低潮，學生人數不足已由小學蔓延至中學，最後則影響將來的勞動市場。近年出生率回升只因雙非孕婦來港產子，據估計不少雙非子女將來不會於香港居住及工作，相信除非經濟衰退，未來勞工不足問題仍然存在。

政府近年大力推行專上教育，使青少年延遲投入勞動市場，擁有專上學歷的青少年不願投身零售業。大部分中小企需要員工與其目標及理念一致，才能達致相輔相成，使公司得以發展。員工學歷高則對工作期望更高，勞資理念不一，產生心態上的問題。

有管理層指出，現在不少員工不是期望在公司的發展如何，而是抱着轉工加薪的心態；而中小企似乎已接受員工流失的事實，減少員工培訓資源。由於現時轉工情況日漸頻密，不斷產生零售業職位空缺，有一問題值得研究：勞工「不足」的現象有多少是因轉工而造成？以前的員工能為公司工作一段長時間，公司亦能對員工事事照顧，充滿人情味。筆者盼望現在勞資雙方能各讓一步，員工對公司表現多點忠誠，而公司則對員工多點體諒關懷，重拾昔日互助關係。

另外，增加最低工資使零售工作薪酬與保安、清潔等工種拉近，吸引力大減。工資被勞工政策提高，而勞力供應卻下降，在高租金下，零售業中小企最終難以應付而倒閉，基層失去工作。香港將來只能靠大企業支撐，消費者亦失去貨品多樣性選擇

權。為避免以上後果，政府需正視勞工不足問題。

韓國經驗可作參考

政府可參考韓國的對策，韓國於八十年代末開始出現低技術勞工短缺的情況，但近十年得到顯著的改善。韓國與香港勞工短缺的成因十分近似，兩者都基於出生率最低、青年升學率大幅度上升、普遍學歷提高而回避低技術工作等因素。香港可仿效韓國政府於1993年推行的外國人產業技術研修生制度(於2006年取消)，以實習交流型輸入內地或外國勞工。

香港雖有輸入內地人才計劃，但計劃只輸入高技術專才。實習生制度覆蓋範圍更廣，可包括輸入中學及專上程度的實習生，企業提供短期合約聘用。香港亦可考慮效法韓國於2004年發行的僱傭許可制度，允許無法僱用合適勞工的僱主，經政府批准可以僱用特定的內地或外國勞工，而就業簽證則有一定期限，並不獲香港永久居民身份。至於兩種制度的待遇、住屋等問題則有待研究。再者，韓國政府亦提供大量資金，幫助企業培訓員工提高生產效率，改善中小企工作環境，以挽留人才。

值得注意的是，韓國是實施最低工資、標準工時的國家之一，但其政策於滿足勞工團體與中小企營商環境之間取得平衡。若標準工時於香港實施，勞工不足將更嚴重，政府可同時考慮借鏡韓國的研修生制度或輸入低技術外勞。

此外，香港現時以公營研究型大學為主，副學士等課程主要為銜接大學而設，但當中不少學生未能或無意升讀大學，結果使其學習與將來的工作大相逕庭，亦不願從事較低技術工作。香港教育發展應緊貼勞工市場需求，市場是否需要大批受過學術訓練的勞工？專上教育及學院需向多元化發展，而不是單一的追求學術研究。否則，若將來專上教育愈普及化，低技術勞動力供應不足問題則更難解決。

韓國政府早已強調要進入重能力、輕學歷的時代，並以身作則，在公務員招考中，規定高中畢業或特殊教育人群必須佔有一定比例。香港是否亦要改變心態？可能的話，筆者將於今後討論教育發展應如何配合勞工市場。(二)

題為編者所擬。本版文章，為作者之個人意見，不代表本報立場。