

「港人港地」須持久才有效

香港專業人士協會副主席及資深測量師 陳東岳

百家觀點

土地註冊處公布5月份樓宇登記買賣5,288宗，比4月谷底反彈21%，但較去年5月下跌52%，顯示樓市信心稍回復，惟距全面復甦仍遠。一手住宅新盤市道持續低迷，近期市場主角是居屋，5,000個白表客免補地價買二手居屋生效，受惠者湧入居屋市場，多個居屋屋苑做價創新高，居屋市場轉活，原居業主以高價放售居屋單位後，在私樓市場淡靜的情況下，較易覓得新居所換樓。

啓德兩幅「港人港地」由中海外以45.4億投得，樓面地價約5,000元，遠價屬市場預期上限，預計落成後，實用面積平均每方呎售價逾萬元。作為港府「港人港地」政策的第一擊，從成交價看成績，發展商是給予正面回應的。早前萬科集團夥拍新世界投得荃灣西地皮發展權，加上今次中海外以進取姿態取得兩幅「港人港地」，證明中資看好港地產市場，料這個趨勢將延續，中資發展商將圖在港爭取更大市場佔有率。

中海外本身擁有建築工程分公司，投地時或許在計算建築成本可以掌握得更準確，甚

至放棄全部或部分建築工程所產生的利潤，於是出價投地可以較其他發展商更進取。有論者認為今次成交價頗高，日後售樓實用面積平均每方呎逾萬元，不能反映預期「港人港地」對地價所應該做成的折讓，政府原意欲以平價樓助人置業，但這個地價不會收到預期的效果。

反過來說，上述高樓面地價，反映了發展商認為本地剛性需求強大，就算有「港人港地」條款限制，將來落成後的售價，仍應與附近地區非「港人港地」的樓價相若。港府在啟德地皮標後，表示會為「港人港地」

立法，有意定為長期措施。假如真的立法，便應該把大量「港人港地」推出，始能做到令地價回軟的效果。地價回軟兼將來有大量「港人港樓」推出應市，量大價跌，才能夠真正幫助到用家置業。但現時港府要增加可發展土地供應殊不容易，市民應盡量支持政府各項開拓土地的政策，始有望長遠穩定住宅樓價。

外地有政府推出大量只准國民購買的物業時，一些不受限制的物業，價格因而飛漲。有人認為如果本港推出大量「港人港樓」，外地買家一樣會湧到不設限制的物業市場，可能導致二手樓樓價大升。此筆者不太認同，現時港府靠各類印花稅SSD、BSD及DSD以抑制樓市需求，將來就算大量「港人港樓」應市，港府仍可透過調節各類印花稅的適用範圍和稅率來達到預期效果。

地產建設商會剛就雙倍印花稅DSD向港府



■啟德兩幅「港人港地」由中海外以45.4億投得，預計落成後，實用面積平均每方呎售價逾萬元。圖為啟德發展區。 資料圖片

提建議，包括取消向非住宅物業抽DSD；購入住宅物業兩年後轉售，可獲退回DSD；換樓客豁免繳DSD時限，由六個月延長至24個月；以及每半年檢討及設日落條款等。筆者

認同這些建議均值得考慮，現時由於各類印花稅的阻嚇，交投大幅萎縮，非住宅交易不應該被重稅所扼殺，而樓換樓用家放寬限制，可以令樓市交投恢復活躍。

中美領袖峰會舉行 貿易議題料釋善意

永豐金融集團研究部主管 涂國彬

中美領導人將會於今日(7日)舉行峰會，相信將會對未來兩國經濟關係發展有着重要的啟示，考慮到目前中國經濟有放緩跡象，美國經濟復甦仍然脆弱，預期雙方應不會各持強硬立場，並強調兩國合作的重要性。

事實上，中美貿易近年一直處於緊張關係，除美國對中國一直存在之貿易逆差外，中國崛起威脅到美國世界第一大經濟體之地位，令兩國過去在不少政策上不時擦出火花，亦令人民幣升值問題成為美國國會持續討論之議題。

不過，從最近的舉動可看出，中國正在向美國釋出善意；上周五(31日)中國商務部表示，中國正在研究加入跨太平洋夥伴關係協定(Trans-Pacific Partnership Agreement)之可能。陰謀論者或者認為，美國這協定是實行其圍堵中國的戰略部署之一，因此，中國官方從前僅表示對此持開放態度，變為認真研究加入之可能，態度上明顯變得積極，則可能成為與美國建立戰略互信的契機。

跨太平洋夥伴關係協定不容忽視

與世界貿易組織(WTO)相比，跨太平洋夥伴關係協定屬於區域貿易協定，具有較強的排他性，同時，亦對無法加

入的國家形成邊緣化的壓力。更重要的是，自從今年日本首相安倍宣布加入跨太平洋夥伴關係協定後，其佔全球GDP的比重提升至接近40%的水平，超越同以美國為主體的北美自由貿易協定、以東南亞為主體的東南亞自由貿易區，以及歐盟。由此可見，跨太平洋夥伴關係協定於世界貿易市場的重要性不容忽視。

中國經濟目前正處於尷尬局面；一方面要面對信貸及房地產泡沫，另一方面經濟增長亦出現放緩的情況，工資上升令製造業競爭力減弱，再加上要應付其他國家的挑戰，實在腹背受敵。有見及此，中國若加入跨太平洋夥伴關係協定，不但可避免被邊緣化，更可減低貿易阻力，對中國實為有利。不過，由於加入區域貿易協定參與國有一定的要求，而在跨太平洋夥伴關係協定當中，要求參與國監督對國有企業的補助、電信產業的網際網路自由化，更要在勞工議題及知識產權保護問題上作出一定改善，這些均為中國發展不易突破的樽頸，亦為中國能否加入跨太平洋夥伴關係協定帶來變數。

中國會否加入協定仍屬未知之數，但這無疑是向美國釋出善意，至於美國對中國的態度，隨著美國經濟回穩，加上科技以及能源業之突破，外國匯價對其經濟影響減弱，觀乎美國對日圓貶值採取放任態度，美國是在是次峰會上對人民幣的升值問題態度應不會太強硬，峰會可望有良好的氣氛進行。

人民幣無意貶值 長遠利大於弊

太平金控、太平證券(香港)研究部主管 陳羨明

人民銀行行長周小川表明，中國無意加入貶值戰，不會讓人民幣通過競爭性貶值來提高競爭力。這既可塑造大國形象，亦有利推動人民幣國際化及加快經濟轉型，長遠對中國有利，但短期內，則會面對來自熱錢流入及減緩出口等衝擊。

周小川3日出席G30貨幣會議時指出，美、日等發達國家採取量化寬鬆的貨幣政策，外界甚至用「貨幣戰爭」來形容的現時狀態，是過去幾十年從未出現過的。不過，即使在這樣的環境下，中國亦不會讓人民幣競爭性貶值以提高出口競爭力，並會加快經濟改革以作迎戰。人民幣匯價上周曾回軟，近日又再走強，兌美元昨再升穿6.12關口，市場正憧憬人民幣可再上升。

有助中國提升國際形象

無疑，全球多國互相寬減息，但中央卻拒打貨幣戰，長遠利大於弊。從去年中起，美國、歐盟，乃至日本、英國和澳洲等國相繼採取各種貨幣政策，圖壓本國貨幣匯價，向市場釋放出流動性，流動性產生的負面溢出效應，給其他國家和地區造成一定的通脹和出口壓力，引致上月以來各地央行紛紛減息應對，從而掀起新一輪的競爭性貶值。中國不加入這種損人以利己的貨幣戰，除提升國際形象之餘，促使出口低附加值產品的企業、產業盡快升級轉型，更重要的是可繼

續推動人民幣國際化進程。

不過，各國貨幣貶值，中國負責任的做法，會加強人民幣的升值預期，從而導致一定的衝擊。首先，人民幣繼續看漲，套利活動引起外匯佔款流入。由於人民幣的離岸、在岸價格之間去年11月開始出現持續偏差，而引起了虛假貿易和外匯佔款流入。其次，按目前形勢看，中國內地仍然弱勢復甦，消費增長未如理想，製造業生產擴張乏力，仍需依賴投資和出口拉動增長。但出口受外需疲弱衝擊，若人民幣持續升值，將拖累出口，進而影響經濟乃至令就業壓緊。

權衡利弊，繼續推動人民幣國際化進程顯得更為重要。一方面，在貨幣競爭的形勢下，它是對重塑國際貨幣金融秩序的正面回應；另一方面，它又是在外部壓力下倒逼的新一輪改革契機。此外，它亦是推動要素價格體制改革，乃至經濟市場化改革的關鍵。歐洲和日本的貨幣國際化，已從區域貨幣和單一貨幣方面，提供了充分的經驗和教訓。

事實上，其中的幾項關鍵的改革已逐步展開：提高匯率彈性和利率市場化程度，構建具足夠深度和廣度金融市場的現代化金融體系，例如債券，具定價權和價格預期能力的大型金融機構等，以及香港等離岸人民幣中心的建設等等。可見，人民幣國際化的系統改革正如火如荼地進行着。

因此，中央還需戮力化解短期面對的負面衝擊，才能擔當好大國責任，從中推動人民幣的國際化進程，在這場全球貨幣戰中成為真正的贏家。

行業集中度過低 叫價能力弱

城鎮化背景下市場預測未來水泥需求主要集中於軌道交通、道路及住宅三個領域。市場預測，該三領域的水泥需求到2020年將達到4億噸，假設其他需求不變，到2020年水泥總需求大概為23.6億噸。然而，2012年水泥實際產能已經達到28.9億噸，已經超過城鎮化的市場需求量。可以預見，水泥行業過高產能難以被市場吸收，未來水泥產量將會被更嚴厲監管。

總體而言，即使在中國大力推行城鎮化背景下，未來5到10年水泥行業都是供大於求，短期甚至中期都會處於行業整合狀態。預計新的產能主要來自城鎮化目標更為集中的西部及中南部地區。因此，筆者看淡水泥行業，不過可留意分佈於中國西部及中南部的公司發展及相關股票表現。

安倍經濟學與日核心經濟問題

康宏投資研究部環球市場高級分析員 葉澤恒

日本首相安倍晉三自去年11月上台後，推出的措施層出不窮。由推出十萬億日圓刺激經濟方案，到迫使日本央行配合政府政策，委任黑田東彥為新任日本央行行長，以推出無限量寬措施，到本週三終於宣布推出第三個計劃——第三階段的成長戰略。連同早前公布的兩大計劃：第一階段發展再生醫療、援助兒童養育；以及第二階段增加企業設備投資及改革農業措施。

所謂第三階段戰略可以分為幾方面：成立國家經濟戰略特區；希望持續吸引外資投資，直到2020年的投資金額可以增至35兆日圓；務求於未來十年把人均收入較現時增加150萬日圓；在安全及詳細規劃的前提下，將完全開放非處方藥的銷售；未來十年投資於機場及高速公路的公共基礎設施融資規模擴大至12兆日圓，較以往十年多三倍；計劃於2020年前，把基礎設施的出口金額擴大至30兆日圓，並放寬建築許可，允許於市區興建更多住房。

推第三個計劃為取更多國會議席

安倍於7月份國會選舉前推出第三個計劃，無非是為了取得更多國會議席。安倍其中一個極具爭議的目標，是希望日本政府可以建立自己的軍

隊。但由於他所屬的聯合政府並未控制國會三分二議席，故他希望7月份的選舉中前盡可能刺激經濟，以達到其個人政治目標。

回到日本經濟方面，筆者認為安倍是次的措施，並非全部可以兌現。例如：他提出到2020年魚農業可以增長一倍，但在農村人口持續老化，又欠缺年青人投入工作的情况下，很難想像可以達到目標。況且，日本人的知識水平持續提升，很難說服年青人轉投魚農業。

日本經濟目前有兩大核心問題，急需要政府解決。第一，人口老化問題，日本是主要工業國家中，人口老化最嚴重的國家。安倍於是次戰略中，未有明言怎樣解決日本人口老化問題。相信讀者明白到，一個國家人口老化問題持續，不但影響生產力，更會影響到其他經濟環節的表現。第二，日本政府債務問題已成為投資者的話柄。但從安倍的言論上看，他可能要等待國會中期選舉過後，才推出上調消費稅措施。惟措施一出，必定影響到日本零售市場表現。

總括而言，日本經濟能否持續復甦，除了要看安倍經濟學的效用外，亦要考慮到本身潛在的深層次問題能否早日解決。從近期日本金融市場波動性增加，恐怕日本改革前路仍然艱巨，而且可能有資金流出當地股市的風險。

飲食業人手短缺影響服務質素

香港樹仁大學商業、經濟及公共政策研究中心 李樹甘 歐陽家祺

受惠於「個人遊」計劃及經濟復甦，食肆生意增加。直至2012年12月，餐飲服務業約二萬間機構共聘請約23萬名員工，接近總就業人數的9%。但近年餐飲業出現人手短缺問題，有行業商會人士指餐飲業空缺人數估計達一成。餐飲業發展對香港經濟及社會發展有顯著影響，必須謹慎地處理行業面對的問題，否則長遠影響服務質素。

普遍來說，餐飲業對員工的技術要求不高，但員工工作頗忙碌，工作亦具有一定程度的體力勞動及厭惡性，如洗碗及執拾碗盤等等。「下四門」的工種，即是清潔、洗碗、傳菜和樓面的工作比出品部更缺乏人手。前線員工短缺對服務質素有很大影響。顧客在餐廳需要揚手好一段時間才有服務員招呼，甚至需要顧客使用自助服務，致使服務質素較差。出品部，包括廚房、點心，近一、兩年也逐漸出現人手短缺。面對人手短缺問題，有店舖經理需要兼任洗碗工作，亦有店舖勸說現職員工工作更長的時數，員工變得更辛苦。甚至有店舖反映由於人手不足，每星期被迫休息一天，以在有限的人手內滿足法例對休息日的要求，但業界仍需要就這一個休息日付上代價，包括租金等固定成本(fixed cost)在非營業日仍然存在，人手短缺大幅增加了企業的營運壓力。人手短缺使餐飲業營運困難，服務質素下降，影響餐飲業的形象。

再者，雖然「個人遊」計劃帶動總體人流上升，但是遊客大多選擇具有名氣或者大型食肆進餐。因此，可吸納較多生意，甚至擴大業務，增加規模減低成本，較能承受租金大幅上升，較易招聘和挽留員工。可是，中小型食肆

生意受惠不大，生存空間更少。隨着大型食肆的擴張，店舖競爭加劇，空置舖位更少，令店舖租金上升，企業營運變得更困難。

辛苦工 難吸引新人入行

餐飲業的人手短缺問題有三。首先，持續性的人手短缺問題使每名現職員工工作量更大、工作時數更長，工作變得更加辛苦，致使更多現職員工離職，更少勞工願意入行工作，人手短缺問題越難解決。其次，最低工資實施後，餐飲業的工資水平與其他行業的距離收窄，更多現職員工及待業勞工更願意選擇工作較不辛苦，卻又賺取若若工資的行業工作，員工流失更嚴重，入行者亦較少。

此外，隨着社會上勞工教育水平上升，很多年輕人持有專業或管理學歷，不願意從事低技術及具有一定厭惡性的工作，教育政策未能配合目前市場的需要。

有餐飲業商會人士指，現時行業有透過自助點菜、自助吧等方法紓緩人手短缺問題。食肆亦以使用洗碗機等機械減低人手需求，但目前這些機械仍需要人手操作，未能完全消除對人手的需求。業界亦正考慮在滿足對食物安全要求的前提下設立中央工場，包括中央清潔工場、中央煮食工場等等集中處理碗盤清潔及食物處理工序，藉此減低人手需求，善用有限人手。現時亦已經有連鎖中式酒樓把煮食工序集中於食品加工工場，再運輸到不同分店，減少了分店對於出品部人手的需求。

再者，業界和學校都有對勞工及現職員工進行培訓，訓練機構包括中華廚藝學院及職業訓練局等等都有舉辦相關課程，但每年受訓的人數只有寥寥數百，面對行業龐大的需求實是杯水車薪。商會代表表示輸入外勞有助業界解決人手短缺問題。

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。