年建4.7萬住宅引出問題嚴重性

長策會公布諮詢文件,建議未來十年建屋供應目標為47萬個單位,即平均每年4.7萬單位,比 97年的「八萬五」溫和。特區政府再次提出建屋指標,是從審視基本需求角度去考慮,而為未 來定下供應目標。每年4.7萬這個數字僅是帶引出問題的嚴重性,作為長遠房屋策略,應該提出 有何良策去解決更根本的問題。

眾所周知,現時房屋問題源於供求失衡,或許亦可歸 咎特區政府早期沒有着力開發土地,現時最大的難題是 如何取得足夠可供建屋的土地。另外,本港建築人力短 缺及高齡化,亦局限了建屋的能力及效率,甚至推高建 築成本。這些問題或許都不是長策會討論範圍之內,但 不代表不存在,如果不能解決「地」荒及人力問題,十 年建屋指標只是空談,能否達標仍是未知之數。

港人更應該議論的是,面對未來龐大建屋需求,是否 應該加大力度,支持港府較早時推出的六管齊下,增加 可供利用土地資源。觀察社會對「新界東北及維港外填 海等開發土地計劃,支持及反對的聲音都有,既然長策 會確立了未來十年的房屋需求基線,希望市民大眾從香 港整體房屋需求考慮,對各項開發土地計劃給予更多的 支持。

有人認為應該收緊新來港人士數目,藉以降低房屋需 求,但筆者要指出,削減甚至停止每天因家庭團聚等理 由到港人士,做法不人道,修訂這方面政策影響深遠。 撇開能否取得足夠用地及人力問題,長策會建議公私樓 供應比例為6:4,筆者認同這個比例合乎公眾期望建較 多公營單位,但對私樓部分有保留。每年建4.7萬單 位,四成私樓即是1.88萬個,私人發展商隨行就市,購 地及推盤受市場情況所影響,真正每年私樓供應按市場 狀況而有所變化,沒法保證每年有多少個單位推出應

政府每年推五千個居屋單位,發展商限呎、限量的項 目興趣或轉淡,中小型單位的新增供應或減少。居屋與 私樓市場的中小型單位環節重疊,可能存在互相競爭,

每年推五千個居屋單位,約等於私樓市場供應目標1.88 萬個單位的四分之一。經驗告訴我們,當私樓市道活躍 時,推居屋可紓緩市場需求的壓力,但當面臨市道變 化,私樓市道萎縮的時候,持續推居屋就會私樓市場造 成衝擊。

長策會建議規管樓宇分間單位(劏房),設登記制度, 及以過渡性住房安置劏房户。這不是一項簡單任務,筆 者認為不宜操之過急。應該正視劃房户是社會基層住屋 需求部分,扶貧委員會提出發放現金援助證明沒有漠視 他們的存在。

現時很多劏房都不符法例要求,要改善至符合規定才 發牌,將來正規劏房數量肯定會太多但租金必高。不符 法例要求或因各種理由無法改善至獲得發牌的劏房數量 大,政府強硬取締須面龐大工作量,況且劏房是低收入 人士迫不得已的窩居,他們的選擇不多,面臨政府強硬 取締,只有搬至面積更細的合法劏房或搬遷至暫未被取 諦的其他劏房甚至工廈劏房。

要強硬管制劏房,先決條件是政府能夠提供足夠數量



的廉租替代住房,簡單的說,即是先解決出租公屋的供 應。長策會提出以過渡性住房安置劏房户,這又引伸出 另一個問題,在市區如何找到可建過渡性住房的用地? 如果找到的話,何以不用來建公屋?敢問長策會有何對 策?在未能有效解決地荒之前,或許對劏房應該採取相 對容忍態度,這是沒有更佳選擇中的選擇。

永豐金融集團研究部主管

敘利亞事件再次引起市場關注,原本上周在英國國會否 决出兵議案,以及美國奧巴馬表示並不會採取大規模軍事 行動後,市場對敘利亞爆發大規模戰爭的憂慮急速緩和, 油價及金油亦紛紛在高位回落。然而,本周美國多位議員 均表示支持奧巴馬出兵敘利亞之方案,市場避險情緒回 升,油價及金價亦再次上揚。

於周三(3日)俄羅斯通訊社引述俄羅斯國防部指,發 現地中海地區昨日發射了兩枚導彈;而以色列媒體報道, 該導彈發射是美國與以色列聯合軍演的部分內容,反映中 東地區局勢進一步升溫。

另一方面,美國共和黨領導人博納表示對奧巴馬向敘利 亞出兵支持,意味美國國會很可能會通過授權奧巴馬對敘 利亞採取軍事行動,敘利亞戰爭如箭在弦上。

面臨債務上限危機拖後腿

事實上,作為美國總統,奧巴馬是可以不經過國會同意 即決定發動攻擊。不過,由於民意普遍傾向反對,根據美 國媒體周三公布的最新民調結果顯示,近六成美國民眾目 前反對美國政府對敘利亞採取軍事行動,因此,奧巴馬轉 而尋求國會同意,以減低其政治險。

美攻敘機會大 惟行動規模料小

美國國民反對採取軍事行動,主要是由於經歷阿富汗及 伊拉克戰爭,讓美國陷入10年泥沼後,造成大量軍人傷 亡,好不容易才抽身撤兵;同時亦構成極大的財政負擔, 單單伊拉克戰爭美國便花費達6,620億美元,令美國負債急 增,加上經過2008年之金融海嘯後,目前經濟雖然回復增 長,但經濟實力已有所削弱,亦面臨債務上限危機,難以 支撐美國再次出兵中東。

因此,預期即使美國要對敘利亞採取軍事行動,亦僅會 採取較小規模的行動,如僅採取空襲,避免出兵。由於空 襲能隨時作出,比可預測的陸軍甚至海軍進攻更能為敘利 亞政府帶來心理壓力,在戰術上亦可方便作針對性的攻 擊,如美軍捕捉拉登便是以空軍採取突擊。另一方面,單 單對敘利亞採取空襲,美軍所需的成本較低,亦能達到震 懾之作用。

雖然美國出兵敘利亞似乎已成定局,外國爆發軍事行動 對環球股市將會有負面影響,但往往此影響並不長久。此 外,由於美國債務上限問題仍未解決,出兵將會不利美國 財政,行動規模不會太大,而實施軍事打擊的時間亦預期 不會太長,事實上,有消息指出,美國參議院正為美國出 擊敘利亞設置了60天的時間限制。因此,雖然股市環球短 線有下行壓力,但假如出兵成真,股市很有機會短線間內 快速反彈,並收復失地。

A股及港股面臨不少變數

太平金控,太平証券(香港)研究部主管 陳羨明

近期中央出台了一系列「穩增長」舉措,內地實體經濟 回復活力,帶動內地A股及港股市向好。符合8月13日我們 在本欄題為「穩增長見效股市回升可期」一文的的預判。

國家統計局近日公佈的8月份中國製造業PMI為51.0%, 達16個月來最高水準。匯豐中國製造業PMI數據傳遞出復 甦信號,8月份製造業PMI指數值為50.1%,創下4個月新高 且回升至榮枯線上方。滬深及港股近日因而屢見升勢,A 股上證綜指及港股恒指近兩日先後創6月低以來的收市高 位。

隨着經濟數據轉好,從8月下旬開始,國際投行紛紛重 新審視中國內地經濟,上調對下半年內地的經濟預測。德 銀、瑞信等機構先後轉變唱衰論調,德銀將內地經濟下半 年的增長預期從7.6%上調至7.7%,瑞信則將全年預期由 7.4%上調至7.6%。

高盛曾在今年6月份將2013年中國GDP增速預期從 7.8%下調至7.4%。9月3日,高盛上調2013年中國內地 GDP增速預期至7.6%。另外幾家投行雖然還沒有上調預 期,但對中國的經濟表示樂觀。美銀美林曾在二季度時 將全年增速預期由8.0%下調至7.6%。其表示,中國經濟 仍然充滿機會和希望,目前還沒有硬着陸的風險。巴克 萊銀行表示,中國本季度的經濟增速可能會超過前一季

各投行也給出了其看好的理據。高盛在報告中稱,上調 的原因包括在過去幾個月中的工業增長提速等若干指標 以及「全球需求改善和趨緊但仍然寬鬆的政策立場」。德 銀表示,從7月以來的多項指標和跡象表明,經濟增長開 始企穩回升。瑞信認為中國經濟增長動力可獲延續,原因 包括房地產市場依舊強勁,地方重啟基建投資以及出口前

內地製造業復甦前景具局限

話説回來,其實內地經濟也存在不少隱憂,製造業復 甦前景仍具局限性。例如,製造業產能過剩和中小企業 經營迄今未見改善等困局始終無法突破。中小企業PMI指 數仍處收縮水平,8月依然未能達到50%的榮枯線,這也 是該數據連續17個月位於臨界點以下。統計集中覆蓋中 小企的匯豐中國PMI,8月指數終值僅貼近50邊緣,顯示 擴張動力並不強勁。照目前情況看,小微企業仍面臨勞 動成本上升、發展水平低、缺乏條件轉型,以及融資困

回説股市,近期當新興市場遭遇97金融危機以來最猛烈 的衝擊之際,中國內地經濟保持穩定性,令A股及港股再 次成為資金避難所,表現一枝獨秀。展望後市,A股及港 股尤其是港股正面臨不少變數,美國退市預期引發的全球 金融動盪令市場風險不斷上升。

內地天然氣行業迎來發展良機

筆者是業務部副總經理 林振輝

要的地位。

長期以來,內地天然氣供需矛盾突出,供不應求但又限 定低價銷售,導致天然氣公司利潤極低,生產和銷售的積 極性受挫。因此,今年6月底發改委宣佈自7月10日起對天 然氣價格進行調整,主要措施是上調非居民用天然氣門站 價格,調整後全國平均門站價格由每立方米1.69元(人民 幣,下同)升至1.95元。此措施被視為天然氣價格市場化 的重要步驟,顯示了天然氣和天然氣行業在內地越來越重

環保且價格較低 需求看俏

天然氣是三大基礎能源 (另是煤和石油) 中唯一的清潔 能源。以天然氣發電為例,其二氧化碳的排放量僅為煤炭 的56%和石油的71%,二氧化硫的排放量幾乎為零。對比 石油,天然氣價格更低,只有原油價格的兩成左右。需求 方面,據統計,自2000年至2012年,內地天然氣消費量由 247億立方米增至1,471億平方米,平均複合增速在16.03% 左右。供需缺口擴大也帶動了進口的增加,2012年天然氣 進口量高達425億立方米,今年上半年進口量為227億立方 米,對外依存度由2007年的2%升至2012年的28.9%。筆者

預計,未來5至10年,天然氣需求量可以維持10%以上增

由於政策限制及高技術壁壘,內地天然氣勘測和生產主 要集中在中石油(0857)、中石化(0386)和中海油 (0883) 三家公司。三家公司天然氣產量佔全國產量的95% 以上,其中中石油獨大,佔全國產量七成左右。儘管行業 集中度高,天然氣銷售價格卻一直由國家決定,長期偏 低。2012年中亞天然氣進口到岸税後價為每立方米2.71 元,價格調整前每進口1立方米天然氣要虧損大概1.5元。 價格限制致使部分公司進口天然氣銷售業務虧損經營,以 中石油為例,今年上半年銷售進口中亞天然氣和進口LNG (液化天然氣) 共虧損274.82億元,扣除國家補貼39.6億 元,仍虧損235.22億元。因此,價格上調可以極大扭轉該 業務的虧損。

此次價格調整,整體上是利好上游公司,如中石油等, 令下游公司承壓。上游公司天然氣業務有機會扭虧為盈, 可以提高勘探和開採的積極性,增加供應量。下游公司如 城市燃氣分銷商、工業直供和LNG加氣站等議價能力低, 短期內容易成為價格承擔者,盈利受壓。不過長遠來看, 逐漸市場化的定價有利於整體行業的健康發展,對於資源 的合理分配和使用也有積極意義。筆者認為,內地天然氣 行業即將迎來高速發展時期。

慎防歐洲股市未來沽壓增

葉澤恒

美國共和黨突然轉軑,支持總統奧 巴馬政府對敘利亞有限度用兵。一方 面,可以向敘利亞政府表明,美國不 會容忍敘利亞政府再對平民使用化 武。另一方面,其實可能令美國債務 上限的時間提前,主因可能需要動用 特別軍費,以應付戰事。以美國目前 不派地面部隊前往的情況下,顯示美 國不願為這場戰事付出太多。在這情 況下,料戰事將於短時間內結束。俄 羅斯及伊朗目前的反應較早前溫和的 情況下,亦可能顯示默許美國對敘利 亞短時間用兵。

過去的8月份,環球股市普遍出現調 整,主因仍是投資者憂慮聯儲局可能減 少買債,對金融市場帶來負面影響。之 前曾經成為市場追捧的已發展國家股 市,於8月份亦出現較明顯的調整。其 中,道指及標普分別按月下跌4.45%及 3.14%,惟今年以來仍然分別上升13%及

至於歐洲股市方面,英法息三國股市 亦出現獲利回吐,按月跌幅介乎1.48% 至3.14%。歐非中東股市亦出現獲利回 吐。當中,土耳其受到資金流出新興市 場的影響,當地股市按月跌幅達 9.52%。中東股市,例如杜拜及阿布扎 比股市,分別按月下跌2.51%及2.94%。

債息升 政企融資影響負面

從5月份至今,今年以來市場多次憂 **盧聯儲局減少買債時**,股市下跌的重 災區似乎在新興市場方面。相反,已 低吸納的時機。歐洲股市,似乎獲利 回吐仍可能持續。歐洲股市的下跌, 並不因為市場的調整,而是債息上升

雖然歐洲近期公布的經濟數據有改 善,但是資金由新興市場流向美國的情 況,已蔓延至歐洲。歐債十年債息近期 持續上升,已顯示資金流向美國。本月 歐洲的焦點集中於多方面:意大利國會 將商討驅逐前總理貝魯斯科尼的議席(9 月9日)、歐元區財長會議(9月13日)、三 大巨頭審查葡萄牙的情況(9月16日)、德 國國會選舉(9月22日)及葡萄牙市政府選 舉(9月29日)。

總括而言,歐洲國家的經濟情況仍可 能出現變數,而且復甦的動力不一的情 況下,預料歐洲國家股市未來的表現較 美股遜色。至於新興市場方面,似乎唯 獨中國股市近期逆市向好,台灣、香港 及韓國股市亦可能成為短期資金追捧的 市場。

解決勞工短缺 應平衡勞資利益

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

據《2018年人力資源推算報告》,香港勞動人口 到2018年就會到頂,之後將會長期下跌,由2018年 358萬,下降到2035年的337萬,即平均每年減少約 一萬人。勞動力萎縮,不利經濟可持續發展,加上 人口老化,平均每名勞工的負擔加重,令打工仔百 上加斤。

社會正討論應否放寬輸入外勞的限制去解決勞工 不足問題。香港對輸入外勞的限制很多,煩瑣的手 續和冗長的時間大大減低了僱主輸入外勞的意欲。 儘管近年申請宗數及人數上升,但規模仍不算大, 據報道2010年至2013年透過「補充勞工計畫」獲批 輸入勞工的人數只有約4,102人,相對申請人數 10,863,成功率只有38%,進出口貿易和飲食及酒 店業2012年僅輸入了84名勞工,截至2013年六月 底,透過勞工處「補充勞工計畫」在港工作的外 勞,更只有2,612人。

輸入外勞的支持者認為輸入外勞可緩和部分行業 勞工短缺問題,並降低生產成本。外勞願意從事低 技術、本地工人不願做的工種,解決結構性勞工短 缺(勞工市場錯配),使本地工人可轉而投入生產 價值較高產品或服務,增加本地產值。同時亦能補 足因人口老化而流失的勞動力,更可打擊黑工並帶

另一方面,社會可能擔心輸入低技術外勞會產生 負面影響,對本地工人不利,包括本地工人被外勞 取代,及拉低本地工人工資。經濟衰退時,或會導 致勞工過剩,帶來更多失業。外勞可能使社會成本 增加,例如人口增加會加深交通壓力、增加犯罪 率、醫療保健設施不勝負荷等問題。

輸入外勞是一把雙刃刀,一方面有助香港經濟可 持續發展,但亦會帶來額外的社會成本,成功的關 鍵在於我們能否同心協力處理輸入外勞的問題,以

持續發展香港經濟,使大家都能得益。政府可擔當 組織者的角色,平衡各界利益,而非交由勞資在談 判桌上角力,令原本已十分緊張的勞資關係再添裂

從資方的角度,輸入外勞有助減輕成本,但他 們未必考慮到本地工人的憂慮及對社會造成的負 面影響。從勞方的角度,任何有機會對他們產生 負面影響的政策,大多都不會支持,但未必考慮 到勞工短缺為企業,以至整個經濟帶來多大的負

事實上,香港已透過輸入外傭而得益。不少港人 對家務不感興趣,輸入外傭使更多婦女投身社會從 事較高技能的工作,加上容許外傭工資低於本地工 人,令不少家庭的收入增加,亦提升了整體經濟得 益。由此可見,若港人已對某些中低技術的工作不 感興趣,以較低工資輸入外勞,可令整體經濟得 益。惟目前零售、飲食、清潔、酒店等某些缺人情 况嚴重的工種正處一個十分尷尬階段,工人一方面 還未對這些工作完全失去興趣,因為他們未必有能 力轉型從事較高技術的工作,另一方面嫌棄工資 低,難以生活。因此,他們反對輸入外勞,擔心外 勞「搶飯碗」及拖低工資。

宜培訓及補償雙管齊下

處理這個尷尬階段需要培訓及補償雙管齊下。輸 入外勞能令整體經濟得益,但同時本地工人亦會擔 心生計被影響,政府有能力將一部分得益重新分配 到受傷害者手上,以達致全民受益這一目標。另 外,政府可培訓低技術勞工,以從事較高級的職 位,將整個產業升級。

以新加坡為例,在500萬人口中,廉價外籍勞工 約佔100萬人,在解決勞工短缺的同時,亦減慢民 生相關物品價格上升幅度,市民受益之餘,也能 吸引外資專才,有利可持續發展及提升國際競爭