

「癩價」居屋令社會驚醒 資助房屋應「去商品化」

本港樓市熾熱，導致二手居屋價格亦水漲船高，大角咀富榮花園日前誕生本港首宗破千萬元的居屋成交紀錄。居屋本質是資助房屋，通過政府資助協助有住屋需求的中下階層市民安居，而絕非為助人出租或轉售圖利。「癩價」居屋的出現，再次提醒當局必須以新思維，重新審視居屋的定位和功能；尤其在政府加大對未來資助房屋財政承擔的新政下，更要審時度勢，改革資助房屋的流轉機制，將新資助居屋「去商品化」，力防炒賣牟利，令合資格家庭的居住權得到充分保障，確保社會公平和公器用得其所。

居屋的初衷是為沒有經濟能力購買私樓的中低收入家庭，提供可負擔的自置住房，滿足他們的基本住屋需求，藉此建構港人對社會的歸屬感，而非讓買家將居屋充當為資產增值、轉售圖利的投資工具。居屋在1978年推出，當時規定大部分居屋在購入單位首10年禁止轉售至公開市場。只是到了1999年，政府才縮短轉售限制至5年。隨着居屋轉售限制放鬆，同時本港樓價長升長有，居屋日益成為投資工具。

是次出售的「癩價」居屋，業主於98年11月斥182萬元購入，持貨20年。是次成交，補地價金額逾350萬元，但扣除補地價後，業主賬面獲利豐厚，料有500多萬元進賬。居屋以往以市價7折售予市民，因樓價上漲居屋資產價格大幅上升，一再催生「居屋王」，不僅原業主紛紛出售套現，更吸引不少投資客炒短炒圖利。

本港近年樓價遠超普通市民的負擔能力，居住問

題日益突出。本屆政府下決心解決房屋問題，決定將資助房屋價格與私樓脫鉤，改為與市民負擔能力掛鉤，新居屋、綠置居、首置盤將以私樓價格六折或更低的折扣出售；同時政府承諾為房委會、房協等機構「包底」，這些機構若因出售資助房屋而出現財政負擔問題，政府會一力承擔。政府作出這些改革和承擔，目的就是讓居屋等資助房屋回歸居住功能，滿足市民居住的基本需要。

按照政策設計，居屋價格可隨私人市場波動，並可透過補地價在私樓市場出售，這本是出於建立置業階梯、促進單位流轉的考慮。但在本港樓價失控、樓市泡沫不斷膨脹的形勢下，早有意見提出，收緊居屋的限售期，由5年延長至10年，以免在居屋「破頂」成交的吸引下，助長炒短炒新居屋的風氣。

本港土地供應越來越緊張，樓價難以在短期內大幅回落，資助房屋更顯珍貴；新資助房屋的折扣更大，意味政府公帑補貼更多。因此，從滿足居住、善用公共資源考慮，都應進一步收緊新資助房屋的轉售限制。此次「癩價」居屋出現，說明單靠加長限售期並不足夠，還應考慮更根本、更徹底的對策，包括改變市場的遊戲規則，將新居屋、首置盤等資助房屋去商品化，禁止在公開市場出售，只可賣給原出售機構或在居屋第二市場買賣，只能由合資格港人買賣，以減少資金追逐下的扭曲，令買家不能將資助房屋當作資產增值、轉售圖利的投資工具，確保政府的資助用在解決市民居住需要。

中國無意貶值人民幣應對貿易戰

中美貿易戰正酣，美國總統特朗普指責中國干預人民幣匯率，美國財政部也聲稱正密切關注人民幣動向，但國際貨幣基金組織(IMF)昨日發表報告表明，沒證據顯示中國干預人民幣匯率，反而美元被高估了8%-16%。人民幣匯率近期大幅貶值，原因是美元強勢所致，也是人民幣匯率市場化的正常現象。中國已明確表示，無意通過貨幣競爭性貶值刺激出口，中國經濟基本面穩定向好，內地金融市場進一步開放，加強國際收支平衡，人民幣兌美元匯率將在雙向波動中保持穩定。

專業客觀地分析，導致近期人民幣貶值的主要原因仍是美元升值。美聯儲正在收縮資產負債表，上半年美聯儲加息兩次致美元指數走強。既然美國加息是市場行為，人民幣隨美元加息而波動貶值，並非中國操縱匯率所致。除美元指數走強外，市場上多空看法分歧也是一個原因。一方面中國去槓桿令人民幣受壓，另一方面人民幣要保持相對強勢以防止資本外流，加上央行行為補充流動性於7月23日向金融體系注入5,020億元人民幣資金，因此市場產生出人民幣的雙向預期，致使雙向波動加劇。

正如國際貨幣基金組織首席經濟學家奧伯斯費爾德所言：「(人民幣貶值)與一系列內外因素有關，過去數月疲弱的經濟數據、人民銀行支持經濟的措施，對中國的關稅威脅亦有部分影響，令人民幣下跌，(中國)近期沒有干預匯市。」這位經濟學家在接受CNBC採訪時表示，

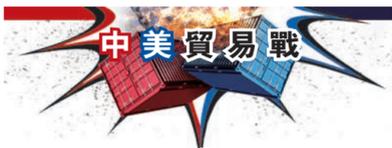
美國財政部最近檢視匯率操縱的報告，也得出相同結論，即沒證據顯示中國干預人民幣匯率。事實上，人民幣匯率隨美元雙向波動的格局並未改變。國際清算銀行(BIS)昨日發表數據顯示，人民幣上半年實際有效匯率累計漲4%，名義有效匯率則累計漲5.2%，顯示人民幣並未單向貶值。市場數據顯示，人民幣在今年初是快速升值，4月中旬起開始快速貶值，但過程中也是有貶有升。如7月5日人民幣兌美元中間價大幅調升415個基點報6.6180，調升幅度為2017年10月11日以來最大；而7月12日，人民幣兌美元匯率中間價報6.6726，較前一日調貶492個基點，單日調降幅度更為2017年1月9日以來最大。

人民幣跟隨美元雙向波動的特徵非常明顯，若中國操縱匯率，為增強出口，人民幣應該一直貶值才對，現實卻是人民幣匯率升升跌跌，反映的是市場看法分歧，導致人民幣雙向波動加劇，正是人民幣匯率由市場主導的證明，而讓市場力量引導人民幣匯率，正是美國和IMF多年來希望中國做的事情。

人民幣會否繼續大幅貶值？目前中國經濟基本面持續向好，為人民幣匯率保持穩定提供有力支撐。中國金融市場進一步開放，跨境資本雙向流動在預期之中，有助國際收支平衡。因此，下半年人民幣兌美元仍有可能下跌，但幅度可控。9月美聯儲加息機會很大，美元指數可能在高位震盪後重回下行通道，人民幣或迎來反轉。

貿戰短期無損港旅業

業界：倘人民幣匯率續跌 料影響明年春節暑假客量



中美貿易戰不斷升級，人民幣匯率亦出現明顯跌幅，由今年4月中至本月中，人民幣兌港元已下跌逾6%。由於內地旅客是香港最大旅遊客源，令人關注此情況會否減低內地旅客來港意慾，令本港旅遊業受影響。本港旅遊業人士接受香港文匯報訪問時認為，由於內地經濟不俗，旅客亦早已計劃來港，故本港旅遊業暫時未受影響，惟若貿易戰持續擴大，人民幣又繼續貶值，明年春節及暑假客量或受影響。

■香港文匯報記者 馮健文

香港旅遊促進會總幹事崔定邦向香港文匯報表示，現時內地經濟情況仍良好，內地人前往外地旅遊的意慾也強勁，加上不少旅客早已購買機票或預訂酒店，計劃來港旅遊，通常不會因短期的幣值波動而取消或改變旅遊計劃，故暫時未看到本港旅遊業受到影響。

崔定邦：望政府續加強宣傳推廣

惟崔定邦指出，由於本港旅遊業主要靠內地旅客支撐，更有不少屬企業組織的獎勵旅遊，若貿易戰持續擴大，內地經濟受損，企業受打擊，再加上人民幣大幅貶值，將影響出門旅遊意慾。

他擔心除旅遊業，本港的整體經濟也會直接受拖累，來港旅客減少及消費力減弱情況或會在一年內浮現，影響明年春節及暑假客量。

他表示，政府在這方面可以做的不多，主要是繼續做好旅遊推廣工作，加強景點及節慶宣傳，吸引更多來自不同地區的旅客，來港旅遊及消費。

姚思榮：貶值若超10%影響浮現

旅遊界立法會議員姚思榮接受香港文匯報訪問時認為，內地人士出外旅遊的意慾強勁，旅遊客量數以億計，而近日內地對多個地點包括台灣及韓國等地，均實施旅遊限制，故香港仍是不少內地居民的外遊目的地，且人民幣現只貶值6%至7%，暫未去到影響他們來港旅遊意慾的程度。

他預計，為平衡關稅的影響，相信人民幣在短期內不會有回升的可能，認為如果貶值逾10%，旅遊意慾受影響的情況就有可能浮現。

黃家和：餐飲業購食材較前更平

香港餐飲業協會會長黃家和對香港文匯報表示，貿易戰開始後，未感覺到對香港餐飲業造成負面影響，反而因為不少內地生產商及出口商受貿易戰影響，為爭取更多生意作彌補，出現減價情況，令業界在採購食材時受益，而人民幣貶值同樣令業界在內地採購食材時可付出較小成本。

惟他指出，雖然情況可能令業界在短期內獲益，但若貿易戰長期持續，將會影響大圍經濟，飲食業屆時亦難以獨善其身，同樣會受到影響，故希望貿易戰及貨幣貶值情況不會繼續惡化。



■旅遊業界預料，中美貿戰短期不影響訪港客量。惟人民幣倘持續貶值，其負面影響或於明年春夏浮現。圖為內地遊港旅客。 資料圖片

內地客熱衷遊港 多未受幣值影響

中美貿易戰導致人民幣貶值，來港消費的內地旅客大多表示並沒有影響他們的消費意慾，認為香港有很多值得遊玩的地方。不過亦有旅客表示，若人民幣再度貶值，他們不會再來香港，會選擇到內地其他城市旅行。

玩得開心就好 不太考慮價錢

來自武漢的魯女士已來港旅遊幾次，她覺得香港的主題公園，例如海洋公園和迪士尼樂園都很有吸引力，因此再次帶小朋友去主題公園玩。

她表示今次來港，並無發現香港物價比以往貴，亦認為即使人民幣再貶值，也不會影響她來港的意慾，仍會選擇來港遊玩。

來自昆明的張先生與家人第一次來港旅行，對香港有很好的印象，他們一家人表示香港人熱情、街道等地方衛生情況佳、交通管理亦很好。張先生初次來港，他覺得香港很繁華，表示只想來香港遊玩，而不選擇去其他地方旅行，因為想看香港回歸後的繁華程度。

談到香港物價，張先生表示來港消費肯定是貴，但是無論人民幣貶值抑或升值，只要一家人想來遊玩就會來，「玩得開心就好，不會考慮價錢。」

來自汕頭的林先生和林小姐表示來香港幾次，認為香港交通方便，購物選擇比較多，也很喜歡迪士尼樂園，今次來港會買化妝品及日用品等，表示「喜歡就會買」，無論人民幣是否貶值，他們都會再來香港。

已故歌手黃家駒的粉絲陳先生表示第一次來港，希望能夠尋覓到黃家駒的墓地，及感受到偶像的生活環境。現時人民幣貶值，他認為香港物價還算能接受，並且行李已滿載「購物戰利品」，他相信即使物價高，旅客們都仍然會來港消費。

個別稱若再貶值 就改內地遊

王先生來港已第六天，他是第一次來港旅遊。他表示香港特色小吃最吸引他，尤其是雞蛋仔。現時人民幣貶值，他表示沒有感覺，但若人民幣匯率再低，他認為來香港遊玩則太貴，相信會選擇到內地其他城市，例如寧夏旅行。

■文：香港文匯報實習記者 鄺錦蓉 圖：香港文匯報記者 馮健文

人幣貶 港貨貴 勢衝擊零售業

香港文匯報訊(實習記者 鄺錦蓉)中美貿易戰導致人民幣貶值，對來港消費的內地旅客而言，香港物價變得昂貴，或減少他們來港消費的意慾。批發及零售界立法會議員邵家輝認為，本港零售業將受到影響，但現時政府推出不少政策，相信能協助業界應對營商變化。港九藥房總商會副會長劉愛國同樣認為藥房業界生意一定大受影響，只能等待推過這段時間。但有零售店舖就認為對現時生意的影響不大。

邵家輝：美加稅港訂單將減少

邵家輝接受香港文匯報訪問時指出，本地零售業約60%屬本地市場，外來市場約佔40%，當中內地旅客佔外來市場最大比例。現時中美貿易戰導致人民幣貶值，同時香港與美元掛鉤，內地來港消費的購買力會因而下降，相信零售業會受影響。他並指，香港商家將產品銷售到美國市場時，由於美國加設關稅，相信訂單會因而減少，生意亦受影響。

對於商務及經濟發展局局長邱騰華早前表示政府會透過各項資助計劃幫助企業應對營商困難，邵家輝表示感受到政府對業界的關心，相信政府推出的政策，能夠協助零售業界渡過難關。將來不少規劃如大灣區的發展，也能幫助業界開拓內地市場，減少美國市場對生意的影響。

劉愛國：藥房料成貿戰重災區

劉愛國向香港文匯報表示，中美貿易戰導致人民幣貶值，旅遊區的藥房生意一定大受影響，若藥房承受不到衝擊，有可能面臨倒閉。

他又認為政府難以幫助業界的生意發展，因貿易戰屬外圍因素，政府難以控制。現時業界只能等待推過這段時間，待人民幣不再貶值，市道才好。

尖沙咀一家行李箱店員陳先生表示，現時並未感覺到人民幣貶值令內地旅客減少，但他認為，若人民幣貶值情況持續，且幅度繼續擴大，屆時或會影響旅客來港意慾。

一家找換店的工作人員透露，現時來兌換貨幣的內地遊客數量，與以往大致相同，未因人民幣貶值而減少，反而因科技的發展，現時旅客已少用現金兌換貨幣，多以支付寶等作找換。

旅遊署：密切關注事態

香港文匯報訊(記者 馮健文)對於中美貿易戰不斷升級及人民幣匯率持續下跌，旅遊事務署回覆香港文匯報查詢指出，政府一直關注近期美國與內地貿易摩擦及人民幣的波動，並正密切留意最新情況及其對香港整體經濟的影響，以適時作出適當回應。就訪港旅遊業方面，在現階段就事態發展對內地居民訪港旅遊意慾的影響作評估，屬言之尚早，但政府會繼續密切觀察事態發展。

開拓多元化客源市場

旅遊事務署表示，目前本港旅遊業正穩步發展，訪港旅客數字自去年起已有回升。政府會繼續全面落實去年10月公佈的《香港旅遊業發展藍圖》，包括拓展旅遊產品及項目、開拓多元化的客源市場以集中吸引高增值過夜旅客來港，盡快成立旅遊業監管局以加強規管業界等，務求行業平穩、健康及持續發展。

旅遊事務署又提到，港珠澳大橋及廣深港高鐵香港段預期於今年通車，將便利旅客往來內地與香港，政府相信這會有支持訪港旅遊業的健康發展。



■魯女士與孩子。



■張先生一家人。



■林先生、林小姐。