

加息周期開始 樓市風險急升

在政府一再使出「辣招」，本港樓市有轉勢向下之際，滙豐、渣打等大型銀行帶頭調高新造按揭利率四分一厘，這意味本港按揭利率已見底，開始步入加息周期，進一步加劇樓市風險；與此同時，新出爐的何文田百億住宅地王，未能創出同區豪宅地價新紀錄，可見地產商投地策略轉趨審慎，對後市有所保留。物業市場的走勢及其對整體經濟的影響，值得關注。

美國尚未加息，多間銀行便急不及待調高新造按揭利率，主要是因應目前市場營運環境改變以及風險管理的需要，其中金管局早前針對樓市過熱而推出逆周期措施，上調了本地銀行新造按揭風險加權資產比率至百分之十五，引致資金成本增加了二至三十個點子，本地銀行不能不調升按揭息率，以彌補成本上升，這是銀行加按息的表面理由。

事實上，銀行加息的更大理由，可能出自風險管理的需要。上月底港府推出樓市辣招加辣版，即向購買第二個住宅物業買家徵收雙倍印花稅，連同額外印花稅與買家印花稅措施，交易成本最高可接近樓價的五成，不僅一網打盡短

線炒家與長線投資者，就連換樓客的用家也被迫打退堂鼓，首次置業者更成為樓市僅餘的買家，在供應漸增、需求驟減之下，樓價調整壓力正在增加。但近年銀行按揭貸款利率低至二、三厘的不正常水平，回報與風險根本不成比例。因此，銀行今次調高按揭息率，是按揭息率回歸正常化的開始，也可能是迫使樓市明顯轉勢的「最後一根稻草」。

其實，近期樓市已明顯出現轉弱跡象，一是地產商改變了售樓策略，傾向貼市價開售新盤，甚至減價促銷樓盤貨尾。二是二手樓市場業主面對現實，紛紛調低叫價，近日市場相繼錄得二手樓減價成交，更有買家撻手離場，證明政府一系列調控樓市措施逐步見效。三是住宅地價不再一窩蜂搶高，地產商投地意欲大不如前，可能與當局取消勾地制度，恢復定期賣地有關。下年度將有四十六幅住宅地皮推出，涉及一萬三千六百個單位，地產商無必要高價搶地。

例如政府昨日批出的何文田常樂街與常盛街交界住宅地王，在政府加辣招前，市場估計可打破兩年前同區創下每呎樓面地價一萬二千五百元的紀錄。最

終以一百一十六億多元成交，折合每呎樓面地價約一萬元，反比兩年前的價格低近兩成。可見目前地產商不再高價搶地，反映其對後市審慎。

當前樓市風險正不斷上升，主要有四方面：（一）政策性風險——港府繼續緊盯樓市，不容樓價繼續瘋漲，聲言有需要時會再出招；（二）利率風險——滙豐加按息只是剛剛開始，未來按息還有進一步上調的空間；（三）經濟逆轉——歐美日依靠印鈔難救經濟，隨時弄巧反拙，引爆債務危機，最終禍延本港以至全球經濟；（四）住宅供應步入高峰期——本港五大地產商今年手上可供出售單位達到一萬七千個，比去年大增五成，市場承接力備受考驗。

銀行調升按息對置業者來說是一個重要風險警示，一旦歐美債務危機大爆發，本港將面對資金大量流走威脅，對經濟以至樓市都造成嚴重打擊。

總的來說，政府遏抑樓市泡沫的政策和措施已見成效，銀行加按息也屬居安思危之舉。政府也應有更多的政策和措施引導市民的投資，以期對整體經濟產生良好的效果。

普選是「佔山為王」？

特首梁振英前天在行政會議後回答記者提問時重申：政府會在適當時候啟動二〇一七年普選行政長官的諮詢工作，他和政府在這方面會作出承擔；而對近日社會上出現的一些相關意見，負責官員將會認真聽取，為下一階段的諮詢工作作好準備。

梁振英這一回應，是正面、積極和負責任的。根據基本法有關規定，由特首就二〇一七年普選特首提出諮詢方案，是改變特首產生辦法「五部曲」中的第一步，沒有這一步，機制不能啟動、工作邁不了步。

因此，特首對什麼時候該提出諮詢方案，取態必須十分謹慎，據初步估算，特區政府將會在明年初提出方案，向公眾進行諮詢，正式掀開二〇一七可以普選特首的序幕；然後再接着「走程序」、「幾上幾下」，估計在二〇一五年年中可以完成全部立法工作。如此一推算屬實，在時間上應該說不早不晚，是恰可和充裕的。

特首對普選審慎，是向中央及港人負責，然而，反對派政客近日已急不及待要把普選議題推上公眾日程，

目的無非就是為了想搶佔先機、先發制人，拋出大量似是而非的觀點和說法，企圖製造所謂「假普選」的指控，搞亂大局、誤導市民，用心可說極其陰暗，也是極不負責任的。

近日，新任全國政協主席俞正聲重申必須確保愛國愛港力量在港長期執政，這是中央自始至終、開誠布公的觀點，也是「一國兩制」在憲制基礎上的明確要求，更重要的是愛國愛港者治港符合港人利益、也符合國家利益，正是法、理、情之所必然。然而，反對派政客和亂港傳媒卻就此大做文章、顛三倒四，說確保愛國者治港就意味着要「封殺民主派」，就不是真普選……云云。

這真是荒天下之大謬的糊言。二〇一七年可以普選特首，只有選出反對派才是「真普選」，愛國愛港者當選就是「假普選」，這是那門子的真理和邏輯？按此說法，不如索性「佔領中環」、「佔山為王」好了，還要「一人一票」來幹什麼？

關 昭

經發會首開會 特首強調適度有為 政府擬投資關鍵產業

行政長官梁振英在其首份《施政報告》中宣布成立的經濟發展委員會昨日舉行首次會議。梁振英多番強調，希望經發會可向政府提出有助經濟發展的具體建議，以及如何實行的方法，可以長遠推動本港經濟。他又特別提到，政府的角色應該適度有為，不排除政府日後會參與一些關鍵產業，甚至直接投資。

本報記者 張綺婷 李盛芝

委員會昨日在政府總部召開首次會議，親自領銜委員會主席的梁振英在開會前表示，政府着重經濟發展速度及質量，只有更高和持續的經濟增長，才可以有足夠力量協助本港解決貧窮、人口老化、房屋等社會深層次民生問題。

將來或設國際顧問委會

而在閉門會議舉行三小時後，梁振英與財政司司長曾俊華、商務及經濟發展局局長蘇錦樑，以及經發會轄下四個小組召集人一同會見傳媒。梁振英說，會議通過了委員會職權範圍、運作模式、申報利益制度及保密規定，亦討論了四個工作小組的工作範圍。而委員在會上表示，對於今屆政府積極地看待自身在經濟發展當中的功能及作用，他們十分鼓舞。

曾俊華說，經發會集合了業界的翹楚和專家、學者，就推動經濟發展，一同檢視香港的產業結構，亦研究扶助新產業發展所需要的措施，並向政府提出具體的策略和政策。他相信透過發展經濟，可以為不同階層的市民創造更多優質的營商和就業的機會，亦是創造可持續發展社會的必要條件。

梁振英多番強調，委員會不單是一個評論和討論的平台，是希望可以有一些主張出來，政府真的可以採納，成為政策的一部分。如果政府最後採納建議，建議會納入下一年度的《施政報告》和《財



▲梁振英（左一）表示，只有更高和持續的經濟增長，才可以有足夠力量協助本港解決貧窮、人口老化、房屋等社會深層次民生問題
本報記者黃洋港攝

政預算案》。他又不排除將來會有一個國際顧問委員會，可以將國際間或外國一些主要經濟體最新的經濟情況與本地委員會分享。

着眼社會整體長遠利益

梁振英特別指出，如有需要，政府會直接投資於關鍵產業，但現時未有任何傾向，只是作為一個原則，不排除將來會做。他說政府以往都有先例，譬如海洋公園和迪士尼樂園政府都有投資，對促進本港旅遊業發展大有幫助。至於選擇投資的標準，他強調會正如政府做任何投資一樣，着眼點放於整個社會的整體和長遠利益，而不是個別人士、個別

企業或個別產業的利益。而委員會成員利益申報的問題，他表示如果有直接利益衝突，委員會會有迴避制度。但他認為香港是一個十分透明的社會，政府所做的任何決策受全社會監督。

而問到有關教育及醫療方面的發展，曾俊華表示發展新的產業是社會共識，關鍵不在於哪一個行業，反而是如何推，以及需要什麼配套。梁振英補充在《施政報告》中提到經發會將會檢討產業發展策略和政策，訂出建議，這是委員會的工作方向，但昨日未有談及這個範疇。四個小組委員將於月內舉行會議，而委員會亦會於兩個月內召開第二次會議。

官商學界精英齊獻策

行政長官梁振英去年在競選政綱中提到「只有經濟發展，百業興旺，才能創造優質就業，改善整體就業結構，增加市民向上流動的機會。」因此，政府於2012年7月成立了經濟發展委員會籌備小組，就委員會的職能、運作模式和組成，向行政長官提交建議。

梁振英在今年1月16日首份《施政報告》中宣布，建議設立由官、商、學界精英組成的經發會，下設4個工作小組，研究特定產業。委員會會以高層次、跨部門、跨界別的方式，負責研究香港固有的優厚條件和國家給香港的機遇，促進長遠發展的整體策略和政策，檢視有助經濟進一步發展的行業。

政府在1月17日正式成立經發會，並由梁振英親自領導，成員包括22名非官方委員及財政司司長、商務及經濟發展局局長、運輸及房屋局局長、發展局局長4名當然委員組成。

學術界代表包括：國務院發展研究中心金融研究所副所長巴曙松、香港科技大學工商管理學院院長鄭國漢；這次較特別之處，是有兩名新加坡及台灣前高官，分別為新加坡前外交部部長楊榮文及台灣前財政部部長劉憶如。至於本港商界代表方面，包括四大商會代表，其他成員還有利豐榮譽主席馮國經、中銀香港副董事兼總裁和廣北、華潤集團董事長宋林、香港貿發局主席蘇澤光、全國政協副主席董建華之子、東方海外執行董事董立新、滙豐亞太區行政總裁王冬勝等。

同時，委員會轄下設有4個工作小組，深入地研究特定產業。航運業工作小組並由行政會議成員周松崗任召集人，而董立新則任航運業工作小組下的海運業分組召集人；會展及旅遊業工作小組由蘇澤光為召集人；製造、高新科技及文化創意產業工作小組由工總前主席羅仲榮為召集人；專業服務業工作小組由立法會建築、測量及都市規劃界前代表劉炳章為召集人。

學者贊成「直接投資」

行政長官梁振英昨日在記者會上，特別提到若有需要，政府會直接投資一些關鍵產業，過去在香港都有先例，例如海園、港鐵等。對於有關說法，經濟學者均認為，若政府的做法是以香港長遠利益為出發點，絕對是好事。因為不少新興產業在初期發展都有其難處，建議政府可從投資行業基建方面開始着手。

梁振英說，政府的角色應該適度有為，政府的參與過去都有先例，例如海洋公園和迪士尼樂園，對促進本港旅遊業發展大有幫助。所以如果有必要，政府應該繼續促進經濟發展，包括直接投資。

經濟學家關焯照認同梁振英的說法，認為政府直接投資是「好事」，因為新行業在開始時經營一定會艱難，政府可透過不同方式支持新興行業。他建議可用公私合營的模式，政府作為「領頭羊」，待行業經營成熟後便退出；或是政府在不同層面提出支援。

發展新產業艱難但可嘗試

關焯照坦言，發展新產業艱難，不一定成功，但認為可以嘗試，「否則香港永遠只得四大支柱發展，產業太過單一」。他特別看好本港文化創意產業，「因為香港是東方荷里活，有先天優勢，除電影業以來，其他創意產業都有好大發展空間」。

香港中文大學經濟學系副教授莊太量表示，政府對產業的投資可以向多方面考慮，例如不要單一投資在某公司，而是對整個行業的資助，又或是投資在與產業相關的基建上。莊太量亦認為，香港產業單一化，一直以來靠金融業支撐經濟，若遇上外國經濟波動，將會對本港帶來較大影響。所以經發會要研究哪些產業可以長遠為本港經濟發展帶來持續性，政府要加以支援。

政府所投資項目

項目	投資內容
港鐵	港府於1975年成立「地鐵公司」，負責營運當時仍在興建的地下鐵路，在2000年6月，地鐵公司註冊成為有限公司，港府並出售公司23%股份，並於同年10月在香港聯合交易所上市，2007年12月兩鐵合併，地鐵有限公司的中文名稱更改為香港鐵路有限公司（港鐵公司），現時港府在港鐵公司仍佔77.5%權益，是港鐵的大股東。
海洋公園	海洋公園於2005年推出《全新發展計劃》，共需55億5千萬，政府當時支持海洋公園整體項目投資的一半工程費用，即港幣27億7千5百萬，當中50%屬政府透過貸款基金提供的附屬貸款，其餘50%將屬政府的擔保商業貸款。 
香港迪士尼樂園	港府於1999年與華特迪士尼公司成立合營公司香港國際主題樂園有限公司，興建香港迪士尼樂園，合營公司的投資總額超過140億港元，當中港府佔57%權益，而華特迪士尼公司則持有43%權益。 
港交所	香港交易所是唯一經營香港股市的機構，在末得財政司司長同意下，任何個人或機構不得持有港交所超過5%股份。2007年9月7日，港府以平均價155.4港元增持港交所股份，令其持股量增至5.88%，是香港交易所單一最大股東，財政司司長曾俊華表示，港府增持港交所，顯示對港交所的支持，有助香港鞏固國際金融中心地位。



成員自我介紹互相認識

經濟發展委員會自去年7月籌備成立至今，只有短短8個月，召集官、商、學界的重量級人馬，昨日由行政長官梁振英領導，在政府總部召開首次會議。出席人士包括財政司司長曾俊華、商務及經濟發展局局長蘇錦樑、運輸及房屋局局長張炳良、發展局局長陳茂波4名當然委員外，新加坡前外交部部長楊榮文、台灣前財政部部長劉憶如、國務院發展研究中心金融研究所副所長巴曙松均有列席。不過，全國政協副主席董建華之子、東方海外執行董事董立新及身在北京的全國人大代表、香港工商專業聯會主席黃友嘉未有出席。

由於委員會部分成員來自海外，會議採用英文為主要語言，梁振英在會議開始時，先作5分鐘開場白簡介會議組成，同時，罕有地要求各成員進行簡單自我介紹，讓雙方認識了解，會上氣氛融洽和諧。委員會隨即舉行3小時閉門會議，謝絕傳媒採訪。



▲由梁振英親自領導的經發會，22名非官方委員及4名當然委員昨日出席首次會議 本報記者黃洋港攝



▲左起：羅仲榮、周松崗、曾俊華、梁振英、蘇錦樑、蘇澤光及劉炳章在會議後一同會見傳媒 本報記者黃洋港攝