



經貿時事短評

2014年第十三期(總第143期)

- 內地樓市調整投資增速放緩
- 上海擴大外幣存款利率改革
- 安倍推結構改革經濟迎挑戰
- 南韓食品產業園拓東亞市場

1. 內地樓市調整投資增速放緩

國家統計局的數據顯示，2014年5月份內地70個大中城市新建住宅銷售價格同比上升5.6%，為去年4月以來的最小漲幅；環比出現2012年5月後首次下跌，幅度為0.2%。

簡析

今年以來，受經濟增長持續放緩、樓市庫存壓力增大、近期樓價前景不明朗導致購房者延遲入市等因素的影響，內地主要城市的住宅市場進入階段性調整期。伴隨著整體樓價升幅受控以及城市間樓價走勢嚴重分化等現象，樓市成交量出現較大幅度的下滑。根據克而瑞諮詢公司（CRIC）的統計，內地24個重點城市今年前5個月的新建商品住宅成交面積為7,038萬平方米，較去年同期下跌19%；中原地產的統計亦顯示，20家標杆房地產企業截至5月中合共售房18.8萬套，回籠資金2,414億元人民幣，僅完成去年全年銷售額的28.3%。在此背景下，土地出讓市場明顯降溫；加上許多房企面對樓市成交量下跌以及融資難所形成的雙重資金壓力，新開工建設項目的增速大幅放緩。在頭5個月，內地的房產開發投資同比增長14.7%，較去年同期及全年的增速分別回落5.9和5.1個百分點；固定資產投資增速隨之下滑，同比增速17.2%顯著低於去年同期的20.4%。展望下半年，雖然不少二、三線城市的樓市限購政策已出現鬆動跡象，但樓價調整以及房產投資的下行趨勢短期內仍難以轉勢。即便如此，由於內地製造業投資已止跌回穩，加上中央透過鐵路建設、棚戶區改造等主動調節基建投資的增速，預計未來幾個月整體投資增速繼續下滑的空間已不大，全年仍有希望達到中央設定的17.5%增速目標。

2. 上海擴大外幣存款利率改革

中國人民銀行上海總部宣佈，自6月27日起，開放小額外幣存款利率上限的改革試點由上海自貿區擴大到全市範圍。

簡析

人行於2000年放開了外幣貸款利率以及等值300萬及以上美元的大額外幣存款利率；小額外幣存款利率的管制直至今今年才取得突破，上海自貿區自3月1日起率先放開小額外幣存款利率上限。目前內地銀行的小額外幣存款利率普遍遠低於人行規定的浮動上限，且民間的外幣持有量相對較少，故上海此次擴大試點預料對市場的實際影響較為有限，但其釋放的政策含義卻不容忽視。首先，小額外幣存款利率試點在自貿區運行3個多月後，成為第一項從自貿區擴展到區外的金融改革政策，正正體現了上海自貿區履行其為國家提供「可複製可推廣」改革經驗的任務。其次，人行對利率市場化改革的思路為「先貸款后存款，先外幣后本幣」，故此番小額外幣存款利率的先行開放或可視為一個「熱身」環節，可促進內地銀行提高自主定價能力和風險管理意識，以便累積經驗，為日後人民幣存款利率的開放作準備。再者，放開外幣存款利率或能鼓勵居民持有外幣，再加上國家外匯管理局近日表示將豐富外匯衍生產品；這些市場化手段有助於推動

藏匯于民，以減輕中國巨額外匯儲備日積月累的沉重壓力，加快外匯管理體制和市場運作機制的改革。

3. 安倍推結構改革經濟迎挑戰

根據日本統計局的統計，在2013年至2014年首季度期間，日本實質GDP季化增長率（seasonally adjusted real GDP）分別錄得5.3%、2.9%、1.3%、0.3%及6.7%。

簡析

在貨幣和財政政策的雙重刺激下，2013年的日本經濟回暖，通脹重現，全年的GDP和CPI分別增長1.5%和0.4%，均創下近年新高；但增長的動力似有漸次減弱的跡象，GDP增速從首季的5.3%回落至第四季的0.3%。踏入2014年，日本第一季度的GDP增速雖強勁反彈至6.7%，但這主要是4月消費稅上調引發的提前消費所致；隨著4、5月份的零售銷售分別錄得4.3%和0.4%的按年下跌，第二季的GDP增速可能又跌入負數區域。有見及此，安倍政府繼去年6月公佈一攬子經濟增長戰略後，再度射出加強版的「第三支箭」，意圖提振經濟。例如，將分階段下調企業稅稅率至30%以下，以鼓勵企業擴大資本開支和加快技術創新；並計劃推動勞動力市場改革，鼓勵婦女就業、增加高技能外國勞工數量、以及擴大外國人培訓計劃等。安倍還提出設立新經濟特區和推動貿易自由化；陸續重啟核反應堆，以降低能源消費的成本；並著手改革日本政府養老投資基金（GPIF），通過採取更激進的投資策略振興股市。與去年中提出的改革戰略相比，新版的「第三支箭」對日本經濟內生動力的支持力度有所增強；但亦須看到，下調企業稅和就業市場改革等舉措會令原本已債台高築的公共財政狀況惡化；加上消費稅上調所帶來的衝擊有待觀察，安倍政府可說是正迎來結構性改革的攻堅階段。

4. 南韓食品產業園拓東亞市場

南韓政府計劃於2015年在國內益山市建成食品產業園（FOODPOLIS），佔地面積約350萬平方米，著眼於開拓擁有約15億人口的東北亞市場。

簡析

近年東北亞地區的經濟保持較快增長，區內居民的消費能力與日俱增，對食品質量的重視程度亦大幅提高。南韓藉著「韓制食品」（K-Food）在國際市場上具良好聲譽的優勢，由政府主導興建首個大型食品產業園；除了為進駐企業的研發與生產、物流配送、質量監測等提供用地之外，還打算發展以食品產業為主題的各項商業配套及旅遊觀光設施。目前，食品產業園已與約80家食品企業簽署了合作備忘錄，其中包括9間中國企業；估計產業園落成後的頭五年內，將為南韓帶來2.3萬個新增職位以及40億美元的產值。南韓食品產業園具有多方面的有利條件。首先，南韓政府牽頭對「韓制食品」進行策略性定位和宣傳，重點加強對食品工業的技術支援，保障食品加工從原料、生產到流通階段的質量安全，提高韓制食品的出口競爭力。其次，進駐的外資企業可獲得一系列的優惠措施，例如長達100年的半價甚至免費企業用地、3至15年的各種稅賦優惠以及最高400萬美元的投資補助金等。此外，南韓正加緊與中國、日本等亞太國家洽談簽訂自由貿易協定，中韓更有望於今年底完成自貿區談判並達成協議；一旦成功簽署，將對韓制食品的出口更為有利。可以看出，南韓政府在食品產業園的發展中扮演了至關重要的作用；對於正努力拓展產業多元化的香港來說，甚具啟發性和借鑑意義。

以上資料由香港中華廠商聯合會秘書處編寫，內容僅供內部參考；如有任何查詢，請聯絡政策研究部。

電話：2542 8611；傳真：3421 1092；電郵：research@cma.org.hk