

樓高不下、低息不再、中產無奈

【明報專訊】問：香港近日創了一項世界紀錄：最高的豪宅呎價，這驕人紀錄帶來社會擔憂多於國際聲譽，對於中小企業者而言，高樓價帶來的連鎖性成本上升，更是紅色警號，面對經營成本出現的波動，中小企可以如何？

答：2009年的秋天，本應是金融海嘯的一年祭，港股從地底重回天上，豪宅價格更是「升穿屋頂」，創造了舉世矚目的每呎7萬元天價，從「天比高」到「天璽」到「天匯」，正是天外有天，樓價天天向上，觸動了全城神經。中半山的業主或會歡天喜地，咬緊牙根要置業供樓的草根一族卻從天上掉下來，香港夢碎。許多辛勤作業的中小企東主開始心理不平衡——「這樣辛苦經營本業賺些微利幹嗎？」「倒不如買樓收租罷了。」

在輿論嘩然聲浪中，港府高層急謀對策，召見了被視為貪婪無厭的地產商，軟硬兼施使出多套壓抑措施下，相信這個正要發大的樓市泡沫將會暫時褪下來。然而，飛上天上的樓價卻不會一下子瀉下來。熟悉內地富戶心理的朋友告訴我，趨勢已經形成——內地富人南下，香港窮人北上，以現時這麼多地方省市的富人們，他們有心要將部分財富轉移來港，不過是買塊磚頭，豪宅便有價有市，誰也阻不了，問題是今天的樓市已被分割成兩個世界——「天上的豪宅」和「尋常百姓家」，中間是斷層，這現象多少反映了香港社會結構內一支重要支柱，即「中產階級」處於弱勢之中。相比八九十年代，香港步入小康、社會財富攀升、中產階層日益壯大，成為香港繁榮穩定的基石。從九七過渡至今，一方面是「中小企」這群體在艱苦經營，而「中產階級」這階層也飽歷風霜，風光不再，面對今天社會轉型，樓價高企，卻又無緣分享財富，自是百般無奈，走筆至此，得見國際金融市場加息之勢已成，對企業經營者加息的殺傷力甚於高樓價。

■ 歡迎來信提問，傳真：2558 4613
電郵：alexku1@yahoo.com.hk

古兆勛

陳葉馮會計師事務所高級顧問（企業融資及財富管理）

卓智融資有限公司業務資政