

十一月份對外貿易續有增加

本港十一月份對外貿易續有上升，該月內本港製品出口總值為二十二億五千五百萬元，比去年同期增加四億四千五百萬元，即百份之廿四點六。

入口貿易總值亦比去年同期增加百份之二十點四，轉口貿易則增加百份之十五點八。

今年一月至十一月，本港製品出口總值較一九七四年同期減少百份之二點九，入口減少百份之四點九，轉口減少百份之三點八。

去年十二月至今年的十二個月貿易總值，與對上十二個月比較，計出口減少百份之三點六，入口減少百份之五點九，轉口則減少百份之四點八。

本年十一月份之貿易狀況如下：

本港製品出口	二, 二五五	(單位以百萬元計)
入口貨品	三, 一〇〇	
轉口貨品	六五六	

比較數字：

	一九七五年	一九七四年	增 或 減
本港製品出口	二, 二五五	一, 八一	增 四四五 增二四。六
(佔出口總值百份比)	(七七。五)	(七六。二)	
入口貨品	三, 一〇〇	二, 五七四	增 五二五 增二〇。四
轉口貨品	六五六	五六七	增 八九 增一五。八
(佔出口總值百份比)	(二二。五)	(二三。八)	
	十一月	十一月	
	(以百萬元計)	(以百萬元計)	(以百萬元計) (百份比)

一九七五年	一九七四年	增 或 減
九月至十一月	九月至十一月	
(以百萬元計)	(以百萬元計)	(以百萬元計) (百分比)
本港製品出口	六, 六三六	增一, 二二〇 增二二. 五
入口貨品	九, 四七六	增一, 七六九 增二三. 〇
轉口貨品	一, 八九三	增 二〇八 增一二. 三

一九七五年	一九七四年	增 或 減
一月至十一月	一月至十一月	
(以百萬元計)	(以百萬元計)	(以百萬元計) (百分比)
本港製品出口	二〇, 五六七	減 六一三 減二. 九
(佔出口總值	(七六. 四)	
百分比)		
入口貨品	三〇, 〇三四	減一, 五四五 減四. 九
轉口貨品	六, 三四七	減 二五一 減三. 八
(佔出口總值	(二三. 六)	
百分比)	(二三. 八)	

一九七四年十二月	一九七三年十二月	增 或 減
十一月	十一月	
(以百萬元計)	(以百萬元計)	(以百萬元計) (百分比)
本港製品出口	二二, 二九八	減 八四一 減三. 六
入口貨品	三二, 五七五	減二, 〇六〇 減五. 九
轉口貨品	六, 八七四	減 三四五 減四. 八

中學會考招聘閱卷員

香港中學會考委員會擬招聘一九七六年香港中學會考閱卷員及英語口試主考員多名，在職教師及其他具備適當資格人士均可申請。

申請表格及詳情可向九龍廣東道三百九十三號廣東道政府合署十二樓教育司署考試組索取及查詢。電話：三六八八七九六或三六八八六九四。截止申請日期為一九七六年一月二十四日。

郵務新收費 元旦起實施

郵務司今日籲請市民注意，若干項郵務新收費將在一九七六年一月一日起生效。

其中三項主要新收費是：航空郵簡價錢由五角增至六角，寄往第一區（主要為東南亞地區）的頭等空郵由五角增至八角，及除北美洲外，寄往所有地區的二等空郵費均告增加。

為避免因郵費增加而可能將信件作平郵寄發以及對收信人提高附加費起見，市民應注意繳付正確的郵費。

深水埗堅尼地城停水

深水埗及堅尼地城地區若干樓宇將於本星期六（一月三日）凌晨一時至上午六時暫停供水五小時，以便水務處人員進行測漏工程。

深水埗區受影響者為蝴蝶谷道、長沙灣道、汝州街、青山道、醫局街及瓊林街範圍內一帶樓宇。

堅尼地城區受影響者為域多利道一號至四〇五號，龍華街，士美菲道直至十二號，科士街，觀龍下街，加多近街，加惠民道，包括警察宿舍、東苑台、南苑台、西苑台、北苑台及中苑台一帶樓宇。

鍾逸傑對新界居民致意

新界政務司鍾逸傑對新界居民表示謝意，感謝他們的合作使發展計劃能夠順利進行。

鍾氏在其新年賀詞中稱，本人特別感激那些讓出土地及物業以方便發展計劃能夠實施的新界人士，這些建設將使全港市民得益。

鍾氏表示任何前往新界的遊客對新界發展都不會視若無睹。他強調這只不過是一個開端而已。很多龐大的工程正在進行。而在動工期間可提供就業機會，竣工後可得土地，以發展工業及房屋及重要的海、陸及鐵路交通。

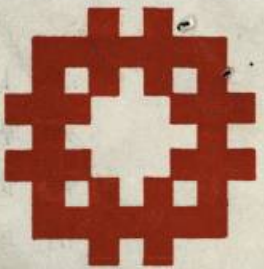
鍾氏又對農民、漁民、工人及主婦表示欽佩及感激，因為他們在過去兩年毫無怨言地忍受種種困難。

鍾氏最後表示際此踏入重大發展階段時，對一九七六年懷着興奮的心情及希望。

編輯注意：

英女皇元旦授勳名單將於明日之新聞公報發表，貴報可於下午派員到拱北行七樓政府新聞處新聞編發組索取。英軍新聞處亦將於明日發表授勳人員名單。

敬請遵照有關授勳名單之禁止刊載辦法。



HONG KONG HOUSING AUTHORITY 香港房屋委員會
Public Relations
新聞稿

九七五年十二月三十一日

星期三

房屋司兼房屋委員會主席黎保德

檢討一九七五年香港房屋狀況

自從一九五六年施行新建建築條例，使地產業的發展能大為增加之後，地產商便積極興建樓宇，以滿足當時因本港人口劇增而對住屋的需要。

如果沒有他們的努力，我們現在的住屋情況會很壞，同時由於他們認識到本港急需樓宇而又願意去應付這個問題，使本港獲益不少。

房屋按揭市場由六十年代中期開始擴展以來，令許多除用此種方法之外無力買屋的家庭，能夠成為業主，因此對應付亟需樓宇的問題會有幫助。

願意應付這種需求的地產商當然會獲頗多利潤，不過他們並非時常得到好處。一些地產商有時因為在市道最好的時候買入地皮，當樓宇建成時發覺價值已下降而致虧蝕（例如在一九六四年以後及一九七三年若干段時期）。另一方面，那些視興建房屋為一種不斷發展中的投機事業，而在多年來以替補辦法買入地盤的地產商，則能夠維持業務。

日漸需要更多私人樓宇的情形，將有增無已，而政府亦深知需要建立一種正確的風氣，以鼓勵建築私人樓宇的人士繼續在這方面努力，尤其是當所有的証據已顯出此後數年間建成的樓宇數量將大減之際。

在香港，地產業往往是一種循環性的業務，我們希望尋求方法以避免落成的樓宇有週期性的減少，因為新樓的產量減少，倘一旦需求突增而致不敷供應時，便促使售價作週期性的上漲。政府怎樣去鼓勵興建私人樓宇呢？

這個行業的主要特色，是惟有地產商相信他們能夠在適當時候將樓宇賣出時，才會投資興建新樓。在本港有一種日漸增加的感覺，認為必須造成對樓宇有範圍較廣的需求，如果在這方面做重大的工作，將要把現時有關的規則作一些更改。這樣需要研究建樓的成本，研究可能購買樓宇的人能夠獲得抵押貸款的條件，尤其是鑒於近年來的利率問題。

關於建屋成本，我們除了盡可能確保充份供應會受訓練的建築工人外，不能改變建屋的成本。我很高興見到興建一個建築業訓練中心的計劃正在進行中，興建該中心的土地由政府免費供應，建築及辦理費用則由獲得建築合約者付出。

關於材料方面，我們只能夠希望目前的便宜價格維持一段時間，但似乎並未使到更多地產商把握現在這個大好機會，他們不在獲得提供低許多的合約價格時去建屋，是令人頗為詫異的事。

還有一點是供應建屋土地的問題，過去幾年來已有許多人埋怨政府不將更多土地出售，以致地價大漲。事實上地產商在購買一個地盤時，所出的價錢是他們認為最後出售樓宇時可以取回的，而且亦不能保證供應較多土地就會令樓價低廉。

有些地產商在一九七三年以極高價買入土地，但現在無法將地價全部轉嫁在買屋人士身上；他們計算錯誤，現在必須以較低或毫無利潤的價格出售房屋，或者等待必然出現的市道好轉情形。

事實上近年來在市區可以出售的未批租土地，剩下的越來越少，因此政府已在工務司署設立一個新機構，以加速進行在新界關建新市鎮。本港必須為私人樓宇尋求新建屋地段的主要供應來源，我們亦期望地產商再度為解決本港的房屋問題而作出貢獻。

這種新投機事業的潛質經已得到證明，在沙田的一幅四十英畝土地，最近售給屬於本港著名地產公司的一個財團，用以興建約六千個單位，估計可住三萬人。雖則現時照交通方便來說，沙田實際上被視為市區的一重要部份，但該財團的遠見和信心是值得慶賀的。

我想起初期發展觀塘的時候，我們不能夠以極低價格售出土地，因為當時人們認為該區太偏僻；許多地產商後來一定悔恨自己沒有買入已證明是最低價的土地，但一九七六年地產商將再有機會買得沙田的地皮，我希望他們迅速把握那些機會。

地產發展商當然還面臨其他的問題，其中一點是管制租金及保有權的安全。沒有一個政府輕率地施行這種管制的，而在本港，亦只在業主索取租金太貪得無厭時，才逼使政府採取行動，施行管制。同樣地，政府已注意到在不再需要時取消這些管制，正如在一九六六至七零年那樣。

最近的兩項措施，已再度顯示這種伸縮性。

今年七月我在立法局宣佈，由一九七三年十二月十五日至一九七七年十二月卅一日發入伙紙的住宅樓宇，將豁免當時可能實施的任何管制，為期五年。地產商對此次放寬管制甚表同意，認為是鼓勵興建新樓的實際方法。我希望他們儘量利用這機會。

第二項措施是十二月通過的業主與租客法例，使將來訂立的長期租約免受這些管制，連同以政府、法人組織、合夥人或商行名義保有的租住權在內。這些管制的一項重要特色是業主時常能夠以公開市場的租金租出新樓；如果對迄今為止豁免管制的樓宇要施行管制時，即按照當時市面的租值加以管制，只有後來的加租始受到規定。

一般人已認為許多業主對管制租金的反對程度不大，而更加反對的是失去收回樓宇自用或出售的自由（雖然法例規定，如符合某種標準，業主可收回樓宇自用）。

最後是關於生產樓宇方面，政府知到所有私人興建樓宇由於需要時間獲得各部門批准建築圖則及發展計劃，會受到頗大損失。各有關方面現正繼續盡最大努力，以加速辦理這些手續。

現在談到樓宇落成可以出售時又怎樣，我已經注意到可以借給買樓人士的抵押貸款漸多。我們需要探討每一種可能性，使到範圍較廣的家庭能自置樓宇居住；在地產商方面，他們已知道興建樓宇的樓面面積要能夠由較不富裕家庭買得起，這點是重要的，而且已有一種受歡迎的轉變，即由中型或大型樓宇轉為約六百方呎一層的較小型樓宇。

這些樓宇無疑是受歡迎的，但如果買樓人士可以獲得還款期限較長，長達二十年的抵押貸款，則所受歡迎程度會大得多。

香港的家庭寧願盡其所能從速付清這些貸款，而且往往在貸款清還期限未到之時提早付清，這是眾所周知的事實；但即使如此，我以為有更多現時覺得無法按月攤還較短期限貸款的家庭，如果獲得較長時間去還款的話，他們是願意越過障礙的。我希望在不久的將來，我們會見到在這方面的發展。

對於私人樓宇方面寫得這樣長，我並不作辯解。私人樓宇曾經而又必然繼續佔一重要角色，以滿足香港家庭對更多與更好房屋的需求。本港現在有九十多萬個家庭，而只有五十萬個左右住在達到認可標準的永久性房屋（公共及私人的）。我們必須盡力使到私人樓宇能夠為現在居住地方不充足的家庭有能力負擔。

當然將來常有頗大部份的市民無能力居住像樣的和符合起碼標準的私人樓宇，只有受補助的公共房屋為他們解決問題。房屋委員會因此向入息較低的家庭供應居住單位，每人佔建築面積約五十方呎，租金方面，新屋邨的約為市面租金百分之四十；較舊的屋邨租金則低許多（居住標準亦然），少至等於市面租金百分之二十。

照計算所得，要為這些無力居住最低標準私人樓宇的入息較低人士解決住屋問題，房屋委員會將要再興建公共房屋，以容納約一百五十萬人（該會目前轄下的五十五個屋邨，已有住客約一百八十萬人）。

這是個很難達到的目標，房屋委員會的住客顯然必須在租金方面作合理的貢獻，使這個龐大計劃在財政上維持平衡。

在許多較早期興建的屋邨，房屋委員會於一九七三年接管以前，雖然管理及保養費用日增，但並未加租，結果是以前的新區（現稱為乙類屋邨）收支無法平衡，每年不敷之數達九千萬元。房屋委員會必須減少此一赤字，而且終於要將之消除，但這是不能在旦夕間辦得到的。

還有一點顯而易見的，如果確定所需的費用將可獲得，而進行新建屋計劃時，房屋委員會無法津貼這些屋邨的辦理費。現已有頗多的資金津貼，是以超過四十年的貸款方式及優待的地價為之，這是最高限度的津貼。

房屋委員會常面臨的困難工作，是決定其新屋邨的標準，對樓面與修飾都是這樣，因為在建築階段用額外的款項作較好的修飾，將來的保養費可大減；該會相信目前的標準在質與量之間有合理的調協，並留意到現時興建的房屋要在今後許多年內仍然有用及令人滿意。同時該會不斷檢討設計與結構方法以盡量減低建屋成本，並鼓勵承建商較少使用勞力的建屋方法。

我高興見到現已有若干承建商在地盤使用更多設備，縱使這樣做不能減輕成本，亦能產生較佳的修飾與縮短建屋時間，終於使建築業在將來能應付較大量的工作。

用以興建新屋邨的資金將時常少過環境上的需求，因本港還有許多其他在發展中的社會計劃，而政府可給予房屋委員會的貸款數目又有清楚的限制。因此必須再注意那個永久存在的問題，即關於公共屋邨內經濟境況較好的住客。可以由這些住客收回每個居住單位，等於將來可少建一個單位，所以我們將密切注意在屋邨造成一些住客流動性的最佳方法。困難之點是現在較舊屋邨所收的租金低廉，即使是經濟較豐裕的住客亦不打算搬去租金貴得多的私人樓宇。

一個解決辦法是如果能夠從政府以外的來源找到建屋費用，便興建大廈居住單位專用以賣給富裕的房屋委員會住客，以具有吸引力的售屋條件，同時用長期攤還的抵押貸款及收最少首期的方式出售。這種可能性現時正在探究中。

另一方面是要入息超過一些訂明限額的住客遷出公共房屋的居住單位，將空出單位再行編配給境況較差的家庭，但該種住客超出限額的入息，必須高至足以令他們租住相當不錯的私人樓宇。

最後，本人謹在此向房屋委員會各委員致敬意，他們懋費頗多時間與精神，致力於委員會的複雜業務。除負責對轄下許多大屋邨作正確的管理外，委員會並監督推行興建公共房屋計劃，而各位委員做這些工作時，作出真正的貢獻，那是市民大眾看不見的，但對於有效率地施行我們的公共房屋政策與計劃，是不可或缺的。