

建居屋與樓市升跌無關

曾淵滄

香港樓市與居屋並沒有很直接的關係，有居屋，樓價可升可跌；無居屋，樓價依然可升可跌。公屋、居屋本身是中性的，會不會影響樓價，最重要的因素是量的多少。從土地資源的角度看，興建居屋是浪費土地資源，同一幅土地，賣給地產商獲得的錢可以資助更多人住公屋，可以救濟更多窮人。



最近，樓價問題突然成為輿論焦點，復建居屋、政府提供初次置業貸款的意見紛紛出現。居屋在香港已有數十年歷史，停建居屋的政策是數年前政府見到樓價一跌再跌，跌到滿街都是負資產，跌到經濟嚴重衰退時才決定下重藥救樓市的。當時特區政府在宣布停建居屋的同時，表示居屋已經完成歷史使命，從此永遠不再興建居屋，希望以如此決心來挽回人們對樓市的信心。實際上，當時樓價並沒有在特區政府宣布停建居屋之後見底回升。樓價真正的回升，是在中央政府於2003年開始推出一連串挽救香港經濟政策推出後才真正見底回升。當時中央政府打救香港經濟的第一招就是個人遊，然後是CEPA，是大量優質大型國企到香港上市，推動香港股市；還有人民幣在香港結算、未成行但已令港股炒到發癲的港股直通車……

平心靜氣討論居屋

嚴格來說，香港樓市的復蘇與居屋並沒有很直接的關係，香港樓市的復蘇是香港經濟在中央政府支持之下復蘇的。2008年，由美國開始的全球金融海嘯席卷全球，香港樓市也一樣深受打擊，中原城市指數由2008年初高峰的74點跌至年底的55點，跌幅高達25%。近來，樓市復蘇，中原城市指數已逼近去年高峰位。

奇怪，去年樓市高位時，社會上沒有人談起樓價太高之事。目前，樓價仍未超越去年最高位，但社會上討論之風甚盛。

當然，一個重要原因是去年一般樓價平均雖然仍比目前高一點點，但是，去年香港沒有破世界紀錄的呎價7萬元的天價樓成交，天價樓成了傳媒熱炒的對象，正在放盤的業主自以為奇貨可居，紛紛封盤，叫更高的價格。

有居屋，樓價可升可跌；無居屋，樓價依然可升可跌。因此，我們的確可以平心靜氣地討論興建居屋的利弊。

回歸前，買居屋是一件得靠些運氣才行的事，那時候的居屋是港英政府用來獎給一小部分人的禮物，居屋供應量不多，得抽籤靠運氣才能購得。

回歸後，在「八萬五」政策的影響之下，政府才大興土木大建居屋。於是，樓市急跌的罪名就落在居屋之上。

影響樓市是「量」問題

不但是居屋，公屋也是如此。回歸前，不論居屋或公屋，都只是港英政府的花瓶政績，用來表示港英政府會照顧窮人、照顧夾心階層的中層。但是，那時候輪候公屋輪候10年是很平常的事。回歸後，不單是居屋供應大增，公屋供應也大增，輪候公屋的時間大大縮短了。也因為公屋供應增加，所以儘管目前私人樓宇落成量大幅減少，但是一般私人樓宇平均價格仍然只是1997年高峰期的7成多。實際上，除了居屋，公屋量也會影響樓價，樓宇的供應量是整體性的。

公屋量增加，申請公屋的條件也不斷放寬，這使新界偏遠地區的私人樓宇的價格離1997年高峰期仍有整整50%的折讓。因為公屋搶掉了這批購買較低價私人樓宇的市場。

公屋、居屋本身是中性的，會不會影響樓價，最重要的因素是量的多少。

香港特區政府在屋宇政策上最弱的一環，也是在於不知道如何決定量的多少，特區政府中沒有足夠的財經人才能夠有效地預測經濟展望、樓宇的需求。

也因為特區政府有自知之明，所以數年前放棄定期推出土地拍賣，改由勾地政策來取代，地產商自己覺得有需要就會申請勾地，沒有需要就不申請，土地供應由市場決定而不是政府的計劃。我認為勾地政策是可取的，因為政府沒有能力做出正確的計劃，預測樓市的需求。由政府來決定土地的供應，一旦樓價大跌，所有的負資產者就會埋怨政府，何苦呢？

居屋的情況也是如此，特區政府不應該取代地產商的位置興建居屋。而且，從土地資源的角度看，興建居屋是浪費土地資源，同一幅土地，賣給地產商獲得的錢可以資助更多人住公屋，可以救濟更多窮人，為什麼一定要用來照顧這些所謂「無殼蝸

牛」呢？居屋價格不是永遠只升不跌，也是有升有跌的，買了居屋而居屋價格下跌，居屋購買者會反過來責怪政府。多年前政府推出夾心階層首次置業的貸款，實際上就是美國「次按」危機的預演版，有些人沒能力買樓，政府借錢給他們買樓，結果是進一步推高樓價，最後這些人沒能力供樓，成了負資產，不少人還破產了，政府數億元的貸款變成壞賬。

大量建屋浪費資源

興建居屋，由拍板到居屋落成，時間長達5年，誰能預知5年後香港的經濟狀況？如果5年後香港經濟出現大衰退，今日決定建居屋的人又成了罪魁禍首，香港房委會內有什麼人有能力預測5年後香港的樓市？

對房委會而言，建居屋是一個很大的誘惑，因為建居屋所用的土地是免費的，在免費土地上建屋，成本有限。因此，對房委會而言，建居屋是賺大錢的行為，這可以滿足一些房委會委員的獨立王國的感覺，他們自以為房委會是個能賺大錢的機構，錢多了，花起來也豪爽。所以，過去有一段時間房委會爭着向政府要最佳的地段來建居屋，美其名窮人也應該可以有無敵海景，也應該住在富豪區，因此有赤柱的居屋，有紅灣半島事件出現。後來，地產商打算把剛剛建好的紅灣半島拆掉重建，為什麼？因為在那塊土地上建小單位的居屋、私人屋都是在浪費土地資源，房委會不懂經濟原理，不明白何謂土地資源，因而做出錯誤的決定。

順帶告訴大家，新加坡政府屬下的建屋發展局建組屋（類似香港居屋）所獲取的土地不是免費的，是依市價向政府購買的。有人也許會認為這是左邊的袋子與右邊的袋子，但是，意義不一樣，新加坡建屋發展局付錢向政府買地可以讓公眾、讓納稅人監察建屋發展局的開支，所獲得的補貼得通過國會批准，不搞獨立王國。

作者為城大副教授，博士

陳家強為港拓北方商機



幕儀式，成為京城媒體的焦點人物，港商對研討會寄望甚高，希望陳家強能當好中介人角色，起關鍵的調節作用。

在京介紹香港強項

陳家強赴京拜會京城財金官員。雖然京官對香港大體情況都有認識，但由香港主管財金的官員親赴京解畫，作用更大。這正是商界企望陳家強此行能為港商打開方便之門的理由。究竟，向京官提出香港的強項既是陳家強的本分，也是責任。

京港經濟合作研討會對於京城乃至北方多個省份都具有非凡意義，目前北方的經濟發展趨勢是要急步追趕南方，以配合北方未來呈多方位發展的需求。香港可以發揮的作用也因此變得多樣化，是以研討會對香港也十分重要。事實上，香港除了直接輸出產品，開拓以京城為中心點的北方市場，還應看到如何輸出包括管理、技術、科研等軟實力產品，這些方面也能為香港解決創新科技人才的路出路問題。

有條不紊漸入佳境

陳家強此行責任重大，行程緊湊，除了拜會京城財金官員，也為香港貿易發展局設在北京的「香港·設計廊」主持開幕禮，更與香港工商界知名人士聯袂拜會北京市市長郭金龍。第13屆「北京香港經濟合作研討會」開幕式上他更發表演說。活動雖然繁多，但大前提只有一個，即為香港尋找更多商機。

為官者，為民辦事，貴在做出令市民滿意的成果。陳家強以學者身份走進官場，起初看好他的人不多，如今他已漸入佳境，顯出做事有條不紊、果斷的作風，未來他被看高一線勢所必然。京港經濟合作研討會後，隨之而來的是京城利港措施的逐步落實，陳家強的聲譽還會更上層樓，這是他必須珍惜的難得機會。

「勿以身貴而賤人，勿以獨見而違眾，勿恃功能而失信」。這幾句古訓甚為有益，對普通人是如是，官場中人更應視為座右銘。陳家強代表政府為香港市民謀商機，勤勤懇懇，是有目共睹的。



喬峰

議會文化走向墮落

丁傘



級人民法院公開開庭審理三十一名涉黑案的被告人照片，個個都扣上手銬，排成兩列，身後還有刑警看守和押送。聯想那個埃及婦人，死得真無辜和冤枉！如果兇手當時戴着手銬，左右又有警察防守，他就不會那麼瘋狂，殺機就不易得逞！

犯謀殺罪的人名叫文斯，是俄裔德國籍男子。不能不叫人擔心今天的香港議會文化，也在蛻變和墮落當中，越來越趨向暴力化。擲蕉、講粗口、拉標語……個別混進立法會的議員，扮演了「政治流氓」的可恥角色，將台灣的武鬥議會文化和中國十年動亂中的武鬥經驗全都照單全收，在香港「發揚光大」。此乃議會中的大糟粕，而不是什麼精華，因此屬於香港恥辱，而不是什麼香港之光。

除了想博出名，因此做法出位，這只是其中一個原因；最大的原因還是出諸仇恨。擲蕉不難有一天發展成擲劍、擲刀、擲鐵餅……議會中做安全工作的警員，力量一定要加強，否則，像特首、曾鈺成和政府其他要員，生命安全就分分鐘受到威脅。將幾個搗亂分子扣上手銬？恐還未至於；他們也不服。是否在飛機上的座位一樣，每位議員都扣上安全帶（密碼到開完會才公布）？其實都值得考慮。既然文明的香港出現議員擲蕉那樣不文明的動作，難道不可以其人之道還治其人之身麼？不怕一萬，只怕萬一。

預警殺校

三龍

樓價升跌關係民生

樓價是個非常敏感的話題，不少家庭及中小企的主要資產是手上的物業，樓價飆升，這批業主的眼面身價就會上升，反之就會下降。樓價的上升直接影響經濟發展，是關係到民生的大事。

樓價高企 市民難捱

近期豪宅叫價已經升到每呎6萬元至7萬元，令人震驚。沙田第一城也由呎價1951元上升116%至4205元，反映樓價是有「傳染性」的，一幢樓貴得驚人，其他樓宇也不會太便宜，這便令市民增加負擔。在樓價高企下，有56.4%受訪者表示自己或家庭成員未來一年不會置業。

由於普通打工一族供一個300、400呎的居所是很不容易的，金融海嘯已打擊經濟，如今經濟雖然稍見起色，但不少人仍凍薪，物價也沒有回落的趨勢，他們還憂慮日後公司會裁員，一旦失業，哪有錢供樓呢？收入與樓價成反比例，樓價有升無跌，收入卻有降無升，工薪階層怎麼能受得了呢？

政府表態 穩定民心

金融管理局最近採取措施，收緊樓價2000萬元以上豪宅的按揭成數，由現時7成降低至6成，顯示當局已開始出招壓抑炒風。政府向市場發出明確信息，強調政府不會對樓價問題視而不見。

政府採取審慎態度是必要的，市民也希望樓市保持平穩，維持溫和的持續增長狀況，因此，政府適當時候表態，穩定一下民心，十分好。

要理順樓市，必須改變土地供應的扭曲狀態，政府應恢復定期拍賣土地，與勾地機制並行。盡速挑選一批新界住宅土地放入勾地表中，將勾地價格降至市價6成，並透過行政安排，讓中小型發展商勾地時減少負擔。

適當勾地 理順樓市

發展局近日研究把政府機構或社區用地轉為住宅用地，這種政策可滿足更多需求，對市民購置物業有幫助。

提供更多房屋供市民購買，緩和房屋過少的緊張局勢，應是好的辦法。

政府應迅速推出新界土地，協助港鐵加快西鐵上蓋的土地招標。政府是港鐵大股東，完全有能力控制和調撥有關的土地資源，這兩個站的上蓋物業可提供約5000個單位，如果給中產階級購買，可大大減輕他們的壓力，社會的怨氣、戾氣也可以大大減少，樓價想必也能逐步舒緩。

總之，調低勾地底價，使更多土地可予勾出；也要按市場狀況，不定期推出賣地措施，使土地供應更靈活。更按市場需要，適時及適量推出居屋，讓樓市能平穩健康地發展。

余耀榮



「五區請辭」行將壽終正寢

郭清風



反對派的「五區請辭」或「五區總辭」，看來已到尾聲，行將落幕，壽終正寢。這是由社會規律、人性規律決定的事。如此判定，源自日前反對的飯盒會通過一項決定，說今後討論政改問題不再有「五區請辭」的常設立場。換句話說，「五區請辭」的旗幟已經降了下來，今後阿也要提、阿物不提，都悉隨尊便。「五區請辭」一個多月來發展到這個地步，可以形容為已變作「植物人」，只有奇蹟出現，才能使之蘇醒，否則無人再提，一如拔掉維生系統的管子，「五區請辭」或「五區總辭」也就可以正式「安息」了。

前後發展 一場鬧劇

由提出到即將「收檔」，「五區請辭」的前後發展，根本是一場鬧劇。有人更指，這是社民連三子將白鴿黨和公文袋黨玩弄於股掌之上，廣大市民只是看社民連耍猴戲。這齣戲，社民連最初提出的是反對派二十三名立法會議員「集體總辭」，也就是一起「劈炮」、「唔撈」。如此高見，白鴿黨和公文袋黨的即時反應都是要手擰頭話「唔制」。後來，可能是兩黨都想成為反對派盟主，那就無論如何都不能太低調，更不能讓社民連號令反對派，因此，白鴿黨提出「解散立法會」，公文袋黨則因應社民連將「集體總辭」退後幾步，改為「五區請辭」，即每個選區各有一名反對派議員請辭，將之修訂為「先談判，後補選，再總辭」的「三部曲」對策。總之，白鴿黨和公文袋黨都想搶奪反對派的領導權。公文袋黨更提出「五區請辭」的五人名單，其中包括民協的馮檢基。從「人性」的角度看，馮檢基辛辛苦苦才爭得這個席位，他會「發癲」似的陪社民連或公文袋黨一起「玩」嗎？反對派能保證馮檢基請辭後在補選中重歸原位嗎？

實事求是地分析，「五區請辭」也好，「集體總辭」也罷，都是注定了要失敗的，因為社會、市民及選民都不贊成、不支持這種無謂的政治遊戲。選立法會議員是很嚴肅的事，豈能等同小孩子玩泥沙？「請辭」、「總辭」之法定失敗，可從以下幾方面稍作分析：

玩弄「公投」 誠信破產

失敗之一：誠信破產。假如原來的選舉有這樣那樣的問題，例如賄選之類，那麼，推倒重來，就有清除政界敗類之功。但如今反對派提出「五區請辭」，只是五名反對派議員請辭後再參加補選，這種出爾反爾的做法，顯然是違誠信，視之為誠信破產並無不妥。作為立法會議員，誠信的重要性不言而喻。以阿甘「求愛不遂、怒妙佳人」為例，其引起社會的普遍關注，要害亦在於誠信和道德。一個請辭後立即參與補選的議員，他／她的誠信是不是「一個仙都唔值」？一個誠信破產的人，他／她能是一個有道德的人嗎？他／她能全心全意為市民服務嗎？反對派的「請辭」遊戲，可以定性為欠誠信和不道德，這就注定了很快「壽終正寢」。

失敗之二：玩弄「公投」。從政治角度說，「公投」二字是相當神聖的事。世上不論何國何地，要舉行「公投」，必定先有重大的理由，或是民意對某件事有重要的甚至是兩極分化的不同意見，例如澎湖要「建賭場」（「公投」結果是不建）。但香港反對派將「五區請辭」後的補選，說成是一場「公投」，又有人提出選民的投票率應有三分之二的門檻云云。這根本上是生搬硬套。假如說選舉或補選是「公投」，那麼，上一次的選舉豈不是已經「公投」過了？有何理由再來一次「公投」？不是反對派覺得市民（選民）好得閒，無端端要選民來參與這一場「公投」的政治遊戲？市民現時感受的經濟壓力、民生壓力已經相當大，又有何理由要市民陪着反對派政客一起「玩」？由此可見，反對派政客侈言「公投」，只不過是「扯起虎皮當大旗」，絕非尊重民意的表現。假如真的尊

重民意，就不會搞什麼「五區請辭」了。玩弄「公投」，實質上不就是玩弄民意嗎？

浪費資源 有輸無贏

失敗之三：浪費資源。當然，浪費的是公帑，即公共資源，決不會是反對派的資源。一場全港性質的選舉（補選），不論是選五人或是選二十三人，政府都將耗費一筆龐大的選舉經費，外加許多人力物力。反對派鼓吹「五區請辭」或「集體總辭」，確然是「損人不利己」的事。如何「不利己」，下文再作剖析。「損人」則明白無誤，也就是損失公帑，這好比光天化日下白紙上的一隻蒼蠅，任何人都可以看得清清楚楚。再作一個比喻，反對派想搞「五區請辭」，無非也只是「幾隻蒼蠅嗡嗡叫」而已，成不了大事。謂予不信，試問，有誰見過蒼蠅辦什麼大事？

失敗之四：有輸無贏。這恐怕是爛賭鬼不肯做的傻事。前文所說「損人不利己」，這個「不利己」就在這裡了。假如「五區請辭」，補選時最多、最理想的結果也就是這五人重新當選，反對派絕無可能多出一個第六人。這與太陽不會從西邊升起是同樣的道理，此乃規律是也。二十三人「集體總辭」，結果最多也是二十三人重新上位，絕不會多出二十四人。但就客觀形勢而論，非常不幸，反對派要在補選中全部五人或二十三人個個再作議員，恐怕沒有那麼容易，幾乎可視之為沒有希望。按客觀形勢估量，「五區請辭」反對派可能失去兩至三席；若「集體總辭」，反對派更有可能減少三至五席，那就連封殺政改方案的三分之一票數也可能不夠了。這不是「有輸無贏」還能是什麼？

以上這「四大失敗」，反對派中人其實也是心知肚明，所以白鴿黨遲疑不決，不肯明確表態支持。有些「一人黨」則公開表示反對，以至社民連頭頭要與之隔空對罵。如此這般，結果就是「五區請辭」行將壽終正寢。進一步，本已談不上團結的「反對派」就此分裂，「你走你的陽關道，我過我的獨木橋」的嗚呼！