

# 讓居屋免補地價轉售

□曾淵滄

政府在考慮活化居屋轉售，也許是近水救近火的最佳方法。目前樓價上漲主因有二：一是利率太低，鼓勵人們買樓供樓、炒樓；二是供應少。居屋二手買賣轉售可滿足收入較低但又想買樓的人。允許未補地價的居屋業主在居住若干年後不必補地價轉售給另一些同樣符合資格買居屋的家庭，可達到活化居屋二手買賣的目的。



近來，香港特區政府正在研究如何活化居屋轉售政策，目的是讓多一些居屋投入二手市場，滿足想買樓而又買不起私人樓宇的人的要求。

說起來，除了共產國家及前共產國家外，居屋及公屋幾乎是香港及新加坡的特色，只有這兩個地方有如此大規模由政府興建的房屋供應市場。這方面，新加坡的規模比香港更大，達至全新加坡房屋量的85%，而且幾乎清一色是新加坡政府稱之為組屋的居屋。

新加坡組屋政策的成功是新加坡人民行動黨能長期執政的主要因素。

## 平租壓低整體生活費

為什麼新加坡能發展一套成功的公共房屋政策而香港不能呢？

原因之一是新加坡的公共房屋即組屋一開始就只賣不租。李光耀會公開解釋為什麼只賣不租，他認為一旦出租，這些租住廉價公共房屋的人就會聯合起來，為自己爭取利益，向政府施壓。為了乞求這些人的選票，政府所訂的租金就會長期維持在一個超低水平，低到連維修費也付不起，這是不健康的。把組屋賣掉，組屋業主視之為自己的資產，會大事裝修，安居樂業，一段時間之後，有了錢更可以考慮賣掉圖利，轉住更高檔的私人物業。

50年前，當新加坡開始興建組屋時，絕大部分新加坡人依然居住在簡陋的舊屋、木板屋，甚至住在河上、池塘上……我年紀小的時候，在新加坡就與母親及另外5名姊妹一家7人住在一間木板房裡，人人睡地板。因此，新加坡政府建組屋出售是受歡迎的，也不會打擊私人房地產市場。因為這個市場只有15%是私人房地產，也只有最富有的15%人口才有資格住私人物業。私人樓供應少，樓價絕不會因為組屋的興建而下跌。長期以來，在新加坡住私人物業是身份象徵，是中產階級向上爬而成為私人物業業主的動力。

香港的情況不一樣，香港一開始就大量建只租不賣的公屋，結果的確確與李光耀所說的一樣，公屋居民視之為理所當然的福利，長期居住，甚至

上一代去世再傳給下一代。而且租金確實低，政府不敢加租，所有政黨都努力為公屋居民爭福利。

低租金壓低了整體生活費，也因此壓低了香港基層的工資，基層順接受低工資，因為他們居住的成本低，居住在私人物業的中產就不可能接受低工資了，他們得供樓，每月付出巨大的居住成本。這也是香港表面工資差距越拉越遠的原因之一。如果香港完全沒有公屋，基層工資一定會上漲，拉近與他們上司的距離。西方社會就是如此，基層與管理層的工資差距不大，因為他們付出的居住成本的差距也不大，因為當地沒有公屋。

## 貴地建居屋浪費資源

也就是說，如果香港政府突然取消公屋，一切公屋按市場租金收租，基層工資馬上大幅上升，不必由工會為他們爭取什麼最低工資。道理很簡單，如果工資不夠生活，有誰會打這份工？他們情願不工作領綜援，而且會向政府施壓要求提高綜援金。因此也可以說香港基層低工資的成因之一就是公屋。也就是說，公屋實際上是在間接的津貼僱主，是僱主壓低基層的工資成本。

特區政府也會把公屋賣給居民，但是反應竟然不理想，原因有二：一是這些居民的確窮，收入少，沒能力買；二是這些居民自己算一算，買下公屋後，以後的維修管理費加起來，很可能比交租還多，一點也不划算。政府有魄力取消公屋嗎？不大可能吧！香港三分之一家庭住這些公屋，誰敢打這個主意？居屋與公屋同是房委會建的，長期以來，房委會是依靠賣居屋賺錢來津貼公屋的，長久發展的結果是房委會一度為了滿足自己賺大錢的目的，居屋越建越豪，選擇市區地王的地段來建居屋，為什麼？因為房委會取的地是免費的，在高貴的地段建居屋可以得到更多利潤，從經濟效益看，這完全是在浪費土地資源。

在「八萬五」計劃中，居屋建了不少，後來，房地產市場大崩潰，政府宣布停建居屋。沒有新居屋，房委會坐吃山空，遲早會用光儲備。也因此，房委會內不斷有人要求復建居屋，表面上可以抑制

私人房價，但是內裡還是為了自己的收入。我認為房委會不該再自給自足，而應每年向立法會要求撥款，同時也必須以市價向政府買地以興建公屋。如果將來打建居屋，也同樣得付錢給政府。

你也許會覺得如此一手付錢給政府買地另一手向立法會要錢是左手交右手的遊戲罷了。但是，這樣做的好處是讓公眾清楚知道政府在公共房屋的津貼有多少。當年，政府將房委會定為一個自給自足的團體，目的只是要避過立法會的審查，製造一個「小政府」的假象。實際上，免費的土地怎麼不是政府的支出呢？

現在，政府在考慮活化居屋轉售，這也許是近水救近火的最佳方法。目前香港樓價上漲的主因有二：一是利率太低，鼓勵人們買樓供樓、炒樓；二是供應少，新樓落成少，就算今日開始建新樓，也得等5年才有新樓供應，居屋二手買賣轉售是可以滿足收入較低但又想買樓的人。

## 活化轉售要易於脫手

當然，政府也應考慮長遠而言在沒有新居屋的供應下，舊居屋不斷通過補地價轉售後，不再是居屋，居屋越來越少，收入較少的家庭就會更依賴公屋，政府的津貼壓力也會加重。因此，我建議允許未補地價的居屋業主在居住若干年後可以不必補地價轉售給另一些同樣符合買居屋資格的家庭，這些在二手市場買入沒補地價的居屋將來也同樣可以不必補地價自由出售給另一些符合買居屋資格的家庭。目前，只有公屋居民放棄居住公屋的資格才能免補地價買二手居屋，這些人畢竟不多。正如我在之前解釋過的，公屋這項福利實在太吸引人，願意放棄的人不多。

如果所有居屋業主可以不必補地價自由出售居屋給另一些同樣符合買居屋資格的家庭，這些居屋就會長期成為居屋，長期給收入較少的家庭購買便宜的物業。同時，不必補地價也會使現有的居屋業主更容易、更願意出讓他們的居屋，達到活化居屋二手買賣的目的。

作者為城大副教授，博士

# 余若薇「奧步」偷襲失敗

□游雨僧



今年「兩會」開幕，立法會有14名議員身兼人代、政協身份，所以3月3日他們已赴京出席「兩會」。公民黨黨魁余若薇處心積慮，在當日提出所謂「呼籲全港選民積極參與即將舉行的5區補選」動議，這明顯是用「奧步」招數搞偷襲，借用莊嚴的議會為「公投」造勢。當日立法會雖然建制派少了14票，但仍以25票反對、15票支持及1票棄權，否決余若薇的補選催票動議。余若薇「奧步」搞偷襲，無法得逞。

在當日立法會會議上，多個黨派議員嚴斥「公社黨」策動所謂「公投」。民建聯黨團召集人葉國謙表示，兩黨的行爲是浪費公帑，激化矛盾之餘，又破壞特區與中央的關係，是一場憲制鬧劇，呼籲市民對此杯葛，不要投票及參與補選。自由黨主席劉健儀表示，兩黨由「公投」變成「起義」，除了挑起市民情緒，更是衝擊了「一國兩制」，強調香港政制要向前走，便要理性地討論，參與激進的「公投」於事無補。

## 催谷「公投」 爛招盡出

2004年10月，社福界「長毛」張超雄在立法會政制事務委員會會議即將結束時，趁建制派議員離開會議廳發動偷襲，動議就07及08年政改方案進行「全民公投」，委員會主席呂明華拖了近半小時，成功扭轉形勢，自由黨及民建聯議員陸續離席，令偷襲失敗。余若薇這次也企圖趁14名建制派議員赴京出席「兩會」，發動偷襲催谷「公投」投票，橋段相同，照樣失敗。

其實，「公社黨」不但師承了陳水扁利用「公投」搞分裂的立場，而且亦步亦趨承襲了陳水扁和民進黨的「奧步」伎倆。所謂「奧步」源自閩南語，「奧」意為「陰損」，「步」是「招數」，「奧步」就是爛招陰招等招數。「公投綁大選」是民進黨的重要選舉「奧步」，是妄圖借助選舉夾夾民意來推進「法理台獨」。「公社黨」的「公投綁補選」，就是抄襲陳水扁「公投綁大選」。

「公社黨」由「公投綁補選」的最重要「奧步」開始，其爛招陰招紛紛出籠。余若薇在未諮詢反對派其他黨派意見的情況下，突然襲擊提出「雙辭方案」，並公布請辭名單，企圖挾持反對派小黨和民主黨。余若薇又反口覆舌，出爾反爾。民調預計，補選的實際投票率低於兩成。余若薇於是拋出「若無對手下自動當選可當作不戰而勝」之說，推測她會信誓旦旦稱如果投票率低於50%就算是失敗的標準。如此無賴厚厚，也是「奧步」表現。



# 藉世博拓商機之外

□傅平

備受關注的2010年上海世界博覽會將於5月1日隆重開幕，這是繼2008年北京奧運會後，我國舉辦的另一次全世界矚目的盛事，屆時將吸引全球各地數以萬計的賓客雲集上海，共襄盛舉。經過近年密鑼緊鼓籌辦的世博會，也將使上海以嶄新的面貌迎接來自海內外的朋友，其盛況空前，可以預期。對此，曾蔭權特首日前表示，香港在上海世博的參與工作，是特區政府今年的一項重要工作，對提升香港國際形象及拓展商機是一次難得的機遇。

## 香港館準備就緒

人們記得，世界博覽會的歷史迄今已超過一個半世紀，而自從第1屆世博於1851年舉辦以來，香港已3次參展（包括本屆），這不僅記錄了香港經濟在不同階段的逐步轉型，而且也反映了香港經濟的發展與全球經濟息息相關。如果說，1970年的大阪世博，香港展館外觀是一般中國傳統大帆船，象徵香港經濟揚帆起飛的序幕，着重講述香港這座海港城市在上世紀五、六十年代的轉變、工業貿易發展及香港文化遺產；那麼，1986年溫哥華世博，香港館則以運輸、金融、貿易和通訊為主題，反映香港經濟在變動中前進，並向金融等服務業多元化發展；而今年參加上海世博，香港館則以「無限城市」為主題，以生動的圖像向世人展示香港人無限的潛力和創意，反映香港社會的現代化、自由和開放。令人高興的是，今屆上海世博，香港館的各項準備工作已就緒，其展品將展示香港與內地、與全世界緊密連接，以及香港在資金、資訊、意念與知識方面的廣泛交流。從前後3次參加世博的3個主題，使人們清楚認識到香港在漫長的歷程中其經濟經歷了3個不同發展時期，體現了香港經濟這些年來所取得的成就不容忽視，值得珍惜。

## 旅遊業廣招客源

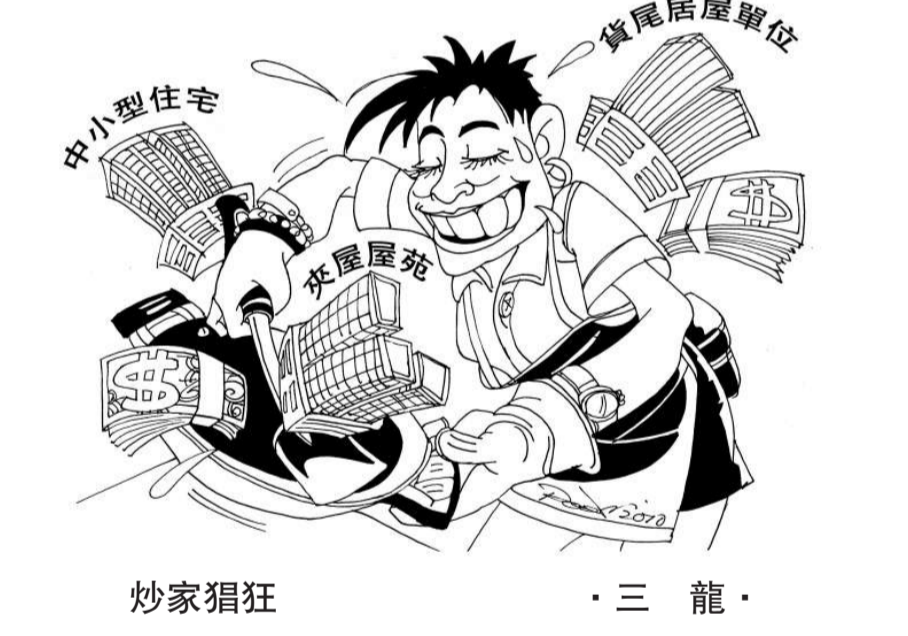
人們相信，在中央政府明確作出重點發展上海和香港這兩個國際金融中心的決定後，香港參展上海世博，無疑將使這兩個中心相得益彰，比翼齊飛，繼續發展。而香港藉上海世博進一步提升其國際形象及拓展商機，是一次千載難逢的機會；而上海世博是中國一大盛事，香港也參與其中，實在是榮幸！

應該指出，上海世博是世界文明交流的一個平台。據指出，在今年5月至10月舉行期間，預計每天人流高達40萬。為此，上海有關方面近月來正展開文明禮貌接待工作，整頓市容、交通，同時為疏散大量旅客湧至，已與周邊杭州、蘇州及各旅遊景點安排部分旅客住宿、參觀、遊覽。可以想見，世博是拓展旅遊的一次好機會。對此，本港旅發局也不遑多讓，一方面除繼續在內地推廣「一程多站」或旅遊吸引內地客外，另一方面則在美加和澳洲等長途市場進行宣傳，吸引遠程客在赴上海的同時，順道來港旅遊，並計劃向參觀香港館的旅客派發美食及購物優惠券，歡迎他們來港參觀遊覽。旅發局表示，今年首2個月共有550萬人次訪港，比去年同期大幅增加18%，預計今年全年訪港旅客將達3100萬人次，而上海世博的舉行無疑將有助於增加旅客來港的數目，為本港帶來額外旅遊收益。

## 議員擬赴滬訪問

另一方面，上海世博也是促進本港立法會議員與內地加強交流溝通，接觸了解的一次機遇。正像立法會主席曾鈺成所說，藉此機會多了解內地的各方面發展，有利於做好立法會的工作，因為立法會討論各項公共政策時，都與內地有密切的聯繫。因此，他正在與有關方面商量，希望安排全體議員在5月赴上海參觀訪問。如果能成行，將是繼05年訪問廣東省後，全體議員第2次到內地訪問。

事實上，香港社會各界對此也樂觀其成，因為隨着內地與香港關係的日益密切，社會主流民意都期望香港與內地保持良好關係，這正是民心所向也！



炒家猖狂 ·三龍·

# 粵港澳服務業精英創新猷

□宇文靜



有赴北京參加兩會的香港政協委員，提出了粵港澳更積極參與國家「十二五」規劃的意見，同時建議設立「粵港澳現代服務業特區」，以針對粵港澳三地目前共同面對的經濟轉型情況，促進服務業更快更好融入這種經濟發展轉型。評論認為，建議意義大，加上配合粵港澳密切的地理因素和經濟發展互動性強這兩個突出特點，前景看漲。

## 擬設粵港澳服務業特區

香港經濟轉型之後，涉及服務業的就業人數顯著增加，行業對一般市民的吸引力也明顯與以往不同，尤其是大量青少年已將之視為就業的目標行業。但是，局限於香港一地的服務業即使再發展，也無法承受不斷湧進這個行業的大量中年和青少年。因此，有意向服務業發展的大專學生，畢業之後開始把眼光投放在內地同一行業上，特別是與香港毗鄰的廣東服務業市場，更有部分人獲得了不錯的就業機會。譬如在廣東的大型酒店、旅遊機構謀得高級職位，除了收入不比香港差，還因為展示了知識和專長而受到這些機構重視，職位在短時間裡獲得超級提升。

雖然從總的趨勢來看，香港服務業的發展前景向好，但一個總可否否認的事實是香港服務業明顯受世界經濟情況影響大，以過去一年香港服務業只能保持在原有的水平，發展未見突出，便可以印證這樣的趨勢。有人擔憂歐元區爆發的經濟危機可能很快在服務業上反映出來，不無道理。倒是有一種情況值得重視，服務業面對的內地市場有十分明朗的前景，以香港服務業的寶貴經驗，廣東已經表現了希望奪取這方面人才的強烈意願，因此，把視點轉移到粵省來，更能擴大香港服務業的前景。廣東經濟發展在經過了一段不

# 徵文比賽有助禁毒

□丁傘



青少年吸毒問題日趨嚴重之際，正在至少二百餘間小學舉行的「友出路」計劃——「錦繡前程」全港小學生校際禁毒徵文及創作比賽，實在進行和配合得及時。

「錦繡前程」基金主席黃嘉謀是一位醫生，和他的夫人黃洪翠玲女士一道，正是這次全港性徵文比賽的發起人。黃嘉謀不僅以治病行醫為事業，且與夫人能關注到香港日益嚴重的社會問題，從身體健康、心靈健康等幾方面關心社會，實在難得。當年魯迅棄醫從文，正是因為看到了「醫」只能治人身體上的毛病，但不能治人精神、靈魂上的痼疾，才改行的。當然，吸毒的危毒，不單止「害」到理智精神和意志這「靈魂」層面上的，還「害」到一個人的身體健康。身為醫生，能夠看到毒品的多重危毒，那是眼光夠大的，也夠長遠的。

辦一個徵文比賽，殊不簡單，要有經費，因此，難免也要有時間，開一系列繁瑣的會議，進行周密的籌劃。然後是宣傳、審稿、獎品、頒獎禮……。實在是一種「群體性」的活動，單靠一個人是不行的。尤其是壓軸戲——頒獎禮，更牽涉到場地、出席嘉賓、大量的工作人員……

要進行卓有成效的戒毒宣傳，徵文比賽不失為好方法。同學們為了把文章寫好，當然會盡力去找資料，重新認識毒品的危害，進行一系列搜集、分析、反思、認識、批評的步驟。寫作過程，也就是認識、受教育的過程。

豐厚的獎金，已變得其次了。最重要的是有獎，有利於鼓勵學生和學校的參與。曾記得香港回歸十周年，香港也進行了不少次不同的徵文比賽，那也是一次很好的國情教育啊。我們應支持一切有益的徵文比賽。

不僅以治病行醫為事業，且與夫人能關注到香港日益嚴重的社會問題，從身體健康、心靈健康等幾方面關心社會，實在難得。當年魯迅棄醫從文，正是因為看到了「醫」只能治人身體上的毛病，但不能治人精神、靈魂上的痼疾，才改行的。當然，吸毒的危毒，不單止「害」到理智精神和意志這「靈魂」層面上的，還「害」到一個人的身體健康。身為醫生，能夠看到毒品的多重危毒，那是眼光夠大的，也夠長遠的。

## 將對世界產生輻射作用

在粵港澳經濟轉型越來越靠近的有利條件下，香港如何利用粵省的特點和省府的目標這兩種難得機遇，構思配合粵澳共同壯大服務業，顯得急切且重要，這正是港區政協委員關於成立「粵港澳服務業特區」建議獲得前瞻性突出的所在。

有關成立「粵港澳服務業特區」的問題，這裡提出三點看法供參考：第一，已經受到中央高度重視，也被廣東視為一項重要發展項目的毗鄰澳門的橫琴島發展規劃，對香港服務業參與其中具有十分明顯的利益。橫琴島配合未來港珠澳大橋通車，成為廣東重要的金融和服務中心格局已定型，搶佔橫琴商機已在粵西掀起熱潮，內地各省更紛紛對橫琴服務業的發展機遇作出評估，有華中某省甚至已部署了如何進入橫琴的具體計劃，其中最大的看點是它必成各省踏足港澳、聯繫世界的橋頭堡和實驗場。第二，圍繞廣州為中心的廣東全省服務業，漸趨走向高檔優質格調，與香港服務業的水平不斷拉近，不論是人才還是硬件配套，差距的縮小導致融合的情況越來越容易，譬如醫療服務便是明顯的例子。開始走進珠三角地區的香港醫療服務，影響已經浮現，獲得的反應十分良好，價格稍貴但就診人數不斷增加，香港服務業可以學一反三，結合本身的特點思考如何進入廣東的問題。第三，CEPA經過多階段修訂，為香港服務業進入內地創造了極有利的條件，但利用CEPA進入廣東至今還顯得不充分，而廣東服務業企求與香港業界的合作，正正是香港業界需要重視的焦點。

## 打破陳規聲威利益並重

自從深圳開闢為經濟特區之後，令它在短短三十年間蛻變為一座世界聞名的現代化都市。香港回歸之後，也以保持「港人治港」、高度自治的聲譽，令它在世界的影響力更強，可見設立特區的作用都十分正面。有了這樣的經驗，設立一個選址圍繞珠三角為中心點的粵港澳現代服務業特區，明顯有三方面作用：一，把粵港澳三地服務精英集中到一起，帶出強大的衝擊內地其他省市的動力，利益可期。二，從大特區走向專業特區，體現了最能發展個人潛能和精神的特點，可以吸引大量粵港澳的服務業專才，變相為服務業輸送最強大的人才，同時促進三地服務業人才達到最精華水準。三，在本來就對世界有着強大磁吸力的粵港澳三地，再次打出特區旗號並以單一服務業作招牌，必會引起世界同業關注，並持看待當年香港回歸後的心態走進這片與他們有直接業務關係的特區，了解並融合之下形成巨大的利益互動。要令「粵港澳現代服務業特區」成事，首先，促使橫琴納入國家「十二五」規劃是重要的一步；其次，積極推動粵港澳服務業建立共識，走向融合；第三，打破常規意識，努力創造「一國兩制」之下現代服務業的特區特色，尤其是專業資格互相認定、管理法規共同尊重這兩方面的共識。若如此，一個聲威、利益並重的「粵港澳現代服務業特區」將會產生巨大的效益。

## 打破陳規聲威利益並重

自從深圳開闢為經濟特區之後，令它在短短三十年間蛻變為一座世界聞名的現代化都市。香港回歸之後，也以保持「港人治港」、高度自治的聲譽，令它在世界的影響力更強，可見設立特區的作用都十分正面。有了這樣的經驗，設立一個選址圍繞珠三角為中心點的粵港澳現代服務業特區，明顯有三方面作用：一，把粵港澳三地服務精英集中到一起，帶出強大的衝擊內地其他省市的動力，利益可期。二，從大特區走向專業特區，體現了最能發展個人潛能和精神的特點，可以吸引大量粵港澳的服務業專才，變相為服務業輸送最強大的人才，同時促進三地服務業人才達到最精華水準。三，在本來就對世界有着強大磁吸力的粵港澳三地，再次打出特區旗號並以單一服務業作招牌，必會引起世界同業關注，並持看待當年香港回歸後的心態走進這片與他們有直接業務關係的特區，了解並融合之下形成巨大的利益互動。要令「粵港澳現代服務業特區」成事，首先，促使橫琴納入國家「十二五」規劃是重要的一步；其次，積極推動粵港澳服務業建立共識，走向融合；第三，打破常規意識，努力創造「一國兩制」之下現代服務業的特區特色，尤其是專業資格互相認定、管理法規共同尊重這兩方面的共識。若如此，一個聲威、利益並重的「粵港澳現代服務業特區」將會產生巨大的效益。