

# 香港房屋政策啟示深圳

□曾嘉雯 李瑞鵬



香港房屋歷史或許可以啟示深圳，市場經濟下，政府不是要控制房價，而是要引導房價。房地產市場的過度增長會降低市民的負擔能力，針對不同的群體採取區別的對待，這樣的政策調控才能真正推動房地產市場走向正常、合理的發展道路。

為遏制房價過快上漲，中央政府在今年頻繁出台房地產的調控政策，繼4月14日國務院常務會議決定實行差別化的信貸、稅收和土地政策以來，4月17日國辦又發布了《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》。而作為房價上漲最快的城市之一的深圳，也將在近日推出比中央更嚴厲的措施來徹底結束瘋狂的樓市。

香港政府的措施無疑給深圳一個很好的借鑒和示範作用。香港在房地產運營方面有極其鮮明的特色，最突出的表現在保障性住房和商品房分別投資、分別經營、分別管理。保障性住房是由政府投資和管理的以經濟適用房和廉租房為主的住房，其中經濟適用房一般在70-80平米之間，廉租房的面積在60-70平米之間。這兩類房子是為了解決中低收入階層的居住問題，因而房價或租金低廉，並且價格是受政府控制的。據統計資料顯示，香港由政府提供的各類公屋佔到了香港住房總量的約50%，香港有約40%的人住在這兩類房子裡。香港另外兩類住房分別是豪宅和由開發商投資經營的商品房，這些房子檔次高，不是普通民衆所能購買得起。這兩類房子佔香港住房總量並不高，價格不受政府控制，所以即便這兩類房子的價格被炒到非常高的水平，例如東南亞經濟危機時期，每平米最高炒到15萬港元，也沒有引起很大的社會問題。

## 重視發展「保障住房」

深圳是一個年輕的城市，人口結構與香港的類似，年輕白領在房地產消費群中佔有相當大的比重，而他們最需要的是面積適中、居住舒適、性價比高、使用成本低的普通住宅。深圳政府完全可以借鑒香港政府的做法，為該族群的人提供這些保障性住房。政府也必須承擔起這項責任，針對最低收入、低收入和中等偏低收入的家庭提供完善的住房保障體系。一方面要鼓勵發展小戶型低房價住房，保證大多數居民買得起房屋，另一方面經濟適用房的開發權掌握在政府手裡，如果政府不希望深圳有貧民窟的出現，那也大可以在每區經濟適用房的附近安排部分廉租房，這就不僅解決了深圳低收入家庭的居住問題，也很好的維護了深圳的城市容貌和地位。

# 政改困局在於「全贏全輸」

□李偉雄

鄧謙教授在《二十世紀中國政治——從宏觀歷史與微觀行動角度看》一書中，對中國人處理政治的方法，感到十分無奈。雖然他否定歷史有一條發展的必然規律，但在我們的現實世界中，個人或團體的選擇在歷史發展中有決定性的機制。這個存在於中國政治文化的機制可稱為「全贏全輸」的文化，存在於中國人的思想上和態度上。

中國二十世紀以來，處理重要的政治問題和政治鬥爭的最大特色是「全贏全輸」。在多次的政治鬥爭中，往往是一方要全贏，而另一方要全輸。今天香港反對派的議員面對政改方案，提出取消功能組別是項要求，亦爭取全贏，否則否決方案，勢將引致兩方皆輸的結局。又如五位立法會議員的請辭及再參選，亦是為爭取要求「二〇一〇雙普選」的全贏局面，毫不妥協。

最近幾年香港討論民主政治轉型時，只是強調民主政治結構上的特點，如取消功能組別、雙普選等，但是很少直接談到如何轉變成民主政制的過程問題。鄧教授認為政治轉型有兩條道路：一是來一次革命。正如某些政客所講，「解放」香港。但是香港已是一個自由穩定的社會，實不可能有革命，亦不應該有革命。另一是運用漸進式、演化式的改良，「一個問題、一個問題，一點一滴的去解決」。按照這個方式，各方面的力量就得從談判上求得和解妥協，創造制度上的新方案。而作為妥協的最基本原則，是發展新思想作風，去尋求和解的步驟。要達到這些妥協的局面，最重要的前提是放棄全贏全輸的觀念。這種改變不易，實行亦同樣困難。今天討論的二〇一〇政改方案正是一個漸進式的改良方案，中央政府與特區政府亦作出承諾，要到二〇一七及二〇二〇才會舉行雙普選。可惜反對派堅持全贏全輸的立場，不信任政府的承諾，堅持政制要有急速的改變。若不滿足他們的要求（如取消功能組別），寧可否決漸進式的改良方案，令政制原地踏步。更令人擔心的是，有立法會議員提出「秋後算賬」，要求特首下台。她又將責任推在特首身上，似乎與反對派議員的全贏全輸思想無關。

今天政改的困局，能否有出路，盡在「一念之間」。這個議題背後反映的中國人的政治文化，值得老師和學生反思。鄧謙教授的《二十世紀中國政治》對於教授通識科甚有啟發性，值得一讀再讀。

但與此同時，深圳頻繁出現的「經濟適用房樓下停靠豪華車」的現象則敲響了法規的漏洞。政府必須保證所提供的保障性住房絕對不允許富人用作投機工具，通過低價獲得的住房用高價倒賣或出租的方式牟取利潤。

政府介入房地產並不是計劃經濟的體現，而是在政府宏觀調控的背景之下，更好地發揮市場經濟的作用。相比受政府控制的保障性住房，商品房和更高檔次的住宅，在一定程度上可以讓市場決定其價格走勢而無需過多的干預政策。事實上，由於人們對房子的要求越來越高，經濟的發展，通貨膨脹等因素都會導致房價的逐步增長，但是這與經濟的增長是相一致的。房價在一定範圍內的上漲是正常的，對經濟會有拉動作用。

## 引導房價政府有責

再者，在深圳購買較大戶型商品房的人大多數是有一定經濟承擔能力的中產階級，他們手中有閒錢，在投資市場不景氣的情況下，把「熱錢」瞄準房地產，企圖購房保值。再加上他們的購買力相對於年輕人來說，比較能夠應付一定程度價格的上調，所以，人們不應該對商品房的價格加以遏制。應該阻止的是人們那種把商品房當作投資品，甚至是投機品的觀念。富人手中的投資資金應該回到資本市場，不應繼續抬高房價。房地產市場調控應該進一步明確對消費性購房需求和投機性購房需求的差異化政策。

有人說，深圳房價的上漲是由於供應的不足，2005、2006年深圳批准的預售面積分別為711.58、694.57萬平方米，2007年上半年批准的預售面積為242.41萬平方米，特別是2007年一季度批准預售的面積僅為57萬平方米，較2006年四季度減少76%，較去年同期減少38.2%，且供應量大都集中在關外。2008年1-11月批准預售面積696.7萬平方米，與去年同期相比增長36.7%，2009年全年新房批准預售面積為577.57

萬平方米，與08年同比下降13.4%。從這些數據上來看，深圳的住房供應量是基本能夠滿足居民的真實需求的。然而，由於深圳經濟的快速發展，市場的欣欣向榮給投資者增加信心，在這種看漲的預期下，投資者紛紛把資金注入房地產市場，引致投機需求的增加，供應量才趨於緊張。另一方面，地產商「囤地不開發捂盤」來炒高樓價，營造樓盤走俏，供不應求的局面，謀取巨額利潤，在深圳更是普遍現象。一次只開一棟樓盤，慢慢推高房價是開發商最常見的做法。

## 壓抑市場投機活動

有媒體統計，深圳市2009年上半年在售的54個樓盤，就有30個存在違規分批發售現象，人為造成供不應求炒高樓價。而事實上，根據中原地產公布的一份報告表明深圳的房源是充足的。因此，政府若要干預房價，就應該從減少市場上的投機需求和保證房地產充足的供給兩方面來着手。

抑制投機需求的有效方法是大幅提高貸款首付比例，對多套住房者提高貸款門檻，並配以開徵物業稅等財政政策，使非居住住房的持有成本上升，減少投資的回報率。同時，要堅決打擊房地產商「捂盤」的行為，對於已開發的房產，必須在規定的時間內開盤出售，在嚴格審核下加快預售許可證的頒發，對「捂盤」的房地產商不增發貸款，保證房地產的供應與需求大致平衡。

香港的歷史或許可以啟示深圳，市場經濟下，政府不是要控制房價，而是要引導房價。深圳的經濟發展離不開房地產市場的繁榮，而房地產市場的過度增長不僅不會帶來經濟的發展，還會降低市民的負擔能力，進而滋生出更多社會問題，影響城市的安定。

針對不同的群體採取區別的對待，這樣的政策調控才能真正推動房地產市場走向正常、合理的發展道路。



魚目混珠

·黃牛·

# 經濟向好 尚存隱憂

□范冰



議論風生

政府統計處公布了《二〇一〇年第一季經濟報告》，顯示第一季的經濟增長達到百分之八點二，雖然依然略低於市場預測，但與上一季度僅增長百分之二點五相比較，明顯增幅甚巨，也是自金融海嘯衝擊全球出現經濟大衰退之後的大反彈。因而，不少評估都對今年全年的經濟增長率調整在百分之四至五之間。第一季度的經濟復蘇如此強勁，原因有兩方面，一為受惠於內地的經濟增長，二為亞洲區內的經貿活動暢旺。

## 為全年增長發預警

政府經濟師也同時指出，未來第三及第四季可能有所逆轉，增長幅度沒可能達到第一季的水平，雖然內地經濟增長依然為香港創造有利因素，但全球經濟反覆，尤其是歐洲經濟無法清晰預計，可能對香港產生負面影響。即使如此，今年的經濟增長幅度依然被看高一線，並因此帶動通脹問題趨於明顯，令對影響民生的通脹評估再次備受重視，在社會上引起了熱烈的討論。

整體的經濟數據方面，香港在連續四季錄得反彈的情況下，生產總值已經恢復到金融海嘯前的水平。究竟在這樣的經濟復蘇形勢下，會不會出現急劇的通脹問題，應加以重視，以目前香港的貧富懸殊情況與政治爭拗導致社會不必要的分化來說，穩定經濟環境，保障市民生活質素不致下降是重要的方面，特別是針對經濟出現好轉，增長幅度較大，提速較快作出相應的防通脹措施，很有必要。平情而論，即使在金融海嘯衝擊香港的時候，一般物價也不見得有很大的下調，這種情況已令市民產生了不小情緒波動，其中一個主要看法認為政府監管不力。因此，在未來可能出現通脹之前，把抑制通脹擺到重視位置，不但可以收到阻遏通脹肆意狂奔，

而且可以為經濟師評估中的第三、四季經濟增長未必能夠像第一季這樣順暢、全年經濟不可能達到第一季度增長率起預警作用。

香港的經濟環境經常受到外圍因素影響，社會一早已有了這樣的共識，雖然在背靠內地經濟發展的利好因素下，香港可以獲得一種較為穩定的保持經濟增長勢頭，但又同時面對外向型經濟必然受到世界經濟環境影響的衝擊。目前歐洲因為希臘債務危機而搞得焦頭爛額且未來經濟形勢未必樂觀的問題，應該說是左右經濟師對香港第三、四季度經濟不看好的主要原因。具體而言，港商對美國市場佔有的份額雖然不小，但對歐洲市場的期盼更高，在這種一榮俱榮，一枯皆枯的連鎖反應下，如果歐洲下半年的經濟繼續受到多種放緩甚至出現危機的負面因素牽動，向下走的經濟環境更加緊迫的話，對港商的影響絕對不可以輕視，這顯然是導致對下半年經濟評估較為審慎，甚至不看好的關鍵原因。

## 矛盾因素依然未減

不過，面對第一季度錄得的經濟高增長率，以香港最擅長於有什麼風吹草動便在物價上大做文章之習慣，通脹問題不會因為被全年經濟增長並非像第一季度一樣強勁而不出現或只以輕微幅度調整，香港通脹的一個通病是一有機會便以狂風面目出現，即使因應經濟環境轉差，下調的速度及空間都不及上調那麼大、那麼快，這從前階段不少團體派出格價隊伍對物價進行調查的多次數據中，已可以看到這種趨勢。再以近年打工仔的人工調整幅度來看，遠追不上通脹幅度已是無可否認的事實，在這樣的共識推動下，市民表達的不滿情緒會越來越強烈，這種情況需要政府高度重視，以免釀成不必要的社會動亂。

基本通脹在去年連續幾個月錄得負數之後，今年第一季稍微上升百分之零點八，政府預料今年的整體和基本消費物價通脹率為百分之二點三及百分之一點五，可以說並不嚴重

# 李卓人背信棄義

□喬小橋



點擊名人

立法會主席曾鈺成在訂立雙方不會互相引述的君子協議的前提下，與十名反對派議員會面，解釋他有關不惜辭任、以投票支持政改的言論。由於有份出席會面的李卓人違反君子協議，單方面引述曾鈺成之說，稱特首曾蔭權會經游說他投票支持政改方案，從而爆出一個政壇「羅生門」。

特首曾蔭權親自致電李卓人，澄清並無此事。特首辦亦鄭重發表聲明，堅決否認特首曾與曾鈺成，「就他政改方案的投票取向，作任何的接觸或討論」。曾鈺成則表示，「行政長官或任何官員，都沒有為政改投票一事，向我施壓，也沒可能向我施壓」。

其實，無須任何游說，深明大義的曾鈺成關鍵時刻也會作出辭任投票的選擇。況且，即使政府游說議員也是天經地義，完全符合西方民主的遊戲規則。美國總統奧巴馬為了爭取通過新醫療改革方案，要出盡法寶游說包括議長在內的國會參眾兩院議員。政府沒有游說曾鈺成，摸模底總是可以的吧。

## 煽風點火打擊政府

至於立法會主席能否投票，並不是一個法律問題，因為香港沒有任何法例規定立法會主席不能投票。目前所謂的立法會主席不能投票，其實是前任主席范徐麗泰為顯示公平公正而定下來的，屬於約定俗成之戒條。但是，由於曾鈺成一票可能是關鍵一票，政府有否游說曾鈺成辭任投票之事就成爲一個火頭了。

李卓人說，他聽錯曾鈺成意思的機會很微。平心而論，曾鈺成是否談及一些容易被誤解的事情，並不是什麼了不起的大問題。有不得互相引述的君子協議在前，這次會面只能視作「過度講邊度散」的私下溝通。

所以，問題只在於李卓人爲什麼要違反君子協議而爆料。李卓人本來就是小人，亦不怕再做一次卑鄙小人。甫開完會即撕毀君子協議，不惜背上背信棄義的罪名，乃因爲這個「羅生門」是打擊政府威信，否定政改方案及挑撥政府與曾鈺成關係的難得好機會。

立法會主席只是一個虛銜。對於各路政客來說，曾鈺成首先是香港最大政黨民建聯的創黨主席及建制派的核心人物，然後才是立法會主席。因此，其一言一行都會被無限放大。平時謹小慎微的曾鈺成經信君子協議，在會面時不設防，可謂是「智者千慮，必有一失」。雖然僅僅是一失，也可能釀成負面影響。

「公社黨」最喜歡「智者之失」。正爲苦心經營數月的所謂「公投」始終熱不起來而頭頂不已，如今突然冒出個「羅生門」，他們一定好似執到寶咁開心。因爲越是「羅生門」，越有利於造謠生事、煽風點火。



# 殯儀課程就業率高

□丁傘



風聲雨聲

想不到「殯儀」也成了專業。長沙民政職業技術學院要派學員到香港殯儀館學習、取經，他們也願來港招生，進行培訓。這家學院有殯儀系，實行三年課程，其畢業後的就業率，和香港讀烹飪的一樣，達到百分之百。

生、老、病、死是自然規律，吃、喝、玩、樂又是人類生存於世的欲望。有關的行業自然就會很旺。表面上的冷門，因爲渴求而變得熱門。殯儀、烹飪行業的就業率達到百分之百，甚至百分之百餘，就是這個原因。

大概各國、各地對逝者的告別儀式都不相同；縱然是在華人社會，各地都有差別。例如香港、澳門和東南亞的馬、星、印、泰等國一些城市的華人殯儀都不大一樣。印尼華社中，有的殯儀在家中舉行，棺木就擺在家中，在我們香港甚爲罕見。放在家中就必須有較寬敞的地方。果然，印尼中上層華人的家都夠大，不但擺個棺材不礙事，而且坐幾十人也沒問題。

香港的殯儀已成「行業」程序，行規、習慣都沿襲下來並不斷改善，一套一套的。在這一行做事的，過去生怕沾一身陰氣，擔心各方面都不好辦，因此話說尊重逝者，實際上還是認爲不祥。西西寫過《像我這樣的女子》，就是有關死者化妝的女子的故事。自從日本作家寫的《納棺夫日記》改編成《禮儀師之奏鳴曲》放映和獲無數獎項以來，許多習慣並沒改變。譬如，本人只是變得勇敢一些，走到後台看看逝者遺容而已；每每經過那一帶，總是腳步匆匆，頗有些忌諱。

多年不見的朋友多數在殯儀館相見，可見死者的力量。因爲這是他一生的唯一一次。如何把對死者的尊重，化爲對死的超然和坦然，卻是那麼不容易吧！

問題是，有兩方面因素一直左右着社會情緒，一是失業率雖然逐步下降，但開工不足現象依然嚴重，這種情況其實有很大的隱憂，收入無法固定之下，如果碰上通脹與開工嚴重不足湊合在一起，就會釀成十分強烈的情緒波動。二是樓市受到內部及外圍因素影響，至今無法看到明顯降溫前景，導致無數蝸牛一族依然望樓興嘆，與收入脫節嚴重，而隨着通脹出現，樓市會不會又再來一次攀高峰，已在坊間引起了很大的反應。

## 經濟前景仍不穩定

今年這種既面對通脹壓力，又面對未來經濟形勢複雜的情況，可謂較為少見，如何應對也頗考人。當然，困難也好，考人也好，都必須面對，因此，目前最迫切需要做好三方面事務：第一，抑制賺急錢的意識蔓延。有營商者認爲，通脹環境是應利的最好機會，以過往的習慣，通脹能帶動物價上漲，即使隨之出現經濟環境不佳，物價下調的幅度也不會像上漲那麼急，互利藏其中。

第二，及時掌握失業及開工不足率，尤其重要的是了解兩者在行業分布中的不同情況，譬如哪些行業嚴重，哪些行業較輕，不能以整體數據作爲唯一依據，以致失卻對真正重災區的援助工作。第三，對影響香港經濟表現的歐美經濟狀況的評估工作不能放鬆，中小企業更需要因應本身的發展實力，把前瞻工作做到家，最重要的是不能因爲第一季度錄得較高增長率，以及預測可能出現通脹而只注重這方面的壓力，減少對下半年經濟環境較爲負面而必須做好預防工作。

雖然全球經濟整體趨向走出金融海嘯的因局，亞洲區內的經濟狀況也以向好爲主調，但有關招工的調查數據卻顯示，即使因應業務需要增聘人手的企業，也多會在作出詳盡的評估之後才展開招聘工作，說明理智的企業依然對未來經濟環境能否一帆風順有所保留，這一點需要特別注意。