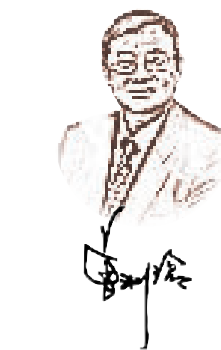


港府終出重拳壓樓價

曾淵滄



樓價不斷上升，傳媒經常將「梁十招」形容為廢招。兩年前，特區政府推出特別印花稅，但近幾個月不少業主賣樓時在繳交5%的特別印花稅後，仍有不錯的利潤，傳媒爭相報道。QE3一出，樓市更加熾熱，不是QE3的熱錢直接流入香港炒樓，而是QE3的熱錢流入，股市狂升。10月25日，恒生指數創出十連升佳績，樓市也跟着亢奮。美聯儲推出QE3的同時，更宣布超低息維持至2015年，即目前的超低利率還可以維持3年。利率如此低，除非經濟很差，失業了，否則，有餘錢存在銀行收微不足道的利息的人，就會千方百計地想辦法，為現金保值，買樓就成了最佳選擇之一。

不過，過去我曾撰文指出，不要輕視政府的能力，若真想推倒樓市，是輕而易舉的，問題只是政府不想，該不該這樣做？什麼時候出手？現在，政府終於出重手打壓樓價了。

10月27日，財政司長曾俊華公布了打壓樓價的新方案，其中增加了買家印花稅，即非香港永久居民及以公司名義買樓者，得付額外的15%印花稅，這個新稅制是參考新加坡經驗，而且抽的稅率比新加坡高出5%。此舉大大加重非永久居民及以公司名義買樓的負擔，有助壓抑這方面的需求，需求減少，樓價就會面對下調的壓力。近幾年來，非永久居民來港買樓的比例很高，特別是向地產商購買的一手樓及樓花，去年第三季比例高達42%，二手樓的比例少一些，不足10%，因為外來的買家對香港不熟悉，也沒有時間到處看樓，討價還價，只好向有清楚樓價表的地產發展商買一手樓。因此，買家印花稅能有效地壓抑這些人來港買樓的欲望。向以公家名義買樓者抽稅，則是要防止有外地人以公家名義買樓以逃避這項印花稅。

避免重蹈樓價崩潰覆轍

除了向非永久居民徵收買家印花稅外，曾俊華也把兩年前推出的特別印花稅的稅率提高5%，期限也拉長至三年。兩年前，當曾俊華第一次宣布這項特別印花稅後，樓價的確會經向下調整。但是，隨着時間的過去，特別印花稅的稅率由15%降至5%後，許多業主不介意多付5%特別印花稅。因此，近幾個月來

傳媒多次報道有人去年買樓，今年賣樓，付了5%特別印花稅後仍有不錯的利潤。現在，新的特別印花稅，稅制期限長了，稅率高了，特別是持有物業一年以上者，特別印花稅由5%加至10%，增幅是100%。

我相信新方案有效，也相信新方案能獲得多數市民支持。畢竟，樓市泡沫已出現，必須在泡沫不斷膨脹的爆破前出手擠掉部分泡沫，樓市才能持續地健康發展。樓價下跌，有樓的人也許不高興，不過今年樓價已上升兩成，調整問題不大，只要供應與需求調控得好，相信不會出現1997年至2003年那種樓市崩潰的現象。

政府出手的時間若選擇在QE3推出前，外圍經濟不斷地變壞，香港經濟也開始收縮，擔心重蹈1997年在亞洲金融風暴、經濟大受打擊的同時推出「八萬五」所產生的嚴重災難。QE3推出後，人人預期目前的超低利率可以維持多3年，一窩蜂地衝入樓市。根據中原地產的資料，實際上，今年第三季，本地人買樓的比率就大大的增加了，在一手樓市場，外地人所佔的比率由去年第三季的42%降至23%，在二手樓市場，外地人所佔的比率也降至8.6%。大量本地人入市，把原本落後大市的偏遠地區如天水圍、屯門的樓價炒高。1997年，香港樓市崩潰前，天水圍樓價炒至呎價5000元，深井浪翠園更高達1萬，偏

遠地區急漲就是大量香港基層小市民入市搶購的結果。目前，天水圍平均樓價已升至呎價4000元，泡沫初步形成，是時候行動了。

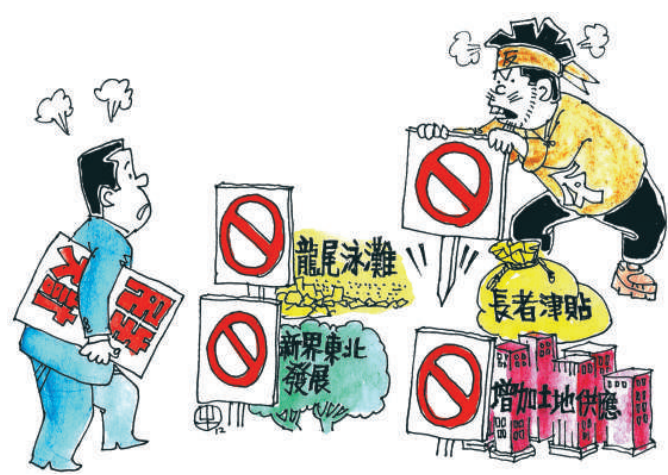
有人批評延長特別印花稅至三年有機會「殺錯良民」，即一些原本打算買樓自住，長久持有物業的人可能在三年之內因個人財務原因而不得不將物業放售，就得面對被「懲罰」。我的看法是：買樓從來就是投資行為，投資必然有風險，不想冒險者可以選擇不買樓，只是租樓住。1997年，就算沒有「八萬五」，樓價依然會大幅下跌，正如2008年金融海嘯期，樓價也一度下跌，跌幅還不輕。

開發新界東北不容退縮

也有人批評，新方案只能治標，不能治本。是的，新方案針對的需求，是通過壓抑需求來壓抑樓價，但政府不可能長期壓抑需求，需同時設法增加供給，這才是治標又治本。

基本上，治標方案該是用來買時間，因為治本的方案不可能在短期內完成，開發新土地建樓房要好幾年，香港不乏土地，所缺乏的只是可以用來建樓房的土地，特區政府手上的土地儲備太少了，必須大刀闊斧的增加土地儲備。新界東北土地開發的計劃不容退縮。實際上，開發新界東北這幾幅土地仍遠遠不足以滿足香港長遠的需求，新界有太多土地荒廢、浪費了，市區有太多殘破不堪的舊樓等待重建，特區政府仍得加快尋找土地儲備的速度。必要時，要大刀闊斧地拆牆鬆綁，不好讓過去自己訂下的種種莫名其妙的規章綁死自己。

作者為城市大學副教授，博士



處處設障

黃牛

滿懷期待 強國富民

紀頌鳴

十八大召開進入倒計時，民衆對未來滿懷着的期望在神州大地迅速升溫。民衆期望十八大能繼續以改革開放為號召並有實質性的突破，制定國家富強和人民富裕的具體目標和措施；同時期望十八大後，中國能在國際舞台不再受霸權欺凌並在強權面前硬起來，並以自己的誠意、實力告訴世界，中國願意和全世界共建和諧。

，是在全面建設小康社會關鍵時期和深化改革開放、加快轉變經濟發展方式攻堅時期召開的一次十分重要的大會。新華社報道指出：「十八大將徹底審視目前的國際和國內形勢，考慮國家發展的新要求和人民的新期望。」

十八大正值換屆，境外有些傳媒一心只注重人事安排，把可能進核心領導層的人選名單換了一張又一張，一個組合接一個組合，把嚴肅的中國政治人物的人事安排變成了猜謎遊戲。每一次推出的猜謎名單都說自己是最後權威，到頭來也總有一張名單會猜對，如此猜謎又有什麼意義呢？中國今天的好日子，是因為有了改革開放的總戰略，自1978年召開的中國共產黨十一屆三中全會，經歷了從農村改革到城市改革，從經濟體制的改革到各方面體制的改革，從對外搞活到對外開放的進程而取得的。

期待十八大能繼續以改革開放為號召，不僅推動改革而且有實質性的突破。中國走過了三十年多的改革歷程，相信十八大後改革開放涉及的範圍一定更為廣泛，經濟領域的改革需要繼續深化，法治領域的改革要進一步落實，政治領域的改革也會不斷探索。從十八大前對一些特大腐敗案件定性，移送司法，可以看到北京反貪腐的決心。中組部發言人表示，十八大黨代表的差額比例要求是多於15%。黨的中央委員也將採取差額選舉的辦法產生。中共的民主發展正在推進，政治體制改革的呼聲日益升溫，稱堅持改革是舉國共識，更會是十八大的主軸。

改革收入分配制度

中國改革開放發展三十多年，中國雖然從來沒有放棄共同富裕，但弱勢群體相比照顧的少也是不爭的事實。解決貧富差距拉大的社會問題，期望十八大會注重社會公平，在強調發展的基礎上，做大蛋糕也要分好蛋糕。不久前總書記胡錦

濤與黨外人士座談時指出，改革收入分配制度，規範收入分配秩序，構建符合國情、科學合理的社會收入分配體系，關係到最廣大人民的根本利益，關係到全面建設小康社會、開創中國特色社會主義事業新局面的全局，是國家政治經濟生活中的一件大事。

中國地大人多，區域發展嚴重不平衡，要做到絕對公平不可能，但三十多年的改革開放成果已更加惠澤全體人民，這是不容置疑的。拯救勞苦大眾，考慮民衆的整體利益才是共產黨創黨的初衷。共產黨執政，歸根結底不是讓一部分人過上好日子，而是要帶動全體中國人民走向富裕。期望十八大有具體的目標和措施。

在霸權面前硬起來

安居樂業才能社會和諧，社會穩定是中國建設一直以來的總方針。由於改革開放不斷伴隨着難點和挑戰，中國社會的不穩定因素逐年增加，在穩定壓倒一切下，維穩成爲硬任務。而事實上，中央也看到，維穩只是階段性措施，和諧才是中國的總體方針，期待十八大有更多的促進和諧社會的措施，讓百姓生活舒適、安逸。

中國是文化古國，是文化大國，中國還需要強化文化成爲文化強國，因爲和諧社會的根基是文化。以文化維穩建立和諧社會，中國固然需要重視文化產品的生產和積累，提高文化操作技能，但最重要的還是文化理念的突破和更新。期望十八大把文化領域的思想解放，文化開放放在重要位置，以提高國人的道德修養和操守。

當然，我們也期望十八大引領中國走向富強，在國際舞台不再受霸權欺凌，在強權面前硬起來。期望十八大後的中國共產黨，真正能以自己的誠意、實力告訴世界，中華民族是善良的民族，中國願意和全世界共建和諧，共同富裕。

作者為資深評論員

執政黨為民謀福深得民心

秦曉鷹



近日，在內地中央電視台的收視率最高的《新聞聯播》節目中，有一檔連續數日的採訪受到了極大關注，這項新聞採訪的內容就是 CCTV 的記者拿着話筒，逢人便問：「您幸福嗎？」但就是這樣一個看似平常，甚至已經平常得近乎有點「傻」的問題，卻幾乎使所有被採訪者都感到十分突兀。當然，回答者的應對也就必然是千差萬別。特別是當被採訪者把「你幸福嗎」錯聽成「你姓傅嗎」，並回曰：「我姓×」時，這番所問非所答就一下子成了令人忍俊不已的笑料。以至爾後幾天的互聯網都變成了空前的「笑話大賣場」。如此的「雷語」以及如此見拙的採訪，讓成千上萬的網友們笑着罵着，幾乎樂翻了天！

國民感受幸福與自豪

如果沒有猜錯的話，我相信 CCTV 推出這一採訪題目的初衷絕非是為了娛樂大眾，而是要通過受訪者之口，來印證和讚揚改革開放以來，特別是近十年，黨和國家的政策方針，給老百姓帶來的種種實惠以及由此產生的幸福感。初衷絕對沒錯，而且多數受訪者，無論是老年中青年，還是工人農民幹部知識分子，也都從各自不同角度，談到了變化、談到了快樂、談到了收入的增加、談到了健康、談到了衣食無憂、談到了上學不要錢看病少花錢、談到了買汽車住新房、談到了飽覽大好河山、談到了出國旅遊、談到了跳街舞和拍婚紗照……

如果我們還沒有集體失憶，如果終日忙忙碌碌向前疾行的中國人能稍稍站住腳歇歇氣回望一下十年來自己走過的路，就會看到也會明白：巨大的變化已經使今天的中國不再是原來的中國了。

今天不只是城裡人而且幾乎是全民都在住樓房公寓房裡搬家。私人不但有了一應俱全的家用電器而且有了汽車。電腦手機信用卡毫無懸念地被全民接受。理財金卡已不足爲奇，白金卡戶才是最牛。宣稱中國人正在成爲世界上最大的奢侈品消費國，也許是誰在起哄瞎說，但LV的女包、昂貴得讓人發瘋的法國化妝品卻真的成了中國女人的流行時尚。手機一年一換甚至一年兩換更是年輕人的稀鬆平常之事。像迪拜所有的那種世界名牌購物中心都在用醒目的中文向中國客人做着介紹也做着遵守文明的善意提醒……

我們已經在國內舉辦了奧運會世博會世園會，奧運金牌不是世界第一就是第二。在國人還不懂網球規則時，我們就有了法網冠軍。改裝的航空母艦下了水，自產的航母指日可待。海洋深潛達到世界水平，三四批航天英雄躍上了太空。西氣東輸、南水北調一系列超級工程即將竣工，所有災區的新校舍裡都已是書聲琅琅。曾經神秘得讓人覺得有點高不可攀的外交，也第一次與中國勞務出口工人的生死安危、與利比亞大撤僑、與沿海漁民出海作業的安全緊密相關……

所有這些關係到國民生活、國家形象、國計民生，甚至是可以極大滿足國人虛榮心理的活生生現實，難道還不足以在我們心頭掀起幸福與自豪的漣漪嗎？我相信，只要是思維正常的中國人和祖籍爲中國的人，只要不是心懷偏見眼眼狹者，內心不僅會掀起漣漪，恐怕還會翻起喜悅的大浪呢！

國家邁向富裕與文明

中國正在經歷着一場從溫飽型社會向全面富裕文明民主社會的接力賽跑。見被人們說的雲山霧罩的政治，其實並不複雜。只要挖掘出政治背後的生活真諦，只要敢於把生活的考試題坦坦茫茫鋪展在國家發展戰略的沙盤上，只要政治人物能夠冷靜清醒實事求是地汲取生活的營養，讓思想的觸角始終與真實的社會生活相互連接，執政黨的政治生命就不會「死機」。因爲，懂得了真實的民情國情和世界之情，就等於獲得了最有效的祛腐防變的「殺毒」軟件。只要我們對前面所述的幸福接力賽跑的本質內涵加以思考加以剖析，就會豁然頓悟，這其實正是中國十三億公衆對國家的執政黨——中國共產黨第十八次全國代表大會寄予的最大希望！

作者為資深評論員



中共十八大召開進入倒計時，各地「迎十八大」「慶十八大」的喜慶標語、口號紛紛張貼，顯示出各項工作已經準備就緒的同時，也顯示出民衆對未來滿懷的期望正在神州大地迅速升溫。新老交替的十八大在確定時間召開，預示承前啓後的交班準備完畢，也意味着中共高層完成了對過去成就的肯定和確立未來發展總體戰略、路線方針政策達成的共識。

改革開放有新突破

中共十七屆中央委員會即將完成歷史使命。過去的歲月，中國成功舉辦北京奧運會、上海世博會，成功地應對國際金融危機，成功站穩世界第二大經濟體等，取得了一系列舉世注目的成就。不過，在面對「前所未有的機遇」時，中國也正進入轉變發展方式的新階段，要面對「前所未有的挑戰」，十八大的召開就是作爲執政的中國共產黨，要求全黨審視機遇，迎接挑戰的再次動員，關係到中國未來的發展前途和命運走向。

挑戰不僅來自國內深化改革面對的深層次的經濟可持續發展，人民安居樂業，社會公平正義等問題，還要面對國際複雜環境，國際經濟形勢紛亂，周邊鄰國不斷窺視挑釁中國主權等局勢。正如9月28日的政治局會議強調，中共十八大

「傳單戰」朝韓交惡

延靜



近日，韓國又開始大規模軍事演習，爲期一周，預定有24萬名海陸空及海軍陸戰隊參加，駐韓美軍也參加這次演習，本來不平靜的朝鮮半島局勢和韓朝關係又增添了變數。

幾天之前，韓朝之間曾經發生「傳單戰」，使半島局勢一度劍拔弩張。韓國借助風力放飛大型氣球，向朝方撒飄傳單開展攻勢，由來已久。每次撒的傳單少則幾萬張，多則幾十萬張，攻擊朝鮮當局以及領導人，用以開展心理戰。有的時候還夾有美元，以增加吸引力。10月22日，韓國又擬通過民間團體向朝鮮發送40萬張傳單，開展新一輪心理戰。朝鮮當局即時對此作出強烈反應，指出該行徑是故意將朝韓關係推向最壞局面的行徑，並表示一旦發現韓方發送傳單，朝鮮將在事先不警告的情況下實施軍事打擊。朝鮮半島緊張局勢時刻升級。

中國做穩定局勢工作

中國外交部發言人及時作出反應，指出已注意到局勢發展，希望有關方面不做激化朝鮮半島局勢的事情。中方還通過各種途徑，做穩定半島局

日本右翼太「健忘」

馮劍志

一度躊躇滿志通過出訪游說法國、英國和德國支持日本關於釣魚島立場的日本外相玄葉光一郎，不久前只空手歸來。日本媒體披露，上述三國在釣魚島問題上反應冷淡，與日本保持距離。

日本與中國爭奪釣魚島，一個基本策略是通過所謂國際法和國際社會承認。在日本執政高層心目中，所謂國際社會承認，關鍵是聯合國安理會五個常任理事國的承認。

衆所周知，對待日本「爭釣」舉動，多少有點像日本與俄羅斯爭奪北方四島（俄稱千島之島），都屬二戰後的產物，不會支持日本的立場。而美國對釣魚島打出的旗號是在主權問題上「不選邊站」，因此，日本把目光投向英、法及德國。然而，這只是日本一廂情願，日本外相的歐洲之行處處碰釘。

在法國，法國外交部表態是在釣魚島問題上「不持立場」，希望中日兩國按照國際法和和平解決釣魚島問題。當日相爲此專門拜會法國總理時，法國總理「只聽不語」。日外相來到英國後，英國外交部對日外相英國之行一直保持沉默，並強調會見結束後，不會召開任何新聞發布會。媒體分析英國如此態度，與英本身與阿根廷之間存在島嶼爭端有關，英國政府不願過多介入其他國家島嶼爭端，也就

是說，在中日釣魚島爭端問題上，英國同樣選擇「不選邊站」。德國與英法等國家表態一樣，只是泛泛建議通過國際法處理兩國爭端。對於玄葉光一郎的來訪，德國廣播電台在報道時表示，與德國一樣，日本在二戰中是侵略者。然而，日本至今沒能清理這段沉重的歷史。如果日本不能深入和批判性地審視過去，就無法解決領土爭端。

外相歐洲行空手歸

實際上，不僅法英德三國對日本外相游說持如此態度，就是歐盟也持同樣立場。

筆者注意到，在日外相訪問歐洲三國，三國外長幾乎都有「按照國際法處理國家之間爭端」這一句。這既是一句很流行的外交語言，同樣是一個很務實的國際交往準則。就釣魚島而言，中方反覆舉出國際法文件中1943年中英美三國簽署的《開羅宣言》和1945年英美中三國簽署並經蘇聯同意的《波茨坦公告》及《日本投降書》。而這些主要文件都明白規定日本必須把台灣澎湖列島等所佔的領土歸還中國，這就包括釣魚島。即使當時簽署文件的各國領導人都已作古，但文件永遠有效，決不是日本某些官員所能健忘了的。

作者為前資深外交官