城市規劃的必要

梁秉堅
香港菁英會副秘書長，社會民生研究會主席

香港是一個福地，低稅率、較少天然災害、法治精神，這吸引了各地的商人來港投資，讓香港成爲一個國際大都會。故此，香港從經濟發展、政治制度，以至基建項目，都存在着殖民政府的一些色彩。近日有關高鐵造價嚴重超支的情況，有意見認爲政府在預算計劃上出了問題，亦不夠專業，所以才能造價「天天向上」。筆者認爲回歸後的香港的確欠缺了一些長遠規劃，而且未有正面面對市民未能適應回歸後的心態轉變所至。

據報道表示現時高鐵的最新造價已飆升至八百五十三億元，而由於政府未能及時追加撥款，有機會令工程「爆煲」，現有傳承建商醞釀集體離場的消息。除了高鐵事件，筆者還關注香港其他基建的發展以及市區的重建，例如興建機場第三跑道、北大嶼山發展、落馬洲邊境購物城等，這些都是現時比較大爭議的議題。上述的議題除了涉及經濟發展外，還有環境保護、社會配套設施，以及財政問題，使發展計劃在諮詢的階段經已讓政府感到重重障礙，從網絡世界上不難找到反對發展這些項目的意見。

決策局可協調部門資源

首先，筆者理解到反對者意見並非毫無道理，只是討論事件的觀點與角度不同。此外，政府是否能在推行政策前做好公關，掌握民情民意，以及做好持份者的諮詢工作，是成敗得失的其中一項關鍵。筆者暫不評論近來社會行動（social action）的手法對香港的衝擊，而希望探討一下近年推動社會發展和公共政策的問題。

綜觀反對政府項目人士的觀點，撇除一些暴力事件冷靜思考，他們的觀點會包括社會發展、重建對個人的影響，是否做到「以人爲本」，做到公平公正，有沒有涉及剝削行爲，以及對生態環境的影響。這些往往是發展上的矛盾，究竟保護個人利益，還是要社會發展從而讓更多人受惠，進行資源再分配？政府在推行新政策和新發展項目時，有沒有支持點和力點呢？

筆者不認爲當今政府以過往的諮詢手法便能輕易在立法會「過關」，通過撥款發展項目，而需要更有系統的方式去理順發展的方法。而這些問題雖然很難去解決，但亦非「死結」不能解開，筆者認爲要解決問題，首先是要有完善的規劃和長遠的策略，並且要有實際的執行力、資源，以及部門與部門之間的協作支持，這就必需要有相關的決策局。

▶低稅率、較少天然災害、法治精神等，令香港成爲國際大都會　資料圖片

▶大型規劃需多部門合作　資料圖片

人口與城市規劃須穩定

筆者愚見認爲香港現時欠缺兩影響到可持續發展的部門，第一是人口規劃，第二是城市規劃，即使兩個部門現時都存在，分別是人口政策督導委員會以及城市規劃委員會（附《城市規劃條例》），可惜當今政府並沒有成立決策局的意圖，故必然讓長遠規劃欠缺穩定性。

城市規劃其實是十分專業的學科，是處理城市及周邊地區的基建、經濟發展、土地使用布局，以及對未來社會發展的計劃和預測。城市規劃還涉及建設的區域分布、道路建設和規劃、綠化和保育、公共設施的配套，以及福利服務的安排等，並就發展的過程前做好評估以及制定一系列的補救措施和應急方案。

人口政策則是政府針對人口狀況而制定的策略，以提高人口的總體素質，在數量和結構上達到理想水平，令經濟民生能夠持續地穩健發展。若然城市規劃和人口政策能影響到城市的未來發展，爲何政府不積極考慮，爲下一任政府做好成立新政策局的準備？

善用機制處理社會矛盾

現時，香港政府除了急需要解決高鐵的撥款外，還不能忘記第三跑道同樣是迫在眉睫，邊境的發展能影響到兩地經濟進一步融入，現任政府和問責官員究竟能在任期內完成多少項工程呢？筆者認爲香港若不再做好人口和城市規劃，市民根本是無所適從，青年對未來感到矇矓而失去發展方向，而國際社會亦難以清楚理解香港的價值和變化，影響到投資者的質量。問責官員有權有責，不是任何人的橡皮圖章，筆者建議政府善用現有機制，及早處理好當前的社會問題和矛盾，不能因噎廢食。

市區重建人爲先定得民心

蔡正維
香港廣東汕尾市同鄉總會副理事長

莊學謙
耆志動力協會副秘書長

距離上一次市區重建局公布新修訂的《市區重建策略》，已經有四年多的時間。在這四年多的時間裡，市民見到了舊區活化計劃帶來的好處，也聽到不少關於樓宇重建的爭議聲音。而從總體上來看，以市區重建計劃「以人爲先」的總方針之下，這樣的重建策略還是會給香港市民帶來福祉多於爭執。只要各方積極的協調，找出對「人」——即市民最好的重建解決方法，就可以讓這項政府的重點工作之一做到有效率，有效果的進行。

◀圖爲市建局土瓜灣北帝街／新山道商住重建項目　資料圖片

重建工作主要分爲四個方面。重建發展，主要是針對一些不可以修復的「高齡」樓宇，將這個樓宇重建成符合安全要求和環保的新樓宇。這樣的政策非常具有前瞻性和利民性，但是在實際的操作過程中遇到了最大的阻力。而阻力根本原因是市民在高房價之下，擔心自己未來的居住環境會有很大的負面變化。香港居民的置業難問題日趨嚴重，所以即使樓齡的問題已經顯現並威脅到了安全的程度，仍有市民因爲自身財政能力而對重建計劃十分抗拒。

舊區活化供更多休閒去處

面對這樣的問題，市區重建局應該以市民的利益出發，認眞把工作的重點放在聽到市民的擔心的聲音上，而不是一味的按規定要求重建。如果市民可以在與政府的溝通過程中明白，未來的居住環境可以達到更好，談何反對？如果重建計劃並不能提供優質的住房和合理的負擔，又有何意義推行這樣的計劃？讓我們高興的是，針對這一點，政府已經推出了「需求主導」計劃模式，讓業主，甚至租戶在重建過程中擁有足夠的自主權力，並獲得合理的賠償。下一步，就是在具體的實施這樣的工作中，做到將心比心，就事論事，甚至做到特事特辦，才能夠將這個計劃的潛在能量發揮到最大。

而筆者認爲，重建計劃得另外三個文化相關方面：舊區活化是作得最好的部分。舊區活化給了市民更多的休閒去處，也給了香港更多元的文化發展基礎，爲新興小型文化行業提供了創業機會，又讓香港這個稱爲「文化沙漠」的地方有了更多獨特的文化氣息，可謂一舉三得。

市區重建計劃，以人的需求爲先，才是成功根本。

房屋供求

近年來香港價格令人止步，樓價升幅驚人。香港人對樓市的敏感度似大刀般鋒利，當年宣布八萬五房屋政策時，負資產處處的陰霾到今天似乎暫時被忘記。而近年來有人說社會問題是因爲樓價過高而造成的，青年人對買樓望塵莫及而覺得被社會遺棄眞實的現況又是誰應該負的責任？

由沙士時樓價跌幅驚人，政府沒有出手穩定樓市，因爲香港樓市過往都是自由市場，沙士過後實施自由行政策，旅遊業及零售業再灑春雨，商舖樓市返回正常水平，各行各業專心重整業務修補沙士的傷疤。後來金融海嘯後受美元拖累令資產價格暴升，任何物業已成爲香港最能賺的投資工具，同時停建居屋政策減少供應亦令細單位如黃金般珍貴起來，令原來的小康之家頓時變成百萬家庭。

自由市場從來就應該有起有跌，有盈有虧才是正常的樓市。政府2010年第一次因「市場需要」而推出樓市辣招，令所有新購物業縛綁兩年內轉售必須繳付額外印花稅，在急促推行政策時，可能沒有考慮清楚供應的後遺症？

在供應仍然不足而假定雙辣招下收效的情況下，要求銀行收緊按揭申請，加大壓力測試，令原本仍有一絲希望的上車客未能如願以償。此外，樓價節節上升下，上車失敗的租客就陷入困境。小單位動輒萬多租金，劏房五千多元……故此，筆者認同自然調整比較合適。

今天被「反水貨」衝擊後的零售業寒冬或可能的結業潮，拖累地產下滑程度是沒有任何一方可以預測的，但希望政府若要再推行任何政策，必須相信自由市場自行調節的重要性。

▲樓價高造成社會問題　彭博

反對派「蛇齋餅糉」令區選變質

莫健榮
香港菁英會會員

區議會選舉一向是比拼地區工作和服務成績，在臨近選舉時傳媒喜歡追訪和報道政團派禮物和福利的情況。過去在傳媒渲染下市民錯覺建制派資源多，「蛇齋餅糉」活動似是其專利。實際情況是反對派「蛇齋餅糉」活動毫不遜色，臨近中秋派兩個名牌月餅在各區都有出現，屯門區更有派完整一盒，十分誇張。

過多地派發福利無疑影響到選舉的公平性和令選舉變質。但派發禮物在基層老區還具一定吸引力，各政團樂此不疲地舉辦「蛇齋餅糉」外，還有派米、愛心飯盒、麵包、生果、奶粉、蔬菜等等，有形容就似是一個免費超市。

「忽然慈善」用意明顯

香港有成熟的選舉法例，根據《選舉舞弊和非法行爲條例》，任何人向他人提供食物、飲料或娛樂，或償付用於該等食物、飲料或娛樂的全部或部分之費用，以誘使或酬謝他人或第三者在選舉中投票或不投票予某候選人或某些候選人，即屬違法。

因此在選舉前敏感期，各準候選人會停辦相關活動以避免有賄選之嫌。

有傳媒報道最近彩虹邨某親「泛民」的服務團體全邨派發福米，他們不分長幼和是否會員，福米袋中還有疑似參選人士照片，若摸門釘就留下單張叫居民往其會址出示租卡、電費或水費單領取福米，有收集住戶個人資料作選舉意圖之嫌。

有網民留言：「三至四斤米換你個人資料……選舉時你要識做，選完影都無！」福米之後還有全邨派發四千多盒月餅、免費盆菜宴和一連十日的特價下午茶，在選舉期間「忽然慈善」大派福利用意明顯，筆者期望有關執法部門能重視和跟進調查相關情況，維持廉潔公正選舉。

▲香港勝在有ICAC　資料圖片

小心變「邊城」

▲城規會有條件通過新田臨時邊境購物城，申請人預料在明年動工　資料圖片

香港，一向是內地遊客心目中的「購物天堂」。無論從奶粉、化妝品再到手機、電腦等電子產品，無一不是遊客們搶購的對象。而近日，「邊境購物城」的規劃申請終獲得城規會有條件地通過。即預示着將來香港又多了一個只供內地遊客購物的新「景點」。

農曆羊年將至，香港街頭「如期」湧現大批來港置辦年貨的內地遊客。路近、貨全，關口附近的大型商場成了內地客購物的首選。2015年2月8日，數百名新界屯門區市民上街遊行，抗議水貨客及「自由行」，要求政府取消一簽多行的政策。3月1日，正值兩會即將開幕前夕，再次發生反內地水客的示威遊行。3月8日，香港屯門等地再次發生暴力圍堵、漫罵、攻擊內地遊客事件，使整個「反水客」事件到達高潮。而這個邊境購物城的概念亦因此應運而生。

但整件事情背後所反映的事實又是怎樣的？由去年年底的「佔中」開始，再到今年年初的「反水客」事件。這些事情的相繼發生，無疑都是與某件事情息息相關，相信大家亦已心中有數。而即將興建的「邊境購物城」又單單只是起了分導人流，減少對市民生活影響的作用那麼簡單嗎？

「邊境購物城」的設立無形中將香港自己本身給「邊緣化」。減少與內地的交流，這可以嗎？可以，理想中當然可以，事實的眞相卻是「理想很豐滿，現實很骨感。」其實尋根探底導致這些情況出現的最主要原因在於「優越感」這三個字。

▲臨時購物城店舖主要由組合屋搭建而成，設計採歐美以貨櫃箱改裝搭建的購物中心　資料圖片

但時代不斷在變，很多的東西都不一樣了。我們此時也應該回首看看，事實的眞相到底是否一直是我們在給予對方在接受呢？實際上我們大家只是各取所需，互補長短。

「鐘聲響起歸家的訊號，再美好夢裡，也要記起歸家。」我們很應該重新審視我們身處的角色地位，從中尋找出一條只屬於我們自己的路。

若不然，香港將來就眞的會成爲眞正的「邊城」。

陸祖安
耆志動力協會理監事