

監管「長牙帶刺」 排除金融隱患



點市成金 譚浩俊
財經評論員、中南財經
政法大學兼職教授

「省部級主要領導幹部推動金融高質量發展專題研討班」日前開班，國家主席習近平強調，金融監管要「長牙帶刺」、有棱有角，關鍵在於金融監管部門和行業主管部門要明確責任，加強協作配合。在市場准入、審慎監管、行為監管等各個環節，都要嚴格執法，實現金融監管橫向到邊、縱向到底。

金融監管「長牙帶刺」、有棱有角，是對金融監管工作的基本要求，也是最高要求。筆者認為，能不能有效防範金融風險、特別是系統性金融風險，金融監管的作用巨大，責任明確。縱觀這些年來金融領域取得的優異成績和出現的大小風險，無一不與金融監管有密切關係，無一不是金融監管的寬嚴帶來的。嚴厲而規範的金融監管，必然帶來有序而健康的金融業發展，金融對經濟社會發展的作用就會很明顯，經濟與金融的關係也會很協調。

相反，鬆懈而混亂的金融監管，則會留下很多的風險隱患，引發嚴重的金融風險。如房地產領域出現的風險，很大程度上就與金融監管的缺失有密切關係。

因此，金融監管必須有牙有刺、有棱有角，且都必須是鋒利的、沒有任何銹斑和被腐蝕的，是能夠一刺封喉、一牙斷骨的。

「長牙帶刺」的金融監管，就是要拒絕風險、防範風險，要讓金融遠離金融業，讓金融業健康有序發展。要知道，金融風險從來不是與生俱來的，而是在經營過程中發生的。特別是重大金融風險，都是由一個一個的小風險積累起來的。如果金融監管有牙有刺、有棱有角，就能及時排除各種風險，就不會讓風險不斷累積，自然也就不會發生大的風險。因此，必須深刻明瞭，加強金融監管，最重要的職責就是要防範風險，就是要讓金融機構都有拒絕風險、防範風險的意識，要自覺地維護金融業的健康有序發展，從而在拓展業務、服務發展、支持企業時，都能把控制風險放在突出位置。

「長牙帶刺」的金融監管絕不是讓金融企業縮手縮腳、畏首畏尾，減少對經濟社會發展的支持，甚至把應當給予

企業的信貸資金也抓在手上，惜貸慎貸。如此，也不是金融監管的真實含義，也不是金融監管的核心要求。金融監管的重要觸角，是防風險，但金融監管的落腳點，則是更好地促進經濟社會發展，更好地讓金融企業服務實體經濟、服務中小微企業、服務城鄉廣大居民。

如果因為金融監管需要「長牙帶刺」、有棱有角，就把金融企業管死，就束縛住金融企業的手腳，就不是金融監管，而是金融管制，是計劃經濟思維作怪。更重要的是，這樣的金融監管方式，同樣會引發嚴重的金融風險，甚至比放鬆監管造成的危害更大。一定要注意金融監管的科學性、合理性和有效性。

具科學與合理性 並非過度干預

「長牙帶刺」的金融監管更要注重金融監管機構自身建設。俗話說，打鐵需要自身硬。而從這些年來金融領域發生的各種風險來看，與金融監管機構自身存在的問題也是關係很大的。一些金融監管機構的工作人員、特別是領導幹部，不僅業務水平不高、監管的效率低下，而且政治素質極差、思想品格存在很大問題，把監管當作權力，把權力變成私器，把服務當作牟利工具，貪污腐敗，吃拿卡要，損害企業利益，破壞金融形象。自然，金融監管要想「長牙帶刺」、有棱有角，也就不可能。因此，必須提高金融監管機構及其工作人員的整體素質，真正讓金融監管成為服務金融、服務發展、服務大局、服務中國式現代化的重要內容。

金融監管「長牙帶刺」、有棱有角，也是對各級政府的工作要求。習近平主席在班上強調金融監管的要求，很大程度上也是對各級黨委、政府如何支持金融發展、金融監管的提醒。

實踐證明，金融領域出現的許多問題，金融監管在一些地方比較薄弱，與地方政府對金融工作、金融監管的過度干預也是分不開的，是政府行為不規範的表現。因此，如何規範地方政府在金融監管方面的行為，也是習主席強調金融監管「長牙帶刺」、有棱有角的要求之一，地方政府一定要深刻領會，要在今後的工作中支持金融監管部門的工作，而不要過度干預、無序干預，給金融業發展、金融監管以寬鬆而有序的環境。

適度減辣 為樓市引來長線資金



樓市新態 汪敦敬
祥益地產總裁

樓價繼續下跌。雖然近期成交量明顯上升，但在恒生指數大跌之後，悲情又再充斥香港市場，於是新一輪要求「撒辣」的浪潮又再興起。

樓價下跌已為特區政府財務結構帶來問題。這幾年建築成本不斷上升，又遭遇近年來樓價下跌，發展商自然無利可圖、不敢投地了。樓市滯銷不僅是炒家和發展商的問題，亦都是普羅大眾和政府的困境。

樓市問題的結構性是嚴重的。大家都忽略了建築成本的不斷上升。由於香港背靠內地的關係，通脹問題並不十分突出，但這不等於建築材料和人工成本沒有出現大幅上升。如果這種趨勢繼續下去的話，香港樓市除了供應會出現斷層，去到一個臨界點就算特區政府推出「無地價政策」都未必能抵銷到不斷上升的物價。就算加稅或者將稅基擴闊其實都不是正確的做法，因為都不可能覆蓋樓市方面的損失。縱使我們要防止地產霸權、或者想不再依賴地產也好，都不應該否認地產仍是香港經濟支柱的這個現實。



樓市已經確定進入低迷期，措施，現逐步將有關規限解除。

市場有意見認為，未來十年的公屋和資助出售房屋建設量，應從目前的「七三比」調整至「五五比」。



2018年，特區政府在《長遠房屋策略》中將公營和私營房屋新增供應比例定為「七三比」，即新增房屋供應中，70%為公營房屋，30%為私人房屋。而在公營房屋中，公屋與資助出售房屋的新增供應比例亦為「七三比」。在這兩個「七三比」要求下，過去數年特區政府將資源大量向公屋傾斜，不惜代價增建公屋，以期縮短公屋輪候時間，讓劏房居民盡快上樓。

重塑房屋階梯 促進向上流動



香江畔的思索 洪雯
立法會議員

作為特區政府公營房屋計劃執行者，房委會長年免費獲取土地興建公屋，用以出租；或以低價獲取土地興建資助出售房屋（目前包括綠置居和居屋），用以出售，在此基礎上實現內部的「收支平衡」。房委會的財政運作大體可視為「以資助出售房屋養公屋」，即以售賣資助出售房屋所得，來支付公屋的建築費用及其他開支。

大增公屋 公共財政添壓

翻查房委會年報及相關文件會發現，隨著公屋規模不斷膨脹，房委會支出持續上升，財政負擔越來越大。

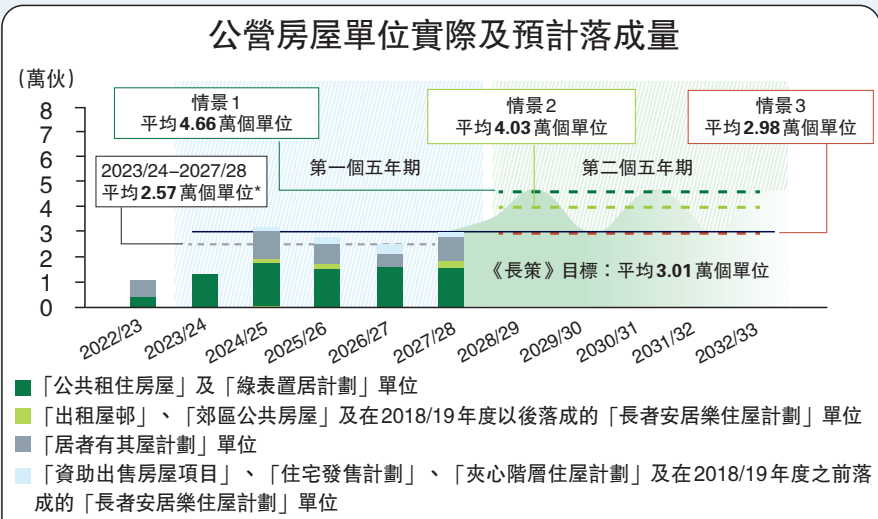
其一，公屋建築開支增幅驚人。作為最大的開支項目，房委會每年均動用巨額資金作建築開支。以過去五個財政年度（2018/19-2022/23）為例，房委會一共撥出逾900億元作建築開支，比上一個五年期高出近20%，當中近六成興建公屋，金額超過500億元。而特區政府未來將加緊追趕公屋供應目標，公屋的建築開支勢必進一步上漲。到2027/28年度，房委會預計用於公屋的建築費用，將跳升至215億元——單單一年的金額，已等同過去五年的40%。不僅如此，房委會進而指出，在2027/28年度之後，建築開支還會以倍數速度增長。換言之，在目前公屋、居屋「七三比」的構成下，公屋建築費用的上升幅度只會更大，勢必對房委會現金流造成巨大壓力。

其二，公屋恆常開支負擔日重。公屋落成後，房委會還要承擔其終生的管理、維修和行政費用，以維持公屋屋村的日子運作。有關費用不菲，現已成為房委會第二大開支。過去五年，公屋單位從79萬個增加至82萬個，相應支出亦越滾越大，五年間直接管理費用上升了19%，維修及改善工程費用上升了25%，其他經常開支亦上升28%。龐雜的支出，已令房委會過去五年在公屋運作賬目錄得一次赤字。因公屋規模迅速擴張，下個五年期的房委會公屋總量將近90萬個，不但新單位要管理，舊單位亦要維修或重建，連帶的開支亦再度疊加。按房委會推測，從2024/25年度開始，公屋運作賬目將連續四年錄得赤字，到2027/28年度，有關虧損將高達43億元。

事實上，上述兩方面只反映了特區政府建設和營運公屋的部分負擔。房委會用於建設公屋的土地由特區政府無償提供，當中不少土地由公共財政花了極大的代價才獲得。比如，我們花500億元搬遷沙田污水處理廠，或者花幾十億搬遷鑽石山配水庫，就是為了騰出土地來建公屋。此外，還有耗資300億元的簡約公屋、100億元的過渡性房屋，投入驚人，卻只能用幾年。可以說，公屋是公共財政真正的「無底深淵」。

缺上流空間 年輕一代躺平

若公屋能真正解決香港的房屋問題，儘管財政負擔沉重，大家都應該接受。但問題在於，目前集中資源、不惜代價建公屋，其實是「落錯了藥」，不但解決不了今日的問題，更會製造出明天的問題。



筆者認為，公屋輪候時間長，並不是供應問題，而是需求問題。2002年，特區政府開始停建資助出售房屋，歷時超過十年，直至2014年末才恢復推出。但恢復供應後，資助出售房屋的供應量一直嚴重低於公屋。作為公屋與私樓之間的房屋階梯和夾心階層的置業選擇，資助出售房屋的供應量嚴重不足，讓既無資格輪候公屋、亦無能力購買私樓的夾心階層——也就是年輕人自嘲的「窮中產」——嚴重受壓，其生活境遇往往還不如公屋中的基層。

結果，公屋成了不少市民的「最佳選擇」，部分人士不得已刻意控制收入、向下流動來輪候公屋，公屋輪候冊上的申請數目從2002-2003年度的9.2萬個，上升到2023年9月底近23萬個，是二十年前的2.5倍，當中超過9.6萬個屬「非長者一人申請者」。按房委會統計，2022年，這批「非長者一人申請者」平均年齡36歲，四成人擁有專上、大專或以上學歷——擁有大好前途的青年人，被迫向下流「躺平」來等公屋，實屬香港悲哀。

其實，在房委會同一份報告已顯示，公屋申請中，有24%「一般申請者」和42%「非長者一人申請者」有意購買資助出售房屋，雙雙創下有紀錄以來的新高，可見公屋輪候人士並不視公屋為唯一選項。若他們的置業需求得到滿足，公屋輪候人數將快速下降。

而房屋階梯的缺乏，亦讓公屋居民難以向上流動，公屋流轉大大受阻，輪候公屋的人難上樓。過去二十年，特區政府平均每年收回的公屋單位佔公屋總量約1%，當中大部分是因居民去世等原因而交回，只有少量公屋居民因踏上置業階梯而交回。顯然，公屋早已不是「踏腳石」，而變成了「陷阱」，居民住進去就難走出來。

此外，特區政府一直聲稱，通過大量建公屋，讓劏房居民盡快上樓，但這個邏輯並不成立。根據前運房局的報告，2021年，已申請公屋的劏房戶佔48.4%，而48.6%的劏房住戶並沒有申請公屋，相當一部分人不申請的理由為「超出入息或資產上限」。這項說法某程度上跟統計處去年的「劏房報告」內容吻合。該報告發現，劏房中的最大組別，為月入2萬元或以上的住戶，佔比34.2%。考慮到劏房住戶大多為1人至2人家庭，可以推斷這些家庭應已超出輪候公屋的入息上限——他們需要的，根本不是公屋，而是公屋之上的房屋台階。此外，劏房中尚有相當數量的住戶沒有香港身份證，包括雙非家庭、申請難民身份的外籍人士等。對於這部分人士，我們亦不可能用公屋來解決他們

的房屋問題。今時今日，香港超過30%的家庭居住在公屋當中，這個比例在筆者能查到數據的全球經濟體中位列第一，遠遠拋離其他經濟體（若比較公營租住房屋比例，新加坡約為4.6%，日本5%、韓國5.2%，內地亦為個位數，歐洲最高為英國，約20%）。若公屋的比例繼續不斷膨脹，而公屋之上的台階卻缺失，必然導致社會基層不斷坐大，但無法向上流。

綜上，筆者認為香港缺的不是公屋，而是公屋之上的房屋台階，特別是以居屋為主的資助出售房屋；集中資源不惜代價建公屋的思維，是時候扭轉了。

宜增資助出售房屋比例

筆者建議特區政府調整資源分配，適當增建資助出售房屋、減少新建公屋。此舉能顯著緩解房委會財政壓力，協助房委會開源節流，逐步走入可持續的良性循環。

對房委會而言，資助出售房屋是其重要收入來源，對維持房委會綜合運作賬目的財政穩定尤其重要。如去年，資助出售房屋的盈餘便佔房委會綜合運作盈餘76%，遠高於五年前的55%，當中兩年的盈餘佔比，更衝破90%。

除了開源，此舉亦能節流，由於資助出售房屋的大部分管理維修工作，均由業主自理，因此房委會恆常維護資助出售房屋的開支遠低於公屋。2022/23年度，全港有約82萬個公屋單位及51萬個房委會轄下的資助出售房屋，包括居屋、綠置居、租置計劃單位等。若比較兩類房屋一年所需的恆常開支，便會發現後者的平均費用低得多。

龐大的公屋體系，對香港而言是要付出代價的，其中既包括財政上巨大和長期的付出，更重要的是，這代表香港將有大批市民，包括勞動人口，住在一個收入受到限制的房屋體系，嚴重影響了向上的階層流動。

故此，筆者建議特區政府調整《長遠房屋策略》，將未來十年的公屋和資助出售房屋的建設量，從目前的「七三比」調整至「五五比」。

從特區政府財政角度來說，此舉能減少為公屋提供土地所需的財政投入、增添房委會收入及減省後續的恆常開支，從而緩解財政壓力。

而從社會利益的角度來看，此舉能讓協助公屋居民踏出公屋、向上流動，並騰出公屋給輪候的居民；亦解決夾心階層的居住問題，讓他們不至於被迫限制收入向下流動來輪候公屋；更能讓劏房中大量無資格輪候公屋的夾心階層有自置居所的可能性，助其向上流動，壯大中產。