

炒樓重藥應考慮用家

梁美芬 立法會議員 城大法律學院副教授

由於徵收額外印花稅的懲罰目標為短期炒家，故此政府應清晰訂明有關稅項由賣家負責支付，政策實不應「鼓勵」賣家「走佬」、買家承擔全部重稅的惡果。因為政策主要針對短期炒家。而政府也應該釐清臨時買賣合約的法律地位，最好是按照法庭過往的判決去理解，以免製造市場混亂，易生爭端。徵收額外印花稅打擊炒賣活動的用意是好的，但必須對症下藥，勿將真正用家亦打擊了，成為新政策下的犧牲者。

為打擊熾熱的樓宇炒賣情況，繼全面取消買樓移民計劃之外，政府於去年11月推出短期炒賣物業徵收「額外印花稅」這劑重藥。該措施規定業主在取得物業不足兩年內轉手，須依照持有物業的時間長短，分三個級別以樓宇總價值的稅率15%-5%不等來交稅；另外，又全面取消原來容許住宅物業延遲繳交印花稅的做法。這些新措施直接針對短期炒家，務將炒家趕離場；而成效也立竿見影，政府最近公布去年12月份整體物業買賣宗數急劇下挫，較11月份的交投數目減少了兩成六。

勿誤中副車

但是，新措施是否會「誤中副車」，懲罰涉及真正用家或置業換樓人士？政府表示在額外印花稅於去年11月20日推出前十四天內，若只簽署了臨時買賣合約的交易雙方，由於未算正式完成交易程序；此等物業若在兩年內轉手亦必須徵收額外印花稅，令新法例本身帶有追溯力，更關係到當局對樓宇臨時買賣合約的理解是否與法庭過往的判例不符。一般來說，臨時買賣合約即使沒有寫明「必買必賣」，對買賣雙方也是具有法律約束力的合同。因此，額外印花稅措施令一直以臨時合約作交易準則的傳統變



港府徵收額外印花稅打擊炒樓。圖為財政司司長曾俊華召開記者會。

得模糊化，為市場製造混亂信息。

其次，新措施沒有清楚訂明額外印花稅應該由賣方還是買方全數支付，一人一半，抑或按比率釐訂，容易造成爭拗。此外，賣方在全數收錢後失蹤，不支付稅款的話，交稅責任便落在買家身上，亦有可能傷及真正的用家和首次置業人士。對很多香港家庭，樓房是他們的唯一資產。新政策並沒有考慮到一些用家可能因為家庭財政突變、患病、業務周轉困難而必須賣樓套現救急的情況。亦

有一些家庭因為換樓，而在短期內擁有兩間物業。

提供用家豁免

針對上述多個問題，筆者建議政府可從以下方面入手，完善徵稅措施。首先，政府可考慮擴大豁免條文，由現時豁免近親配偶、破產/清盤、遺囑授予、聯營公司之間轉讓等情況，擴大至首次置業人士/家庭、或只得一層自住物業的人士/家庭，又或能提供證明只屬換樓人士，以及因為緊急或特殊情況而必須賣樓套現的人士，皆可以豁免繳交額外印花稅。

訂明賣家付稅免爭拗

此外，由於徵收額外印花稅的懲罰目標為短期炒家，故此政府應清晰訂明有關稅項由賣家負責支付，政策實不應「鼓勵」賣家「走佬」、買家承擔全部重稅的惡果。因為政策主要針對短期炒家。而政府也應該釐清臨時買賣合約的法律地位，最好是按照法庭過往的判決去理解，以免製造市場混亂，易生爭端。

徵收額外印花稅打擊炒賣活動的用意是好的，但必須對症下藥，勿將真正用家亦打擊了，成為新政策下的犧牲者。

陳家洛險勝凸顯公民黨內鬥激烈

郭中行 資深評論員

「公投」已證明失敗，但余若薇既無認錯，又沒有改變激進路線，反而要扶植梁家傑、陳家洛這類激進派代表接掌黨務，反映領導層從來沒有反省錯誤，也沒有回應不少黨員重合理性溝通之路的訴求，鐵了心將公民黨繼續推向激進之路，這令黨內人士更加不滿。雖然這次在多名黨內大佬力保下壓住了反對聲音，但如果再不檢討，黨內分裂只是時間的問題，公民黨勢將遭受另一次的衝擊。

公民黨日前進行了創黨以來最大的一次領導層改組，黨魁一職梁家傑在沒有對手之下順利接任，連選舉走過場都不用，相反被視為雞肋職位，只負責黨務的黨主席卻引來秘書長陳家洛與執委鄭宇碩的激烈角力，雙方支持者涇渭分明，梁家傑不避嫌礙在傳媒聚會上明確支持陳家洛，更得到了余若薇、吳靄儀等黨內核心聯署參選聲明；而另一位黨內核心毛孟靜又在報章撰文為鄭宇碩造勢，甚至與數名年輕人舉起標語，寫着「君子到底，我們撐鄭宇碩」等。雙方支持者鬥得難分難解，顯示黨內大佬未能平衡黨內的各派勢力，各派為扶植自身代表上位，明爭暗鬥甚至互相攻訐。雖然沒有社民連的人身攻擊你死我活的鬥爭，但激烈程度也是不遑多讓。

陳鄭之爭是「公投」內鬥的延續

選舉的結果是陳家洛以81票險勝取得70票的鄭宇碩，副主席和秘書長一職分別由吳靄儀和賴仁彪以大比數當選。險勝的陳家洛強調，會團結公民黨，並尊敬所有支持鄭宇碩的黨員，無分你我，而費盡心思為陳家洛抬轎的梁家傑則此地無銀地形容今次是君子之爭，否認公民黨分裂云云。從陳家洛或梁家傑事後的發言可以看出，這次選舉沒有造成公民黨的分裂不過是自欺欺人，陳家洛得到多位黨內核心背書，最終只能以11票險勝早被邊緣化的鄭宇碩，而在選舉過程中多名參選人先後向領導層發炮，甚至有人揚言敗選即退黨等，都說明這次選舉再次激化了公民黨的內鬥，而且內鬥早在「五區公投」之時已經出現，只是藉改選全面爆發。

在黨主席的選舉上，陳家洛與鄭宇碩的爭逐最受外界注意，原因是兩人都代表黨內的兩派思路。陳家洛身為秘書長，更直接負責「五區公投」一役，在立場方向上與現任領導層相同，而且其背後更代表了黨內的激進派勢力。眾所周知，陳家洛及激進派如余冠威、曾國豐等人在說服余若薇、梁家傑參與「公投」出力最多，更不惜與湯家驊等開火，最終令余若薇轉軀參加「公投」。但此舉也引發黨內溫和派的反感。現在陳家洛借勢上位，如果成事與梁家傑一唱一和，公民黨只會愈來愈激。於是溫和派才找回鄭宇碩一門，最終讓羽而歸，梁家傑與陳家洛這個激進組合，勢令公民黨的路線愈走愈激。正如湯家驊所言，新班子全屬主力所謂「五區公投」運動者，預計公民黨未來路線會變得更加偏激。不過，這次在現任領導層全力發功之下，雙方得票差距依然極少，顯示溫和派有一定實力，也得到不少黨員認同，未來兩派的鬥爭將會更加激烈。

公民黨分裂只是時間問題

記得公民黨第一次出現路線之爭，主要還是政策方向的問題，但這次卻是由於「公投」所引發的路線之爭。公社提出的「公投」議題，直接挑戰基本法，挑戰中央，是一個極大的政策取向轉變，由溫和專業到激進抗爭。這種改變引起黨內不少資深黨員的不滿，最明顯當然是創黨會員湯家驊一直反對「公投」，一方面顯示他對「公投」的反感，同時他的看法相信黨內有不少黨員支持，反映了相當部分黨員的聲音，是一股不容忽視的力量。現在「公投」已證明失敗，但余若薇既無認錯，又沒有改變激進路線，反而要扶植梁家傑、陳家洛這類激進派代表接掌黨務，反映領導層從來沒有反省錯誤，也沒有回應不少黨員重合理性溝通之路的訴求，鐵了心將公民黨改弦易轍，這令黨內人士更加不滿。雖然這次在多名黨內大佬力保下壓住了反對聲音，但如果再不檢討，黨內分裂只是時間的問題，公民黨勢將遭受另一次的衝擊。

自從「公投」一役，公民黨流失了大量中間支持者，又吸納不到激進支持者，變成兩面不討人，足顯激進派提出參與「公投」是不折不扣的餽主意。綜觀「公投」結果，公民黨在多個原有的鐵票中產區，得票不增反減，說明中產選民不支持公民黨轉趨激進。同時，預期能夠吸納到的青年激進支持者，最終都歸入到更激的社民連。公民黨白忙了一場，反而引發了黨內嚴重的派系鬥爭，隨時導致公民黨另一次大分裂。一切的因由都是源於余若薇當日聽聽人言，參加「公投」，導致公民黨今日陷入如此田地，只能悔不當初了。

申亞的文化衝擊

許曉暉 民政事務局副局長

過去一段時間的申亞工作，本星期五將在立法會得到定案，決定香港到底是繼續向著2023年的目標前行，還是擱置申辦。

在這四個月當中，與眾多團體和朋友交流了對香港體育發展和申亞的想法，聽到很多寶貴意見，深深感受大眾對體育發展和運動員的關心，也明白部分朋友對亞運的顧慮，讓我們可以更好地完善有關體育發展的政策措施。市民對申亞的疑慮主要圍繞幾點，透過積極的回應和解釋，申辦建議逐漸得到更多理解和支持。這些關注點包括：

(1) 亞運與體育政策的關係 — 亞運是我們長遠體育政策的一部分，聚焦以2023年作為運動員、體育總會、場地建設以及體育文化提升等方面清晰的階段性目標，為我們體育政策所起的，是催化和加速的作用，加快推動我們現行日見成效的體育政策。

(2) 亞運與民生的互動 — 民生福利是政府最重視

的工作，未來12年，不論亞運舉辦與否，特區政府在醫療、教育、福利三方面將不間斷地持續投放超過20,000億元。

(3) 亞運預算 — 對亞運的投資建議是60億元，將於未來12年分期進行，正如其他公共開支，是投入本土經濟，推動內部需求的一部分，日後預算若有波動，我們可以透過不同方法，例如尋求商業贊助以及加強與周邊地區在場館上的合作，以避免超支。

(4) 2027年甚至2043年可以嗎？ — 今天香港在亞洲體壇已位處中、上水平，除在最近一屆的亞洲運動會名列第十一以外，在亞洲青年亞運中更位處第五，我們若能在現階段及時加大力度為體育再推一把，整個體育事業可以更快地走上一個嶄新台阶，為運動員和下一代提供更廣闊的發展平台和選擇。十二年讓今天一位兒童成為少年，十二年對年輕人而言影響着兩至三代人，十二年周邊地區和國家都會一直在進

步，我們應否延後這個為社會設立長遠目標的機會？

(5) 把資源撥給運動員更好？ — 香港精英運動員協會在一封給市民的意見書中提到，給予運動員一個目標和努力方向比甚麼都重要，非金錢所能代替。有效地推動體育事業以及現代大型賽事的社會效益，我們才可以讓運動成為更富出路和前途的選擇。東亞運以後，第二梯隊因當中的實戰經驗在廣州亞運表現更出色，商界對體育的支持亦增加了，十多個場地提升了，作為除了奧運以外香港運動員可以參與的最大型運動會，亞運可以發揮的效益，將比東亞運更遠。

當大家都肯定體育文化的重要，囑咐香港在經濟角度以外，需要更具文化內涵，避免短視而富有長遠目光，但是同時，我們在一個投資於體育文化、為體育發展和整體社會確立一個長遠而具體目標的契機面前，卻猶疑了，又重新戴上了慣常的「成本會計」、「經濟效益」、「短期回報」等思考帽子……希望大家都能以「人本」會計的角度，從更長遠、更全面的角度考慮申辦亞運的建議。我們重申，最終不全面的建議能否通過，特區政府持續循三大政策方向推動體育發展的決心，都同樣堅定不移，冀為我們的運動員和下一代，開拓更寬廣的天地和空間。

「十二五」規劃是祖國向香港特區全面地暢開懷抱，這對近十年來經濟增長顯著放緩滯後的香港來說，無疑是千載難逢的發展契機。面對這個令遠在赤道的香港多年來都欽羨不已的大好時機，特區政府必須抓住機遇！事實上以往我們錯過不少良機時辰，曾幾何時，眼見內地的高速發展，香港也經歷過一段忐忑起伏的心理歷程：從排斥輕視到高傲怠慢，從保守觀望到自卑邊緣化……然而時至今日，絕大部分港人已經深深認識到香港與內地血肉相連不可分割的關係。香港與國家主體經濟的統籌和協調是不可逆轉不可阻擋的大趨勢，只有融合發展才能優勢互補相得益彰。

天降重任於香港這塊寶地，特區政府必須放下包袱，積極主動地投入「十二五」規劃，盡快融入國家主體經濟的發展中，進一步推動內地和香港的經濟社會的協調發展。藉着「十二五」規劃巨大無比的效應，香港完全有機會實現新一輪的高速增長，在全國經濟發展這盤棋局中成為領軍的「棋子」，將香港構建與紐約、倫敦比肩的國際大都會，在世界東方再次大發異彩。

教育量化寬鬆政策的網羅

祝越山 獅子山學會

大學的學生的比率也提高了，筆者沒有精確的數字，但估計以前可能只有0.1%的學生最終能入讀大學，今天可能已經增至10%，以前0.1%當然比今天的10%精英得多。大學生的平均水平下降就變成不可避免的事情。如此一來，大學生的入職水平必然下降，到最後就出了這樣的結果，量化寬鬆必然導致貶值的道理，在職場也可以同樣應用。

到最後，那0.1%的精英因為量化寬鬆的緣故，無法被分別出來，入職水平下降；那9.9%的同學就白花三年光陰外加十多萬學費，才走到前人同樣的位置；最後那90%就更是可憐，連一張沙紙也沒有，被迫讀副學士，或是讀其他不實用的課程，希望不用白白的在職場上被打壓，卻也是徒勞無功；全部都落在教育量化寬鬆政策的網羅中，被迫玩這樣的一個殘酷遊戲。

同日，香港大學公佈一個民意調查，九成年輕人表示相信持續進修有助晉升。筆者相信並非他們無知，反而是他們明白雖然要付上光陰、金錢，但活在量化寬鬆的時候，跟隨量化寬鬆的路是唯一的活路。可憐莘莘學子，就這樣賠上了一生最寶貴的青春。香港政府又何時才醒覺呢？