



楊志強

香港工商專聯會會長
資深時事評論員

未雨綢繆解決本港樓市兩大問題

本港樓市即使沒有「到絕境的時候」，港府也應未雨綢繆，針對內地人來港買樓扭曲本港樓市，以及本港樓市存在政策風險兩大問題，港府一要借鑒新加坡、澳門、澳洲等限制境外人士買樓的措施，保障本地居民的住屋供應；二要釐清樓市政策，明確表示政府有責任確保有中、小型單位，可留給首次置業自住的香港市民。

前金融管理局總裁任志剛，最近以中國金融學會執行副會長身份出席一個金融論壇時表示，香港樓市已不再只是七百萬人的樓市，而是面向整個內地市場；內地人都想來港置業，即使有十萬分之一的內地人，需求都會變得很大，令本港資產價格上升。他期望政府有智慧去處理：「市民大眾真係好想買一間樓，但拎唔起錢，作為政府會覺得有個責任點樣保障市民買到樓，這個矛盾是存在的。」

香港樓市已面向整個內地市場

離任後甚少評論本港政策的任志剛，一針見血指出本港樓市的兩個主要問題，一是內地人來港買樓扭曲本港樓市，令資產價格上升；二是本港樓市存在政策風險，買賣雙方都不肯定政府會推出甚麼打擊樓價措施。任志剛的觀點，具有一定啟發性。

最近，香港媒體有關「廣東80後少婦擲3.45億港幣買下九龍最貴樓盤」的報道，讓內地富豪來香港掃樓話題再次成為社會各界關注焦點。其實這不是新聞，港府發展局土地註冊處的信息顯示，從去年至今，不算公司僅算個人，港島價格在1,200萬港幣以上的豪宅，一手新房加上二手房，三成買家是內地人。而分析他們購買的因素，除去移民等因素，防內地通脹、求資產保值增值是他們來香港購豪宅的主要原因。

香港樓市界定豪宅以1,200萬港幣為界，價值在1,200萬港幣以上的稱為豪宅。香港最貴的一手新單位買家往往多為內地人，發展局土地註冊處

的信息顯示，今年重慶一位買家曾以5.47億港元的天價買下了淺水灣赫蘭道12號，創下了香港樓市今年第二高的成交價。內地買家由一手豪宅市場蔓延到二手豪宅是去年下半年內地人在香港購房出現的新趨勢，由於香港一手樓盤日漸稀少，而且新開樓盤逼近天價，因此從去年下半年起，香港的二手豪宅也開始受內地買家青睞。

今年開始，香港購房不再辦理移民手續，為什麼還有很多人繼續來香港買房？很明顯，很多人是為保值增值而來香港購房。在這種情況下，內地北京、上海等城市執行的限購政策，也讓肯定擁有多套房產的內地有錢人不得不到沒有限購政策的香港來買房。

即使不到絕境也應未雨綢繆

內地居民湧港購置物業，有議員建議港府應立法禁止內地居民來港買樓。特首曾蔭權在回應時強調，港府願意研究有關建議，但香港是一個自由經濟體系，「只有到絕境的時候，我才會(就限制內地居民來港買樓)作出考慮」。現時內地人置業已經佔本港豪宅市場兩、三成，同時隨着通脹壓力增加，人民幣和港幣的兌換比例在變化，這就意味着香港房子對於內地買家來說是「隱性降價」，這無疑也促使內地買家前來香港置業的比例增加。

筆者認為，即使沒有「到絕境的時候」，港府也應未雨綢繆，針對內地人來港買樓扭曲本港樓市，以及本港樓市存在的政策風險，港府一要借鑒新加坡、澳門、澳洲等限制境外人士買樓的措施，保障本地居民的住屋供應；二要釐清樓市政策，明確表示政府有責任確保有中、小型單位，可留給首次置業自住的香港市民。

仿效澳洲等地的做法

一些國家和地區，把豪宅和一般住宅市場分割，只准許境外人士購買豪宅，以限制他們沾手本地市場，保障本地居民的住屋供應。近年有大批內地新移民及留學生買樓的澳洲，2009年4月底宣告禁止境外人士購買二手樓，只可以投資一手物業，臨時居民及留學生亦必須取得當地政府

批准才可置業，並要在離開澳洲兩年內出售，違者會被充公賣樓所得利潤，以免海外投資者推高樓價及協助欲首次置業的澳洲居民入市。

雖然海外人士在新加坡可自由在一手及二手樓市置業，但由於新加坡政府規定海外人士只可購買公寓式大廈，加上當地有一套名為預購組屋的建屋制度協助國民買樓安居，故海外資金湧入樓市未造成太大影響。港府可仿效澳洲等地的做法，把豪宅和一般住宅市場分割，只准許境外人士購買豪宅，以限制他們沾手本地中小型單位市場，保障本地居民的住屋供應。而且措施可以是暫時性，預料對樓市造成的風險有限。

確保有中小型單位供應香港市民

政府有責任確保有中、小型單位可留給首次置業自住的香港市民，對此港府應該全面檢討現行土地房屋政策，其中包括調整房協功能，照顧市場與政府之間的空間。目前房協每年能應付的建屋量只有3,000個單位，由於房協照顧到私人市場及政府之間的空間，調整房協功能，房協每年應提供5,000個「雙限樓」（限呎盤限港人買）單位予市場，令市民能夠上車。當局有責任促使港鐵、市建局、房協等公營或政府為大股東的機構，多興建中小型單位，平衡市場供求。港府應將港鐵南港島線及觀塘延線的物業發展項目，定為「限呎盤限港人買」的雙限措施，即限呎盤的發售對象應限制為首次置業的本港永久居民，而日後轉讓，也應限制為首次置業港人。

此外，現時本港能夠發展的土地相當有限，政府需要透過填海，發展邊境禁區土地，以及增加建築密度等，提供更多的單位。但這或會遭到某些政黨和環保團體的反對和狙擊。對此，港府也應未雨綢繆，盡早展開社會諮詢，尋求社會共識，不要等到「到絕境的時候」一籌莫展。

葛輝言論損政府聲譽 上立會須據實披露

還原真相 前任政府資訊科技總監葛輝於今年1月突然以「私人理由」提早離開政府，最近突然「喊冤陳情」，聲稱自己辭職非為私人理由，而是不滿當局在處理「上網學習支援計劃」的招標時，「以政治理由挑選特定團體中標」，並要求立法會引用權力及特權法，讓他向立法會交代提早離職的原因，反對派即如獲至寶，大力「炒作」，並質疑當局「使橫手」阻止對方「爆料」。署理商務及經濟發展局局長蘇錦樑首度開腔回應事件，指葛輝的言論已影響到政府的聲譽，並指當局並不反對葛輝向立法會作出澄清，但必須根據事實作出披露。

政府資訊科技總監辦公室於去年5月18日至7月5日公開徵求「上網學習支援計劃」建議書，計劃為期5年，旨在協助約30萬名低收入家庭的學生，購置價格相宜的電腦及上網服務，並為他們提供支援及輔導。在徵求期限屆滿時，當局共接獲5份建議書，其後按已公布的程序和準則，評定兩份分別由香港社會服務聯會和信息共融基金會有限公司提出的建議書最為優異，並成為計劃的執行機構。

自稱辭職涉政府事務

不過，時任政府資訊科技總監的葛輝於其後離職，政府表示他是以私人理由辭職，但有人放出風聲，指稱由香港小童群益會及互聯網專業協會共同支持成立的信息共融基金會之所以獲選為計劃執行機構之一，是因為互聯網專業協會前會長葛珮帆為民建聯成員而「明益對方」，並令葛輝受到「不必要的政治壓力」而決定辭職。

葛輝在離職後於4月致函立法會資訊科技及廣播事務委員會，謂其辭職的「私人理由」與其健康或私人生活無關，而是涉及「政府事務」，更指他欲澄清的事項會引起嚴重的公眾利益問題，但政府卻不批准他公開解釋。



■葛輝聲稱自己提早離開政府非為私人理由。



■蘇錦樑指葛輝的言論已對政府的聲譽造成影響。

資料圖片

香港文匯報記者劉國權 攝

指遴選工作遭人終止

葛輝於昨日接受傳媒訪問時繼續聲稱，該計劃遴選期間的前、中、後段，都有「很明顯的政治要求挑選特定團體中標」，並稱自己曾指倘由2個團體中標，並非最好的做法，但其後有人以「難以令人信服」的理由，終止原來的遴選工作，他相信其中有很大的政治考慮，而自己不希望「合謀誤導立法會」，遂決定辭職。

民主黨議員李華明昨日在立法會會議上追問有關問題。蘇錦樑在回應時強調，有關計劃的遴選過程公平公正，絕無見不得人的勾當，當局考慮選取執行機構的基礎，由始至終都是尋求整體上為計劃帶來最佳效益的方案，機構負責人的政治背景並非考慮因素。

蘇錦樑：觀點要有根據

蘇錦樑繼續透露，葛輝最初要求「更正」和「澄清」他在計劃遴選過程的角色，及披露相關的機密資料，當局認為他提出的要求屬個人性質，不能接納以此作為准許他披露機密資料的理據，所以拒絕其要求。但鑑於葛輝隨後提出有關「公眾利益問題」等言論，已對政府聲譽構成嚴重影



■林瑞麟笑言只是作為一場朋友提醒黃毓民。



■黃毓民質疑林瑞麟對自己的勸諭是「恐嚇」。



■黃宜弘提出的修正案獲得通過。

林D9好心提醒 太上黃反咬

上網上線

「人民力量」的黃毓民（太上黃）自成為史上首名被事務委員會主席驅趕離場的議員後，一直洋洋自得，並不時把「以身試法」4個字掛在口邊，並再表明會「以身試法」，挑戰選管會有關互聯網上播放選舉的電視及電台節目，也要如傳統媒體般受「公平原則」規管的建議。政制及內地事務局局長林瑞麟（林D9）在聞言後笑指，所謂「上得山多終遇虎」，希望對方遵守法律，因他「不希望有一天會見到黃毓民議員受到司法制裁」。

立法會昨日討論由「公民起動」議員何秀蘭提出，促請當局維護新聞自由及表達意見的權利的動議。何秀蘭借題發揮，聲言警方近年「選擇性檢控」示威者，並利用不具名的「吹風會」，企圖影響傳媒的報道。民主黨副主席劉慧卿亦借題發揮，聲言港鐵一度發信要求傳媒不要報道港鐵負面新聞，否則會抽起廣告，令公眾震驚，嚴重損害新聞自由，並要求當局調查事件。

身兼香港「支聯會」主席的李卓人，則聲言政府多次以違反《公眾娛樂場所條例》為由，「打壓」市民的表達自由，並稱對此表示失望。

網上拉票受限 黃揚言踩界

各自表述，均純為宣示自己的政治立場，輪到「太上黃」，就借選管會有意規管互聯網播放有關選舉的電視及電台節目的建議發難，聲言該建議是為針對他這個身兼網台節目主持的「準候選人」，又揚言自己屆時定會「以身試法」。「人民力量」另一議員陳偉業，則聲言商業電台及部分報章因與「太上黃」有私人恩怨，而對他及他的政黨作不公平的報道，或甚少報道他們激進的言論。

民建聯立法會黨團召集人葉國謙在發言

時，有感而發地說，香港有部分傳媒在生存壓力下，為求銷量和追求轟動的效果，造成新聞質素及公信力下降，並非市民所願見的。

自由黨議員張宇人表示，近期有民調指，逾5成受訪的香港市民，認為傳媒有自我審查的情況，創回歸以來新高，傳媒應該提高警覺。

商界議員黃宜弘在發言時說，特區政府應提升對輿論調控的能力，營造有利於施政的主流輿論。

被勸收斂行為 反指林恐嚇

林D9在回應時強調，香港的言論自由獲《基本法》的保障，而近期有民調反映，市民認為傳媒有濫用新聞自由的情況，問題值得深思，又指政府安排「吹風會」發放消息，與其他國家及地區的安排相似，強調當局過去每年回答記者的問題接近100萬條，並會繼續致力維護香港作為開放透明社會。

他又揶揄「太上黃」的「以身試法」說法：「黃毓民議員近日多次提及他很想『以身試法』，我在過去數天不只一次聽到他這樣說。相識多年，我忠告一句『上得山多終遇虎』，我不希望有一天會見到黃毓民議員受到司法制裁。」此時，「太上黃」即時質疑，林D9指稱他會受司法制裁是在「恐嚇」他。林D9則笑言，自己只是作為一場朋友作出提醒，希望對方不要提錯用神。

維護新聞自由修正案獲通過

最後，由反對派提出的原動議及有關的修正案均在分組點票下全被否決。不過，由黃宜弘提出的、按《基本法》及「一國兩制」原則維護新聞自由的修正案則獲得通過。

■香港文匯報記者 鄭治祖

反對派高調「譴責」特首圖轉移視線

卓偉



廿四味

公民黨縱縱綜綜援老婦以司法覆核阻停港珠澳大橋的進程，事後受盡社會輿論口誅筆伐，就是反對派也不敢高調聲援，擔心引火焚身。但昨日，十多名反對派議員突然發表聲明，譴責行政長官曾蔭權在上星期答問會中，指有人借保育之名，利用法律程序，阻撓基建上馬的言論，是向審訊的法官施壓。他們更聲言不排除在立法會提出譴責曾蔭權動議云云。

反對派由開始時的推卸責任，到現在的高調反擊，惡人先告狀，目的是要將事件上升成所謂的「司法獨立」之爭，將戰場由經濟民生轉移到司法範疇。不

過，公民黨雖然機關算盡，但其靠害香港的事實眾人皆見，反對派要與公民黨綢繆，也只會得不償失。

記得在法庭判決司法覆核勝訴時，社情民意都認為判決令港珠澳大橋受到拖延，工程成本大幅上漲，對判決大都不以為然。不少市民亦不滿部分政黨屢屢使用「司法狙擊」手段去阻礙政府施政，罔顧市民利益。面對群情激憤，公民黨一直不敢承認是幕後黑手，後來傳媒愈揭愈多，更發現公民黨一邊發動司法覆核，一邊聘請黨員去打官司，才不情不願地走出來說此舉是為了完善環評制度云云。如果公民黨是理直氣壯，為什麼不第一時間走出來「成功爭取」，說要推翻過去的環評制度？為什麼要

傳媒揭發後才被迫承認？說到底，是公民黨評估民意反感，擔心邀功不成反招怨所致。

及後，司法覆核的後遺症不斷浮現，70多項基建受阻延，建造業工人飯碗難保，就是工程界專業人士也大呼「黎廣德靠害」，隨着愈來愈多基建被迫停頓，社會對公民黨的不滿將不斷積累，而且不要忘記，這些基建中不少屬於地區上爭取多年的項目，是區議會選舉的主力議題，公民黨將所有基建盡數延誤，肯定會成為選戰死穴。所以公民黨決定反守為攻，一面大打環保障牌，強調他們提出的環評新標準如何先進，不要因為發展而損害環境；另一面借題發揮，將行政長官對公民黨的指責，上綱上線為向法官施壓，並將社會輿論的批評一概抹黑為干預司法獨立，公民黨反以「司法捍衛者」的姿態對批評者反擊。

公民黨的策略轉變也得到反對派呼應，早已進退失據的民主黨，其他個別反對派議員也跟着公民黨的說辭響應，就是社民連、「人民力量」等也紛紛支持，這明顯不是偶然，而是有幕後勢力擔心公民黨被打垮，將牽一髮動全身，於是將反對派再次綢繆一起，全力聲援，並將戰場轉到所謂的「司法之爭」。然而，政府早已揭穿公民黨從來沒有提出過完善環評制度的建議，說明司法覆核純粹是「司法狙擊」，而將行政長官的批評說成是向法官施壓，更是荒謬指控，首先這些指控只是反映社會上意見，只要看看坊間報章及社會輿論便可一清二楚，行政長官引述意見有何不可？又如何變成向法官施壓？而且，真正損害司法獨立，將法庭推向政治漩渦的，正是對司法覆核樂此不疲的公民黨及反對派，虧他們還在問誰在損害「司法獨立」？