

大建公屋 惠及基層

唐英年

下屆政府要大幅增加公屋興建數量，以滿足不求置業只求安居市民的需求。現時很多輪候公屋的市民要以較貴的租金，租用居住環境惡劣的私人樓宇甚至劏房單位，既加深生活壓力，生活質素亦差。若政府能大幅增建公屋，令更多基層市民可以低廉的租金租住公共房屋，便可以減輕他們的生活負擔。雖然大幅增建公屋面對各種困難，但政府責無旁貸，要迎難而上。

行政長官曾蔭權先生在周三公佈的施政報告中提出復建居屋，回應夾心階層人士及年輕人住屋需求，我認為由於客觀環境的改變，復建居屋做法可取。但香港的住屋問題，絕對不是一份施政報告可以解決，房屋政策要有長遠規劃。

解決安居問題是首要任務

香港回歸祖國近十五年，經過三屆政府的管治，期間經歷了亞洲金融風暴、沙士肆虐、金融海嘯，對香港的經濟及社會發展造成巨大的打擊。特區政府在回歸之初因應高樓價而大增房屋供應，但後來隨着樓價失控下滑，扭轉政策，採取較保守的做法，縮減房屋供應，在當時的環境下可以理解，但未有繼續開發土地，就加劇了後來的供求失衡。

我認為，下一屆政府需要作出改變。香港將踏入回歸後第二個十五年，由過渡期進入發展期，解決市民安居問題是政府的首要任務，不能頭痛醫頭，腳痛醫腳，香港要釐定長遠房屋及土地規劃策略，令中長線的土地和房屋供求趨向平衡，市民不用再為住屋問題頭疼。

現時樓價飆升除了因為通貨膨脹和短期內落成的私人樓宇供應不足外，亦與土地長期供應短缺有關。當發展商以至樓宇買家眼見不止樓宇落成量少，而政府未來又沒有太多土地可以增加供應時，就出現長線供應短缺的預期，發展商不急於賣樓，但買家卻急着入市，就會推升樓價。而公營房屋供應不足，更是火上加油。

每年提供四萬個住宅單位的土地供應

解決問題要由根本入手。我認為，下一屆政府一定要竭盡全力，大量開發土地，大幅擴大土地儲備，讓政府有充足的彈藥在手。施政報告提出要增加土地供應，提出多項開拓土地資源措施，整體目標是提供每年約四萬個住宅單位的土地供應。

我同意研究大力開拓土地資源的方法，但認為要再檢討每年四萬個單位用地是否足夠。更重要是將目光放遠，要規劃未來十年以至十五年的土地供應，要提供土地滿足住屋需求。同時要確保增加土地供應的措施可以盡快落實，令政府在未來幾年有子彈在手，才可以靈活開放的態度，應付市場變化，增減房屋供應，令供求趨向平衡，令樓價不會失控上升，若無子彈在手，一切只是空談。來屆政府要有決心用盡一切辦法，大量增加土地儲備，要果敢決策，大步向前。

政府必須要滿足市民安居的需求。當政府有充足的土地在手，便可扮演「提供選擇」的角色，讓不同階層人士按自身不同的情況，選擇置業或租住公共房屋。在政府直接提供的房屋中，有為照顧中下階層人士而設的公屋，亦有為買不起私樓又不符合入住公屋資格的夾心階層人士而設的居屋。現時樓價飆升，政府復建居屋，為夾心階層提供置業選擇，至關重要。正如大力開發土地作為土地儲備一樣，政府亦應作中長期規劃，設定一個適切的居屋供應數量，有序興建，形成一定數量的居屋儲備，政府有屋在手，可因應經濟的變化靈活增減供應，協助夾心階層置業之餘，又不會對私人市場造成太大的衝擊。

迎難而上增建公屋

行政長官在施政報告內用了相當多的篇幅解釋他復建居屋的決定，我支持復建居屋的同時，認為下一屆政府絕對不應忽視公屋這個重大議題。行政長官認為要一年提供一萬五千個公屋單位，但因土地不足和地區反對等因素，增建公屋有困難。現時有十五萬名市民輪候公屋，七萬人為單身人士，其中三萬人為三十歲或以下的年輕人，他們對住屋需求十分殷切。隨着社會環境的轉變，青年人想有自己的空間，不少人一夠年齡就入表申請公屋。若以中長期規劃計，每年提供一萬五千個公屋單位，即使加上現有住戶交回的單位，也不足夠。隨着市民對公屋需求增加，恐怕輪候的人龍會愈來愈長。

我認為下屆政府要大幅增加公屋興建數量，以滿足不求置業只求安居市民的需求。現時很多輪候公屋的市民要以較貴的租金，租用居住環境惡劣的私人樓宇甚至劏房單位，既加深生活壓力，生活質素亦差。若政府能大幅增建公屋，令更多基層市民可以低廉的租金租住公共房屋，便可以減輕他們的生活負擔。雖然大幅增建公屋面對各種困難，但我認為政府責無旁貸，要迎難而上。

除了大幅增加公屋單位的數量外，如何提供單位也可以多加研究，我近年和年青人談話時，了解到不少人想有獨立生活的空間，部分人不介意和人共用單位，有意見建議政府興建近似大學宿舍的公屋單位，還有很多具創意的意見，值得進一步研究。

香港作為開放型經濟體，深受外圍環境影響。我們汲取過去的經驗，要對土地和房屋供應作長遠規劃，要有能力按規劃提供穩定而充足的住宅樓宇供應，要有靈活的手段適應市場的變化，令七百萬香港人可以安居的同時，亦不會讓已置業的市民蒙受樓價暴跌的衝擊。

歐美貨幣戰催化經濟蕭條

黃海振 資深評論員

西方走廊

評級機構將希臘評級定為垃圾級後，又將意大利、西班牙的外幣和發債評級下降，將評級展望定為負面。顯示歐美貨幣戰已進入熾熱狀態，貨幣戰對全球經濟的影響更加上升到令人可怕的程度。歐盟目前想方設法反制美元，以便拯救希臘、西班牙、葡萄牙和意大利等國家，希望能夠有效鞏固歐盟、保住歐元、抗衡美元。美國所做的一切則為了美元獨佔霸權。目前，白宮政府官員、經濟大佬、評級機構和各大媒體罕有一致開足馬力齊聲唱衰歐元。由於歐美貨幣戰關係到世界上最大的經濟體，其殺傷力、影響程度、涉及地區遠遠超過二次世界大戰和各次金融危機；其結果將催化全球經濟走向大蕭條。

歐美貨幣戰關係到歐元和美元的未來，誰佔上風，誰就可以在金融市場上佔領制高點、撈取更多油水、享受一本萬利的特殊地位。歐盟和美國目前皆用盡氣力、出盡法寶希望打贏這場仗。美國享有獨特的金融資源，頻頻出擊，攻勢凌厲，使歐盟在心理上先輸了一仗。評級機構屢屢在關鍵時刻作出對歐盟國家不利的評級，已導致世界更加看淡歐元的未來。

歐元區經濟體系和全球各國的經濟有着千絲萬縷的關係，其經濟復甦直接影響到全世界的經濟發展和復甦。美國目前經濟疲弱、失業率高企，白宮為了緩解危機，讓美元一次次貶值，不斷損害別國利益，變貨幣戰成貿易戰，結果對世界各國都沒有好處。

美元成最沒有信用貨幣

貨幣戰和貿易戰已經使美元成為世界上最沒有信用的貨幣，由此引發的各類摩擦亦已經導致全球金融、貿易秩序出現大混亂。世界銀行行長佐利克認為，「歐美貨幣戰反映出全球貨幣體系的緊張性，其結果可能使全球經濟重蹈1930年大蕭條」。世界上所有的貿易活動都基於穩定的市場環境進行，匯率市場激烈波動，將使國際貿易和投資都無法有序展開。美國帶頭進行的貨幣貶值，最終逼迫其它國家效仿，大家貶值則等於讓匯率戰效率為零、大家作原地踏步。面對歐元區經濟面臨的特大困境，美國財長蓋特納以救世主的口吻警告稱：「歐盟必須和美國緊密合作，才可能控制債務危機」。

美聯儲前主席格林斯潘近期連連拋出「歐元崩潰論」，他表示：「歐元正在崩潰，歐洲債務危機已經令歐洲銀行體系面臨大困難，世界對歐元區債券市場信心正快速消失，歐元區銀行已經面臨巨大下行壓力。」金融大鱷索羅斯也一反專門指責政府經濟失策的常態表示「許多人還不明白歐元崩潰的嚴重後果，一場完全失控的銀行業危機已經近在眉睫。歐元崩潰勢必引發全球金融危機，造成新的全球大蕭條」。股神「巴菲特別稱：「歐元崩潰並不是『不可想像』，而是『勢所必然』」。歐元誕生以來，在全球外匯儲備中的份額已經由成立之初的18%上升到了去年底的33.3%，大大「傷害」到美國的霸權和利益，於是發起了前所未有的總攻擊。

債務纏身卻要扮救世主

從歐元誕生的那一天起，美國就視歐元為眼中釘、肉中刺，恨不得早除之而後快。華盛頓利用全球債券評級權掌握在手中的特別優勢，進行心理戰術，不斷下調歐元區國家的債務信用評級，使希臘、西班牙、葡萄牙和意大利等國的融資成本顯著上升，甚至無法償還國債利率。評級公司將希臘等主權信用評級降至垃圾水平後，使歐債危機迅速蔓延到歐元區其它國家。評級機構近期甚至高調對法國發出警告，使法國巴黎銀行、法國興業銀行以及法國農業信貸銀行面臨巨大危機和壓力。美國自己債務纏身，卻要扮演成歐元區債務困境的救世主，目的是通過打擊歐元，期望希臘等國出現大規模違約，使美債的信用危機不會成為市場焦點。

美國評級機構近期的「努力」，已經使「希臘危機」、「歐元困境」大升級。今年以來，評級機構對希臘、葡萄牙、西班牙和意大利等主權評級的大幅下調，導致市場恐慌情緒飆升，使「歐豬五國」的融資成本迅速提升。歐盟委員會主席巴羅佐對評級機構的行動提出質疑，稱此舉動是「金融市場的投機行為，具有明顯的「反歐洲」傾向。歐洲央行行長特里謝則指責評級機構是「寡頭壟斷」。大西洋兩岸的貨幣戰，已經引起國際社會歐美經濟危機的高度關注。面對美國的全面狙擊，歐元區各國正緊鑼密鼓地醞釀反制美元、美國貿易的龐大計劃，由歐美貨幣戰引發的貿易戰、投資戰必將使全球經濟受到傷害，繼而催化世界經濟陷入大蕭條。

新居屋應肯定 兩項德政可讚揚

龍子明 全國政協委員 香港青年交流促進聯會創會主席

特首曾蔭權任內最後一份施政報告，標題是「繼往開來」，顯示政府絕非安於守成、安於現狀，而是積極回應社會訴求，為未來發展鋪路。報告的重點包括新居屋計劃，以及動用逾130億元作紓困、推動環保、就業、教育、助港企開拓內地市場等措施，體現了經濟發展的最終目標是使香港市民分享繁榮成果，改善生活，安居樂業。其中，新居屋計劃應充分肯定，「廣東計劃」和「2元計劃」兩項德政更值得讚揚。

龍聲飛揚

房屋是市民對施政報告最關心的課題，特首曾蔭權今次沒有叫市民失望，宣布重新交託房屋委員會恢復建設居屋，並對新居屋計劃作出新的構思。新居屋與舊居屋有兩大分別，一是設「退市機制」，二是「轉售補價頂」；在退市機制之下，當私樓價跌至合理負擔水平，以及有一定數量中小型單位供應時，政府將停售居屋；新居屋計劃把一手業主享用的折扣定性為「貸款」，日後售樓「還款」就不必與市價掛鈎，可促進居屋流轉。

新居屋計劃具有前瞻性

這顯示新居屋計劃具有前瞻性。由於環球經濟前景不明，金融動盪持續，股市和樓市隱憂深藏，新居屋計劃在幫助夾心階層家庭置業的同時，亦顧及保持樓市穩定。新居屋售價與購買者的收入掛鈎，這一向是當年房委會訂定居屋售價時最重要考慮之一。居屋可建可停，汲取了過去樓市飆升或樓市劇跌時，房屋政策缺乏靈活性的教訓。居屋政策明朗化，也有助本港樓市健康發展。

有輿論認為，新居屋設定退市機制，客觀效果有托市之嫌。這種觀點值得商榷。回顧歷史，1997年爆發亞洲金融風暴，香港樓市隨之暴瀉。直至2002年金融風暴的「餘威」未消退，香港在持續通縮、周邊因素不明朗及房屋供過於求的情況下，私人住宅樓宇的淨資產價值急速下滑，不少業主的物業變為「負資產」。為了避免樓市崩潰，2002年當時的房屋及規劃地政局提出9招「救市方案」，當中包括2003年起無限期停售及停建居屋。總結經驗教訓有兩點：2003年起才停售及停建居屋，其退市太遲；而由於當時特區政府及商界反應過敏，「無限期」停止了一系列措施，未能保持土地及樓宇的穩定供應，又助長了過去兩年樓價飆升逾7成，導致不合條件入住公屋而又買不起私樓的夾心階層家庭，其負擔能力與目前的房價和租金嚴重脫節。

比較起來，新居屋可建可停非常靈活，當私樓價跌至市民合理負擔水平時即停售居屋，政府消息人士表示，當私樓的實用面積價低過4000元（建築面積呎價約3200元），便不會推售居屋，這相當合理。比較起來，樓市大跌比樓市上升對香港整體經濟的破壞力更大，引發的民怨更深。新居屋退市



■特首發表任內最後一份施政報告。

機制在樓市跌至一定水平時，即發揮托市功能，有助穩定私人樓市，這不但不應指責，反而值得充分肯定。

需謹慎擺平新舊居屋的利益差異

有輿論認為，新居屋和優化置安心計劃以升值歸業主為誘因，鼓勵業主賣樓套現再買樓，對香港社會是好事壞，值得深入探討。實際上，原來的一手居屋業主以折扣價買樓，出售或出租時，必須向房屋委員會補回當年享有的折扣優惠，是以現行市價來計算。由於補地價金額龐大，導致居屋流轉不暢。新居屋和優化置安心計劃促進居屋流轉，有助整體樓市發展，資源亦得以善用。當然，政府需要謹慎擺平新舊居屋出現的利益差異及各方面的矛盾，在推出「新居屋」的新補地價政策後，房委會應認真檢討，要顧及對現有居屋業主的公平性，研究將新補地價政策是否延伸至現時約逾25萬個居屋單位，以確保新居屋計劃能夠順利落實。

兩項德政增添關懷長者的溫馨

施政報告遍及多個市民關心的議題，涵蓋了安老、教育、公共醫療、環保、經濟發展等問題，提出的措施針對性強，有的放矢，全是針對本港當前社會矛盾而發。以人口老化問題為例，政府提出了放寬回廣東養老津貼的限制、資助長者乘坐交通工具的「2元優惠計劃」，這是兩項值得讚揚的德政。「廣東計劃」使移居廣東的長者可以在當地領取高齡津貼，毋須舟車勞頓奔波返港。這個問題過去多年來拖延不決，原因是存在許多技術性難題，這次終於解決，關鍵還是政府有決心，計劃應逐漸擴大到內地其他省市。長者「2元優惠計劃」，給本港邁入老年化的社會增添了一抹溫馨，但計劃不應局限於本港長者，也應惠及內地及海外來港長者。所謂「老吾老以及人之老」，不僅是中華民族的美德，也是無可質疑的普世價值，香港作為國際大都會，應該有這樣的文明風範。

把握發展機遇 善用挺港政策

曾蔭權在施政報告中表示，2008年全球金融危機以來，世界經濟版圖正在改變，香港要保持全球競爭力，必須把握新的發展機遇，背靠祖國，面向國際。施政報告宣布多項發展經濟措施，建議支持香港企業拓展內地市場，撥款10億元設立專項基金，鼓勵企業朝高增值方向發展，並結合本地設計的優勢發展品牌。當局會爭取在今年年底前簽訂CEPA第8份補充協議。為配合國家「十二五」規劃，將發展西部、成渝經濟區和海峽西岸經濟區，提升至區域發展的重點戰略地位。

在推動香港離岸人民幣業務方面，施政報告提出會加強人民幣資金的使用和循環機制，包括推動銀行發展覆蓋全球的人民幣業務網絡，並進一步拓展銀行貸款、債券及股票發行的人民幣融資業務，以及爭取進一步擴大證券投資安排。這些促進經濟發展的措施，與「十二五」規劃以及李克強副總理訪港宣布的一系列「挺港」政策密切配合，有利香港抵禦歐美債務危機和環球經濟衰退帶來的衝擊，有利香港與內地優勢互補共同發展，保持香港經濟穩定發展。

曾蔭權說，香港回歸以來雖面對不少嚴峻挑戰，但中央政府推出多項措施，使香港得以在穩步發展之餘，還能發揮獨特優勢貢獻國家。他代表香港，向中央政府的無私幫助與支持表示衷心感謝。這充分表達了港人的心聲。

民主黨總幹事林卓廷日前在某論壇透過大氣電波說明民主黨反對外備擁有居港權的主張，表面論說理直氣壯，公眾以為該黨「棄暗投明」，卻未能在其他場合再見到民主黨提出相類的立場。如此重大立場，該黨居然由受新總幹事在一個論壇上說明陳述，作為高層核心的主席何俊仁則退避三舍，沒有代表該黨強調立場。民主黨企圖以總幹事一篇「反對」讀白蒙混過關，避過一時政治災難，投機意味明顯，表態只為敷衍公眾，毫無誠意。

言行不一難寄厚望

林卓廷當日說：「外備雖然對香港有貢獻，不過入境條例表明，解放軍駐港部隊及駐港官員亦無居港權，政策好清楚。」他們不認同外備擁居港權的主張似乎鏗鏘有力，擲地有聲，但是公眾大感驚奇的，是他們至今對事件的抨擊疲弱乏力。民主黨至今在事件上仍然含糊不清，未有跟進，官方網頁未有顯示該黨立場，地區也沒有廣泛宣傳，該黨沒有舉行或參與遊行示威，內部更沒有舉行簽名行動。這和該黨在反遞補機制或反委任制度等事件中的態度，判若兩人。民主黨口裡說不，行動卻無法證明他們能貫徹立場。該黨面目如此含糊，其他沒有吭聲的反對派政團組織，公眾更不用寄厚望。

民主黨和其他不敢吭聲的反對派大小政團，所以始終沒有跟進抨擊的行動，可從反對派的共同理念剖析。民主黨、民協和其他反對派，流着反對派共同的血。「人權」、「法治」、「自由」、「獨立」都是反對派欺騙市民的口號。他們之間在政治上相互包庇，如果以為他們能在事件中完全割席，實在是癡人說夢。

企圖保持沉默蒙混過關

包括民主黨、公民黨、民協、職工盟、街工等反對派政黨工團，日前便推出共同政綱，這樣的黨派組合，界線要如何劃清，又如何劃得清？民主黨是要與公民黨劃清界線，還是堅持他們的共同綱領？這邊廂劃清界線，那邊廂又發表共同政綱，民主黨甚至其他反對派想在外備事件中，單憑幾句聲明甚至沉默不語就置身事外，想法未免過於天真。他們即使今天否認，改天仍然理念同一，現實環境、港人之苦畢竟不是他們的首要考慮。反對派就是反對派，能割席的就不再是反對派一員了。如果因為表面否認便輕信相信該黨所作所為的話，只會為外備事件甚至為香港未來的發展留下伏筆，潛藏礙礙香港發展的炸彈。

其實，不只民主黨和其他反對派人士要急忙劃清界線，部分公民黨黨員亦力圖淡化和公民黨的關係。不少公民黨的區選參選人，宣傳海報未有標示公民黨黨徽。其他沒有多作評論的反對派頭頭也企圖在靜默中蒙混過關。公眾深入了解反對派的思想根源和脈絡關係，就能發現反對派在外備居權事件中是同出一鼻子的，任何割席舉措不過是公關伎倆。公民黨今日縱然內外交困，民主黨和一眾反對派政團仍會是其忠實盟友。

民主黨割席能劃清界線麼？

馬彥