新界東北發展之我見

香港專業人士協會副主席及資深測量師
陳東岳

百家觀點

新界東北發展計劃鬧得熱烘烘，不同持份者反應激烈。港府應藉着這次諮詢集思廣益，廣泛聽取不同持份者以及市民的意見及訴求，作出回應及處理，及早為賠償及安置作出協調，以便開展下一階段工作。筆者以平常心看這件事，和讀者談談幾個頗具爭議的話題，表達一下自己的看法。

1、開發土地的重要性。香港自開埠以來，為應付不斷到香港定居人士的居住和生活需求，一直沿用移山填海，收地開發新市鎮等方式。九龍城啟德機場是填海得來的，沙田、荃灣、屯門、大埔以至將軍澳等新市鎮都是收地或加上部分填海發展而成。

不過近年由於環保及保育等原因，維港內已不准填海。而早前就計劃在維港外作填海，從諮詢期市民的反應來看，相信亦不容易實現。市區內可供發展的剩餘土地，都是相對零碎地塊，並且受交通條件及城規用途的限制。

加上香港的現狀是：樓價居高不下，近年公屋輪候人數急增至20萬人，明知劏房違法，仍有人願意付四、五千元租住一個80呎市區小房。這正正凸顯了港樓尤其在低廉租金的住房的供求失衡。

如此持續下去，高樓價高租金將更加影響民生，加重低收入人士的生活壓力，市民怨氣積累更深。而市民亦要有一個共識：為應付香港中長期發展，以及為找地建屋紓緩供求失衡的問題，香港及早開發可供發展的土地，仍是刻不容緩。

2、東北發展三合一的選址。港府這次為古洞等地的規劃諮詢工作，是為特區政府成立十五年以來首次作出的大型土地開發。這次的選址相信是由於古洞原有一個港鐵站，打算利用恢復建設這個站，在交通條件上，能配合上附近土地的新規劃，提供發展土地用作住宅、商業中心、科研及生態公園等用途，為15萬港人提供居所及就業機會。

由於規模偏小，筆者亦建議把人口目標定為25萬人，同時因應社會需求變化，應該增加建公屋及居屋部分的比例。有人質疑，為何坪輋發展區與打鼓嶺發展區作相連發展而相隔那麼遠，相信這是避開兩者之間的地區生態價值較高或綠化地所致。

3、持份者的參與及補償。由於在規劃諮詢階段，可有關官員往往未能就受影響人士及各方面賠償的問題作出比較具體回應。看來港府有必要趁這次諮詢之後，就不同持份者的訴求作詳細分析，作專項處理，以便及時作出適當回應，甚至針對特別情況，事先作出調解。

4、「傳統收地模式」「公私營合作」及「換地權益書」。以整體的政府收地方式進行收地，對港府掌控土地供應及基建的時間表較有利，但弊端是現時的收地制度是賠償不反映新規劃的潛在價值，有發展商提出「公私營合作」就是要保留發展權。參考60年代至80年代行之有效的傳統收地方式，就是業權人除了可選擇現金賠償外，還有「換地權益書」制度。

■新界東北地區古洞北村落(近處)，與深圳(遠處)近在咫尺。 資料圖片

「權益書」可自由轉讓，當政府在推出新界土地投標出售時，中標者可以以「權益書」代替現金。筆者在此建議政府恢復「傳統」權益書制度，既能反映潛在價值，又可避免發展商因預期發展權益被剝奪而引發的訴訟。

5、「菜園村」模式。對非原居民或租戶來說，應該尊重其原來生活模式，在規劃範圍內上撥出6%至10%土地作為重建村落之用。套用「菜園村」因高鐵收地時建立的模式，對農戶發出復耕牌照，及提供復建農村住屋的援助。

西班牙料將尋求援助

永豐金融集團研究部主管
涂國彬

歐央行早於月初宣布推出無上限買債計劃，但由於計劃推出的前提是有成員國主動尋求援助，並要達到某些要求，因此，計劃宣布了近一個月，但歐央行仍未需要執行計劃。

由於一旦歐央行啟動買債計劃，雖然歐央行表明會為此作出沖銷，但要完全做到不增加貨幣供應實際上並不可能，在貨幣供應增加的前提下，資本市場將能得到好處，商品股市價格將可望上漲，這亦是投資者希望看到的，因此，市場目前最關注的，是西班牙何時才正式尋求援助。

不過，由於西班牙要尋求援助，觀乎過往希臘及葡萄牙等的經驗，援助國需要接受嚴苛的條件，比如縮減預算、緊縮開支及經濟改革等，而這將會削減大量民生福利，包括削減醫療衛生和教育支出等一系列措施，更需要削減公務員工資及提高增值稅，因此，本周在西班牙準備公布2013年預算草案以及經濟改革方案前夕，當地的示威浪潮亦因而愈趨激烈。

同時，佔西班牙國內生產總值達五分之一的自治區，加泰羅尼亞地區主席Artur Mas更表示，該區將會提前進行選舉，凸顯其希望尋求獨立，以擺脫強制實施緊縮政策之意圖。

在民眾熾熱的反對聲下，執政者為保支持，以免下次選舉落敗，將傾向拒絕尋求援助，而事實上，現任西班牙首相拉霍伊，在上次大選得勝的主因，便是由於其打着不會向外界尋求援助的旗幟，因此，若拉霍伊此刻向外界求援，就是食言，對政客的生涯而言將可造成打擊，更何況是在如此重要的問題上。

即使拉霍伊上場前並沒有承諾不求援，然而，希臘及愛爾蘭在接受援助後，領導人在下一次選舉均落敗，從往績上看，若西班牙尋求援助，拉霍伊下次落選的機會將十分大。

政治角度考慮 外援或不高

因此，從政治角度考慮，西班牙尋求外界援助的可能性並不高，不過，經濟層面上看，尋求援助，加強緊縮政策力度，政府開支減少短線或會使當地經濟情況更惡劣，但長遠而言，減輕負債並實行經濟改革，將對經濟有利，同時，歐央行買債行動亦可大幅壓低西班牙國內之債貸成本，減輕政府債務負擔，比不尋求援助，似乎利大於弊。

■西班牙失業人數多達471萬，政府招聘中心外每日均有長長人龍。 美聯社

擺脫經濟困境求援迫在眉睫

不過，話說回頭，若西班牙經濟環境在拉霍伊餘下任期內仍得不到改善，選民為表對生活上的不滿，在下次選舉中，將會傾向投票給反對派，拉霍伊或其政黨成功連任的機會亦不高，在求援與否，連任機會均不高的情況下，現屆西班牙政府為西班牙長遠利益着想，尋求外界援助，或者能帶來意想不到的效果；歐央行的量寬政策反過來激活了當地經濟，尋求援助反過來成為現屆政府的政績，權衡利弊，西班牙應會尋求援助。

A股現時是否撈底好時機？

康宏証券及資產管理董事
黃敏碩

上證指數今年表現不濟，曾失守2,000點關口，而上證指數現時的市盈率已降至約11倍，遠低於過去10年平均的24.2倍，估值甚為吸引，亦成為投放A股的一大推動力。奈何，早有評論提及A股估值便宜，這已非一日之事，惟內地股市久久未能展現持續的反彈，市場慢慢對其失去信心，尤其是當地的資本市場仍在發展中，零售投資者也較多。

回報不濟削弱投資者信心

中登公司數據顯示，截至9月21日止，A股帳戶持倉比例只有約33.6%，至5,612萬戶，數字與年初的5,681.4萬戶相差不遠，但若考慮到年初34.9%的A股持倉比例，就或多或少反映到，投資者對A股的信心未有明顯的改善。無他的，企業盈利受累外貿及經濟放緩，A股年內反覆下挫，當局縱使放寬銀根，也未能阻止經濟放緩的勢頭，加上有不少新股的定價過高，亦良莠不齊，面對投資氣氛下滑，引致回報甚為不濟，也削弱投資者的信心。

從宏觀角度看，歐美相繼出台新一輪量寬政策，惟主要乃穩定市場預期，避免再現大型的金融動盪，實體經濟回復需時，年內外貿環境難以樂觀，而回到內地，一眾工業行業面對產能過剩，以及下游需求不振的困境，內銀在資產質素的顧慮下，又不敢加大貸款力度，令企業的營運更見困難。至於內房又續處兩難局面，當局既要藉房地產及相關行業，支持稅收，推動基建及經濟發展，惟同時又要顧及資產泡沫，以及民眾的承受能力，要在當中取得平衡，殊不容易。

質優內房股宜作分段吸納

不過，隨國家換屆在即，政策在換屆後料見明朗，而每個股市周期均有其底部，而上證指數又已積弱甚久，雖然在現階段仍難以斷言A股何時見底，但相信離見底的距離已不遠，可針對部分行業，作分段吸納的部署，並靜待下一上升周期的到來，其中筆者較看好內房股。

上述雖然提到國家在內房政策正存在兩難，但這不代表需要完全規範整個內房產業，反觀，由於內房與內地宏觀經濟有密切的關連，有關當局打壓內房的力度，相信不會過於猛烈，料只會在現有基礎上，加強執行力度，並繼續強調維持房地產調控決心不動搖。

在如此情況下，部分資產負債表較佳的內房股，有望在行業中突圍，藉豐厚的土地儲備，繼續運用現有資源發展項目，並透過「以價換量」，以及深化受累調控程度較低的三四線城市之佈局，去帶動銷售額，受惠內地城鎮化比率持續提升所迎來的中長線商機。

■上證指數現時的市盈率已降至約11倍，遠低於過去10年平均的24.2倍，估值甚為吸引。圖為福州一家證券營業部。 新華社

鋼鐵加速去庫存與復產並現

比富達證券分析員
王 靳

近期鋼鐵行業去庫存呈現加速趨勢，根據上周末（2012年9月21日）的數據，中國26個主要城市5大鋼材品種（螺紋鋼、線材、熱壓板、冷壓板、中厚板）的社會庫存量為1,306.5萬噸，較去年同期（2012年9月23日）下降137.7萬噸，較本輪去庫存起點（18,99萬噸）已下滑45.4%，而上周單周庫存就下降66.4萬噸，周去庫存量創年內最大水平。上周是鋼材庫存連續第9周回落，顯示近期鋼鐵去庫存趨勢較好。

去庫存奏效 鋼價反彈力強

需求是近期鋼鐵去庫存的主要驅使因素，因為在庫存快速下降的同時，鋼材價格有較為明顯的反彈：螺紋鋼螺紋現貨從3,580元（人民幣，下同）/噸上漲到3,738元/噸，周環比上漲幅度達到4.4%；線材現貨從3,606元/噸上漲到3,764元/噸，周環比上漲幅度也達4.4%。在庫存加速消耗的同時，價格有明顯上漲，說明在近期去庫存進程中有大量需求助推。

鋼鐵需求增加的原因是多方面的。以美國、歐洲為起點的全球寬鬆舉措刺激外部需求，而近期各大城市樓市回暖，導致地產商加速購地建樓，也對庫存的消耗與資金對鋼鐵市場的預期產生了正面的影響，但最為顯著的因素，應還是在於政府基建的增量投資。根據上海經濟論壇中的數據，從今年5月初至今，國家發改委批准的大項目立項總投資額為7萬億元人民幣。受益於其中大量鐵路、機場等消耗鋼鐵的基建項目，鋼鐵需求回升是為必然。

但在此輪鋼鐵提價過程中，股市並未給予樂觀反應。參考A股市場上周的股價變化，上周鋼鐵公司股價表現中除寶鋼股份外，其餘公司周線均收跌，而寶鋼股份股價錄得小幅上漲0.65%至4.66元，很大程度上也是因為公司9月21日出資6,908.7萬元回購1,489萬股的操作，而該公司股票於本周一受其羅涇項目兩座COREX爐停產的消息影響下跌2.58%。換言之，從投資者的角度來看，鋼鐵股目前仍難看好，短期的需求上升無法改變全行業產能過剩的事實。

關注產能過剩轉為「慢性病」

事實上，鋼鐵產能之前已進入下行區間。根據國際鋼鐵協會數據，中國8月份粗鋼產量為5,870萬噸，同比減少1.7%。而根據鋼協9月上旬粗鋼產量數據，日均189.5萬噸，環比增長1.2%，表明在短期需求刺激導致的鋼價上行過程中，部分鋼廠開始復產，去產能進程在短期因素影響下或將受阻。筆者擔心，發改委為穩增長而快速注資的行為，很可能導致鋼鐵需求端紊亂，導致鋼鐵行業產能過剩轉為「慢性病」。

■圖為寶鋼一隅。 資料圖片

改善城市規劃可減少勞資矛盾

香港樹仁大學商業、經濟及公共政策研究中心
李樹甘 吳祖堯

筆者於9月14日的文章，已論述由於樓價和租金的升幅，令勞資雙方均帶來愈來愈沉重的負擔及生活壓力，本文今天會繼續從樓價、租金和標準工時的議題，向政府提出一些解決問題的建議作參考。

標準工時政策影響營商環境

因為高昂的住屋成本，僱員希望透過標準工時立法從而取得更多工資。相反，因為舖租昂貴，企業的利潤被不斷蠶食，故反對標準工時立法。表面上，勞資雙方在立法問題上各執一詞，實際上，他們一直站在同一陣線，面對着同一困難——昂貴的樓價及租金，這才是真正要解決的問題。

若不對症下藥，盲目讓標準工時出台，後果將十分嚴重。因為法例一旦出台，就很難取消，只會衍生出更多法例去彌補本身的缺陷，香港各行各業的靈活性隨之而受到更多的約束。再者，全球競爭力報告2011-2012指出，在香港營商最困難的15項因素中，具有限制性的勞動法案排第4位，顯示出香港若再制定標準工時，肯定會影響營商環境。

租金與工資增長造成惡性循環

因此，政府應解決高樓價及租金問題，而非再推出一條勞工法例。回望03年「非典」期間，本港經濟陷入谷底，消費需求大幅下降，失業率高企以及出現通縮。政府當時推出自由行政策，成功增加需求令經濟復甦。自此之後，政府逐漸開放自由行，消費需求亦隨之而不斷上升。不過，本港現時的景況與03年截然不同，失業率低，通脹升溫。

一直以來，政府在推動土地供應及新市鎮規劃等供給面政策的積極性，遠不及推動自由行政策。需求不斷上升但供給卻沒甚增加，導致物價上升，樓價及租金亦然。為應付生活成本增加，僱員便要求更多新勞工法例來增加工資，企業成本進一步上升，迫使其加價，削弱企業的對外競爭力之餘使物價再升，僱員再要求增加工資……形成惡性循環。筆者必須指出，自由行政策有助刺激需求固之然好，但供給未能配合需求的增加，港人只能望洋興嘆。正因如此，近日深圳非戶籍居民「一簽多行」措施才被叫停。

若不改善供給方面政策，惡性循環將無法被打破。在此困局中，率先倒下的是本土中小企。他們根本承受不了昂貴的租金及工資，即使是大型本土企業，也難以一直支撐。最終大部分的本土企業將會消失，取而代之的是跨國企業。他們能依靠商標的知名度，把低成本的產品以高價出售，附加值高得使他們能夠負擔昂貴的租金及工資。

筆者最擔心的是，當跨國企業發現其他地方有更好的商機時，他們便會減少在港的投資，真正能與香港共渡時艱的本土企業卻早早被淘汰，到時香港經濟將陷入困境。筆者並非想否定跨國企業對本港的貢獻，然而本土企業才是香港的基礎。

總括而言，筆者希望政府在供給面着力，增加土地及房屋供應，做好新市鎮規劃，勞資雙方的矛盾自然得以緩解，社會亦可有效地吸納自由行所帶來的消費需求。最後，在施政時，不要被眼前的現象所蒙蔽，應探索背後的原因。例如某貨品的價格不斷上升，我們應該立法限制該貨品價格上升，還是協助增加其供給呢？

題為編者所擬。本版文章，為作者之個人意見，不代表本報立場。