

# 中共十八大：新的戰略與理論

何亮亮 鳳凰衛視評論員

## 港人看十八大

展望中共十八大之後的十年，大致上是21世紀的第二個十年，這十年無論是對中國的發展還是中共的繼續轉型，都可謂承前啟後，十分關鍵。中國的經濟發展要轉向質量型、創新型，經濟發展的利益要更多地為仍不富裕的大多數人所享，需要強國戰略作為指針；同時亦需要不斷在理論方面探索創新，保證執政方向的正確與自身建設的正確。

十一月月上旬有兩件國際關注的大事，一是11月6日舉行的美國總統大選；二是中共十八大將於8日在北京召開。這兩件事之間的關連，可以從美國總統候選人的三場辯論，中國都是主要話題看出。美國是超級大國，長期以來唯我獨尊，根本不需要看其他國家的臉色，現在兩位候選人都反覆拿中國說事，最後也都同意應該和中國維持合作夥伴的關係。由此可見國際社會正在開始習慣於世界兩強並存。

中國成為美國總統選舉的主要話題，反映出在21世紀的世界，中國作為強國的崛起勢不可擋，這正是中共十八大召開前的國際大勢。

### 中國崛起是人類發展史上的重大成就

20世紀上半葉的世界經歷了兩次世界大戰和十月革命；下半葉經歷冷戰、殖民體系的崩潰和歐盟的興起以及蘇聯解體、中國開始了復興進程。世界進入21世紀，美國遭遇九一一恐怖襲擊，隨即發動反恐戰爭，但無法根除宗教文明衝突的根源。同時資本主義世界經濟出現了根本性的結構性危機，特別是作為全球化引領者的美國，實體經濟的份額持續下降，虛擬的、欺騙性極強的金融遊戲成為金融寡頭取富的主要手段。歐盟的債務危機無解，令人擔憂其前景的不確定性。

簡要地概述這一趨勢，有助於了解中國崛起的世界意義。中共作為中國的執政黨，在1949年之後經過一系列成功和挫折的探索，終於在1978年確定了改革開放的路線和國策，開始引領中國的復興之路，同時也

開始了自身的轉型，即從革命黨向執政黨的轉型。中國是世界人口最多的國家，中共是世界最大的政黨，這兩者都凸顯了中國的份量，也凸顯了中國發展與管理的難度。13億5千萬人口，既是豐沛的勞動力資源，也是令人驚嘆的大市場，而城鄉差距、貧富差距和歷史上空前的人口大流動，如何管理這麼龐大的人口，任何教科書都不可能給出答案，只能靠執政者在實踐中學習和積累經驗。連續三十多年的快速增長，使中國終於擺脫了貧窮落後，成為世界主要大國，雖然還有小部分貧窮人口，但是中國人普遍過上了溫飽和小康的生活，中產階級在壯大，也出現了富裕階層。這是人類發展史上的重大成就，看不到這一點，是一葉障目。

### 未來十年對中國發展轉型十分關鍵

中共的轉型與經濟社會發展同樣重要。革命黨的任務是「破」，執政黨的任務是「立」，立比破難。中共早已開始同世界各國各種政黨的交流，而不是局限於只同共產黨交流。1949年之後的中共先後經歷了毛澤東、鄧小平、江澤民三代核心，現在胡錦濤總書記將在十八大卸職，交班給新的一代領導人。從中共十六

大到現在的十年，是中國發展最快、成為世界第二大經濟體的時期，中國在國際社會的影響力越來越大。展望中共十八大之後的十年，大致上是21世紀的第二個十年，這十年無論是對中國的發展還是中共的繼續轉型，都可謂承前啟後，十分關鍵。

中國需要新的強國戰略。中國的經濟發展要轉向質量型、創新型，經濟發展的利益要更多地為仍不富裕的大多數人所享，全民的醫療和養老保險體制要建立和完善，這一切都和平的環境；但是和平不能只靠善良的願望，維護國家安全和經濟空間必須有強大的現代化的軍事力量，因此需要強國戰略作為指針。中共十八大能否就此形成初步的共識，值得關注。

作為馬克思主義政黨，理論的創新至關重要。中共改革開放之後，不斷在理論方面探索創新。只有正確的理論，才能保證執政方向的正確與自身建設的正確。看來「中國特色的社會主義理論體系」將成為新的表述。中共十八大預定修訂黨章，交由代表大會審議和通過，修改後的黨章將以何種方式表達中共理論的更新，也非常值得關注，因為這牽涉到中共未來的發展方向與吏治的高效與廉政，提高黨內民主也是應有之義。

## 阻東北發展 請為蝸居者想一想

政府坦誠地公佈了目前土地使用的困局，更加令反對發展新界東北的聲音顯得很不顧全大局。現時住在居住條件惡劣的人士不少，公屋輪候冊已有近二十萬人，市民對居住的需求極大，而政府卻苦於土地來源短缺。發展新界東北就是可以提供土地予有需要人士，令他們可以有改善居住環境的機會，在大局上看，發展新界東北是無可避免。這是大我小我之分，民主也就是要在尊重小我之餘，用少數服從多數的方式來定奪。我們不可能一面高喊民主，另一面又事事以小我利益行事，這是不合理的。

香港土地問題的衝突越來越尖銳，主要原因是土地資源有限，以致各方人士都對土地使用很有意見。在發展新界東北一事上，有人以政府手上有2100多公頃土地尚未發展為由，批評政府在沒有使用那些土地之前，不應發展新界東北，表面這是一個合理的說法，因為當政府手上有2100多公頃的土地，理應可供多年發展，發展新界東北自是可以再研究一下。然而，這個數目遺漏了政府土地局限上這個因素，發展局後來也提供了較詳細的數據，在這2100多公頃土地之中，原來有1200多公頃是要預留作發展新界小型屋宇（丁屋）的「鄉村式發展」用地，在扣除斜坡、道路等不適合居住土地之後，餘下可供發展作「住宅」及「商業／住宅」僅有392公頃，而且在這392公頃土地上，還有為數不少的後巷和「蚊型」土地，發展的可能大打折扣，所以在數目上已看到香港土地短缺的嚴重性。

### 香港土地短缺嚴重

若果讀者是經歷過香港過渡時期的話，一定不會忘記在回歸前的九十年代，香港政府每年可供批出的土地只有50公頃，每年50公頃的土地在那個年代已無法滿足市民的需求，因而導致樓價大升，這個是已發生的事實。換言之，以當年香港市民對樓房的需求，每年50公頃的土地供應尚且不能滿足市民所需，現時只有392公頃的土地的可供發展，也就是說即使每年以50公頃的速度來供應市場，政府手上的存貨亦會很快便用光了。由於土地開發需時很長，所以土地短缺問題已極嚴峻，如何找出可發展土地已是迫在眉睫。

上文所說的問題，是以我們用一直以來的思維去看土地，因為從政府公佈的數據來看，我們實在沒有多少的空間。可是，若果我們可以將思維活躍一點，將傳統的使用方式改變一下，例如在丁屋的土地使用上，若果可以用一個交換方式，從而不損害原居民利益的情況下，釋放出珍貴的土地出來，這是一個可以研究的方向，坊間亦開始有聲音和意見在這方面考慮，可看到經政府在數字上的解釋後，其實大眾是很明白問題的嚴重性，也願意提供各式各樣的意見。

### 阻東北發展不顧大局

其實，對筆者來說，政府坦誠地公佈了目前土地使用的困局，更加令反對發展新界東北的聲音顯得很不顧全大局。現時居住條件惡劣的人士不少，公屋輪候冊已有近二十萬人，市民對居住的需求極大，而政府卻苦於土地來源短缺。發展新界東北就是可以提供土地予有需要人士，令他們可以有改善居住環境的機會。在大局上看，發展新界東北是無可避免。對現居於新界東北的人士來說，其生活會受到影響是事實；但站在發展可以令大多數人得益的方向來說，這是大我小我之分，民主也就是要在尊重小我之餘，用少數服從多數的方式來定奪。我們不可能一面高喊民主，另一面又事事以小我利益從事，這是不合理的。

現在香港的蝸居問題日益嚴重，發展新土地已沒有多少的迴轉空間，凡請反對發展的人士，請您們在反對發展之餘，也要為蝸居的人士想一想，以「人飢己飢，人溺己溺」的角度去考慮問題，或者我們可以找到折衷點。

蘇偉文 恒生管理學院商學院院長

## 保留啟德體育城 帶動長遠新發展

九龍社團聯會

面對本港樓價飆升，市民置業困難的問題，長遠房屋策略督導委員會早前提出，考慮將計劃中的啟德體育城的20公頃土地改建成公共房屋，或者縮減落成規模，以滿足未來的住屋需求。無疑，現時社會對於住屋需求殷切，自新一屆特區政府上任以來，已積極推動十多項房屋及土地政策，並研究發展新界東北地區，務求增加本地長遠的房屋供應，這些措施我們是贊成的。然而，對於藉此向啟德體育城的用地埋手，我們卻絕不同意。自1997年啟德機場遷往赤鱸角後，一直閒置，其後經過政府及社會各界共同努力，舉辦數百場公眾諮詢，反覆討論及研究，好不容易才得到社會各界的共識。如政府隨便作出改動方案是既不尊重過去工作的努力成果，同時也使政府失信於民，大大影響政府的威信，我們是不欲看到的。

而且，啟德體育城對於整個區域的長遠發展是一個有機的結合。根據目前的規劃，啟德將設核心商業區，計劃打造成為香港的「第二中環」，加入旅遊、體育、商業及娛樂等元素，以吸引旅客及本地人口到當區消遣，成為維港中的另一大景點。而「起動九龍東」計劃，則利用了這一連串設施，帶動周邊區域，包括觀塘、九龍城、黃大仙等地的發展，改善東九龍舊樓林立的情況。當中，體育城是在市區內少有的大型公共空間，可供舉辦體育、慶典等盛事，配合整個啟德休憩的城市功能，故難以在發展中分割出來。因此，我們認為，在帶動長遠的經濟發展上，啟德體育城有其保留的價值及重要性。此外，廣州、新加坡等城市都具備了同類型的設施，而香港的設施仍然未能追上，再耗費時間另覓地方只會影響香港的競爭力，也會讓香港錯失更多舉辦國際大型盛事及慶典的機會。我們懇切期望保留體育城的發展方案，不作改動。

當然，目前最需要考慮的是，新體育城在每次舉行活動後，疏散的人潮將達到數萬人之多，勢必令當區的交通造成負擔。除了郵輪碼頭、輕軌鐵路以外，地鐵沙中線是啟德新區最主要的運輸工具，政府可與港鐵、巴士公司磋商，在不同時段增加班次，研究好交通配套。總的來說，有關啟德體育場的興建，政府已廣泛諮詢了社會大眾的意見，相信更符合香港的發展需要。我們期望，在啟德新區的帶動下，東九龍以至香港的發展再次起飛，共創繁榮。

## 解決住屋問題 還須開誠布公

陳建強 香港專業人士協會主席

### 專業議政

政府將一些以往只掌握在部分人手中的資料，讓全香港市民都知悉，這是正確的第一步。下一步，就是要促使全港市民一起反思，如何才能增加土地供應及土地儲備。是發展新市鎮，開發郊野土地，填海造地，還是暫緩一些不必要的基建項目。

住屋問題是梁振英政府的施政重點之一，有人質疑梁振英上台以來，樓價不跌反升，似乎未能落實競選時的政綱。事實上，要壓抑樓價，只有增加供應，政府早前公布的全港空置住宅用地數據，正好以事實向全港市民說明，樓市要平穩健康發展，全港市民都要好好反思，我們是否要在不同方面作出一些調整，以獲得適宜的居所。

### 供求長期失衡 樓價難下調

梁振英在競選行政長官的其中一個賣點，是其政綱在較為進取的房屋政策，香港市民普遍期望，梁振英上台後，樓價會嘗試「尋底」。不過，根據美聯「樓價走勢圖」資料顯示，今年9月底本港樓價平均呎價約6,523元，而今年首9個月錄得約15.2%的升幅；若果與今年6月底本港平均呎價約6,278元比較，錄得約3.9%升幅，換言之，新一屆政府上場後，本港樓價升勢未有停止。

這是否意味著新政府對樓價是一籌莫展呢？事實上，要解決住屋問題，唯一的方法只有增加土地供應。根據資料顯示，2010年的新落成單位數量只是13405個，2011年更降至9449個。而從1997年回歸至2006年的十年內，香港住宅樓宇每年平均落成量是23284個，而這個平均已是遠低於八十、九十年代近三萬個私人單位的每年平均落成量了。這兩三年這麼低的落成量，加上自由行政策等因素，使到住屋的需求遞增，樓價又如何會下調。

根據地政總署資料，本財政年度至今（即今年4月至今）的兩個季度，政府已推出招標的地皮共有12幅，相信可以為市場帶來5,500個單位。當中包括北角渣華道項目、荃灣西站五區灣畔項目等。另外，現正招標的地皮項目仍有將軍澳66D2區、馬鞍山落不沙彩沙街項目等。

### 公布用地規劃邁出正確第一步

雖然政府極力希望樓市可平穩發展，並推出一系列措施以遏止炒風及穩定樓價，但是，普羅市民對政府的措施仍然不以為然。事實上，要真正調控樓價，只有增加土地供應才是解決問題的治本之道，對樓市可起更長遠及更有效的穩定作用。

政府早前公布，全港現有空置住宅用地1300公頃，其中約七成屬於鄉村式發展（即丁屋）用地，實際可供興建住宅的用地只有約391公頃。發展局承認，在善用土地資源的大前提下，認同有檢討小型屋宇政策的需要，但是，900多公頃鄉村式發展用地全數撥作一般住宅用地，涉及法律、環境、土地規劃等複雜問題，需與不同持份者及公眾討論，並非短期內可以解決。政府亦指出，已透過六項措施開拓約2570多公頃土地，大多集中在新界，為未來建立土地儲備。

政府這種開誠布公的做法，是解決問題的實在做法。政府將一些以往只掌握在部分人手中的資料，讓全香港市民都知悉，這是正確的第一步。下一步，就是要促使全港市民一起反思，如何才能增加土地供應及土地儲備。是發展新市鎮，開發郊野土地，填海造地，還是暫緩一些不必要的基建項目。

「香港」是香港人的香港，政府應該將香港市民視為不同的持份者，一起商量商量，齊心建設好我們的香港。

## 警惕QE3熱錢刺穿香港樓市泡沫

馬建波 百家戰略智庫理事

自9月14日美國儲備局推出新的第三輪量化寬鬆(QE3)貨幣政策以來，港匯持續走強，顯示熱錢已偷步持續流入香港。近日，港匯更持續穩固在1.75強方，迫使香港金管局3年來連續兩次出手，拋出近75億港元，吸納流入的美元，以確保聯繫匯率機制的穩定。隨着熱錢的持續湧入，金管局不排除將再度出手干預。此舉既顯示在當前全球經濟持續低迷的形勢下，香港聯繫匯率機制所承受的改革壓力，也反映出熱錢的持續流入將加速香港通脹和資產市場(股市和樓市)，尤其是樓市的泡沫風險。

目前香港平均樓價已超過亞洲金融危機高峰期近15%，顯示存在較大泡沫。財政司和金管局已多次發出預警，並先後推出置安心工程，加推土地供應和舊樓改造，提升按揭首付比例和供樓負擔考核比例等多項調控措施壓制樓價，但樓價未有止步跡象，近期仍維持每月2%的平均升幅。

### 熱錢湧入增樓市泡沫爆破風險

香港樓市近年之所以出現與經濟背馳的現象，節節上升，且升幅可觀，主要因為長期以來香港樓市供應結構扭曲，年有效需求(自住加投資)約2萬-3萬個單位，但供應不足1.5萬個單位；加之自2008年全球金融海嘯以來，香港聯繫匯率促使香港進入長期低息環境(近5年來最優惠利率P-平均為2.1厘；HB更低至1厘)，金管局自主調控利率手段幾乎為零。由此可見，土地開發滯後，長期供應不足，投機熱錢流入和低融資成本，都助推了香港樓市泡沫的膨脹。目前香港樓市的租售比(投資回報率)已回落至3%或以下的高風險區域(最新通脹率已達3.8%)，樓價收入比已升越14倍，顯示供樓負擔持續上升。香港樓市泡沫已存在隨時爆破的風險，導火線可能就是大量持續湧入的全球熱錢。

本次美國QE3較之QE1及QE2規模更大，時限更長，其以不設期限的方式進行，每月購買400億美元(約3,102億港元)的按揭抵押債券(MBS)，直至就業市場顯著改善(即失業率降至7%以下)。聯儲局又維持低息在0至0.25厘不變，並將超低息政策期限從2014年底延長至2015年中期，同時，繼續將「扭曲操作」政策推行至今年底。為保持美國經濟的復甦動力和調降失業率目標，美國將加快印鈔速度，繼續輸出通脹，透析全球資產，並迫使歐洲和亞洲持續釋放寬政策與之對沖結算。

### 港府應做好應對準備

香港作為中國經濟的前沿和亞洲國際金融中心，又是全球最自由開放的金融市場，無疑成為國際熱錢獵殺的主戰場。隨着熱錢和國際游資的進一步流入，必將引發香港金融市場和資產市場的劇烈波動。自今年9月中以來，香港股市雖然由低位持續反彈近2500點至21700點，但受中國經濟和本港經濟下滑，及通脹回升的拖累，相較於近3年來連創新高的高道指和納指而言，仍顯積弱難返，目前恒指市盈率仍處於10倍左右的低風險區域。隨着熱錢的流入，恒指尚有一定反彈空間，但樓市已進入「高處不勝寒」的危險境地。未來數月，隨着國際熱錢洶湧澎湃之後的急速退潮，香港樓市的泡沫必將最先刺破，一洩千里。對此，必須引起各方高度警惕！

為今之計，港府必須未雨綢繆。一方面，香港政府調控樓價的措施不能放鬆，開發新界東北和擴建居屋加大的計劃必須加快落實，另一方面，金管局等專業機構應加強投資者風險警示教育，並盡快研究香港聯繫匯率與時俱進的改革方案。