

香港專業人士協會副主席及資深測量師 陳東岳

百家觀點

房屋問題迫切 理應優先處理

香港房屋問題嚴重，港府找尋可建住宅用地面對種種困難，近期傳出研究把佔地逾16公頃的粉嶺皇后山地皮，原定擬發展私立大學，現考慮改作房屋發展，包括興建公營房屋，以解決住屋問題。這個改動引起應該撥地作「教育」還是作「房屋」用途的爭議。

審時度勢，筆者認為應看社會上整體問題的急切性，無疑發展教育作育英才，出發點合情合理；但今時今日，公屋輪候冊突破20萬宗，兼且市區住房需求強大，解決房屋問題迫在眉睫，理應凌駕其他考慮。筆者支持把皇后山用地改作房屋用途。

粉嶺皇后山地皮佔地面積達16.4公頃，原擬發展私立大學，近日有傳當局將會增加覓地措施，並有意將皇后山地皮改作興建公營房屋。消息或會惹起辦學團體不滿，質疑港府出爾反爾，但房屋是民生問題，影響廣泛社會各層面，相信是港府嘗試放風測試社會的反應，作為下一步行動

的基礎。皇后山地皮曾在08/09年度納入勾地表，當年劃作「綜合發展區」，計劃作「住宅（丙類）」發展，地積比率約0.4倍，後政府配合發展教育產業，改為興建私立大學，並收到9份意向書，現階段相信仍在審視過程中。

假如建私大的目的是為了收納非本地生到港進修，對促進兩地文化交流有幫助，但現時本地人的房屋問題嚴重，港府出招壓抑過分活躍的樓市之餘，覓地建屋穩供應才是治本之道，當中興建公共房屋作為市民住屋的安全網，絕對有優先處理的必要，權衡輕

重，筆者認為在此刻社會的大環境，應該優先處理房屋問題。

從地理位置看，皇后山地皮位於沙頭角公路旁，毗隣軍地，距粉嶺鐵路約15分鐘車程，途經聯和墟近年已發展成包括帝庭軒、綠悠軒、御庭軒及榮輝中心等屋苑的高層住宅區，聯和舊墟一帶更商店林立。而從粉嶺馬會道開始的沙頭角公路龍頸項段近年進行擴闊工程，所以從交通條件及附近區域發展角度，距離粉嶺不遠，佔地16多公頃，本身地勢相對平坦的皇后山地皮，都絕對具備發展成中等密度住宅區的條件。

作為未來規劃，考慮到開發土地面對種種難題，皇后山作為一塊吉地，不需進行收地及拆遷等痛苦而耗時漫長的手續，筆者建議應充分利用該土地，設定3至5倍的整體地積比率，分作多個小區，包括公屋、新居屋、私人住宅以及社會設施等，當中公營房屋即



圖為前皇后山軍營地皮，佔地面積達16.4公頃。資料圖片

包括公屋及新居屋可佔較大比例。仍是值得進行的。按照上述3至5倍的地積比率，皇后山大約可建7,000至12,000個住宅單位，假如全部建公屋，估計最多可建16,000個單位。雖然涉及改劃用地、基建配套甚至道路擴闊工程等程序，但在港府缺地的大前提下，

希臘評級上調 顯減債成效初現

永豐金融集團研究部主管 涂國彬

自爆發歐債危機以來，希臘的主權信貸評級被標普等評級機構多次下調，令希臘難以從金融市場獲得融資。然而，隨着歐盟、歐央行以及國際基金組織的介入以及協助，當地的債務得以減輕，標普近日更將當地的主權信貸評級上調，歐央行亦重新接受希臘國債作為抵押品，歐債危機將會成為歷史。

希臘在上月成功獲得第三輪援助後，隨即宣布推出新一輪債務回購計劃，希臘是次付出的回購價為債券面值的33.8%，高於對上一次的最高回購價格28.1%，再加上獲得援助後，希臘的財政狀況未有繼續惡化，希臘脫離歐元區的機會大為減低，令是次回購反應十分理想，獲得超額申請，申請金額達319億歐元。

已從破產邊緣逐步恢復穩定

雖然在回購過後，希臘2012年年底的債務佔國內生產總值仍超過160%，但基於希臘作出之努力，歐元區各國已表示，將大幅增加給予希臘政府的官方貸款。而歐央行亦放寬了希臘銀行獲得貸款的條件，將再次接受由希臘政府發行或擔保的債務工具作為抵押品，使希臘能更易從外界獲得融資，增強市場對希臘前景之信心。

希臘10年期國債息亦得以回落至接近兩年低位，至約12厘，為去年2月中以來最低水平，大幅低於今年3月份的歷史高位44厘。有見希臘財政情況好轉，評級機構標普於周二（18日）將希臘的主權信貸評級從「選擇性違約」上調六級至代表前景穩定的「B-」級，為自2011年6月以來擁有的最高評級，表明標普承認希臘從破產邊緣逐步恢復穩定，肯定了歐元區成員國讓希臘留在歐元區的決心。

雖然經過兩次的回購計劃，在減輕債務方面，希臘已初見成效，但基於在增稅和私有化的削減赤字計劃的進展，仍有所保留。由於未來一段時間過去歐債爆發危機對歐元區經濟所產生的副作用仍然存在，預期希臘未來一兩年經濟仍然呈收縮，經濟收縮所產生的社會壓力，將會增加政府推行這些削減計劃的難度。

近日的報道亦顯示，當地工潮不斷，希臘公共部門員工於周三（19日）發動了24小時罷工，抗議新緊縮措施及裁員，造成當地運輸中斷、航班延誤以及學校和稅局關閉。相信在當地經濟未有起色的情況下，希臘政府在推行緊縮政策時，國內面臨的壓力只會增無減，加劇當地社會陷入動盪的風險。

雖然如此，但實行緊縮政策亦是希臘的唯一出路，正如一個簽下大量信用卡貸款的人，節衣縮食還清債務才能有重生的那一天，而希臘減債之路才走了幾步，希臘政府絕不能因社會壓力而屈服，繼續開源節流，令歐債危機得以終結。

中央關注經濟增長品質和效益

太平金控、太平証券(香港)研究部主管 陳羨明

中央經濟工作會議為2013年經濟政策方向定調，會議上形成的政策表述值得我們作深入的研究分析。

城鎮化建設成為一項專門提出的明年經濟工作任務，此前在中央政治局會議上的表述過，在此次會議上得到進一步確認。而相比中央政治局會議，會議還增加了對解決產能過剩矛盾、基建公共投資等方面的表述。此外，隨着三季度經濟回穩，對經濟硬着陆的擔憂緩解，對經濟增長品質的關注轉而上升，而對通脹的表述重要性弱於過去兩年。對明年的經濟工作定調重要性的表述亦有所變化，依次為「結構、增長、通脹」。

對於經濟增長注重品質和效益，並制定了品質和效益指標。過去三年中央經濟工作會議中，穩增長始終被定位為各項宏觀調控任務之首，而今年中央經濟工作會議取消了「平穩較快發展」的表述，代之以「持續健康發展」表述。

擴大內需成未來新增長點

會上提及，要「以提高經濟增長品質和效益為中心，穩中求進」，「把領導經濟工作的立足點轉到提高發展品質和效益」，「更加注重經濟增長品質和效益」，要「有品質、有效益、可持續的發展」。中國經濟最突出的問題，不是增速問題，而是品質和效益問題，這導致中國始終處於不穩定、不可持續狀態。這次會議把提高經濟增長品質和效益放在了非常突出的位置，就是要努力從根本上解決長期困擾中國經濟發展的老大難問題。

探討新型城鎮化的基建投資

比富達證券(香港)業務部副總經理 林振輝

自2008年「4萬億」投資之後，基建投資的強拉動成為了在外需乏力、出口萎縮、內需不振的後經濟危機期間，中國維持GDP增長的一項重要手段。今年以來，各地方政府加速配置基建投資項目也對危機後製造業的去化進程形成了支持。

但同時，這種以投資驅動的增長模式能否持續受到了多方質疑：一方面，政府負債規模的擴張將引致金融風險；另一方面，資金約束或導致結構性減稅，保障房建設與收入再分配等政府財政亟需履行的任務難以落實，阻礙經濟結構調整的進程。對於中國的投資過度問題，IMF亦認為中國宏觀經濟過度投資達到了GDP的10%。

「十八大」之後，「改革是最大紅利」的觀念深入人心，政府財政能否轉變過度投資的傾向，並更多注重結構調整的問題引人關注。對於2013年基建領域將何去何從，在中央經濟工作會議上，習近平提出：「在打基礎、利長遠、惠民生、又不會造成重複建設的基礎設施領域加大公共投資力度。」這是否說明，基建投資在未來仍大有可為呢？

在擴大內需方向上提出培養拉動力強的消費增長點，提出在打基礎、利長遠、惠民生、又不會造成重複建設的基礎設施領域加大公共投資力度。提出繼續堅持房地產市場調控不動搖，但無進一步表述，表述比去年減弱。在拉動國民經濟的投資、消費、出口「三駕馬車」中，隨着國際經濟危機進入深層次調整期，外需持續疲軟，投資亟待消化，擴大內需成為經濟未來新增長點。

資料顯示，今年首11個月社會消費品零售總額186,832.5億元人民幣，同比名義增長14.2%。讓內需成為增長的引擎，已是社會的共識。當然，城鎮化作為一項主要的工作，已成為擴大內需的最大潛力。

對產能過剩矛盾的解決成為2013年產業結構調整的工作重點。此外提出了要在創新發展中發揮企業家才能，與此前中央政治局會議中提出要支援企業牽頭實施產業目標明確的國家重大科技專案相一致。多年來，產業結構調整一直是中國經濟發展的心結。

目前傳統產業和部分新興產業都存在過剩，部分產業比如鋼鐵產能過剩非常嚴重。國際金融危機使得世界市場萎縮，原先通過出口消化的過剩、落後的產能調整刻不容緩。會議指出，加快調整產業結構，提高產業整體素質。充分利用國際金融危機形成的倒逼機制，把化解產能過剩矛盾作為工作重點。

此外，會議明確提出改革總體方案、路線圖、時間表，但對具體體制改革方向提及少於往年。農業是歷年中央經濟工作會議的工作表述之一，解決好「三農」問題，一直是中國經濟的重中之重。除了每年都強調的保障農產品供給能力之外，今年提出了「綠色生產」以確保農產品品質安全。

從盲目擴張向優化結構轉變

由是看來，基建投資在未來仍是存在空間的，但其過程將從盲目擴張向優化結構轉變。筆者認為，基礎設施的建設應服務於當下經濟建設的主要任務，與經濟體各個發展階段的主要特徵相適應。現階段，中國經濟面臨結構調整的任務，在促進內需、擴大消費為基礎的新型城鎮化背景下，基礎設施建設將更多的服務於人口流動、產業轉移的需要，並將主要用於優化城鎮的功能與內部效率進行配置。

從前文引述的習近平的表述來看，中共在明年將開始注重對基建投資的方向進行甄別，因此筆者預期，明年基建投資能呈現加大的領域主要在：鐵路效率優化，城市交通、排水系統改造、綠化、公園建設及垃圾處理回收等。

國策利好 環保產業發展空間大

康宏証券及資產管理董事 黃敏碩

中央經濟工作會議落幕，會上提出六大任務，當中提到多個工作，包括是加強及改善宏調、保障農產品供給、加快產業結構調整，以及推進城鎮化等，同時指出繼續執行積極財政政策以及穩健貨幣政策，並堅持樓市調控政策，而值得留意的是，會上提及要提倡經濟增長的質量及效益，意味當局未來的發展方向，將不再以經濟增長速度為主要目標，料透過城鎮化及產業結構調整，優化經濟布局，推動經濟可持續性發展。

會上為明年經濟工作定調，令政策及投資市場明朗化，有利企業盈利反彈向好，配合A股估值的吸引，A股明年方向可望拾級而上，在板塊選擇方面，由於預期調結構及城鎮化將成為內地明年政策主導，料有利相關板塊向上，機械設備股、建材、內房、燃氣相關、環保及鐵路基建等均是投放之選。

內地加快城鎮化，冀以投資作為引導經濟增長動力之一，固定資產投資料維持較快增長，在過程中，房地產、建材及大型機械股的需求均會受不同程度的拉動，當中內房雖料受國家調控，惟重申內房與經濟的緊密性，房價亦趨穩定，出新一輪調控的可能性不高，加上三四線城市可拓性甚高，城鎮

化比率有待提升，為發展商提供不少機遇，而大型機械股，在城鎮化中亦扮演者不可或缺的角色。

建材股留意地區性問題

至於建材股，基於運送問題，產品需求及企業盈利均較受制於地區性因素，需要留意企業的業務及地區布局。另外，內地鐵路網絡亦有待完善，早前高鐵事件的影響料已淡化，今年首十一月累計鐵路固定資產投資，已錄得正增長，為3.1%，達5,069.7億人民幣(下同)。內地鐵路網絡的深化，有助加強城鎮間的客貨運交流，鐵路設備股當可受惠。

在城鎮化以外，亦有不少板塊涉及結構調整的主題，當局調結構的目的，主要在於推動經濟可持續發展，將發展重點傾向新興產業，燃氣相關及環保皆在此列。國家近月出台多項鼓勵政策，如給予補貼，希望加快頁岩氣及煤層氣的開發，同時提升燃氣的普及度，優化能源結構，不論是上游勘探開發、設備(如燃氣管道)銷售，以至是下游燃氣銷售，亦料受支持。

可追蹤部分估值相對落後的股份，而最後要提的乃環保類股份。內地早年以工業為主的發展模式，對環境造成一定的破壞，影響生態平衡及民眾健康，而諸如污水處理及垃圾發展等產業具有可持續性，也有相當的發展潛力，同時亦有助於平衡產業結構，同樣不可忽視。

標準工時就能保障基層員工？

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

筆者早前接觸到關於勞資關係的真實個案，個案是關於一位領取固定月薪的白領員工，他覺得公司對員工十分計較及苛刻。員工每做一件工作，如草擬電郵或修改文件，必須自行記錄所需時間，然後向上司匯報。若上司認為員工匯報的時間過長，則會對其冷嘲熱諷施加壓力。故此員工往往都不會填寫真實所需的時間，而是填寫一個合上司心意的較少數字，因此經常超時工作而沒有補薪。有公司員工十分不滿，於是將所有在合約工時以外所做的工作及時間都暗中記錄下來。若日後與公司有任何爭論，希望這些記錄可作為證據，以保障自己。

不論此舉最終是否能保障那員工利益，值得注意的是勞資雙方在這真實個案中的行為。遇上苛刻計較的僱主，員工相應地作出保障自己的行為，暗中留下記錄，造成互相計較的情況。當然，這只是個別例子，現實中亦有不少寬容及體諒員工的僱主。

另一真實個案：某公司上班的頭一小時被默認為「早餐時間」。員工會帶早餐回公司吃或看報紙，僱主不會干涉。員工亦會自覺地將下班時間延遲一小時。這是彈性和默契，當中沒有任何明文規定。我們知道上班頭一小時工作效率可能比較低，僱主明白亦沒有計較。

員工也相對地延遲下班，僱主沒有損失。可是標準工時實施後對僱主規範及成本增加，原本寬容的僱主會否亦如第一個故事中的員工一樣，相應地作出保障自己的行為？值得擔憂的是，繼續體諒包容員工的好僱主最終承受不了工資成本上升的壓力而離場，剩下的則是善於剝削及利用法律灰色地帶的無良僱主，正如「劣幣驅逐良幣」(Bad money drive out good)的情況。

僱主可能會更重視員工效益

不少行業如零售及飲食業正面對勞工不足的情況，聘請新人相當困難。在標準工時下，僱

主可能會更重視員工為公司帶來的效益。例如他們將加強監察員工的工作效率，因為若員工花掉兩小時去完成原本只需一小時的工作，僱主則可能承擔1.5倍的超時補薪。

若標準工時立法後，第二個故事中公的「早餐時間」會否依然存在？相信大部分勞資雙方更喜歡有彈性有默契的工作環境，不想互相計較使雙方關係惡化。可是，一個又一個的規範使他們事事執着。規則改變了，行為自然隨之而變。勞資雙方的合約本身是按各自的需要而訂立，各自最清楚自己的需要。若局外人強行改變當中的條款，一刀切增加對僱主的限制，僱主亦會對僱員要求更多，對員工未必有利。

如果按照市場自由選擇的原則，我們可否以工時上限及超時補薪指引以代替標準工時立法？如公司達到指引的要求則須發認證，市民可於網上查詢認證，就如「優質旅遊服務」計劃一樣。此計劃的好處在於沒有硬性規定工時上限及超時補薪，公司可按自身情況決定，而認證則可使各公司的工時相關待遇更透明，有利自由選擇的原則，獲認證的公司自然更吸引。這樣可便形成「良驅逐劣」的情況。

最後，政府公佈的《標準工時政策研究報告》中提出，香港六大長工時行業主要為零售及保安等工種，這些工種多以時薪計算，員工收入隨工作時數增加。而其長時間工作的原因主要為勞工不足，並非僱主剝削。事實上，如果可以選擇，支付時薪的僱主亦不願意讓員工超時工作。在邊際生產力遞減定律下 (Law of Diminishing Marginal Productivity)，即使時薪維持不變，勞動力成本亦會不斷上升，因勞工每多工作小時的生產力正不斷下降。若時薪上升，勞動力成本則上升更多。似乎領取月薪而過份超時工作沒有補薪的情況才是剝削（當然，一些職業如老師不屬剝削，因他們的工時難以準確計算），特別是關係到職業安全工種如司機更不可以超時工作。不過無論如何，不宜用一刀切的標準工時去糾正。清楚合約，推出工時上限及超時補薪指引更為合適。

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。