

論壇版是一個公開的評論園地，歡迎社會各界人士與專家學者來稿。本版文章不代表本報立場。為增公信力，文章宜署真實姓名及身份。刊出概奉薄酬。來稿可用下列方法：郵寄：香港香港仔田灣海旁道7號興偉中心2-4樓《文匯報論壇版》 傳真：28731007 電郵：opinion@wenweipo.com

# 施政報告也是為香港青年人而寫

龍子明 全國政協委員 香港青年交流促進聯會主席

梁振英表示，《施政報告》不是為自己寫，而是為香港700萬人而寫，其實，《施政報告》也是為香港青年人而寫，報告自始至終貫徹了對青年發展機會的關注。例如，一開始在願景部分中，講到促進經濟發展，讓青年人學有所成並學以致用，又講到為青少年提供多元及多階進出的升學機會。報告談到土地供應的理念時，指出今天大家要討論、要抉擇的規劃和開發方案，為的是應付青年人日後的需要。《施政報告》「重中之中」解決房屋問題，將來受惠最大的，是現在怨氣最大的年輕人。從這個意義來說，這是一份有前瞻、有承擔、關注青年發展機會的《施政報告》。

《施政報告》公佈後，有31%的人對香港前途增加信心，減少信心的有23%，沒有改變的為38%。若按受訪者年齡分析結果，可見18至29歲、即受訪者中較年輕的對報告最不滿，評分僅為49.6分；對報告最滿意的比率19%，不滿率32%。有論者認為，《施政報告》獲評分56.4分「比想像中高」，估計是市民未消化報告內容。對於年輕人較不滿《施政報告》，有論者認為與青年政策「無料到」有關。

### 房屋政策充分回應青年訴求

實際上，港大民意研究計劃民調結果顯示，市民對

報告的評分為56.4分，給予正面評價。梁振英在《施政報告》發表後，支持度明顯上升3.3分，重上50分水平，顯示報告對特首民望有正面影響。對於年輕人較不滿《施政報告》，筆者認為恰恰與「未消化報告內容」有關。

《施政報告》雖然未有將青年政策獨立成章，有所不足，但報告將青年政策分散在各個政策範疇，尤其在「重中之中」的長期房屋和土地供應範疇，為的是應付青年人日後的需要。在《施政報告》公佈前夕，香港青年聯會1月15日公布的調查發現，有52%受訪者最關心《施政報告》中的房屋議題，有六成人則建議復建居屋。《施政報告》的房屋議題，實際上充分回應了青年的訴求。

### 迴避問題將來蒙受惡果的是青年人

正因為梁振英與今天面對置業困難的青年有同樣的人生階段，所以他在《施政報告》中發自肺腑地說到，在旺角花園街大火後探望過一對住在「劏房」中的母女，探望過睡在一個天花板「吊箱」中的年輕人，也了解到有些「高樓底箱」的工廠大廈被分割成三層的板間房，這些「居所」空氣差、供水和排污差，有些甚至連光線也沒有，「他們的困境，是我們大都會躍躍欲試的陰暗面」。梁振英還一針見血地指出：「三、四十年前，山邊木屋、天台屋有火災和衛生威脅，今天，籠屋、板間房和劏房，同樣有嚴重的火災和衛生威脅。當年我們的房屋問題暴露於戶外，今天雖然隱藏在室內，但嚴重性不減當年。」

對於新界東北發展受阻，梁振英說：「大規模開發土地，需時十年、廿年。我想青年朋友知道，今天大家要討論、要抉擇的規劃和開發方案，為的是應付青

年人日後的需要。迴避問題是極為容易的選項，但將來蒙受惡果的只會是今天的青年人。」

實際上，遠至反對皇后碼頭工程的「本土行動」、其後反對高鐵基建的「菜園村關注組」和「八十後反高鐵青年」，再到去年反新界東北發展計劃，一群聲稱「保育家園」的「搞手」，利用輿論攻勢，製造對立，激化爭議，為反政府不惜犧牲香港長遠利益，欲推倒發展計劃。部分青年被誤導下，參與反對香港的有關發展計劃。但是，有關發展計劃將使80後、90後青年得到更多發展機遇和更大發展空間。部分青年被反對派政客誘導反對香港發展，顯然是反錯了。

### 主流媒體概括施政報告房屋問題遠景

《施政報告》發表翌日，《文匯報》頭版頭條的標題是「梁振英安居藍圖 確立四大目標 填海『造個澳門』 10年建屋45萬」；《大公報》是「施政重土地房策 民生經濟不偏廢 CY勾畫香江新藍圖」；《明報》是「梁振英打造『新香港』三部曲 造島填海大如3將軍澳」；《星島日報》是「全城搵地起樓 梁施政助基層上樓 中置產業」。這些標題都概括了《施政報告》「重中之中」房屋問題的遠景，而將來受惠最大的，是現在怨氣最大的年輕人。有輿論指出：「梁振英短中長期的房屋和土地供應藍圖，是一個比梁理浩10年建屋計劃和回歸前的玫瑰園計劃還要宏偉的計劃，對香港的意義也遠大於上述兩個計劃。」

麥理浩10年建屋計劃，港府共發展6個新市鎮、33個公共屋邨、16個居屋屋苑，受惠人口高達96萬人。與此同時，麥理浩明白香港長遠不能單靠紡織和膠花一類依賴廉價勞工和勞工密集型的低技術工業，因

此他積極鼓勵香港工業循多元化發展，麥理浩在不少新市鎮內劃出稱為「工業邨」的工業區域，鼓勵投資者到這些經過規劃的區域開設廠房。10年建屋計劃不僅令香港建造成業蓬勃發展，而且令香港多元經濟產業起飛，成為亞洲四小龍之一。那時候的香港青年，都奮力讀書和工作，實現「四仔爺」（屋仔、車仔、老婆仔、人仔）。

### 梁振英托起新的「香港夢」

梁振英描繪「安居藍圖」，打造「新香港」，「勾畫香江新藍圖」，當中包括中期覓地10招，找出可建12.8萬個單位的300公頃地皮。另外，又初步定出4幅填海地皮及大舉開發新界東北部、西部和西部，又在南丫島北建島，望為2020年後的房屋需求地約3000公頃。300公頃地皮可建12.8萬個單位，3000公頃土地則可建120.8萬個單位，加起來是133.6萬個單位，按照每單位4人家庭計，受惠人口將高達534.4萬人。這個「安居藍圖」規模顯然大過麥理浩10年建屋計劃，足以應付青年人日後的安居需要。不僅如此，不斷增加的城市規模和經濟實力，不單令香港商業用地不足和地價高企問題得到解決，也會推動香港產業轉型和多元化，滿足香港青年在學業、住屋置業、就業和創業四方面的訴求。梁振英打造「新香港」，托起了一個新的「香港夢」，這是為香港青年度身打造的「香港夢」。



龍子明

特首梁振英首份施政報告推出後，許多人都說：「遠水救不了近火」。更何況，「遠水」所能提供的住宅單位有多少，目前也無法確實肯定，因為許多新開發區的發展還得過重關卡，特首及有關的官員仍得努力地向區議會、城規會……各種諮詢組織推銷。

為什麼施政報告沒有推出新的打壓樓價措施？相信是因為俗稱「雙辣招」才剛於2012年10月推出，成效仍在觀察，暫時沒有必要加推措施打壓。不過，我認為財政司可以考慮盡量利用各種公開場合告訴市民，政府是隨時可以推出更辣的「辣招」來壓抑樓市需求；並時刻提醒市民，一旦美國利率上調，他們是否仍有能力供樓？國際貨幣基金會已經在特首施政報告公布後，發表報告指出香港樓市有大崩潰的可能性，所指的就是一旦美國加息，由超低利率建立起來的樓價泡沫隨時會爆破。

目前樓價的確是建立在超低利率的條件之上。多年前，有能力供300萬樓的人，今日以同樣的每月供款額可以供900萬的樓，因此他就買900萬的樓。一旦利率上升數倍（利率的確是有條件上升數倍），這些人如何有能力供樓？除了，唯一的出路是賣掉。人人爭着賣樓，樓價豈能站得住？超低利率還能維持多久？香港人不應該忘記2002年至2003年時的慘痛教訓。

政府除了盡可能忠告香港市民，樓價有下跌的潛在危機外，另一個



曾淵淪

應該做的事，是盡快將勾地內的土地賣掉。雖然，有人會說這些土地最快要四年後才能變成住宅，但估計兩三年內就會有新的樓花供應，理智的人計算一下，知道兩三年內有大量樓花供應市場，就不會急著在現在搶購。

目前所有香港永久居民可以豁免繳付買家印花稅 (BSD)，如果進一步收緊，只有首次置業的永久居民才可以豁免BSD，我相信阻礙力會更強。這麼做，可以把買樓投資者也趕走了，只剩下首次置業者在市場。買家大幅減少，樓價再上升的動力有限。政府不一定要推這一套的BSD，但是可以推動類似的討論，討論更多可能推出打壓需求的「辣招」。只要民間輿論的討論多了，相對對想買樓的人能起一定的心理壓抑作用。看着綠悠悠的申請者中，三分之二是單身的申請者，這些人真需要房屋嗎？還是受人搶我也搶的羊群心態影響而呈上申請表？

它們寧願維持房價高企現狀，「逐少逐少」發展其土地儲備。

然而有關建議必須謹慎討論，尤其涉及免補地價的敏感問題。有數點值得留意：一是提出建議的是發展商，尤其是擁有全港最多農地的发展商，建議與其切身利益有密切關係。必須強調，這裡無意指發展商不會為香港整體利益作考慮，只是政府若對建議有興趣，必須諮詢各界意見，深入討論，以免給公眾帶來負面觀感，令再好的政策也胎死腹中。

二是評估有關建議對農地需求的影響。它可能令發展商收購農地的意慾大增，帶來負面效果。舉例而言，發展商開出更高價錢收購，大大增加農地擁有者出售其地的意慾。農地擁有者或放棄務農，或迫走租借其地務農的市民，令香港碩果僅存的農地消失，讓下一代無法體現農村生活等。

三是有關建議下的房屋，是在政府讓利下才得以發展。無論是何人有資格申請購買、置業者如何轉讓以至轉讓時如何補地價等，都要仔細設計，政府在當中必須擔當一定的角色。

四是廢棄農地可能位處偏遠之地，政府必須考慮規劃時面對的各種成本，例如興建道路、學校、圖書館等。政府不能為建屋而建屋。

無論該建議最後能否付諸實行，但提出來都值得鼓勵。房屋問題作為社會最尖銳的矛盾，急需各方提出建議，刺激討論。

## 多管齊下壓抑樓市

曾淵淪博士

## 探討廢棄農地免補地價的可行性

陳振寧

亞太國際關係學會成員

廢棄農地免補地價的建議可加強發展商開發其農地儲備的意慾，以增加土地供應。惟該建議須仔細討論，探討其可行性，減少公眾的疑慮。

近日有建議指發展商的廢棄農地可免補地價，以興建一些面積較小、售價較便宜的住宅。在免補地價的問題上，發展商與市民應贊同。前者獲得政策的配合，減少土地開發的不明朗因素；後者能以較低價錢，獲得更多上樓的機會。當然，改變土地用途需時，該建議未能即時增加供應，但可以改變市民的預期，減少政府現時面對的壓力。

## 先修路後建屋效益更好

徐庶

香港房屋短缺，有城市設計不合理的原因，也有就業機會集中在某個局部地區的原因。要讓房屋發揮最大的效用，改變新界居民一個人需要兩個居所的困局，以十號幹線道路為網，增建海怡至堅尼地城的環狀地鐵線，再在地鐵新線的沿線地區，即港島地區西岸進行填海建造房屋，成本效益最好，見效比較快。

特首梁振英公佈了他的房屋計劃，列為施政的重中之重。然而，由於國際金融因素，全世界都在濫發鈔票，美國更加以零利率政策，刺激地產復甦，挽救次級按揭債券，從而挽救和振興美國的金融業。所以，香港居民為了保值，一定會搶在這三年的低利率購置物業，達到投資保值的增值效果。有人利用最近的樓價大幅度上升，批評梁振英的建屋計劃是沒有理由的。無論是誰，在全球通貨膨脹、利率走低的情況下，也不能減緩搶購住宅物業的熊熊大火。

### 投資保值是推高樓價的重要因素

所以，把樓價上升僅僅歸結為香港房屋不足，是不夠全面的，還有一個巨大的保值因素，未見評論者提及。

綱舉則目張，綱是規劃今後10年的經濟發展區域，接着是定出溝通這些經濟區域的道路系統，再接着是訂出房屋計劃，這樣比較有效率地利用市場，加快房屋的建設，房屋建起來之後，又能夠和居民的就業機會聯繫在一起，解決了天水圍和東涌居民沒有就業機會、不少人靠綜援過日子的「悲情城市」景象。

這一次房屋計劃，鴻圖大略，但是欠缺足夠的城市規劃、經濟規劃、主幹線規劃的細緻圖畫景象。

馬彥

## 反對派干擾區會撥款應予抵制

特首梁振英在首份《施政報告》中為18個區議會各預留1億元撥款，以推廣當區社區重點項目，進一步發揮區議會職能，區議員得撥款後加快落實惠民工程，獲得社會各界支持。多名反對派議員日前先後質疑撥款是「政治分贖」、「政黨政績工程」甚至會淪為「官方蛇齋餅粽」。反對派地區工作積弱難治，為策略，遂採取「寧為玉碎，不作瓦全」策略，干擾落實撥款措施。其以各種政治理由為撥款張冠李戴，不但反映反對派地區工作目光如豆，更拖慢惠民設施的建設進度，廣大市民應予抵制，排除干擾。

梁振英提出各區區議會可獲1億元撥款推行「重點項目計劃」，加強地方行政，貫徹「地區問題，地區解決；地區機遇，地區把握」的競選承諾。這項計劃的目的在於減省區議會審批撥款的行政程序，同時增加地區主導性，加快地區重點工程落實進度；區議員作為民意代表，可透過巨額撥款進一步加強地區服務造福市民，本來沒有質疑之理。反對派在措施公佈後仍條件反射地一概質疑，即和民意背道而馳。民主黨立法會議員黃大仙區議員胡志偉擔心，撥款時不易區分哪些地區設施真正惠

民，哪些是「政黨的亮點工程」；民主黨副主席兼南區區議員羅健熙指撥款會被議員用作「政績工程」；公民黨立法會議員毛孟靜則質疑有關計劃淪為官方贊助的「蛇齋餅粽」，變成宣傳既得利益者或政治宣傳云云。

### 撥款透明無從「分贖」

把公共資源透過區議會落實惠民，和政黨輸送利益風馬牛不相及，反對派再次貶低造福市民的地區服務為「蛇齋餅粽」，是矮化接受地區服務的市民。事實上，公民黨梁家傑在2011年區選大敗時，曾把責任推諉到選民「貪圖蛇齋餅粽」而受選民批評，但他去年卻被踢爆中秋節前向市民派月餅；民主黨、職工盟等亦被揭發大搞廉價茶敘和聚餐遊行團，可見反對派本身亦不排斥「蛇齋餅粽」作為地區服務。不過，地區服務包括地區工程、環保、社區文康設施等，今次撥款亦只限於區內一至兩個大型工程，將是次計劃形容為「蛇齋餅粽」，只反映出反對派的地區服務理念目光如豆。

反對派地區工作薄弱缺乏實績，今次強把這項惠民措施指為「政治分贖」，將民生

填海，獲得土地。

### 就業和城市規劃應結合

每一個地區的經濟發展，道路是先行官，有了道路，就有經濟效益，就有就業機會，就業機會和城市規劃結合起來，最能體現以民為本的施政方針，造福港人。

根據政府統計處的資料，香港永久性屋宇單位總數有2.54百萬個（2010年3月底的數字），其中29.3%為公營租住，15.5%為資助自置，及55.2%為私營房屋。另一方面，根據最新人口統計資料，香港的家庭住戶數目約有2.34百萬個（2010年9月底的數字）；家庭住戶平均人數是2.9。理論上，可以解決香港的房屋問題。但實際上不可以。為什麼？大量的公營屋建在新界地區，都沒有就業機會，而且交通費用非常昂貴，如果居民從天水圍每天到香港島地區上班，交通費用連午餐的開支高達三千港元，佔了其收入的三分之一，窒息了居民的勞動積極性，迫使他們領取綜援。不少港島地區的租客，其實他們在新界地區都有公屋和私人物業，居住在港島，就是為了節省來回交通3個小時。

即是說，不少香港居民需要兩個居所，香港房屋短缺，與城市設計不合理有關，也與就業機會集中在某個局部地區有關。要讓房屋發揮最大的效用，改變新界居民一個人需要兩個居所的困局，以十號幹線道路為網，增建海怡至堅尼地城的環狀地鐵線，再在地鐵新線的沿線地區，即港島地區西岸進行填海建造房屋，成本效益最好，見效比較快。

議題拉上政治話題聳人聽聞，目的就是避免反對派地區工作露餒，未能在地區上爭取市民認同，寧可採取「寧為玉碎，不作瓦全」策略，對撥款百般挑剔，危言聳聽，最終受害的仍是廣大市民。各區1億元撥款是區議會共同享有，公平分配，反對派各政黨在民意監督下，亦能提出切合市民利益的建議，本沒所謂「分贖」之說。反對派指是次撥款資源為「政治分贖」，完全忘記區議員服務地區的根本職責，是次撥款過程透明，而民意也是對撥款的最好監督，市民有權表達對社區設施的意見，反對派把區議員聽取民意後以公共資源更好地服務市民的性質，矮化為「利益輸送」、「政治分贖」，已是對民意監督的侮辱。

有關撥款是地區行政發展的重要舉措，也是根據過去地區意見而推行，反對派有意推倒撥款，對地區和社會毫無好處。但是反對派不設法在地區服務上出洋相，在政治利益為上的前提下，只要對反對派不利的措施便一概反對，甚至不惜犧牲市民福祉。對反對派以「不作瓦全」手段拆倒惠民措施的做法，市民必須提高警覺，排除落實撥款措施的干擾。