

房屋政策處兩難 沉着應對忌飄忽

陳振東 全國政協委員



特首梁振英上周公佈《施政報告》以來，輿論焦點多次集中在房屋政策方面，事實上，房屋問題的確是現時香港民怨最集中的所在，亦是政府施政需要優先處理的難題。尤其是市場對《施政報告》的初步回應，是認為政府短期未能提供足夠的房屋供應，相關房策措施「遠水不能救近火」，致使樓價新高再度湧現，多少令人有些失望。然而，如果以為面對2017年直選考驗的梁班子計劃中的房屋政策僅止於此，則一定是大錯特錯。未來兩年是港府遏制樓價的非常時期，只有在小心平衡各方因素的基礎上，不為那些為反對而反對的政客左右，也不受特殊利益集團所牽絆，才能以平穩的壓制措施以贏取兩三年的緩衝時間，以待供應漸增、利率漸升，樓價逐步回復到市民可負擔的水準。

切勿為短期掌聲冒進

房屋價格遠遠脫離市民實際供款能力，早已是香港的老大難問題，原因錯綜複雜，背後涉及的利益盤根錯節，政府必須下很大的政治決心，並且細加拿捏如何操作，才能避免打沉樓市，避免大多數的香港市民皆受其害。

筆者認為，剛公佈的《施政報告》措辭溫和，只提出未來3年至4年一手市場預計可提供67,000個單位，因而被外界質疑「遠水救不了近火」。但這只是表象，只是梁班子為了避免即時衝擊樓市的做法。我們看到當局已經立即出來解畫，強調《施政報告》中提出的67,000個私樓供應，指的是已經出售的土地及正在興建的樓宇，並不包括今年以後會推出的建屋土地。並重申政府在2013年度，仍維持供應可建兩萬個私樓單位的土地目

標，包括政府賣地、補地價、市建局及港鐵的土地，這兩萬私樓土地將於推出後的3年至4年即可出售。換言之，未來4年至5年，香港私樓供應高達87,000個單位。至於今年可供出售的私樓及樓花，亦超過24,000個。這是因為現時一手私樓仍有4,000個貨尾單位，而過去半年，政府批出的預售樓花共有近8,000個，加上正在審批的12,000個預售樓花，故未來一年，可供出售的私樓必定多於24,000個。何況，政府的賣地陸續有來，私樓供應量會不斷增加。

中長線覓地才能治本

誠如有關專家所指出的那樣，本港短期私樓供應量絕對無問題，「現在要救的是中線而非短線。」港府現在最應當擔心的，反而是四年五年後的供應，必須從現在起就努力「全民覓地」，令到供應能夠持續。

細察梁振英的房屋政策，其實着墨較多、規劃最詳盡的，恰恰是中長期的土地供應規劃。相關規劃中，為香港人描畫出未來10年以至更長時間的房屋土地供應和建屋藍圖：短中期會多管齊下增加土地供應，目標是首5年內公私營房屋供應將增加至19.38萬個單位，較過去5年大幅增加56.3%；10年內預計增加44.58萬個單位，其中公屋供應逾24.5萬單位。至於要長遠解決土地短缺問題，則初步定出四幅填海地及大舉開發新界東北部、北部和西部，又在南丫島北建大型人工島，希望為2020年後的房屋需求造地約3,000公頃，面積比澳門全境的2,990公頃還要大。

這個包括「新造一個澳門」的大規模「安居藍圖」，有指比前港督麥理浩當年的「10年建屋計劃」，以及香港回歸前的「玫瑰園規劃」還要宏偉，不但足以應付香港長遠發展和青年人日後的安居需要，更可不斷增加城市規模和經濟實力；不單令香港商業用地不足和樓價高企問題得到解決，也會推動香港產業轉型和多元化。

須高度警惕息口回升

筆者認為，《施政報告》之所以在中長線規劃上花如此多的筆墨，另一個良苦用心，就是希望能讓市民理解到本港的房屋土地供應其實相當充足，令市民因而不急於入市。這一方面有助穩定樓價，也讓市民可以有效回避急於置業的風險。要知道，面對世界各國狂印鈔票，香港的樓價飛升早已到了瘋狂水準。香港當局已一再提醒市民：美國聯邦儲備局不久前的會議紀要顯示，美國的無限期量化寬鬆計劃可能提早結束，超低息環境將不

再維持。屆時美國息口上升，香港亦然，樓市必受極大衝擊，價格將顯著滑落。

這方面的危險，香港人早有慘重教訓。況且時下政府首批置安心計劃的樓宇將於2015年落成，依照一般銀行提供七成按揭的做法，置安心買家若付三成首期，極有可能適逢利息重上升軌，一旦樓市下跌三成，買家的首期即時蒸發，若樓價下跌大於三成，則手上的樓宇便變成負資產。政府將會步上世紀90年代推出夾屋和首置計劃的後塵，被指鼓勵市民買貴樓，引發大規模民怨。

辣招最好備而不用

因此，竊以為正處於兩難局面的梁班子，在應對上已經盡可能做到最好，因為既不能坐以待斃任由樓價狂升，亦不能急於推出幫倒忙的政策。因時因地制宜地推出措施為樓市逐步降溫，是唯一可行的路徑。如特首強調研究空置稅以防止新盤囤積，以及其他高官及學者所提議的考慮居屋遠期樓花、以勾地地表土地改建居屋等等，都是藥性猛烈的特效藥，但這些「猛藥」均有強烈的副作用，港府推行時要必須十分審慎，隨時調整。至於港府去年10月推出的雙辣招數：買家印花稅與加強版特別印花稅再度加辣，如提高稅率與年期，更是不到必要不能再用的手段。

玩拉布搞彈劾 三丑「十大」包尾

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）香港大學民意研究計劃昨日公布「十大立法會議員」最新支持度排名，重返議會的工聯會議員陳婉嫻以57.7分蟬聯榜首，立法會主席曾鈺成及新民黨主席葉劉淑儀則分別以57.5分及53.9分，繼續排名第二及第三位。在「拉布戰」以彈劾特首議案中「表現勇猛」的對立派3名議員，包括黃毓民、梁國雄及陳偉業的評分顯著下滑，包辦了「倒數三甲」。

民研計劃於1月2日至5日就「十大議員」進行首階段的認知度調查，要求1,003名受訪市民在未經提示下，說出他們最熟悉的10名立法會議員，其中獲提名次數最多的12名議員進入於1月15日至21日的第二階段評分調查，由1,020名受訪者以0分至100分，就「入圍」議員進行個別評分。

嫻姐蟬聯榜首

調查發現，陳婉嫻的最新評分較2012年10月同類型調查上升了0.8分至57.7分，在「十大」中位列榜首；曾鈺成支持度得分上升1.7分至57.5分，排第二；葉劉淑儀下跌0.3分，但仍以53.9分排第三，第四至第七位分別為：「重返」排行榜的自由黨榮譽主席田北俊，民主黨主席劉慧卿及前主

席何俊仁，獨立議員謝偉俊，分別得52.7分、49.9分、48.6分及46.7分。

大嚙代長毛墊底

在立法會財務委員會審議長者生活津貼撥款期間大打「拉布戰」，及聯同其他反對派政黨對特首梁振英「窮追猛打」的「人民力量」及社民連，3名上榜議員的最新評分均顯著下跌，並包辦了「榜末三甲」：黃毓民得35.6分，跌3.5分，排第八；梁國雄跌2.8分至35.6分，排第八；陳偉業評分更大跌6.1分，最新評分僅34.7分，接替了梁國雄成為「包尾王」。

調查指，受訪市民對排名前五位議員給予的平均分為54.3分，首十位則為47.3分。論絕對評分，

除了曾鈺成及陳婉嫻的評分輕微上升外，其他連續上榜議員的評分都下跌，陳偉業、黃毓民及梁國雄跌幅更超過抽樣誤差。

在是次調查中，民建聯主席譚耀宗及公民黨黨魁梁家傑，分別得47.6分及51.1分，但由於認知率較低而被剔除，未有打入「十大」。民研總監鍾耀輝指，「十大」以外的60名議員，支持度可以很高或很低，但由於並非市民最熟悉的議員，所以不在榜內。

阿曾膺全年總第一

另外，根據調查過去12個月的總結排名，有6名立法會議員先後上榜4次：曾鈺成排名第一，平均分得56.9分，第二至第六位分別是葉劉淑儀、劉慧卿、何俊仁、梁國雄及黃毓民，平均分為54.6分、51.3分、50.2分、35.9分及35.3分。梁家傑、李卓人、陳偉業則上榜3次，排名第七至九，平均分為52.3分、52.3分及37.3分。在今屆立法會選舉中落選的余若薇，及重返議會的陳婉嫻上榜兩次，平均分得58分及57.3分，排第十及十一位。田北俊、譚耀宗、謝偉俊則上榜一次，分別得52.7分、51.8分及46.7分，排第十二至十四位。

專資會撐振經濟保民生

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）特首梁振英日前發表其首份施政報告，香港專業及資深行政人員協會昨日發表聲明，表示十分認同解決民生問題必須要有經濟發展為基礎，經濟得以發展才有足夠資源處理民生問題。同時指出，特首上任以來，表示只要條件成熟，政策就會一項一項推出，所以這次發表的施政報告，我們看到的是「願景」、「理念」及「目標」，內容較宏觀，有短中期的，也有長期政策，讓市民更了解到特首的施政方向，有助與市民溝通。

倘市場失效 政府應有為

專資會在聲明中指，報告以經濟發展開頭，本會非常贊成，如果經濟搞不好，民生福利就難以改善。在市場功能失效的情況下，政府適度有為是務實的。就市民最關心的房屋問題，特首提出

了短中期的詳細方案。當然房屋問題是複雜的，正如特首提到，這個問題需要社會大眾共同作出抉擇。土地開發緩慢影響了樓房供應，但社會卻對土地利用及基礎建設爭議不斷。要讓市民安居，確實需要莫大勇氣和能耐。本會建議政府可以物色一些適合的棄置土地或農地，興建一些「臨時房屋」予一些有迫切需要的家庭，雖是臨時但可以即時改善他們的居住環境。

慎訂「貧窮線」免社會分化

貧富懸殊是香港社會的隱患，施政報告提出多項政策扶貧、安老、助弱，本會贊成相關措施，惟「貧窮線」的訂立需要小心處理，應避免造成社會分化，出現標籤效應。

同時，該會相信發展與環保的關係，應該要相輔相成的。建設香港成為宜居城市當然少不了環

境保育的工作，施政報告提出多項政策，改善空氣質素、廢物管理等，是值得肯定的。

該會也樂見報告中專章提到教育與醫療。政府必須完善教育與醫療政策，滿足市民的基本需要。另外，交通運輸也是市民大眾關心的部分，報告提出要促進過海隧道交通分流，希望可以解決3條過海隧道長期使用量不均的問題。文化藝術和體育方面，報告順應業界的訴求，投入更多資源。

就報告提出「地區問題地區解決、地區機遇地區掌握」的行政理念，將增加區議會職能，專資會認為有助迅速回應市民的訴求。當然，值得關注的是如何培養地區人士在處理有關地區的事務時，也能顧全社會的整體利益。本會認同司法獨立和法治是香港的核心價值，相信政府將堅定不移維護這些核心價值。

立會區會共商改善民生

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）為了讓立法會議員與區議會議員就彼此關注的事項進行討論及交換意見，立法會與各區區議會不時舉行會議。昨日，立法會議員分別與觀塘區議會及灣仔區議會議員在立法會大樓會議室舉行會議。

在與觀塘區議會的會議上，立法會議員與觀塘區議會議員曾討論要求加建藍田港鐵站A出口往站內之升降機塔及無障礙通道事宜；基督

教聯合醫院擴建工程銜接無障礙通道事宜；油塘區的交通配套和環境衛生問題及將軍澳藍田隧道的噪音和廢氣問題；彩福邨、彩盈邨及彩德邨的交通配套事宜及興建九龍灣行人天橋系統的進展。是次會議由陳鑑林擔任召集人。在與灣仔區議會的會議上，立法會議員與灣仔區議會議員曾討論發酒牌事宜、戶外影音幕牆發出的噪音及燈光滋擾及考慮立例規管市區餵養野鴿。是次會議由張宇人擔任召集人。



立法會議員與灣仔區議會議員昨日在立法會內舉行會議。



黃錦星（右六）與參與廚餘循環再造合作計劃的機構代表合照。

黃錦星：廚餘回收社會須積極

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）為推動業界實踐可持續的良好廚餘管理，環境保護署昨日在香港中央圖書館演講廳舉辦第三屆「工商業廚餘回收分享會」。據介紹，由環保署與工商業界和環保團體聯手行動於2010年6月展開「廚餘循環再造合作計劃」，計劃的成效理想，環保署至今已為超過90個不同參與機構的員工，提供廚餘源頭分類培訓及減少廚餘的簡介，並收集約1,100公噸廚餘運往環保署設在九龍灣的廚餘處理試驗設施進行循環再造，製成約200公噸的堆肥產品，供本地農場、學校和政府部門使用。

逾百工商人士分享經驗

超過100名來自餐飲業、酒店業、物業管理、工商業團體、學界、非政府組織及政府部門的代表昨日出席了「工商業廚餘回收分享會」，分別就廚餘源頭分類、廚餘減量，以及使用各項廚餘回收裝置等範疇進行討論和經驗分享。

環境局局長黃錦星在活動中致開幕辭時表示，特區政府於2012年12月宣布成立惜食香港督導委員會，以進一步落實行政長官就減少廚餘的承諾。委員會負責制定及監督「惜食香港運動」的推行，以增加公眾對本港廚餘問題的關注，並協調政府部門和公共機構以身作則減少廚餘。根據外地經驗，如能做到源頭減廢，可減約一成食物廢物；特區政府已採取多管齊下的策略對應，但社會須採取更積極行動，共同處理廚餘問題。

會上，黃錦星並與在場人士交流良好廚餘管理的方法，並表揚參與機構在這方面的努力和貢獻。他希望藉着今次的分享會，鼓勵更多工商業和各界的領袖採取相應行動，採納良好作業手法，達致減少廚餘和加強廚餘回收目的。

夢熊講CY 政界籲和諧

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）全國政協委員劉夢熊在接受一份周刊訪問時，談到自己在特首選舉時與梁振英的關係。特首辦昨日回應，對報道不予置評。在訪問中被點名的前梁振英競選副主席、現行政會議成員張震遠昨日發表聲明表示，該雜誌引述劉夢熊的指稱與事實不符。曾參與雜誌報道中所指稱的梁振英飯局的東泰集團主席李君豪，及醫生吳歷山，昨晚亦發表聲明，指有關周刊引述劉夢熊的指稱與事實不符。

吳康民：不應再點新火頭

原港區全國人大代表吳康民昨日接受傳媒訪問時回應說，香港已經大亂，矛盾太多，怨氣太多，不應再點起新的火頭，也不適宜將劉夢熊的言論無限放大，否則會影響社會和諧，又強調兩人都屬於愛國陣營，相信中央也不想看到兩人爭拗，可惜自己年紀大，不宜做「和事佬」，不會插手事件。

譚耀宗：讓政府聚焦經濟

民建聯主席譚耀宗說，梁振英已多次在立法會解釋有關問題，大家不應繼續糾纏，因為對任何一方都無好處，希望政府能集中精力，解決民生問題，這對社會有好處。

田北俊：問題已成過去式

自由黨榮譽主席田北俊指，自己沒看過有關報道，但認為有關問題已屬「過去式」，除非有新證據，大家應給梁振英做好工作的機會，專心解決香港的問題，而對方在施政報告中已就房屋政策及扶貧，提出「急市民所急」的措施。