

取消對沖保勞工權益 保競爭力非反對理由

勞資雙方昨日就強積金對沖問題舉行第三次會議，勞資雙方仍未能達成共識。勞方代表鄧家彪形容心情沉重，擔心未能在未來兩個月達成共識。強積金對沖機制有利強積金保障退休的原意，對基層勞工尤其不利，備受普羅大眾詬病，這種不合理的機制確實應該盡快取消，不能再以損害企業競爭力、擔心新方案被濫用為理由，讓對沖機制繼續存在。政府有必要大力提供行政、財政的支援，消除資方的憂慮，推動勞資雙方盡快達成共識，切實保障勞工基本權益，促進社會和諧。

目前由於強積金對沖機制，僱主可以利用強積金中僱主供款所產生的累算權益，抵消向僱員支付遣散費或長期服務金。遣散費和長期服務金是僱員的失業保障，而強積金則是退休保障，兩者性質不同，拿強積金僱主供款部分來對沖實在於理不通。對沖機制變相減少僱員的退休保障，失去強積金保障退休生活的本意。積金局資料顯示，由2001年7月至去年，高達280億元供款被沖走。僱員強積金平均被沖走了9成多僱主供款，近7成人供款更被百分比抵消。對沖機制令到強積金退休保障的作用大打折扣，對於基層勞工更是名存實亡，勞工團體強烈要求取消對沖機制合情合理。

特首梁振英今年發表的施政報告，建議逐步取消對沖機制，港府將設10年過渡期，期間由政府補貼僱主作為過渡安排。由第11年起，停止向僱主發放補貼，改為由僱主全數支付。同時下調遣散費或長服金的計算方法，平衡僱員利益和僱主負擔。建議一度為取消

對沖機制帶來曙光。但勞資雙方經過討論後，資方擔憂成本增加、難以負擔的聲音又響起，仍舊成為資方反對取消對沖的最主要原因。資方甚至提出增加強積金供款，以換取保留對沖。

勞資關係中，勞方始終是弱勢，取消對沖機制議而不決，不斷拖延下去，只能顯示資方漠視勞方權益，繼續以保持競爭力為借口，犧牲勞工權益，主流民意、社會輿論都難以接受。就如最低工資，當初資方同樣也是以加重負擔不願接受，如今已實施多年，並無出現大規模的企業倒閉裁員潮，中小企並未因此而削弱競爭力。對沖機制本身就不合理，取消對沖增強僱員的退休保障，是資方應承擔的社會責任。

取消強積金對沖可減輕政府未來的安老負擔，政府應責無旁貸努力促成勞資雙方求同存異、達成共識。候任特首林鄭月娥任政務司司長時，曾呼籲僱主應將心比己，讓僱員有一筆錢可退休，強積金對沖削弱了僱員的退休保障，如政府什麼都不做，是很不負責任。林鄭月娥在今年競選特首的政綱中，表明會落實取消強積金對沖的建議，並會聆聽勞工界及商界、特別是中小企業的聲音，致力尋求共識。取消強積金對沖涉及僱主額外支出、有關資金可能會被濫用，要達成共識似乎分歧很大，難度不小。但是辦法總比困難多，只要政府有心有力有承擔，這些問題並非不可逾越的障礙。政府肯投放必要的資源，集思廣益堵塞漏洞，相信能在勞資雙方找到最大公約數，早日就取消強積金對沖得出圓滿方案。(相關新聞刊A8版)

大飛機成功高飛 承載中國強國夢

中國第一款完全按照主流市場標準研製的幹線飛機C919，昨日首飛圓滿成功。這是中國民航發展史上的里程碑，意味着中國航空裝備製造水平邁上新台階，更代表國家的綜合國力不斷增強。作為全球第二的經濟大國，中國要由大國邁向為經濟強國，必須在更廣闊的領域掌握自主的核心技術，在各主要領域參與全球競爭。近年來，中國在高科技領域取得長足的發展，C919的成功正是「中國製造」趕超世界的又一例證。

所謂大飛機，通常是指100座以上的民用客機。中國過去也有自主知識產權的支線飛機，C919的重大意義，在於這是第一款按主流大飛機標準設計製造的飛機。《紐約時報》評論C919的試飛成功：「對於一個在40年前還是世界上最貧窮之一的國家來說，C919的首飛象徵着新興超級大國的工業實力，亦體現了其主導新技術時代的夢想。」

C919的成功首飛，代表中國掌握了大型客機的核心技術，是一個國家綜合技術能力的充分體現。因為，一部汽車需要2.5至3萬個零部件，而一架飛機需要350至400萬個零部件。一架大型客機的設計、製造，並不是一兩家企業可以獨力完成的。C919共有200多家企業、近20萬人參與研製，涉及

動力、航電、電源、燃油、起落架等眾多產業的領域，攻克了100多項核心技術，其成功是中國科技能力邁上新台階的集中體現。

當今世界上只有少數國家掌握了大型客機的生產技術，市場基本上被美國的波音公司和歐洲的空中客車公司所壟斷。中國作為全球經濟總量第二的經濟大國，由大國邁向強國的發展過程中，必須掌握包括大型客機在內的核心技術，才能自主參與國際競爭，躋身技術和經濟強國之列。中國近年由生產大國升級為生產強國，家電領域有海爾、長虹、格力等，手機領域有OPPO、華為、小米等，C919定位於最主流的幹線飛機市場，預料價格不及主要競爭對手波音737或空中巴士A320的一半，下一步勢必衝擊全球市場格局，打破波音和空客對市場的壟斷。

近年來，中國高科技發展取得全球矚目的成就，載人航天、探月工程、超級電腦等領域都實現重大突破，很多技術水準已居世界前列。值得港人自豪的是，香港也擁有16個國家重點實驗室的夥伴實驗室，6所國家級研究中心在港設立了分中心，香港高等院校設計的系統，過往亦曾用於國家的探月工程。相信隨着國家科技實力的飛躍，香港的科技產業和人才將有更大的發展空間。

智經倡准未補地價居屋出租

房委業主按比例分攤租收 料釋5400租盤增供應

香港文匯報訊(記者 岑志剛)香港現有約25萬個未補地價居屋單位，智庫組織智經研究中心昨日發表研究報告，建議政府放寬居屋出租限制，容許未補地價的業主出租居屋單位，但要按補價比例與房委會分攤租金收入。智經又同時建議未補地價單位業主可分期補價，改善房屋資源流轉。智經指建議可增加房屋供應，紓緩市場租金上升壓力，減輕房委會的財政負擔，達至三贏局面。

智經研究中心經濟師司徒偉傑表示，截至去年3月底，未補地價的居屋單位約27萬個，佔已出售居屋八成，現行規例下，業主在付清補地價金額前，不得將單位出租、出售或以其他方式轉讓，建議房委會放寬居屋出租限制，容許未補地價的業主出租單位，但業主須按物業未補價的比例與房委會分攤租金收入。

房委或年入1.6億紓財壓

司徒偉傑舉例說，以一名以七折購入居屋的業主為例，若以月租1萬元出租其單位，每月須向房委會繳付3,000元，即實際租金收入為7,000元，假設未補地價居屋的空置率為4%，一半業主有意出租，租盤可以增加至5,400個，若有業主每月向房委會繳付3,000元，房委會每年可分享約1.6億元。

智經表示，近年公屋輪候人數及時間屢創新高，建議政府利用放寬限制收取的租金，資助合資格公屋輪候人，以較低廉的租金租住單位，紓緩他們的財政壓力，建議可為業主帶來租金收入，有助市場增加租盤，紓緩租金上升壓力，並減輕房委會的財政負擔，達至三贏局面。

智經又指，現時樓價高企，業主難以一

次過付清補地價金額，而按揭證券公司的「補價易貸款保險計劃」安排未完善，反應冷淡，致房委會難以收回地價資助，影響房屋資源流轉，甚至拖慢公營房屋供應，建議政府改善現時的補地價安排，容許未補地價單位業主分期補地價，並按分期補地價時的樓價計算補地價金額。

倡分期補地價設封頂

司徒偉傑指，為鼓勵業主盡早補地價，政府可考慮提供設有時限的補價封頂安排，容許業主選擇以批核時的市值或分期補地價時的樓價，計算補地價金額，若時限過去則不再享有封頂安排，需按市值補價。

他估計，假設有一成未補地價的居屋業主在未來20年完成補地價，每個單位的補地價金額為100萬元，房委會每年平均可多收回約13億元，相當於房委會2015/16財政年度的轉讓補價收入。

智經研究中心副主席劉鳴煒表示，報告希望在目前的房屋政策下提出優化，以縮短公屋輪候的時間，但最終仍然要靠增加土地供應，推出更多公屋和私樓，才能解決房屋問題，現屆政府正在努力，候任特首林鄭月娥亦以此為方向。他表示，稍後



會跟政府及不同政黨介紹，研究如何優化報告的建議。被問到會否限制放寬居屋出租的申請者資格，智庫曾作內部討論，認為申請資格有爭議，該留空間給政府決定。司徒偉傑表示，建議可以增加市場租盤數目，放寬租金壓力，相信不會扭曲市場及被業主濫用。

黃遠輝：騰空量推算太過樂觀

房委會資助房屋小組委員會主席黃遠輝接受傳媒訪問時表示，容許未補地價居屋出租的建議可行，但落實並不容易，需要一定時間處理程序。他又認為推算太過樂觀，因為大部分單位有人居住，根據房委會過往研究的推算，大致只有約2,500個居屋單位可騰空。

公屋聯會主席文裕明表示，建議理論上可增加市場供應，但擔心如果在沒有監管下推出有關計劃，可能滲入投機風氣，又認為建議應針對性協助長者等有需要的特殊社群。

他舉例指，假設申請人透過網上平台申請調遷，並列出三個心儀屋邨，房署除了負責審核申請及作出配對外，亦可協助租戶雙方按現行規定遷出單位，若雙方確認互換單位，須在限時內簽訂新租約及完成搬遷，如有需要更可提供臨時居所，待調遷單位完成清理後，才進行搬遷。

司徒偉傑估計，若每年有1%租戶參與並成功配對，可有7,600個家庭受惠，假設可減省一半預留單位，已經可以釋放3,000個單位予公屋輪候人士，縮短公屋輪候時間。

公營房策建議

放寬居屋出租限制	容許未補地價的單位在市場上出租，業主須按物業未補價的比例與房委會分攤租金收入，當局可將其收取的租金，資助租住未補地價單位的公屋輪候人士
容許未補地價單位分期補價	容許未補地價單位業主分期補地價，提供設有時限的補價封頂安排，讓政府加快收回房屋資助
推行公屋互換計劃	設立網上平台，由房屋署按申請原因進行配對，讓有調遷需要的公屋租戶互換單位，並優先照顧較有迫切需要的申請者
按經濟狀況調整居屋折扣率	按綠表申請者的經濟狀況打折，讓公屋租戶購買居屋，由五折至七折不等

資料來源：智經研究中心 整理：岑志剛

「綠置居」納居屋 最平五折「上車」 建議出售居屋定價方法

香港文匯報訊(記者 岑志剛)房委會首個「綠置居」項目景泰苑去年開售反應熱烈，候任特首林鄭月娥亦曾表示，未來將加大綠置居單位供應。智經研究中心建議將「綠置居」整合到居屋出售計劃，按綠表申請人的經濟情況訂定折扣率，最平可以五折買樓。

按申請者入息資產定折扣

智經研究中心經濟師司徒偉傑昨日表示，居屋定價與私人住宅價格掛鉤，隨着私樓價格上升，公屋租戶難以按現行劃一的折扣率購買居屋，政府推出的「綠置居」雖有助綠表人士以較低廉價格置業，但會減少公屋數目，影響公屋輪候，建議房委會將「綠置居」計劃整合至現有居屋計劃，按申請者的入息及資產提供折扣率。

智經建議，房委會可維持入息及資產水平較高的綠表申請者30%折扣率，即以七折買樓；家庭每月入息介乎3.1萬元至3.6萬元的綠表申請者，資產不多於150萬元，折扣率為40%，即以六折買樓；若家庭每月入息低於3.1萬元，資產少於130萬元，可獲五折定價。

司徒偉傑表示，建議可透過更靈活的折

家庭每月入息限額	資產限額	建議折扣
\$31,000	\$1,300,000	五折
\$31,000至\$36,000	\$1,500,000	六折
擁有較高入息及資產的家庭		七折

資料來源：智經研究中心 整理：岑志剛

扣安排，協助有需要人士上樓，也能「以一換一」將收回的公屋單位重新編配予輪候人士，加快公屋單位流轉。他又指，現時一個公屋和居屋單位的成本分別約60萬元和100萬元，即使低過五折也不會低過成本價。

公屋聯會盼「居私樓價脫鉤」

公屋聯會主席文裕明認同建議的方向，認為「綠置居」售價應按家庭負擔能力計算，較現時硬性規定劃一折扣率為佳。他再進一步建議，應將居屋單位定價與私樓市價脫鉤，供款比例亦不應超過入息的40%，「供款佔五成以上太危險，一旦加息可能再現負資產。」

倡公屋互換加快流轉

香港文匯報訊(記者 岑志剛)本港公屋輪候時間升穿4.7年，超過3年的編配目標。智經研究中心建議房委會推行公屋互換計劃，空出預留單位以縮短公屋輪候時間。

房委會現時設有不同的調遷計劃，預留部分公屋單位照顧因生活狀況改變而需要調遷的公屋租戶，但可供編配的單位有限，加上設有多項申請條件，難以滿足租戶的調遷需要，最近五個年度，所有調遷

計劃的成功個案每年平均只有約6,300宗，佔所有編配單位不足四分之一。

智經檢視公屋調遷計劃，智經研究中心經濟師司徒偉傑表示，將公屋單位預留作調遷之用，變相影響編配，延長公屋輪候時間；建議房委會參考英國做法，推行公屋互換計劃，設網上平台讓租戶提交申請，由房署按申請原因配對，與其他租戶互換單位，加快公屋流轉。

大埔7地短中期可改劃建屋

香港文匯報訊(記者 文森)政府在大埔覓得七幅地用作興建房屋，總共提供1.77萬個單位，包括1.54萬個公營住宅單位及2,360個私人住宅單位，預計當中五幅在2017-18年度供應，其餘兩幅在2024-25年度或以後供應，惟大部分都屬綠化地，有待進行改劃。

發展局提交區議會文件顯示，大埔區預計共有18幅短中期房屋用地，如能全數順利改劃，預計共可提供約2.35萬個住宅單位，包括1.34萬個公營住宅單位及約1.01萬個私人住宅單位。當中5幅位於白石角及8幅位

於大埔新市鎮的房屋用地，規劃署已完成所需的法定圖則改劃程序，預計可提供1.57萬個單位，包括8,040個公營及7,720個私人單位。

可供1.77萬單位 政府促區會支持

文件又指，若加上今年施政報告公佈其中兩幅位於大埔，擬議作公營房屋發展的用地，大埔在短中期內有待進行改劃有關法定圖則的用地共有7幅，分別為大埔第39區博研路、大埔馬窩路、大埔馬窩路桃源洞、馬鞍山樟木頭以東、馬鞍山琴琴灣以南、大

埔九龍坑南華莆，以及大埔九龍坑大窩，總共可以提供1.77萬個單位，包括1.54萬個公營住宅單位及2,360個私人住宅單位，預計當中五幅在2017-18年度供應，其餘兩幅在2024-25年度或以後供應，但除博研路用地外，其他六幅都屬綠化地。

發展局表示，面對香港市民迫切的住屋需要，特別是一眾新輪候公屋、住屋環境亟待改善的基層市民，政府希望區議會明白社會整體的住屋需要，參考大埔區須改劃作短中期房屋用地的整體情況，全力支持有關房屋發展建議。

大埔7幅具房屋發展潛力用地

預計發展年份	地點	目前土地用途	房屋類型
2017-18年及以後	大埔第39區博研路	政府、機構或社區	私營
2017-18年及以後	大埔馬窩路(近新峰花園第1期及忠和精舍)	綠化地帶	私營
2017-18年及以後	大埔馬窩路桃源洞	綠化地帶	公營
2017-18年及以後	馬鞍山樟木頭以東	綠化地帶	公營
2017-18年及以後	馬鞍山琴琴灣以南	綠化地帶	公營
2024-25年或以後	大埔九龍坑南華莆	綠化地帶或農業或露天儲物	公營
2024-25年或以後	大埔九龍坑大窩	綠化地帶或農業	公營

資料來源：發展局交大埔區議會文件 整理：文森