理性討論土地開發 解決樓價高企問題

曾淵滄 博士

香港高樓價的現象，一直是歷任特首最關心的問題，但本港樓價無懼政策打壓一路攀升。現任特首林鄭月娥吸收了前三任特首的經驗，決定以增加土地供應的方法處理樓價高企問題。過往政府曾多次舉辦土地開發諮詢大會，可惜受到政治化的干擾，變成暴力抗爭的政治表演。如今新一輪「土地大辯論」要理性進行，大家以理服人，解決樓價高企問題。

首任特首董建華推出大量土地供應市場，不巧遇上亞洲金融風暴及全球資訊科技泡沫爆破，全球經濟不景氣，香港大受影響，導致樓價大跌。樓價大跌並沒有吸引港人買樓，相反沒有人想買樓，怕買了會跌成為「負資產」。不得已政府樓市政策由打壓樓價轉為托樓價，宣佈取消居屋，不再推出土地拍賣，改為「勾地」政策。

第二任特首曾蔭權上任初期，依舊推行托樓價政策，樓價也開始回升。2007年一場全球金融海嘯，樓價再跌，托價政策對穩定市場和經濟有一定作用。2009年，美國開始推出「量化寬鬆」政策，狂印鈔票，利率降至零，於是樓價迅速回升。到了2010年，香港傳媒已開始報道樓價高企現象，到了2011年，中原城市指數突破1997年的高位，樓價飆升再度成為特區政府高度重視的問題，政府終於推出特別印花稅，當時認為，這是打壓炒樓的有效措施。

梁振英上任之後，再推出買家印花稅、雙倍印花稅、從價印花稅。不過，每一波新的稅制只能打壓樓價一段很短的時間，原因是這種種措施屬於「需求管理」，即壓抑需求。需求只是被壓抑，但沒有消失，壓了一段時間後，累積的需求再度爆發，威力更大，一次又一次推高樓價。

其間，樓價也不是只升不跌。2013年時任美國聯邦儲備局主席耶倫開口說，打算加息及退出「量化寬鬆」政策，香港一度樓價下跌了。2015年股市「大時代」結束，股市崩盤也導致樓價曾經下跌。兩次樓價下跌，並沒有解決市民置業的問題，相反不少業主覺得樓價已經太高，決定賣掉自住的物業套現，等樓價下跌再置業。去年，花旗銀行曾經發表一個報告，指過去10年，有多達20萬戶人家「下錯車」，賣掉自住的物業而買不回來。再次證明樓價下跌，不一定是能令市民置業的最佳方法。

吸收了前三任特首的經驗，現任特首林鄭月娥決定以增加土地供應的方法處理樓價高企問題。實際上，梁振英在任時已經開始積極增加土地供應，但土地供應不是一時三刻可以處理好的事。梁振英計劃中的古洞北、洪水橋等項目都一波三折，至今仍未正式開始，只有東涌填海工程已經正式開工。

梁振英當特首的時候，政府已多次舉辦土地開發諮詢大會，可惜受到政治化的干擾，變成暴力抗爭的政治表演。現在，隨着多宗暴力事件官司被法庭判以重刑，發揮阻嚇作用，相信今後暴力抗爭的事件會減少，有利諮詢工作順利展開。

■圖為空置的新界農地。公私營合作發展農地是香港增加土地供應的一個選項。

如今新一輪「土地大辯論」已經展開，辯論要理性進行，大家以理服人，而不是大聲抗議，以聲壓人，更不能以暴力衝擊會場，以暴壓人，否則開發土地議而不決，受害的是廣大市民。

旺暴重判對激進年輕人當頭棒喝

張學修 全國政協委員 香港中華出入口商會會長

兩年前旺角暴動當日夥眾襲警、毀壞警車的10名暴徒，日前均被裁定全部暴動罪成。「旺暴」事件中的違法者依法被判刑罰，對於維護香港法治是重要舉措，也是對年輕人的當頭棒喝。受到激進違法思潮的「洗腦」，少數年輕人對違法行為抱僥倖心理。「旺暴」的刑罰宣判警告年輕一代，無論有多崇高的理由，都要尊重法治，切勿以身試法。

「旺暴」多名被告均分別被判監四年三個月或以下不等刑期，最年輕者則被判入教導所。法官批評一眾被告當日所為是目無法紀、無法無天，強調暴動罪是集體暴力罪行，利用人多勢眾去達到目的須負上刑責，判刑不會考慮被告政治信念及暴動發生的背景，亦不會因被告犯案時年輕而獲輕判，避免向社會發出「年輕人可以為所欲為」的錯誤訊息。

法庭判決達阻嚇效果

暴動罪是集體罪行，參與者利用人多勢眾，以暴力達到目的，因此參與者罪責一樣。被判刑的各被告雖然並非帶頭滋事者，但其行為無疑是激化暴力的行為。法官談及年僅19歲的首被告莫嘉濤，因參與「佔中」出現偏激思想，敵視合法執勤的警員。案發當晚他肆意用暴力，向警員擲雜物至少11次，明顯破壞社會秩序。這也反映了違法「佔中」對香港的禍害。

此次法庭量刑考慮的因素之一，是要保障公眾秩序，判刑須具阻嚇效果。法官亦闡明，暴動罪是集體暴力罪行，利用人多勢眾達至目的，是法治社會不能容許，被告需就個人行為負責，亦須就集體行為負上刑責。法庭判刑時，除了考慮作出具阻嚇力的處罰，保護大眾外，表明不會考慮政治信念，不加入政治辯論，亦不會考慮暴動發生的背景及被告的心態。因此，法庭的重判，是維護社會秩序，扭轉年輕人錯誤觀念的必要之舉。

不容違法分子逃脫

法律面前人人平等，無論違法行為有多美的藉口，其所造成的破壞性結果不可逆轉。「旺暴」是香港歷史上罕見的集體暴行，向警員投擲磚頭和雜物，造成社會秩序混亂，香港法治不可避免地受到衝擊。違法者儘管可以列出諸多藉口，聲稱「非為暴力而暴力」，又或「不滿警方使用武力」等等。但法庭對違法行為不會縱容，以具阻嚇力的判刑，堅守法律底線，不容違法分子逃避法律制裁，讓社會承受違法的苦果。

當前香港少數年輕人受到「違法達義」等謬論的誤導，以追求「民主」、「自由」為名，將暴力行為合理化，但這是顛倒黑白，不分是非。在「違法達義」等思潮影響下的行為，以衝擊法治為榮，以犧牲社會穩定為代價。法院對「旺暴」違法者的重判，給被激進思維衝昏頭腦的年輕人當頭棒喝，讓他們清醒認識到，違法必究，違法必懲。

法庭對「旺暴」的判決合理且必要，法庭不考慮政治信念，違法者的年齡也不能作為減輕其刑罰的理由，令年輕人明白，政治訴求、年輕都不是「免罪金牌」。年輕一代肩負建設香港和國家的重任，若被激進思維「洗腦」而走上違法之路，必然自毀前途。年輕人要以「旺暴案」的判決引以為戒，堅持依法守紀的正確發展道路，努力裝備自己，推動香港向前邁進。

增土地供應與推緩解政策不可偏廢

何俊賢 漁農界立法會議員

恕筆者直言，「土地大辯論」開展以來，核心話題並沒有向着理性務實的方向發展。香港有約110,500公頃(1,105平方公里)的陸地面積，部分別有用心的人偏偏針對170公頃(1.7平方公里)的粉嶺高爾夫球場激辯，而且重點竟然落在人身攻擊之上，成為意氣之爭，少有在開發土地選項的可行性、影響及緩解措施多作討論。事實上，高爾夫球場只是作為現時18個選項中的其中一項，社會應該站在多管齊下、集思廣益的角度，為關乎香港未來的「土地大辯論」進行理性探討。

須防「看似容易」陷阱

眾所周知，「先易後難」是正常的處事之道，心水清的讀者也會明白，此次土地諮詢提出18個選項，選擇眾多，但政府希望「大辯論」的重點，相信落在看似較容易開發的棕地、農地和維港以外填海之上。不過，這種「看似容易」，恐怕是特區政府認知的誤區，更可能加劇香港產業單一化，增加社會矛盾。

也許基於部分官員對漁農業的不了解，至今大多數部門在評估發展工程對環境的影響時，通常都會得出對漁農業影響輕微的結論，自然對受影響的業界無提供緩解措施。所謂聚沙成塔，數以百計的發展規劃下，漁場喪失數千公頃，農場大幅驟減。縱使政府有推出緩解政策，但礙於政策推行需時，未能為漁農業發展帶來出路。如今，香港西部水域幾近無處可以作業，而為禽畜農場搬遷的相關法例調整又只聞樓梯響。試問黃台之瓜，又何堪再摘呢？

勿予反對派政治彈藥

漁農業界絕非如某些反對派，冠冕堂皇地要求「不遷不拆」、「寸土不讓」，不斷挑起矛盾，阻礙發展，讓社會停滯不前。不過，政府發展土地的計劃，不可否認會影響業界的生計，業界當然會作出理性的反饋，畢竟事關生計，業界反對不必要的填海和改劃農地，希望政府合理尋求新規劃和發展空間，同時照顧業界的利益。

漁農界從業者一直敢於面對挑戰，努力升級轉型，業界多次向政府提出制訂「漁農業綜合發展策略」，希望政府在政策上為業界發展拆牆鬆綁，促進社會平衡發展，並期望落實具體政策，讓漁農界從業者可以在粵港澳大灣區規劃、「一帶一路」發展中尋找新機遇，發展遠洋漁業，在大灣區發展各式漁農業。業界的合理建議，希望政府認真聆聽，提供必要協助，不要浪費業界的良苦用心。

無疑，土地供應事關市民安居樂業及香港未來的發展大計，各行各業、廣大市民理應盡量配合。不過，開發土地，絕不應建基於對現有行業的破壞，要求現有行業作無理讓步。如此容易墮入反對派的詭辯圈套，難免因快得慢，破壞香港多元發展，得不償失。

美需力戒躁動言而有信務實處事

劉斯路 資深評論員

朝美峰會一波三折，最近外電報道指特朗普對朝棄核模式有了重大態度轉變，不再堅持「一次過」，而是同意朝方的階段性棄核。筆者相信，如果美方真的有如此務實的轉變，朝鮮半島以至東北亞及世界和平，將揭開新的一頁。特朗普力戒躁動的情緒，務實並言而有信處事，對促進世界和平將發揮積極作用。

日本時事通信社6月2日報道，特朗普6月1日同意恢復6月12日美朝峰會後，又主動表示棄核舉措難以短時間內完成，會比一般設想具有長期化可能。這個表態，被外界廣泛解讀為特朗普認同了金正恩的階段性棄核提議。 報道說， 特朗普指出，新加坡的這次美朝峰會將只是美朝外交的開始，棄核不可能短期內一蹴而就，首次的美朝首腦會談，如果能結束70年之久的朝鮮半島戰爭狀態，就是一個勝利。 特朗普還表示「不介意長時間進行棄核」。這是他在白宮會見朝鮮勞動黨副委員長、金正恩特使金英哲時公開的表態。

眾所周知，特朗普政府早先一直堅持朝鮮的棄核必須按「完全、可驗證、不可逆」的原則推進，並且要在短期內完成。為此，美方還曾提出2020年全部完成的要求。而鷹派的白宮安全顧問博爾頓還要求現有的朝鮮核武器必須全數運到美國或雙方均認可的國家。所以，特朗普這次對金英哲的表態，對比之前的美國政府的立場，已經出現了重大變化。國際間有分析認為，這是特朗普為了獲取外交業績，不惜為美朝峰會在「成功」這一定義上，下調要求的高度，以達成他追求的「歷史性豐功偉績」。

事實上，不管特朗普當下的動機如何，實現朝美峰會，必然是朝鮮棄核的重要開端，也必然對推進朝鮮半島和平發展，以至東北亞及亞太地區和平穩定產生歷史性的作用，是符合國際社會整體利益的好事。而國際社會也看到，特朗普政府務實處事才有進展。如今，世界各國都對特朗普的「變臉」、「飄忽」，時而作出承諾，時而又退出協議，輕則視為不確定性，重則判定為言而無信，不惜耗費美國作為世界大國的國家信用。因而，期望特朗普在即將到來的朝美峰會上能繼續沿着正確的路線走下去。

筆者相信，當今世界，各國領導人都期望特朗普政府「稍安勿躁」，不但要平和地處理經貿問題，也要務實處理其他的雙邊及多邊事務。值得一提的是，美國參謀長聯席會議聯合參謀部主任麥肯錫中將近日所說「美軍在西太平洋攻破小島的經驗豐富」，暗示美軍有能力「炸毀」中國南海島礁，甚為幼稚可笑。第一，中國在南海自己擁有無可爭辯的主權島嶼上進行建設，包括民用和防禦性的軍事設施，有什麼問題？你有什麼權力干預？第二，都什麼年代了，你還要對一個主權大國進行軍事恫嚇？第三，你要明白，「炸島」就是「宣戰」，你擔得起「戰犯」的罪名嗎？

在近日新加坡舉行的香格里拉對話會上，美國防長馬蒂斯又喋喋不休講「航行自由」。可是，南海自由航行是全世界有目共睹之事，美軍艦的「航行自由」是徒勞之舉。馬蒂斯還要打台灣牌，聲稱助台建立適當的防禦能力。其實，這是美鷹派一直鼓吹的老套套了，阻擋不了中國完全統一的步伐。特朗普想連任，或者真的想做點好事，還是要力戒躁動，言而有信，務實處事。

新中史課綱助港青增強國家觀念

黃偉傑 新社聯副理事長 荃灣區議會副主席

認識和培養國家觀念，是香港教育的應有之義。教育局早前公佈了新版初中中國歷史課程大綱，修訂了約20年沒有改變的課程。包括在維持關於香港發展的課時下，把香港史滲入中國歷史發展，讓學生在學習中史時，更切身感受香港與國家的關係。

過去幾年，香港部分激進青年學生被煽動參與違法「佔領」及暴力衝擊，而所謂的「港獨」、「本土」思潮也在校園鬧得滿城風雨。歸根究底，這與香港年輕一代對中國歷史認識不足、國家民族觀念薄弱有一定的關係。

特首林鄭月娥去年在施政報告中，提出在2018/19學年落實中國歷史成為初中獨立必修課，旨在增強香港青少年對國家的認同感和向心力。其後，教育局在研究新課綱時，全面聽取和吸納了前線老師意見，在教學法上又引入小組協作等自主學習模式，與時並進，故此新課綱普遍贏得了教育界的正面回應。

當然，社會上仍會有人指，大綱沒有提及政治爭議事件，做法未能全面呈現香港完整的歷史發展云云。但話說回來，當局沒有硬性把具爭議的歷史事件加入到課程中，正好體現了「教育回歸教育」，既可避免課程安排捲入政治爭拗，也可給予老師及校方更大彈性和專業自主。

無論如何，新課程大綱不只為香港初中中史教育奠下基礎，有助提升中史科的重要性，激發學生的學習興趣，還對啟發新一代建立國家民族意識有莫大裨益。香港快將迎來回歸21周年，香港命運從來跟祖國緊密相連，社會各界應共同肩負歷史責任，增強新一代的國家意識和愛國精神。

「眾志」為何「圍插」蔡子強?

郭中行 資深評論員

「香港眾志」日前舉行兩周年晚宴，即場宣佈由政黨轉型為民間政治團體，放棄政黨路線。新任主席林朗彥直認青年學生已對街頭抗爭不感興趣，很難再聚集搞什麼運動，主要是因為青年學生看到了主張「港獨」和「自決」的人被DQ，認為跟着「眾志」不能有什麼作為。所有政黨成立之初都會經歷一段「蜜月期」，較易得到外界支持。惟獨「香港眾志」成立短短兩年，卻是「興也勃焉，亡也忽焉」，兩年間由各界關注的青年政黨，變成返回街頭的壓力團體，多名核心更要「退黨保政途」。毫無疑問，逐步在政壇邊緣化、泡沫化，已是「眾志」的唯一結局。

對於「眾志」的所謂轉型，外界有不少評論，包括立場親反對派的學者、中大政治與行政學系高級講師蔡子強亦指「眾志」的做法是「走回頭路」，在這種情況下可能會走向解散，他同時指出最重要的是視乎「眾志」有沒有「後着」，例如會否繼續以勝出立法會補選的「區諾軒模式」運作下去云云。蔡子強的評論其實沒有什麼大不了，但卻觸動了「眾志」脆弱而敏感的神經。

「眾志」前主席兼「電玩專家」羅冠聰隨即在網上發帖，點名反問蔡子強：「何謂『走回頭路』？『眾志』由創黨開始已經是劍指議席的組織，客觀上這次的轉型是新路線，沒有舊路可循。煩請解釋。」在羅冠聰的開火之下，大批遊手好閒的「眾志」支持者，隨即在網上炮轟、謾罵蔡子強，不少更是人身攻擊。蔡子強多年為反對派搖旗迴護，現在因為一句真心評論，就被「眾志」「豬肚反轉」，實在令人唏噓不已。為什麼蔡子強的評論引來「眾志」如此激烈反應，甚至要鳴鼓而攻之？主要是兩個原因：

一是崩口人忌崩口碗。「眾志」的所謂「轉型」，說穿了就是「愈玩愈縮」。本來組黨是為了參政，為了取得議席，成為反對派的龍頭，黃之鋒結束「學民思潮」，將原班人馬成立「眾志」，目的就是如此。現在又要重返街頭，搞什麼「民間社會」，主要原因是因為其「自決」路線自絕議會之路，令「眾志」不可能再參選立法會以至區議會選舉，沒有議席的政黨不但沒有政治力量，而且沒有資源，樹倒猢猻散，要轉型實在是迫不得已。所謂「民間社會路線」不過是告訴外界，「眾志」仍會繼續運作而已。然而，蔡子強卻不識趣，「踢爆」「眾志」沒有前途，自然令黃之鋒一班面子大過天的小政客怒不可遏，要向他還以顏色。

二是蔡子強自作聰明地指「眾志」應以勝出立法會補選的「區諾軒模式」運作下去。「眾志」自知其組織沒有前途，於是開始「化整為零」，將大批核心退黨並轉投其他政治組織，目的是讓他們與「眾志」切割，繼而利用其他「牌頭」參選，以避過DQ，又或是改為支持其他「理念相同」人如區諾軒參選，這些就是所謂「區諾軒模式」。但誰都知道這只是一種掩眼法，可以除去其政黨背景，卻除不去其以往言行，但「眾志」此舉卻是唯一可生存下去的辦法，當中的關鍵是要「騙」過選舉主任。但現在蔡子強卻「踢爆」「眾志」是要「借屍還魂」，即是說其支持的人或已退黨的核心，其實都是「眾志」中人，與其理念是如出一轍。這樣，選舉主任就有理據將這些人DQ，而蔡子強的「分析」隨時成為其中一個佐證。

蔡子強猶如「現代版楊修」，自然惹來「眾志」不滿。然而，「眾志」弄至今日田地是自作自受，到現在還要諉過他人，這樣的政黨怎可能有前途可言？