

梁振英出席2018滬港合作與發展研討會時表示：滬港攜手再出發 齊當改革排頭兵

香港文匯報訊（記者 張帆 上海報道）由上海市政協港澳台僑委員會、上海社科院港澳研究中心和香港明天更好基金共同主辦的2018滬港合作與發展研討會昨日在上海舉行。本次會議主題為「改革開放再出發 滬港合作創新篇——紀念中國改革開放40周年」。全國政協副主席梁振英應邀出席並發表主旨演講。作為改革開放、滬港合作的親身參與者和推動者，梁振英對於兩地合作的成果表示肯定。他說，上海是改革開放的排頭兵，香港是一國之內、實施另外一種社會制度和經濟制度的城市，香港和上海各有不同的條件，通過互相借鑒學習、互相補充合作。40年來，滬港兩地互利共贏，並且把改革開放的成功經驗，不斷輻射全國各地。因此，滬港在改革開放的事業上繼續共同努力，將改革進行到底，有大局意義。

適逢國家主席習近平12日在京會見港澳代表團的重要講話引發熱議，梁振英說，習近平主席的講話為港澳特區往後助力國家改革開放指明了方向，並提出期望「香港在國家改革開放大業中需要做，可以做和值得做的還有很多」。梁振英認為，「如果香港在回歸祖國之前的十幾二十年就可以為國家的改革開放出力，在回歸祖國21年後的今天，香港肯定可以更為同心同德同力，再次出發，繼續助力國家，分擔歷史使命，將改革進行到底，分享改革的榮光，投身偉大的民族復興大業。」

他建議兩地在深化改革的其他方面開展更多合作，包括城市安全、醫療服務、防範重大金融風險、資本市場建設等。他表示，「希望香港和上海能夠再一起出發，繼續共同努力，為改革開放設立具體的合作項目，訂合作計劃，同當國家將改革進行到底的排頭兵。」

建言內地房地產改革

作為房地產專家，梁振英曾參與過上海土地使用制度改革試點，他在演講中特別對內地深化土地使用制度和住房制度改革提出了建議。他說，內地房地產市場的體量越來越大，交易和擁有方式越來越多樣化，國際化程度越來越高，以下三方面工作仍需完善：

第一是和產權有關的制度和法律尚未完備。要繼續借鑒香港等成熟地區的經驗，完善土地產權糾紛解決機制。特別是農村土地問題，應該「一如當年在城市土地使用制度改革上，我們一樣應該虛心借鑒，找到符合我國國情的『能抓老鼠的好貓』。」

第二是完善市場管理。從調整供需關係入手調控價格，包括增加或減少土地供應，以及在適當時候壓抑炒賣、投資和囤積等需求，而不是以行政手段訂價。

第三是提升市場效率。梁振英表示，內地可借鑒香港等地的經驗，提高房地產交易效率，縮短房屋閒置期，提升經濟效益。

明年上海舉辦「香港節」

出席研討會的嘉賓還包括香港明天更好基金執行主席陳啟宗、上海市政協主席董雲虎、上海市政府副市長許昆林、全國港澳研究會會長徐澤等。各界對於滬港在改革開放再出發的新起點上深化合作發表了見解。

與會嘉賓均贊成滬港加強在文化、教育、青年等領域的交流。香港特區駐滬辦主任鄧仲敏還特別提到，明年11月21日，香港將在滬舉辦「香港節」，有10個香港文化團體將來滬與市民分享香港文化成就。



2018滬港合作與發展研討會昨日在上海舉行。圖為研討會現場。

上海市政協供圖

回憶赴滬同仁：感謝他們的無私奉獻

特稿 據悉，梁振英1978年已到過深圳，是改革開放之初北上的「先行者」之一。上世紀80年代中期，上海率先啟動了對城市土地使用制度改革（土地批租）的探索和改革試點。由梁振英主持、始於上海的內地土地制度和相關住房制度改革正式啟動於1988年3月22日，上海以國際招標方式拍賣土地使用權。梁振英表示，這一舉措實際上經過了十多年的醞釀、借鑒學習、構思和籌備。

自願自費北上 愛國情操可鑒

梁振英回憶，為了準備土地使用權指標試點工作，上海工作組到深圳單獨諮詢香港業務顧問，他還保留了當年與上海工作組見面詳談的筆記。由於是上海第一次做，所以他建議工作組和他一起在港工作一個星期，共同起草土地使用權中英文標書，並獲得上海方面的同意。這也就是之後的招標文件由來。梁振英表示，「說明某些問題可以用座談、諮詢的方式借鑒，但當在操作性問題上，如果一起

參加具體工作，效果會更好。」

憶起過往，梁振英表示：「有機會和上海並肩工作，履行國民責任，報效國家，是我畢生的榮幸。」

梁振英回憶，改革開放之初，20多位香港專家北上，自費到內地義務辦座談會和研討會，用內地的話說是「傳經送寶」，後來更組成「促進現代化專業人士協會」，以實幹奉獻國家。如今，這批為國奉獻的專家多已離世，我們應該感謝和懷念他們，並鼓勵香港學習這份愛國情操。

■香港文匯報記者 張帆

參與國家改革開放是我畢生榮幸——在紀念改革開放40周年·2018年度滬港合作與發展研討會上的发言

梁振英



■全國政協副主席梁振英 上海市政協供圖

再次來到繁華美麗、朝氣勃勃的上海，我感到十分高興。本年度的滬港合作與發展研討會，適逢國家改革開放40周年，顯得特別有意義。

上海是改革開放的排頭兵，香港是一國之內、實施另外一種社會制度和經濟制度的城市，香港和上海各有不同的條件，通過互相借鑒學習、互相補充合作，40年來，滬港兩地互利共贏，並且把改革開放的成功經驗，不斷輻射全國各地。因此，滬港在改革開放的事業上繼續共同努力，將改革進行到底，有大局意義。

昨天，習近平主席在北京會見香港澳門各界慶祝國家改革開放40周年訪問團時作了重要講話，為港澳參與國家改革開放給予充分肯定，為港澳往後助力國家的改革開放指明了方向。香港在國家改革開放大業中需要做、可以做和值得做的還有很多。

40年的改革開放，我躬逢其盛，有機會和上海並肩工作，履行國民責任，報效國家，是我畢生的榮幸。香港和上海在40年的改革開放中，有大量和多方面的經驗，今天，我想集中談談深化土地使用制度改革和住房制度改革的具体工作。

土地是珍貴的生產和生活資源。中國的土地使用制度和相關的住房制度改革，經過長時間的醞釀、借鑒學習、構思和籌備，正式地啟動，是以1988年3月22日上海發標標書，用國際招標方式，出讓位於虹橋經濟技

術開發區的26號地塊為標誌的。上海率先歷史性地結束無償劃撥土地，在不改變國家對城市土地所有權的根本性規定之下，創造性地提出有償出讓土地使用權，意義不僅是為政府提供新的收入來源，催生了新的房地產和其他相關產業，而是讓土地這種珍貴的生產和生活資源，走進市場，在政府的土地用途規劃內，以市場力量決定最符合經濟效益和社會效益的用途；用今天的話來說，就是「使市場在資源配置中起決定性作用」，也就是要達到「地盡其利」的效果。

同樣地，伴隨着土地使用制度改革而啟動的住房制度改革，重大的意義是結束「大鍋飯式」的住房分配制度，讓大部分居民可以在市場內盡自己的能力，按照自己的選擇，解決住房需要，達到最大的社會效益。

三十年的土地使用制度改革和相關的住房制度改革取得舉世矚目的成功，主要體現在城市的建設現代化、人民住房條件的大幅度改善和人民財產的大幅度增加，這些都是偉大的階段性成功。但是，改革尚未完成，主要體現在市場軟件建設落後。三十年來，房地產市場的體量越來越大，交易和擁有方式越來越多樣化，國際化程度越來越高，因此和房地產市場有關的問題越來越複雜。今天我想提三個方面尚未完成的工作。

一是和產權有關的制度和法律尚未完備。我們經常在內地遇到的產權糾紛（包括政府和地產商、地產商和小業主、小業主與銀行

等之間的糾紛），在香港和其他比較成熟的市場，是不可能發生、不可思議的。在香港等地方絕少出現產權糾紛，不僅是由於所有有關房地產的交易（除了兩三年年期的租約外），都由律師代辦，而且也是由於產權制度和法律完備清晰，同時，為了防範出現第三者爭端，也設有完備的產權登記制度、第三者權益登記制度和相關法規。

去年我參加博鰲論壇，靜悄悄地聽了一場關於中國農村土地問題的討論會，45分鐘下來，台上四位中國內地專家學者談了不少問題和觀點，沒有談的，是外國和港澳台是怎樣處理農村土地問題，怎樣防範問題的出現和怎樣解決問題。中國農村土地的根本制度和外地不一樣，但是「三人行，必有我師焉，擇其善者而從之，其不善者而改之」，我認為在農村土地問題上，一如當年在城市土地使用制度改革問題上，我們一樣應該虛心借鑒，在外地的經驗中，找到符合我國國情，能抓老鼠的好貓。

第二方面是市場管理。房地產價格波動驚心動魄，牽連面廣，因此房地產市場管理的最關鍵一招是調控價格，避免大幅度波動。市場經濟中的價格由供需關係決定，政府調控價格的手段，最有效的是從調整供需關係入手，也就是說，從調整供應量或調整需求量入手，包括增加或減少土地供應，以及在適當時候壓抑炒賣、投資和囤積等，而不是以行政手段訂價。

市場經濟是信息經濟，是數據經濟。社會主義市場經濟，包括內地的房地產市場，也需要全面、及時、準確和公開的數據，尤其是供需數據，包括在每一個小區有多少房子在建，有多少未售，一手房和存量房各有多少空置，過去的吸納量等數據。1988年上海作為試點，首次成功出讓土地後，上海市政府採納我的建議，開展這方面的工作，在1989年6月公開發佈了《89上海房地產市場》。這工作持續了兩三年，後來有沒有繼續做下去，我還要了解一下，但在媒體或網上看不到有引述或轉載。

全面、及時、準確和公開的供需數據，作用是讓所有市場交易者，從政府到地產商到小家庭，在考慮買不買、賣不賣，等不等，以什麼價錢買賣等關鍵問題上作出科學決策。

供需數據不會變成水晶球，正如氣象數據不會變成水晶球一樣，但房地產供需數據和氣象數據都是生產和生活的必需。香港的差餉物業估價署是一個政府部門，其中一項工作是全面收集和公開香港各區各類房地產的供需數據，供全社會免費在網上查閱。（香港差餉物業估價署官網：<https://www.rvd.gov.hk/tc/publications/hkpr.html>）

各種供需數據當中，空置率至為關鍵。這裡，要糾正一個錯誤的概念。空置率不是地產商賣不出去的房子比率，正確的概念應該是沒有人使用的房子的比率。比如說，地產商開售一百套房子，全部賣光，但交付使用後，完全沒有人住，百分之零是錯的空置率，百分之一百才是正確的空置率。再舉個統計範圍大一點的例子說，全市有一百萬套房子，其中四萬套不管什麼原因沒有人用，空置率就是百分之四，算是較低的空置率。進一步說，我們還可以分開統計新房和二手房空置率。我說空置率是關鍵數據，是因為空置率高低，說明兩種截然不同的市場狀態：在空置率低的情況下房價上升，就是供應不足；在空置率高的情況下房價上升，就明顯說明囤積、投資和炒賣比較嚴重。作為政府，針對前者的應對辦法是增加供應量，針對後者的應對辦法是壓抑投資和炒賣、打擊囤積。

第三方面是提升市場效率。土地使用制度改革的最初衷，就是通過有償出讓和有償轉讓，讓土地和樓房作為珍貴的社會資源，在市場流轉，提高土地和樓房的經濟效益。世界上不同的房地產市場有高低不同的效率，完成一宗買賣的時間越短，土地樓房閒置的時間就越短，效率就越高，經濟效益也越高。交易流程的長短，和尋找樓盤，辦理借款手續和產權轉移手續等有關。在市場效率這問題上，內地城市仍然有很大的進步空間。

上面說的一大堆問題，長期以來，在香港和某些市場經濟體就實踐得很好，這些地方的行之有效的經驗，過去一直是內地城市的借鑒對象，並且取得很好的成績。

我們值得在這裡重溫香港參加改革的做法。改革開放剛開始，香港就有20多位專家，用內地的話說，「傳經送寶」。這四個字當中，「經」和「寶」是誇獎，這些「經」「寶」，外國專家也有，但早年只有

香港的專家到內地「傳」和「送」卻是事實。這些香港專家，當年自己付旅費，到內地義務講課、辦座談會和研討會，後來更組成「促進現代化專業人士協會」，以實際行動體現國民對國家的奉獻精神。不少當年為國家做無私無償奉獻的香港專家，今天藉藉無名，相當一批已經離開我們，在紀念改革開放40周年之際，我們應該感謝和懷念這些前輩，也要鼓勵香港社會，學習他們的愛國情操。

到了上世紀80年代，香港人直接參加土地和住房制度改革的具體工作。我舉一個小例子，1987年，為了準備土地使用權招標的試點工作，上海市政府派工作組到深圳，單獨諮詢香港的義務顧問，這是我當時做的筆記。一個小時下來，一問一答的諮詢結束了，我站起來握手告別，突然覺得不放心，因為上海是第一次做，操作上可能出問題，所以又坐下來，向上海建議派人到香港一個星期，和我共同起草出讓土地使用權的中文標書。幾天後，上海打電話過來，表示同意，這份招標文件就是上海朋友們在香港艱苦奮鬥一星期的工作成果。在起草標書的第一天早上，我拿著筆，對上海來的朋友說：「我們今天在寫歷史。」這次經驗說明：某些問題可以用座談諮詢的方式借鑒，一些操作性的問題，一起參加具體工作的效果會更好。

過去四十年，作為香港居民，我在上海和其他城市參加了部分改革開放的工作，有些點點滴滴的體會。我認為，如果香港在回歸祖國之前的十幾二十年可以為國家的改革開放出力，在回歸祖國21年後的今天，香港肯定可以更為同心同德同力，再次出發，繼續助力國家，分擔歷史使命，將改革進行到底，分享改革的榮光，投身偉大的民族復興大業。

上面我集中講了對土地使用制度改革和相關的住房制度改革的想法，香港和上海在深化改革的其他方面，可以合作的還有很多，包括城市安全、醫療服務、防範重大金融風險、資本市場建設等。我希望今天的研討會是一個新起點、希望香港和上海能夠再一起出發，繼續共同努力，為改革開放設立具體的合作項目，制訂合作計劃，同當國家將改革進行到底的排頭兵。

謝謝大家。

■根據錄音整理