

港事講場

從星洲組屋看香港房屋

李幼岐

上世紀70年代，新加坡曾數次派員來香港參觀、學習有關居屋、公屋的政策及措施。新加坡的「取經」，卓有成效，因為新加坡不久後即推出組屋政策。目前，大約已有80%的新加坡永久居民，擁有並居住於組屋，這樣的政績，100%符合「以民為本」和「以人為本」，令香港人羨慕之餘，不能不表示欽佩。

30年前 星洲來港取經……

新加坡的組屋，每單位1400呎，比香港的居屋大了一倍。即此一點，兩地比較，差得很遠。組屋的售價，大約是市價的一半，五年後可以出售，不必補地價。這一點，又是香港「比也沒法比」的。新加坡組屋的理念，首先是每一個國民及其家庭都有居住權，其次是人人皆知的「居者有其屋」。唐代大詩人杜甫在《茅屋為秋風所破歌》中寫道：「安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏，風雨不動安如山！」杜甫在這首詩中所顯示的「民本」思想及「居屋」政策理念，實在值得任何地方的領導人作為座右銘。

香港和新加坡本來都是「亞洲四小龍」之一，況且，香港的公屋政策和居屋政策開始得比新加坡要早。俗語說：「三十年何東，三十年何西」。30年前，新加坡派人來香港就居屋、居屋「取經」。30年後，8成新加坡已入住寬敞舒適的組屋，但香港呢？一是15.5萬香港人正在輪候冊上盼望早日「上樓」入住公屋；二是復建居屋雖基本肯定了政策思路，但在政府一貫的「唱慢板」作風之下，不知何時方能成為現實？三是香港幾乎到處都有板間房、劏房、籠屋、天台木屋等，香港作為富裕社會，或是與新加坡一比，劏房、籠屋之類，實在是香港和香港政府的恥辱！

地產商（包括發展商和炒家）和政府官員向來有一種陳腔濫調，就是興建居屋會影響以至衝擊地產市場。這種說法，其實也是「地產霸權」的表現之一。新加坡的經驗告訴我們：推行組屋政策並無影響私屋市場，相反，當多數居民入住組屋後，反而對私屋市場有促進作用。這裏，有兩個不同的概念：組屋，為的是解決當地永久居民的居住問題，有安居，方能樂業，政府有責任保障人民的居住權，而且，這個居住權絕不是劏房、板間房之類。私屋，為的是發展投資市場，因為房產作為不動產無疑也是一種可以保值的投資工具。一個政府，假如分不清「安居」與「投資」這兩個概念，並且在兩者之間無法做到平衡，例如，只是側重地產投資，忽視了市民安居，導致民怨的積聚也就毫不奇怪了。

雖然各方對香港過去十多年的房屋政策有不少批評，包括行政長官曾蔭權在他的最後一份施政報告中，也承認房屋政策的缺失成了民怨的主要源頭。「亡羊補牢，未為晚也」。市民樂意看到，兩位下屆行政長官的熱門參選人唐英年和梁振英，他們對未來房屋政策的觀念，基本上是一致的，那就是：增建公屋、復建居屋、多增私屋。例如，唐英年提出每年興建2萬公屋單位，梁振英更主張每年興建3.5萬公屋單位。簡言之，唐、梁二人均肯定香港未來的房屋政策是「多建屋」三字。

多建屋，多供應，必然有助於抑制近幾年狂升的樓價，並有利於促使樓價回降至一個比較合理的水平。供求規律，市場規律，正是如此。假如香港真有什麼「地產霸權」，那麼，多建屋和多供應也是消融「地產霸權」的良策之一。

30年後 香港須掉轉學習？

香港要增建公屋、復建居屋，除了數量，質量及居住條件也值得注意。當然，在面積和價格等方面，理應向「青出於藍」的新加坡多多學習。此外，淺見以為，建屋地點不要太多考慮市區，不妨多考慮新界，甚至不妨考慮在新界建多一、兩個新市鎮。只要在建設新市鎮的同時解決好交通等問題，這一方面必受市民大眾歡迎。香港要實行「居者有其屋」的房屋政策，請好好向新加坡學習吧！



香港未來房屋政策在於「多建屋」。

眾議園

警惕「司法霸權」

何子文

大律師公會主席林孟達日前指，有公會會員去年為某些人士當法律代表，就一些被社會某些階層認為是不得人心的爭議向法院尋求濟助，因而受到批評，「這些抨擊毫無理據，顯示論者對大律師這專業所負義務、責任和傳統一無所知。當中有某些抨擊更加涉及語言暴力，和迹近人身攻擊式的謾罵」云云。

訟棍禍港 不能推脫

在去年外傭爭取居港權官司中，代表外傭的公民黨大律師李志喜及策動官司的公民黨受公眾口誅筆伐，在其後的區議會選舉中其候選人更受到選民懲罰，說明公民黨的禍港行為引起社會各界的憤怒。林孟達暗指社會對公民黨一眾的抨擊毫無理據，那請問他這些批評有哪一處地方沒有理據？

在港珠澳大橋的環評案中，公民黨在工程前一刻才指使朱婆婆申請法援阻停工程，再以法援聘請公民黨籍的律師與訟，浪費了數十億公帑之餘，也有為自己謀生意之嫌。社會批評公民黨以司法加害香港，有何不妥？及後法庭也裁定政府上訴得直，顯示公民黨的訴訟並無理據。

再如外傭爭取居港權一役，在情在理在法都不合，李志喜卻為數十萬計的外傭居港大開方便之門，「訟棍」禍港，絕不存在有組織抹黑。

林孟達又說「即使（大律師）接辦一宗案件有可能令自身或名聲造成損害，只要當事人願意付出合理的費用，大律師有責任應聘，並須為客人盡力據理爭辯」，意思是李志喜是不得不接外傭官司，外界批評公民黨就是對大律師這種專業的「無知」。不過，李志喜不是一般律師，她是公民黨核心成員，是政治人，其言行不可能不考慮政治

後果，也不可能不考慮對公民黨的影響。如果沒有得到公民黨批准，怎可能接這宗官司？而公民黨又怎會全力為外傭取得居港權搖旗吶喊？所以，李志喜接這宗官司，並非如林孟達所言是什麼對方願意付費，大律師就有責任應聘。那如果政府要聘請公民黨籍律師打一場與公民黨政策相連的官司，余若薇、梁家傑會接嗎？這是政治不是法治，林孟達不要在事件上偷換概念，為公民黨開脫。

公民黨老虎屁股摸不得？

事實是，這幾宗禍港官司，公民黨的一眾「訟棍」並非是被動地接官司，而是主動地幕後發動。在港珠澳大橋一役，申訴人朱婆婆直言是「他們同我講，我又睇查查，識咩咩，講真，我唔懂得呢條條，我點有能力？」這說明並非朱婆婆主動去發動司法覆核，而是公民黨在自編自導自演。又如在「外傭居港權」案中，全港這麼多律師，申訴人為什麼偏要找個有政黨背景的律師，而李志喜及公民黨又何以如此賣力，箇中文機不說自明。既然官司是由公民黨的「訟棍」發動，那什麼律師有責任接官司的論述便不攻自破，他們不是因為責任而接官司，而是因為政治目的而策動官司，是為了狙擊特區政府施政，開拓外傭選票而發動官司。誰是誰是次一目了然，林孟達的說辭本末倒置。

公民黨的禍港行為為眾所周知，不能以所謂「的士原則」推卸責任。市民有言論自由批評禍港政客及「訟棍」，難道眼見公民黨浪費了數十億公帑，為社會製造人口炸彈，濫用司法覆核，也不能批評半句，還要「尊重」大律師這個「崇高」的職業？難道行禍港之事，只要頭戴大律師光環，就老虎屁股摸不得？林孟達的說法令人察覺本港確實是存在「司法霸權」。

中國經濟增長動力並沒消失

易憲容

經濟點評



易憲容

1月17日，國家統計局公布了2011年經濟數據，實際情況比市場預測要好。比如2011年第四季國內生產總值（GDP）回落至8.2%；PPI增長1.7%，意味着國內CPI上漲壓力將降低。而且在全球經濟面臨衰退之中，中國全年GDP仍然保持在9.2%速度；固定資產投資增長為23.8%及房地產開發投資增長為27.9%、社會消費品零售總額增長為17.1%、出口增長為20.3%等。這些數據不僅說明2011年經濟運行朝宏觀調控目標方向發展，GDP增長適度；而且與世界各國相比，國內經濟仍然處於運行良好的態勢下。

政府有意識讓 GDP 增長回落

儘管2011年的GDP增長處於一個全年逐漸回落下行的態勢，但這只不過是政府有意識地通過宏觀調控政策所要達到政策目標而已，並非經濟實際運行處於這種態勢中。就如2011年初政府工作報告中指出那樣，要弱化追求GDP高速增長激勵，從而讓國內GDP增長落到一個適度的水平。這不僅有利於國內經濟發展戰略的轉型及產業結構的調整，也有利於為未來中國經濟持續增長奠定基礎。

也就是說，政府早就意識到要利用當前國際市場所面臨的危機對國內經濟進行調整，所以2011年下半年國內GDP逐漸回落實屬也正常。而且這種保持GDP適度增長的思路可能會成一個長期目標。就如最近中央經濟工作會議所指出的那樣，未來中國經濟發展要建立在內需增長、實體經濟發展、產業創新、民生改善等為基礎。

學人時論

外傭居權 須靠修法解決

香港中文大學香港亞太研究所及地理與資源管理學系教授 沈建法

多年來，入境處依據《入境條例》批核外籍人士的居港權。外籍人士需「通常居住」香港7年並滿足4大條件；根據入境處數字，2010年8000宗申請個案，通過4大條件的高達九成。外籍人士居港權的批核制度運作良好。

2011年9月30日高等法院裁定，《入境條例》指外傭不被視為「通常居住」的條文違反《基本法》，即外傭有資格申請成為香港永久居民，批核制度出現前所未有的變化。同年11月10日事件峰迴路轉，高院駁回第3宗非傭母子居港權的司法覆核申請，裁定政府勝訴。法官林文瀚指出，根據案例，申請人先要證明打算永久留港居住，再要做實際行動表明以香港為唯一住處，才符合《基本法》「永久居港」的條件，並在判辭表明，法庭的責任是界定何為「通常居港」及「永久居港」，而判定誰有居港權是入境處權力範圍。外傭居港權事件似乎得到解決，大部分外傭不可能滿足「永久居港」的條件。

高院判決 遺下執行問題

但是，高院11月10日的裁決並未完全解決外傭居港權問題。法官提到的「永久居港」的條件，跟《入境條例》4大條件相比不是很清晰，大大增加入境處審核外籍人士居港權的難度。

事實上，入境處批核居港權時有很大的酌情權，降低《入境條例》執法的透明度，對於崇尚法治的香港並非理想安排，申請人也可能經常對入境處的決定提出上訴。更為重要的是，如果裁決若干年後被上訴推翻，所有居港7年的外傭就會獲得居港權（可能包括已離港的外傭）；這種情況發生的越晚，會獲得居港權的累結的外傭就會越多。高院雖然駁回第二宗非傭妻（非籍澳勝訴）和第三宗非傭母子居港權的司法覆核申請，相信他們數年後仍能成功申請居港權（若第三宗非傭得到僱主支持）。

筆者同意法院是根據法作出裁決，確定外

長話短說

向香港新舊特首進言

林浪

於長者亦理應及時增加津貼。

二、香港人口急速老化，本土嬰兒出生率長期偏低，對於內地孕婦來港生子，筆者認為政府應從長遠目光，慎重、積極、認真為香港長遠利益着想，而非簡單一刀切地禁止。細想一下，再過20年，香港的人口老化將嚴重到哪個地步，又對當時帶來什麼影響？吸納、維持足夠的年輕人口，是香港長遠發展的關鍵，從這個角度看，這對香港的人口結構是有益的。

三、要積極地支持、幫助香港的年輕人創業。所謂80後、90後的年輕人是香港的未來

在此基礎上，政府規劃的2012年國內經濟增長目標會7%左右，它與2012年實際GDP增長速度可達到9%會有一定差距。也就是說，即使在未來幾個月裏，國內GDP增長仍然處於回落的態勢下，這並非是國內經濟出現所謂的硬著陸，而是政府宏觀調控政策所在朝向的結果。至於，國內GDP回落到什麼水平才合適，應該是十分具體的。政府會根據實際的情況而作出新的判斷。

中國經濟增長態勢不變

因為，從當前國內經濟運行情況來看，2012年經濟增長的動力及活力並沒有消失。可以說，儘管中國經濟發展及經濟增長了30年，但是國內居民的消費水平與發達市場國家經濟相比，仍然處於一個十分低的水平。如果政府的政策對了，國內居民的消費潛力可以是一個無限大的量。因為，這裏不僅有城市與農村之間巨大差距，而且東西地區之間的差距。這兩種差距不僅看到當前經濟中的問題，也看到國內經濟發展巨大潛力。比如，如果中國農民消費水平達到當前城市居民的消費水平，那麼國內的GDP就可增長一倍以上。而這些潛力無論是哪個方面發揮出來一點都是一個無限大的市場。特別是中國13億人口這樣的巨體市場，只要政府政策做對了，它就會無限增長之潛力。2012年如果政府的擴大內需在這些方面大做文章，那麼它將給中國經濟增長帶來無限活力。

就目前的情況來看，政府正在採取各種不同的擴大內需政策，但是還不夠。而最為重要是如何來增加居民消費能力，如何來縮小上面所指出這些差距。

還有，2012年能夠保持國內經濟增長最為直接的動力，可能是與政府官員的政治周期有

易憲容博士是中國社會科學院金融研究所研究員、國際新制度經濟學學會會員，個人專長是金融學、金融制度、制度經濟學。他1998年曾到香港大學經濟金融學院做合作研究，1999年7月曾到台灣清華大學做訪問研究。

關。因為，2012年是黨的十八大召開的一年。2012年的十八大將確定未來幾年中央領導層成員。它將決定未來幾年中國經濟發展之方向。而在十八大之前，也就是在2012年之前，各地方政府官員人事格局基本上已經安排好。在地方領導人上任之後，加快當地經濟快速增長是這些新上任的領導人的首要任務。也就是說，儘管中央政府不希望以GDP增長來考查地方政府官員的業績，儘管中央政府會弱化GDP增長的重要性，但地方政府並不會放棄GDP增長的首要任務，地方政府官員仍然有衝動促使當前經濟的大上快上。這將是2012年國內經濟增長最大的動力。

貨幣政策微調會十分頻繁

當然，市場最為關注的是央行的貨幣政策會如何調整。根據中央經濟工作會議的精神，2012年貨幣政策的基本態勢不會改變，但是微調會十分頻繁。特別在當前經濟環境發生不小變化的情況下，這種調整更多會頻繁。一是國際市場對人民幣升值預期正在改變。這不僅導致早幾個月人民幣出現一定程度貶值，也導致國外流入資金逐漸減少，甚至有資金流出中國的跡象，從而影響基礎貨幣的外匯佔款連續三個月出現負增長及外匯儲備13年來第一次負增長。這些都是影響2012年貨幣政策變化的重要因素。二是CPI連續多個月都處於回落的態勢，PPI更是回落到2年來的新低。這些因素都能國內貨幣政策靈活性提供了較大的空間。而國內貨幣政策的變化對國內未來經濟形勢將起到重要影響。

總之，從現有的經濟數據來看，儘管2012年中國經濟會面臨不少風險及不確定性，但其增長態勢不會改變，我們必須密切關注新的經濟政策變化對國內未來經濟的影響。

易憲容博士是中國社會科學院金融研究所研究員、國際新制度經濟學學會會員，個人專長是金融學、金融制度、制度經濟學。他1998年曾到香港大學經濟金融學院做合作研究，1999年7月曾到台灣清華大學做訪問研究。

4大條件拒絕外傭的居港權申請。法官提到的「永久居港」的條件不是很清晰。

仿效留學生 定義「通常居留」

香港社會與政府，對於允許外傭來港工作而非永久居港存有共識。政府應該可以通過立法或修改《入境條例》，在符合《基本法》的前提下，實施輸入外傭的一項特定的入境政策。建議在外傭工作簽證申請表和工作簽證證明，作為輸入外傭的一項特定的入境政策，持外傭工作簽證者目的非永久居港，不可申請居港權。政府對特定的工作簽證實施移民限制是國際慣用的做法，例如，有些國家規定留學生的學習時間不計算為獲得永久居留權的居留時間；有些國家規定留學生必須出境後才能到留學的國家申請工作簽證等。這些都是移民政策的一部分，公開透明，不存在任何歧視。

《基本法》只能規定基本原則，政府應可設立特定的外傭入境政策，用具體的《入境條例》和簽證限制實施移民管制。目前的《入境條例》存在缺陷，應予修改，以有效實施移民管制。



外傭假日在公園相聚。

與希望，他們年輕、有知識、有幹勁、不保守，港府應從資源、人力等方面幫助他們，為他們創造更多創業機會，支持和幫助他們攀登高峰。看看內地，看看騰訊、阿里巴巴，多少青年創業家馳騁國際，怎麼創造歷史！

四、市民樂意愛國、愛港的有識之士參加特首選舉，我們更加希望勇於承擔歷史的重擔，把700萬港人的利益放在首位，一切以市民為中心，挽回港人失望灰心的信心，把香港推向新的高峰，讓歷史記住你們，讓香港人記住你們。