

對新一屆政府房屋及醫療政策的期望

民建聯立法會議員 陳學鋒

建評

香港社會存在不少長期積累的民生問題，一直未能有效解決，當中房屋及醫療服務發展直接牽涉基層市民的居住及健康，既是最為社會關注，同時亦成為市民感受最深的痛點。我與民建聯期望新一屆特區政府充分理解當前問題，大力作出改善，展現良政善治的新氣象。

在房屋發展方面，發展局於去年年底表示，政府已覓得約350公頃土地，在未來10年可建約33萬個公營房屋單位，可滿足該10年期約30萬個公營房屋單位需求。至於私營房屋，發展局指未來10年準備約170公頃土地，以興建約10萬個私營房屋單位，包括來自新發展區、政府賣地及港鐵。換言之，本港不缺乏可

以建屋的土地，目前瓶頸是土地開發程序冗長，拖慢了往後的建屋進度。

為突破困局，我期望新一屆政府，除已提出的法例修改建議外，能夠持續精簡土地及房屋發展程序，包括檢討城規會的組成及職能、增加法定圖則內經常准許用途的範圍，以及將收地作公營房屋的特惠補償率劃一定為甲區，以減少收地爭議，加快收地程序等。此外，我亦期望新一屆政府檢討及修改《長遠房屋策略》的需求推算方程式，把「三年上樓」納入政策目標，將公屋供應量與「三年上樓」的政策目標掛鉤，並將每年新建公屋供應量調高至3萬個，以照顧基層市民的住屋需求。

而在醫療服務發展方面，公立服務輪候時間過長的問題已經困擾市民多年，雖然現屆政府提出兩個十年醫院發展計劃，預期可以在2036年前新增1.5萬張公立病床，但醫生人手不足的問題始終是最大痛點，問題更直接影響普通科門診、專科服務及住院服務的供應。

為了有效縮短公立醫療服務輪候時間，增加醫生人手是不二法門。當中，由於本港的醫療培訓設施容量有限，即使透過提升和改善港大、香港中文大學及香港理工大學的醫療教學設施，亦未必能有效應對人口迅速老化所帶來的醫療需求衝擊。為突破目前本港的醫療培訓設施容量瓶頸，我期望新一屆政府儘快覓地興建第三間大學醫學院，藉此爭取在2036年前，透過三間本地醫學院作為三頭馬車，協力提升本港醫生與每千名人口比例至3:1000，盡力追近其他同等發達水平的經濟體。

當前中國房地產市場的走向

名家指點



易憲容

當前中國的房地產市場形勢可能比預估的更不容樂觀。從國家統計局公布的一季度的數據來看，無論是從房地產開發投資、住房銷售情況及資金來源來看，還是從房地產景氣指數來看，都出現全面向右傾斜，這就意味着房地產增幅不僅全面下降，而且基本上都轉為負增長，特別是房地產景氣指數出現了直線下跌，由於2021年12月份的100.27下跌到96.66，下跌幅度達3.61。這意味着中國房地產從年初開始已經出現了全面逆轉，而且這種逆轉可能隨着4月份的新冠疫情全國蔓延繼續強化。

救市政策前所未有

本來，從2021年下半年開始，全國不少地方政府就開始出台房地產救市政策，甚至於出台反對限制房價下跌的文件，全面干預房地產市場。有人統計，今年以來全國地方政府出台的房地產鬆綁和救市的政策達175次之多，加上央行督促商業銀行按揭貸款利率下降，財政部房地產稅試點範圍不增加，當前房地產鬆綁救市的政策力度應該是十分巨大的，甚至於前所未有的，但是，已經幾個月了，這些救市政策並沒有如政府預想的那樣，實際效果不明顯，並沒有給房地產市場帶來多少春色。

從國家統計局公布的數據來看，今年一季度，全國房地產開發投資同比增長0.7%。房屋新開工面積下降17.5%；其中，住宅新開工面積下降20.3%。商品房銷售面積同比下降13.8%，其中住宅銷售面積下降18.6%；商品房銷售額下降22.7%，住宅銷售額下降25.6%。儘管一季度人民幣貸款增加8.34萬億元，同比多增6636億元。但住戶貸款只增加1.26萬億元，中長期貸款增加1.07萬億元，同比少增了近萬億元。個人按揭貸款6369億元，下降18.8%。

取消強積金對沖應三思

全國政協委員、香港中華總商會副會長 張學修

商界心聲

近兩年在疫情的衝擊下，本港不少中小企業正面對內外經濟環境步入寒冬，各項經營成本大幅上升，在此情形下，立法會法案委員會仍然趕急審議取消強積金對沖的法例，時機錯置，必定進一步打擊各企業信心。一直以來，商界在強積金方面已有所承擔，盡力為員工提供保障，政府不應將退休保障責任全部推予工商界。在此困難時刻，若撤銷「強積金對沖機制」，弊大於利，是進一步扼殺小型及微型企業的生存空間，將對企業構成雙重負擔，這並不公平，必須三思。

言，極有可能出現中小企業倒閉潮。企業都倒閉了，「保就業」則更加無從談起，不僅影響香港經濟，市民要找工作更難上加難。

其次，可能會帶來勞資以上道德上的矛盾，惡化僱主和員工的關係。取消「強積金對沖機制」後，工商界需預留大筆金錢繳付遣散費和長期服務金，然而，員工的長期服務金可高達39萬元，中小企甚至大型企業均難以負擔。一旦取消，企業為了盡可能地減少負擔，極有可能在實施政策前，提前遣散部分員工，令香港出現一系列的遣散及裁員潮，當中資深年長的員工更是首當其衝。相應地，員工亦可能會「算計」企業，在適當的時候爭取被辭退，從而獲得更多的補償和遣散費。如此一來，雙方不再有良性平等的關係，反而會因為涉及了更多利益衝突，導致出現更多複雜的勞資糾紛。

最後，當取消「強積金對沖機制」，企業的經營成本會隨着工資、福利等上升而增加，為求生存，自然會為產品及服務提高價格，將成本轉嫁至消費者身上，推高通脹，生產和消費秩序被破壞。疫情之下，民生多艱，物價近年逐漸上漲，特別是柴米油鹽等生

活必需品價格大幅度上漲，百姓生存實屬不易。若因「強積金對沖機制」的取消，而使企業的經營成本繼續轉嫁到消費者身上，會影響市民的生活水平和生活質量，尤其給低收入階層的基層百姓生活帶來較大壓力。同時，市民的實際購買力下降，亦會對香港整體經濟發展帶來負面影響。

「強積金對沖機制」政策出台的初衷，就是意圖保護部分員工流動性極高或是勞動密集型企業，不至於因為員工的大量離職等因素，造成影響企業正常運轉的巨大負擔。如今一旦取消「強積金對沖機制」，則與之背道而馳。勞資權益固然需要保障，但商家企業的健康運作，亦需要制度的有效保護，建議政府應改革強積金制度，例如引入第三方保險機制，在強積金管理費、回報等方面進行改善，以在保障僱員退休生活的同時，也兼顧企業的利益。因此，香港必須在取消「強積金對沖機制」的問題上慎之又慎，理性協商。當前疫情尚未平穩，國際形勢多變，營商環境困難，還未到討論「取消強積金對沖機制」的最佳時候，在此艱難時刻更需要雙方攜手共渡難關，唯有通過持續的溝通，才有爭取到雙贏的可能。

維護公平的香港特區行政長官選舉

全國港澳研究會香港特邀會員、中國和平統一促進會香港總會常務理事 朱家健

熱門話題

隨着第六屆香港特區行政長官選舉提名期結束，李家超已獲得足夠提名「入闖」，成為第六屆香港特區行政長官選舉候選人，李家超同時聯絡各界和選委，聆聽民意，展開選舉工程。

現今的選舉工程，是配合媒體專訪、實體和線上座談會、選舉廣告、社交專頁互動等選舉活動，動員各方力量和支持去投入選戰，候選人在線上與選委等互動，討論政綱，把理念透過公開訪談、公開新聞稿、網上平台帶到目標群眾。

日前，美國視頻平台YouTube停止了李家超使用平

台服務作選舉宣傳，未免是干預了香港特區選舉；此外，另有網民在facebook平台設立了一個名為「每日關注李家超中文水平」專頁，每天對李家超的公開活動點評，部分帖文更不止關注李家超的用辭，而是對其個人攻擊，例如4月24日該專頁其中一帖竟指其「我已經分唔到係語文水平定智力水平呢問題」，或讓作為選民的選委作出投票的決定，或涉觸犯《選舉（舞弊及非法行為）條例》（香港法例第554章）第14條「作出某些關乎選民的欺騙或妨礙行為的舞弊行為」；另外，這個專頁或涉選舉廣告和選舉開支，撰寫內容者和管理者或涉觸犯《選舉（舞弊及非法行為）條例》（香港法例第554章）第23條「並非候選人亦非選舉開支代理人的人招致選舉開支的非法行為」。

坊間其他對待首候選人的抹黑，還包括影射李家超的家人持有外國國籍，或因瑣碎事件涉利益輸送，或把李家超的家人和個別特首選委硬扯上關係，其實這些都是子虛烏有的流言，旨在干擾選舉。

面對與選舉有關的抹黑，廉政公署須主動調查和行動，讓行政長官候選人可以在一個沒有干預的環境下繼續選舉工程活動，令選舉與外圍絕緣，以維護公平的香港特區行政長官選舉。

期待新一屆政府擁抱新定位融入「雙循環」

意橋

八面來風

新一屆行政長官選舉投票即將進行，前政務司司長李家超取得786張提名票，以過半數選委提名的高支持度參選。香港社會各界熱切期待新一屆政府能解決港人「安居樂業」的問題，認清香港在粵港澳大灣區規劃和國家「十四五」規劃中的新角色和新定位，發揮香港所長為國家「雙循環」貢獻所需。

粵港澳大灣區是國家開放程度最高、經濟活力最強的地區之一，人口超過8600萬，地區生產總值達17000億美元，潛力龐大。粵港澳大灣區建設目標是通過深化粵港澳合作，發揮三地互補的優勢，推動經濟協同發展，建設宜居、宜業、宜遊的國際一流灣區，是新時代國家改革開放下的重大戰略，也是豐富「一國兩制」事業發展的新實踐。

去年3月11日，《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》在全國人民代表大會通過，為香港的發展定位提供清晰的方向。隨後，由國務院港澳辦、國家發改委、科技部、中國人民銀行等部委組成的國家「十四五」規劃宣講團專門南下香港，向特區政府官員、立法會議員、工商界人士和青年代表等介紹「十四五」規劃綱要，足見中央對香港的重視和關愛。

「十四五」規劃支持香港建設四個傳統中心和四個新興中心。四個傳統中心是國際金融中心、國際航運中心、國際貿易中心和亞太區國際法律及解決爭議服務中心；四個新興中心包括支持香港發展成為國際航空樞紐、國際創新科技中心、區域知識產權貿易中心和中外文化藝術交流中心。這八大範疇涵蓋多個產業，肯定會為香港帶來無限機遇。

國際金融中心是香港傳統的強項，特區政府應該鞏固和發展金融優勢，助力國家拓展人民幣國際化，為內地企業在國際融資，成為其離岸總部及金融樞紐，為內地居民提供境外資產和財務管理服務等等。

除了金融之外，中央還十分重視香港在國際科技創新方面的貢獻，明確支持香港成為國際創科中心，又出台了一系列的惠港科技政策，促進兩地創科資源要素的跨境流通。對此，李家超支持延續現屆政府提出的「北部都會區」發展策略，推動創新科技產業成為香港第二個經濟發展引擎，又會將落馬洲河套地區和新田地區進一步整合成新田科技城。

粵港澳大灣區的發展和國家「十四五」規劃，讓香港市場從750萬人口的城市，擴展至8600萬人口的大灣區，讓特區百業興旺，在科技、創新等方面也出現新的發展機遇，而其中的關鍵，則在於特區政府能否打通關節，掃清制度和政策性的障礙。



目前不少房地產開發商普遍存在的問題，會由此引發房地產開發商暴雷。

二是房地產銷售面積與銷售金額都出現了負增長，及房地產銷售金額的負增長更快。在房地產市場景氣繁榮時，這兩個數據往往都會出現住房銷售金額增長幅度遠大於住房銷售面積增長幅度。住房銷售金額增長比銷售面積增長幅度愈大，意味全國性的房價上漲幅度愈快。今年一季度的情況則完全相反，這就意味出現了房價全國性的普遍下跌。

居民投資信心下降

三是一季度居民貸款同比少增近1萬億元。也就是說，今年一季度，地方政府及企業融資都在加槓桿，但居民融資則在減槓桿。今年一季度居民貸款同比減少幅度達45%，住房按揭貸款則下跌了18.8%。也就是說，當房地產市場出現全國性的價格下跌，房地產的市場預期出現全面逆轉時，居民對房地產市場投資信心開始全面下降，中國房地產市場「購買住房一定賺錢」的神話有可能正在破滅。

在當前的房地產市場形勢下，可能會引發一系列的嚴重問題。目前可能最為明顯的是兩大問題，一是當前中國最大的炒房團開始拋售手上的住房。當前中國最大炒房團是中國的上市公司。據Wind數據統計，到了2021上半年，共有2204家A股上市公司持有投資性房地產，合計金額增長到1.75萬億。這意味着，差不多一半以上的上市公司都在「炒」房。從他們持有的房地產市值來看，2009年，A股上市公司合計持有房地產1600億元，但在十多年時間裏，這個數字膨脹了10倍以上，2021年達到1.75萬億元。一旦住房價格全面下跌，最早拋售住房的一定是這些上市公司。就目前的情況來看，上市公司拋售住房正在進行中。目前在深圳，不少上市公司都正在拋售手中的房產。

二是在今年一季度的GDP增速為4.8%，只有住宿及餐飲業和房地產是負增長，前者為負0.3%，房地產則是負2.0%。可以說，只要房地產業一旦出現負增長，中國的GDP肯定下行。因為，2021年中國的GDP為114萬億元，其中房地產業為18萬億元，建築業為29萬億元（如果按照2018年房屋建築佔建築業GDP的比重為62%計算），僅此兩項就達36萬億元，佔全國GDP的比重達31%以上。所以，房地產增長一下行，整個GDP增長立即下行。

新冠疫情在全國蔓延更是讓這種形勢雪上加霜。4月份的房地產數據員增長估計會更嚴重。這種情況出現，最大的問題是讓房地產市場預期進一步轉弱，讓房地產的需求更是全面收縮，房地產市場的價格更可能下行。一旦這種轉弱的市場預期一直在強化，房地產市場就可能陷入難以解開的循環死結。政府如何來化解，舊有的方式與政策可能起不了多少作用，政府對此還得多思量。