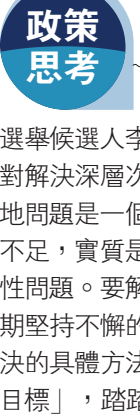


# 解決房屋土地問題要「以結果為目標」



### 政策思考

#### 李繼亭

房屋土地問題是長期困擾香港的深層次問題之一，行政長官選舉候選人李家超在競選宣言中亦表達了對解決深層次矛盾和問題的決心。房屋土地問題是一個系統性問題，表面上是供應不足，實質是管治策略、社會政策等系統性問題。要解決不可能一蹴而就，需要長期堅持不懈的努力，另一方面必須要有解決的具體方法、時間和路徑，以「結果為目標」，踏踏實實把工作做好。

## 決心勇氣策略缺一不可

香港的房屋問題，既有「住不起」的問題，也有「住得細」和「無得住」的問題。從「住不起」來看，如今香港一個三數百呎的一房單位，動輒六、七百萬起步，普通中產都難以負擔，更別說是年輕人或基層了；「無得住」，則是針對那些基層草根市民，他們要麼置身於居住環境惡劣的「劏房」，要麼指望能住上公屋或資助房屋，但如今公屋輪候時間最少要六年時間，由青年等到中年、由中年等到老年都

等不到，情況很普遍。如果說上述兩個問題還是個別階層的問題，那麼「住得細」，則是全港性普遍現象。根據一項統計，如今香港人的平均居住面積為170平方呎，比深圳的300平方呎、新加坡的270平方呎、東京的210平方呎還小。具體來說，2018至2022年落成的私人住宅的平均單位面積預計為681平方呎，比前10年的833平方呎小近兩成。如今香港的人口密度已經高達每平方公里27400人，與印度孟買相若。這與香港的經濟發展成就，是極不相稱的。

**要讓香港社會更有幸福感，要讓港人更有獲得感，任何負責任的政府都必須下大決心去解決這些問題。現屆政府做了不少工作，也取得了較顯著的成果，但問題仍然嚴峻。行政長官林鄭月娥去年在施政報告中說得好，要較徹底地解決香港市民「住」的問題，需要的不是因時制宜的短期「招數」，而是持之以恆供應土地的決心；需要的是不會因經濟短期波動或物業價格升跌而動搖政策的勇氣。**

因此，堅定決心、長遠政策、不動搖的勇氣，可以說是從政府層面解決房屋土

地問題的三大要素。在現屆政府努力的基礎上，新一屆政府一方面要繼續好的政策，另一方面也需要有所突破。具體而言，可以從以下三方面着手：

**首先，明確目標，優化政府資源和團隊。**目前房屋土地等相關政策，分別由發展局、運房局等部門負責，跨部門合作的默契對於政策效果至為重要。並不是說這些政策局沒有努力，而在於努力方向是否正確，應否更有針對性。例如，各部門需要就覓地建屋制定中短期目標，更需要做好政策統籌與協調，讓土地供應速度和建屋目標保持相應的平衡。另一方面，也需要不時就中短期目標進行評估，如進展緩慢，需要及時檢視問題。看不到預期的結果，就需要果斷調整。

**其次，加強落實，簡化行政程序和時間。**有所謂「程序即正義」，這在某種程度上沒錯，但往往是只見一木、不見森林。沒有結果的程序，正義是難以得到彰顯的。從香港情況來看，繁瑣的土地開發程序是拖慢土地供應速度的主要因素，但拆遷、安置、補償、補地價等不可控因素，隨時可能掙拗多年，對土地供應速度的影響亦

不能輕視。正如社會許多智庫及政策指出，政府要精簡流程，加快審批效率。

這方面不能只講概念，而必須要有明確的量化指標。去年底，發展局與轄下規劃署、地政總署和屋宇署，積極研究與順審批發展項目的安排和流程，並已落實涉及七個課題的多項精簡措施，涵蓋建築物高度限制、綠化上蓋面積要求、圍墻要求、可持續建築設計指引內樓宇間距和樓宇後移的要求、地契內「設計及布局條款」的應用，以及非建築用地的限制。這是很積極的努力，應予以肯定，但坦率地講這還不夠。要以目標為本，要有明確的評價優化體系；例如要創新涉及安置、補償、補地價等問題的具體措施並盡快推出，令政府與持份者可高效達成共識，化解爭拗。

### 集思廣益強化土地供應

**第三，多管齊下，強化土地供應政策。**唯有既快又多的增加土地供應，才有可能滿足土地需求而同時抑制過高的樓價。因此，任何有助於覓地建屋的方法，都要積極考慮。本屆政府同時推出了北部都會區和明日大嶼的發展概念，這兩項規劃某種

程度契合了香港解決問題的需要，儘管面臨種種因素制約，但只要方向正確，就應當全力以赴，堅定不移地落實。除此之外，還應務必加快推進其他所有土地發展計劃，包括新發展區、土地改劃、鐵路土蓋，以及市區重建，鼓勵私人參與興建資助房屋、土地共享先導計劃等等，盡一切可能增加土地房屋供應。行政長官早前表示，香港參與建設大灣區需要「四新四通」。當中的空間拓新、觀念更新、政策創新、機制革新亦是解決土地房屋等深層次矛盾和建設宜居城市所必須的精神。

李家超在競選宣言中表示，如果他成功當選，新一屆政府會在「愛國者治港」原則下，積極與社會各界和市民互動，制定解決各種問題的政策措施，讓市民真正得到實惠，分享發展紅利。從過去一段時間以來的競選活動，市民完全可以對下屆政府解決房屋土地問題充滿信心。

資深評論員

# 廣納民意凝聚社會共識 自行解散是記協唯一出路



### 有話要說

#### 張學修

行政長官選舉候選人李家超，連日來不斷與政黨及民間團體等人士會面，解釋其施政理念，並廣泛傾聽意見為撰寫競選政綱做準備。政黨和民間團體是香港社會不可或缺的重要組成部分，他們在各自領域與市民保持密切聯繫，聽取和反映市民的意見和要求，能深入洞察社會各領域的發展問題。聽取這些團體的意見，完全是必要的。

李家超曾試過一日內「連踩」十場，充分展示務實及果斷的作風，以及建設美好香港的決心和魄力，相信在深入與各界交流後，很快會公布其對教育、醫療、房屋等等政策的詳盡規劃，以政綱踐行其「以結果為目標」的施政理念。

在全球疫情肆虐、國際關係複雜多變的大環境下，新特首需要重新思考香港發展。例如，既要保持香港作為全球性開放經濟體的特徵，又必須推動香港積極參與國家的發展建設；既要維護適合香港轉型、社會進步的積極元素，又要發展有助於推動「一國兩制」行穩致遠的新元素；既要堅定不移鞏固提升固有競爭力，又要深化部署引導香港融入國家發展大局，培育新的競爭優勢。

今年是香港回歸祖國25周年，這是一個重要的歷史節點。香港國安法實施後為香港社會穩定奠定了堅實基礎，新選制讓「愛國者治港」原則落到實處，如何在新時代推動香港發展再上一個新台階，對於新任特首及管治班子而言，責任重大。全國政協副主席、國務院港澳辦主任夏寶龍提出「五個善於」、「五有」要求，這是新特首的必備條件。各界期待新特首是一位勇於直面問題、主動作為、德才兼備、有改革精神的人，帶領香港重新出發。

李家超的施政理念符合香港社會未來發展的要求。香港的未來應把目光瞄準拓展經濟和改善民生的議題，在確保「一國兩制」

行穩致遠的前提下，在凝聚香港社會共識的基礎上，大力推進香港發展，建設香港成為一個具有更大影響力的國際大都市，發揮好促進祖國與世界聯繫的橋樑作用。

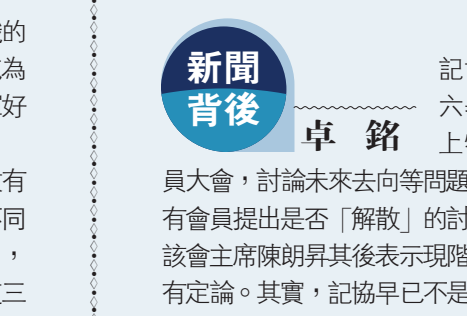
李家超在競選宣言中提出，未來施政有三大方向，第一是「以結果為目標解決不同的問題」，第二是「全面提升香港競爭力」，第三是「奠定香港發展的穩固基石」。這三大方向給人信心，既着眼於當下的社會實際，又放眼香港未來，承前啟後。相信李家超若當選，一定可以推動提升特區政府管治效率，虛心傾聽民意，切實解決民眾關心的問題，將各項深層次問題逐一有效地破解。

李家超擁有逾四十年的政府工作經歷，從紀律部隊出身，其後擔任保安局官員多年，去年獲任命為政務司司長。在黑暴期間，面對反中亂港分子的攻擊，面對美國政府的無理「制裁」，李家超堅守愛國底線，堅定維護國家主權、安全和發展利益，備受各界肯定。這些經歷，也令各界對他日後管治香港抱有更大的信心。

另一方面，李家超在記者會上曾多次提到要建立強大團隊，包括學者、專家及有熱誠等各方面人士，協助政府施政。從他一日內馬不停蹄地拜訪多個團體和政黨，我們就可以感受到李家超傾聽民意、積極凝聚社會共識的決心和魄力。社會整體的才智是無限的，藉著「同為香港開新篇」的願景，衝破以往「議而不決，決而不行」的困局。

未來五年是香港由治及興的關鍵時刻。在香港回歸25周年的重要節點，新一屆行政長官承載了社會各界的深切厚望。李家超所提出的三大施政方向，符合香港的社會發展要求，各界冀望未來政府能將這三大方向輻射到各級公務員中，以勇於承擔、大膽創新的行政新風貌，推進整體變革，創新社會治理，化解社會矛盾，推動融入國家的發展大局，帶領香港邁向更加進步、活力、高效的新征程！

港區全國政協委員、香港中華總商會副會長



### 新聞背後

#### 卓銘

香港記協上週六舉行網上特別會員大會，討論未來去向等問題，其間有會員提出是否「解散」的討論，但該會主席陳朗昇其後表示現階段尚未有定論。其實，記協早已不是記者專業的團體，而是一個長期受外國政治勢力操控的政治組織，早日自行解散是唯一出路；如果以為有外國勢力撐腰，就可以無視香港的法律，最終等待他們的將是法律的嚴懲。

雖然陳朗昇沒有交代大會的細節，但會後的回應已反映了一些事實。首先是他提到記協執委會即將在6月换届，他個人並沒有放棄連任的表態。由這一點可以看出，有人還想繼續拖下去。其次是記協內部要求解散的聲音似乎不小。例如，陳朗昇稱「正如我未開會我都講過啦，解散肯定會係一個討論」、「執委員剛剛先聽完（有人提出解散）的討論」。由此可見，記協內部已出現明顯的路線分歧。但不論其內部討論結果為何，這個亂港多年的「偽工會」，在如今香港國安法實施、選舉制度完善、「愛國者治港」原則全面落實下的香港，已經再無任何出路，或者應該說，解散就是其唯一出路。

### 與外力關係千絲萬縷

記協的惡行可謂罄竹難書。黑暴期間，出現了大批以記者身份作為掩護的暴徒，試問是誰為他們大開方便之門？又是誰在衝擊警方執法行動，並抹黑警方「妨礙採訪」、「襲擊記者」？暴亂現場中，甚至可以見到13歲的「童記」出現，又是誰在推這些兒童入暴亂險境？

根據記協官網的資料，執委會成員包括一名學生會員，如果翻查相關資料，也許就不難理解其為何可以成為執委。2019年11月，該學生在太古城中心「採訪」期間，不斷講粗言穢語挑釁現場警員及大聲叫喊，被防暴警員以涉嫌公眾地方行為不檢拘捕，殊料其隨即抹黑警方「濫暴」、「打壓新聞自由」；着實是記協作風。

若然繼續瀏覽執委會名單，更會發現當中還有外國媒體駐港機構的員工。難怪記協一直號稱是全港最大的傳媒工會，因為連外國媒體也可以加入甚至成為有實質權力的執委。而現時擔任記協執委的這名外國媒體機構員工也緊隨其機構「傳統」，曾經在頻道放出自己「解釋」香港國安法的影片，在片中極盡抹黑之能事，稱香港「一國兩制」終結，更聲言國安法「削弱香港現有的自由，對異議者、行動家、媒體和一般人產生寒蟬效應」云云。

事實上，記協與海外各種反華勢力的關係確實不淺，比如每年跟「國際特赦組織香港分會」等組織聯合舉辦的所謂「人權新聞獎」，前年更將獎項頒給涉造假新聞紀錄片《China's Hidden Camps》，該片由BBC北京分社拍攝，內容極盡誣蔑抹黑之能事。

至於現任記協主席陳朗昇就更不用多說，作為前《立場新聞》副採訪主任，在修例風波期間由於各種「出位」的直播表現為人熟知，幾乎每次直播都可以看見其挑釁在場警員。沒有專業、沒有傳媒操守，竟還能做到記協主席，如此現象也就可以想像記協究竟是個怎樣的組織了。

記協一直都以整個傳媒界代表自居，意圖壟斷業界話語權，不問是非地為「黃媒」護航，有理無理第一時間衝出來說「打壓新聞自由」，而當

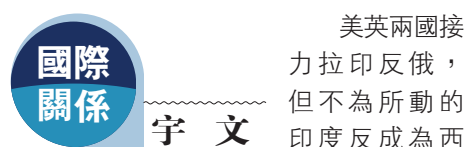
愛國愛港媒體遭反中亂港勢力針對時，記協高層又彷彿突然公務繁忙，要人三催四請才肯出來說個一兩句話。

2019年8月，有網媒將一名《大公報》記者的證件放上網「起底」，記協充耳不聞；同月，《環球時報》記者在香港機場被暴徒非法禁錮圍毆，時任記協主席楊健興的回應竟然是「遺憾」，而且還試圖為暴徒惡行辯解；翌年8月，《大公報》記者遭到前民主黨議員許智峯禁錮恐嚇，在有片有真相的情況下，記協竟然要求受害記者先舉行中外記者會接受提問，名副其實的「blame the victim」。當「黃媒」出事，記協才會出來撐「新聞自由」；但當有記者被暴徒、亂港分子攻擊，那就是受害人的錯，與新聞自由沒有一丁點關係。試問這還能稱得上是維護記者權益的組織？

### 不解散唯取締一途

記協全名是香港記者協會，但卻帶頭背棄記者工會的基本原則，破壞記者專業形象，由專業組織變成赤裸裸的政治工具。保安局局長劉焯強曾要求記協應主動公開過去幾年收到的捐款，包括是否有外國政治團體或人物等捐款，開誠布公。不過，記協一直拒絕，當中是否害怕黑幕被曝光、害怕接受外國勢力支持的事實公諸於世？公眾對此自有公論。其實，當有會員提出解散的一刻，就已經印證了記協一些人的心虛，記協的結局也不言而喻，一個拋棄專業的專業組織，注定被時代淘汰、被記者唾棄。記協如果以為還能繼續在外國勢力撐腰下破壞香港，那麼無異於痴人說夢。法律不是擺設，不自行解散，只有取締一途。

# 美英拉攏印度失敗說明了什麼？



### 國際關係

#### 宇文

美英兩國接洽力拉印反俄，但不為所動的印度反成為西方反俄陣線的一個主要障礙。

因為違反疫情防控而陷入「聚會門」醜聞的英國首相約翰遜，不得不再次道歉。可是，在野黨認為約翰遜的道歉是「笑話」，要求其下台。但國內醜聞並未妨礙約翰遜的外交行動，他於21日展開對印度的兩天訪問。約翰遜此行的議題有二：一是兩國之間的新自由貿易協議問題；二是烏克蘭危機——勸說印度改變立場，和西方站在一起，擺脫對俄羅斯的能源和防衛依賴。

### 美英主導不了世界格局

約翰遜的訪印之旅，符合他對疫情防控的不以為意。即使不久前（4月11日）美印兩國領導人會見，也是採取線上會議的方式。疫情時代的雙邊或多邊外交場合，線上會見已成主流。約翰遜親到印度訪問，既是對印度的重視，也彰顯其浮誇

個性。

面對印度這個「難啃的骨頭」，約翰遜為其訪印之旅定下「下台階」的調子：不是給莫迪「上課」而是「擴大（西方）聯盟」「不會左右別國決定」云云。上月英國外交大臣卓慧思訪問印度時，要求印度對俄羅斯採取強硬立場，並且抱怨「莫迪政府無視她的意見」。可見，約翰遜訪印的目的，也不排除是以此來化解其「聚會門」帶來的國內危機。而且，作為印度的前「宗主國」首相，雖然約翰遜放低身段，依然遮掩不住英國慣性的居高臨下。

其實，不必說「二流國家」的英國，美國對印度的施壓也徒勞無功。從烏克蘭危機開始，到4月11日拜登和莫迪的線上會晤，白宮和五角大樓重要官員連番對印軟硬兼施，印度始終沒有被美國拉過去——堅持相對中立的立場。印度不僅沒有放棄對俄羅斯能源的購買，也沒有譴責俄羅斯，更沒有加入美國對俄羅斯的制裁。

全球支持俄羅斯的聲音中，印度民間

的聲浪最大。在此情勢下，拜登線上會見莫迪時，經過「熱烈」「坦率」的溝通，沒有任何共識只有針鋒相對。至於兩國外長加防長的「2+2」會談，印度給出的信號更加篤定明確。印度不會譴責俄羅斯，會按「自己的方式行事」（印度外長蘇傑生語）。對於美國指責印度購買俄羅斯能源，蘇傑生直接回絕「我們一個月的購買量可能比歐洲一個下午的購買量還少。」

印度外長蘇傑生難掩對美西方的不滿。印度深知，無論美國、英國還是其他西方國家，說是把印度當成「盟友」，其實是將印度作為棋子。美英拉印反俄，是為了補上西方世界對俄制裁的「短板」——讓俄羅斯陷入內外交困的絕境，這符合美國和西方的利益。但對印度言，俄羅斯是保安和能源的重要供應者。何況，歐盟內部對俄羅斯能源制裁也抱持異議，美英讓印度放棄購買俄羅斯能源，對印度是典型的「雙標」。這也正是印度外長發洩對西方怨氣的主因。

若印度真的附和美國和西方世界參與制裁俄羅斯，未來印度不僅失去俄羅斯這

個天然朋友，而且印度被美西方利用後也會被棄如敝屣。俄羅斯曾被八國集團（G7+1）驅逐，現在美國又施壓將俄羅斯驅逐出二十國集團（G20），凸顯美國設定的西方陣營是有明顯邊界的：「五眼聯盟」是核心，北約是基礎，歐洲盟友也分三六九等——中東歐國家要比法德等「老歐洲」國家更近，然後就是東亞的日本……其他國際都是外圍，用得着時拉攏，用不到時放棄。

### QUAD四國同床異夢

印度號稱世界上最大的民主國家，但美西方對印度「民主國家」並不完全認可。譬如，現任印度總理莫迪曾因家鄉古吉拉特邦的宗教衝突而被美國制裁。再如，2021年印度疫情最嚴重時曾被西方媒體連番挖苦。印度購買俄羅斯S400遠程防空導彈系統，美國也準備對印度啟動制裁。

因此，印度這個擁有種姓制度、宗教衝突以及海量赤貧人口的國家，在美西方等白人民主國家眼裏，其實是「民主世界」的「異類」。特朗普時代後期至拜登入主

白宮後，基於美國反華需要，美國開始鼓吹印度和美國「價值觀」一致，目的是為了構建針對中國的印太地緣政治包圍圈。所以，才有了美日澳印四方安全機制（QUAD），這一機制讓美國等西方國家產生了虛幻感——認為印度已經成為西方反華陣營中的一員。

印度加入QUAD，何嘗不是利用美日澳三方制衡中國？在國際關係的連橫合縱中，以本國利益為基準的各種地緣政治操作比比皆是。很簡單的邏輯是，即使印度配合美國在印太區域反華，印度就一定會成為美西方反俄的馬前卒？這顯然犯了國際關係的「幼稚病」。

美國無法說服印度反俄，哪怕給印度能源和保安方面的承諾，而印度了解這種機會主義的許諾顯然不如印俄長期形成的戰略關係更可靠。因此，不管美國還是英國，他們接力拉印反俄皆是一場夢。美英拉印反俄的「幼稚病」，難撼印俄關係根基。

中國人民大學重陽金融研究院客座研究員