

周顯

論樓市政策及中

西九 酒肉臭

- 政府基本政策：「扼殺」中層、討好大財團、「助養」低下層
 - 房屋問題，金融解決
 - 青年要上車，中年要升呢
 - 中產不派糖，社會難維穩
 - 樓價問題
 - 正解通脹
 - 最低工資
 - 「資產主義」
 - 「隱性港獨」
- 必反

西九酒肉臭

論樓市政策及中產沈淪

作 者：周顯

出 版：香港財經移動出版

地 址：香港柴灣豐業街 12 號啟力工業中心 A 座 19 樓 9 室

電 話：(八五二) 三六二零 三一七

傳 真：(八五二) 三六二一 零三一

電 郵：hkmfpl@gmail.com

發 行：一代匯集

地 址：香港九龍大角咀塘尾道 64 號龍駒企業大廈 10 字樓
B 及 D 室

電 話：(八五二) 二七八三 八一零二

印 刷：美雅印刷製本有限公司

初版一刷：二零一一年五月

如有破損或裝訂錯誤，請寄回本社更換。

© 2011 Hong Kong Mobile Financial Publication Ltd

PRINTED IN HONG KONG

ISBN : 978-988-15131-6-8

一支奇筆，針砭時事，寫出了光芒萬丈，氣象萬千。

九個月之內，從藉藉無名到領導輿論，預言樓市，無有不中，政府因他而推出 i-Bond。

一篇文章，投下了政治炸彈，左報不斷引用，公民黨慌忙刊登全版聲明。

獨具慧眼，發明了「維穩費」的概念，全港風行。

香港從來沒有過一支筆用這麼短的時間，發揮過這麼大的力量。

目錄

- P.8 青年要上車，中年要升呢
- P.13 「避免」正在發生著的泡沫
- P.16 樓價泡沫的禍頭子
- P.19 請發展商以實用面積去售樓
- P.22 醫治資產泡沫化的處方
- P.26 譴責政府出招，不容惡法實行
- P.29 無知又無恥：地產問題，金融解決
- P.32 落錯藥！地產泡沫無關量化寬鬆！！
- P.36 致曾司長：新樓需求是每年四萬五千個
- P.39 扼殺中層、有利大財團的穩樓價措施
- P.42 寄梁振英：扶中產才是正道
- P.45 天生香港，務實為要，無知之言，慎不可聽
- P.48 地產矛盾未解決，穩定措施慢而歪
- P.51 政治亂出招，苛政猛於虎
- P.55 鼓勵舊區重建，政府用新思維
- P.58 政府執行自然公義，防止「樓花騙徒」
- P.61 限呎樓應該限在一千呎
- P.64 年輕人為甚麼要買新樓
- P.70 地產代理站在賣方、還是站在雙方？
- P.73 香港經濟沈淪，樓價還在上升
- 無視中產階級的施政報告 P.76
- 中產階級不獲派糖，維穩力度嚴重不足 P.81
- 有壓力、沒希望的中產階級心理 P.85
- 起來！不願受壓迫的中產階級們！ P.89
- 難以避免也難以定義的最高工時 P.92
- 大家樂事件的中肯評論 P.96
- 從多角度去分析家庭傭工的薪水 P.98
- 沒有調查，便沒有發言權 P.102
- 白痴做問卷，高官要砍頭 P.107
- 遷移寬敞戶合公義、欠公道 P.110
- 有公屋者和未上樓者的矛盾 P.112
- 資產主義壓倒了資本主義 P.114
- 跨代貧窮對比跨代富貴 P.117
- 西九酒肉臭，工廈凍死骨 P.121
- 樓價問題已經質變了 P.124

- 利用「信息不平衡」來欺騙市民 P.172
- 不懂得擠牙膏的天才兒童 P.176
- 三十年男人河東，三十年女人河西 P.179
- 由堆填區事件引起的制度、政治和政策問題 P.182
- 政黨一盤散沙，港人自求多福 P.185
- 社民連分裂引來的深思 P.189
- 司徒華的「落紅」和民主派的重整 P.192
- 王丹入境非關人道，華叔喪禮應該尊重 P.196
- 政府怎會怕噪音？ P.199
- 迂迴曲折、架床疊屋的「穩定政策」 P.202
- 香港政府和財政司的「基金癖」 P.204
- 肩負高官們「退休後利益」的俞宗怡局長 P.207
- 人口老化日甚，全民退休必行 P.210
- 黃綠醫生亂醫病，強積金是首惡法 P.213
- 全民應該怎樣去退休？ P.216
- 河水井水分工，視乎表達方式 P.219
- P.127 帝國反擊激進分子 隱性港獨「逢融合必反」 P.222
- P.130 關愛基金無助減輕仇富 政治立場大可自由，公然說謊不能忍受 P.224
- P.132 土生港人 VS 新移民的深層矛盾 行政長官和公民黨同在破壞法治 P.228
- P.135 歡迎關愛基金籌款不足
- P.137 從百萬富翁看財富失衡
- P.139 聯繫匯率不可拆，美元死結無法除
- P.142 聯匯脫勾，無補於事
- P.146 甚麼是通脹掛勾債券？
- P.149 官富民窮是事實，審慎理財憑數字
- P.153 派錢六千元：理財失敗，維穩有功
- P.155 對預算案的感到「遺憾」
- P.157 不公平也不公義的寓禁於徵
- P.160 醫療政策劣，我們受夠了！
- P.163 廚師是最值得輸入的專才
- P.166 公立醫療錯失多，引入人才是妙方
- P.169 希望旅遊業界提升預見力

序

1.

我不記得正確的日子了，大約是在 2010 年的 9 月左右，我重為馮婦，又開始了在《新報》撰寫社論的日子。本書主要是從當時至 2011 年 5 月間社論的結集，當中夾雜了至少一篇在《經濟日報》刊出的評論，出版社編輯無差別地編了在一起，我詐作不知地照樣刊出。

通常，我會在吃晚飯前，用一小時去構思和寫作一篇社論。有時晚飯吃得早了，便一邊吃一邊寫，不在電腦前打字，改用手寫了。後來有位編輯忍不住說：「你用手寫的幾篇，寫得特別爛。」一心二用畢竟還是比不上專心，以我臉皮之厚，聽後也有點臉紅，並囑咐他千萬別把此事告訴社長。此後，我盡量避免邊吃邊寫，終於有一次還是出了狀況。那次正是同正副社長和印刷商在流浮山吃海鮮，那一篇寫得尤其是爛中之爛，本書當然也沒有刊出來。

有一些文章很爛，我抽起了。有一些我忘記了發給出版社，所以遺失了。編輯也抽起了一些他認為不好的，或香港市民不關心的題目，例如國際政治。這本書就是用這

種方法抽取出來的「精選文章」結集而成。我看編輯交來的清樣，是按文章題目來作分類，並不順序，就算同是地產類的，也非按次序刊出。我當然也不作更改，因為我也忘記了原來的次序了。

2.

本書的文章主要是社論，代表了報社的立場。香港報章的政治性很強，在一般的情況下，都是只問立場，不看是非，從來沒有過「給魔鬼一個公道」的情況。《明報》和《信報》比較中立，但較為傾向民主派，這也許是香港新聞從業員普遍的政治取向。

我寫這些社論時，心中想法是「對事不對人」，對任何人都沒有偏好或偏惡，這是第一個大原則。這原則我守得很穩，從來沒有妥協過。第二個立場是偏好於三十歲以上的中產階級，因為我一廂情願地認為，以今日免費報紙之多，電視和互聯網之盛行，低下階層和年輕人不怎麼會花錢買報紙，所以三十歲上的中產階級是唯一可能的目標讀者。

第三個方法是盡量寫得淺白易看，社長認為要減少「的些嗎了」，認為太多冗語會不夠力。我經過了多年寫作磨練之後，卻喜歡故意增多冗語，以增加文章的易讀性，

「事實上」、「換句話說」這些間隔副詞，也有利於讓讀者知道作者已經「筆鋒一轉」。這些冗語其實是潤滑劑，有很多文章大家越寫越是淺白，因為寫得淺白比精簡更難。我是寫作了很久之後，才明白這個道理。

3.

前面是本書文章的立場。我經思索之後，終於還是決定在這裏吐出我的真正立場。報社的立場是四平八穩的，以盡量得到最多人的認同，這叫做「最大公因數」；但私人立場則不同了，可能很「乞人憎」也說不定。因此，我把自己的立場坦白出來，對書的銷量未必是一件好事，但我卻認為有此必要性，原因下述。

這得從我是一個怎麼樣的人說起。

很不幸，我是一個太理智的人。我到卡拉 OK 玩都不可能投入盡興，所以實在很難投入政治。我看任何事情，都是從純科學的方法去看、去分析，我沒有其他人（像練乙錚）筆鋒的感情，這是敗筆，但至少也沒有仇恨（像李怡）。唯一的好處也許是，當旁觀者清時，這可能也把事物看得更清楚。

我唯一忠於的，是我的寫作事業，是我的筆。我最多可以避重就輕，卻不能也不會寫一句虛言，而我寫出來的

評論，全都是我認為是最科學，最客觀的分析。這就是我唯一的立場。我對於寫作的重視程度，也許只僅次於李天命：他連一個字都不會錯，我當然及不上他。

4.

本書文章就是對所有的政府都不認同、對所有的政客都沒有偏愛，純粹是理智的分析結果。

在寫作方面，我作過不少的嘗試，暫時來說，大部份都是成功的，慘敗的當然也有（叫《我的最愛》）。我希望本書能獲得成功，因為成功了，便可出版第二集。

青年要上車，中年要升呢

香港現時最嚴重、也最多人關注的議題，既非民主進度、也非釣魚島，而是居高不下的樓價。

樓價高企，不止是經濟問題，也是民生問題，更是政治問題。從現實政治的角度看：越多人上了車、買了樓，越多人支持政府，皆因「業主」的另一名詞是「債仔」，在銀行做了按揭的業主們，都害怕因政治混亂而導致樓價下跌。換言之，今日政治之亂，樓價雖非主因，也是幫凶！

要解釋樓價問題，先得揪出罪魁禍首。

仇富的人會把元凶歸因於地產商的貪得無厭。但，仇富最烈的政黨社民連的兩大巨頭黃毓民（編按：於 2011 年 1 月 23 日退黨）以二十四元去聘請員工，遠遠低於其呼籲的最低工資額；梁國雄議員則以富戶身份去續住公屋，其堂正理由正是「合法」。這證明了在香港，只要合法的事，人人可做，地產商利用發水樓去賺錢、訂出天比高般的樓價，和議員們的合法「尋租」(rent seeking) 如出一轍，至於這合不合乎道德，大家也都顧不得了。

既然地產商只是合法地賺取最高的利潤，那麼，樓價

高企的最大責任者，就一定是制定遊戲規則的香港特區政府。特區政府的房屋政策，我們只能說是「無知短視、不負責任」，以上字眼並非惡意批評，而只是客觀而公正的形容。

首先，特區政府認為樓價好，香港的經濟便會好，所以刻意重造港英政府遺留下來的高樓價政策，這完全是本末倒置。實質的情況卻因果顛倒：是因為經濟好，樓價才會好。當樓價高企時，各行各業都不夠炒樓的利潤高，零售餐飲的利潤都給高企的租金吃掉了大半，從經濟學的角度看，金錢將會逐漸流向利潤較高的投資當中，即是說，資金將會從實質業務流往炒樓炒舖，這樣下去，誰來經營付租金、誰來開公司請員工發薪水？特區政府企圖用高樓價政策去維持經濟增長和政府收入，這種政策縱然有效，也不可能長久維持，說是無知，說是短視，說是不負責任，誰曰不宜？

其次，政府官員不停地說要增加上車盤，實則這是對牛彈琴、文不對題。香港現時不到四人便有一個居住單位，就算是今日樓價高企，在上水、元朗等地還有不少一百萬元以下，水電齊全的村屋，在深井一帶，三百萬元也可以買到在九七時算是「豪宅」的單位了。從高官們住在豪宅裏的心態看來，香港的確沒有居住問題。但從一般中產階

級的眼光來看，十年前的居住面積是七百呎，二十年前的居住面積也是七百呎，但二十年後的今天，當公屋住戶也住七百呎的面積時，中產階級仍然是住在七百呎的住宅之中，中產階級的不滿與鬱悶，可想而知。

在此我們得嚴正地「教導」這一班食而不化、尸位素餐的高官們：香港並不缺乏上車盤，而是缺乏「升呢盤」。這就是為何豪宅價格飛升，而普通的上車盤則價格停滯，許多還未回到九七前的價格。這也是為何豪宅地皮不停以高價賣出和勾出，但平民住宅地皮卻拍賣不遂被收回的底因。高官們，借問一句：為甚麼過了十年、過了二十年，美國人的平均房子面積大了五百呎以上，內地同胞的居住環境也大幅改善了，但香港中產階級仍然是七百呎，而不能是一千呎、一千五百呎呢？請記著：年輕人要上車、中年人要升呢，一千呎至一千五百呎的家庭居住面積，是富裕社會中產階級的基本居住權利，這是普通住宅，而非甚麼豪宅！現居住在三千呎面積的高官的想法和做法，是意圖把中產住宅重新定義為豪宅，這非但是無知、短視、不負責任，簡直是與民為敵了！

有一句老話：「一放就亂，一亂就收，一收就死，一死再放」，在特區政府連續多年維持數千個單位供應之後，在未來的兩三年，將會增加供應量，大約是兩萬個單位。

在這樓價已企於高處不勝寒的現狀下，這種做法，不啻是為未來的樓價崩潰埋藏了一個計時炸彈。很多人（包括了尊貴的議員們）都不知道，樓價崩潰，對地產商更為有利，他們最賺錢的時代是在沙士前後，以廉價買入的地皮，在三五年後，地產回升時，以高價沽出。因此地產商並不介意樓價下跌，因為可以廉價購入地皮，除笨有精。而樓價下跌最受折騰的就是小市民，大批負資產者燒炭自殺之事猶在昨天，但這並不要緊，就算未來暴跌了下來，無知的、短視的、不負責任的高官們不少已退休咬糧，真正是關人鬼事了！

其實，香港只需要每年增加八千至一萬二千個住宅單位，便已足夠，當市道不景時，便收緊供應量，當市況逐步上揚時，則慢慢增加供應，不令它升得太快，而不是等待它升至市民怒吼時，變成了貧富懸殊、人民矛盾，簡直是要階級鬥爭了，才把死馬當作活馬去醫；而且，這些單位應主要集中於一千呎以上的中產階級住宅，以及三千呎或以上的豪宅，因為香港在上世紀已基本上解決了上車問題，現在面對的反而是升呢的問題，不把這「基本矛盾」搞清楚，便胡亂去增加上車盤、復建居屋、資助市民上車，都不過是急病亂投醫的作法，只會令樓價繼續發燒，越燒越旺，直至燒爆了、死亡了、變成僵屍了，才會重新開始

「一死再放」的死亡循環遊戲！

後記：這是很喜歡的文章，也是我第一篇有關樓價的文章。

「避免」正在發生著的泡沫

特首曾蔭權先生說得沒錯，穩定樓價措施是長期性的，不可能在短期便有立杆見影的成效。相信香港市民都會同意這說法。我們只是疑問，既然政府深知房地產政策不可能短期生效，為甚麼他在兩年前、在三年前、在四年前，沒有洞見到今日的樓價泡沫，沒有先見地去阻止泡沫的出現呢？同時我們也不禁疑問，既然這政府對「長期政策」沒有先見之明，以史為鑑，我們又怎能相信他現在採取的措施是有效的呢？

事實上，曾蔭權先生在專訪時的發言，我們只能用「言不及義」四字去作形容。按照他的說法，「如果」樓市炒到泡沫化，他不會袖手旁觀。很明顯，全香港七百萬市民都知道，十八萬公務員也都知道，香港的樓價已非「如果」出現了泡沫，而是「已經」出現了泡沫，這已是人人皆知的事實，也許只有特首先生和他的領導班子，仍然不知也不覺，也拒絕去承認罷了。

以上所言，證明了曾班子對香港樓市的斷症錯誤，既然斷錯了症，所開的藥方自然也難以收效。對於施政報告

所述的穩定樓價措施，我已經從多方位、多角度去批評了它的無用和嚴重的後遺症，這裏也不再多贅了。

經濟學上有所謂的「輸入性通脹」，意即由於外國出現了嚴重的通脹，因此傳染到本國也出現了通脹。香港樓價泡沫的一半因素是「輸入性泡沫」，是因美國的「量化寬鬆」政策引起的全球性資產價格上漲，香港只是其中一個受到影響的城市；而另一半因素，則是因為曾政府在這七年來一直收緊樓宇的供應量，單從人口的增加數字去計算市民的需求，卻無顧於香港市民「改善生活環境」的置業需求，因而令到需求大於供應，這就引發了今日的房地產泡沫了。

曾蔭權先生說要避免市民出現恐懼，害怕買不到樓，但事實是，市民已經出現了莫大的恐懼，並且反映在民意之上；正是這股強大的「恐懼」力量，才令到後知後覺的曾政府慌忙地在施政報告中提出了穩定樓價的措施。從金融學的觀點看，所有的泡沫都是因「恐慌性買入」而到達高潮，而不久便以爆破告終了。

換言之，曾蔭權先生一心要想「避免」的事情，其實全都是「現在進行式」，是很久以前已開始發生了。曾政府對房地產市場之盲目，可見一斑。正是因為整個班子都斷錯了症，市民因而再不相信政府有關房地產價格的言

論，這也是很聰明和很合理的想法。既然曾班子的斷症必錯無疑，他越是叫市民不要急著買樓，市民越是急著「砰」一聲的衝去買入。這好比在十年前，曾蔭權先生還在當財政司司長、政務司司長時，認為「八萬五」不會推倒樓價，呼籲市民買樓時，卻正是市民「出貨」賣樓的好時機。當政府勸市民買樓時，市民必定會快點沽出，當政府勸導市民別要急著買樓時，就是買樓的時機，這就是特區政府積多年房地產的「德政」所引起的「照明燈現象」。

現時政府所應該推行的房地產政策，是把泡沫洩氣，盡量減低其未來將爆破時的破壞力，而且更要著手研究未來泡沫爆破時所採用的政策，因為房地產政策是長期措施，不能單看一年半載。但看來，曾蔭權先生還未明白「長期政策」的真義！