

香港特区政府中央政策组高级研究主任洪雯接受《环球时报》专访

## 香港“脱胎换骨”需解决房屋问题

本报赴香港特派记者 范凌志

香港房屋问题的本质是什么？困扰这座城市多年的问题还有解决途径吗？这是每一次谈到香港社会问题时都绕不开的话题。在香港回归25周年之际，香港特区政府中央政策组高级研究主任、立法会议员洪雯博士就此话题接受《环球时报》采访，她认为，当下是解决房屋问题的最佳时机，过去几年的“完美风暴”后，香港必须要通过雷厉风行手段“脱胎换骨”。

房屋问题是深层矛盾核心之一

环球时报：您认为，香港房屋问题的本质是什么？

洪雯：香港房屋问题纯粹就是房子的问题吗？其实它反映了整个社会固化到一个阶段所面对的深层矛盾。我们说，经济基础决定上层建筑，3年前的社会动荡是不是一个纯粹的政治问题？其实它是盘根错节矛盾的总爆发，因为很多人在这里的生活没有获得感，甚至有一种“被剥夺感”，需要找各种渠道去发泄不满。

房屋问题算是香港各种深层矛盾中的核心问题之一。之所以不能说是全部，是因为今日的香港并非解决房屋问题就万事大吉了。香港的年轻人，除了给他们一套房子，他们也需要有“向上游”的机会，需要实现自我价值等，但房屋是无论怎样都绕不开的话题。

环球时报：特首李家超曾表示，增加房屋是解决多项问题的钥匙。有一种观点认为，对香港来说填海造地是唯一增加土地的方法，是否真是这样？

洪雯：我认为填海造地不是唯一途径，甚至需不需要都值得探讨。如果我们真的把北部都会区的发展做好，很大程度就解决了香港的土地问题。北部都会区占地约300平方公里，约为香港总面积的1/3。

香港过去是一种非常集约型的发展，只开发了百分之二十几的土地，有超过70%的土地是没有开发的。当然这70%中有各种各样的用地，因为各种原因无法开发。但是我们还有很多空间去做，尤其居住用地只占了7%左右，这是一个非常小的量。香港是有地的，并不是只有靠填海才能解决问题。

需要改善土地政策

环球时报：有机构此前发表报告称，香港的几大发展商“坐拥逾亿方呎农地”，囤地多年，对此您怎么看？

洪雯：我完全理解大家有这种看法，但是很明显一些人不了解香港土地问题的真正根源。仅仅看数字是这样的，把几大发展商手里的农地加起来算一下能建多少住宅，很容易就能得出这个结论。但如果深入去看，就会发现一个新问题：如果手中的土地开发后，第二天起床就能卖价钱，干嘛还要“囤地”“晒太阳”？

第一，香港的土地要拿出来建房子，首先要把“生地”变成“熟地”，就是把一块土地变为可以用来建房子的地。这个过程很复杂，首先土地的业权要统一，比如手里有1000公顷的土地，但却是这边有100公顷，那边有100公顷……这些区块里有很多“洞”，有的是某人的丁屋，有的是某家的祖堂地，有的是工业用地。很多土地发展商手里的土地是“破碎”的，要统一业权非常难，就好像拼图一样。如新界有很多祖堂地，收购是非常复杂的，需要这个家族全部子孙同意才能卖。但有些后代早已联系不上，就成了死结。

第二，即使拿到土地业权把“拼图”拼好，还得改规划。比如政府的规划里，绿地、农地都不能拿来建设。改规划的过程少则七八年，动辄10年。

香港经历过这么多年，条例法规越来越臃肿。如《城市规划条例》，每个阶段都要公众咨询，当公众提出疑问或反对意见时，就要处理完才能往下一步走。我们当初觉得这非常民主，可是当这种参与发展到一个时期，面临社会撕裂或者有人什么都要投反对票的时候，是没法往下走的。更何况，香港的各种条例归不同的政府部门管，如规划署、路政署、渠务署、环保署等，要推进一件土地供应，需要这么多部门协调。

环球时报：那么，快速推进土地供应就真的没有办法了吗？

洪雯：有办法。前两天我刚刚参观了一个过渡性房屋住宅项目，因为现在公屋轮候要很多年，那个项目就把一些政府或私人发展商暂时没有改化成功的闲置土地，用快速方法建立一些供底层人士暂时改善的住房。租金价格比套房至少便宜一半，效果还是很明显的。另一个例子是深港边界的河套地区，那块地从回归后就一直发展不起来，但疫情下要建一个方舱医院，不到两个月就建起来了。因为特区政府根据《紧急情况规例条例》，为中央支援提供法律基础。

可以看出，香港大幅度提升行政效率是有可能的。比如《收回土地条例》是否能改成80%的后代同意就能收购呢？这不是剥夺公众权利，而是简化，让公众的权利得到保障的同时兼顾效率。

给予非精英阶层“向上游”的机会

环球时报：作为一名立法会议员，您对特区政府有哪些期望？

洪雯：我认为，未来的特区政府要“适度有为”，不能再用过往“小政府”的思维看今日全球的竞争格局。这不是企业在市场上去摸索就能够应对的，不然为什么今天有这么多劏房出现？

另外，香港还有较少被关注的一批人，就是“夹心阶层”。这些人往往很年轻，收入超出了轮候公屋的最低线，同时又买不起私楼。对他们来说，什么政策红利都得不到，所以才会“什么都反对”。2019年走上街的年轻人很多都是“夹心阶层”。

环球时报：在您看来，除了房屋问题，香港还有哪些问题迫切需要解决？

洪雯：我在立法会给自己定了两个目标，一是推进解决土地房屋问题，二是推动香港经济结构多元化，让所有人都能参与进来。

我越来越觉得今天香港在经济上已经裂变成“两个香港”，一个我称之为“精英香港”，一个是剩下人的“基层香港”。我们以前总是说，用香港所长服务国家所需，香港的所长就是高端服务业和国际金融。但如果我们只发挥所长，就会导致今天这样的结果。金融业雇用的人口是香港劳动人口的6.8%，整体人口的3.5%，加上高端服务业，只有一小部分人能受益。香港的制造业现在严重“空心化”，只占经济总量的1%。而新加坡超过20%，深圳超过30%。香港的产业单一化就带来就业的两极化，在高端服务业和金融之外，剩下的就是一些消费性服务业。事实上，香港更需要弥补自己所短，让非精英阶层能够“向上游”，能得到发展机遇。

环球时报：您觉得现在是不是解决土地问题的最好时机？

洪雯：是。我觉得没有比现在更好的时机。过去几年，香港经历了中美贸易争端、社会动荡，加上疫情，形成了一个“完美风暴”，把香港推到必须“脱胎换骨”的阶段，香港必须赶紧调整大思路去做大的改革。另外，香港需要武侠小说里那种大侠人物，就好像《天龙八部》里的萧峰一样，具有开拓性、带着一股侠气，唯一的目标就是“我要办成这件事”，不在意外界的说法。有了这样的人，我们才能拿出香港最需要的顶层设计。