

近日大家集中討論 2017 年特首的選舉方法，但回顧過往的選擇也同樣重要。我們在每次抉擇之後，應該總結經驗，供日後進行類似選擇時參考。這樣社會才會進步，避免再度犯錯。

筆者是選委，清楚記得在 2007 年特首選舉時，不少選委已關心樓市可能出現泡沫的問題。在競選答問會上，選委向曾蔭權提出有關問題，得到的答案是：「我（曾蔭權）的樓市政策是保持穩定的樓價，樓市泡沫不會出現。1997 年前後，香港出現樓市泡沫的主要原因是，在中英雙方同意下，香港每年賣地數量有所限制，因而未能適應經濟發展的需要。」他認為賣地限制已經取消，故泡沫不會再出現。從事情的發展看來，他的分析並不正確。曾蔭權政府後知後覺，未能如部份選委般預見泡沫的來臨。

2007 年特首選舉後，民主派選委組織了「公共專業聯盟」（公專聯）作為民主派其中一個知庫。公專聯於成立初期組成了五個專題研究小組，其中第 5 專題小組專門研究土地與經濟的問題。

該小組隨後經常在銅鑼灣一間名校的舊生會飯堂舉行會議，每次晚飯會議的參加者約有一圍枱。經過多輪會議後，該小組在 2009 年 2 月發表了報告書，建議政府改變土地政策，包括：（一）定期推售土地，以減低出售土地後物業市場可能出現的壟斷情況；（二）主動以法律規範防止反競爭及壟斷的行為，俾能塑造一個供求雙方議價能力相若、競爭性高的物業市場；（三）降低門檻以增加土地及物業市場參與者的數目，以提高市場的競爭程度。〔見報告書第 6.1 段〕。其後，該小組組織了一連串的政策倡議活動，除遊說政府和發表文章外，更製作了動畫在網上播放，在報紙刊登廣告，舉辦研討會，探訪政黨、社團和中學等。（詳見網頁 <http://www.procommons.org.hk/led> 中文頁）

可是，曾蔭權當選後，繼續維持 2002 年「孫九招」的托樓市措施，及採用「勾地表」賣地方式，任由地產商主導土地供應。此外，特區政府又拖延不復建居屋。事實上，2002 年的「孫九招」托市行動，本身就是錯誤的政策，因為它破壞了聯繫匯率必需的內部調節機制。

若要保持聯繫匯率的有效性，本港整體經濟必須依賴通脹和通縮進行調節。簡單來說，當外圍經濟蓬勃增長帶動本港出口和外來投資增加時，香港將賺取大量美元外匯，港幣供應相應增加，刺激商品服務需求增長，形成通貨膨脹，因而削弱本港的競爭力，導致經濟降溫。

反之，當外圍經濟不景造成本港出口和外來投資減少時，貨幣供應增長減慢，較少貨幣追逐商品及服務，於是產生通縮，生產成本因而降低，有助提升香港的競爭力。

簡言之，在經濟不景時，香港經濟的各個範疇必須全面降價以重建競爭力，特別是一些在本地提供的服務，如銀行、旅遊、地產和貿易服務等。

香港在一九九八至二〇〇四年經歷了漫長的通縮期。理論上，香港各個經濟環節都會因應市場供求而向下調節價格，調整完成後得以重拾競爭力。問題是在既得利益的游說下，特區政府在 2002 年推出九項托樓市的措施，以致地產環節沒有完成通縮過程。當香港的零售市場、資本市場和勞動市場大體上已因應通縮而調節，只有地產市場相對其他環節依然價格偏高。

整體社會要用高於市場應有價格置業或租賃，提高了本港的營運成本。由於地產市場是香港的一個重要經濟環節，地產市場沒有完成價格調整，香港經濟也就沒有完成聯繫匯率制度下所需的內部調整。

另一後果是，當地產環節沒有像其他經濟環節般完成通縮，便會產生龐大的財富再分配效應，大量財富從其他環節轉移到地產環節，加劇了香港的貧富懸殊。

其實，除泛民知庫努力游說曾蔭權政府及早改變土地房屋政策外，在重要諮詢機構內的學者，也有建議曾蔭權復建居屋。可是，特區政府置諸不理，繼續推行錯誤政策，使土地房屋問題進一步惡化。

有關政策背離基本經濟常識，必須寫入香港史冊，以警醒未來的特首和「治港精英」。這個教訓顯示，我們需要一個真心關顧香港福祉、向港人負責，並有基本政治經濟常識的特首。當年如果泛民當選，將會及早改變土地房屋政策，相信可以避過「蔭權之禍」。