

誰主宰了香港？

--- 地產霸權下的7宗罪

「土地不可出賣而無收回權，因為地是我的，你們為我只是旅客或住客。」(肋 25:23) 土地是上主賜予每一個人的寶貴資料，可惜人的貪婪使有權者壟斷土地的產物。其實，早於舊約時代已有限制「地產霸權」的方法，肋未紀 25 章就記載了很多有關土地買賣及開發的律法，規定產業的業權一到了禧年（每隔 49 年）要重新歸還原本的主人，以減低壓榨和剝削。在此，我們首先揭示現時香港地產霸權如何影響市民大眾的衣食住行，讓我們反思，怎樣的社會經濟結構，才能促進一個真正以人為本的社會。

(一) 囤積土地 壟斷地產市場

早於 1980 年代，地產商不但透過低價買入新界業主的換地權益書和土地，囤積龐大和便宜的土地，更乘政府高地價政策，大大提高了新發展商的入市成本，減少競爭，造成日後的壟斷情況。金融風暴原是一個令市場更健康發展的機會，政府卻停售居屋，大幅削減土地供應，人為地推高樓價，不干預政策，不攻自破。

(二) 封閉手段 操控樓宇價格

香港樓宇單位供應絕非不足，只是地產商運用不同的銷售策略抬高樓價——將樓宇單位分小批推出，製造銷情熾熱的假像，維持高價。近年，地產商更把大量新建單位作內部認購，明顯已遠離自由市場的開放原則。在缺乏法例監管下，地產商更會以隱瞞價目表、在售樓說明書上發放誤導訊息、虛報單位實用率、選擇性公佈內部銷售數據等手法來操縱價格，政府卻一直視若無睹，直接導致今日樓價不受控制的現象。

(三) 不斷收購 把持公用事業

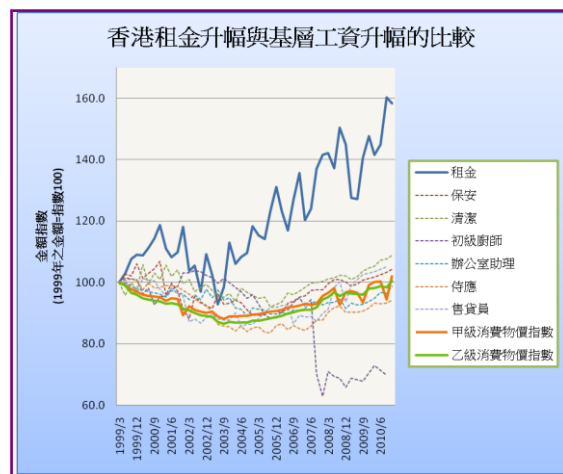
地產商更控制與民生息息相關的公用事業——新鴻基的九巴、九倉的天星小輪、長實的港燈、恒基的煤氣和油麻地小輪等，他們不但可將公用事業用地（如船塢、電廠及車廠）轉成可生金蛋的房地產項目，更由於政府不完善的「最低回報率」管制措施，沒有明確地監控有關公司的資產擴張，致使這些財團可藉擴大資產賺取更多盈利，最終導致公共事業不斷加價，小市民生活百上加斤。



香港天主教
勞工事務委員會

(四) 官商合謀 排斥小店商戶

香港零售業租金水平冠絕全球，這除了源於高地價政策外，更因租務市場被大財團壟斷，財團聯合叫價以榨取高昂租金，缺乏議價能力的小商戶只能任由地產商宰割，同時又要支付與營業額掛鈎的租金，慘被榨取收益。政府不但坐視財團的空間壟斷，更將公屋商場私有化（領匯）、拆毀舊區市集，剝奪小商戶僅有的生存空間。



(五) 寡頭壟斷 削弱真正競爭

兩大連鎖超市現時享有本地七成市場佔有率，屬和黃 / 長實集團的百佳及怡和 / 置地的惠康，多設於兩大集團的物業內，得到黃金鋪位之利，亦為新進入市場的經營者造成市場門檻。兩大超市更以欺壓手段打擊新經營商。2000 年，兩大超市聯手向供應商施壓，要求不向蘋果速銷供貨，使這間虛擬商店最終失敗收場。寡頭壟斷削弱了真正的市場競爭，沒有新經營者的市場，壟斷者更能控制價格，最終受損的是普羅市民。

(六) 恃大欺小 不容異見發聲

地產商更影響本地傳媒生態，除了以資本控制傳媒機構（李嘉誠家族擁有新城廣播有限公司、NOW 電視、信報；九龍倉集團經營有線電視網路）之外，更恃著其龐大的廣告投資資金，要脅抽起屬下集團的廣告，壓制媒體言論空間。早前，作家陳雲疑因在《信報》專欄撰寫了〈港財閱請『地獄式捐獻』〉一文後，被該報即時取消其持續十一年的評論專欄。地產商權力之大，實不比統治政權少。究竟，誰真正主宰香港？

(七) 畸型政制 令富人主宰香港

政府一直縱容地產商在沒有競爭、極不公平的營商環境下把持香港的經濟命脈，而政府與地產巨賈的關係亦千絲萬縷。早前《南華早報》就揭露，截至 2010 年 3 月底，六大地產的董事在各個法定及諮詢組織擔任共 54 個職位，而 1998 年則只有 16 個，這種權力重疊的情況，只會令權力更加集中於某些精英階層手中，政府官商勾結的形象只會更鮮明突出。因此，沒有民主體制的社會，財閥代表仍將繼續主導政府諮詢組織，功能組別議員仍能明目張膽地為商界服務，特首仍會唯財閥馬首是瞻，以換取他們的選票。



向有需要者分施是還債：富有者只是財物的管理者，他該謙虛地給予匱乏者所需，因為財物不屬於分施者。
(《教會社會訓導彙編》329)

不少人說，最低工資會威脅中小企的生存。本會特別於 2011 年 6 月至 7 月期間訪問了 14 位中小企僱主，以了解最低工資對他們的實際影響：

H 先生是一名食堂老闆，其食堂設於粉嶺某工業大廈內，他認為最低工資實施後並未對其經營構成影響：「無咩特別影響，我提供俾侍應同廚房嘅工人人工都高過最低工資，所以最低工資立法之後都無咩大改變。」

C 先生在大角嘴經營一所私營安老院，對他而言，最低工資令他的營運成本增加，他說：「營運成本高咗好多，可以計番，人手無得少，但係每個人多咗一千至二千左右。」因為他屬下員工的工資原本低於 28 元，故最低工資一實施，他便要調升他們的工資。

不過，最低工資實施雖要大幅調高薪金開支，但整盤生意卻不會因最低工資而結業，因為他說：「有盈餘嘅，不過少左好多。」

工業大廈食堂老闆 H 先生認為，最低工資只會在一開始時令企業有「陣痛」，但長遠來說，習慣之後就不會有反對聲音：「將最低工資變成理所當然，就唔會有問題。」

最低工資非問題根源，租金才是問題元兇：

餐廳位於佐敦的 G 先生直言對租金的感受：「有點壓力！」他更指出：「見到有好多 (附近) 店鋪都結業，多數係同租金有關。」

在尖沙咀開辦髮型屋的 F 先生表示租金已經開始不合理：「一年至兩年前仲可以接受，租金仲未升破九七 (水平)，但係依家租金過咗九七不特止，啲人唔係想收租，係想賣，所以托到個價咁高，所以依家嘅租金係變咗超級唔合理。」他又說：「以前同業主傾，可能可以拉鋸吓，依家唔會啦，企到好硬。依家好難做。」

壟斷更使問題惡化：

大埔餐廳東主 J 先生指出：「大把錢嘅大集團租得起，佢要增加市場佔有率，所以佢可以拉上補下。但係呢個世界唔係淨係得大集團，始終有人賣三文治俾人食，咁如果呢個情況持續落去，啲啲小商舖、其他各式各樣嘅，(大集團) 會一路趕佢地走架啦。」

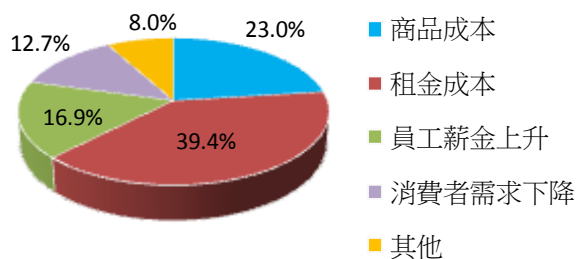


若任由經濟及金融事務自行運作，世界上最弱小和最無法保護自己的一群，就必處於受傷害的狀況。

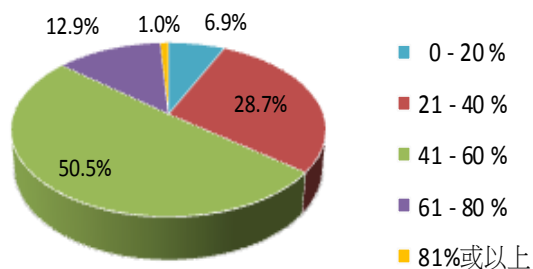
(《教會社會訓導彙編》371)

本會亦於 2011 年 7 月 1 日至 19 日期間以問卷形式，到三大地產商及領匯旗下中小型商場，訪問了 101 戶中小企，探討最低工資與租金對他們的影響，以下節錄了部份調查結果：

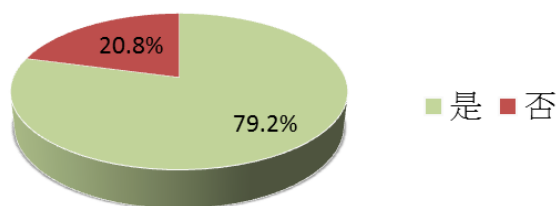
營商困難的因素



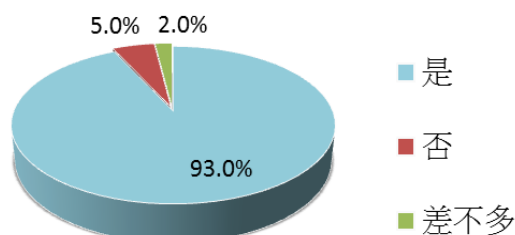
租金佔經營成本的百分比



租金是否經營成本的最大部份



租金比最低工資的影響更大



面對地產霸權、我們可以做什麼？

「一個民族的經濟繁榮，不應依照其所有財富的總額來評價，而應看其財富分配，是否依照正義的原則。」(《慈母與導師》通諭 74 節) 只有讓每個人都能分享經濟成果的社經制度，才能令整個社會朝健康的方向發展。因此，**我們強烈要求政府：**

- (1) 訂定公平競爭法，讓經營者在公開、透明、平等的機會下競爭，減少壟斷情況。
- (2) 妥善和長遠地規劃土地用途，讓市民可享用土地的一切產物，而非任由地產商從中謀取暴利。
- (3) 開徵「地價稅」或「物業空置稅」，為閒置的土地或物業徵收稅項，避免土地囤積。或參考新加坡的例子，當土地在三年內不被開發或使用，政府有權收回土地。
- (4) 立即落實一人一票雙普選制度，讓市民享有普及而平等的提名權、參選權及投票權利，讓市民能直接參與及監察政府的施政。

香港天主教勞工事務委員會 2011年出版

地址：筲箕灣耀興道72號聖十字架中心7樓

電話：2772 5918

網址：www.hkccia.org.hk

facebook：www.facebook.com/hkccia.minwage

