

如何為我們的將來  
投資一千億





鄧子超 • 吳欣誼 • 歐肇朗 • 林子傑 • 區智恆 • 楊瑋婷 • 楊棟 • 陳麗璇 • 曾維謙 • 林奮強

意見及垂詢：[franklin@hkgolden50.org](mailto:franklin@hkgolden50.org)

# 目錄

- P. 7 一、 擇要：香港躍升國際都會屬天數註定——今天是時候喚醒旁落休眠已久的自強不息奮發打拚精神，投資我們的私人及公共資金，建構美好將來
- P.7 (1) 「黃金五年（二〇一〇至二〇一四年）」機遇無限，賜予香港超過3,500億港元的財政盈餘
- P.11 (2) 千億投資建造更大、更好、更人性化香港的四大考慮
- (2.1) 全球經濟都受「需求不足」影響，別國政府要拯救經濟卻有心無力；唯獨香港面對「需求過多」，但有力無心的香港社會處境又有多好？
- (2.2) 零售及旅遊——黃金五年內「一國一市場」下香港面對一連串機遇的第一個，並已充分反映於創造就業、收入與財政收益
- (2.3) 總體規劃以達成躍升國際都會的展望——我們知道成功關鍵：(2.3.1) 規模、(2.3.2) 建造好他們自然來、(2.3.3) 環境保護
- (2.4) 「大市場，小政府」原則並非最好亦非唯一出路——面對「一國一市場」下的結構性增長，「應使則使」更合時宜
- P.35 (3) 投資在我們的服務業容量和本領——建造世界級硬件
- (3.1) 「環球薈」220億港元
- 1,100萬平方呎於機場的「地標」商業綜合中心「環球薈」，在落機或登陸處為我們的全球顧客提供最便利最優質服務。全球最環保新市鎮「飛龍」營建於東涌，可容納700,000人，屆時大部分居民可步行到環球薈上班，達至零碳足印。通勤縮短亦留更多時間予家庭生活
- (3.2) 「Sub-Culture」100億港元
- 200萬平方呎於800萬平方呎西九龍文化區地下的商場「Sub-Culture」，為藝術欣賞帶來顯著人流，純利起始已達10億港元，可增加每年公共文化藝術開支35%至40%，大幅拓展我們的文化範疇，如定期約請一連串世界級演奏家，重塑國際都會香港的藝術環境

- P. 36 (4) 投資在我們的服務業容量和本領——建造世界級軟件
- (4.1) 投資60億港元淨化我們的空氣
  - (4.2) 投資30億港元進行培訓及促進生產力，在勞動力急速萎縮之時銳意提升我們的服務質素及全球競爭力
  - (4.3) 採取增值人口政策吸引全球人才及富裕人士來港，提升這國際都會的實力、網絡及多元化
  - (4.4) 投資400億港元擴充醫療服務及設施，令市民延年益壽
  - (4.5) 投資150億港元增加大學學額，提升我們經濟新力軍的質素
  - (4.6) 投資40億推展並豐富藝術及文化以為國際都會注入生氣、陽光與文化

P.51 二、投資以改善我們的服務業容量和本領——建造世界級硬件

- P.52 (a) 規模——規模帶來選擇、便利與更好生活環境
- P.55 (b) 「建造好他們自然來」——這於商業及社區空間需求尤甚，基於近年對香港服務需求的「趨勢」和「結構」性
- P.59 (c) 我們必須對環境好一些
- P.61 (1) 投資220億港元營建1,100萬平方呎商業綜合服務中心「環球薈」展示香港的世界級服務（零售、醫療、酒店、認證、藝術、非政府組織等）及重新規劃東涌成為全世界最環保的高密度社區。這些建設將成就東涌作中國最富庶地區珠江三角洲7,000萬人口門廊城市之潛能
- P.105 (2) 投資100億港元於西九龍文化區地下營建200萬平方呎商場「Sub-Culture」以（1）增加尖沙咀之零售質量及提供之經驗，加強其全球最高銷售額的國際購物天堂之地位及（2）產生經常性收入以支持香港之文化藝術

P.117 **三、投資以改善我們的服務業容量和本領——建造世界級軟件**

- P.121 (1) 投資60億港元淨化香港空氣
- P.127 (2) 面對勞動力急速萎縮，投資30億港元進行培訓及促進生產力，銳意提升我們的服務質素及全球競爭力
- P.131 (3) 實施增值人口政策來吸引全球人才及富豪來港，提升這個國際都會的實力、網絡及多元性
- P.141 (4) 投資400億港元擴充醫療服務及設施，令市民延年益壽
- P.147 (5) 投資150億港元以增加大學學額，提升我們經濟新力軍的質素，並拓展將這國際都會之價值系統及卓越成就出口至全球的渠道，增強其國際影響力
- P.154 (6) 投資40億元為我們這個充滿活力和發展動力以及融匯多元文化的世界級城市推廣及加添藝術與文化元素

# 香港如何躍升國際都會

香港發展瓶頸

生活空間短缺

商業空間短缺

迫切勞工短缺  
及退休潮

人口老化  
及醫療危機

空氣質素惡劣

文化沙漠

千億投資改造香港

發展東涌為世上最理想的  
(環保和高增長) 新市鎮

於香港國際機場建造

1,100萬平方呎綜合服務中心「環球薈」

於西九龍文化區地下建造

200萬平方呎商場「Sub-Culture」

增加10,000個政府資助大學學額

擴充職業訓練局及僱員再培訓局的  
再培訓容量，每年額外培訓40,000人

未來10至15年吸引200,000名全球精英來港

未來10至15年聘請4,000名新醫生

興建新醫院，為醫療系統增加7,000張床位

把4,000架歐盟I及II型舊巴士  
更換為較環保新型號

立即上馬興建西九龍文化區  
並爭取於2018年開放25%

國際都會——香港

最環保國際都會

頂尖金融中心——  
蓬勃經濟發展

文化及價值輸出者

服務業天堂

繁榮全民共享

人性化及和諧社會

## 如何為我們的將來投資一千億

香港雖只是彈丸之地，卻困不住香港人的宏大理想。短短一個半世紀的歷史中，香港遭遇不少重大危機與挑戰，大起亦大落。然而，正是憑著香港人的勇氣、勤奮及智慧，我們總能轉危為機，將香港建設成現在這座充滿活力的國際大都會。縱使曾有短暫低谷，有些人所預言的「香港之死」從未真正降臨。

從前之妄自尊大降黜為回歸祖國後之十五年屈辱，多少事俱往矣，今朝我們已準備好踏出第一步，寫下史上將稱為香港黃金五十年的第一頁。經過痛苦掙扎、才智浪費、自我懷疑、血汗、磨難、激辯以至內省，十五年生聚，十五年教訓，終會提升至社區共識，再為香港的發展投資，重塑香港為與倫敦紐約齊名之國際都會，如此之成功將因過去的痛苦而更甜美。

這裡不是宣布願景，只是我們前兩份報告中的事實和趨勢結論。我們邁向目標之前，記緊不要再重蹈以前「小修小補」之覆轍，只此處小加、那處小減。我們認定香港這國際都會所須功能及精神以後，應去運用手上之許多政策工具（如財政誘因和移民政策），或由我們自己落手建造，沿路清除我們現時制度失效所致之瓶頸及怨氣。

國際都會香港——我城躍升之應許成果，必須完全反映我們市民止於至善，我們的價值系統及遠大志向，還有我們經濟之潛力。我城起飛之三大前提俱備，現乃有力無心，可幸轉變只一念之差：（一）需求/市場——商業及社區空間明顯短缺，如高企租金及價格所反映；（二）資金——私人與公共現金均極充裕，可用以提升社會及經濟容量與本領；（三）價值系統——我們堅持環保生活及人性化和諧社會之必要。因蛻變躍升之所有物質層面俱備，轉變實在彈指之間——有力有心，現在還看我們市民何時能達共識，開綠燈邁步向前。

前開頁圖勾勒出整個轉變過程，下表撮要我們必須上馬之投資。

### 千億投資 改造香港

十億港元	十億港元	建議投資
22		「環球薈」—「地標」商業綜合中心，包括400萬平方呎商場，10,000個泊車位及總建築面積共300萬平方呎的6至8間酒店（3,000房間）及100萬平方呎寫字樓予認證行業與非政府組織；新市鎮社區「飛龍」於未來20至30年容納700,000人口
10		Sub-Culture — 於西九龍文化區地下200萬平方呎地下商場
	<b>32</b>	<b>小計：硬件</b>
6		鼓勵專利巴士公司更換所有舊巴士（巴士車隊的70%）以減低40%路邊排放
3		擴充現時的再培訓計劃20%以紓緩每年0.4-0.8%勞動人口
0		採取增值人口政策吸引企業家及人才來港，加強香港與中國及全球的商業網絡連結——這將為香港創造職位及財富機會；在未來10至15年吸納約200,000名人才
40		建造更多醫院及培訓更多醫生以擴充醫療服務及設施至少三分之一
15		增加10,000（67%）大學學額以播置我們將來所需的優質勞動力並出口這國際都會的價值
4		足夠撥款好讓西九龍文化區於二〇一八年開放25%（而非現時計劃的9%），並支持本地藝術及文化團體
	<b>68</b>	<b>小計：軟件</b>
<b>100</b>	<b>100</b>	<b>總計</b>

資料來源：2011/12財政預算案，HKGolden50

# 一、擇要：香港躍升國際都會屬天數註定——今天是時候喚醒旁落休眠已久的自強不息奮發打拚精神，投資我們的私人及公共資金，建構美好將來

(1) 「黃金五年（二〇一〇至二〇一四年）」<sup>1</sup> 機遇無限，賜予香港超過3,500億港元的財政盈餘

「如何為我們的將來投資一千億」旨在提供切實可行的建議，闡述香港社會與政府必須進行的投資，以扭轉乾坤，改變二〇〇〇至二〇〇九年的「迷失十年」間經濟停滯不前、不必要失誤、錯失發展機會以至港人妄自菲薄的狀況，讓香港返回正軌，實現潛能，躍升國際都會，與倫敦、紐約鼎足而立。<sup>2</sup>

我們的第二份報告已勾劃了香港需要急切採取的行動綱領，本報告則把這些藍圖轉化為實質可行的公共投資與政策，以提升佔香港生產總值（GDP）超過九成的世界級服務業容量與本領。

我們急切地需要一個更大、更好、更人性化的香港

亡羊補牢，未為晚也——大量機遇、人才與資金在這幾年賜予我們破紀錄的財政盈餘，足以充分糾正過去十年的錯誤與過失，裝備香港以重新上路

<sup>1</sup> 詳見我們的首份報告「香港——黃金五年（2010-2014）：盛衰關鍵」，二〇一一年九月

<sup>2</sup> 詳見我們的第二份報告「實現香港潛能 躍升國際都會：借鏡倫敦」，頁8-84，二〇一一年十二月

香港黃金五十為一獨立、非政治、非牟利研究組織，旨在透過客觀的事實和數據，解釋香港社會與政府必須急切採取的行動，以把我們稱為「黃金五年」的二〇一〇至二〇一四年間不斷湧入的商機、人才和資金鎖緊，為建立一個更繁盛、更有活力、更人性化、更具國際影響力的國際都會。香港黃金五十有兩大核心信念：（一）香港最美好的五十年在我們面前而非過去；（二）接棒把香港建得更美好的將是「八十後」——我們教育水平最高最好的一代。



本報告將先說明香港的公共財政狀況。我們預計繼之前兩個財政年度錄得的高盈餘後，香港將持續在未來兩個財政年度得享超過1,000億港元的盈餘，佔生產總值超過4%。巨額財政盈餘不斷出現，歸功於黃金五年間對香港服務業結構性的強勁需求，這亦為我們所倡議的一千億投資提供了必要的資金。

香港公共資金充裕——黃金五年首四年的財政盈餘預計高達3,500億港元，佔生產總值超過4%

千億投資足以改造香港，補償這個世界服務業之都過往在硬件、軟件上的投資不足。舉例說，一千億港元可以建造超過十間香港科技大學。然而這金額只稍多於一年的預期盈餘，或黃金五年首四年3,500億總財政盈餘的28%。

撇除捍衛聯繫匯率所需的儲備，現時政府庫房中有6,000億是學術界認為可運用的財政儲備。加上預期的3,500億盈餘，財政儲備將高達9,500億港元。在外圍環境不明朗（如歐債危機仍懸而未決）下，我們固然不應因我們的財政健康沾沾自喜；然而如此巨額儲備確實可以讓我們充分利用建築材料及勞工成本因外圍因素而偏軟的大好機會，以落實我們的投資大計。政府現在帶頭投資不但可以保障香港的經濟增長與就業前景，還可趁週期性經濟放緩鎖定較低的建築成本。

一千億港元的公共投資計劃足以改造香港，然而這筆投資只佔黃金五年首四年總財政盈餘（3,500億）的28%，對香港來說可謂游刃有余

預期3,500億的盈餘將使財政儲備由現時6,000億大增至9,500億，佔生產總值一半或足以支付近三年的公共開支，亦足以支持香港建設新的基建以及（一）使我們的就業情況免受外圍環境影響同時（二）享有較低的建築成本

要了解總共9,500億的財政儲備可以抵擋多大衝擊，我們應該知道二〇〇一/〇二至二〇〇三/〇四年間，香港的總財政赤字為1,650億。這段時間是香港錄得史上最嚴重的財政赤字，亦是對我們經濟系統最大的「壓力測試」：樓價由九七年高峰大跌七成、私人市場過度信貸、市民對公共政策不滿、通縮6%、失業率高見8%以及沙士。未雨綢繆固然無可厚非，但杞人憂天則未免矯枉過正。畢竟「挪亞方舟式」的洪水大災不算十分常見。

我們在首份報告<sup>3</sup>指出了為何香港的黃金五年未必得以延續。雖然在這五年內香港的服務業需求持續強勁，硬件（酒店、商場、寫字樓、醫院、大學等）和軟件（近三十萬嬰兒潮——總勞動力的8%——將在十年內退休）的嚴重短缺將窒礙我們保持高服務水平的能力。

黃金五年首兩年所見前所未有的強勁需求經已消耗了我們所餘的服務業容量，結果去年的租金與工資均刷新或非常接近歷史新高，導致核心通脹高達6.4%。相反，回歸十四年以來的平均通脹幾乎為零。我們預期黃金五年內的餘下時間將於5至8%徘徊，這勢必會削弱香港的競爭力，使顧客捨香港而去，最終導致黃金五年後香港出現「增長衰退」。

要「壓力測試」？預期9,500億的財政儲備足以支撐六次二〇〇一至二〇〇四年近代政府財政最拮据時期的總財政赤字

各類物業和勞工嚴重短缺導致通脹以及成本高得香港的顧客、市民與企業都難以接受，香港未必得享黃金第六年

---

<sup>1</sup> 詳見我們的首份報告「香港——黃金五年（2010-2014）：盛衰關鍵」，頁8-11，二〇一一年九月

## (2) 千億投資建造更大、更好、更人性化香港的四大考慮

在闡釋我們預期的財政盈餘之前，我們應先明白香港經濟在黃金五年內的境況，才可以瞭解我們何以倡議香港必須突破兩個增長瓶頸。

(2.1) 全球經濟都受「需求不足」影響，別國政府要拯救經濟卻有心無力；唯獨香港面對「需求過多」，但有力無心的香港社會處境又有多好？

西方國家都正在苦惱如何創造新需求與就業機會，但面高企的私人及公共債務、去槓桿化和資產貶值都顯得有心無力。一個接一個的極端措施出台，但眼前的量化寬鬆和類近的刺激計劃似乎沒完沒了卻無補於事。

大部分西方政府受債務或通縮的惡性循環影響，無法創造更多需求及就業

獨享「需求過多」的香港與西方經濟則有天淵之別。一般而言，這是一個經濟樂於面對的問題：因為需求過剩則表示將有更大利潤，繼而透發更多供應容量的投資以應付額外需求，偏偏香港現在卻坐困愁城。因為要應付更多需求我們必需更多的土地和人手——這些都不是私人市場可以「創造」的。但我們的政府卻對此似是視若無睹。西方政府要幫助經濟卻有心無力，我們的政府擁有巨額盈餘，大可以建造所需的硬件與軟件（高生產力的勞動人口），為我們的下一代鎖緊這些千載難逢的機遇。現在是時候喚醒創造香港傳奇但旁落休眠已久的自強不息奮發打拚精神，重新裝備全社會帶領我們的城市再創高峰。

面對亮麗前景，香港人理應舒適愜意，卻偏偏坐困愁城

我們認為私人市場和政府均有責任正視香港面前的無限機遇，以糾正過去十年我們城市的投資不足。我們大有本錢，獨欠心志。二〇一〇/一一年的財政盈餘為670億港元，而黃金五年接著為我們在去年(二〇一一/一二)帶來670億港元的財政盈餘。再加上未來兩個財政年度的預計盈餘，黃金五年首四年的總財政盈餘為3,500億，刷新香港最高連續盈餘的紀錄：

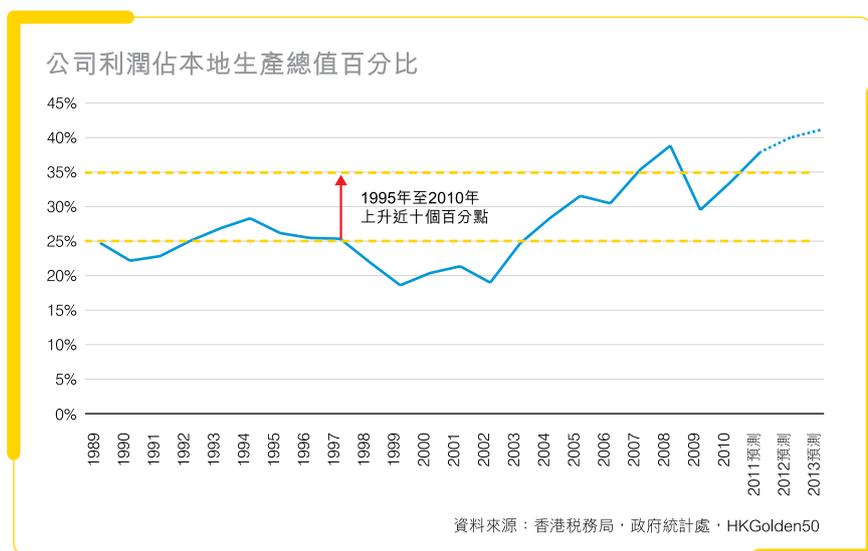
黃金五年內財政盈餘充裕，為香港躍升成國際都會所需的矯正與必須投資奠基

### 財政盈餘預測

十億港元	2010/11	2011/12	2012/13預測	2013/14預測	黃金五年的首四年
利得稅	93	119	133	148	493
入息稅	47	56	63	68	234
印花稅	51	43	51	57	202
投資及其他收入	125	132	162	186	605
除土地拍賣外收入	316	350	409	459	1,534
支出	(303)	(366)	(398)	(442)	(1,509)
除土地拍賣外盈餘/(赤字)	13	(16)	11	17	25
土地拍賣收益	62	83	90	90	325
<b>盈餘</b>	<b>75</b>	<b>67</b>	<b>101</b>	<b>107</b>	<b>350</b>
生產總值	1,742	1,894	2,099	2,338	8,074
盈餘佔生產總值百分比	<b>4.3%</b>	<b>3.5%</b>	<b>4.8%</b>	<b>4.6%</b>	<b>4.3%</b>

資料來源：財政預算案，香港黃金五十

我們預期企業盈利將錄得比生產總值高的雙位數增長，反映黃金五年內持續湧入的商機。二〇〇七/〇八年企業盈利佔生產總值38%，比一九九四至九七年的高峰還要高出十個百分點。該比例在二〇〇八年環球金融危機時下跌至約30%，但只一年便回復增長趨勢至34至38%。我們預期隨著服務業需求看漲，該比例將繼續攀升，並推高未來幾年的利得稅收入，起碼直至二〇一五年當租金和工資等營商成本高得令顧客流失才見回落。



無論如何，短期內當企業抱怨租金和工資不斷上升，商業物業（如商場、酒店）業主必會錄得更高收入，僱員的收入亦當然水漲船高，利得稅和薪俸稅收亦自然受惠。換句話說，只要香港整體收入不斷上升，稅收必然會增加，只是納稅人可能會有所不同。

根據最新一期的Hudson報告，縱使對外貿易表現乏善可陳，香港整體招聘意欲依然強勁，當中以消費品、資訊科技、製造/工業和傳媒行業尤其熱烈——以上行業皆在二〇一二年第二季錄得超過20%的淨招聘，接近沒有公司表示有意裁員。現時全港就業人口為歷史新高，來年企業要招留人才無可避免要調高薪酬。

與坊間想法不同，雖然西方經濟困難重重，香港企業招聘意欲依然強勁

### 長期招聘意欲（二〇一二年第二季）

	增加	持平	減少	淨招聘 (增加-減少)
銀行與金融服務	38%	52%	10%	28%
消費品	48%	51%	1%	47%
資訊科技	49%	48%	3%	46%
製造/工業	44%	55%	1%	43%
傳媒/公關/廣告	26%	74%	0%	26%
所有行業	41%	53%	6%	35%

資料來源：Hudson報告

二〇一一/一二年印花稅收入下跌至430億，反映去年額外印花稅以及調低按揭成數等措施以致樓市成交淡靜。「投資與其他收入」亦受投資市場波動影響，與二〇一〇/一一年相比只錄得輕微增幅。展望來年，我們預期強勁的就業市場、長時間的低息以至負利率環境以及投資市場穩定將有利於印花稅和投資收益。我們預計二〇一二/一三年投資與其他收入將回升至1,620億。

二〇一一/一二 年賣地收益為庫房貢獻830億。我們預期發展商面對二〇一一年意外強勁的物業需求，勢要增加土地儲備，未來兩年的賣地收益將比去年更高。

在開支方面，二〇一一/一二 年總政府開支為3,660億，按年上升21%。我們推算二〇一二/一三年將按年上升9%至3,980億。故此，去年財政盈餘為670億而我們預計來年盈餘應為1,010億，分別佔生產總值3.5%及4.8%。

**(2.2) 零售及旅遊——黃金五年內「一國一市場」<sup>4</sup>下香港面對一連串機遇的第一個，並已充分反映於創造就業、收入與財政收益**

零售、餐飲、酒店及旅遊等相關行業為香港提供近三成就業機會。這些行業對香港未來十年的經濟發展可謂至關重要，原因有二：

首先，這些是香港服務業之中最先受惠於「一國一市場」下因人為行政關卡陸續消除，以至內地資金、人才和顧客得以自由來港享用服務的行業之一。這個過程中將會導致香港不同行業的顧客流急速增加（我們在第一份報告稱之為「J曲線」<sup>5</sup>），瞬間把我們服務業的容量消耗。對不同行業的需求將於不同時間到達香港，零售與酒店等行業則是這個結構性增長的最前線。

二〇一一/一二 年錄得史上最高賣地收益

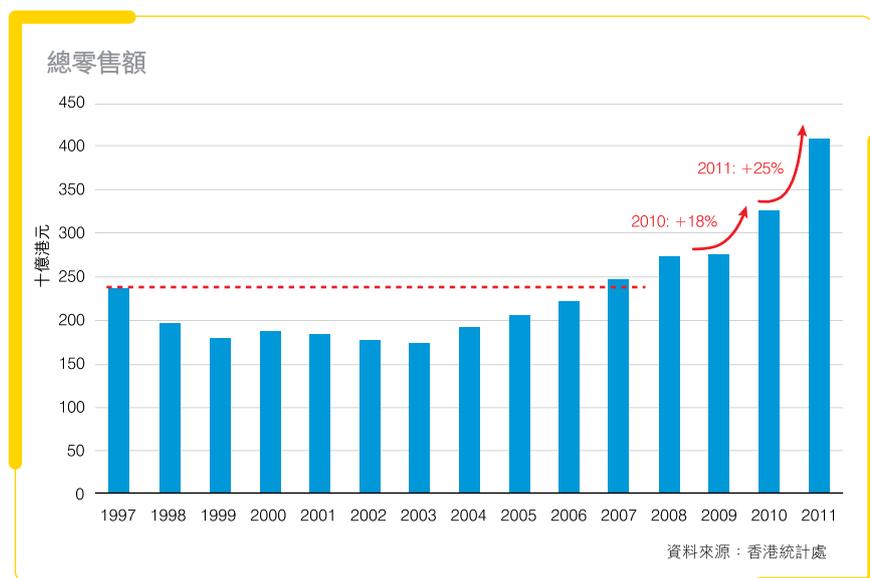
當內地阻礙資金、人才和顧客自然流動的人為因素陸續消除，香港會享受長時間的結構性增長

1 詳見我們的首份報告「香港——黃金五年（2010-2014）：盛衰關鍵」，頁8-12，二〇一一年九月

2 詳見我們的首份報告「香港——黃金五年（2010-2014）：盛衰關鍵」，頁16-21，二〇一一年九月

零售銷售佔本港家庭開支的一大部分，可算是香港經濟的重要支柱。零售業在一九九八年金融風暴及樓市崩盤中受到重創，至二〇〇七年總零售額才回到九七年水平。二〇〇八及〇九年總零售額錄得溫和增幅，至二〇一〇年上升18%，同時象徵黃金五年的開始。二〇一一年環球經濟放緩拖累出口，恆生指數亦下跌兩成，技術上已可介定為熊市，但零售額卻再創新高，錄得25%的按年升幅。

縱使出口業表現疲弱加上股市進入熊市，本港零售業表現依然強勁，二〇一一年錄得25%升幅，兩年合共上升50%，實為黃金五年的最大實証



我們已論述過香港未來十年最重要的經濟議題，不是聯繫匯率，不是人民幣政策，甚至不是全球金融市場動盪；而是如何增加來自內地的顧客、人才與資金進入香港，使用香港服務業的自由度。諷刺的是，雖然香港與大部份貿易伙伴都享有自由雙向的流通關係，唯獨是香港與祖國經濟之間，卻在過去十年均無如此關係，當中以內地往香港的人流、資金流之阻隔尤甚。

了解是產生好感的第一步。一個人來香港的次數愈多，對香港的了解便愈深。當中有人會欣賞我們的價值系統與公民質素、高效、自由、開放等好處，甚至希望在此生活和工作。故此，訪港旅客數字急升預示往後出現的人才、居民的流入以至企業總部的設立。

因此，對零售空間的需求，日後將轉化為對寫字樓、醫院與房屋的需求。當我們的服務業需求出現以酒店、零售為首的結構性增長，再延續至金融、專業服務、教育、醫療等範疇，從而帶動整體人民的收入增長實屬情理之中。但前提是我們必須要有更多的商舖、酒店、寫字樓、醫院、大學等硬件以容納這些機會。

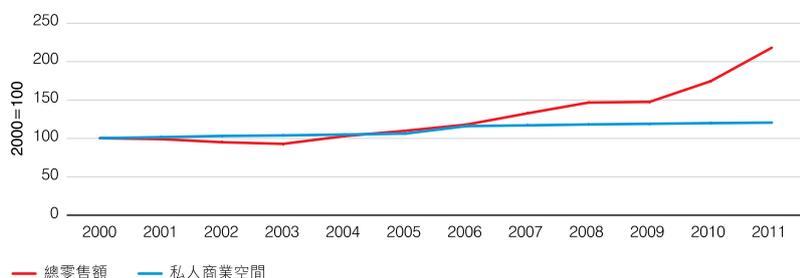
以往我們已解釋，在過去十多年，我們四方八面的對手可能經已搶走了我們三十萬個金融與商業服務業的職位（佔現時該行業的總就業人數一半），而我們就是沒有提供足夠的硬件和人才以把握這些機會。機會不等人——假如我們希望八十後一代能夠享有一個讓他們發揮的大舞台，我們必定要把握這幾年時間大力建設。

訪港旅客當中，有人會藉此認識以至喜歡香港，甚至選擇在此定居或把他們的生意業務移到此地管理

訪港旅客當中，有人會藉此認識以至喜歡香港，甚至選擇在此定居或把他們的生意業務移到此地管理

我們可能已損失了三十萬個（佔現時該行業的總就業人數一半）高收入、高技術的工作機會。假如再不行動，我們只會輸得更多

總零售額及私人商業空間供應變化



資料來源：香港統計處，差餉物業估價署

香港對零售與款待服務需求增加的反應實在令人擔憂——面對零售額兩年間上升48%，零售空間的增加只有1%，而未來的時間表上亦找不到更多供應。酒店亦有同樣情況——政府對於沒有提供足夠的土地增加供應（包括加快補地價商議程序以及市區重建）固然責無旁貸，但政府最大的問題還是把整個社會政策的優先次序錯置。

舉例說，要客觀衡量不同種類的物業的相對短缺程度，應該看他們的租金升幅：酒店房租去年上升40%，零售租金上升20至35%，寫字樓則上升約20%，而住宅則上升6%。事實上，當住宅租金還未回到九七年水平，寫字樓和零售租金已比九七年高峰高出兩倍有多，酒店租金更加不在話下。然而，去年十月的施政報告卻對酒店與商場供應隻字不提，九龍東增加寫字樓供應的舉措亦早應於幾年前開始，現在再「起動」也至少需要五至八年時間才見成效；整份施政報告的最大篇幅，還是復建居屋。

只要我們建造更多商場和酒店，這些機遇對香港而言便會「恰到好處」；否則

（一）零售租金的上升將轉嫁在本地顧客身上，引發通脹及（二）旅客亦會因擠滿人的商店、昂貴但狹小的酒店房間而大失所望，而不再來到香港

面對來勢洶洶的需求，政府和發展商似乎都無法以新供應回應

政府與發展商必須把次序弄清：酒店、商場、寫字樓才到住宅好嗎？

當所有商業物業的使用率都創歷史新高而供應卻是歷史新低時，我們的社會應明白商業物業的短缺等同工種與收入的流失。沒有新酒店，哪修讀酒店管理有何用處？沒有足夠的寫字樓，工商管理課程的畢業生亦不可能在基金管理行業找到工作機會。沒有新的醫院，醫生和護士亦沒有空間發揮他們的技能。

香港在過去十年連一間新醫院也沒有，而九十年代卻有八間落成。我們的人口增加了11%，加上人口老化，但我們的醫院卻愈來愈少，這合理嗎？

其次，零售、酒店、餐飲、旅遊等行業為低技術/學歷工作人口提供很多就業機會，這對自回歸以來經每天150個的配額下，容納了近70萬新移民（或11%的人口）香港而言尤其重要。新移民當中只有8%具專上學歷，遠低於香港的平均學歷水平。近年來社會熱烈討論收入不均（堅尼系數）、社會流動性以及一百萬貧窮人口（香港人口的14%）的問題。

在我們的第二份報告，我們指出了現時香港面對的收入不均問題其實某程度反映了香港成功增加了高收入人士數目。但我們的問題獨特性在於，很少地方會與此同時引入大量低技術移民。不難想像，一百萬貧窮人口當中，七十萬新移民佔了好一部分。如此一來，高收入人士與低收入人士數目同時增加，對堅尼系數的影響可想而知。

假如酒店管理的畢業生沒有酒店管理，基金管理的畢業生沒有寫字樓上班，醫學院畢業生找不到醫院，那麼過去放在孕育現時教育水平最好的一代的努力都會付之流水

香港的情況相對獨特：同時增加高收入與貧窮人口，收入不均是我們自行製造的問題

我們在第二份報告中亦指出，現在討論拉近收入分布並無意思，因為縱使香港背靠急速增長（按年10%）的中國，我們的人均名義收入在過去十年只按年增加了約1%。我們的「餅」根本沒有變大，那麼假如一個人要分多一些，那總有另一個人要分少一些，社會整體而言不會比以前快樂。我們的社會要做的，應該摒棄「零和遊戲」的想法，好好把握「一國一市場」的機遇，把服務業的餅造大，為香港人製造實際的收入增長。

香港只有一個階級的人民，我們必定要盡力作出「肯定性行動」幫助相對低技術人士。一般的白領職位都要求員工對電腦運用有所認識，但零售、酒店等工種的要求則相對地低。因此，目前旅遊業的興旺實在為香港提供了黃金機會，增加酒店與商場供應，為香港的新成員創造數以萬計的就業機會。

經過下列考慮，我們建議立刻落實兩個互補的商業及社區硬件：

（1）零售、酒店、醫院與寫字樓空間供應現已嚴重短缺，未來六至八年仍不見任何實際紓緩。

（2）這行業的結構性需求增長（在過去兩份報告「一國一市場」概念中已討論）。

拉近收入分布的辯論沒有意思，因為某人得益必定有另一人受害——我們的人均名義收入在過去十年幾乎毫無寸進，要分配收入只是零和遊戲；要實際幫助到貧窮人口，方法是「造大個餅」——在「一國一市場」之下，這不是困難的事

香港只有一個階級的人民，我們必須要讓新成員有能力 and 機會自力更生，改善生活——零售和酒店發展正是良方

(3) 這些機會極能為我們的新市民 (a) 製造新職位及 (b) 將現有職位留在香港。我們預計可在新東涌為162,000人提供就業，1,100萬平方呎綜合商業中心（暫名「環球薈」）在我們顧客從空路或陸路抵港處提供香港最好的服務（醫療、零售、金融、非政府組織、教育、認證服務、藝術文化、畫廊、酒店、寫字樓等），為世界第一可在「閘口」服務顧客，免卻花費更多時間和成本到市區享用香港的世界級服務。這些機遇還有新跑道及東涌市拓展能支持486,000人口，環球薈約為海港城兩倍，其規模和提供服務的多元化使其在剛開幕就成為地標（即值得特意再來遊覽、光顧）。

逾16個理由投資220億港元  
興建一個1,100萬平方呎的多  
用途商業綜合服務中心，於  
機場展示我們的服務，第一  
期於二〇一六年開幕，正好  
趕上斥資470億港元興建的港  
珠澳大橋通車帶來的許多旅  
客。我們會在東涌營建全球  
最環保的新市鎮，屆時居民  
上班近在咫尺，可做到零碳  
足印



(4) 在香港創造新「內涵」以吸引更多旅客使用我們機場之重要，尤其是我們快將投放860億港元現價或1,360億港元（按付款當日價格計算）加建第三條跑道。

(5) 需將被「遺忘」的過小偏僻東涌變成一正面的社區和良居，現時僅82,000居民達不到興建圖書館的200,000人口門檻，更遑論綜合醫院及其他公營或私營設施的240,000人口門檻，也就無甚就業機會予當地居民。

(6) 政府預測香港人口將增加190萬（從現時的700萬上升27%）至二〇三九年的890萬。

(7) 我們的市民嚮往一個與香港國際都會名聲相匹配的最環保市鎮。從人口增長還是商業考慮我們都需要一個最舒適可取的生活、工作和休憩環境。新拓展的東涌（暫名飛龍）讓我們有機會利用以往十年所有的發展經驗和最新科技與設計技術以求營建一個與我們希望成為最環保國際都會此一願景相符的新市鎮，故此我們堅持採納可行方案中最嚴謹的綠色指標，屆時飛龍居民步行到環球薈上班，可做到零碳足印。

(8) 公眾希望住處毗鄰現有交通動脈，如沒人想到鐵路仍在研究中或公車班次疏落的地區居住。



(9) 港珠澳大橋二〇一六年通車，於機場旁進入我們境內，富裕珠三角7,000萬居民將直達東涌。環球薈起初為10,000架車輛提供停泊設施（海港城容量五倍），方便旅客「泊後購物／理財／做手術／上學／到亞洲博覽館欣賞演出或展覽等」、「泊後乘車到市區」、「泊後飛」。

(10) 選址已通過城市規劃及其他土地用途審批，工程可於環球薈獲准興建後馬上展開。

(11) 現不需付任何地價——故環球薈唯一所需新投資為規劃與建造。此城70至80%發展總成本大概緣由於土地，環球薈實屬難得機會——實際上沒有土地成本，投資障礙甚低，總成本只約每月每平方呎1,600港元，儘管將其100萬平方呎寫字樓空間（兩期）以每月每平方呎10港元租出，投資回報仍有7.5%。

(12) 提供全面服務及住宿設施以吸引更多人使用亞洲國際博覽館，釋放其全部潛能。

政府擁有之亞洲國際博覽館為我們第二個會議中心，用家對於會議或展覽後他們與家人無甚可做可去的情況不甚滿意，使用率偏低。

(13) 我們的公共資金過往多半回報甚低且不穩定，投資美國10年國庫債券回報只為約2%，大抵趕不上香港通漲。處於結構性香港服務與空間需求，及政府1,600億港元環球薈旁新基建投資，此項目會提供比傳統公共投資組合遠高的風險調整後回報。我們預計環球薈全面開幕僅短短六年就能回本，無借貸內部回報率達13.8%，屬極高水平。

(14) 環球薈界外效應強大，除了這項目極之吸引的財政回報外，這一章其後的討論載述環球薈預計會產生410億港元淨現值，商業綜合服務中心將為香港帶來龐大的界外效應及非直接回報。

(15) 環球薈和飛龍負面效應有限，香港從未如現在我們在東涌投資基建這般多。若環球薈完全失敗，將損失220億港元，亦即之前1,600億港元東涌區基建投資的14%會化為烏有，那1,600億港元應否如此投資頓成更大問號，無法理明。看待環球薈的更合理方法，應是我們既然已為更好的將來投資了1,600億港元基建，我們應該根據對我們將來的同樣正面假設，再投資14%於新商業設施為之前的投資吸引更多用家和顧客，好保證它們成功。

(16) 加強香港在珠三角的「先行者優勢」如何重要——黃金五年強勁訪港旅客數字及海外企業、人才與資金湧入香港，明顯體現了我們服務的質素與吸引力。我們鄰近腹地、珠三角與我城的距離將漸收窄，若我們現在質素距離仍大時大幅拓展服務供應的規模及多樣化，香港的區域服務中心優勢將可保持超然，環球薈可為加強香港在珠三角先行者優勢一有力因素。

為鞏固已過分擠迫的尖沙咀其全球最受歡迎購物地段的位置和豐富購物經驗，還要應付二〇一六年年初620億港元建造的廣深港高速鐵路通車帶來的每日額外50,000名旅客，我們建議建造「Sub-Culture」。此為一200萬平方呎商場，內有逾600商店及餐飲配套，建於800萬平方呎西九龍文化區（西九）地下，概念參自香港大學建築學系張國斌教授於二〇一一年三月發表的立法會意見書。廣州、東莞與深圳這些富裕廣東城市逾3000萬人口將可在48分鐘內經高鐵到達尖沙咀總站，這額外交通很可能成為壓在駱駝背上的最後一根稻草，因為現時尖沙咀現時主要商場的步行人流以屆臨界容量，如海港城每天已有150,000人次進入商場，圓方亦有100,000人次。未來四年到尖沙咀的人流預期每年複式增長10至15%，四年已比現時增加50至80%，若現在束手不作任何建設，高鐵啟用前我們便可能要被迫將廣東道變成行人專用區。

*建造200萬平方呎地下商場  
「Sub-Culture」鞏固尖沙咀  
的全球最受歡迎購物天堂地  
位，並刺激800萬平方呎文化  
區的訪客人流。每年10億港  
元純利起初已能大幅增加每  
年公共藝術支出35至40%，  
大幅拓展並變革文化範疇的  
空間，如定期約請一連串世  
界級演奏家，重塑國際都會  
香港的藝術環境*



Sub-Culture每年的所有純利將用以增加政府的文化藝術支出，項目全面開放的第一整年純利達10億港元，政府支出已能增加35至40%，所有現時接受資助者均會獲益，還可藉此大幅提升香港的藝術表現範疇。舉例說，我們可以考慮定期約請馬友友先生、郎朗先生及其他頂級演奏家，如此我們的市民和訪客可期待於香港藝壇的定期世界級演出，就如Celine Dion長駐拉斯維加斯一樣。由於Sub-Culture純利隨購物顧客增長，最終是繼續受益於「一國一市場」長期動態的市場帶動公共藝術開支；隨著文化藝術供應增加與提升，更多旅客及本地人會使用我們的設施，為文化藝術發展製造更多收入，成為良性循環。若我們的經常設施獲廣泛使用、演出滿座，批評者就再不能說香港是文化沙漠了。

*Sub-Culture的每年10億港元純利將回饋文化藝術，起初已能大幅增加每年公共藝術支出35至40%，大幅拓展並變革我們的文化空間，如約請世界級演奏家如馬友友、郎朗等，多以定期性質，為香港創造常設範疇*

### (2.3) 總體規劃以達成躍升國際都會的展望——我們知道成功關鍵：(2.3.1) 規模、(2.3.2) 建造好他們自然來、(2.3.3) 環境保護

要令香港重回正軌，達成天數註定躍升國際都會的道路上，我們需要一個清晰的總體規劃。我們已論述過香港成為下一個國際都會乃大勢所趨，尤其是像《時代週刊》及其他獨立權威都已經印證此點，我們唯一欠的就是一個詳細的計劃以達成目標。

香港必須改變以往「頭痛醫頭、腳痛醫腳」的想法，以思考全局策略。舉例說，人口政策和稅制等只是達成政策目標的手段。因此，我們實應向能幫助香港成為國際都會的企業與人才提供誘因，以吸引他們來港。很多國家都有類似計劃，香港實在不應在這個全球爭奪對人民有長遠利益之企業與人才戰役中敗陣。

香港在50年興建新市鎮與各項基建的過程中得到寶貴經驗，要建造更有效率、以人為本的新空間以容納更多企業與人口，我們理應游刃有餘：

**(2.3.1) 規模：**第一課正是規模。一個新市鎮需要24萬居民才可以建造一間醫院，而且亦需要連接現有的公共交通設施才可以吸引更多人遷入。

**(2.3.2) 建造好他們自然來：**某些計劃起始時不大順利，但三至五年間隨著經濟擴張帶動對空間的需求，最終總會成功。近期的例子有東九龍：開始時政府把官地以低價賣出，建成的商廈每月呎租只有5-8港元，以及把工業用地轉為寫字樓。數年後，傳統高價商業地區的租戶魚貫遷入，把九龍東轉化為全港兩個最大型寫字樓區域的其中一個。寫字樓空置率極低，租金轉眼升至每月每呎20至30港元，這一切都在三至五年內發生。這個經驗我們明白，只要我們有像眼前的增長機會，我們就應該毫不猶豫地建設，因為建造好他們自然來。

(2.3.3) 環境保護：我們以往發展新市鎮的最大問題是不能讓新市鎮自給自足。很多居民都要到別的地區工作，要改善這個情況，我們應該積極考慮把就業機會帶到新市鎮中，這亦可以減少居民上班而留下的碳排放。在計劃我們的投資時，我們會把這三個考慮都計算在內。例如我們倡議的「大東涌」以及在機場興建大型商業設施，便符合以上條件。又例如，我們應該考慮在水圍這個收入與學歷相對低的新市鎮興建更多酒店，反正對旅行團的遊客而言，酒店在甚麼地方根本不大重要，在主要景點如廣東道觀光和購物後，坐旅遊巴士半小時便可返回水圍的酒店休息。這些區域地價不高，興建酒店理應有利可圖，如此一來將為該區居民創造大量就業機會。

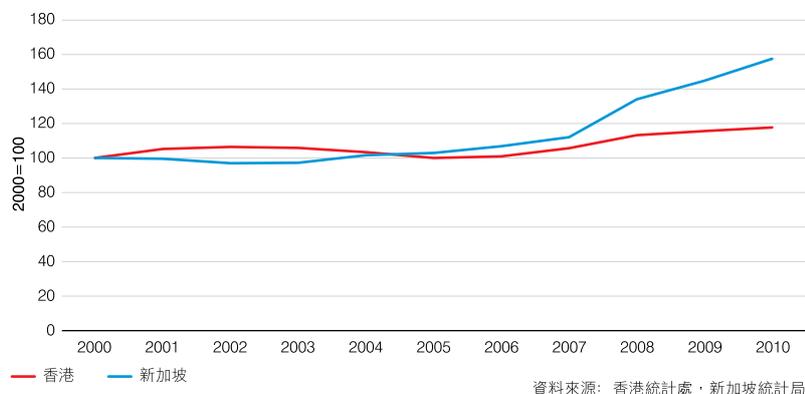
以香港的優厚條件，過去差勁的經濟表現被同儕拋離，加上市民對社會政策的不歡迎程度，我們沒有條件守著一成不變的財政方針

(2.4) 「大市場，小政府」原則並非最好亦非唯一出路——面對「一國一市場」下的結構性增長，「應使則使」更合時宜

政府不時強調所謂「大市場，小政府」的原則，並盡量把公共開支總額保持在生產總值的20%以下。然而，過去十年香港的經濟停滯不前，特別是被客觀條件不及香港（例如我們背靠高速增長的中國）的新加坡拋離的情況，加上市民的不滿聲音，均顯示這個「財政規律」無法達到預期效果。

在這方面，我們贊成公共財政的資深學者、中文大學政治與行政學系黃偉豪教授的觀點。數月前在一個公開論壇中他指出，現在並沒有任何一個被證實有效的規則決定政府開支多寡是否「合適」。「應使則使」的財政方針配合經濟發展需要才是運用公帑的最理想方法。

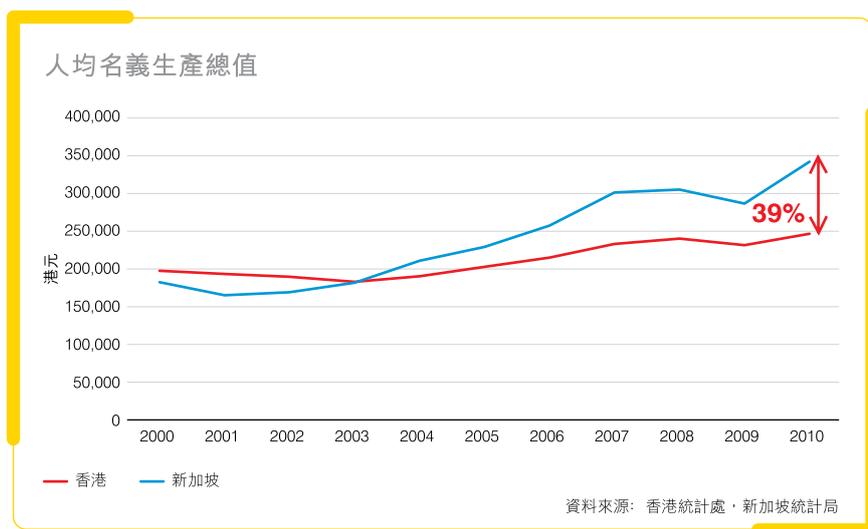
公共開支增長（以當地貨幣計）



上圖顯示香港與新加坡在二〇〇〇年至二〇一〇年間，公共開支相對二〇〇〇年的變化。我們的經濟停滯不前的期間，公共開支變化亦不大；但同期新加坡的公共開支卻自二〇〇六年起急速上升，在十年間增加了57%。二〇〇二/〇三年當新加坡的生產總值和政府開支都在谷底時，獅城政府到底在盤算甚麼？答案是「重塑新加坡」——這是新加坡政府在二〇〇二年二月，對自身的社會經濟狀況作出全面審視與檢討，對外公布的新政策方針。新加坡面對重重困難，但他們採取果斷進取的戰略——包括大幅增加公共開支，以求「重塑」國家。

「應使則使」——新加坡經驗實為他山之石

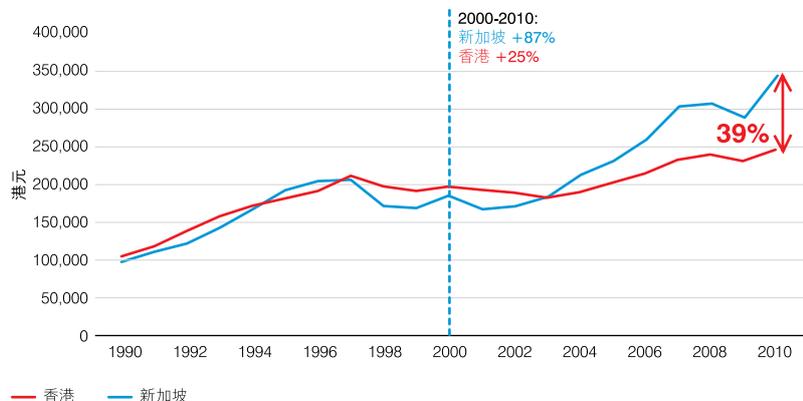
下圖顯示星港兩城的名義人均產值。香港在過去十年只錄得輕微增長，新加坡卻步步進迫，終於超越香港，並逐漸拋離。



下圖顯示星港兩城的名義人均產值。香港在過去十年只錄得輕微增長，新加坡卻步步進迫，終於超越香港，並逐漸拋離。

這對我們是一個很大的教訓。過去十年，香港的名義人均收入只增加了25%，同期倫敦（同為國際金融中心）卻增長了53%，新加坡增長了87%，而中國則為278%。

人均名義生產總值

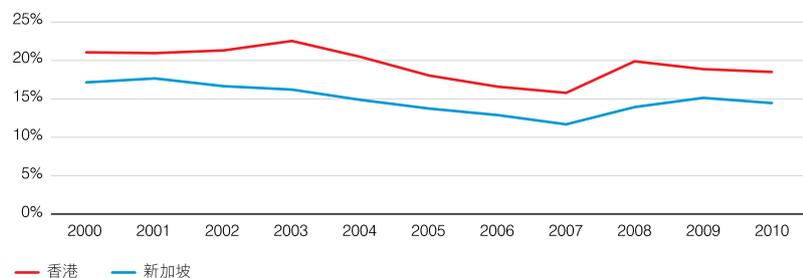


資料來源：香港統計處，新加坡統計局

新加坡領導層對自身的了解和探究，加上深思熟慮的政策與行動，所達到的成就實在足以自豪。這亦為我們提供了絕佳的先行經驗，借鏡新加坡如何積極地運用公帑。有人或許擔心政府大灑金錢卻回報欠奉，且看下圖——雖然新加坡自二〇〇一年起大幅增加公共開支，但該國生產總值的增長更快，因此新加坡的公共部門並沒有擴大，反而佔生產總值的比重更小，看來「應使則使」的策略行之有效。可能有人認為香港的公共開支佔產值比例亦沒有大變化，但請緊記，香港的收入停滯不前。

「應使則使」使新加坡的公共開支在二〇〇四至二〇一〇年增加了約60%的同時，公共部門佔生產總值的比重卻縮小了

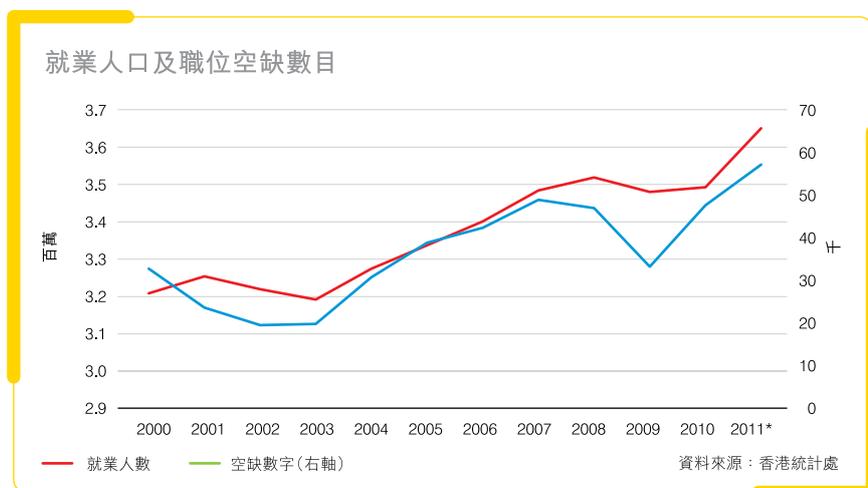
公共開支佔生產總值



資料來源：香港統計處，新加坡統計局

由於所有證據（就業人數歷史新高、通脹高企、海外到港的人才與顧客、財政盈餘創紀錄新高）都證明（一）全球經濟重心西向東移，更多投資與海外企業將會繼續進入亞洲；（二）「一國一市場」兩個結構性因素千真萬確，我們實應坐言起行，「為我們的將來投資一千億」。

現在的政府可能已把退稅/ 差餉寬免等「派糖手法」視為恆常措施，但我們對這等措施背後的邏輯表示懷疑。退稅及類近措施乃刺激經濟的手段，希望（一）創造就業、（二）避免通縮。現在官方數據指出就業人數與職位空缺（即「有工無人做」）均處於歷史高位，我們的就業市場沒有受到威脅，通縮風險更可謂天方夜譚。



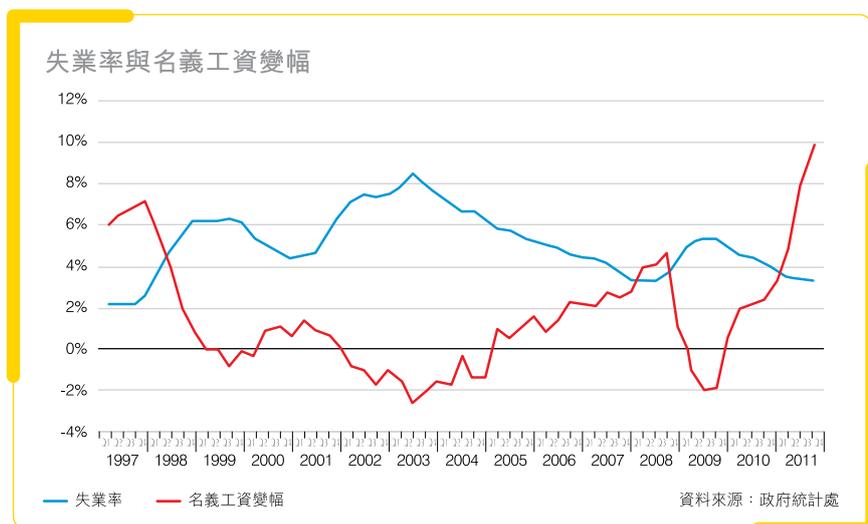
面對現時全民就業以及整體工資上升9.9%，創十七年新高，不論個人還是企業都沒有急切需要政府幫助。我們認為社會真正需要的，乃是放棄政府任何形式的「回饋」，以換取政府的一個承諾——承諾會增加公共投資，一些私人市場無法自行建設的基建，例如大學學額、管制邊境的人手（以加快旅客過境速度）、再培訓課程、醫療設施、增加土地供應等。市民要求政府「回饋」也是希望紓緩通脹壓力，但應該明白的是政府投資以增加供應才是解決眼前通脹正本清源的方法。

問題是，香港市民是否願意拒絕政府的任何「回饋」，要求政府把它想派給市民的資金，（一）投資在擴建醫院上，好讓自己生病時不用睡在嬰兒哭喊與病人呻吟環繞的走廊；

（二）增加土地供應，使得私人或公司租戶不用每兩年續約時都被新的租金嚇個半死；（三）增加大學學額與再培訓設施，使得即將出現勞動力收縮的影響，可以被生產力的提升所抵銷，不至出現因人手荒帶來的工資不斷上升，最終推高通脹。市民不滿實在如箭在弦——即使過去十四年的通脹幾乎為0%，而二〇一一年工資上升高達11%。

我們不需要退稅或任何形式的派錢，我們需要的是一個承諾——政府承諾會幫助我們解決因軟、硬件不足引致持續不斷的通脹問題

您會否願意把政府的「回饋」，換取政府增加供應以紓緩短缺？



二〇〇八年時失業率為3.6%，整體工資上升4.5%；去年底失業重回3.3%的低位，工資已大幅抽升11%。去年數以萬計的中年人重返勞動市場，使勞動人口增加了1.8%，也是說我們僅餘的勞動力「儲備」已消耗殆盡。我們的通脹超過一半由住宅及商業租金（即硬件短缺）推動，而隨著二〇一一年平均工資錄得近雙位數升幅，這表示隨著人口老化導致勞動力收縮以及黃金五年內零售、酒店、旅遊和餐飲業持續擴張將進一步推高通脹，甚至令香港進入「工資－價格螺旋」的惡性循環。

工資上漲將近一步推高現在  
主要由租金推動的通脹

政府的最大作用，就是提供私人市場不會（甚至無法）自行生產，但對社會整體然而有重大作用／利益的產品或服務，例如免費教育和醫療服務、大型基建等——經濟學上稱之為「公共物品（public goods）」。香港的情況正是如此，我們醫院不足、大學學額不足、土地不足，不可能由市民湊錢興建或坊間自行展開填海工程，也不能改變人口政策——我們不是要求政府窮奢極侈甚至推行計劃經濟，只是希望政府能夠盡它最基本的責任，補足私人市場無法提供的「公共物品」，補償過去十年的投資不足。

政府應盡其提供「公共物品」的基本責任

香港現在不但享受經濟重心西向東移，還有新加坡不能染指「一國一市場」的無限發展機遇，假如香港在這個亞洲經濟重心的戰役中依然落敗的話，那幾乎可以說是「求仁得仁」。

假如香港未能實現其躍升國際都會的潛能，我們自己責無旁貸

總括而言，以下是我們建議香港應進行的糾正與必要投資項目：

### 千億投資 改造香港

十億港元	十億港元	建議投資
22		「環球薈」— 「地標」商業綜合中心，包括400萬平方呎商場，10,000個泊車位及總建築面積共300萬平方呎的6至8間酒店（3,000房間）及100萬平方呎寫字樓予認證行業與非政府組織；新市鎮社區「飛龍」於未來20至30年容納700,000人口
10		Sub-Culture — 於西九龍文化區地下200萬平方呎地下商場
	<b>32</b>	<b>小計：硬件</b>
6		鼓勵專利巴士公司更換所有舊巴士（巴士車隊的70%）以減低40%路邊排放
3		擴充現時的再培訓計劃20%以紓緩每年0.4-0.8%勞動人口
0		採取增值人口政策吸引企業家及人才來港，加強香港與中國及全球的商業網絡連結——這將為香港創造職位及財富機會；在未來10至15年吸納約200,000名人才
40		建造更多醫院及培訓更多醫生以擴充醫療服務及設施至少三分之一
15		增加10,000（67%）大學學額以播置我們將來所需的優質勞動力並出口這國際都會的價值
4		足夠撥款好讓西九龍文化區於二〇一八年開放25%（而非現時計劃的9%），並支持本地藝術及文化團體
	<b>68</b>	<b>小計：軟件</b>
<b>100</b>	<b>100</b>	<b>總計</b>

資料來源：2011/12財政預算案，HKGolden50

## (3) 投資在我們的服務業容量和本領——建造世界級硬件

下列詳情請參閱第二章：

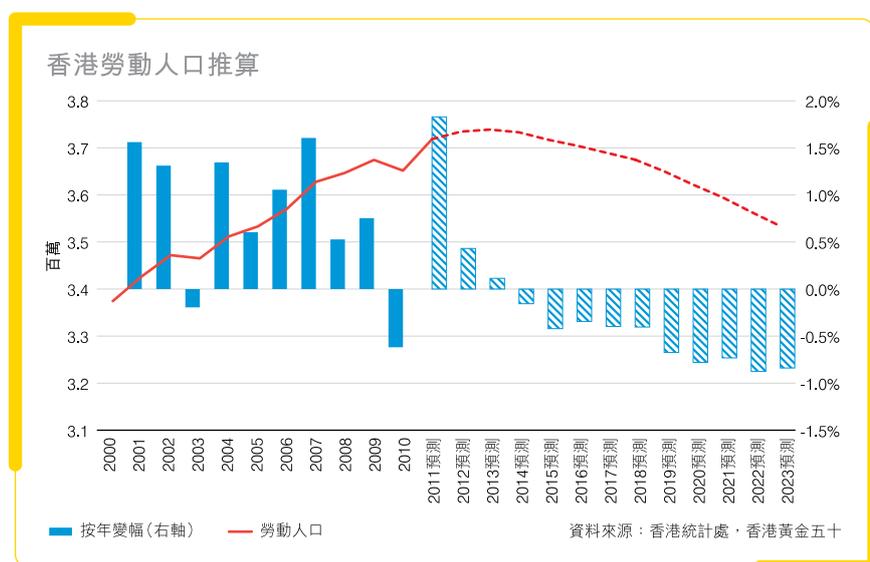
(3.1) 「環球薈」220億港元

(3.2) 「Sub-Culture」100億港元

## (4) 投資在我們的服務業容量和本領——建造世界級軟件

要提供世界級的服務，除了需要硬件（酒店、商舖、寫字樓、醫院、學校等）外，軟件（專業人士、銷售員、教師、醫生等）亦同樣重要。因此，除了大量增加商業物業的供應外，香港亦同時需要優質的勞動力以確保我們的服務業質素得以保持。

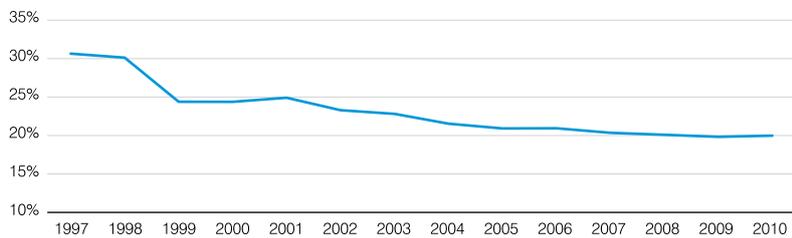
除了大量增加商業物業的供應外，香港亦同時需要優質的勞動力以確保我們的服務業質素得以保持



可惜，人口老化與以往一段長時期的低出生率將令勞動力出現短缺，從而限制香港未來的亮麗前景。大概由二〇一二年起，香港每年的勞動人口將減少二萬至四萬人，或以按年0.4%至0.8%的速度收縮。當勞動人口不斷下跌，假設服務需求每年增長5至6%，我們需要每年6%的生產力提升——在香港近十年固定投資佔本地生產總值比重不斷下降的情況下，這幾乎是不可能的事。教育而享有的收入增加為每年32億港元，或以35年的工作時間計算則為1,120億港元。這筆對社會帶來的額外收入，遠超大學所需每年20億港元，或四年制課程80億港元的額外營運資助。

在過去十年增加了四十萬勞動人口後，香港的勞動力在未來十年將減少三十萬。除非生產力暴升，勞動力收縮將嚴重影響我們的服務業質素

固定投資佔生產總值百分比



資料來源：香港統計處

#### (4.1) 投資60億港元淨化我們的空氣

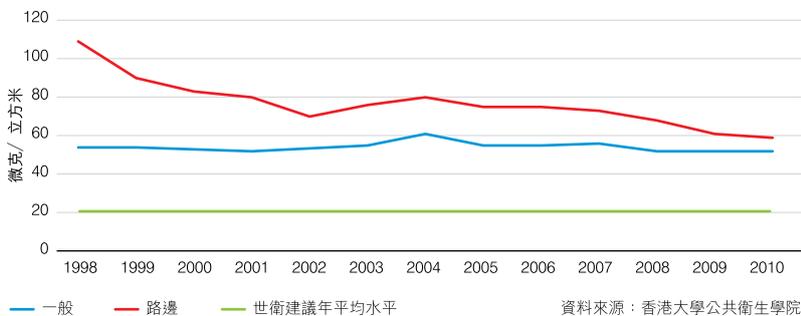
對外資企業與外國人來說，空氣質素是他們決定分部/總部選址與工作城市的一大因素，雖然香港於環境問題處理上小有進步，仍須加倍努力。我們建議政府撥款60億港元鼓勵專利巴士公司更換過舊巴士以改善空氣質素，政府亦需提高空氣質素指標至完全符合世界衛生組織標準。

根據香港大學公共衛生學院編製的修訂（二〇一一年一月）達理指數，過去五年香港由空氣污染而生的有形經濟損失平均達80億港元，並導致逾600宗提早死亡個案。

我們建議政府撥款60億港元鼓勵專利巴士公司更換過舊巴士以改善空氣質素，政府亦需提高空氣質素指標至世界衛生組織標準

過去五年香港由空氣污染而生的有形經濟損失平均達80億港元，並導致逾600宗提早死亡個案

懸浮粒子濃度



政府改善空氣質素的努力明顯不足，儘管過往數年二氧化氮及可吸入懸浮粒子等污染物數量呈下降趨勢，二氧化氮及可吸入懸浮粒子的路面排放量仍超出世界衛生組織標準195%。香港空氣質素惡劣亦令外資企業與外國人紛紛離開。

香港的二氧化氮及可吸入懸浮粒子的路面排放量仍超出世界衛生組織標準195%

### 各城市PM2.5微細懸浮粒子濃度

排名	城市	年度平均濃度 (微克/立方米)
92	雪梨	7.0
447	紐約	12.7
461	倫敦	13.5
520	新加坡	19
541	巴黎	22.9
559	香港	36.0

\*未能提供中國及台灣的數據  
資料來源：地球之友、世衛

雷格斯近期進行的研究顯示，75%企業總裁認為空氣質素正妨礙香港招攬及挽留人才。

香港空氣質素惡劣亦令外資企業與外國人紛紛離開

## 污染物來源

污染物來源類別(二〇〇七年)	氮氧化物	可吸入懸浮粒子	一氧化碳	二氧化硫
道路交通	22%	30%	82%	1%
公用發電	46%	28%	5%	89%
航海	16%	7%	3%	5%
民航	6%	0.4%	3%	0.5%
其他燃料燃耗	11%	21%	7%	5%
非燃耗	不適用	13%	不適用	不適用
總計	100%	100%	100%	100%

資料來源：香港環境保護署

香港環境保護署（香港環保署）的數據顯示，道路交通為可吸入懸浮粒子及一氧化碳的最大元兇，其次為氮氧化物。按車輛類別量度，專利巴士佔路面總排放量40%，因此，降低公共巴士排放量對有效改善香港空氣質素至關重要。

降低公共巴士排放量對有效改善香港空氣質素至關重要

## 按歐盟排放標準劃分的巴士數量

	香港		新加坡	
	巴士數目	預期退役年份	巴士數目	更換期限
歐盟前期	456	二〇一二年	0	
歐盟一期	1338	二〇一五年	2700	二〇一一年
歐盟二期	2688	二〇一九年	586	
歐盟三期	1233	二〇二六年	207	
歐盟四期	53		506	
歐盟五期			357	
總計	5768		4353	

資料來源：思匯政策研究所

相比新加坡，香港在專利巴士升級方面稍為遜色。二〇〇九年接近80%香港公共巴士為歐盟II期標準或以下，而新加坡已將其歐盟I期公共巴士升級至歐盟V期。此外，只有0.9%公共巴士配備符合歐盟IV期標準的引擎，相比新加坡已有20%公共巴士符合歐盟IV期或以上的標準。

二〇〇九年接近80%香港公共巴士為歐盟II期標準或以下，而新加坡已將其歐盟I期公共巴士升級至歐盟V期

對比不同年代巴士可反映出公共巴士升級可大大降低污染物排放，舉例來說，從歐盟II期升級至歐盟IV期，氮氧化物及粒狀物質排放量分別可降低50%及92%。

	資本開支 (港幣十億)	回報
為專營巴士公司提供誘因把所有歐盟一型及二型巴士更換為歐盟四型	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 每年避免200宗提早死亡</li> <li>• 每年避免有形經濟損失20億港元</li> </ul>

我們建議政府撥款60億港元鼓勵專利巴士公司一次過將所有歐盟I期及II期公共巴士（我們巴士車隊的70%）更換為歐盟IV期或更環保型號。在相關技術成熟後，電動巴士將獲優先考慮。

儘管實際資助金額及有關機制詳情（例如將資助額與所更換巴士賬面淨值掛鉤）應待進一步公眾諮詢，我們相信60億港元撥款（可填補60%更換成本）足以為專利巴士公司提供充分誘因，按目前的利潤管制計劃（即按平均固定資產值決定巴士公司利潤）更換巴士。

提供資助以改善空氣質素並非史無前例，舉例來說，香港政府一直提供資助以鼓勵更換舊式柴油商業車輛，至今已批出40億港元資助。放眼國際，首爾亦為巴士營運商提供10億港元資助（佔成本25%），將柴油巴士更換為壓縮天然氣巴士。

更重要的是，參考香港大學公共衛生學院研製的模型，更換這些舊巴士後二氧化氮及懸浮粒子的路面總排放量估計可減少25%，可避免因空氣污染以致每年200宗提早死亡個案，以及每年20億港元有形經濟損失。

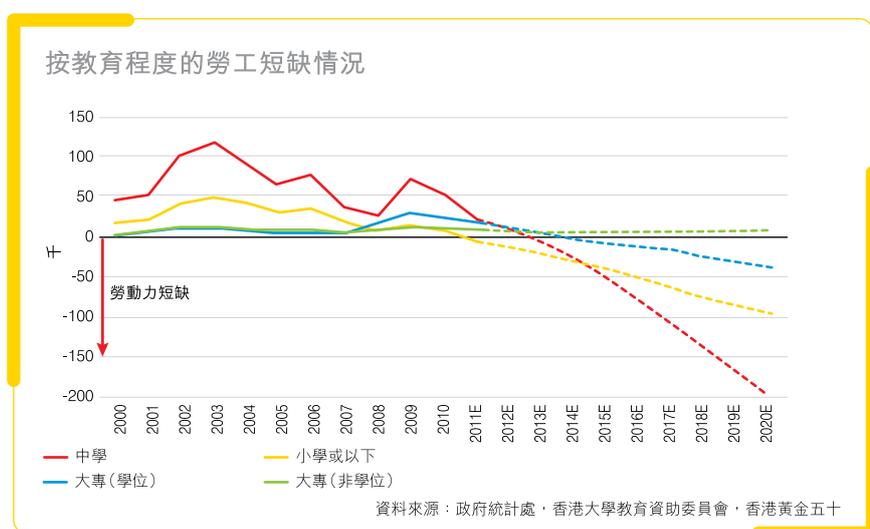
我們建議政府撥款60億港元鼓勵專利巴士公司一次過將所有歐盟I期及II期公共巴士更換為歐盟IV期或更環保型號，包括電動巴士

更換舊巴士後二氧化氮及懸浮粒子的路面排放量估計可減少最多25%，可避免因空氣污染以致每年200宗提早死亡個案及每年20億港元有形經濟損失

#### (4.2) 投資30億港元進行培訓及促進生產力，在勞動力急速萎縮之時銳意提升我們的服務質素及全球競爭力

我們預期，到二〇一四年香港幾乎所有教育水平的勞工均告短缺，大專以下教育程度的勞工短缺情況尤其嚴重（紅線及黃線），短缺高達70,000人，為大專以下教育程度勞工總體的3%，如此情況將以每年1.5%的速度持續惡化。

到二〇一四年香港幾乎所有教育水平的勞工均告短缺，大專以下教育程度的勞工短缺情況尤其嚴重



我們現時的強制教育已伸延至中學文憑畢業，中學以下學歷勞工供應（黃線）將隨著現時勞動人口退休而告短缺，中學程度勞工供應（紅線）的短缺更為嚴重。這均反映出近二十年來高等教育擴充，一大部分中學程度勞工把握機會進修而取得更高學歷，以致仍為中學程度的勞工減少，並隨著他們退休而迅速出現短缺。

與此相反，隨著服務業受惠於黃金五年湧入的機會每年增長5至6%，大專以下教育程度的勞工需求亦將增長，市場需求最殷切的並不是需要高等學歷的職位，而是店舖助理、侍應、導遊等服務業職位。

隨著服務業受惠於黃金五年湧入的機會，市場需求最殷切的是學歷要求較低的服務業職位

	資本開支 (港幣十億)	每年再培訓40,000名 學員的營運開支 (港幣十億)	每年回報 (十年間因生產力提升而 避免的總收入損失) (港幣十億)
增加10,000個 大學學額	15	2 (8)	3.2 (112)

為應付山雨欲來的勞工短缺困境，我們倡議將現時的再培訓計劃（主要由職業訓練局（職訓局）及僱員再培訓局（再培訓局）提供）擴充20%。現時編制的計劃（為期六至九個月）有效促進生產力，我們故預計需投放30億港元提升目前的培訓設施，應付每年40,000名額外的受訓僱員，並需每年12億港元額外營運成本開支。擴充再培訓計劃的成本比起180億港元——香港十年之間因缺乏已培訓而生產力提升的勞工的收入損失——小得多。

一連串歐洲學術研究指出，在輕微限制下，每增加1%的受訓勞工，勞動生產力便可增加大概0.4%。以因缺乏已培訓而生產力提升的勞工的收入損失估算，現時再培訓編制若不擴充，香港每年將損失18億港元，即十年共180億港元。

我們的經濟正經歷另一次重大「轉型」——「一國一市場」引領「信譽服務業」增長繁榮，如零售、餐飲、旅遊、會獎、金融、旅遊及其他個人服務業（美容、醫療等）。與此同時，一些傳統大型行業（如出入口業）正在停滯或衰退。我們相信擴充再培訓計劃能為結構性失業及現時不在勞動人口當中（如54%非經濟活躍的新移民人口）的人提供切合我們經濟現時所需的技能，幫助他們就業。

為應付勞工短缺，我們倡議將現時的再培訓計劃擴充20%

現時再培訓編制若不擴充，香港每年將損失18億港元，即十年共180億港元

擴充再培訓計劃能為結構性失業及現時不在勞動人口當中的人提供切合我們經濟現時所需的技能，幫助他們就業。

### (4.3) 採取增值人口政策吸引全球人才及富裕人士來港，提升這國際都會的實力、網絡及多元化

大部分國家皆有主動吸納人才及富裕人士的政策，但香港的情況非常特殊。我們吸納到來的全球人才絕大部分為內地非商業人才。55%經輸入內地人才計劃批出的工作簽證於學術界與藝術及文化界，雖然這些人才對其所屬界別的知識與多元化皆有所貢獻，逾53%來港人才收入少於20,000港元。這些人才明顯並非為我們的經濟增值及製造就業的首選。

反之，新加坡的增值移民政策成功吸納不少營商人才以加速其經濟增長，新加坡政府亦能成功留住這些人才，表現讓香港汗顏。新加坡每年成功吸納75,000名外地人才成為永久居民，他們都是甫入境就獲政府發出即時永久居民資格。相比之下，我們的低效人口政策只能留住數千外地人才。

隨著我們要面對的全球人才競爭越發激烈，我們建議（一）採取針對人才及商業網絡的增值人口政策以吸引200,000名各行各業的人才，為他們自己亦為未來十至十五年香港的全球服務平台帶來網絡、職位和商機；（二）放寬成為永久居民的門檻，將適合的申請者的七年連續居港之限縮短為兩年，與大部分國家的標準看齊；及（三）設立一個由各相關行業的商業代表組成的小組，輔助公務員行使發出永久居民資格的酌情權，確保因教育程度低而被忽略的申請人才能為港用。這些政策皆能吸引人才以填補未來十年嬰兒潮退休出現300,000人的勞動力下降。

香港似乎忘記了能用來達成理想社會及經濟目標（如建造國際都會）的政策工具和手段其實多不勝數。以人口政策為例，我們在與新加坡比較下實在不忍卒睹

我們正在國際人才爭奪戰中節節敗退——是時候扭轉乾坤

#### (4.4) 投資400億港元擴充醫療服務及設施，令市民延年益壽

香港的醫療體系全球數一數二，出生夭折率差不多全球最低，癌症生存率亦遠高於歐美同儕。不過現在我們已難以保持優質的醫療服務，我們體系的硬件（醫院及儀器）及軟件（醫生及護士）已處於嚴重壓力當中。

我們於前一份報告已指出，香港過去十年為「迷失十年」——我們的人口正在增長及老化，但相比九〇年代我們共興建八間醫院，整個千禧年代香港並沒有任何一間新醫院落成或投入服務。

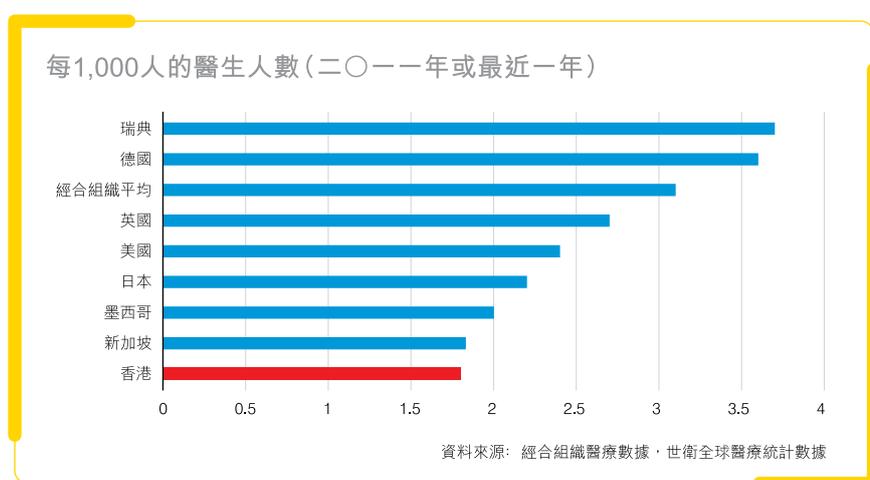
香港醫療體系的硬件及軟件  
已處於嚴重壓力當中

九〇年代我們開放了八間醫院，但整個千禧年代人口不斷增長及老化下，香港竟沒有任何一間新醫院落成或投入服務



還有，過舊的儀器極可能在傳染病爆發時，使醫療系統無法有效做出反應。

據香港大學感染及傳染病中心總監何栢良醫生去年九月指出，感染及傳染病中心90%的儀器已使用至少二十年，他將目前情況形容為「猶如駕駛一輛古董車，你永遠不知道何時發生故障」，一旦爆發傳染病，香港將受極大威脅。



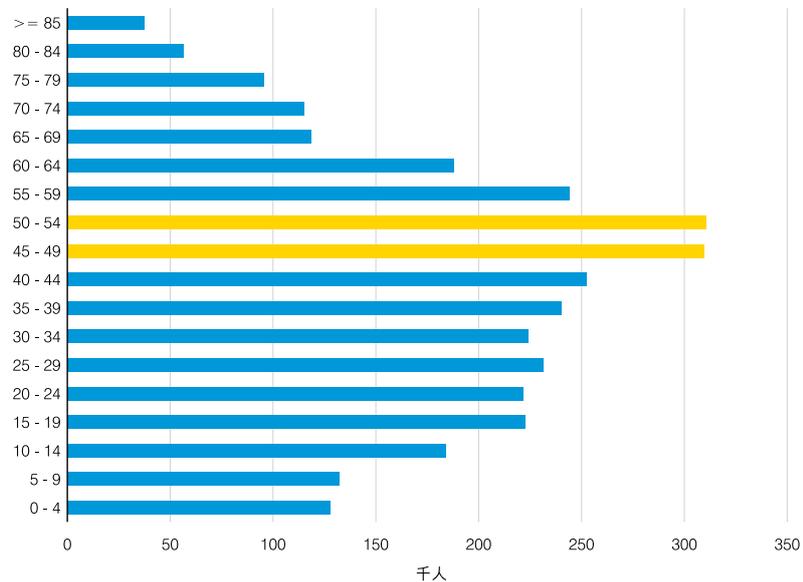
至於軟件，每1,000名香港人只有1.8名醫生，遠少於經濟合作與發展組織國家的平均3.1名醫生，醫護人員短缺導致醫療失誤報導數字急升三分之一。如香港醫院管理局聯網服務總監張偉麟醫生所指，公營醫療體系醫生嚴重短缺，輸入海外醫生可紓緩醫生人手緊張的問題。

香港目前的人口年齡分佈令醫療體系情況更壞，這有兩個重要含義：（一）醫療服務需求（尤其是老人科）於未來二十年將至少增加三倍，及（二）醫護人員供應將因未來十年嬰兒潮的退休浪潮而大大萎縮。

每1,000名香港人只有1.8名醫生，醫護人員短缺導致醫療失誤報導數字急升三分之一

（一）醫療服務需求於未來二十年將至少增加三倍；（二）醫護人員供應將因嬰兒潮的退休浪潮大大萎縮

佔香港男性最多的年齡群：45-54歲(黃金五十)



資料來源：政府統計處

按現時的年齡分佈反映，現時醫療體系可照顧所有65至74歲男性（約200,000人，女性數字相若），但十五年後當人口金字塔中兩條黃棒上移，我們的醫療體系於同一男性年齡組別便要照顧超過600,000人。與此同時，隨著未來十年嬰兒潮一代退休，我們的醫療體系將失去大批資深醫生和護士。目前的醫療體系負荷已如此沉重，需求將急增但人手供應將急降，我們要立即行動，投資擴充醫療服務及設施至少三分之

我們要立即行動，投資擴充醫療服務及設施至少三分之

一

一。

	資本開支 (港幣十億)	每年營運開支 (港幣十億)
增加醫院容量三分之一 • 增加6,600公共醫院床位 • 更換或升級醫院及相關研究中心的設備 • 相應的營運開支增加(人手、藥物、醫療用品等)	40	13

我們需要增設6,600個床位來擴建醫院服務，並斥資為醫院及研究中心（如感染及傳染病中心）更新和升級所需儀器/設備。這將涉及合共400億港元資本開支，並就增聘醫療人員、額外藥品及其他手術用醫療物資成本帶來每年120億港元的經常性開支。

投資擴充醫療服務及設施時有兩點應當著重：（一）應就不同區域的醫療服務失衡情況決定擴充的規模，舉例來說，九龍東65歲以上人口比例全港最高，但該區只有三間聯網醫院，故九龍東屬最優先擴充之區域，及（二）市區實有潛在土地資源可供醫院擴建，舉例來說，遷移鄰近香港浸信會醫院的軍營可騰出10公頃（約一百萬平方呎）土地。這不過是其中一個例子，說明我們需要更主動和具想像力去選址作醫院擴建。

為紓緩醫療人手的嚴重短缺，我們應引入海外醫生滿足對醫療服務的逼切需求。此外，現時醫學院擴充的速度比醫療需求慢得多，我們必須擴大醫學院的規模，以解決長遠的醫療需求。若然我們不想被區內對手越拋越遠，必須落實更激進徹底的醫療改革。

擴充醫療服務及設施需350億  
港元資本投資與每年120億港  
元經常性開支

（一）應就不同區域的醫療  
服務失衡情況決定擴充的規  
模；（二）市區有潛在土地  
資源可供醫院擴建

我們將於五月出版的第四份報告「如何建立世界級的醫療體系」更深入探討以上問題。

	資本開支 (港幣十億)	每年營運資助 (每10,000個四年制學位) (港幣十億)	每年回報 (10,000個學生35年工作 賺取的額外收入) (港幣十億)
增加10,000個 大學學額	15	2 (8)	3.2 (112)

#### (4.5) 投資150億港元增加大學學額，提升我們經濟新力軍的質素

基於三個理由，我們建議投資150億港元增加10,000個（或67%）大學學額，並招收更多非本地學生：

- (1) 增加大學畢業生數目以應付黃金五年及以後的人力需求
- (2) 吸引更多內地及世界各地的頂尖學生來港就讀，確立香港成為區內教育樞紐
- (3) 拓展將這國際都會之價值系統及卓越成就出口至全球的渠道，增強其國際影響力。倫敦的大學不只有倫敦或英國的學生，而是來自全球；廣泛吸收人才，本地及海外學生的視野一同分享與擴展。

香港科技大學經濟系主任雷鼎鳴教授曾計算每年本港額外的大學教育可以使收入提升15至18%。我們推算10,000名完成一個四年學位課程的學生因大學教育而享有的收入增加為每年32億港元，或以35年的工作時間計算則為1,120億港元。

我們建議投資150億港元增加10,000個大學學額，並招收更多非本地學生

10,000名完成一個四年學位課程的學生因大學教育而享有的收入增加為每年32億港元，遠超大學所需每年20億港元

這筆對社會帶來的額外收入，遠超大學所需每年20億港元，或四年制課程80億港元的額外營運資助。

香港要成為區內教育樞紐可謂萬事俱備。我們大學的質素充分反映在環球排名上：本港八所教資會資助院校中，有四所

### 全球大學排名

	亞洲	全球
香港大學	2	34
北京大學	4	49
香港科技大學	7	62
清華大學	8	71
香港中文大學	15	151
中國科技大學	19	192
香港城市大學	20	193

資料來源：泰晤士高等教育世界大學排名2011-2012

排名亞洲首二十位；而雖然內地大學的學生人數遠比香港為多，卻只有三所名列亞洲首二十位。

換句話說，內地以至亞洲的學生都會認為香港是他們接受大學教育的理想地方。基於地理位置較近，這對南中國的學生而言尤其明顯。由香港黃金五十進行，歷來首個對香港大學的內地畢業生的調查結果對此印證，88%的受訪畢業生認為港大的教育相比內地教育有明顯優勢。

我們亦在此列出三個可行的地點以實行150億港元的大學擴建：（一）在海旁的大學可以進行填海；（二）改變土地用途及密度以容納市區的大學擴建和（三）利用落馬洲河套區發展「第二校園」及高新科技研究中心。

香港要成為區內教育樞紐可謂萬事俱備：本港四所大學位列亞洲首二十位

內地以至亞洲的學生都會認為香港是他們接受大學教育的理想地方

（一）在海旁的大學可以進行填海；（二）改變土地用途及密度以容納市區的大學擴建；（三）利用落馬洲河套區發展「第二校園」及高新科技研究中心

#### (4.6) 投資40億推展並豐富藝術及文化以為國際都會注入生氣、陽光與文化

香港需要更主動的政府支持以培養其藝術及文化界。國際都會不只以「硬實力」（如經濟及「腦力」）於國際舞台產生其影響力，「軟實力」亦同等重要，尤其是對人文經驗和藝術表達的欣賞——忙碌勤奮的人口需要藝術文化調劑壓力和清新其精神。

我們倡議兩項政策：(1)增撥40億好讓西九龍文化區（西九）能即時動工，及(2)重新制訂文化區的開放流程，由現時計劃於二〇一五年只開放佔總建築面積9%（700,000平方呎）的部分第一期增至於二〇一八年開放總建築面積25%。原計劃並不足以吸引遊人特意到此一遊（不能成為景點），西九管理局嘗試切合太多不同的口味和偏好，計劃開放的內容亦因此太紛繁雜亂。如此最後很可能（至少我們認為）不合任何人的口味，公眾對文化區的興趣迅速冷卻，不再支持管理局興建餘下的91%。

我們希望本報告能為你提供寶貴資料，讓你更明白香港未來五十年面對的重大機遇及挑戰，作為香港這群體的一分子應如何在這關鍵的黃金五年如何前進。如有任何意見和建議，請電郵至[friends@hkgolden50.org](mailto:friends@hkgolden50.org)，並瀏覽我們的網站[www.hkgolden50.org](http://www.hkgolden50.org)查詢我們最新資料。

香港需要更主動的政府支持以培養其藝術及文化界

（一）增撥40億好讓西九龍文化區（西九）能即時動工；（二）重新制訂文化區的開放流程

關於香港的將來很多事情是我們市民應該了解的，並作反思及採取正面行動。香港黃金五十希望能喚起社會各界關注一系列與自身利益緊密相連的議題，進而展開廣泛討論和深入研究

## 二、投資以改善我們的服務業容量和本領——建造世界級硬件

我們需要一個清晰闡明的規劃藍圖以引領香港發展，使之回到躍升國際都會的天數正軌。在這香港藍圖我們應全面建造國際都會完整及有效運行所需的硬件和軟件本領，而不是如過往十年小修小補式般提出割裂片面的方法針對個別經濟或社會議題。

舉例說，移民政策與稅制本身並非目的，而皆為達到目的所行之政策工具，但因香港從沒移民政策或其他任何增強本領的政策，也就從沒施行過這些政策工具。從今以後我們應為躍升國際都會所需的企業及催化香港轉變提昇的人才提供誘因，使其落戶；大部分國家已有如此政策配套，香港不應在此帶給我們長遠利益的企業和人才全球爭奪戰中敗陣。

另一個例子，在批准撥款興建620億港元的廣深港高速鐵路及470億港元的50公里港珠澳大橋之時竟甚少——甚至沒有——想過香港如何安置和服務這些基建帶來的顧客和車輛交通。

若香港要朝著躍升國際都會的天數前進，包含建造硬件和軟件的全面規劃藍圖必不可少

許多五花八門的公共政策工具從未在港施行

我們有些巨型工程似乎沒經過公共考量——舉例說，斥資470億港元興建的港珠澳大橋帶來的入境交通能否流遍香港？

而且，過去五十年我們累積了許多建造新市鎮和世界級基建的寶貴經驗。我們在開始為未來建設時，應能一步到位的策建有效和人性化的空間，安頓我們的新企業和未來人口。我們將詳述黃金五年的兩大硬件投資，在此之前，我們先複習一下過去半世紀建造硬件的最重要三課：

香港過去五十年建造新市鎮和基建的多少痛苦經驗，現應能策劃執行完美的硬件投資計劃

### (1) 規模——規模帶來選擇、便利與更好生活環境

第一課是規模之必要。香港為便利付出可觀的溢價；其他國家的居民首重綠茵風景，香港人卻多半視往返工作地點和購物空間之便利之於綠茵風景尤甚重要。多半時候便利與規模成正比，例如新市鎮人口達240,000才會建造一間公立醫院，市鎮要達一定規模政府才會在其中興建公共運輸設施，還有大型商場、圖書館、電影院、運動場、藝術設施、學校和班次頻密的公共交通——為居民提供豐富選擇及生活質素。

第一課：對於重視便利的香港人來說，規模就是全部

我們上過學費最高昂的其中一課，是過去五十年幾乎所有我們建造的新市鎮其中心皆是公車總站。若我們第一個亦是最大的一個獅子山以北的新市鎮——沙田——能重新規劃，我們應會把更多的休憩空間與新城市廣場一道放在市中心，全沙田約650,000居民則可同時享受綠茵風景與生活便利。

我們的下一個新市鎮中心將會是開揚的綠色社區空間，而不是另一個公車總站！

再者，我們下一個填海而成的新市鎮將會在居民開始搬入前完成所有填海工程，將軍澳居民現在所承受因分階段長期填海而生的塵埃、氣味和交通滋擾將不再重演。

我們建造新市鎮的歷史充斥著私人、公共房屋及社區所需供應之不足，例如沙田——一九六一年的第一份沙田發展計劃規劃人口為360,000，一九七二年隨著吐露港開始填海草議的新計劃將規劃人口上調至500,000，十年後沙田和馬鞍山的容量已達704,000，一九八六年的政府檢討中此區的規劃人口再上調至750,000；回顧一下，沙田從七〇年代初的30,000人村落發展成現今3,591公頃的630,000人新市鎮。

我們下一個填海而成的新市鎮將會在第一位居民搬入前填妥所有土地

過去我們習慣性低估香港所需的社區和商業空間，現在我們要改正以往的錯誤，建造適合的土地儲備配合將來所需，從「飛龍計劃」開始——此計劃將重新規劃我們的偏僻小鎮東涌，使其蛻變為我們最耀目最環保的700,000人新城市

我們建議將「供應不足」的東涌（現時人口82,000）發展成全球最環保的新市鎮，填海造地及建造可供未來二、三十年如沙田般大的社區（700,000人）使用的公共設施，我們暫且名之為「飛龍計劃」，詳見下一章。

如「上海」其名昭示「接通四海」之宏願，「飛龍」標誌著香港人的國際胸襟。這新城市位處香港以西內地各省之要衝，將如沙田一般速度的發展成長；若我們第一個獅子山以北的新市鎮——沙田——受益於中國過去三十年從低收入經濟體系逐步增長，飛龍將隨著中國成為高收入經濟體系並持續發展、來港旅客與商機的更大流動而享更高增長。

如放眼鄰近廣東省來港之具體設施，可期望會為飛龍帶來更多機會；港珠澳大橋於二〇一六年開放，飛龍將處七千萬人口的珠江三角洲中心，價值達1,600億港元的基建（每名東涌居民200萬元）從飛龍散射出去，包括預期二〇二三年落成的機場第三條跑道及斥資230億港元興建、於二〇一七年落成的9公里屯門至赤鱸角連接路。

斥資逾1300億港元建造的新基建將於未來十年次第落成，新基建環繞的東涌將成三角洲中心，在未來二、三十年「飛上天上」

## (2)「建造好他們自然來」——這於商業及社區空間需求尤甚，基於近年對香港服務需求的「趨勢」和「結構」性

任何香港地產長期價格和租金的觀測者均會發覺走勢從左下到右上，途中只有少許波動，許多時候一些高空置率的時期或地區最後變成下一時期的短缺和價格、租金攀升。故此雖然有短期陣痛與發展失敗，在香港建好的物業基本上最後都會物盡其用，諺語有云，建造好他們（用家）自然來。

建好起初似乎無人用但最後變成短缺的最近例子是九龍東的寫字樓情況，此區起初只是逐片逐片賣出的政府用地（起始租金低至每月每平方呎5-8港元）以及將工業用地改為商業用途，幾年後高級租戶二〇〇七年起逐漸從傳統地區移來，九龍東遂成全港兩大寫字樓集中地之一，空間差不多全租用，三至五年內租金攀升至每平方呎20至30港元。

第二課：香港沒有「大白象」  
建設

九龍灣——「點石成金」的  
最近例子

本地商業與住宅空間需求持續強勁有很多原因，但從世界各地而來對香港服務的持續需求——我們的本地生產總值95%為服務業——肯定是物業需求的重心。當空間需求沒能為新供應所滿足，租金將上升，而企業則另覓與其財政相符之位置——這種流動世間少見，如此新而便宜的地方很快就會被租用；現在以前香港從來皆有寫字樓空間以低於每平方呎10港元出租，新公司和非政府組織遂能生存。

黃金五年內「一國一市場」（如離岸人民幣、小QFII與自由行等）持續刺激香港服務需求，與中國經濟邊境之間更自由企業、資金和人才流動，將香港任何空間的需求延伸至前所為見的水平。新硬件基建落成開放（如港珠澳大橋和廣深港高速鐵路等）將帶來更多流入，情況將更惡劣。近來的一些本地公共關注開始投向內地人，正是私營和公營部門沒能處理香港服務需求急升的反映，而我們的硬件投資正由服務需求之趨勢所保證，以此支持我們的經濟及為下一代創造就業。

### 需求明顯攀升但供應聞風不動——市場與政府一起失靈？

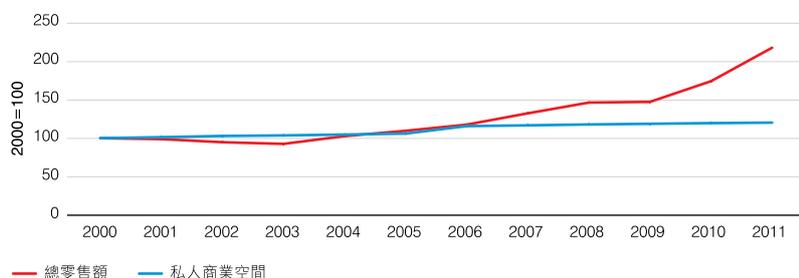
我們的硬件對於近幾年空間需求急升的反應很惱人，其就是沒有反應。以零售消費為例，二〇一〇至二〇一一年間（黃金五年中的首兩年），總消費額攀升50%，但零售空間只升了1%。往再前三年看，零售總額二〇〇六至二〇一一年間升85%，總零售空間只升了3%許。

企業自由在港流動落腳於與其財政相符之位置——這支持新區很快發展至臨界分量。黃金五年首兩年的租金攀升消滅了給予新公司和非政府組織低於每平方呎10港元的選擇——對香港並非健康發展

需求如此高於供應以致租金前所未見攀升——機會持續湧入，情況將更惡劣

黃金五年中的二〇一〇至二〇一一年零售總額攀升50%，二〇〇六至二〇一一年則為85%，但期間商場用地供應只徘徊在1%與3%之間！市場與政府一起失靈，無法調解供應——結果是租金攀升及通脹

看來是市場與政府一起失靈，近二至五年零售額急升下  
零售空間供應無甚反應



資料來源：香港統計處，差餉物業估價署

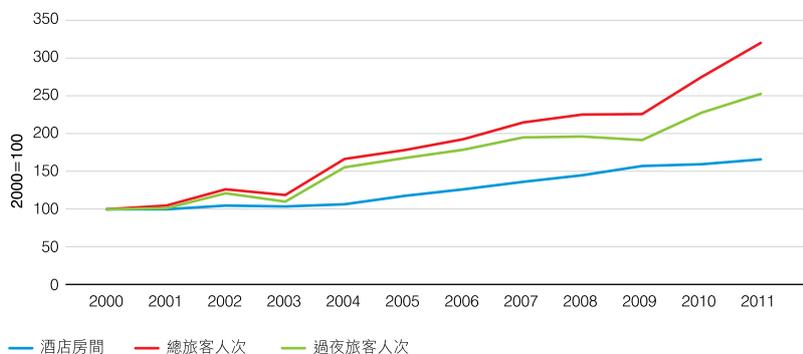
商業空間建築成本已急劇跌至近紀錄新低，建造商場的回報很大，對此供應反應的缺席實是警號。沒新供應的其中一個主要原因，是商場若要繁華必要有一定規模，至少要有大約400,000平方呎，但在市區要找到如此規模的地點甚難，尤其是市區重建規模一般較小且政府並不會將這些重建地皮拍賣或批出。除非政府醒覺零售空間可提供大量職位及紓緩零售通脹，加快起動這些計劃，不然我們將於未來幾年繼續受零售引至的通脹折磨。

我們酒店的情況也好不到哪裡——過夜旅客二〇一〇至二〇一一年（黃金五年中的首兩年）旅客攀升32%（入境旅客其實攀升達42%，但酒店房間不足大概逼迫了許多旅客到澳門或深圳停留），從幾年前開始越發急速上升，但酒店房間只增加了6%，供應竟還是過往十年來首次放緩。

由於發展商不能以市區重建或開發新市鎮的方式製造大型商場空間，這必須由政府負責

二〇一〇至二〇一一年旅客升42%，但酒店房間只增加了6%

### 酒店及旅客增長數

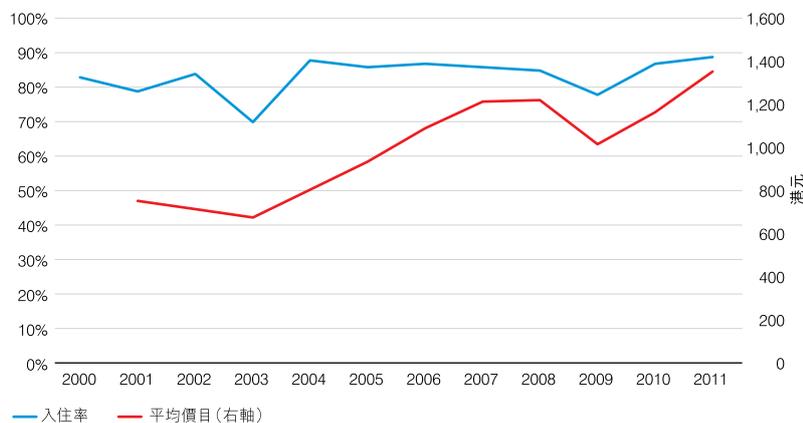


資料來源：香港旅遊發展局

雖然總體酒店入住率過往十年一直維持在88%，供應相對缺席直將各星級酒店房租推至紀錄的每晚約1,400港元，比二〇〇五年躍升約45%。酒店房間與商店空間不足如此下去，將為旅客的訪港經驗蒙上陰影。

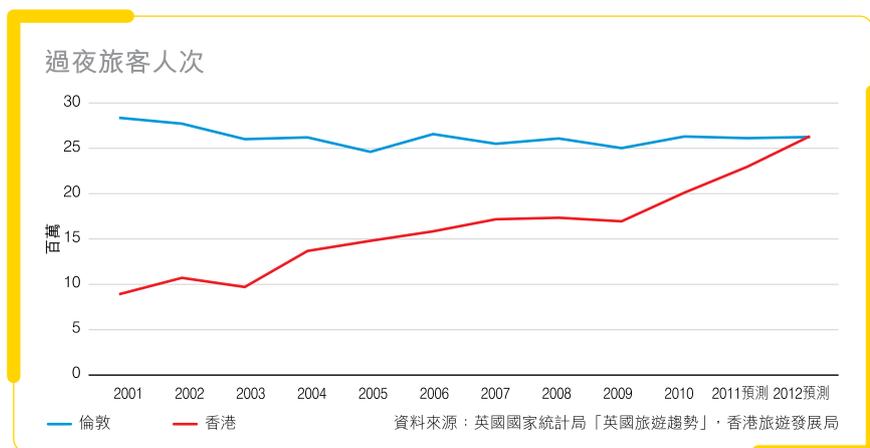
房間不足加上房租高昂，還有商店空間不足與昂貴貨品，這些將阻退旅客——拖慢旅遊業與就業增長，減弱香港的吸引力

### 酒店價目及入住率



資料來源：香港旅遊發展局

預計到港過夜旅客將在二〇一二年超越倫敦。



雖然預計到港過夜旅客將在二〇一二年超越倫敦，倫敦酒店房間比香港多出75%——顯然易見，我們的房間不足及高企房租現正在趕客

倫敦過夜旅客從二〇〇一至二〇一二年呈跌勢，至於香港同期則上升190%，走勢凌厲，但其房間總數只增加了65%。

### 過夜旅客與酒店房間 — 香港相比倫敦

	香港	倫敦
酒店房間	62,660 (2011)	109,700 (2010)
過夜旅客人次	26,321,000 (2012)	26,232,000 (2012)

資料來源：香港旅遊發展局，英國國家統計局，HKGolden50

### (3) 我們必須對環境好一些

我們發展新市鎮的歷程有個問題反覆出現，就是它們全都不能自給自足，如居民大多要跨區找工作，故我們規劃更好的香港之時應要想想如何為居民帶來工作，降低工作而起的碳足印。

通過把工作場所和家園間的距離縮短，可把通勤造成的碳足印減到最低

再者，選址填海造地之時，我們必須限定其位置對海洋生態的滋擾只屬「已受影響」或「低環境影響」及較少海洋生物生活的海岸。香港海洋（1,650平方公里）多於陸地（1,104平方公里），當我們的人口如政府預測在27年間增長190萬（27%）至二〇三九年的890萬，市民對規模的偏好意味著安頓所需的空間大多要靠填海得來。政府曾指出每100萬人需要多1%的地以安頓，這意味著二〇三九年香港需要22平方公里的住宅用地，若全靠填海供應，則等於我們1.3%的海洋。如此我們還有98.7%的海洋，規劃保護海洋生態應不困難，人造珊瑚礁或其他方法可提高海洋儲備，並填補填海滋擾損失的生物。故之而言，我們必須增加未填海洋98.7%生物量至少1.3%，以確保我們不會危害寶貴海洋生境的質素及數量；無容置疑，發展對環境影響的研究定要滿足足夠高的標準，才可開綠燈建造。

這重視海洋生態的做法可行與否，可以維多利亞港為例，儘管維多利亞港過往十年都有填海，（1）水質改善以至渡海泳於二〇一一年十月重辦，而之前已因海港太過污染停辦了32年，及（2）魚類數量上升。我們可以創造許多方法改善我們寶貴海洋資源的生物量和生物多樣性，與此同時我們小心選擇影響最微的方法和地方發展。

我們會運用這從過去學會的三課，以此構造我們的建議新硬件投資。

我們必須增加未填海洋

98.7%生物量至少1.3%，以  
確保我們不會危害寶貴海洋  
生境的質素及數量

## 二 · 一、投資220億港元營建 1,100萬平方呎商業綜合服務中 心「環球薈」展示香港的世界 級服務（零售、醫療、酒店、 認證、藝術、非政府組織等） 及重新規劃東涌以成就其作中 國最富庶地區珠江三角洲7,000 萬人口門廊城市之潛能

鑒於下列社區所須，我們建議在東涌區營建兩個大型項目——一為商業用、另一為社區用，兩者最終名稱有待屆時公眾決定。第一項暫且名為「環球薈」，一1,100萬平方呎商業設施（第一期二〇一六年開放，最後一期二〇二〇年開放），座落於機場現有空地。「環球薈」此名標誌著這項目作為香港這國際城市門廊如此重大——無論是從機場來的空路，還是從西面港珠澳大橋及北面屯門至赤鱸角連接路來的陸路。

東涌（向東之小溪）其名雖小，卻位處珠三角中心，逾1,600億港元新基建環繞（每位居民得200萬港元），此鎮實有更大天數——成為香港這國際都會最便利和環保的社區

第二項建設為居住城市「飛龍」，由現存新市鎮東涌及未來20至30年的鄰近填海地組成；此新城市位處7,000萬人口珠三角之基建中心，規劃人口為70萬，與我們第一個獅子山以北的新市鎮沙田相近。

未來十年逾1,600億港元興建的基建將於此區次第完成，全接通中國最富庶的地區，82,000居民每位約得200萬港元——明顯是香港紀錄，其位置之經濟與社區發展潛質應遠比我們任何現存新市鎮高。正如上海其名昭示其城「接通四海」之精神，飛龍標誌著我們這國際都會的國際胸襟；而且東涌位處香港之西，方位實非如其名，重塑後我們香港將「東有彩虹，西有飛龍」。

飛龍與環球薈為我們提供機會以（1）將所有我們學到的正面經驗付諸實行，及（2）改正過往50年建設新市鎮時犯下的所有規劃和實踐錯誤；故此我們應有信心現能乘著黃金五年無限機會的順風，營建我們未來50年最便利和環保的新市鎮。

我們建議兩個項目：（1）「環球薈」為抵達「門廊」的顧客提供我們城市最好的服務，及（2）飛龍為我們首個充分整合的環保新市鎮，到樓下的環球薈上班可做到零碳足印

我們營建新市鎮的知識以高昂學費換來，我們應能「一步到位」營建我們還未出現的最好新市鎮



經過下列考慮及其他合理理由，我們建議在香港機場管理局（機管局）主持下建造多用途商業綜合服務中心環球薈，並在政府主持下建造新城市飛龍：

（1）零售、酒店與寫字樓空間供應現已嚴重短缺，未來五至六年仍不見任何實際紓緩。

（2）這些行業的結構性需求增長（在過去兩份報告「一國一市場」概念中已討論）。

（3）這些機會極能為我們的新市民（a）製造新職位及（b）將現有職位留在香港，我們預計環球薈第一期完成後，其在此探討過的設施能支持36,000份職位。這選址的批轄土地還有另外1,000至1,100萬平方呎供物流用途，故第二期興建有期，視乎第一期營運十年後的需求；建造第二期或任何物流設施應能再創造36,000份職位，環球薈直接工作人口達72,000，相比之下機場直接聘用人口為62,000。假設飛龍人口的4%服務本土居民，此城人口達700,000時職位將再增加28,000份，計算現時區內62,000工作人口，上面所述應已為162,000人提供就業。若在職者為家中唯一工作成員，假設家庭住戶人數為三，如此環球薈和飛龍的直接就業已能支持486,000人口。

逾16個理由投資220億港元  
興建一個1,100萬平方呎的多  
用途商業綜合服務中心，於  
機場展示我們的服務，第一  
期於二〇一六年開幕，正好  
趕上當年斥資470億港元興建  
的港珠澳大橋通車

商業空間未來五至六年持續  
嚴重短缺

未來需求仍將強勁

預計機場、環球薈及飛龍共  
製造162,000份職位——這已  
可支持486,000人口，甚至可  
支持區外的雙倍就業/居住  
人口，再者第三條跑道會製  
造141,000份職位。這些設施  
的強力就業製造效應，還採  
用了最高的城市規劃標準，  
飛龍應是大家的良居

機管局預計建造第三條跑道創造141,000份職位，儘管可能並非長期，這應再可支持423,000人口；而且機管局二〇〇八年估計機場運作帶來的間接/ 連帶就業達124,000份職位，為直接就業的兩倍。故此機場與基建之中心的其他商業功能對創造低技術及高技術工種如何重要十分容易明白，飛龍絕不難創造足夠職位予一繁華社區。

故然我們不能斷言多少家庭會因區內區外創造創造之許多職位而選擇定居飛龍，不過所有現代生活之便利與環保特徵均匯聚於此最便利及環保新城，對比起境域內其他地方大多舊屋遍布，不難想像飛龍成為安居樂業的首選。

(4) 在香港創造新「內涵」以吸引更多旅客使用我們機場之重要，尤其是我們快將投放860億港元現價或1,360億港元（按付款當日價格計算）加建第三條跑道。香港市民只佔我們機場使用者的30%，這來源的增長潛力不大足夠成為興建第三條跑道的理由；我們機場使用者的增長來自（1）轉機者及（2）其他乘客來源如從深圳和廣東其餘地方陸路來港的旅客，他們將成赤鱗角增長的主力。

故此香港需確保廣州和深圳加建的機場容量和國際航線不會減低對我們機場的需求，有效方法之一是確保旅客來港的原因和經驗更多，在我們機場的門廊創造香港世界級服務大型中心提供認證行業、零售、醫療、教育，為我們的跑道容量製造便利的「吸引景點」。

將香港的世界級服務置於我們機場的大門正合適，為我們的珠三角創造內涵豐富的一站式購物及確保我們第三條跑道的生命力

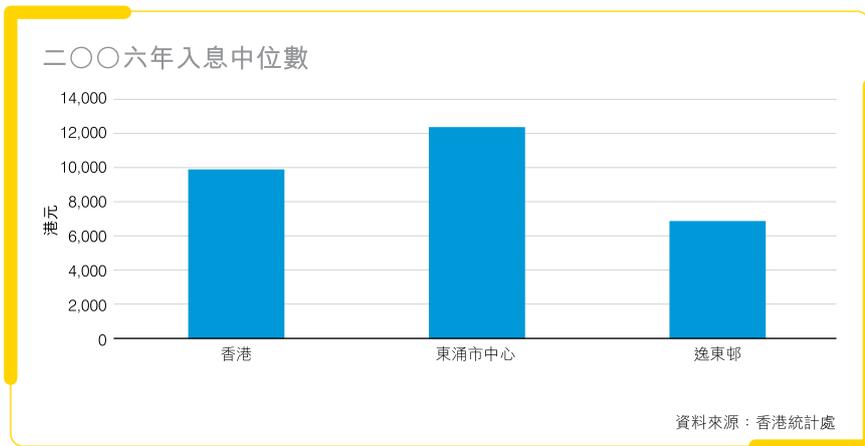
機管局投資1,360億港元為我們的機場建造第三條跑道，分三期建造共需28年，但其將來使用率仍是未知——我們機場70%用家非香港居民，不少轉機者可使用鄰近深圳寶安國際機場新建的第二條跑道（二〇一一年落成）及廣州白雲國際機場新建的第三條跑道（將於二〇一五年落成）。為我們機場第三條跑道的投資搭配環球薈二〇一八年全面開幕後每年近30億港元租金盈利，正好為二〇三〇年後開放之第三條跑道將來未知盈利作對沖。

(5) 需將被「遺忘」的過小偏僻東涌變成一正面的社區和良居，現時僅82,000居民達不到興建圖書館的200,000人口門檻，更遑論綜合醫院及其他公營或私營設施的240,000人口門檻，也就無甚就業機會予當地居民。

儘管最新公布的收入數字中東涌的收入中位數與香港總數相若，逸東邨居民（這新市鎮一半人口）的收入明顯較低，只6,000至7,900港元。低收入居民（香港收入中位數50%或以下）佔逸東邨接近50%，近半逸東邨住戶領取綜援——為排秀茂坪邨（觀塘）、葵涌邨（葵涌）與白田邨（石硤尾）後領取綜援住戶數目第四高屋邨，而首三名全是「極舊區」——貧窮情況可見一斑。這些統計顯示新建的現代東涌吸引了一些中上收入住戶，多半由於大嶼山內提供的機會，但也有一大部分情況不佳的家庭。環球薈在他們家旁提供大量非寫字樓的服務工種，應能改善他們的處境，更增加此區作為私人及公共住宅區的吸引力。

二〇一八年起環球薈每年盈利約30億港元，為二〇三〇年後開放之第三條跑道將來未知盈利正好的對沖

亟需將「情況低迷」的東涌變成一生命力的良居



不少非政府組織（如香港離島婦女聯會及香港政府華員會等）均曾報導東涌居民的苦況，長途與高昂通勤支出尤為嚴重問題。這情況下除了少數在附近機場工作的東涌居民以外，其餘大部分無甚機會改善他們的處境，如此製造長期低就業率及隨之而來的低生活質素。

東涌稀少的人口亦造成零售選擇限制，很弔詭竟拉高了價格，社區內低收入居民遂難負擔。關注綜援檢討聯盟、社區發展陣線及香港工會聯合會在二〇一一年分別進行多次價格調查發現，東涌日常食物及必需品價格比香港收入最高地區——灣仔——高逾10%。

（6）政府預測香港人口將增加190萬（從現時的700萬上升27%）至二〇三九年的890萬，即未來27年增加27%或每年增加70,400人（1%）。簡單來說，未來27年我們必須建造三個沙田，或每九年一個沙田，但未來九年我們全沒任何接近沙田規模的建設。

東涌居民到很遠處才找到工作

東涌日常食物及必需品價格比香港收入最高地區高逾10%

未來27年香港人口將增加190萬（27%）——如此我們必須每九年為沙田般多的居民尋找居住空間，但現時為止仍未有明白的方法製造我們三個沙田的第一個

(7) 我們的市民嚮往一個與香港國際都會名聲相匹配的最環保市鎮，從人口增長還是商業考慮我們都需要一個最舒適可取的生活、工作和休憩環境。飛龍和環球薈讓我們有機會利用以往十年所有的發展經驗和最新科技與設計技術以求營建一個與我們希望成為最環保國際都會此一願景相符的新市鎮。

故此，當興建飛龍和環球薈時，我們堅持採納可行方案中最嚴謹的綠色指標。雖然現時所有綠色指標中（如香港環保建築協會建築環境評估法（BEAM）、領先能源與環境設計（LEED）和三星級綠色建築設計標識）只適用於大廈和非高密度社區，我們仍然希望發揮創意，力求創造最為可持續發展的新社區。我們可為飛龍盡量引進環保措施，如採用電動車輛和單軌車、循環再用及轉化的特別系統（如水性空調系統、中央廚餘回收）等。

我們建議重新檢討北大嶼山的分區和建築計劃，以反映其成為珠三角基建網絡中心的新現實及我們擁有最環保社區之願；現行計劃已沒法處理新的優先重點，重新檢討可解除舊計劃強加我們城市規劃師及專業人士的桎梏。

進行北大嶼山發展潛力的全面研究時，所有現存規定限制（包括噪音管制區）應在新技術和其他規劃可能下重新完善。

飛龍和環球薈將採納世界最高可持續發展標準，是世界上最環保的社區

就業機會與工作者地理位置更接近可將通勤與碳足印減到最低。只在東涌與北大嶼山淺海及已受影響之海岸線填海對海洋生態影響亦相對低，同時確保「環境補償」的規模亦不止只抵銷填海所影響的生物量

飛龍應為一個獨立規劃、擁有最環保設計的市鎮——現存的分區計劃大綱圖或其他規劃限制將被新交通網絡、新技術取代

就業機會與工作者地理位置更接近，將通勤與碳足印減到最低，留給家庭、餘暇和運動多點時間。營建飛龍只在東涌與北大嶼山淺海及已受影響之海岸線填海（其邊緣為到機場之高速公路及火車軌），對海洋生態影響應較完好海岸線地區低。

營建如飛龍般規模的新市鎮需要二、三十年，填海也無可避免需要分期進行。為減少對該區居民的滋擾，我們應考慮風向及綠化新造土地以盡量減少塵埃和氣味，也應研究若第三條跑道與飛龍的填海工程一併施行，環境影響和成本方面是否可享規模經濟，同時確保「環境補償」的規模將不止只抵銷填海所影響的生物量。

(8) 公眾希望住處毗鄰現有交通動脈，沒人想到仍在研究鐵路安排或公車班次疏落的地區居住。

假如填海必需分期進行，那麼在工程設計階段便必需確保塵埃和氣味問題減到最少。當第三條跑道和飛龍的填海工程同時進行時，亦可能可以達至成本和環境影響上的經濟規模

位處交通動脈的公共及私人房屋土地庫存帶來的好處



(9) 港珠澳大橋二〇一六年通車，於機場旁進入我們境內，富裕珠三角7,000萬居民將直達東涌。環球薈起初為10,000架車輛提供停泊設施（海港城容量之五倍），將來可達雙倍容量；這設施亦可座落於香港口岸之人工島上，香港口岸主要處理出入境與海關事宜，由政府營運。

現時公眾憂慮准許左軚車從內地駛入本港會引致香港路上意外，也許還可商榷，但無容置疑我們的路面也不能容納數以千計來自廣東的車輛。故此我們需要在環球薈或香港口岸的設施以供旅客泊車並乘公共或私人陸路交通工具到遊客景點

（泊後乘）到大嶼山其餘地方或市區；停泊設施當然也支援使用機場的旅客以泊後飛，不過對於只是想享用本港世界級服務的旅客來說——包括到亞洲國際博覽館欣賞表演/ 展覽——他們並不需要到環球薈外去（泊後一站式購物）。

(10) 選址已通過城市規劃及其他土地用途審批，工程可於環球薈獲准興建後馬上展開。

斥資470億港元興建之港珠澳大橋二〇一六年通車，為東涌帶來陸路交通，成為邊境管制站——自然創造「泊後一站式購物」、「泊後乘」（到大嶼山其餘景點或市區）或「泊後飛」中心，為我們的機場增加客源

環球薈選址已通過所有規劃審批，現不需付任何地價——故實為「統包」工程，能於開期三至五年內完成

(11) 現不需付任何地價——故環球薈唯一所需新投資為規劃與建造。此城70至80%發展總成本大概緣由於土地，環球薈實屬難得機會——實際上沒有土地成本，投資障礙甚低，總成本只約每月每平方呎1,600港元，儘管將其100萬平方呎寫字樓空間（兩期）以每月每平方呎10港元租出，投資回報仍有7.5%。



(12) 提供全面服務及住宿設施以吸引更多人使用亞洲國際博覽館，釋放其全部潛能。

政府擁有之亞洲國際博覽館為我們第二個會議中心，用家對於會議或展覽後他們與家人無甚可做可去的情況不甚滿意，使用率偏低，但其實為亞洲設備最精良的會議及展覽館之一；若一由環球薈和亞洲國際博覽館組成的全面配套在機場出現，提供容量、質量、豐富的用家經驗、便利及富競爭力的價格，香港的會獎旅遊市場份額及其會議中心/ 聚處/ 門廊國際都會之名聲可大為提高。灣仔會議展覽中心的所需額外投資應延遲直至我們發覺到環球薈的潛在協同效應能提升亞洲國際博覽館的使用率。

現不需付任何地價，唯一要解決的投資障礙是建造成本，觀乎其成本之低可在較早出租期時收取低水平租金，為非政府組織、新創業者、中小型企業及藝術家這些因傳統地區租金攀升而結業的租金難民提供急需的紓緩

環球薈為到會議及展覽的訪客提供非常大型而富趣味的「生境」，活動過後「他們仍有事幹」，吸引更多人使用隔壁的亞洲國際博覽館

(13) 我們的公共資金過往多半回報甚低且不穩定，投資美國10年國庫債券回報只為約2%，大抵趕不上香港通脹。處於結構性香港服務與空間需求，及政府1,600億港元環球薈旁新基建投資，此項目會提供比傳統公共投資組合遠高的風險調整後回報，使我們政府手上資產更多樣化。

我們將於稍後段落載述步驟，環球薈全面開幕僅短短六年就能回本，極高無借貸內部回報率達13.8%；後者即若要這項目的淨現值（或折現淨回報）變零，投資者的資金成本要高達13.8%。財政上，由於政府是我們機場的唯一擁有者，政府直接抑或交給機管局承建環球薈也可以。

(14) 環球薈界外效應強大，除了這項目極之吸引的財政回報外，這一章其後的討論載述環球薈預計會產生410億港元淨現值，商業綜合服務中心將為香港帶來龐大的界外效應及非直接回報。

全球的人才與投資者爭奪戰當中，每個城市必須展現其正面形象，若我們的市民不看好我們的政府或我們的經濟動向，實難存活致勝。環球薈和飛龍皆為目標明確的項目，回應市場已指明的方向。公眾若能支持，香港自強不息、奮發打拚的精神會被喚回，大家會重溫香港站在何方、何事何物令我城偉大，大家將昭示整個世界香港重新掌握自己的將來；這正動力將吸引人才，越來越多世界各地的認證企業和投資者前來，共同塑造香港的黃金五十年。

投資美國10年國庫債券回報只為約2%，趕不上香港通脹（最新基本率6.7%）——建造環球薈為我們的公共投資組合提供遠高的風險調整後回報。我們預計環球薈全面開幕僅六年就能回本，極高無借貸內部回報率達13.8%

除了產生410億港元淨現值，填補興建我們第三條跑道860億港元淨現值近50%，環球薈還為社會和香港的國際都會名聲提供非財政回報

環球薈和飛龍真實不虛昭示整個世界，我們香港已尋回方向及其自強不息、奮發打拚的精神

(15) 環球薈和飛龍負面效應有限，香港從未如現在我們在東涌投資基建這般多。若環球薈完全失敗，將損失220億港元，亦即之前1,600億港元東涌區基建投資的14%會化為烏有，那1,600億港元應否如此投資頓成更大問號，無法理明。看待環球薈的更合理方法，應是我們既然已為更好的將來投資了1,600億港元基建，我們應該根據對我們將來的同樣正面假設，再投資14%於新商業設施為之前的投資吸引更多用家和顧客，好保證它們成功；如此環球薈是之前1,600億港元投資的保險費。



我們也應該記住香港50年發展的第二課——地產沒有大白象！我們建了物業，空間總會填滿——可能並非立刻，但最後總沒留空，租金亦總會上升。

環球薈和飛龍負面效應有限，若環球薈完全失敗，之前總基建投資的14%會化為烏有，如此那些更大投資的邏輯也會拉倒。正面來說，營建環球薈能保證之前那1,600億港元的投資成功

記住第二課——香港地產沒有大白象，環球薈基建地利環繞，應不會是例外

飛龍投資風險極低，大多由填海而成，填海成本每平方呎250至450港元，發展地皮以總樓面面積計算逾平方呎2,000港元賣出無甚問題。人口增長及中期經濟前景下物業需求應能填補飛龍建造成本有餘，故我們不用以模型研究這過程的淨現值多大。

(16) 加強香港在珠三角的「先行者優勢」如何重要——黃金五年強勁訪港旅客數字及海外企業、人才與資金湧入香港，明顯體現了我們服務的質素與吸引力。我們鄰近腹地、珠三角與我城的距離將漸收窄，若我們現在質素距離仍大時大幅拓展服務供應的規模及多樣化，香港的區域服務中心優勢將可保持超然，環球薈可為加強香港在珠三角先行者優勢—有力因素。

飛龍大多由填海而成，填海成本每平方呎250至450港元。人口增長及中期經濟前景下新地賣地價格應逾每平方呎2,000港元，營建項目理據充分，不需模型研究

環球薈為此城的服務供應拓展規模及多樣化，加強香港在珠三角的「先行者優勢」

## A. 我們在投資甚麼？

- 1,100萬平方呎世界級商業綜合服務中心，約為尖沙嘴海港城兩倍，座落於機場的北部商業區，向世界展示香港的優質服務，主要有：
  - a) 400萬平方呎地標商場，內有逾600間商店（多為折扣店模式）與餐廳，這增加香港總零售空間約4%。
  - b) 100萬平方呎醫療服務中心，內有逾400張床位及手術設施，全球各地的病人均可飛來或駕車來接受我們的治療，到訪親屬可下榻於酒店並於非探訪時間在環球薈內各設施或大嶼山消閒。

- c) 一100萬平方呎寫字樓，起初為其他地區前來之租客提供廉租空間，並支援機場及提供其他從珠三角腹地吸引過來的認證服務，其高樓底亦可為藝術工作室和畫廊提供地方。
- d) 一100萬平方呎停車場，內有10,000泊位。
- e) 六至八間二至五星級酒店，共3,000房間，總樓面面積300萬平方呎，增加我們的酒店房間總數5%。

綜合服務中心分兩期完成，第一期於二〇一六年開幕，港珠澳大橋剛好於同年通車，第二期（最後一期）於二〇二〇年開幕。

	綜合服務中心			停車場	酒店
	地標商場	醫療服務中心	寫字樓		
2012	第一期工程	第一期工程	第一期工程	第一期工程	第一期工程
2013					
2014					
2015					
2016	第一期300萬平方呎開幕	第一期50萬平方呎開幕	第一期50萬平方呎開幕	第一期100萬平方呎開幕	第一期300萬平方呎開幕設(4至5間酒店)
2017	第二期工程	第二期工程	第二期工程	第二期工程	第二期工程
2018					
2019					
2020	第二期100萬平方呎開幕	第二期50萬平方呎開幕	第二期50萬平方呎開幕	待定	第一期100萬平方呎開幕(2至3間酒店)

- 財政參數：若以獨立及無槓桿（全股權融資）項目計算，這220億港元投資的淨現值達410億港元，二〇二〇年全面營運後六年回本。相比之下，港珠澳大橋的回本期逾36年，而廣深港高鐵的回本期亦在40至50年間。

- 項目全面完成並營運的第一整年純利達29億港元，回報為220億港元總投資的13%。這即若整個項目60-70%以借貸融資，其餘以股票融資——典型融資結構，股票回報達40%許。
- 由於不用預支高昂地價，按時調整的現金價值對於折現率的敏感度也較低，故此環球薈的內部回報率高達13.8%；故之而言，若要這項目的淨現值變零，折現率須為13.8%，如此資金成本越低項目的淨現值越高。以之比較，美國10年國庫債券回報約為2%，而我們的計算中折現率為4%，與政府的廣深港高鐵與機管局評估第三條跑道的折現率相同。

無借貸的內部回報率達  
13.8%，在地產世界絕無僅有

我們下列以四個層次說明，讓讀者更了解環球薈及飛龍兩個計劃的背景原由：

1. 為香港提供的最佳服務作示範櫥窗
2. 香港於珠三角內的地利
3. 東涌——在繪圖板滯留了30年的市鎮——是時候讓飛龍高飛擺脫官僚的重量並開放環球薈予商機
4. 會獎旅遊對香港國際都會非常重要——香港必須加倍努力重建區內領導位置

## 1. 為香港提供的最佳服務作示範櫥窗

### 對香港服務的需求龐大，尤其從內地來之

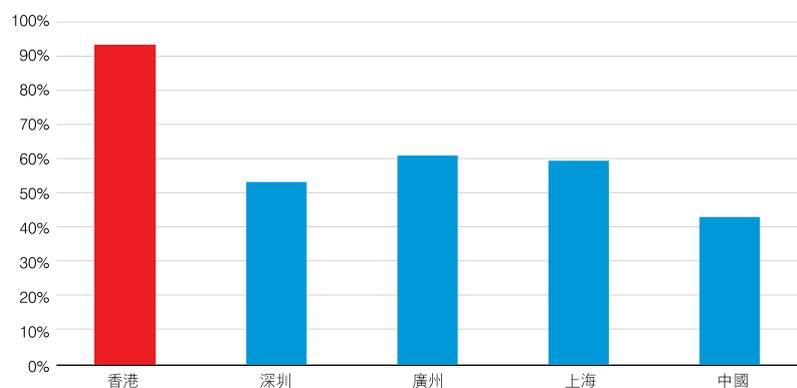
服務業佔我們生產總值93%，香港為優質服務的中心——這已在我們的第二份報告「實現香港潛能 躍升國際都會：借鏡倫敦」中解釋。

香港最近的客源來自廣東省，全國人口最多亦最富庶的地區，但其服務強度和質素遠比香港低。深圳離中環只一小時內距離，儘管人均收入全國最高（二〇一〇年為人民幣95,000圓，三倍於全國平均），服務業只佔其生產總值53%。省會廣州離香港兩小時火車車程，服務強度達60%，接近上海這中國商業發動機。

香港為優質服務的中心，服務業佔我們生產總值93%；服務業做得越大，就越有競爭力，質素越高

儘管深圳人均收入全國最高，服務業只佔其生產總值53%

二〇〇九年服務業產出佔城市生產總值(%)

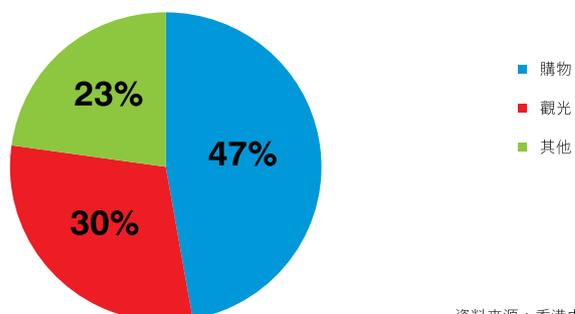


資料來源：香港統計處，中國統計年鑒2010，廣州統計年鑒2010，上海統計部門發放

服務強度和可靠性的落差令不少高收入內地市民來港享受他們夢寐以求的世界級服務。一項香港中文大學二〇一一年下半年進行的調查發現，47%受訪內地旅客來港主要目的為購物，更重要的是74%受訪者會付溢價予在香港購得的優質品牌，比同樣品牌在內地為高。

服務強度和可靠性的落差令不少高收入內地人願付高溢價以享受香港的世界級服務——調查指出30%內地旅客會付逾20%溢價

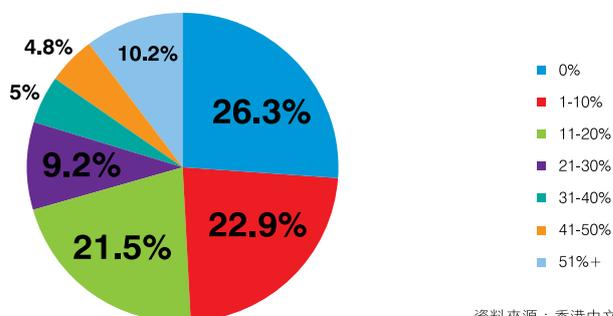
內地旅客來港主要目的(二〇一一年)



資料來源：香港中文大學市場學碩士系

還有，30%受訪者願付逾20%溢價予在香港購得的優質品牌，比同樣品牌在內地為高，20%受訪者會付逾30%溢價，驚人的還有10%受訪者願付逾50%溢價，這反映他們對香港質素的信心。

內地訪客願為香港購得的優質品牌所附溢價(二〇一一年)



資料來源：香港中文大學市場學碩士系

按道理說，若內地顧客願為非人身產品付溢價，他們更願為「信譽」產品及服務付溢價，因其多有更高考慮，如健康及醫療產品、金融資產和學歷資格等。以醫療服務為例，中國衛生部部長陳竺於二〇一一年六月在港舉行的會議中承認，內地醫療質素和操守存在廣泛問題，他更提出中國的醫療系統應按照香港的模式改進。媒體報導除了產科服務需求外，也越來越多內地人來本港的私營醫院及診所。二〇〇七至二〇一一年香港醫院接收的非本地非產科病人（多為內地人）上升50%，即約多20,000病人，升幅顯著，而這四年我們的本地增長只是24%。

內地人亦渴望送他們的子女到香港就學，由幼稚園到高等教育如是，如二〇〇五/〇六學年至二〇一〇/一一學年內地生到本港大學的入學率上升兩倍，二〇一一年內地高考中的全部四位北京「狀元」皆選擇來港升學，儘管內地重點大學（如北京大學及清華大學）皆向其招手。

至於幼稚園和小學，那些在北區的因接近內地而受青睞，如上水許多幼稚園在學年開始前一年已經滿額，而香港教育局更要在二〇一二年香港小學統一派位前發信予合資格內地子女的家長，強烈建議他們將子女送到北區以外的地區就學，以減低北區學校的收生壓力，據估計每天逾10,000學童跨境上學。

內地人信賴我們的醫療服務  
——將有越來越多內地人來  
港接受私營醫院及診所的非  
產科服務

內地人信賴我們的教育服務  
——來港不只為入大學，還  
有小學甚至幼稚園

如前討論中概述，隨著內地越來越富裕及來港困難減低，對香港服務的需求明顯強勁且上揚，由零售到教育、醫療、金融以至其他關乎「信譽」的行業。香港旅遊發展局、香港理工大學及第一太平戴維斯二〇一〇年進行一項研究，推算抵港旅客在隨後幾年每年增長14%。若要應對這上升趨勢，將我們的服務在往來內地空路和陸路門廊陳示實為合理，如此可避免我們現存設施人滿為患及加租壓力。

## 2. 香港於珠三角內的地利

**若泛珠三角逾7,000萬人口隨著二〇一六年起基建落成而更易來港，對香港服務的需求勢將加速增長**

港珠澳大橋香港部分已於二〇一一年十二月動工，全橋將於二〇一六年落成。屯門至赤鱗角連接路亦於二〇一一年十一月十八日立法會財務委員會通過詳細設計及撥款而開始動工，將於二〇一七年落成。另一條到屯門的鐵路正在研究中，若成事將促進往來深圳的流動。

二〇一七年港珠澳大橋及屯門  
至赤鱗角連接路已相繼落成



根據二〇一〇年廣東統計年鑑，珠三角人口逾7,000萬。全長50公里的港珠澳大橋落成之時，珠三角西岸3,000萬人口將極易來到香港機場及東涌區，只需約40分鐘就達東涌，比現在道路系統節省近四小時。再當全長9公里的屯門至赤鱸角連接路落成，深圳、東莞、惠州及廣州的4,000萬人口也可繞過擠塞的羅湖／皇崗口岸而經新設施進入東涌區。

**香港（尤其是東涌）卻極度缺少供應以應付爆炸性需求**

二〇一六年起珠三角逾7,000萬人口將比現在更易來到東涌區，如從珠海到香港節省近四小時

東涌位處散射到珠三角的新舊基建網的中心，應不成比例的受益於區域的收入與服務需求增長，但其供應大體為東薈城，一「特賣場」形式供應折扣品牌產品及有限種類服務予當區住客，供應實在太少，未能應付湧入的零售及服務需求。東薈城總樓面面積40萬平方呎，內有78間店舖，遠比香港其他地標商場少，如新城市廣場（逾350間店舖）和海港城（逾700間店舖）。無論如何，東薈城受內地旅客和本地還價顧客同樣歡迎，平日已有不少內地顧客，週末更是全滿。

東涌應最能受益於將來的交通改進，但其現在的供應太少，未能應付湧入的零售及服務需求

特賣場通常售賣上季產品，但一些商店因銷售極佳而要無甚折扣提供本季產品以滿足需求，過境穿梭車每天早上8:30至晚上10:15約每半小時一班接送顧客往返深圳皇崗到東薈城。儘管穿梭直達，交通時間仍不短，從這早期的成功故事我們清楚可知大東涌發展為服務出口中心的潛力，提供比遠多於普通零售的信譽服務，以創造對珠三角顧客的「地標」吸引力。

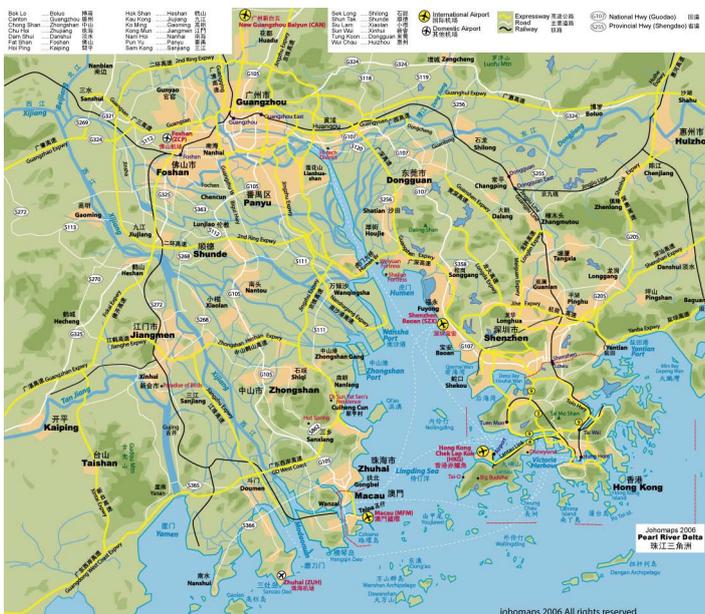
### 香港主要商場店舖及餐飲數字

	店舖	餐廳	總面積(百萬平方呎)
海港城	650	50	2
新城市廣場	350+	50	1.5
太古城中心	137	33	1.11
太古廣場	115	18	1.1
MegaBox	108	37	1.1
又一城	175	42	1
圓方	150+	70+	1
時代廣場	230+	20	0.9
東薈城	78	15	0.5

資料來源：海港城，新城市廣場，太古城中心，太古廣場，MegaBox，又一城，圓方，時代廣場，東薈城

若香港不抓緊我們的「先行者」優勢增強我們服務業在東涌的容量和本領，主要基建連接的對家競爭者前海、橫琴和深圳寶安國際機場早晚會冒起並蓋過香港。若擬建港深西部快速軌道最終拍板，顧客和機遇可會被現計劃成為金融及商業中心的前海發展區及現已發展零售的深圳寶安國際機場吸走。而且競爭不只來自深圳，我們應記住珠三角如此狹窄的航道裡有五個機場，每一個都急欲擴張其航空網絡和零售業。

若香港不抓緊我們的「先行者」優勢增強我們服務業在東涌的容量和本領，競爭者前海和深圳寶安國際機場早晚會冒起並蓋過香港



**儘管現況如此，東涌將憑改進的交通聯繫振翅高飛**

當珠三角急速發展為南中國經濟中心，東涌面前正是黃金機會，這一只住了82,000人的新市鎮。乘簇新交通設施如港珠澳大橋與屯門至赤鱸角連接路之助，東涌再不是香港的遙遠邊塞，而變成珠三角的中心。若大東涌能建立可觀的商業質量，更多顧客或將從亞洲更遠處飛來享用這服務基地，令香港機場超越二〇一一年的5,400萬旅客人次。

乘簇新交通設施之助，東涌將成為香港第一並最好的門廊，迎接來自珠三角的7,000萬旅客

### 3. 東涌——在繪圖板滯留了30年的市鎮——是時候讓飛龍高飛擺脫官僚的重量並開放環球蒼予商機

讀東涌發展史時大家會發現現在東涌的82,000人口水平並不是政府計劃大嶼山的原意，政府從前有對東涌的大規模計劃，但不知為何修訂計劃和現實遠落後於原來的計劃，以致東涌人口持續低企，造成上幾章所述的社會和經濟問題。

現在的東涌人口為82,000，只是三十多年前政府計劃的三分一弱

一九八〇年代末的「港口及機場發展策略」規劃東涌為機場的支援社區，二〇一一年後可居住260,000人，其後一九九九年的「東涌及大蠔餘下的發展計劃整體可行性研究」還將東涌提升放進「北大嶼山新市鎮」（東涌及大蠔）規劃當中，可居住334,000人。

一九九九年政府將東涌放進「北大嶼山新市鎮」規劃當中，可居住334,000人

不過至今仍有效之二〇〇七年的「大嶼山發展概念修訂計劃」將東涌的規模縮減三分一至目標居住220,000人，反映自一九九九年第3A期完成後一直低企的人口水平。

二〇〇七年的「大嶼山發展概念修訂計劃」將東涌的規模縮減至居住220,000人

與市區、設施和就業中心的距離，加上本區極為有限的就業機會，令東涌乏人問津，而至今政府仍未有任何明顯努力創造鎮內就業機會，將「新」市鎮帶至臨界大小。再者，受制於香港規劃標準與準則，設立公眾設施需超過規定的人口門檻，而政府在二〇一〇年前未有任何明顯努力提供基本公民設施以吸引或留住公民——東涌市政大廈遲至二〇一〇年才開放，公眾泳池至二〇一一年，北大嶼山醫院更竟至二〇一四年。

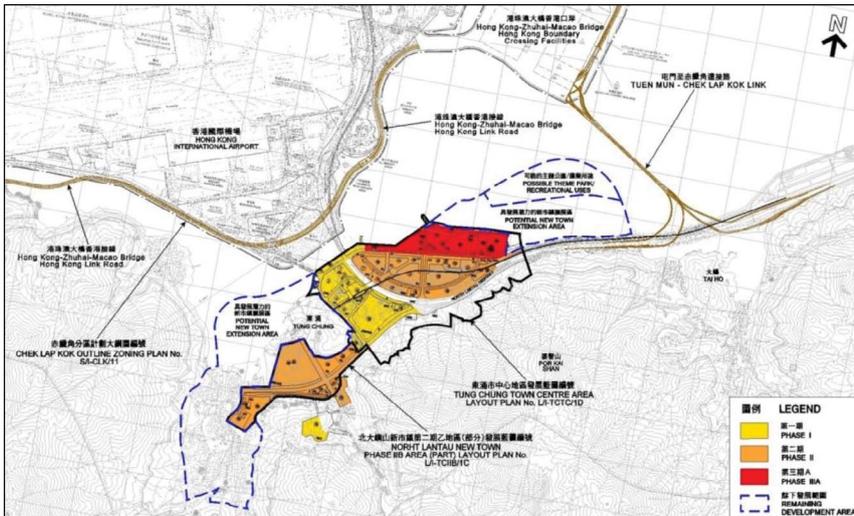
與此同時，二〇〇七年的「大嶼山發展概念修訂計劃」啟動了「東涌餘下發展計劃」，研究東涌第3及4期應如何發展。東涌東及東涌西填海為一主要研究題目，政府顧問奧雅納將於兩年之後的二〇一四年七月二十九日完成長達30個月的可行性研究。此區並不是從未發展過的選址，不是從來沒累積過任何經驗知識，而且現時及將來的基建工程（包括配合港珠澳大橋二〇一六年交通額外興建的高速公路）會創造相關資料的寶庫，實在不應需要30個月完成如此研究。其一重要時間指標，是整個大海中填出來的機場島也只花了2.5年，我們會說政府為這東涌填海研究訂下的時限似乎是「東涌永遠可多等一年/幾年……」思維的體現，此鎮的優先次序被排下去，沒反映出1,600億港元新基建及相關經濟聯繫帶來的巨大潛力。

東涌填海研究不應需要2.5年——這並不是從未發展過的選址，其優先次序應是被其他基建計劃的工作「排」下去了。比較下，偌大的機場島也只花了2.5年就填完，如此「延遲」似乎是「東涌永遠等得來」思維的體現，忽略1,600億港元新基建及相關經濟聯繫帶來的巨大潛力

由於北大嶼山大部分海岸線已被干擾，我們認為現應委託全面檢討，確立在北大嶼山建造全球最環保高密度社區的全面潛力。在這檢討中我們假定可能劃作主題公園的40公頃改作社區用途，建造迪士尼樂園創造了約300公頃土地，其中只22公頃用作主題公園，其餘102公頃用於迪欣湖（包括30公頃鄰近康樂用地）、泊車及其他設施。將來定有地方建造新主題公園，但這能以取用配合迪士尼樂園的公共基建來滿足，應在需要時在鄰近再造新地。

現應委託全面檢討，確立在北大嶼山建造全球最環保高密度社區的全面潛力，在十二個月內完成





要將東涌發展為大致能自給自足的社區，反映其位處珠三角心臟地帶的地理經濟潛力，我們支持遠比現有東涌東及東涌西計劃大規模的填海。詳細規模應留待我們上述的全面檢討，但應大可能覆蓋現有幹線公路及鐵路以北，即大蠔和小蠔已受干擾的海岸線，及香港口岸與東涌之間（上圖）。

成本方面，可於二〇一一年十一月八日立法會財務委員會工務小組委員會的港珠澳大橋會議紀錄中找到近期的填海指標——香港口岸人工島填海約130公頃成本每平方呎244港元，這報告亦記錄機場島東面填海約65萬平方呎以建造連接路至機場成本將為每平方呎208港元。如此飛龍計劃的東涌填海成本至多大約每平方呎300至400港元，以最近二〇一一年十二月東涌市地段第55B號賣地每平方呎2,400港元為準，填海成本應能容易收回。

現時研究的填海區域以北與東邊有大幅已受干擾海岸線及低度生態區——這些應能提供巨大發展潛力

填海及其他發展成本可容易於賣地收回

香港作為國際都會，我們市民確實富有人文精神與普世價值，要求香港擁有一個與其國際都會身份所匹配、全球最環保的高密度社區。因此，我們絕不應該妥協，被現時規劃常規所限制，以致未能滿足我們的願景。飛龍新市鎮不但要符合最嚴格的環保建築標準（如香港建築環境評估標準與 PNAP 152），還應在商住區引入如電動道路運輸、水性空調系統、中央廚餘處理等環保設施。

此等環保設施將使飛龍成為全球獨一無二的新市鎮，同時向世界展示香港並非一個不顧環境的石屎森林。將高增長的商業區域、綠色環境以及重視人文的價值觀共治一爐，勢將吸引全港以至全球最出色的人才薈萃此地；這概念南韓早在十年前首爾的大型環保項目中已付諸實行。

在設計樓宇佈局時應該進行風洞模擬，確保盡量利用該區地形所帶來的強大空氣流動，把景觀盡量拓展以及避免使用空調系統。儘管為了增加開放空間可能會帶來較高樓宇，加上環繞該區的高山提供配合高樓的背景（避免高樓破壞山脊），但相信該區的發展密度應該會在6至7倍之間。

在設計這個全球最環保的高密度社區的過程中，我們絕不應被現存的規劃常規所限，否則不足以符合香港市民對可持續發展及以人為本之願景

正如東涌的發展一直只是紙上談兵，大部份在機場設計時已包括的商業與物流空間似乎亦在政府與其全權擁有的機管局的忽略與冷淡態度中陷入困境，例如機場北部商業區總建築面積約2,200萬平方呎，劃作商業及物流用地各佔一半，城規會早在13年前已批准該地發展。

該地的補地價和環境影響評估均已豁免，所有規劃及建築相關許可亦已完成，而且機管局可以輕易向政府申請換地，把部份物流用地提早改作商業用途。事實上，數年前便曾有相關換地進行，支持亞洲博覽館興建，唯一的發展限制很自然地只是40至50米（或7至8層）的高度限制。正如本系列的報告詳細闡釋過，香港已深受零售、酒店、寫字樓、醫院、停車場空間不足之苦，空間不足自然轉化為租金急升甚至通脹。明白問題之急切以及該區的社會和經濟潛力，便瞭解我們實在沒有藉口再對這天賜良地視而不見，我們建議建造1,100萬平方呎環球薈假設運用此土地儲備的一半。

機場北部商業區總建築面積  
2,200萬平方呎，是全港最大  
可即時運用之土地供應——  
全港商業空間嚴重短缺，加  
上此區之未來潛力，實應立  
刻運用該地

環球薈只使用這天賜土地資  
源的一半

北部商業區現為二號客運大樓外之航天城高爾夫球場，以及在其旁邊的一個臨時停車場，兩者的租約將於二〇一三年七月屆滿，實應釋放予環球蒼興建。規劃及招標的準備應立時上馬，以趕及港珠澳大橋二〇一六年竣工。



此土地儲備現為一高爾夫球場及臨時停車場，兩者的租約將於二〇一三年七月屆滿。香港不能再承受「浪費空間」的後果——環球蒼應立刻規劃及招標。

這土地儲備原作一名為「航天城」的機場城，在二〇〇一年出版之「香港機場2020發展藍圖」中可見，而在二〇〇六年出版之「香港機場2025發展藍圖」中有更詳細之計劃。儘管發展意向已擺在眼前，在「香港機場2030發展藍圖」支持興建第三條機場跑道的經濟效益計算中，卻偏偏對該區的商業發展可以帶來的龐大經濟效益隻字不提。前文已提及此大型商業發展可以提供足夠「內涵」以確保海外顧客願意經空路到港，亦即確保第三條跑道可為香港及機場帶來實際效益。我們亦估算過環球蒼的淨現值為410億港元，幾乎足夠支付第三條機場跑道所需現值860億港元資金缺口的一半。

「航天城」的宏願被大衛高柏飛神秘地變走？410億港元經濟效益以及強大界外效應，香港實在不容再失

同時，在「香港機場2030發展藍圖」下，興建環球薈並不會影響第三條跑道的進度。規劃第三條跑道時預留地方作地下自動旅客捷運系統車廠，以容納其維修、存放及北部商業區其他將來需要，以及供第三條跑道容量增加帶來的機場使用者的6,500個泊車位。由於前者位於地下，後者則不屬於現時1,100萬平方呎總樓面面積之中，兩者均不會與環球薈有所衝突。

#### 4. 會獎旅遊對香港國際都會非常重要——香港必須加倍努力 重建區內領導位置

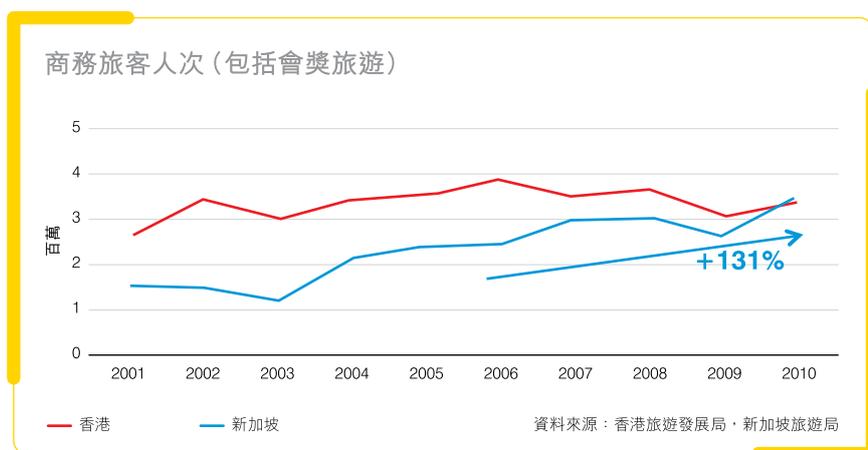
會議、獎勵旅遊、展覽與活動（會獎旅遊）是國際都會非常重要一環，這些活動帶來海外旅客，第一手體驗此地的樂趣、文化和價值，同時增進此城與世界各地的情感與經濟連繫；許多人帶著朋友、家庭、業務伙伴再回國際都會，作其顧客、遊客、投資者和未來公民。國際都會的文化歡迎旅客，香港應舉辦更多活動以展現其開放與活力；每年的七人欖球賽正體現我城的精神如何經由活動連繫全球。

會議及展覽是香港會獎旅遊業的兩大範疇，二〇一一年香港在全亞洲展覽市場佔有率排行第三（僅次於中國和日本），先於新加坡和澳門，但新加坡和澳門在舉辦會議方面已開始超越本港——前者得新加坡會展行業協會推動並提供誘因，而後者由於賭場及相關設施之吸引。

國際都會歡迎旅客，並以會獎旅遊和活動與他們連繫

二〇一一年香港在全亞洲展覽市場佔有率排行第三（僅次於中國和日本），但新加坡和澳門在舉辦會議方面已開始超越本港

新加坡極為主動拓展其會獎旅遊業本領，定位為亞洲商務會議展覽中心；只五年內已建造三間新展覽中心，其中兩間於綜合度假村中，有大型商場及娛樂設施配合，這推動到新加坡商務旅客人次高速增長，二〇〇一年至現在增長131%，於二〇一〇年超越香港。



根據國際會議協會，至二〇一一年新加坡已連續九年位居亞洲會議活動之首。

香港的兩個主要會議展覽場地為香港會議展覽中心（香港會展）和亞洲國際博覽館（亞博館），現時前者可租展覽面積為950,000平方呎，後者則為750,000平方呎。在香港舉行的三大展覽為電子、禮品及珠寶展——全皆為輕工業。根據參展者和與展者的看法，香港作為展覽場地的主要優勢為我們的機場（故不少買家從海外飛來）、城市品牌及我城作為中國和世界各地之間跳板的角色，部分由於大部分國家來港不用簽證。內地人尤其看重並善用這連接優勢，舉例說，二〇一〇年和二〇一一年亞博館逾70%非本地參展者和34%國際旅客均來自內地。

香港作為展覽場地的主要優勢為我們的機場、城市品牌及我城作為中國和世界各地之間跳板的角色

香港的主要展覽主辦商為香港貿易發展局（香港貿發局），二〇〇八年和二〇〇九年佔整體展覽市場45%；相比之下，私人部分規模遠較小，約30主辦商（如環球資源）分佔餘下市場；這些均載於二〇〇九年十月及二〇一一年十一月香港中文大學與BMT Asia Pacific撰寫的「香港商貿展覽業概況」。雖然自二〇一〇年起再沒有準確的公開數字，香港展覽業發展關注組指出二〇一〇年及二〇一一年香港貿發局佔整體展覽市場數字仍與之前相若。

市場佔有率集中於公共部分導致兩個問題。其一，由於香港貿發局不需拓展「三大展覽」以外的展覽業務，導致展覽種類欠奉，儘管沒人肯定這三種輕工業能否長期吸引客源。私人主辦商難以進入市場與巨人競爭，舉例說，國際龍頭主辦商勵展博覽集團每年舉辦500個活動，其中只能在舉辦一至兩個，但新加坡則有九至十個。其二，香港貿發局的展覽集中於香港會展，並沒善用香港會展和亞博館的聯合容量和協同效應，這導致公眾覺得香港會展展覽場地不足，而亞博館則使用不足。舉例說，直至二〇一〇年香港貿發局舉辦的90%以上展覽活動均在香港會展舉行（二〇一一年為86%），儘管亞博館在這期間經已啟用。

二〇〇八年和二〇〇九年香港貿易發展局（香港貿發局）佔整體展覽市場45%，私人部分規模遠較小，約30主辦商分佔餘下市場

市場佔有率集中於公共部分，導致展覽種類欠奉及削弱香港會展和亞博館的協同效應

香港會展和亞博館皆由政府發起並提供資金，如時任香港經濟發展及勞工局局長葉澍堃於二〇〇三年所言，興建亞博館的原意為培養香港的會獎旅遊業，故兩個展覽場地原會平行發展。首個目標很早已達成——香港的展覽市場於亞博館二〇〇五年十二月二十一日啟用後一年增加約50%，雖然以絕對值計算亞博館仍遠落後於香港會展，儘管香港會展已有22年歷史，有更成熟的商業組合和更有限的增長潛力，亞博館相比之下非常年輕和現代。

至於第二個目標，雖然從二〇〇五至二〇〇九年亞博館於香港國際展覽的市場佔有率上升30%，其增長在二〇〇九年香港會展中庭擴建工程完成以後掉頭。此擴建工程為香港會展帶來210,000平方呎（42%）額外空間，根據二〇一〇年四月亞博館管理有限公司的立法會工商事務委員會書面提交，二〇〇七至二〇一〇年每年出租面積（量度一年內總出租會議及展覽面積）下跌8%，而香港會展則上升109%。這兩件事反映出香港會展和亞博館這兩個同屬政府擁有的場地正惡性競爭。

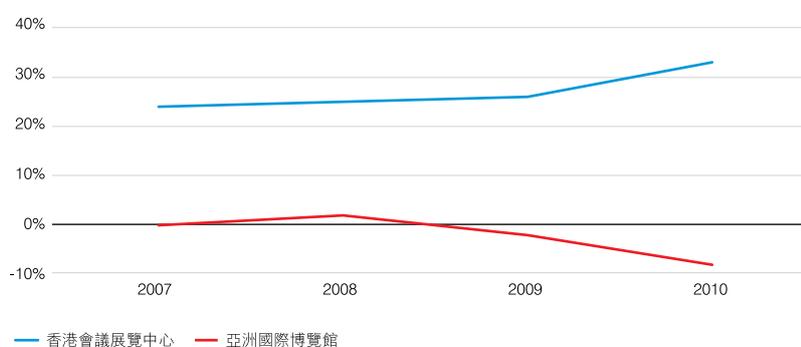
這兩個場地的管理應合併，員工薪酬應跟隨如香港（私人及公共部分）於區內展覽市場市場佔有率等關鍵績效指標制訂，以善用我們的展覽資源，並鼓勵創新。畢竟貿易發展局的主要任務是宣傳香港，而非捍衛其自身在香港的市場佔有率。

興建亞博館的原意為培養香港的會獎旅遊業，故兩個展覽場地原會平行發展

亞博館的增長在二〇〇九年香港會展中庭擴建工程完成以後掉頭，反映出兩個政府擁有的場地正惡性競爭。這兩個場地未來應歸一管理，以善用容量與機遇，有利於香港

公共部分的這兩個參與者明顯可以整合協作，善用它們的總合業務，還從兩者的設施中產生協同效應，增大香港的區內市場佔有率（包括私人主辦商）

香港會議展覽中心（香港會展）及亞洲國際博覽館（亞博館）  
出租面積按年升幅（二〇〇七至二〇一〇年）



資料來源：亞洲國際博覽館

不成比例的多用香港會展導致公眾覺得香港會展展覽場地不足，乘勢令近期香港會展第三期擴建（已在二〇〇八年施政報告中提及）討論熱烈起來，計劃徵用灣仔碼頭巴士總站和灣仔運動場。香港會展位處已完全發展的繁忙商業區當中，所有設施和道路已在新政府總部二〇一一年啟用後超荷，任何新展覽容量只會加劇擠迫。由於法律禁止於維多利亞港填海，遂不能加建酒店、寫字樓、商店和道路以配合已加建設施。更實際的解決辦法是在環球薈提升支援基建，在香港的門廊創造優質並得全面支援的展覽容量，這可減低市區設施已過分擠迫的壓力。

兩個場地的惡性競爭導致公眾覺得香港會展展覽場地不足，乘勢令近期香港會展第三期擴建討論熱烈起來

香港會展需要擴建與否仍未清晰，雖然我們可以舉到香港會展展覽場地不足例子，如二〇〇八年起年度建發Mega Show因香港會展場地限制要分兩期舉辦，而二〇一一年香港國際藝術展中不少參展商需要租用中環的寫字樓作展覽，但根據中文大學與BMT Asia Pacific的報告，二〇〇八年香港會展使用率達100%的日數只是26日，二〇〇九年為15日；較近期的公眾資料顯示，二〇一〇年十月有22日使用率達100%。

「一展兩地」可短期解決展覽場地短缺的「問題」。自二〇〇九年起香港珠寶首飾展覽會為全球最大珠寶展，國際訪客與參展商的需求比任何一間展覽中心自己能提供的為大，二〇〇九年起同時運用兩個場地以應付需求，效果甚佳。二〇一一年來自46個國家的破紀錄3,454間參展商吸引了135個國家及地區約共45,000買家，所有攤位租出，展覽拓展至1,400,000平方呎。

從二〇〇八至二〇一〇年香港會展似乎每年只少於一個月使用率達100%

「一展兩地」是合理安排公共和私人主辦商的中途站，近期的大型展覽正是成功例子

## B. 營運詳情及財務模型

世界級質素及規模之商業綜合服務中心（香港）環球薈共1,100萬平方呎，內有：

### 環球薈組成部分

		第一期總建築面積 (百萬平方呎) 2016年完成	次期總建築面積 (百萬平方呎)	總建築面積 (百萬平方呎)
綜合服務中心	地標商場	3	1	4
	醫療服務中心	0.5	0.5	1
	寫字樓	0.5	0.5	1
停車場		1	0	1
酒店		3	1	4
環球薈 (共計)		8	3	11

**a) 一400萬平方呎地標商場，內有逾600商店及餐廳**

環球薈零售部分第一期300萬平方呎將於二〇一六年開幕，為香港整體零售空間增加3%——比起過去兩年和五年分別約50%和90%零售總值增長，增加不算明顯。新空間大部分為「特賣場」形式，商店遠較市區大，有大型儲存空間予全港甚至亞洲的連鎖或品牌店各分店的上季存貨。商店平均面積達4,000至6,000平方呎，較香港商場之平均1,000至2,000平方呎為大。

對於零售商，這低租金（開幕平均租金每平方呎20港元）、大空間但遠離市區的地點可助它們中央處理所有在市區高租金店舖（舉例說，時代廣場租金估計達每平方呎112港元，而海港城約每平方呎153港元）上季產品和品牌線於一處售賣，所有渴望折扣的購物顧客可享通常難以安排的一站式豐富選擇和便利的購物經驗，這亦讓零售商於當季過去後快速在市區高租金店舖放上新一季正價貨品，更有效運用高成本空間。

特賣場形式為零售商、購物顧客、機場使用、訪客、就業等的多贏方案



對於購物顧客，環球薈的規模和提供服務的多元化使其在剛開幕就成為地標（即值得只為此設施再來此處）。一站式的豐富選擇和便利，購物和可享用的服務（如會議、醫療、教育、娛樂、酒店等，於環球薈非商場部分）種類繁多，環球薈將成為大中華甚至全亞洲的最佳提供。顧客至少達從陸路來港的珠三角7,000萬人口，更大的顧客基數從廣東省以外從空路到來。

環球薈商場第一期300萬平方呎直與全球最大地標商場相若，如280萬平方呎之Mall of America及380萬平方呎之West Edmonton Mall，規模為全港最大，比之現時最大之海港城只200萬平方呎（逾700商店及餐廳）。

第一期零售空間租金訂於平均每平方呎20港元，與鄰近機場的東薈城名店倉每平方呎30港元相若。為確保多元化和組合能吸引人流，利潤較高之品牌店租金將訂得較高，畫廊和創作室等租金則可訂得較低。



100萬平方呎預留作第二期以應付未來需求和轉換組合。

### **b) 一逾400張床位之100萬平方呎醫療服務中心**

醫療服務中心提供具規模的世界級全面醫療服務，由重大手術至身體檢查一應俱全，中心規模與仁安醫院（390張床位）相若。這設施有許多方法營運，可應付醫療旅遊，還可有訓練醫生的設備等。住院病人的訪客和親人可入住便利的環球蒼酒店。



為應付潛在顧客知悉服務啟用後可能急增的需求，50萬平方呎預留作第二期。

### **c) 一100萬平方呎寫字樓以提供更多認證、支援、非政府組織和其他「信譽」服務行業**

環球蒼寫字樓可為地標商場及醫療服務中心的後勤辦公間，亦為教育中心、認證行業、非政府組織及其他「流動」及「信譽」行業中心提供空間。50萬平方呎預留將來擴展。

### **a)至c)合稱環球蒼綜合服務中心**

### **d) 一100平方呎停車場，內有10,000泊車位**

配合環球蒼用家而設的停車場可應付經港珠澳大橋而來的訪客，這類型的「儲存」設施最理想應是在香港口岸由政府營運，如此環球蒼的寶貴空間可全用作服務而不是「儲存」。不過香港口岸的設計仍未公布，故我們假設環球蒼需要為陸路來港的「中轉」點預留空間，從這入口訪客可（1）享用香港提供的最佳服務和零售設施，在香港的「閘口」——大家應該還記得——內地訪客調查指出47%受訪者來港主要目的為購物，若這主要目的可在「閘口」滿足，他們就不需再進已無甚硬件容量的市區，（2）「泊後乘」去市區地點或「泊後飛」去全球地方。

停車場第一期將有10,000泊車位，約為海港城五倍，由於南中國有車人口極多，我們預期很快可超越這倍數。舉例說，在廣州二〇〇八年每13人就有一人有車，而在深圳二〇一〇年更每六人就有一人有車，陸路會帶來許多「健康及營養必需品」顧客，如配方奶粉，他們可裝滿整車或為自己或親人「大手購入」。政府應在土地面積130公頃（差不多是維多利亞公園的七倍）的香港口岸提供更多儲存容量。

差不多所有香港服務均可在「閘口」招呼我們的顧客——可能是世界第一，令我們的城市成為世上最便利的服務中心

約47%內地訪客指出來港主要目的為購物——這可在「閘口」滿足，紓緩過度擠擁的市區設施、租金上升及通脹



### e) 六至八間二至五星級酒店，共3,000房間

300萬平方呎全面價位供應3,000房間，可供來亞博館欣賞演奏/ 唱會和表演只需樸實無華住一晚酒店的觀眾，也可供來南中國開會與享用遊客設施的正價商務與度假者。這些新酒店共為全港容量增加約5%，紓緩嚴重短缺的客房供應，大家應記得過去兩年旅客人次升逾40%，客房供應只升6%。

每間酒店有400至600間房，約一半與富豪機場酒店（贏過不少獎項）與鄰近諾富特東薈城酒店的規模與質素相若。不同於市中心的獨立酒店，環球薈的酒店不用預留大量空間作會議用途，因為亞博館近在咫尺。自然的協同效應明顯見於連接香港會議展覽中心綜合建築的香港君悅酒店及萬麗海景酒店。



另100萬平方呎預留將來規劃發展或其他用途。

## **運作模式**

我們建議政府分期撥款220億港元予機管局以建造環球薈，機管局將擁有環球薈全部業權，並負責維修所有設施。服務與顧問合約可以合理價格招標得行內最好營運商，營運環球薈不同部分。

## **預計建築期限**

第一期：四年

第二期：三年

## **預計投資**

220億港元（兩期：第一期：141億港元，第二期：76億港元）

## **預計回本期**

六年（二〇二〇年全面開放後）

## **淨現值**

411億港元

（期限：30年，二〇一二至二〇四一年；名義折現率：4%）

## **內部回報率**

13.8%

（期限：30年，二〇一二至二〇四一年）

## 財務模型

### 1. 建築成本

#### 預計環球薈建築成本

	參照單位成本 (每平方呎 港元) *	預計單位成本 (每平方呎 港元)	第一期總建 築面積(百萬 平方呎) 2016年完成	次期總建築 面積(百萬 平方呎)	第一期總成本 (百萬港元) *	次期總成本 (百萬港元) *
綜合服務						
地標商場	1,625	1,600	3	1	5.2	2.2
中心						
醫療服務中心	2,600	2,600	0.5	0.5	1.4	1.8
寫字樓	1,625	1,600	0.5	0.5	0.9	1.1
停車場	575-650	600	1	0	0.6	0
酒店	2,100	1,900	3	1	6.0	2.5
環球薈(共計)			8	3	14.1	7.6

\*除醫療服務中心外採自季度建築成本檢討，二〇一一年第三季，威寧謝：醫療服務中心以仁安醫院第一期造價(二〇一一年價格)為參照。開支分期根據下面假設第四及五點關於期限及投資。

### 2. 營運成本

#### 預計環球薈每年營運成本

	參照(佔毛利%)	預計(佔毛利%)
綜合服務中心	朗豪坊(2011): 21.1	20
停車場	領匯(2011): 41.5	30
酒店	富豪酒店(2011): 51.5	35

營運成本多隨規模而降

### 3. 毛利

#### 預計環球薈每年毛利

	參照單位毛利(每平方呎港元)	參照出租率(%)	預計單位毛利 (每平方呎港元)	預計出租率 (%)
綜合服務中心	東薈城: 30+	東薈城: 99.4	20	95
停車場*	東薈城(二〇一二年): 12 亞洲博覽館(二〇一二年): 16 香港國際機場: 一號客運大樓(二〇一二年): 20 二號客運大樓(二〇一二年): 16 四號客運大樓(二〇一二年): 20	林士街(二〇〇九年): 47 大會堂(二〇〇九年): 23 美利道(二〇〇九年): 47 天星碼頭(二〇〇九年): 62 中間道(二〇〇九年): 50 領匯(二〇一一年): 75	9	40
酒店	富豪酒店(二〇一〇年): 774 (日均房租)	富豪酒店(二〇一〇年): 85.8 富豪酒店(二〇〇九年): 74.2	875-1,000 (日均房租)	70-78

\*停車場之參照單位毛利及預計單位毛利單位為每小時港元。

## 4. 時序

	綜合服務中心			停車場	酒店
	地標商場	醫療服務中心	寫字樓		
2012	建築第一期	建築第一期	建築第一期	建築第一期	建築第一期
2013					
2014					
2015					
2016	第一期開放 300萬平方呎	第一期開放 50萬平方呎	第一期開放 50萬平方呎	第一期開放 100萬平方呎	第一期開放 300萬平方呎
2017	建築第二期	建築第二期	建築第二期	建築第二期	建築第二期
2018					
2019					
2020	第二期開放 100萬平方呎	第二期開放 50萬平方呎	第二期開放 50萬平方呎		第二期開放 100萬平方呎

## 5. 假設

### 1. 名義折現率 = 4%

參照：4%（廣深港高鐵）

5.3%（港珠澳大橋）

6.1%（西九龍文化區）

### 2. 通脹 = 5%（二〇一二至二〇一四年）

3%（二〇一五至二〇三二年）

參照：（香港統計處）5%（二〇一一年）

3%（二〇〇八至二〇一一年）

2%（二〇〇四至二〇一一年）

### 3. 成本上升：5%

#### 4. 資本開支分期

##### 資本開支分期

	建築第一期	建築第二期
綜合服務中心	2-2-3-3	3-3-4
停車場	3-3-4	5-5
酒店		

資本開支分期處理，綜合服務中心的2-2-2-3分期表示將於第一和第二年各用去整個項目的總資本開支20%，第三和第四年則各用去30%，如此類推。

#### 5. 財務模型期限：30年（二〇一二至二〇四一年）

#### 6. 預計租金升幅（按年）

##### 預計租金升幅（按年）

	參照租金升幅（按年）	預計租金升幅（按年）
綜合服務中心	6%（第一太平戴維斯，一九九七至二〇一一年） 15%（第一太平戴維斯，二〇〇四至二〇一一年）	6%（開張後）
停車場	領匯（二〇〇七至二〇一一年）：4%	5%
酒店	富豪酒店： （二〇〇九至一〇年）：1.5% （二〇〇八至〇九年）：-16.1% （二〇〇七至〇八年）：4.8% （二〇〇六至〇七年）：13.6%	6%

#### 7. 實用假設

##### 實用假設

綜合服務中心	可租用面積 = 70%
酒店	毛利分布（富豪酒店，二〇一一年）：60%（客房）， 40%（餐飲、會議及其他）

## 二·二、投資100億港元於西九龍文化區地下營建200萬平方呎商場「Sub-Culture」以

- (1) 增加尖沙咀之零售質量與擴闊其國際購物天堂之經驗及
- (2) 產生經常性收入以支持香港之文化藝術

若要體驗黃金五年內香港「擠得水洩不通」的主題，到尖沙咀之中站一會就會頓時明白——這國際購物天堂主要地段的銷售總額毛利比倫敦牛津大街（Oxford Street）／圖騰漢廳路（Tottenham Court Road）與紐約第五大道還高。現在香港仍沒有增加空間的計劃，日益攀升的租金、票價、人滿為患的商店、行人路和街道全都在把顧客趕離香港。

香港正被旅客和購客擠得水洩不通

我們需要立刻拓展我們城市作為購物地標優勢的容量和本領，不然高鐵二〇一五年通車以後廣州、東莞與深圳這些富裕廣東城市逾3000萬人口將可在48分鐘內到達尖沙咀總站，還有入境旅客的趨勢增長，將香港這國際都會飲食購物之樂擠走。我們支持張國斌教授在西九文化區開闢地下空間的概念，並建議透過一個暫命名為「Sub-Culture」的二百萬平方呎地下商場，增加尖沙咀的服務用地和範疇。我們支持張國斌教授在西九文化區開闢地下空間的概念，並建議透過一個暫命名為「Sub-Culture」的二百萬平方呎地下商場，增加尖沙咀的服務用地和範疇。100萬平方呎的Sub-Culture第一期於二〇一七年開放，50萬平方呎之第二期於二〇一九年開放，而50萬平方呎之第三期於二〇二一年開放。

Sub-Culture全面開放的第一整年純利達10億港元，真正而有力支持香港的文化藝術欣賞；如此收入為民政事務局二〇一一/一二一年文化藝術開支之35%。

### 甲、我們在投資甚麼？

- 於西九龍文化區地下營建一個200萬平方呎充滿藝術氣息與文化主題的商場，內有逾600間商店及食肆，暫且名為Sub-Culture。
- 財政參數：若以獨立及無槓桿（全股本融資）項目計算，這100億港元投資的淨現值達110億港元，全面開放後8年回本。相比之下，港珠澳大橋的回本期逾36年，而廣深港高鐵的回本期亦在40-50年間。

為確保及加強香港購物天堂之譽，我們要增加尖沙咀的服務用地和範疇——暫且名為Sub-Culture的200萬平方呎地下商場是個非常可行的解決方法

Sub-Culture每年純利可增加文化藝術支出達35%

Sub-Culture淨現值達110億港元，全面開放後8年回本

— 項目全面開放的第一整年純利達10億港元，回報為100億港元總投資的10%。若想更明白為何Sub-Culture的財政特質如此利好，應緊記地價通常佔香港物業項目總發展成本的70-80%，而政府正已擁有這投資項目所處之地皮，建築成本只需每平方呎約4,000港元。

— 由於不用預支高昂地價，按時調整的現金價值對於折現率的敏感度也較低，故此Sub-Culture的內部回報率高達11%；故之而言，若要這項目的淨現值變零，折現率須為11%，因此，假如營建者的資金成本更低，項目的淨現值亦相應提高。以之比較，美國10年國庫債券回報約為2%，而我們的計算中折現率為4%，與Sub-Culture毗鄰之廣深港高鐵的政府折現率相同。

— 界外效應：世上雖然沒有保證任何新事業成功的「神奇公式」，但西九龍文化區地上的800萬平方呎藝術與表演空間，對比起地下200萬平方呎的零售空間應不過分，尤其是越來越多顧客來享用我們的服務，香港很容易就能吸收這額外容量。如紐約百老匯由步行距離以內的商店餐廳所支持，藝術其眼耳鼻舌身意之感悟與購物其色聲香味觸法之經驗兩者搭配，或可媲美佳餚美酒搭配之享受。

11%的無借貸內部回報率在地產世界絕無僅有

文化藝術與主菜甜品可如佳餚美酒般搭配

- 再者，大家可想到許多一開始只是到Sub-Culture購物的訪客被好奇心吸引下上了地面的西九龍文化區看了個展覽或表演，最後因而跟藝術談一輩子戀愛？
- 所有權結構：Sub-Culture的融資及所有權可交託政府民政事務局或西九龍文化區管理局，這對運作影響微乎其微，而兩者撥款皆需經立法會審批。這計劃的私人參與多寡有利有弊，但可留待項目竣工後才決定；從我們庫房的巨額盈餘及其一般甚低的回報看來，Sub-Culture這類投資應能帶來較高的經風險調整回報。
- 運作安排：我們不缺能建成Sub-Culture的設計師、建築師與全球大商場的經營者，只要有公平公開的競爭及投標過程，專業組合自卓然成軍。

跟藝術談一輩子戀愛，其開端可能是一個手袋或iPad

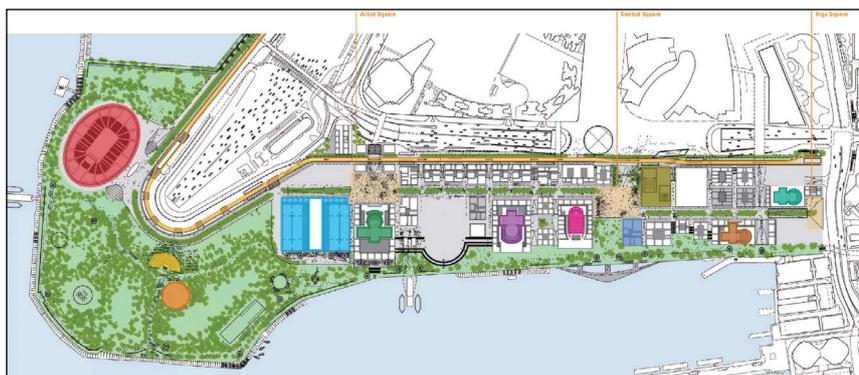
政府應立刻發球……

## 乙、為何我們要投資Sub-Culture？

**我們相信有兩大原因支持投資Sub-Culture的計劃：**

1. **鞏固尖沙咀購物天堂地位及善用二〇一五年通車之620億港元廣深港高鐵帶來的交通。（詳細討論請繼續細閱）**

**2. 提高220億港元西九龍文化區的服務質素與範圍，為藝術和表演欣賞者提供互補享受，並產生經常性收入以支持營辦文化藝術活動。（詳細討論請繼續細閱）**



**1. 鞏固尖沙咀購物天堂地位及善用二〇一五年通車之620億港元廣深港高鐵帶來的交通**

我們在第二章討論過，香港零售空間嚴重不足，結果傳統零售種類被迫走，租金攀升造成一般通脹。

香港的卓越服務質素非常吸引旅客，但這城市的零售空間供應嚴重受限，市區尤甚。舉個例子，廣東道佔全港總零售額10%，但其所佔空間僅為全港商舖總空間的2-3%。

舉個例子，廣東道佔全港總零售額10%，但其所佔空間僅為全港商舖總空間的2-3%

為確保香港旗艦購物地區競爭力，我們需增加旅客和本地人的購物用地，並擴闊其服務經驗範圍。前幾年許多供應香港市民日常生活所需的小商戶（如傳統酒樓、快餐店和藥房）被鐘錶珠寶以至時裝品牌店迫走，後者現已進佔整條廣東道和半條皇后大道中。根據差餉物業估價署數字，旺角、尖沙咀及銅鑼灣平均主要地段零售租金於二〇一〇年上升20-30%，二〇一一年更升逾30%。

### **高鐵通車以後，每日到達尖沙咀的人數額外增加50,000，將帶來龐大購物設施需求**

高鐵二〇一五年年底通車以後，廣州、東莞與深圳這些富裕廣東城市的逾3000萬人口可於48分鐘內到達香港，比香港到澳門的船程還短。港鐵公司預測第一整年運作（二〇一六年）乘搭高鐵的每天中港乘客（雙向）達99,000人，即每天約50,000人到港。

高鐵每日約50,000入境人次將為尖沙咀現時主要商場的人流構成沉重負擔——現時海港城每天已有150,000人次進入商場，圓方亦有100,000人次。高鐵啟用前的未來四年到尖沙咀的人流預期每年複式增長10-15%，四年已比現時增加50-80%，還不要忘記這50,000高鐵路入境人次未將西九龍文化區的人流計算在內，根據二〇〇七年財政司司長辦公室的經濟評估，西九龍文化區每天訪客達11,000人次；這些交通數字明白指出在尖沙咀增建商場之必要，若現在束手不作任何建設，十年後我們便可能要被迫將廣東道變成行人專用區。

市區缺乏零售空間新供應，以致租金攀升，迫走日常生活所需的小商戶——租金於二〇一〇年升20-30%，二〇一一年更逾30%

至二〇一六年每日將有50,000乘客乘搭高鐵到港，屆時從廣州到香港的車程比香港到澳門的船程還短

高鐵未通車的未來四年到尖沙咀人流將增加50-80%

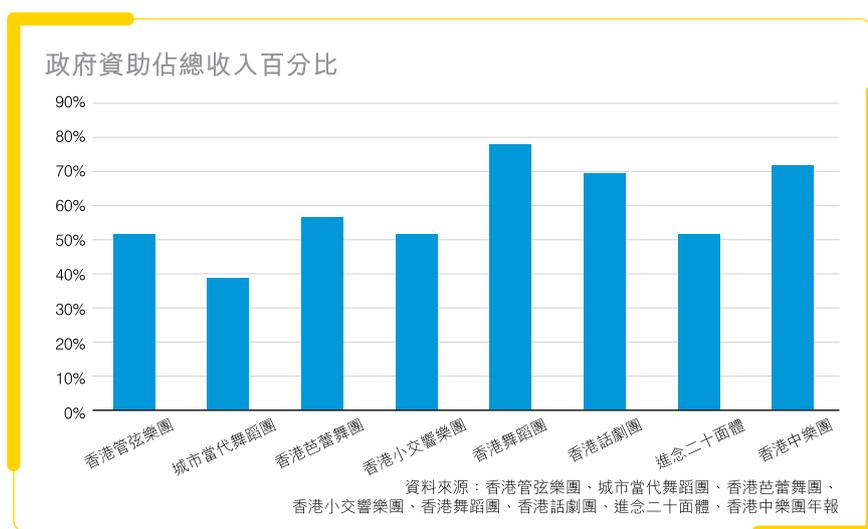
## 2. 提高220億港元西九龍文化區的服務質素與範圍，為藝術和表演欣賞者提供互補享受

西九龍文化區（尤其是）運作早期可靠如零售的其他設施促進人流

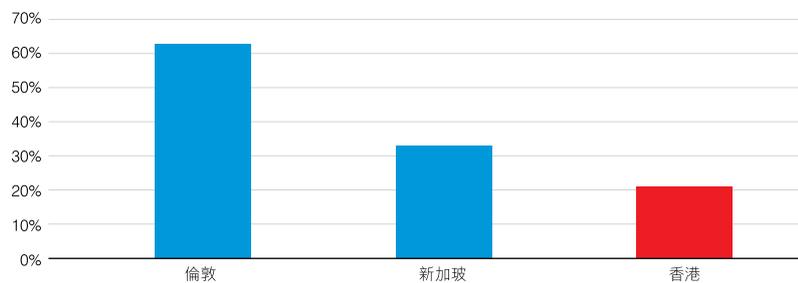
西九龍文化區是本港規劃及興建的第一個大規模文化藝術區，為香港繼倫敦和紐約躍升國際都會踏出正確一步。

一個大家不願面對的真相——大部分本地文化藝術團體均不能自給自足。以收取最多資助的「九大藝團」（即香港中樂團、香港舞蹈團、香港話劇團、香港管弦樂團、香港小交響樂團、香港芭蕾舞團、城市當代舞蹈團、中英劇團及進念二十面體）為例，票房收入只能填補少於40%的經營成本。盈利低企的一個主因是香港人對文化活動興趣缺缺，例如63%倫敦人與33%新加坡人在過去12個月曾觀看一次表演，香港人則只有21%；故需其他景點地標（包括零售）促進人流。

不幸地，香港的文化藝術設施未能吸引足夠欣賞者和贊助者以維持財政平衡，故需其他景點地標促進人流



過去12個月曾經參與最少一次表演藝術活動的當地居民百分比



資料來源：二〇〇八年倫敦文化審計，UCMS UK；新加坡國家文化局，康樂及文化事務署

事實上，全球越來越多文化設施正在鄰近開設大眾配套如零售以促進人流進內欣賞，其中之著名例子為森美術館（Mori Art Museum），一個位處日本東京六本木新城54層高森大廈第53層全層的當代藝術館，其雖沒國際知名的常設展覽，每年仍能吸引150萬人次造訪（根據藝術新聞報（The Art Newspaper）報導，為全球最受歡迎藝術館第24位）——大多源自到來參觀天台觀景台和六本木48萬平方呎商場的人流。

### 額外商場的經營盈餘能補貼文化藝術活動的資金短缺，資助更多文化藝術活動

西九龍文化區管理局二〇〇八年收到216億港元撥款，至現在建築成本已上升60%，管理局被廣泛報導資金不足以完成所有原定計劃的文化藝術設施。政府應趁評估Sub-Culture之際將西九龍文化區所有成本調整更新，預留額外成本將兩者連接一起。通脹短期內勢難回落，對香港最大的傷害莫過於在成本攀升之際束手無為，任由藝術和旅遊業的時機蒸發。

全球越來越多文化設施正在鄰近開設大眾配套如零售以促進人流進內欣賞

對香港最大的傷害莫過於在成本攀升之際束手無為，任由藝術和旅遊業的時機蒸發

根據西九龍文化區管理局最新發展計劃，管理局似乎計劃尋求以公私合營模式支付建築成本及如大型表演場地的一些設施的營運支出，但其可行與否仍待商榷；如此同時，從政府一九九八年承諾興建西九龍文化區到現在，香港人已等了整整13年，但西九龍填海區依然只爛地一塊。故此我們相信西九龍文化區管理局其中一個解決財政負擔的方法，是盡快申請額外撥款完成所有設施，政府則靠將來的Sub-Culture收入填補西九龍文化區管理局將來可能出現的虧損。

### **建議**

我們建議興建於西九龍文化區地下營建一個200萬平方呎的商場「Sub-Culture」，內有逾600間商店，以配合尖沙咀旅客與居民所需，及高鐵將來帶來的交通。這商場的大小與商店數目跟海港城（200萬平方呎，逾700間商店）相若，而毗鄰之圓方則在100萬平方呎裡有220間商店。大家應留意，圓方開張時市場正值不景氣，在海港城的商場供應之上增加100萬平方呎或50%，兩者其後仍一道繁華，此區商舖空間需求之龐大可見一斑，而一切是在620億港元高鐵提出以前，還沒有將廣州旅客帶來這腹地的任何想像。Sub-Culture除了在商場提供範圍廣闊的商品與服務外，還有空間讓畫廊、拍賣行及其他藝術與設計行業落腳安頓。與圓方開張不同，二〇一七年Sub-Culture第一期的100萬平方呎只會在海港城與圓方的總空間增加33%，其開張於高鐵通車後一年時之市場利好比現在有過之而無不及，而兩部分各50萬平方呎將在第一期開張以後各隔兩年開張，確保容量增加以前先設計，一步一步改善的靈活性。

若西九龍文化區管理局申請額外撥款興建Sub-Culture，可從之得到每年10億港元收入以補貼其資金短缺及其虧本的文化設施

### **運作模式**

應由政府或公營機構開建項目，在項目完成並運作數年後才決定長遠運作模式。此物業乃是商場，需要的專業意見大概不能從公眾諮詢中獲得。

### **預計建築期限**

9年

### **預計投資**

100億港元

### **預計回本期**

8年（二〇二一年全面開放後）

### **淨現值**

110億港元

（期限：30年，二〇一二至二〇四一年；名義折現率：4%）

### **內部回報率**

10.9%

（期限：30年，二〇一二至二〇四一年）

## 財務模型

### 1. 建築成本

#### 預計Sub-Culture建築成本

參照單位成本 (每平方呎港元) *	預計單位成本 (每平方呎港元)	總建築面積 (百萬平方呎)	總成本 (百萬港元)
1,625+	4,000	2	10

\* 採自季度建築成本檢討，二〇一一年第三季，威寧謝

### 2. 營運成本

#### 預計Sub-Culture每年營運成本

參照 (佔毛利%)	預計 (佔毛利%)
朗豪坊 (二〇一一年) : 21.1	25

### 3. 毛利

#### 預計Sub-Culture每年毛利

參照單位毛利 (每平方呎港元)	參照出租率 (%)	預計單位毛利 (每平方呎港元)	預計出租率 (%)
海港城 (二〇一一年) : 130	海港城 (二〇一〇年) : 96	50	95

\* 採自季度建築成本檢討，二〇一一年第三季，威寧謝

### 4. 時序

2012	建築第一期	
2013		
2014		
2015		
2016		
2017	建築第二期	第一期開放100萬平方呎
2018		
2019	建築第三期	第二期開放50萬平方呎
2020		
2021		第三期開放50萬平方呎

## 5. 假設

1. 名義折現率 = 4%

參照：4%（廣深港高鐵）

5.3%（港珠澳大橋）

6.1%（西九龍文化區）

2. 通脹 = 5%（二〇一二至二〇一四年），

3%（二〇一五至二〇三二年）

參照：（香港統計處）5%（二〇一一年）

3%（二〇〇八至二〇一一年）

2%（二〇〇四至二〇一一年）

3. 成本上升：5%

4. 資本開支分期：2-1-1-1-1-1-1-1-1

5. 財務模型期限：30年（二〇一二至二〇四一年）

6. 預計租金升幅（按年）

### 預計租金升幅

參照租金升幅（按年）	預計租金升幅（按年）
6%（第一太平戴維斯，一九九七至二〇一一年）	6%（開張後）
15%（第一太平戴維斯，二〇〇四至二〇一一年）	

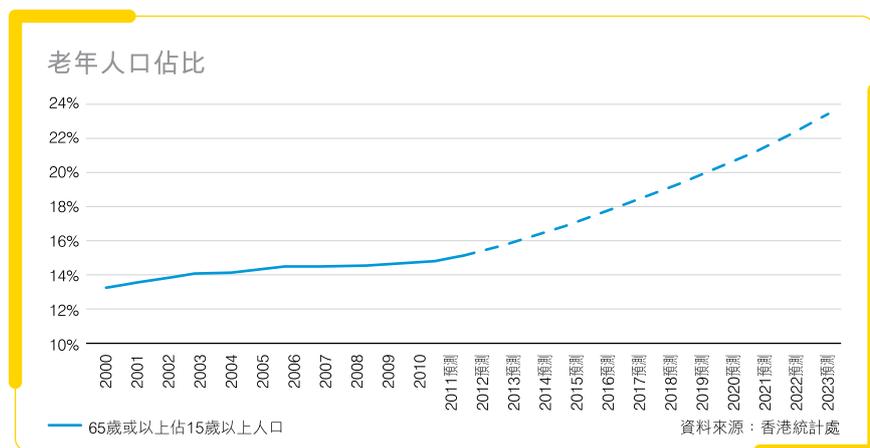
7. 實用假設：可租用面積 = 70%

# 三、投資以改善我們的服務業容量和本領——建造世界級軟件

要提供世界級的服務，除了需要硬件（酒店、商舖、寫字樓、醫院、學校等）外，軟件（專業人士、銷售員、教師、醫生等）亦同樣重要。因此，除了大量增加商業物業的供應外，香港亦同時需要優質的勞動力以確保我們的服務業質素得以保持。

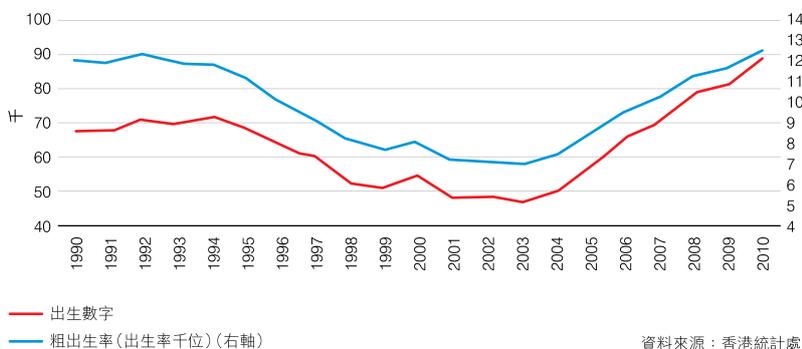
可惜，人口老化與以往一段長時期的低出生率將令勞動力出現短缺，從而限制香港未來的亮麗前景。

人口老化與出生率低企將令勞動力收縮



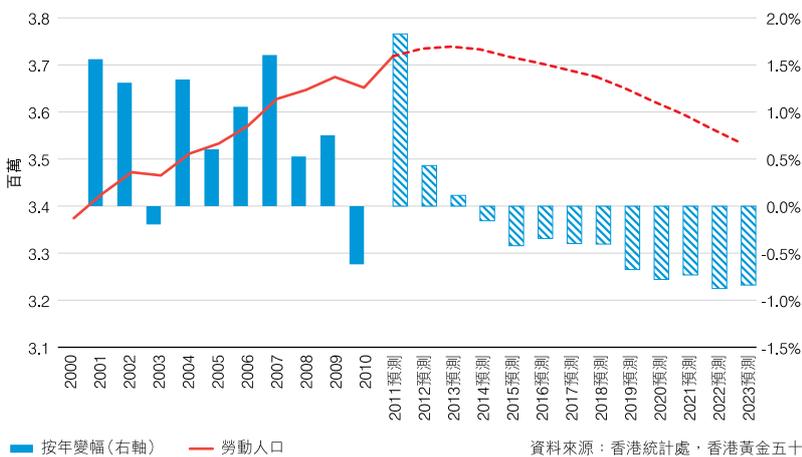
二〇一〇年時，老年人口（65歲或以上）佔15歲以上人口的15%。預期該比例將於二〇一三年起急速上升，至二〇二三年，香港約四分一15歲以上人口將達65歲或以上。

出生數字及粗出生率



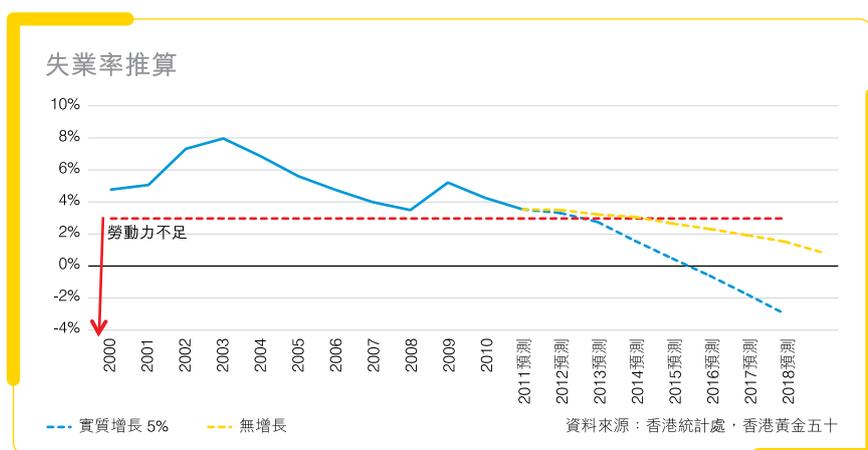
除了人口老化，香港的出生率自九〇年代中起不斷下跌，至二〇〇三年起才從谷底回升。換句話說，出生率回升的影響至少要到二〇二五年左右才會反映在勞動市場上。出生率低企與退休年齡人口急速增加，自然演化為我們明年便可見證的勞動力收縮。

香港勞動人口推算



過去十年，香港的勞動人口增長了10%，增加了超過三十萬人。我們預期勞動力將於明年年底見頂回落，並由接近375萬，以按年0.4%至0.8%的速度（或每年20,000至40,000人）收縮，於未來十年使香港勞動力減少6%，把我們過去十年增加的勞動人口當中的三分之二抵銷。

隨著嬰兒潮退休，未來十年香港將流失超過二十萬勞動力



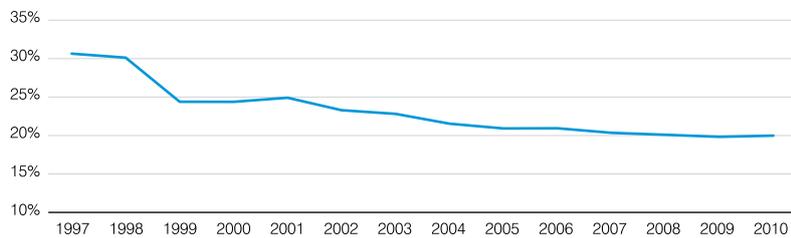
勞動力不斷收縮，假如經濟繼續擴張，我們將需要每年6%的生產力增長

香港現時已接近全民就業，失業率低企於3.3%的十年最低水平。我們預期隨著商機與服務需求不繼湧入從而衍生更大的勞動力需求，這情況將會持續。

當我們的勞動人口以每年平均0.6%的速度下跌，假設服務行業每年擴張5-6%而生產總值增長5%，那麼到黃金五年最後一年的二〇一四年，勞動市場將會如一九九七年時失業率只有2.2%時那般緊張。我們估算如果香港要維持服務業容量和能力不變，勞工生產力將需要每年增長6%。

以香港低企的固定投資比率，每年6%的生產力增長近乎不可能

固定投資佔生產總值百分比



資料來源：香港統計處

然而，即使是美國如此高度發展的經濟體，受惠於大量科研發展下也只能維持按年2%的生產力增長。以香港的固定投資佔生產總值比率由一九九七年時的30%一直下跌至二〇一〇年的20%，要達到每年6%的生產力增長更可謂絕不可能。因此，由政府帶領大力投資教育與培訓以提升勞動力的整體質素，絕對至關重要。

# 三 · 一、投資60億港元淨化香港空氣

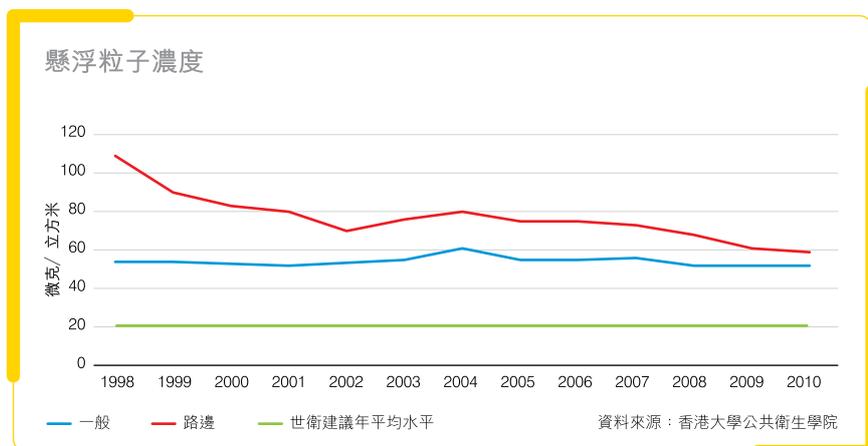
## 甲、我們在投資甚麼？

投資60億港元以鼓勵巴士公司在三年內更換高污染舊巴士（即污染及健康問題的元兇），並跟隨世界衛生組織（世衛）全面更新我們的標準。

## 乙、為何我們應投資以改善空氣質素？

惡劣的空氣質素可令我們成為國際都會的希望破滅。據香港大學公共衛生學院編製的二〇一一年一月經修訂達理指數指，於過去五年來，香港由於空氣污染產生的有形經濟損失平均達80億港元，並導致超過600個胎兒夭折。

惡劣的空氣質素阻礙香港成為國際都會



政府對改善空氣質素投入的力度明顯不足。儘管過往數年二氧化氮（NO<sub>2</sub>）及可吸入懸浮粒子（RSP）等污染物數量呈下降趨勢，二氧化氮及可吸入懸浮粒子路面排放量仍超出世衛標準195%。

儘管我們的空氣質素指標（AQO）已於去年一月作出二十年來第一次修訂，但仍然遠遜於世衛標準。例如，我們新的二氧化硫（SO<sub>2</sub>）指標收緊為每立方米125毫克，卻仍比世衛指引的每立方米20毫克高五倍有多。更新空氣質素指標至與世衛標準完全看齊，是有效改善空氣質素的第一步。

儘管香港的空氣質素標準已更新，卻仍落後於世衛標準

## 各城市PM2.5微細懸浮粒子濃度

排名	城市	年度平均濃度 (微克/立方米)
92	雪梨	7.0
447	紐約	12.7
461	倫敦	13.5
520	新加坡	19
541	巴黎	22.9
559	香港	36.0

\*未能提供中國及台灣的數據  
資料來源：地球之友、世衛

香港空氣質素惡劣亦令外資企業及外國人紛紛離開。於二〇〇六年八月，據美國商會進行的研究指，79%受訪者知道有專業人士由於空氣污染正考慮離開或已離開香港，而雷格斯進行的較近期研究顯示，75%企業總裁認為，空氣質素正妨礙香港招攬及挽留人才的能力。

香港空氣嗆人，對海外專業人士而言難以願意在此安居樂業

## 污染物來源

污染物來源類別 (二〇〇七年)	氮氧化物	可吸入懸浮粒子	一氧化碳	二氧化硫
道路交通	22%	30%	82%	1%
公用發電	46%	28%	5%	89%
航海	16%	7%	3%	5%
民航	6%	0.4%	3%	0.5%
其他燃料燃耗	11%	21%	7%	5%
非燃耗	不適用	13%	不適用	不適用
總計	100%	100%	100%	100%

資料來源：香港環境保護署

香港環境保護署（環保署）的數據顯示，道路交通是可吸入懸浮粒子及一氧化碳的第一大元兇，並為氮氧化物的第二大元兇。按汽車類別，即使專利巴士只佔柴油商業汽車總數5%，其路面總排放量佔比達40%。因此，為有效改善香港空氣質素，降低公共巴士排放量至關重要。

道路交通——特別是公共巴士——是空氣污染的主要源頭

## 按歐盟排放標準劃分的巴士數量

	香港		新加坡	
	巴士數目	預期退役年份	巴士數目	更換期限
歐盟前期	456	二〇一二年	0	
歐盟一期	1338	二〇一五年	2700	二〇一一年
歐盟二期	2688	二〇一九年	586	
歐盟三期	1233	二〇二六年	207	
歐盟四期	53		506	
歐盟五期			357	
總計	5768		4353	

資料來源：思匯政策研究所

相比新加坡，香港在專利巴士升級方面稍為遜色。於二〇〇九年，接近80%香港公共巴士為歐盟一期標準或以下，而新加坡已將其歐盟一期公共巴士升級至歐盟五期。此外，只有0.9%公共巴士配備符合歐盟四期標準的引擎，相較之下，新加坡已有20%公共巴士符合歐盟四期或以上的標準。

相比新加坡，香港的巴士車隊遠遠落後

## 柴油車輛排放標準 (克/千瓦小時)

	氮氧化物	粒狀物質
歐盟一期	8.0	0.36
歐盟二期	7.0	0.25
歐盟三期	5.0	0.10
歐盟四期	3.5	0.02
歐盟五期	2.0	0.02

資料來源：思匯政策研究所

對不同年代巴士的比較反映出，公共巴士升級可大大降低污染物的排放。舉例來說，從歐盟二期升級至歐盟四期，氮氧化物及懸浮粒子的排放量分別降低50%及92%。

(億港元)	資本開支	回報
資助專利巴士公司將所有歐盟I期及II期公共巴士更換至歐盟IV期的標準	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 避免胎兒夭折 每年200個</li> <li>➤ 避免有形經濟損失 每年達20億港元</li> </ul>

我們建議政府撥款60億港元鼓勵專利巴士公司一次過將所有歐盟一期及二期公共巴士更換為歐盟四期或更高的標準。

撥款60億港元鼓勵專利巴士公司更換舊巴士

儘管實際資助金額及有關機制的詳情（如將資助額與所更換巴士賬面淨值掛鈎）應有待進一步公眾諮詢，我們相信這60億港元的撥款（可撥付總更換成本達60%）足以為專利巴士公司提供充分激勵，根據目前的利潤管制計劃（即按平均固定資產值分配巴士公司利潤）更換巴士。

事實上，為改善空氣質素而提供資助並非史無前例。舉例來說，香港政府一直資助鼓勵更換舊式柴油商業汽車，至今已批核總資助達40億港元。放眼國際，首爾亦為巴士營運商提供資助達10億港元（佔成本25%），將柴油巴士更換為壓縮天然氣（CNG）巴士。

更重要的是，經參考香港大學公共衛生學院研製的模型後，保守估計於更換這些舊巴士後，二氧化氮及PM<sub>10</sub>懸浮粒子的整體路面排放量可減少25%，故可避免因空氣污染引致的胎兒夭折每年200個，以及避免有形經濟損失每年達20億港元。

更換舊巴士可避免每年200宗提早死亡和20億港元有形經濟損失

在電動巴士技術更成熟及普遍後，香港最終應擁有一支零排放的巴士車隊。有見及此，政府應更積極推行零排放電動巴士的試行計劃，把現時同類計劃的規模加大並投資大量充電站等配套設施。放眼將來，政府亦可把排放量目標納入公共巴士營運牌照到期時會否續牌的考慮之一。

是時候更大規模、更迫切地  
行動了

# 三·二、面對勞動力急速萎縮，投資30億港元進行培訓及促進生產力，銳意提升我們的服務質素及全球競爭力

## 甲、我們在投資甚麼？

投資30億港元以在兩年內擴充職業訓練局及僱員再培訓局的再培訓計劃以應付每年額外40,000名學員。

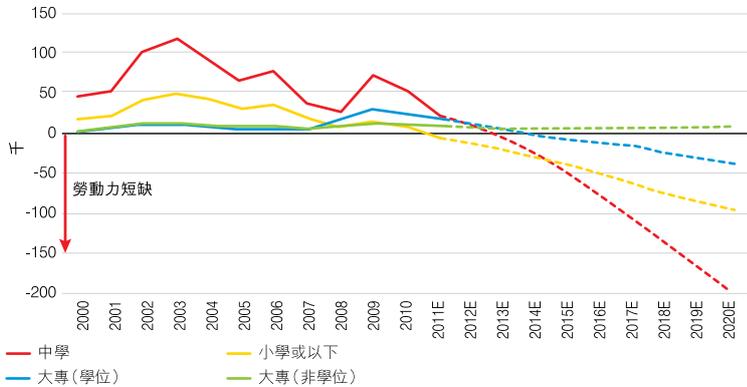
## 乙、為何我們應投資擴充再培訓設施？

面對勞動力萎縮，我們必須增加勞工生產力以維持服務質素。

儘管普遍認為香港是一個知識型經濟的發達城市，因此教育程度越高，勞工短缺情況理應更為嚴重。但事實似乎剛剛相反，教育程度較低（中學或以下）的勞工相比接受高等教育的人士更為短缺。

我們需要人手，而低水平（中學或以下）教育勞工需求更為殷切

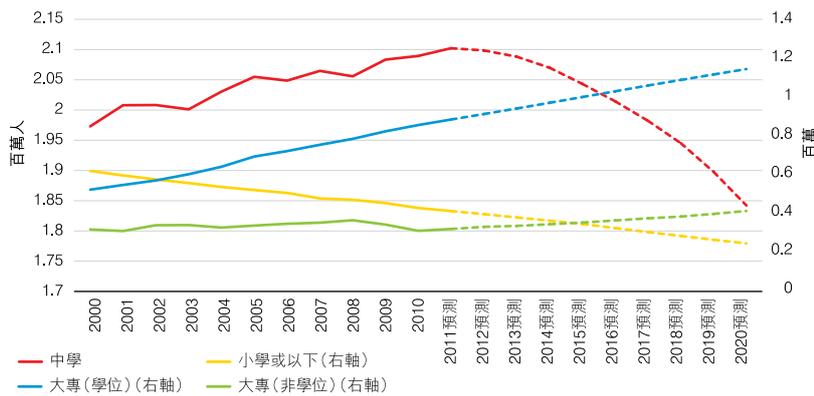
按教育程度的勞工短缺情況



資料來源：政府統計處，香港大學教育資助委員會，香港黃金五十

我們的模擬顯示，經考慮自然失業率及假設每年實質增長率為5%後，到二〇一四年，香港幾乎各個教育水平都出現勞工短缺的情況。沒有大專教育程度的勞工短缺情況尤其嚴重（紅線及黃線），不足額高達70,000人（約為該類別勞動力的3%），相對學位或以上持有人的短缺為大約3,000人（藍線）。

按教育程度的勞工供應情況



資料來源：政府統計處，香港大學教育資助委員會，香港黃金五十

這並非難以理解，政府分別於一九七一年及一九七八年推出六年及九年強制教育，使得自二〇〇〇年起所有新投入勞動力的勞工具有至少初中學歷程度。現時強制免費教育甚至伸延至12年，我們的教育制度基本上不再產生中學文憑以下學歷的任何勞工。同時，自九〇年代起的高等教育擴張令加入勞動市場的畢業生學歷普遍提高，因此即將退休的嬰兒潮意味著有大批中學程度或以下學歷的勞工將撤離勞動市場。

現行教育制度不再產生中學程度以下學歷的勞工

相反，預期這些勞工的需求將著經濟增長不斷上升。於黃金五年湧入香港的機遇為各行各業的服務創造需求：較熱門的職位應包括售貨員、餐廳/酒樓侍應和導遊等。這些職位往往不需要高等學歷的正規教育，故估計未來低水平教育勞工嚴重短缺。

這些勞工的需求仍然強勁，導致出現嚴重短缺的情況

	資本開支 (港幣十億)	每年再培訓40,000名 學員的營運開支 (港幣十億)	每年回報 (十年間因生產力提升而 避免的總收入損失) (港幣十億)
擴充現時的 再培訓計劃20%	3	1.2	1.8 (18)

為應付勞工短缺的困境，現時主要由職業訓練局（職訓局）及僱員再培訓局（再培訓局）提供的再培訓計劃需要至少增加20%。這類再培訓課程（通常為六至九個月）有效提升勞工生產力。我們預計需要投入30億港元擴充目前的設施來應付額外合共40,000名受訓僱員，並需要額外營運成本每年12億港元。相比因擁有充分培訓的勞動力在十年內可避免的180億港元收入損失，這個成本可謂微不足道。

在歐洲，一連串的學術研究指出，在輕微限制下，每增加1%勞工接受培訓，勞動生產力便可增加0.4%。以「剝奪價值」計算，我們粗略推算假如沒有擴大再培訓計劃，香港將因沒有充足勞動力而每年損失18億港元收入，或十年間損失180億港元。

#### 按選定服務行業的季度業務收入指數（按年變動）

服務行業	2011第一季	2011第二季	2011第三季
零售	21%	28.1%	27.5%
住宿	23.3%	20.8%	22%
旅遊及展覽	16.9%	23.6%	24.5%

資料來源：政府統計處

再培訓計劃應專注勞工需求最為殷切的行業或領域，例如零售、住宿（即酒店）及旅遊業。就此，職訓局及再培訓局已設有我們認為應先行拓展的課程。

為應付市場需求，政府應持續檢討不同行業的發展，並設立針對性的再培訓設施來改善或提升我們的勞動力。

# 三·三、實施增值人口政策政策來吸引全球人才及富豪來港，提升這個國際都會的實力、網絡及多元性

## 甲、我們在實施甚麼？

- 著手推行輸入專才及人脈網絡政策，於未來10至15年內，吸引大約200,000名來自各行各業的專才人士，利用香港的全球服務平台創造繁盛，帶來人脈網絡、就業機會及業務機遇
- 放寬永久居民（PR）要求：將選定申請人的最低留港期由七年縮短至兩年－不少國家授予永久居民資格或兩年逗留期；香港要超越同儕吸引全球人才
- 成立由相關行業業務代表組成的小組，協助公務員在授予永久居民（PR）資格予專才申請人時行使酌情權，以免他們因為低學歷而被忽略

## 乙、為何我們應實施增值人口政策？

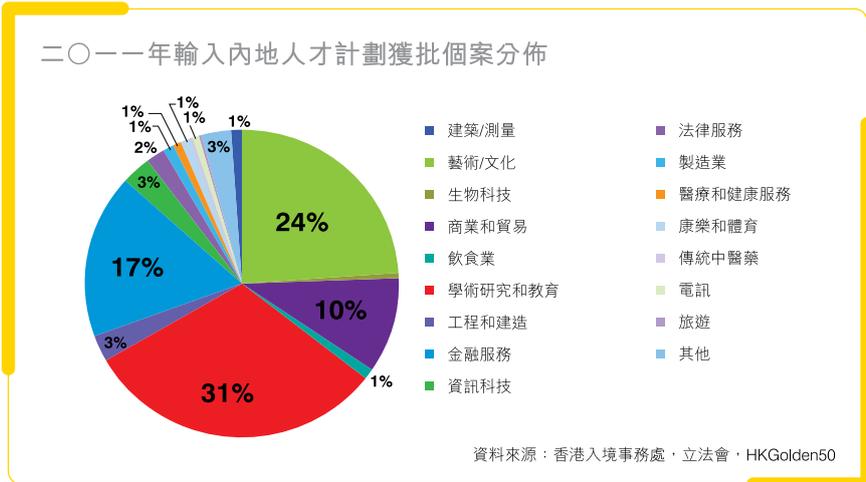
吸引全球人才，尤其是內地人才，從而為香港人及企業創造就業、商機及人脈

要塑造國際都會需要大批人才匯集。人才具備資金、人脈、技能及國際視野，可匯聚全球最佳的概念和實踐及互相交流。富豪移民一般為生意人，可帶來就業機會及一系列的商業客戶及商機。以美國這個大鎔爐為例，70,000名外地生意人居於紐約，佔這個國際都會小型企業約50%，單單去年已為這個大蘋果創造約30,000個就業機會。

全球人才可融匯智慧概念與企業財力，為國際都會締造更多就業機會

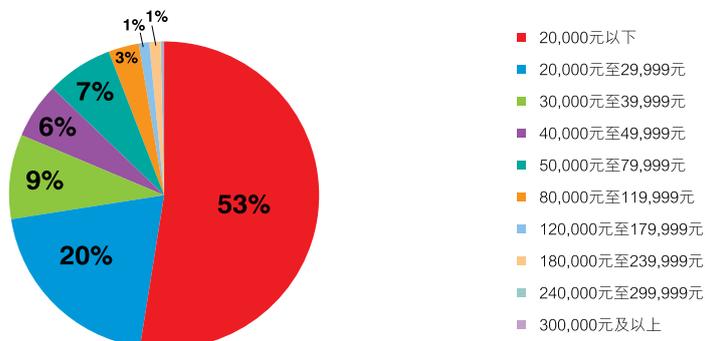
有別與紐約市的移民，我們引入的人才嚴重傾向非商業相關範疇，並以低收入人士為主。輸入內地人才及專業人士計劃（專才計劃）50%以上的內地人才因具有可貢獻香港學術界及藝術文化界的專業知識而獲批工作證。這些專才對增加本港的多元性及知識方面十分重要，但全部專才計劃申請人中只有10%月薪達40,000元或以上，我們根據這項所謂針對性的計劃所引入的絕大部分專才並非擁有經濟及社會資本的人士，他們無法創造就業機會及帶來人脈網絡以提升全球競爭力及市民收入。

香港的人口政策無法引入可創造就業機會及提升香港競爭力的人才



53%內地專才從事非商業行業，53%月薪低於20,000元

輸入內地人才計劃獲批人士每月薪酬（港元）



資料來源：香港入境事務處，立法會，HKGolden50

如香港無法吸引人才持續來港為香港帶來商機及客戶，香港躍升為國際都會的地位將被動搖。於過去十年來，新加坡每年引入75,000名人才定居，而香港每年只引入數千名人才，不少企業因為本港人才欠奉而轉戰其他潛在地方，令商機流失，直接拖垮本地經濟增長。誠如我們於前兩份報告所強調，生意是越滾越大的，背靠祖國繁盛的經濟，對於中國及香港來說，首當其充的任務應為擴大本港與內地市場的網絡（詳情請參閱「實現香港潛力 躍升國際都會－借鏡倫敦」第19至25頁）。

香港需要實施政策來吸引人才及他們所帶來的就業機會，擴大與祖國及全球各地的人脈網絡，否則他們便紛紛流向新加坡等其他潛在國際都會

新加坡引入移民前後				香港引入移民前後			
	移民前	新移民	移民後		移民前	新移民	移民後
人口	100	15	115	人口	100	11	111
人均國內生產總值	10.0	20.0	11.3	人均國內生產總值	10.0	4.5	9.5
國內生產總值合計	1,000	300	1,300	國內生產總值合計	1,000	50	1,050
國內生產總值合計增加			30%	國內生產總值合計增加			5%
人均國內生產總值變動			+13%	人均國內生產總值變動			-5%

沒有全球人才持續流入，實在難以成為國際都會，而實施適當的政策來挽留選擇來港的人才亦等同重要。看看香港移民數字便即時反映出現有人口政策的缺陷，以及有迫切需要積極輸入專才，以挽留人才及加快香港躍升為國際都會。新加坡所招攬的人才令獅城人均收入增長13%，相比香港的移民令人均收入減少約5%（有關更詳細的討論，請參閱第二份報告「實現香港潛力 躍升國際都會－借鏡倫敦」第11至14頁）。

### 香港現時的人口政策薄弱

### 香港的五種外來人口就業安排

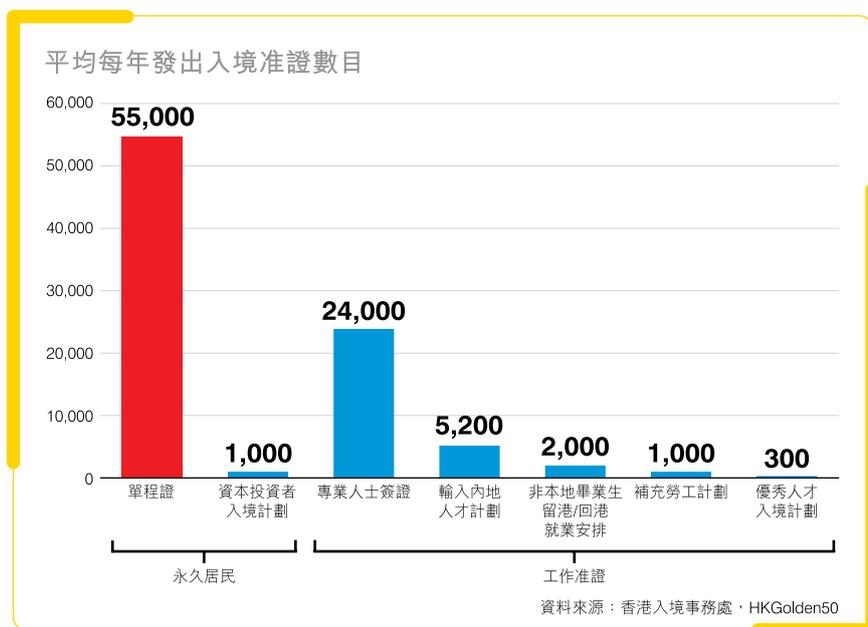
許可證類別	申請人類別	親屬長期探訪證的資格	配額	附註
專才入境許可證	非內地專才	有	無	條件為已獲香港聘用
非本地畢業生入境安排	非本地應屆畢業生	有	無	條件為受聘十二個月
輸入內地人才計劃	從事商業、金融、藝術、文化、體育及廚藝領域內地人才及專才	有	無	條件為已獲香港聘用
優秀人才入境計劃	持有認可大學頒發一等學位/ 優秀技術資格、超卓專業才能及/ 或經驗及具文件證明的成就的人士	有	有	計分制
補充勞工計劃	技術員水平或以下的勞工	無	無	不適用

資料來源：入境事務處，香港年鑑

香港的移民人口有兩大來源：以五大類就業證及以每天150個單程證配額來港的人士。我們的人口政策不但無法吸引人才，卻挽留低學歷人士

簡單分析每年入境許可證的明細可說明香港長久以來所忽略這項對我們成為國際都會尤其關鍵的元素。香港根本沒有詳細計劃本港人口需要的人口政策。入境事務處為內地及海外人才特別設立的五項入境許可證，以短期工作許可證性質為主，自計劃推出以來平均每年吸引少於30,000名全球公民，僅佔勞動力1%。儘管我們未能積極吸引全球人才，香港在擴大人口基礎方面表現尚可。透過每天頒發150個單程證，每年有55,000名香港市民的配偶及子女（當中只有8%接受高中或以上教育）來港定居。這類別的人口佔每年香港新永久居民約達90%，自一九九七年以來為香港帶來700,000萬人。儘管內地人來港與家人團聚（尤其是對這些子女）十分重要，政府應實施更完善的政策，針對在沒有成功擴大人才基礎的情況下如此迅速擴充的人口將帶來的經濟影響。

香港的人口政策欠缺規劃，而有關吸引具企業財力及生產力的人才的政策幾乎不存在或無效



相反，新加坡的入境政策改變了其人口架構。於二〇一〇年，總人口中只有64%為當地市民。隨著新加坡銳意招攬更多人才推動經濟及社會發展，新加坡政府放寬入境政策以吸引大量外國人前來永久定居，包括推出向接受一流教育或具有專業背景的人士提供即時永久居民資格等多項計劃。因此，於二〇〇五年至二〇一〇年期間，本來350萬的人口額外增加了約450,000永久居民及同等人士。

強烈對照：新加坡的入境政策塑造了獅城的人口架構

新加坡以「S」及「R」許可證配額限制輸入中低技術勞工，並向專業人士簽發三類證可證，維持外國勞動力於高教育水平，同時確保有足夠的低技術勞工（佔總勞動力36%）以維持穩定勞動力供應，支援國家基建工程發展。

新加坡採取積極措施來創造適當的移民組合

### 新加坡的五種就業准證

許可證類別	申請人類別	所需固定月薪水平	教育程度	親屬長期探訪證資格	永久居民申請一般等候時間	配額
P1	專業人士、管理人員、行政人員或技術專員	≥\$8,000	學位或以上	有	一年	無
P2		≥\$4,000		有	≥兩年	無
Q1		≥\$2,800		無（僅受養人許可證）	≥兩年	無
S	中級技術勞工	≥\$2,000	學位/文憑	無（僅受養人許可證）	四至五年和具新加坡穩定工作經驗	有
R	中低技術勞工	< \$2,000	不適用	無	不適用	有（而僱主須支付外勞徵稅）

資料來源：新加坡人力部

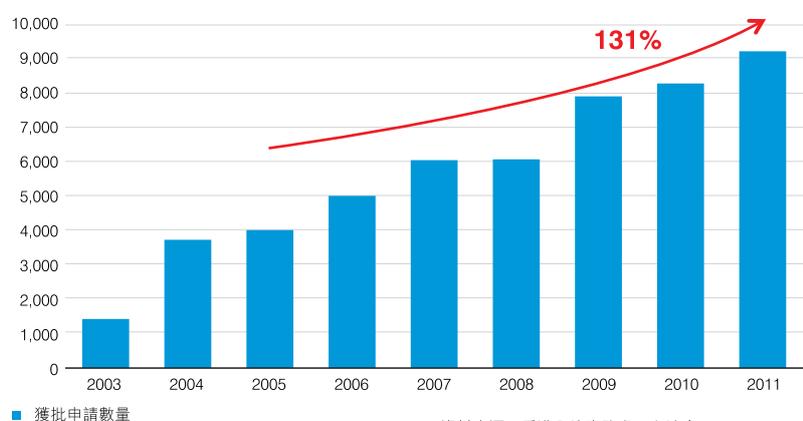
新加坡採取的增值移民政策十分成功，吸引了高學歷人才（80%為大專程度畢業）推動其經濟增長，而香港近乎不存在的人口政策只為香港引進8%大專程度的移民入境。如我們繼續讓這種零效益人口政策持續，香港最終將失去爭奪成為國際都會的希望。

於大部分移民前來新加坡及香港定居前，已接受高等教育的分別為80%及8%，故香港最終將會失去競爭力

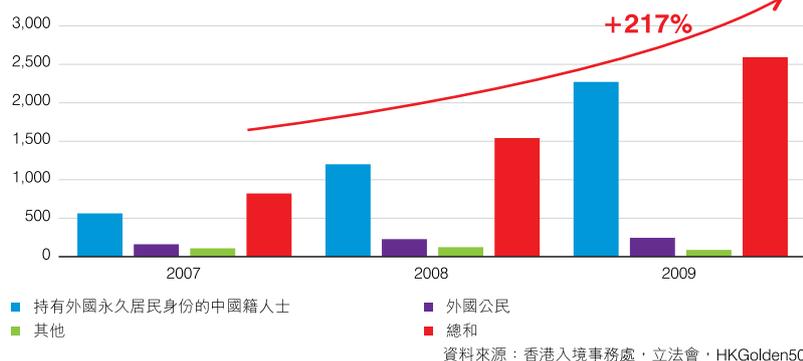
近年來申請來港工作及定居的人士蜂湧而至。專才計劃申請人較二〇〇五年推出以來上升超過一倍，而於二〇〇七年至二〇〇九年期間，透過資本投資者入境計劃來港的移民大增三倍。要發掘此組別蘊含的龐大機遇，香港需要立即採取行動。

香港優越的地理位置為我們提供源源不絕的人才，可帶來人脈網絡及商機

輸入內地人才計劃（工作准證）



資本投資者入境計劃獲批個案



## 建議

於過去170年來，香港在引入西方人流、資金流方面擔當重要角色。簽訂更緊密經濟關係安排（CEPA）繼續使多個行業能夠輕易進入中國市場，但我們現時需要的正正相反，我們需要吸引內地人才南下來提升我們作為通往中國大門的平台地位。沒有自由的人才進出，不得完全實現「一國一市場」（詳情請參閱第一份報告第8至12頁）。增加人才南下可令收穫倍增，包括在港設立更多辦公地點；大批商業夥伴前來或遷往香港以及各種概念發揮的協同效益等。當人才能夠無障礙地南下香港，我們將面臨源源不絕的機遇，而這點應在起草人口政策時給予優先考慮。

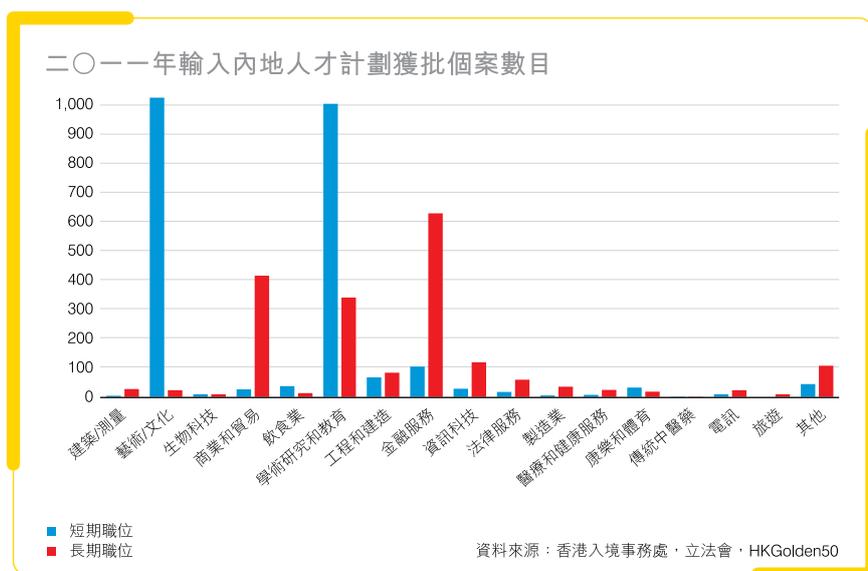
這組別的人才及業務網絡正是推動香港長遠經濟發展及使我們能躍升為國際都會的催化劑。基於獅城能夠於六年內成功吸納450,000名外國人才，於未來15年內輸入200,000名人才對於香港來說並非難事。尤其是面對300,000嬰兒潮一代即將於未來十年退休，香港肯定需要更多人手及精英同時為各行各業帶來商機和服務需求。這些具有生意頭腦的人才可推動香港發展，創造就業機會、提升工資水平和增加人口的賺錢能力以抵抗長期通脹。

在釐定人口政策時應優先考慮「一國一市場」

於未來10至15年引入  
200,000人/ 可創造就業的人  
才成為永久居民

全球的人才流是無限和可自由流動的，但我們現有的移民政策限制我們吸納且無法挽留人才。我們迫切需要重新檢討現有工作證計劃，如優秀人才入境計劃，每年配額上限為1,000人。專才計劃所提供的長期工作太少，兩大受聘行業（即學歷與藝術文化）85%只簽發短期合約。以上障礙均嚴重妨礙我們尋求人才，尤其相比新加坡給予即時永久居民資格等開明的移民政策。因此，我們迫切要求政府修訂移民限制，將永久居留權的選定申請人的最短留港期由七年縮短至兩年，以便他們為本港經濟增值，引入做生意的技能及創造更多商機與就業機會。

修訂人口政策，將申請永久居留權的選定申請人所需的留港期由七年縮短至兩年



現有移民措施甚為嚴謹，並非為招攬人脈廣闊的專才來港而設。可帶來最多就業機會、資金及全球網絡的生意人往往不符合入境事務所目前指引的要求。不少成功的生意人最初的往績都不符合官方指引的要求。全球最有錢富豪之一國美電器創辦人兼董事長黃光裕，只有中三學歷，最初做生意時只有500美元，但他成功的故事象徵著做得到精神與精明商業頭腦的投影。我們很需要這些充滿鬥志的人來喚醒香港人的做得到精神，並重申肯定與這些人才的網絡關係。因此，我們建議成立特別委員會來針對這漏洞，給予這些特別人才另類選擇以其專業知識貢獻香港。由相關行業組成的小組可評估有關人才的潛力，使他們有機會發揮潛力並將他們的人脈關係帶來香港。

成立由相關行業業務代表組成的小組，協助公務員在授予永久居民資格時行使酌情權

# 三·四、投資400億港元擴充醫療服務及設施，令市民延年益壽

## 甲、我們在投資甚麼？

投資400億港元擴建現有醫院及/ 或增建醫院以求在十年內增設6,600個床位，以增加醫療體系容量為醫療體系增設

## 乙、為何我們應投資以擴充醫療體系？

針對醫療設備、設施及人手短缺，我們必須為醫療體系作準備以應付嬰兒潮一代老化將導致的病人數目急增

香港的醫療體系是全球最好的醫療體系之一，出生夭折率甚低，而癌症生存率亦遠高於歐美同儕。不過，現時醫療體系的硬件（如醫院和設備）和軟件（如醫生和護士）嚴重不足。隨著嬰兒潮一代年紀老化令醫療服務的需求急增三分之一，我們很可能難以保持優質的醫療服務。

香港一直提供優質的醫療服務，但可能此情不再

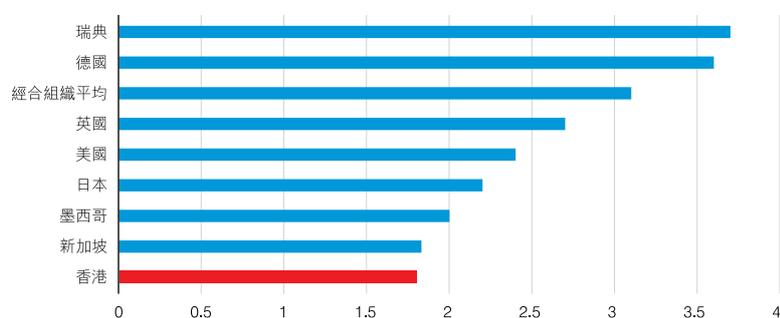
就醫療硬件配套而言，我們於前一份報告已指出香港過去十年為「迷失十年」。於二〇〇〇年代，沒有一間新醫院落成及投入服務；相比一九九〇年代，香港共興建了八間醫院。儘管政府已計劃於不同地區興建新醫院，但仍要等到二〇一六年才全面投入服務。隨著人口增長和老化，相比二十年前，過去十年的醫療服務需求不可能下降。這肯定代表我們的醫療體系已多年來欠缺投資。

醫療服務的需求隨著人口增長及老化而上升，惟過去十年並無新醫院落成

除醫院外，我們的醫療體系在設備方面亦相當落後。據香港大學感染及傳染病中心總監何栢良醫生指出，感染及傳染病中心差不多100%儀器至少已使用20年以上，即使是用作快速測試及基因診斷的紫外光箱也是由中心職員「自家製作」。何醫生認為作為對抗傳染病的前線人員，感染及傳染病中心應隨時配備妥善的設備，在發現新病毒時提供及時可靠的偵測結果。他將目前情況形容為「猶如駕駛一輛古董車，你永遠不知道何時發生故障」，一旦爆發傳染病，香港將受極大威脅。

如爆發疫症，過時的設備可危害市民健康

每1,000人的醫生人數(二〇一一年或最近一年)



資料來源：經合組織醫療數據，世衛全球醫療統計數據

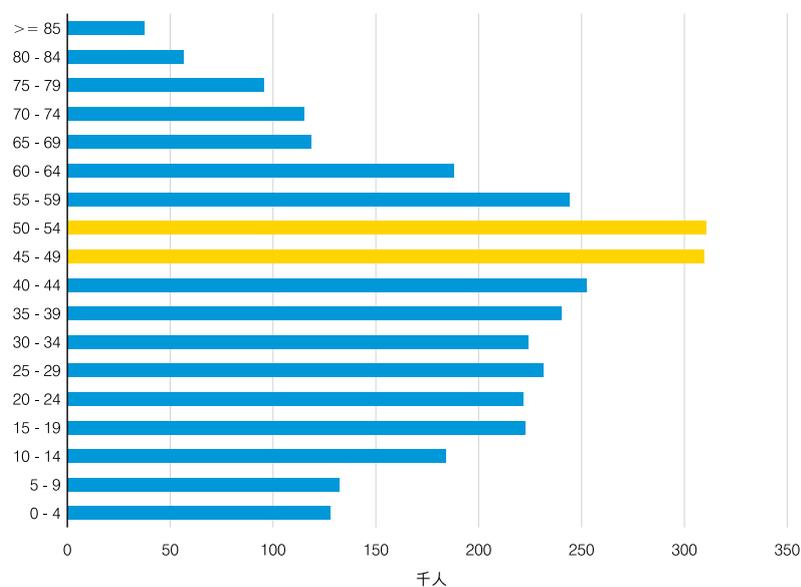
在香港，每1,000人口有1.8名醫生，數字少於人均收入不足香港三分之一的墨西哥，更不用說經合組織國家的平均數字為3.1。香港醫院管理局聯網服務總監張偉麟醫生指，公營醫療體系的醫生嚴重短缺，輸入海外醫生肯定可紓緩人手緊張的問題。此外，我們亦迫切需要照顧長者的護士及健康服務助理。

香港人均醫生人數比墨西哥還少

公營及私營醫療軟硬件配套供應不足，導致醫院中發生醫療疏忽事故數目急增三分之一。自二〇一〇年十月至二〇一一年九月期間共有44宗，較去年同期上升33%。醫療服務短缺導致的其他問題傳媒已廣泛報導，在此不贅。

醫療疏忽事故日增，意味著醫療體系人手緊張的問題迫在眉睫

佔香港男性最多的年齡群：45-54歲(黃金五十)



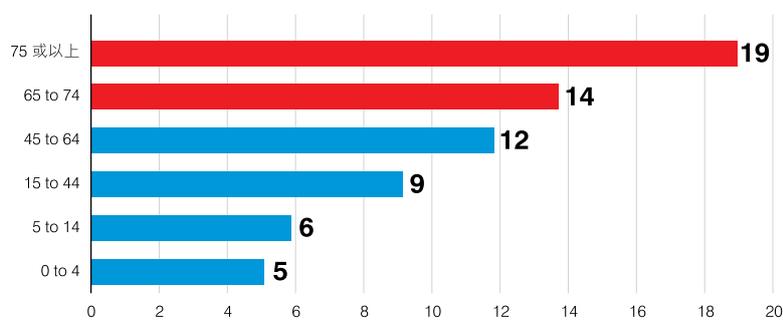
資料來源：政府統計處

除非政府認真投入更多資源，否則香港的醫療體系將淪為第三世界國家的水平。香港目前人口的年齡分佈有兩個重要含義：（一）醫療服務（尤其是老人醫療服務）的需求於未來15年將至少增加兩倍；及（二）醫護人員供應將因為未來十年嬰兒潮一代的退休浪潮而大大萎縮。

按現時的年齡分佈反映，現行醫療體系可照顧約200,000年齡介乎65-74歲的男性（女性數字相若），但15年後當人口金字塔中兩條黃棒上移，我們的醫療體系便要照顧超過600,000於同一年齡組別的男性。需求增長龐大，尤其是當我們考慮到長者每次入院的平均留院時間相當於15歲以下兒童的三倍，而年滿65歲的病人較45歲以下人士到醫院的次數多50%。以上數據反映出，隨著人口老化，需求急增是無可避免的。

隨著人口老化，醫療服務需求將日益上升，但醫護人員供應卻有所減少

每名病人的平均住院時間(二〇〇九年)



資料來源：醫院管理局統計報告 (2009-2010)

隨著未來十年嬰兒潮一代退休，我們的醫療體系將失去大批資深的醫護人員。這將令目前不少公營醫院醫護人員人手緊張的情況更為嚴峻。儘管更詳細的推算仍在進行，但基於目前硬件已嚴重短缺的醫療體系、預期需求上升以及醫療人員供應下降，我們要立即行動，投資擴充醫療服務至少三分之一。

	資本開支 (港幣十億)	每年營運開支 (港幣十億)
增加醫院容量三分之一 • 增加6,600公共醫院床位 • 更換或升級醫院及相關研究中心的設備 • 相應的營運開支增加(人手、藥物、醫療用品等)	40	13

我們需要增設6,600個床位來擴建醫院服務，並斥資為醫院及研究中心更新和升級所需儀器/設備。這將涉及合共400億港元資本開支，並就增聘醫療人員、額外藥品及其他手術用醫療物資成本帶來每年130億港元的經常性開支。

擴充現行醫療體系三分之一

醫療服務的短缺在各地區各有不同，故應就有關地域失衡情況擴充服務。舉例來說，即使九龍東區年滿65歲的人口集中度最高，該區只有三間聯網醫院。另外，廣華醫院及瑪麗醫院長期申請資金進行修繕及擴充。這些項目應予以優先考慮。

除擴充公營醫療體系，政府亦應加快審批新建私營醫院指定的四個選址，即黃竹坑、將軍澳、大埔及大嶼山。

提供世界級的醫療服務質素亦需要一支強大的醫療團隊。我們相信，香港目前擴建醫療學校的規模（自二〇一八年起420名畢業生）遠不足以應付人口老化引致的需求上升。培育一名普通科醫生需時六年，但要培育專科醫生（如老人科醫生）再要多六年的時間。因此，要解決目前迫切的問題勢需輸入外國合資格醫生，並大規模擴建醫療及護理學校，藉以增加醫療專業人員的中長期供應。

輸入海外醫生應付目前迫切需求；擴建醫療學校增加長遠供應

新加坡一直積極地「進口」海外醫生，於二〇〇六年至二〇〇九年海外醫生佔醫生總人數增幅的一半以上。更重要的是，新加坡的醫療體系於輸入海外醫生後的表現一直理想，甚至可與香港並駕齊驅。舉例來說，新加坡的出生夭折率更低於香港。如要趕上同儕，香港明顯需要採取更多改革。我們將於下一份報告「如何建設世界級醫療體系」更詳細探討以上問題。

輸入醫生，借鏡新加坡

# 三·五、投資150億港元以增加大學學額，提升我們經濟新力軍的質素

## 甲、我們在投資甚麼？

投資150億港元在五年內增加10,000個（或67%）資助大學學額以及招收更多非本地學生

## 乙、為何我們應投資以擴充大學？

- （1）增加大學畢業生數目以應付人力需求
- （2）吸引更多內地及世界各地的頂尖學生來港就讀，確立香港成為區內教育樞紐
- （3）拓展將這國際都會之價值系統及卓越成就出口至全球的渠道，增強其國際影響力。倫敦的大學不只有倫敦或英國的學生，而是來自全球；廣泛吸收人才，本地及海外學生的視野一同分享與擴展。

## 勞動力供應與需求：大學或以上

(千)	2010	2011	2012 預測	2013 預測	2014 預測	2015 預測	2016 預測	2017 預測	2018 預測
勞動力供應*	817	850	884	918	952	985	1017	1050	1082
勞動力需求^	837	864	893	921	949	978	1006	1037	1066
短缺 (已計算阻滯性失業)					3	7	11	13	16

兩年內香港擁大學學位或以上的勞動力將供不應求

\*假設生產總值每年實質增長5%

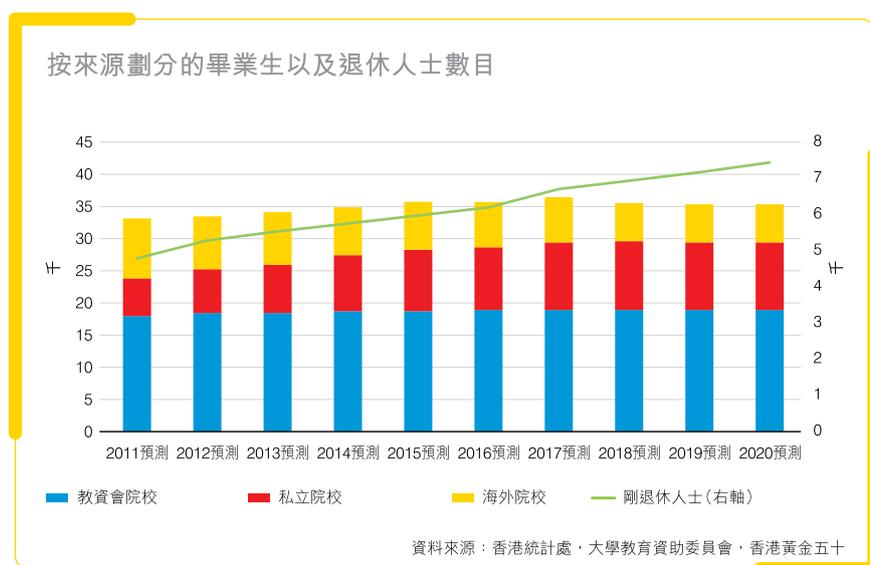
^經自然失業率調整

資料來源：香港統計處，香港大學資助委員會，香港各大院校，香港黃金五十

## (一) 應付人力需求

我們估計假如每年實質經濟增長達5%，對擁有大學學位或以上的勞動力需求將少於比例地增長，創造約35,000個要求高等教育的就業機會（即職位數目每以增長約4%）。

然而，我們現時的教育制度卻未能提供足夠的人才以滿足勞動需求。現時，每年約有30,000個大學畢業生（包括本科及研究生）加入勞動市場。當中一半畢業於大學教資會資助院校，其餘則來自本地私立院校和海外大學。



雖然未來仍有新的私立大學準備成立，但擴張的步伐卻明顯不足以追上不斷上升的勞動需求。人口老化固然與此有關：我們估計持大學學位或以上的新增退休人士在未來十年將上升六成，至二〇二〇年的七千人以上。

因此，勞動力不足的問題將於二〇一四年浮現。該短缺預期將在二〇一八年增至16,000人，比現時全港每年政府資助學額（15,000個）還多。現時實在有必要擴充大學以紓緩勞動力不足的問題。

私立大學的擴張速度不足，  
退休人士數目卻不斷上升

## （二）把香港確立為區域教育樞紐

### 香港及倫敦的腹地：廣東與英國

2010年	廣東	英國
人口	104,303,000	62,262,000
總面積（平方公里）	178,000	242,000
撫養比率	31%	52%
名義生產總值（十億港元）	5,219	17,480
人均名義生產總值（港元）	50,000	281,000
每年名義生產總值增長，1990-2010 （當地貨幣計算）	18.4%	4.8%

資料來源：廣東省統計局，英國國家統計局，美國中央情報局世界概況

內地（香港腹地）對香港的大學教育潛在需求極為龐大

人才造就城市。國際都會需要持續不斷地流入的人才參與國際金融機構及跨國企業的運作以保持其位置。我們認為香港應願景成為亞洲——特別是中國——的教育樞紐，但香港需要更多的大學學位。倫敦每年約有三萬名本科生畢業，香港則只有一萬五千名政府資助的第一年學士學額。倫敦收生對象來自其腹地——整個英國，因此在「一國一市場」的前提下，當考慮香港大學系統的最適切規模時，亦應看香港的腹地——全國人口最多的廣東省。

香港要成為區內教育樞紐可謂萬事俱備。香港完善的法制、言論與表達自由及高質素的大學教育對全球精英學生而言都是不可取代的吸引力。這些因素亦充分反映在環球排名上：本港八所教資會資助院校中，有四所排名亞洲首二十位；而雖然內地大學的學生人數遠比香港為多，卻只有三所名列亞洲首二十位（其中兩所坐落北京）。

### 全球大學排名

	亞洲	全球
香港大學	2	34
北京大學	4	49
香港科技大學	7	62
清華大學	8	71
香港中文大學	15	151
中國科技大學	19	192
香港城市大學	20	193

資料來源：泰晤士高等教育世界大學排名2011-2012

換句話說，內地以至亞洲的學生都會認為香港是他們接受大學教育的理想地方。基於地理位置較近，這對南中國的學生而言尤其明顯。

由香港黃金五十進行，歷來首個對香港大學的內地畢業生的調查結果對此印證：88%的受訪畢業生認為港大的教育相比內地教育有明顯優勢，70%表示會建議他們的親友來港升學。這些數字反映內地學生的確希望來港就讀大學，但現時卻沒有充足的學位。

我們的調查顯示內地學生的  
確希望來港就讀大學

考慮到未來私立大學的擴充（約5,000個學額）後，我們建議增加10,000個公帑資助大學學額，這相同擴充大學容量67%至與倫敦相若的水平。我們相信增加大學學額以容納更多來自世界各地的精英將可產生「群集效應」，吸引更多精英前來——正如倫敦和紐約的一流國際大學亦容納了全球的最佳學生。

擴充大學容量67%至至與相  
倫敦相若的水平

	資本開支 (港幣十億)	每年營運資助 (每10,000個四年制學位) (港幣十億)	每年回報 (10,000個學生35年工作 賺取的額外收入) (港幣十億)
增加10,000個 大學學額	15	2 (8)	3.2 (112)

這需要150億港元的的資本開支以增建宿舍、教學大樓和研究室等，以及每年20億港元的經常開支。

香港科技大學經濟系主任雷鼎鳴教授曾計算每一年本港額外的大學教育可以使收入提升15至18%。我們推算10,000名完成四年學位課程的學生因大學教育而享有的收入增加為每年32億港元，或以35年的工作時間計算則為1,120億港元。這筆對社會帶來的額外收入，遠超大學所需每年20億港元，或四年制課程80億港元的額外營運資助。

投資大學教育產生極大的收  
入增長

擴充大學的細節固然應留待公眾更詳細討論，但我們認為大方向離不開為香港培訓更多人才以支持借助香港品牌的「信譽服務業」發展：我們絕對需要更多醫生和護士以應付人口老化帶來的龐大醫療需求，以及中長期發展醫療產業的需求；我們也需要更多工程師等專業人士發展認證及測試服務業，以及更多的藝術工作者推動本港文藝發展。

要達致目標，我們需要更多土地以容納新增的設施與學生。我們在此列出三個可行的方案為我們的大學創造更多土地：

#### （一）填海

這對位於海旁的大學相對便利，如中文大學和科技大學。

#### （二）改變土地用途及密度

這對位於市區的大學尤其重要。以香港大學為例，舊堅尼地城屠場位址可重新規劃為教育用途及增加建築密度以提供更多空間容納港大擴充。



香港需求更大的人才庫支援  
「信譽服務業」

我們需要更積極的方法創造  
土地：填海、重新規劃及落  
馬州河套區發展均為可行方  
案

### (三) 落馬洲河套區

在現時的藍圖上，港府建議使用位於深圳福田以南的落馬洲河套區當中25公頃土地發展高等教育和高新科技。幾間本地大學已表示有意在該區建立新校園。我們建議政府投放額外資源於落馬州河套區設立研究中心及實驗室，以創造高新科技和認證工業所需的群集效應。



# 三·六、投資40億元為我們這個充滿活力和發展動力以及融匯多元文化的世界級城市推廣及加添藝術與文化元素

## A. 我們在投資什麼？

於二〇一五年前額外撥出40億港元以重新啟動項目的9%的進程計劃，並即時展開西九龍文化區（西九文化區）的建設工作，令二〇一八年前項目的25%將可投入運作。

## B. 為什麼我們需要投資推廣及加強香港的藝術和文化發展？

**我們相信，有兩大原因支持項目的25%於二〇一八年得以投入運作的建議：**

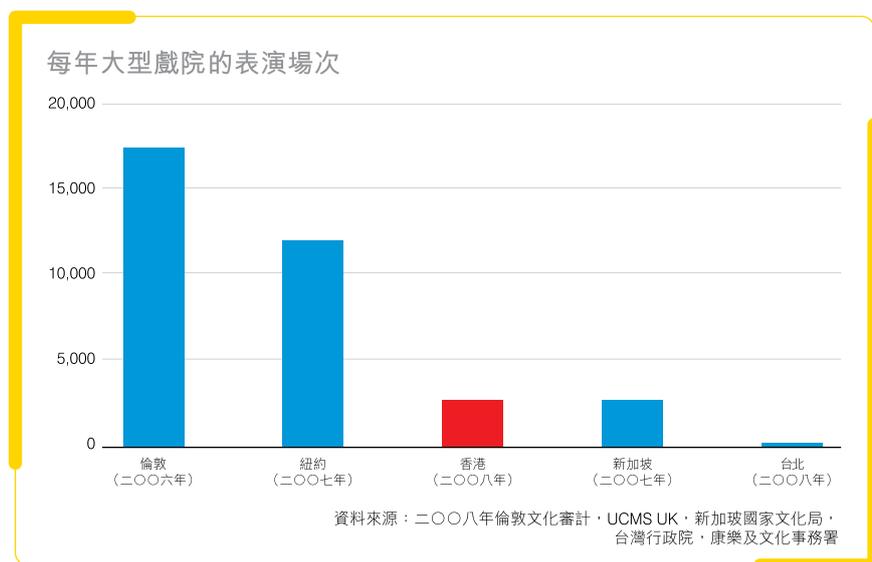
1. 提升香港作為世界級城市的內容
2. 隨著嬰兒潮一代的人口年屆退休，配合他們對欣賞藝術和文化的需要

### 1. 提升香港作為世界級城市的內容

**香港在藝術與文化發展，不論是硬件還是軟件方面一直落後於紐約、倫敦、新加坡及台北。**

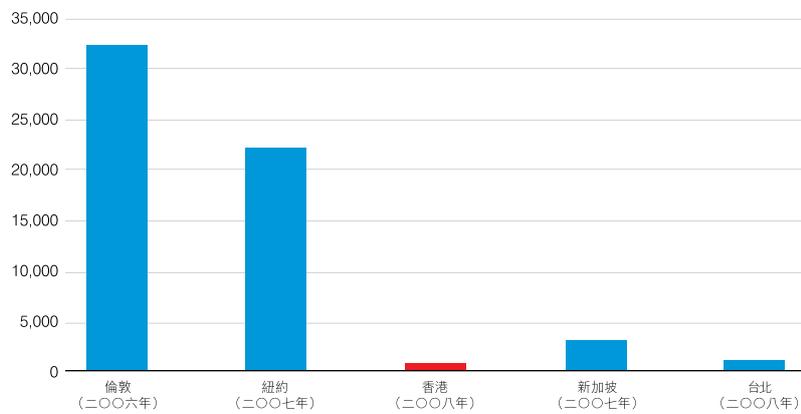
每一個世界級的城市都需要有充滿活力的藝術和文化產業；舉例說，紐約有百老匯，倫敦有倫敦西區，反觀香港，卻沒有足以攀比的文藝項目。香港的藝術和文化配套在數目上落後於紐約、倫敦等世界級的城市，甚至還遜於我們的亞洲鄰里新加坡和台北：香港每年在大型劇院上演表演有2,480場，而倫敦則有17,825場（是香港的7倍），紐約有12,045場（是香港的5倍）。

無論是藝術表演的數量還是香港人在參與藝術表演方面的興趣，香港都給其他世界級城市比下去



同樣地，香港的音樂表演數目亦是落後於其他城市。我們每年有1,058場音樂表演，是倫敦每年32,292場音樂表演的3%，而新加坡每年亦有3093場音樂表演，是我們的三倍。與其他世界級城市比較，香港亦只有很少的國際性表演。我們最頂尖的表演設施香港文化中心每年的表演場次雖可媲美新加坡的海濱藝術中心（Esplanade）及倫敦的巴比肯藝術中心（Barbican Centre），但當中只有12%是國際藝術家或藝術團體的表演，而新加坡和倫敦的比例則分別為36%及52%。

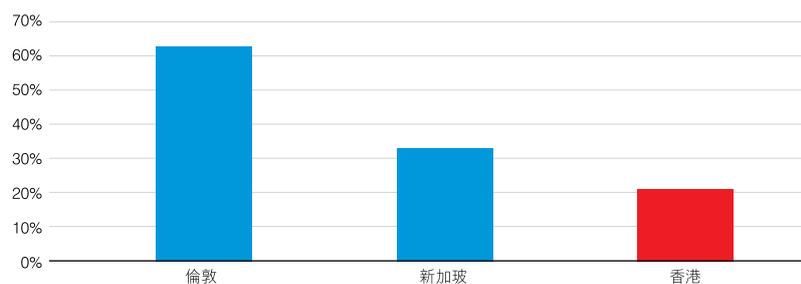
每年的音樂表演場次



資料來源：二〇〇八年倫敦文化審計，UCMS UK，新加坡國家文化局，台灣行政院，康樂及文化事務署

此外，如本報告有關Sub-Culture一節所述，與其他世界級的城市比較，香港人在參與藝術表演方面的興趣不大：受訪者中，過去12個月有曾經觀看表演的倫敦人佔63%，新加坡人佔33%，而香港人則只有21%。

過去12個月曾經參與最少一次表演藝術活動的當地居民百份比



資料來源：二〇〇八年倫敦文化審計，UCMS UK，新加坡國家文化局，康樂及文化事務署

著名的台灣—香港文學及音樂評論家李歐梵曾經訪問很多國際藝術家和藝術團體，在其兩本分別名為「Symphony」及「Music Essays」的音樂評論著作中作出總結，香港的音樂場地提供低質素的音響設備（即使是香港文化中心及香港大會堂等最大型的設施），是國際團體抗拒在香港表演的主要原因之一。香港需要正視和解決缺乏世界級水平的設施的問題，才可以吸引到更多高質素的表演來港演出；藝人只有在有足夠的售票和保證表演不會因硬件問題而被阻礙的情況下才願意來港演出。因此，建設具規模和高質素的硬件設施是與其他世界級城市看齊的先決條件。

相比倫敦的音樂廳和劇院等世界級的設施是專為配合國際團體的專業需要而設，香港大部分的表演場地卻是多功能性，但並非專為配合世界級的表演而設。以音樂廳為例，香港有17項康樂及文化事務署轄下可以用作音樂廳的設施。然而，在該17個場地中，只有香港大會堂及香港文化中心設有可容納超過900個座位的大型音樂廳。四個城市大會堂和四個文娛廳設有多功能的會堂或劇場並非專為國際音樂表演而設（例如音響方面）；該等設施亦用作臨時劇院、展覽廳和教會禮堂。相反，倫敦的全部12個音樂廳是專門為國際表演而設，當中五個可容納900個至3,000個座位。

欠缺硬件配套是問題癥結所在；藝人只有在有足夠的售票和保證高質素的表演不會因硬件問題而受阻礙的情況下才願意來港表演

香港大部分表演場地為多功能性，但未達能夠配合世級演出的專業水平

此外，香港的「藝術慈善」事業並不普及。在5,311家非牟利機構中（註冊慈善機構），只有5%與藝術有關，反映香港人並不傾向捐助藝術事業。藝術事業對於世界級的城市吸引國際和本地藝術人材定居及在當地從事藝術工作而言十分重要，因為很多藝術人才需要資金資助他們的創意項目。然而，香港目前並沒有規模及範圍足可媲美美國的古根海姆基金會（Guggenheim Foundation）或英國Art Fund的慈善藝術基金組織。

有別於其他世界級的城市，香港的「藝術慈善」並不普及

## 2. 隨著嬰兒潮一代人口退休，把握他們對欣賞藝術和文化的

### 的需求

#### **缺乏大型表演未能應付對專業表演的需求急增的情況。**

香港本地藝術團體的大型表演，例如與香港交響樂團及香港藝術節的世界級團體合作製作的表演，以及香港芭蕾舞團與本地名人合作的芭蕾舞表演一般都能夠取得90%的入座率，較此等本地的團體的獨立表演高出15個百分點。但是，此等世界級水平的合作製作表演和大型表演只佔本地團體全年表演季度演出時間的30%。除此之外，二〇〇九年西九文化區管理局公眾參與活動的持份者組別中，香港全部音樂藝術團體中的96%為兼職或業餘性質，但他們卻佔每年在城市大會堂及文娛中心上演的所有表演的70%以上。這反映對專業的大型表演有足夠的需求，但我們所提供的表演中有70%是業餘性質，說明香港人相當喜歡參與水準有保證的「巨著」表演，但良莠不齊的兼職或業餘表演卻沒有如「巨著」表演一樣的吸引力。我們需要透過引入更多的專業團體來港演出，以解決表演供應的錯配問題。

香港人相當喜歡觀看質素有保證的「巨著」表演，而良莠不齊的兼職或業餘表演未能達到如「巨著」表演一樣多的需求

如我們之前的報告「實現香港潛能 躍升國際都會－借鏡倫敦」第三節所指，過去十年我們的社會出現對藝術和文化的  
需求急升的趨勢。十年來我們的藝術拍賣銷售上升了10倍；  
香港舉行的藝術展數目四年成為全球第一；香港國際電影節  
的規模現已超越歷史悠久的BFI London Film Festival倫敦電  
影節；業餘愛好者甚至外行人一窩蜂的每週參與自助繪畫活  
動。近日出現的這些趨勢都反映我們的社區對藝術和文化的  
興趣日隆，且就如前述的報告第四節所述，隨著嬰兒潮一代  
的人口年屆退休，有更多的時間欣賞藝術和文化，預期對藝  
術及文化的需求將有增無減。

上述各點的結論為：要先建設硬件才可以吸引人才。然而，  
西九文化區管理局計劃於二〇一五年前項目的9%投入運作，  
反映其在回應本港的藝術需求急增方面反應遲緩。如西九文  
化區二〇一一年開幕公告所載，西九文化區分階段的開幕將  
相應押後，以確保有足夠的需求，即是說西九文化區的規模  
按需求而定，隨著需求與日俱增，西九文化區的規模將據此  
擴展，直至所有設施最終投入服務為止；這是避免因使用率  
不足而導致過早出現虧損的一個保障性的方案。然而，如上  
文所示——擁有世界級的硬件、世界級的藝術家及藝術團體  
願意來港表演，繼而吸引本地人和遊客觀看世界級的表演和  
展覽，使用率不足的可能性微乎其微。

## 建議

**於二〇一五年前額外撥出40億港元以即時展開西九文化區的  
建設工作及重新啟動進程計劃，令二〇一八年前整個項目的  
25%完成為止其設施才投入服務。**

過去十年我們的社會出現對  
藝術和文化的需求急升的趨  
勢

西九文化區管理局計劃於二  
〇一五年前項目的9%投入運  
作，反映其在回應本港的藝  
術需求急增方面反應遲緩

我們已經在我們第二份報告第四節討論過如果按照二〇一五年項目9%投入運作的計劃，整個西九文化區項目將注定失敗。為確保項目成功，政府必須額外撥出所需的資金40億港元至西九文化區，全速展開及領導建設工作，以使整個項目的25%可望於二〇一八年開幕。只有作出這樣具體的承諾，政府才可以在立法會的財政預算答辯會上採取主導，解決長期以來西九文化區嘗盡以各種方法，例如發行債券、借貸，或向個人或公司尋求贊助（例如出賣命名權）等方式為其建設工程融資的難題。

根據西九文化區第三階段公眾參與活動提供的資料，只有西九中央公園（Great Park）、戶外劇場（Outdoor Theatre）、自由空間（附設音樂盒）（Freespace with Music Box）及戲曲中心（Xiqu Centre）將於二〇一五年前後完成可供公眾使用，僅佔西九龍文化區總建築面積9%；當代表演中心（Centre for Contemporary Performance）可望於二〇一八年前開幕，但仍須視乎新的高速鐵路線的建設進度。

為使西九文化區內最少25%（二百萬平方呎）可於二〇一八年前投入運作，第一階段的大部分的目標開幕時間應由二〇二〇年提前至二〇一八年，當中包括：

- M+（第一階段）
- 展覽中心
- 表演藝術設施**總面積的一半**（第一階段）
- 其他藝術和文化設施
- 文康設施
- 零售/ 飲食/ 娛樂設施**總面積的一半**

二〇一五年前廣深港高速鐵路的建設工程將告完成，因此M+（第一階段）、展覽中心、文康設施及公眾露天場地將有足夠的三至四年時間按時完成建設工程。

按照二〇一五年項目9%投入運作的計劃將無可避免令項目失敗收場

第一階段大部分將於二〇一八年而非二〇二〇年開幕

於二〇一五年完成興建廣深港高速鐵路（Express Rail Link）後將有足夠的三至四年時間按時完成第一階段的大部分

我們對第一階段表演藝術設施的開幕建議中，唯一需要政府積極解決的是西九文化區地盤的土地租賃及非文化用途地的建設工程問題，因為大部分此等表演藝術設施（在西九文化區第三階段公眾參與活動地圖內顯示的五個主要群組：演藝劇場（Lyric Theatre）、音樂中心（Music Centre）、當代表演中心（Centre for Contemporary Performance）、音樂劇院（Musical Theatre）及中型劇場（Medium Theatre I））位處住宅及辦公室大樓的低層位置。西九文化區對於該地盤內的非文化設施並沒有司法管轄權，這亦是表演藝術設施的建設工程現前被暫停的原因。鑑於我們的藝術及文化需求現時迅速增加，此等表演藝術設施如果可以提早開幕，我們的表演場地和世界級的表演的供應將可大大提升。

此外，在黃金五年的未來數年內，政府應準備額外撥出30億至50億港元以翻新及/ 或升級所有現有的表演場地，以及在未來建設更多具世界級水平的表演場地。

**此外，政府可透過更公平和積極地分配藝術補貼配合西九文化區的發展。**

當西九文化區的硬件準備就緒後，我們需要吸引高質素的國際以及本地藝術活動。解決政府藝術補貼的分配問題將可使後者得以提升。

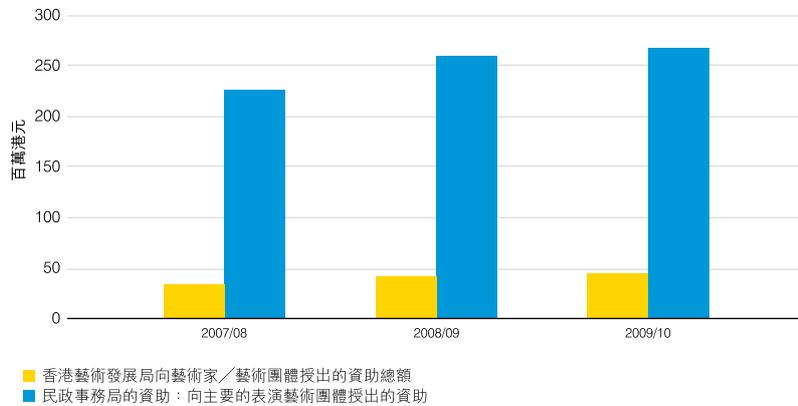
政府透過香港藝術發展局每年向藝術家／藝術團體撥款，另外透過民政事務局向九個「主要的表演藝術團體」撥款。前者有三大主題，即一年及兩年資助、計劃資助，以及多項計劃資助，於二〇〇九／一〇年為合共328名藝術家／藝術團體提供資助。328名香港藝術發展局資助藝術家／藝術團體的數目遠超九個主要表演藝術團體的數目，但於二〇〇九／一〇年後者合共得到2.64億港元資助，而前者只有4,600萬港元資助，佔所有藝術家／藝術團體資助額的15%。本港著名的藝術倡議者黃英琦在接受明報的專訪（二〇一二年一月十八日）時此對這分配方式的公平性提出質疑。此外，二〇〇五年十一月民政事務局發出的「表演藝術委員會諮詢文件」中反映，由於只有大型藝術團體可以應付繁瑣的官僚事務，使弱小藝術團體和獨立藝術家經常難以申請及獲取資助審批。

328名香港藝術發展局資助藝術家／藝術團體的數目遠超九個主要表演藝術團體的數目，但於二〇〇九／一〇年前者只佔所有藝術家／藝術團體補貼的15%



為配合我們的新藝術及文化  
硬件和軟件之間的發展，政  
府應公平和積極地分配藝術  
補貼

政府向藝術家／藝術團體授出的資助



資料來源：香港藝術發展局，民政事務署

為配合我們的新藝術及文化硬件（如西九文化區）和軟件（西九文化區內高水平的本地藝術及文化參與）之間的發展，政府應公平和積極地分配藝術補貼，提升本地藝術和文化參與的水平，銳意成為與國際都會地位匹配、全球藝術家／藝術團體聚首一堂的國際藝術中心。

免責聲明

本報告僅供說明，並非對任何行業或經濟每項重大事實的全面分析。事實陳述乃從可靠來源獲得，但香港黃金五十或任何聯屬公司不會就其完備性或準確性作出聲明。本報告中所有估計、意見及建議構成截至本報告日期的判斷。

本報告或當中所發表任何意見不應詮釋為任何類別的意見。香港黃金五十不會就使用本報告或其內容而產生的任何直接或由此招致的損失承擔任何責任。本報告不應與任何合約或承諾予以依賴。



香港黃金五十認為，這座城市在二零一一年今天再次站在歷史的十字路口。這五年間我們所作的選擇，將為接下來五十年定下基調。資金、人才和機會將在這五年源源不絕湧入香港，倘若香港人能冷靜周詳地規劃，好好把握這前所未有的機遇，香港將能持續繁榮進步，為下一代創造一個更為安穩和諧、互相關愛的生活環境。相反，如果讓機會白白流走，香港很可能會面臨長期衰落，我們也將後悔莫及。

尤其是我們的年輕一代，在黃金五年內應該更加主動，積極建設香港。因為他們這五年內的選擇，將決定香港未來半世紀的命運。

香港黃金五十深信香港人會為自己的未來作出明智選擇。我們希望能喚起社會各界關注一系列與自身利益緊密相連的議題，進而展開廣泛討論和深入研究，引導香港朝正確的方向昂首闊步、勇往直前。



## HKGolden50

香港灣仔駱克道33號  
匯漢大廈1903室  
[www.hkgolden50.org](http://www.hkgolden50.org)



香港黃金五十致力保護環境