

香港 — 黃金五年 (2010-2014)
盛衰關鍵





吳欣誼・歐肇朗・區智恆・楊瑋婷・楊棟・陳麗璇・丁凱・曾維謙・林奮強

意見及垂詢：franklin@hkgolden50.org

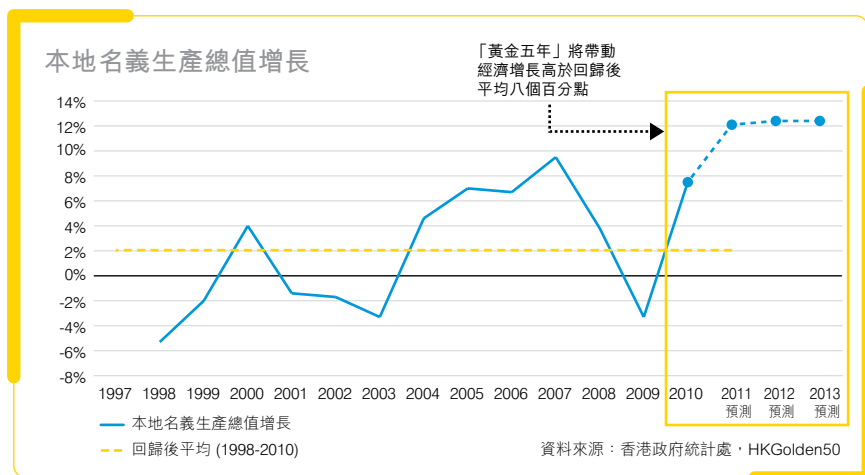
目錄

- P. 2 一、 擇要：黃金五年 —— 共建更美好香港的關鍵時期
- P. 6 二、 讓香港得以再次高增長及運用開明思維的三個難逢社會經濟因素 —— 賜予香港共建更好未來的黃金機會
- P. 16 三、 首三條 J 曲線
- P. 20 四、 新需求取代舊需求，令本地人拒新機遇於門外
- P. 22 五、 是時候「將餅做大」，投資新的服務容量與本領 —— 我們有需要，有能力，獨欠意志？
- P. 27 六、 若我們束手度過黃金五年，之後還能否保住香港現在所有？不太可能.....機會不等人

一、擇要：黃金五年—— 共建更美好香港的關鍵時期

香港黃金五十發現，現時有三個千載難逢的社會經濟因素正互相契合，為香港帶來新一段高增長期，推動香港公共政策改弦更張。我們的黃金五年從二〇一〇年開始直至二〇一四年，此時前所未有的機遇、資本及人才皆如雨後春筍般湧入香港。剛公布的第二季本地生產總值數據中，實質經濟增長已連續六季超越十年平均值，反映經濟持續擴張；預測今年名義生產總值增幅更高達12.1%，未來兩年後勁亦持續凌厲，是自回歸以來增長最快的時期。

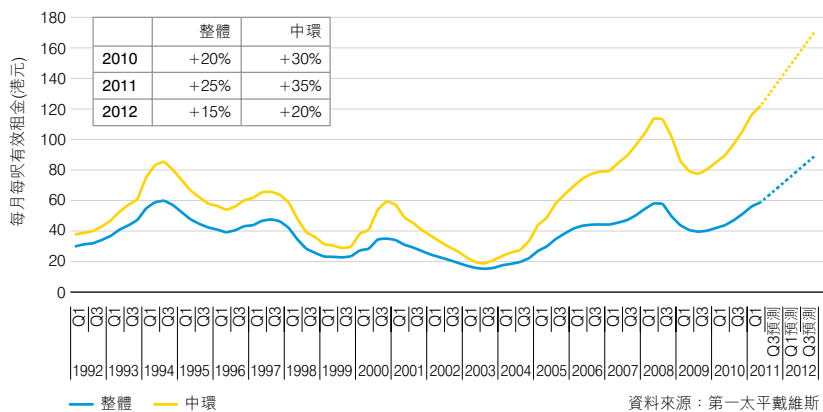
我們的黃金五年（二〇一〇年至二〇一四年）將會是自回歸以來名義經濟增長最快的時期



然而，香港現正面臨嚴重的供給限制，寫字樓、商舖及住宅供應已差不多是開埠以來的最緊張時刻。由於預期未來勞動人口將減少，營商成本必然拾級而上。這些勢必困擾香港，以致我們未能把握黃金五年的機遇。

黃金五年好景受空間及勞動力供給限制

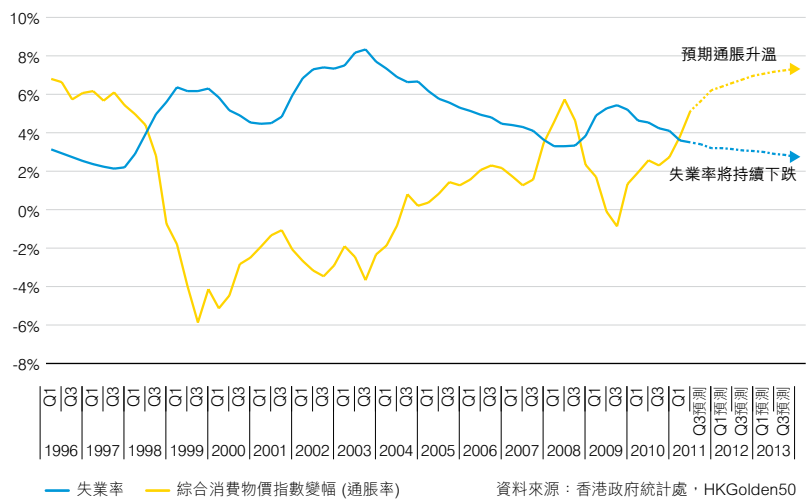
預期中環寫字樓租金將於2010年至2012年上升一倍



寫字樓租金三年整體上升72%，
中環上升110%。

有限的供給將迫使企業分拆其中間及後勤部門，遷往租金較便宜的地區，而香港勞工市場只剩下前線職位。

綜合消費物價指數變幅(通脹率)與失業率

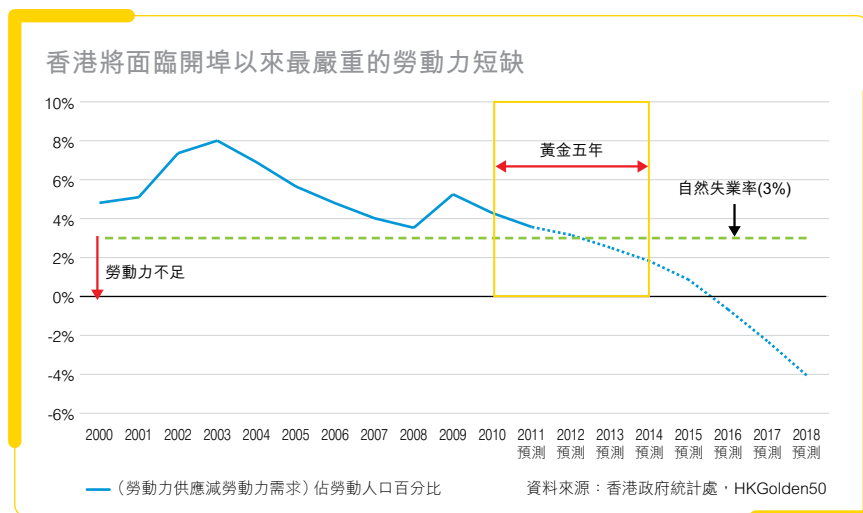


未來數年通脹將隨就業率高企

長此下去，中高收入人士的就業情況會變得不穩定，香港服務業的範圍與規模也會受到局限。中產階層的收入增幅將落後於通脹率，令特區政府本已備受挑戰的管治威信雪上加霜；服務業停滯更可能粉碎香港成為國際金融中心的美夢。這兩者均會影響所有香港市民的未來。

更尤甚者，正當黃金五年為我們帶來無限機遇、創造更多就業崗位的同時，本港的勞動人口增長卻無法滿足崗位需求。香港現時已接近全民就業，新增需求只會令工資上漲的壓力居高不下，過去數十年從未影響過香港的勞動人口短缺問題也會在黃金五年中急速浮現。

香港將再現勞動人口短缺問題



放眼區內，一眾競爭者早已整裝待發，對香港虎視眈眈，一旦我們的經濟因上述供給限制而漸露疲態、企業逐步遷出，我們對手的機會就來了。那些企業將遷移到他們的土地上，而我們則逐漸人去樓空。

勞動人口短缺或導致退休年齡延後

各位，這五年實在是香港未來半世紀的盛衰關鍵，這五年的抉擇將決定未來半個世紀的香港何去何從。我們每位香港市民均須盡其責任，我們要制訂並落實許多政策以把握機遇，我們要大幅拓展我們的服務能力，我們要打好根基，使未來半個世紀的香港經濟還能持續擴張，社會還能前進不息，我們的「餅」還能越做越大。

這五年是我們每位香港市民
攜手建設的時候了

各位手中這份研究報告，正是我們對上述議題深思熟慮後撰寫一系列報告的開篇。讀畢即可坐言起行，一起動手將香港的黃金五年延長為黃金五十年。縱覽香港黃金五十的這一系列報告，結論清楚明確，所有令香港實現結構性飛躍的因素俱備。各位可一看香港的財政狀況——香港黃金五十預測，未來三年的財政盈餘都將高於二〇一〇至一一年度的港幣750億元（本地生產總值的4.3%），儘管這已是開埠以來第三高。

各位手中這份研究報告是我
們一系列報告的開篇

財政盈餘2010/11 — 2013/14（預測）

（十億港元）	2010/11	2011/12預測	2012/13預測	2013/14預測
財政盈餘	75	102	103	106
本地生產總值(GDP)	1,744	1,953	2,196	2,468
財政盈餘佔GDP	4.3%	5.2%	4.6%	4.3%

資料來源：香港政府財政預算案，HKGolden50

現在只欠東風。香港傳統自強不息的奮發打拚精神近十年來逐漸旁落休眠，甚至已不知所蹤。整裝待發的時候到了，我們必須重拾已沉睡的意志和能力，加緊建設香港的未來，傳承予下一代。

只欠我們傳統自強不息的奮發
打拚精神

二、讓香港得以再次高增長及運用開明思維的三個難逢社會經濟因素 — 賜予香港共建更好未來的黃金機會

（一）香港人口情況 —— 促使政策改弦更張的關鍵時刻

四十五至五十四歲的嬰兒潮佔香港男性人口分布的多數，加上二十五年剛好是他們高堂的平均年齡（七十至七十九歲），減去二十五年則剛好是他們子女的平均年齡（二十至二十九歲）。

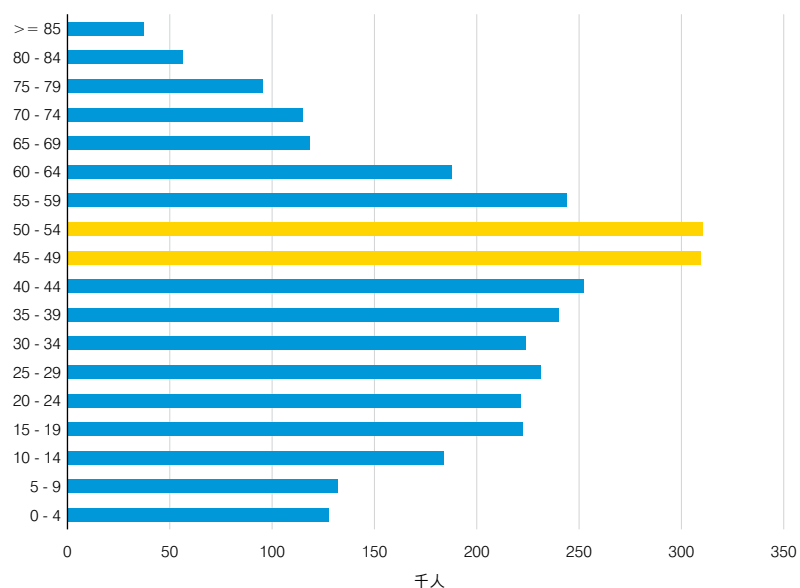
我們相信香港現正處於促使政策改弦更張的關鍵時刻，時機之成熟前所未見。平均五十歲的最大年齡層正處於三代之中，上憂吾老以及人之老，下憂吾幼以及人之幼；他們五十年所累積的人生經歷中已包含了對長者、就業問題的經驗。再者，他們也是選舉中最大票源所在，坐擁最佳人力物力，求索政策以把握黃金五年中急劇轉變的社會經濟環境。

香港男性人口最大年齡層平均五十歲

這批平均五十歲的嬰兒潮見證香港從貧窮的國際發展基金受助區蛻變為一座國際都市，亦見證國內翻天覆地的六十、七十及八十年代後期，還有一九九七年的回歸；身處其中讓他們對香港和中國有特別廣闊的視野。他們可能因少時資源匱乏、較少機會受正規教育而比下一代的學歷遜色，但也可能受益於上述獨特經歷而開放其思想、關切更多人和事而判斷層面較廣，對香港未來走向有所貢獻。

這年齡層的人最能從其閱歷環看香港的歷史背景和三代所需

佔香港男性最多的年齡群：45-54歲(黃金五十)



資料來源：香港政府統計處

十年後這批人已多半丁憂，高堂還健在者年齡也屆八十至八十九歲（香港男女的平均壽命分別為八十和八十六歲）；至於子女的年齡也屆三十至三十九歲，教養子女之時也差不多過去了。此時這批人最關心的只剩下自己逐漸老去的身體和精神，他們的視野逐漸內向，思維逐漸狹窄，也逐漸失去同理心。他們或會恃其作為最大票源的力量，用手上的選票為自己爭取最大好處，而不再關注能推動整個社會向前的課題。

這批佔相當人口的黃金五十
仍然青壯能幹，公共討論與
政策轉變應該還相當開放；
十年後的公共討論將漸趨狹
窄和內向

因此我們相信，黃金五年是我們每位香港市民坐下來好好討論如何香港才能「第二次高增長」的最好機會。香港已很幸運——一般城市只有一次機會，年輕城市還在建設過程中的唯一一次增長期將決定它老去時的狀況——蒙許多獨特條件所賜，香港在這黃金五年還有一次創造未來的機會。

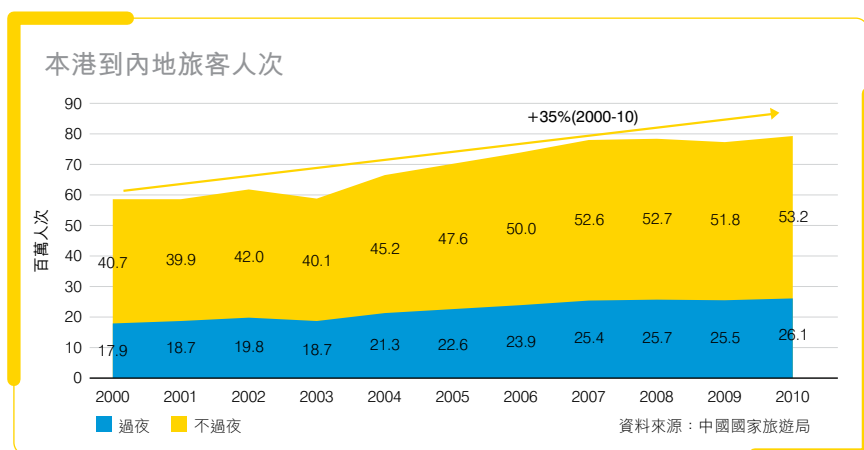
香港老去前為下一代再尋更好前程的最後機會

（二）「一國兩制」與「一國一市」？——「庫裡儲水」越來越多

試想一個從沒接觸過香港的遊客剛到埗，問何謂「一國兩制」，你會如何回答？答案應多半會以基本法為基礎。概括來說，「一國兩制」是定義公民權責的憲制概念，但對人才和資金流動沒有明確解釋和導引，回歸多年來也無甚討論。這種偏向法律定義的情況反映香港人在回歸前對中央政府的不信任，尤其是六四以後，「一國兩制」遂成為我們香港捍衛自由的最後一根蘆葦，此為常情。

「一國兩制」主要是法制概念，不是市場概念

是故「一國兩制」與歐盟不同，不能決定香港經濟如何走向「一國一市（場）」。反之，歐盟各國簽訂了人才、資金及商品流通條約，並已成立共同市場——舉個例子，現在德國公民去法國工作已不用兌換貨幣或申請簽證。



幾十年前港人要到內地已相當容易，故香港到內地客流量增長緩慢

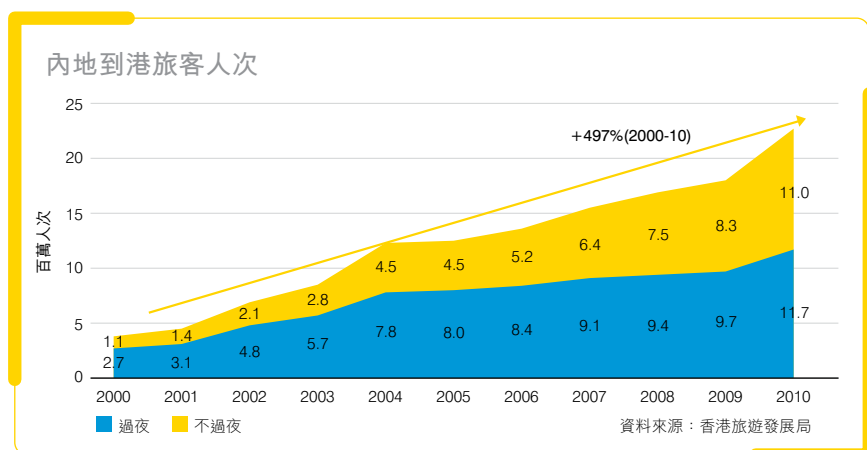
諷刺的是，雖然香港剛回歸後仍是內地最重要的窗戶，從西方來的貿易者卻越來越多繞過香港，直接到內地經商。箇中原因簡單不過：現存制度下內地華商和專才經常因繁複手續無法趕到香港與外商見面，結果內地一些沿海城市（如上海）紛紛發展起來，香港則雲塵漸封。

香港素為內地之窗，回歸後雲塵漸封

回歸後香港一直沒有計劃促進旅客、商人與人才流入，「一國兩制」遂進入所謂「單向滲透時期」。有些人認為香港應降低價格以跟內地競爭引來南流，但這明顯是見樹不見林，環顧四周，君不見滿區內地旅客大手掃購整街的高級消費品？

可自由向北流動，向南流動卻受限制

回歸六年後，二〇〇三年的自由行計劃終於為長久以來的壁壘打開缺口，從此內地旅客紛沓湧至，二〇一一年已屆2300萬。中港交通來往漸繁，香港到內地旅客人次增長卻仍然緩慢，十年來只增長了35%；同期內地旅客來港人次增長則攀升五倍，自由行實施後增幅更見顯著。



從前內地人來港需經繁複手續，近年內地旅客來港人次增長卻如潮水颶風

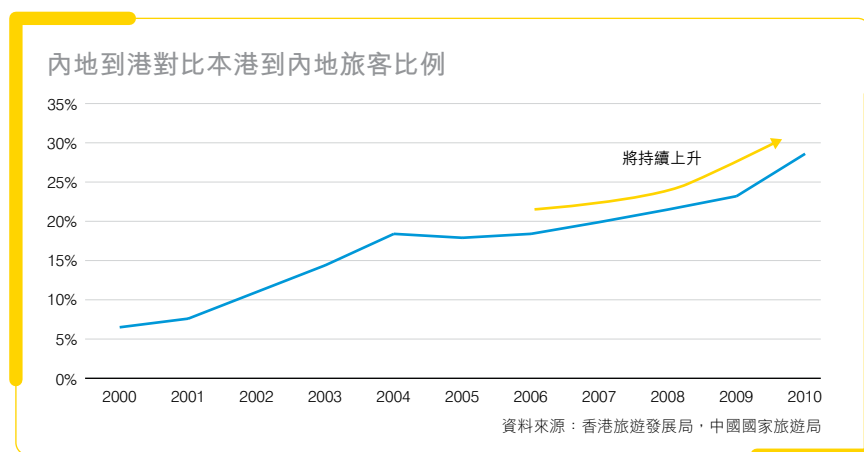
中港之間的第一份貿易條約是二〇〇三年六月二十九日簽訂的《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》（更緊密經貿關係安排），條約指定行業的流通在簽訂後明顯增長。

香港黃金五十發現，從前我們沒深思如何促進人口流動（「滲透性」），導致人才、投資及技能向北流失，窒礙中港交流，對雙方均沒好處。這幾年流到北面的資源現在如庫裡儲水蓄勢待發，在黃金五年流入回補香港——如年多前內地人開始來港買樓，服務內地人的行業亦同時起飛，在中期內仍會繼續。

從前是流失中空，黃金五年是流入回補

其他行業也同時起來收復十年失地，其收復之迅速至今還令人驚訝。回顧二〇〇〇年時，每一百人次從香港到內地的同時，只有6.5人次從內地到香港，今天已升至28.6。這一比率何時穩定下來則取決於未來如何繼續促進人口流動，更重要的是如何擴充香港的服務容量，在不取代現有需求的前提下容納新需求。

內地旅客來港消費金額遠大於香港旅客到內地消費，情況將持續為香港的旅客消費帶來不少盈餘。



壁壘倒下，香港從旅客赤字到旅客盈餘

香港在回歸前早已超越區內各個競爭對手成為重要的國際商業中心，跨國企業的亞太區總部大多設於香港。若回歸後早期中港之間已有自由雙向的流動，以當時雙方服務業質素的巨大逆差來說，香港應該不難穩守優勢、擴張發展。

香港在競爭中會更充滿活力，
不過如果中港流動並非雙向，
則逃不過敗陣的厄運

商業世界裡的資源流動如滾雪球，每次流動生成更多流動。若中港之間的商業網絡更緊密廣闊，海外企業選擇來港的機會則更高；海外企業能在香港接觸內地各省市的商人、資金及機會，香港亦可趁機發展我們的內地市場網絡。舉例說，內地人來港變得容易後，來港旅遊人數便在增長，購物人數自然也在增長，來港開門市的高消費品牌也因而增長。雖然現在中港之間的雙向流動還未及我們與一些傳統貿易夥伴間那樣暢通無阻，這卻應是我們的目標，把握內地企業和旅客對我們世界級服務業的無限需求。

來自內地的流入增長會帶動
世界流入增長

今年八月中國務院副總理李克強訪港，他帶來的對港政策勢加強香港的「滲透性」。許多現存制度下渴求不得的商業機會即將湧至香港，我們故須擴充勞動人口及寫字樓供應。

國務院副總理李克強訪港進
一步掃除中港之間的障礙

（三）經濟重心——西向東移

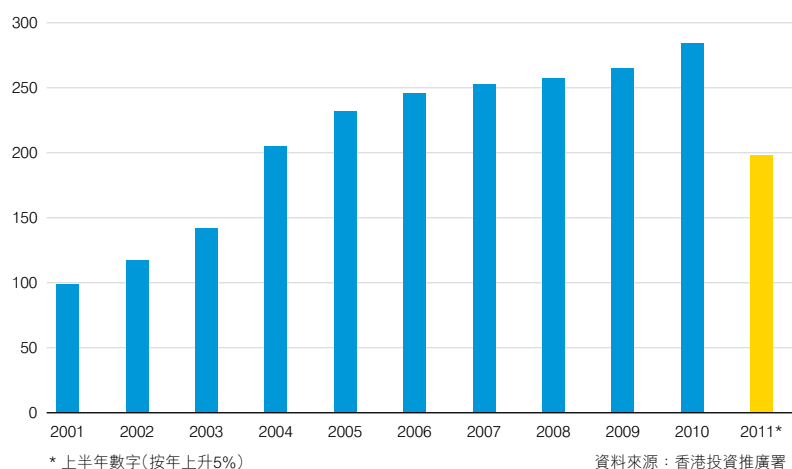
三十年來海外企業來港通常一波接一波，如八十年代日資銀行、九十年代早期美國投資銀行進駐擴張，今次黃金五年的企業流入卻是從全球各地蜂擁而至。

流入通常一波接一波，今次
卻全數湧至

投資推廣署數據顯示，二〇一一年上半年該機構共協助198間企業進駐香港，按年增長5%，這數字已是二〇一〇年全年284間的七成，無怪乎投資推廣署在本年七月份的《企業新動態》中指出：「我們現時還與很多有具體計劃的外來投資者緊密聯絡，我相信投資推廣署.....在明年一月公布的成績更勝去年。」

全球市場波動陰霾下香港經
濟仍成熟穩健，流入有史以
來最高

2010及2011年海外到港開立公司數字破紀錄

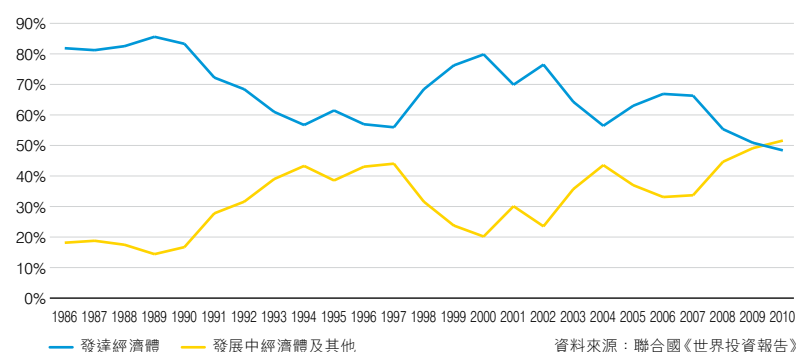


二〇〇八至〇九年環球金融危機絲毫沒有影響投資推廣署協助進駐企業的數目，在二〇一〇至一一年持續的全球經濟陰霾下仍不跌反升。

全球經濟重心由西向東移，香港亦因此避過過去幾年的經濟下滑週期。根據經濟學家Willem Buiter與Ebrahim Rahbari（2011）對新興「全球經濟帶動體系」研究，未來四十年，十一個帶動全球經濟增長體系中九個位處亞洲，其餘兩個位處非洲。剛發布的環球投資報告證實了Buiter與Rahbari的預測，發展中國家的全球境外直接投資份額在報告出版二十四年來首次超越發達國家。

十一個帶動全球經濟增長的
體系中九個位處亞洲

海外直接投資佔全球百分比

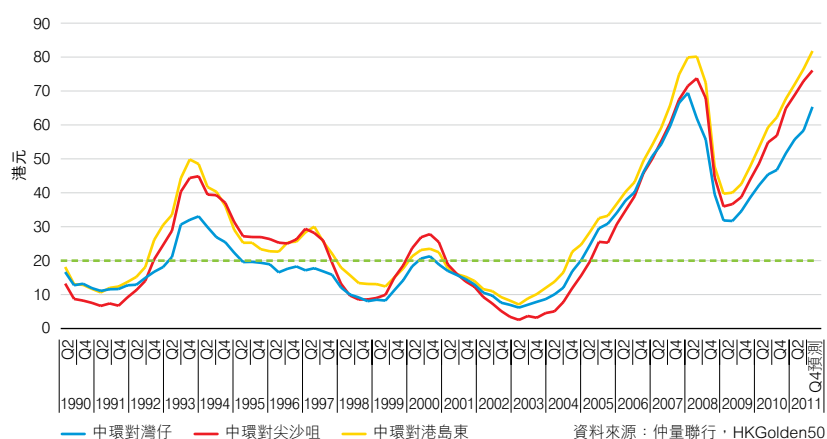


二〇一〇年發展中國家的全球境外直接投資份額首次超越發達國家，佔全球過半

香港位處亞洲中心，坐擁與西方發達經濟體系接軌的普通法和市場制度，應佔金融及「高級認證」業（如保健、產品認證、高價值物品）鰲頭。從中環寫字樓租金差額中可知，香港核心行業之一——金融業情況依然良好，企業還能支天價呎租，成功在呎租最昂貴的中環抵禦新行進場及舊行擴充。

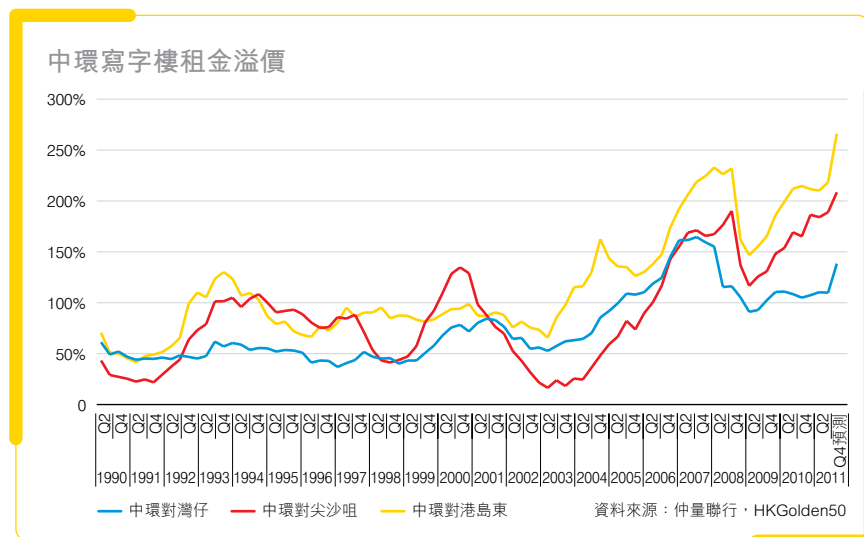
亞洲崛起：國際級環球金融及認證服務中心需求殷切

寫字樓租金差異（每月呎租）



中環租金差額節節攀升，看出金融業仍不斷增值

中環寫字樓租金差額量度中環與灣仔、尖沙嘴和香港東寫字樓每月呎租的差距。幾年前每當差額增至每月呎租港幣20至30元企業就會搬遷至較便宜的地區，除去租後每月平均攤分的搬遷和線路鋪設費用後，每月還可節省約20元呎租的成本，所以港幣30元之高的呎租差從前是不可能發生的；二〇〇八年環球金融危機下金融業首當其衝，租金差額也是回落至此水平。〇九至一〇年資金再度流入金融業，利潤再度反彈，租金差額也再度回升，但企業並無因此遷出，反映中期利潤預期依然良好。



雖說如是，租金持續高企下企業終會開始理性考慮如何善用空間，遷出香港到租金較便宜的地方落戶，香港進一步佔有全球市場更大份額的勢頭將會受挫。

三、首三條 J 曲線

上述三個利好因素的匯聚帶動香港服務業需求上升，其趨勢與英文字母 J 相似，故謂之 J 曲線。J 曲線會經常在黃金五年出現。現在就讓我們先了解首三條 J 曲線出現的涵義。

流入並非一直平穩，而是呈 J 形

黃金五年內 J 曲線將陸續有來，我們會在其後的研究報告中詳細探討。現在我們每個香港市民都要解決的迫切問題是：我們是否有足夠勞動人口與空間，還有配套服務——以配合 J 形流入的機遇？

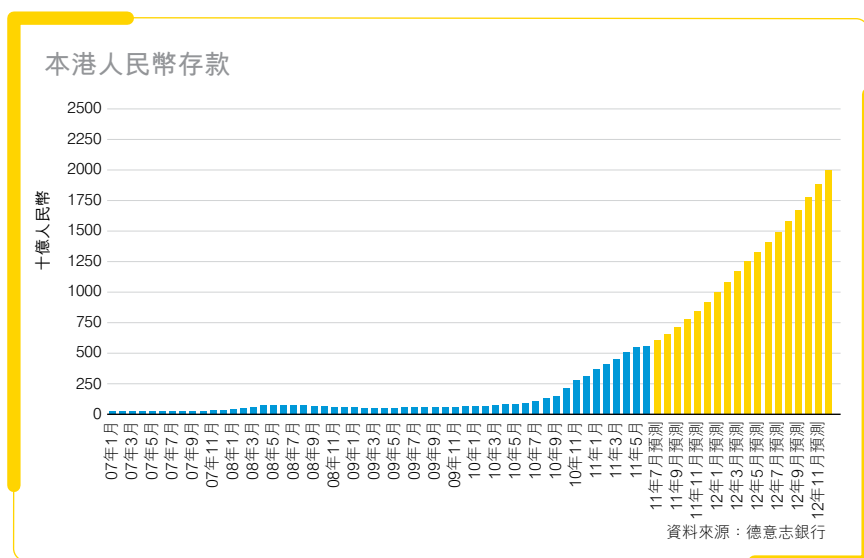
我們須擴充勞動人口與空間供給以配合 J 形流入

（一）香港人民幣存款

請看下面的人民幣存款金額圖，故事盡在其中。市場早已期望也準備好迎接人民幣業務，修改貿易平衡規則以配合來港存款，增加「滲透性」。人民幣存款與境外業務分析權威馬駿先生預測，人民幣在港存款將在二〇一二年底達到二萬億，應巨額存款而生的各種人民幣產品將製造三萬個金融業高薪就業機會。

牆一拆他們自然來

人民幣存款 —— 兩年半內從
零到二萬億



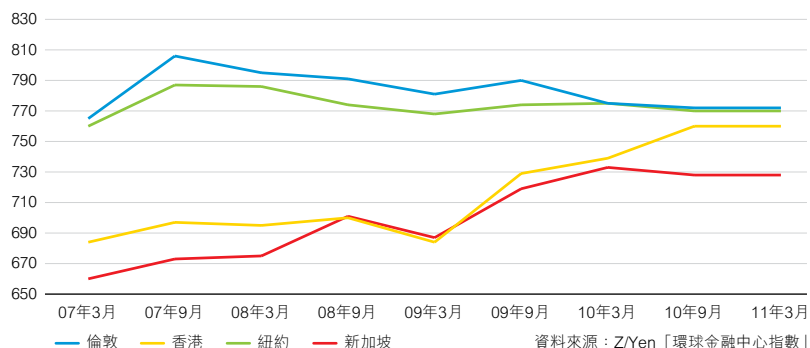
這需要450萬平方呎的寫字樓空間，或一個半至兩個九龍站上蓋的環球貿易廣場。而這一切的背後，二〇一一至一五年間每年預期平均寫字樓供給只有100萬平方呎。

這幾年香港致力於拓寬金融業的範圍與規模。從倫敦一家獨立顧問中心製作的環球金融中心指數中可看出，香港的排名正持續上升。若能加強中港之間的「滲透性」，香港就能如虎添翼，迎頭追上世界龍頭紐約與倫敦。

應人民幣而生的機遇需要一個半至兩個環球貿易廣場，但香港已沒如此空間

香港是一個急速冒升的國際金融中心

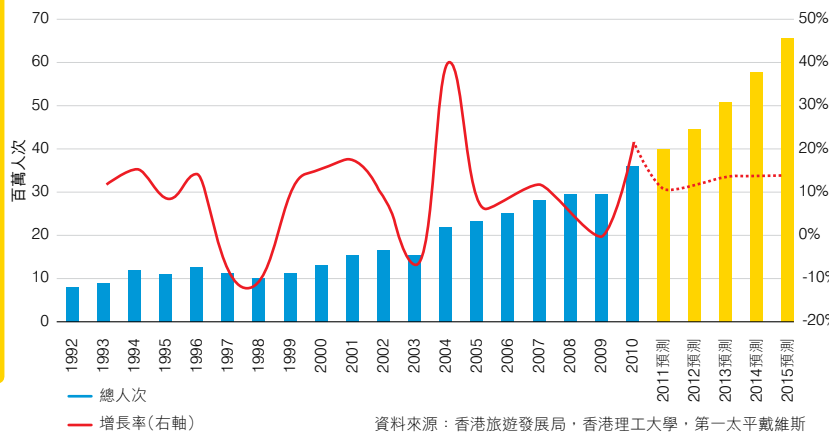
環球金融中心指數



(二) 旅客從四方八面湧至

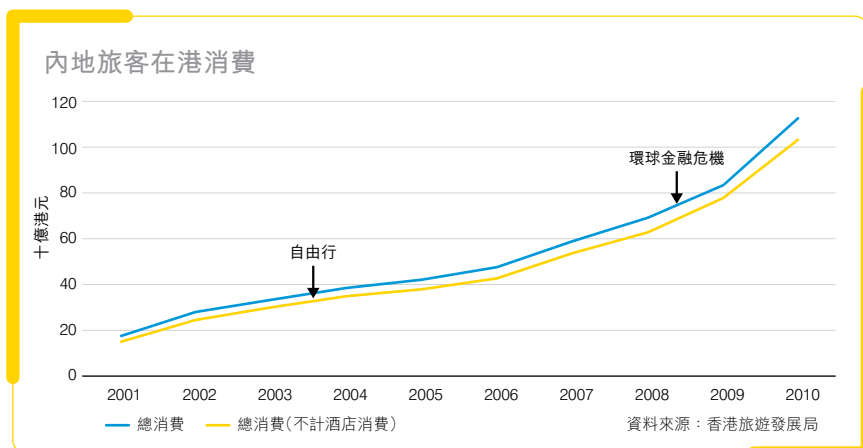
前節我們已探討過內地旅客來港的詳情，這裡我們只需告訴各位，一項香港旅遊發展局、香港理工大學及第一太平戴維斯的聯合研究預測，內地旅客來港人次升幅在高基數下仍將再創新高。

到港旅客數目



香港即將成為全球遊客最多的城市

來自內地的旅客一年比一年多，加上他們的人均消費也在按年增加，這為我們的旅遊業帶來可觀收入。實際上，內地旅客在港消費過去九年足足增加逾四倍。



隨著內地放寬個人遊限制，
即使環球經濟放緩，來港旅
客仍不斷上升

(三) 香港醫療體系

傳媒經已廣泛報導內地孕婦湧至香港產子，在此不贅。但值得注意的是，很多內地人都被香港的醫療水準吸引從而來港尋求醫療服務，這對我們經已負擔沉重的醫療系統可謂百上加斤。香港黃金五十將進行另一項研究，專注探討香港醫療體系——一個香港存在已久的優勢。

對本地醫療服務的需求並非
只局限於來港產子

四、新需求取代舊需求 — 令本地人拒新機遇於門外

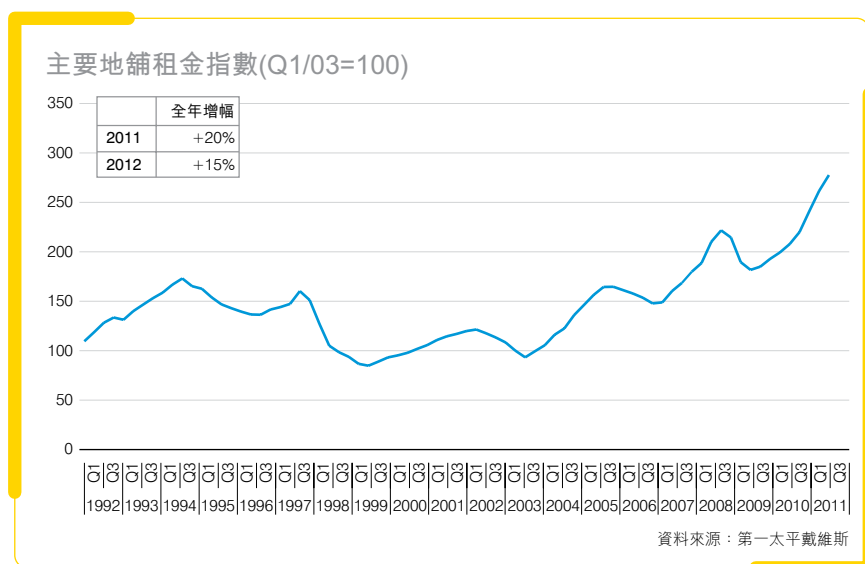
服務業貢獻了香港產值的93%，香港堪稱世界最服務密集的經濟體。隨著越來越多消費者來香港使用我們的服務，服務業將會帶動本地的就業市場，有利社會整體發展。

所有服務業需求對香港有利
無害

問題是，這些突如其來而且爆炸性增長的機會並非一般的「取代需求」：即在市場競爭之下，消費者選擇受歡迎的商品而淘汰表現不佳的商品，從而騰出原有空間。

現時香港的情況是現存需求其實沒有消失，而是不斷增長。以內地來港旅客為例，他們喜愛購買高消費的奢侈品、手錶和珠寶首飾。因此，短短十八個月間整整半條皇后大道中都在售賣上述商品；兩年間，香港最長的街道彌敦道，也有三分之一的店舖易手予此類商品的銷售商。同一時期，本地對快餐、中式酒樓、中檔時裝以及影音產品的需求同樣有增無減，但由於奢侈品的利潤較豐，他們的負擔能力亦比其他商戶高，結果把租金水平推至歷史新高。

J曲線式需求正趕走原本蓬勃的本地需求

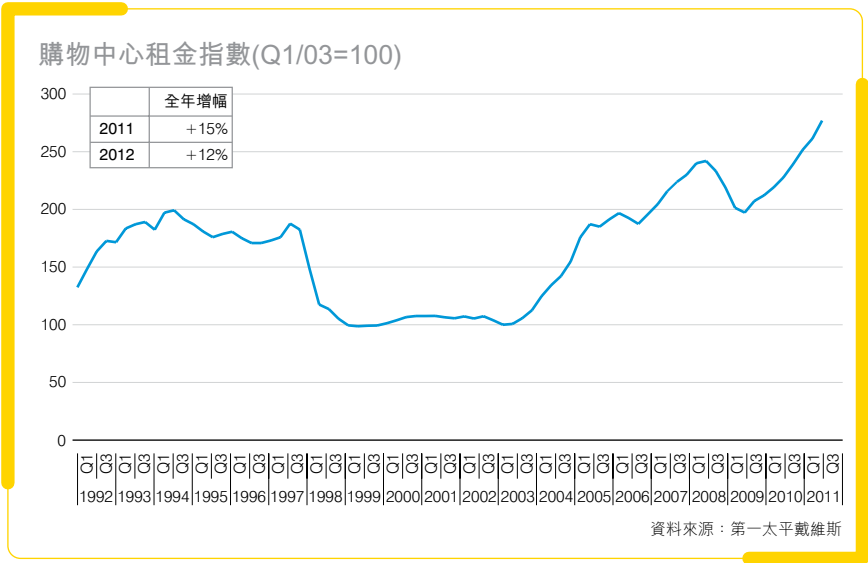


主要地舖的租金水平比九七年高位高出一倍

但隨著一些較高檔次的商店因為租金壓力而從主要商業區遷往地區商場，使這些本來著力服務本地需求的商場承受越來越大的加租壓力。

唯一令所有人得益的方法就是創造更多購物空間，以同時服務本地消費者與外地旅客。事實上零售、飲食及酒店相關服務業提供了香港近三成的就業機會，只要有足夠商舖供應，這些行業絕對有很大的發展空間。現時本港商舖空置率是歷史新低，我們必須提供更多土地，因為任何新增舖位供應都會帶動就業機會。我們將在另一份研究報告中仔細探討如何增加土地供應，我們相信香港現存可供發展的土地其實比想像中多，例如東涌及機場仍有大量土地可供使用，能舒緩中期的土地不足。

雙贏方案：增加商舖供應



商場租金比九七年高峰高出約六成

五、是時候「將餅做大」，投資新的服務容量與本領 — 我們有需要，有能力，獨欠意志？

一個成功的「國際都會」要有效率地運作，需要一系列高質素的配套服務；這包括一個高效、快捷的醫療體系和一套優良的教育制度，為經濟增長提供所需人才。我們認為現時香港的醫療和教育系統都已經不敷應用，我們應該增加公共和私人的醫療設施，培訓更多本地醫生以及招聘海外合資格醫生，亦應該加強培訓商業人才以及增建國際學校，以應付日益殷切的需求。

不斷增加的機會亦會使配套服務更為緊絀

香港必須建立與內地企業的網絡，並吸引他們來香港設立公司。過去數十年我們已擁有與內地企業相當全面的聯繫，在這個基礎上快速增長的空間不大。但我們不應忘記，內地仍有很多企業不了解香港作為服務業中心的能耐，這為我們的發展提供了很大的潛力。當這些企業在香港建立業務，亦會同時引進內地相關的網絡與知識，深化兩地經濟融合。隨著世界經濟重心西向東移，與內地的緊密聯繫將會成為香港在國際市場上的一大賣點。

吸引內地企業與香港聯繫製造協同效應

本地大學應招收更多內地學生，有需要時更應給予他們永久居民身份以作誘因。他們在內地的經驗和網絡對本地人才發展帶來一大助力，同時也能舒緩香港勞動力嚴重不足的問題。

吸引內地人才緩解勞動力不足

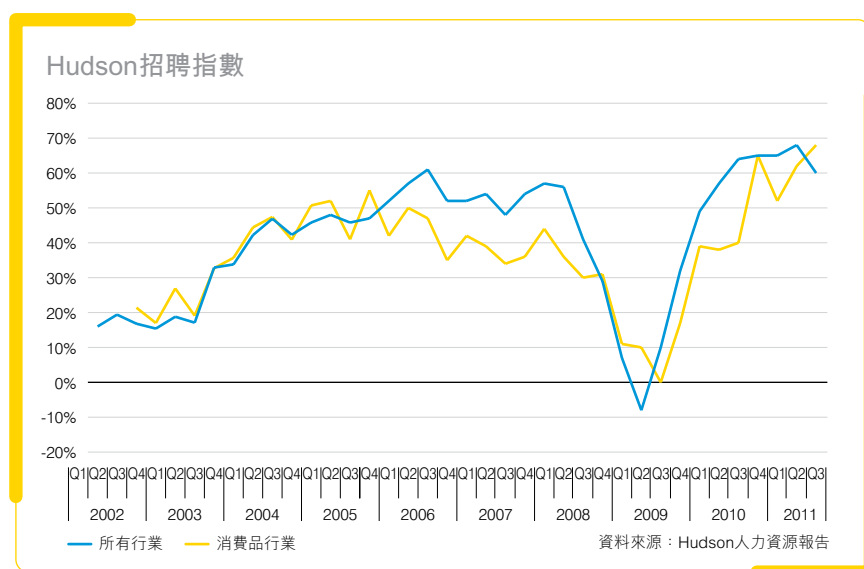
我們現在將評估一下我們對香港黃金五年的期望到底是否現實。香港黃金五十相信，假如我們要充分發揮香港潛能，有五大元素是不可或缺的：

我們擁有充足資源建造更好更大的香港

（一）商機 —— 在黃金五年內我們不乏商機，投資推廣署的報告便是最佳佐證。

（二）私人資金 —— 本地儲蓄和外來的投資都為香港提供了穩定的資金。最近，香港剛剛成為世界上首三大的外地直接投資目的地，這是有史以來第一次。

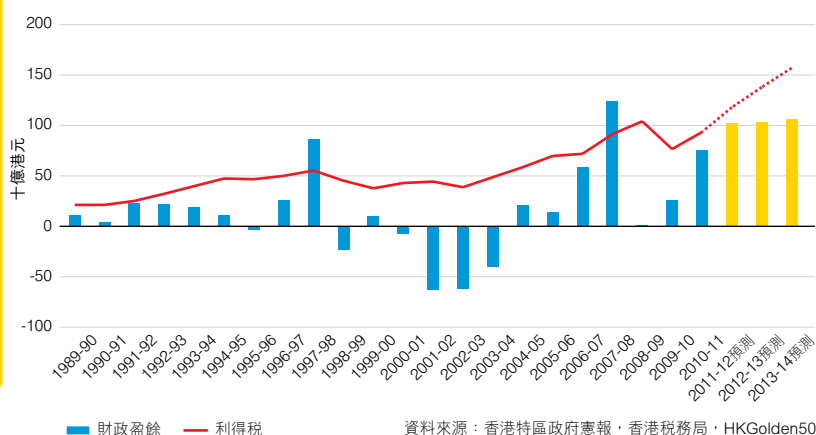
（三）人才 —— 我們二、三十歲的年輕人是教育程度最高的一群，加上曾經在海外生活和工作的內地人才，以及來自世界各地的專業人士，香港實在不缺「腦力」。



黃金五年令勞工市場更加暢旺

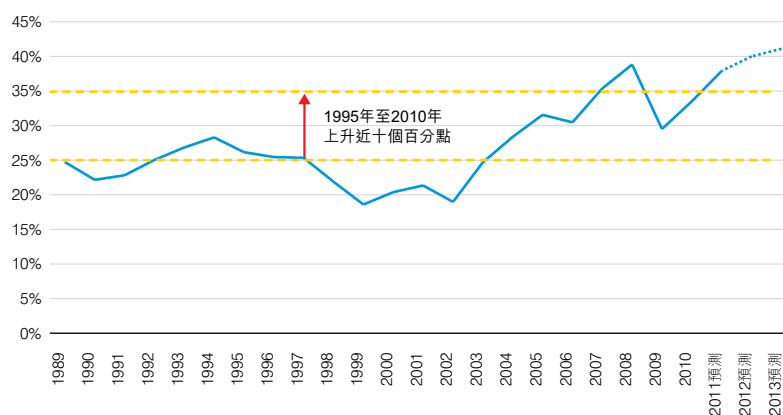
（四）公共資金 —— 黃金五年帶來的商機加上借貸成本低廉，將會在未來數年帶來可觀的利得稅與地價收入。我們預料，即使我們著力推動公共投資，也未必要動用我們的財政儲備。

利得稅與財政盈餘



庫房充裕，但把現金派發會
使我們失去很多為將來建設
的機會

公司利潤佔本地生產總值百分比



在黃金五年內，香港營商環
境將會更加有利

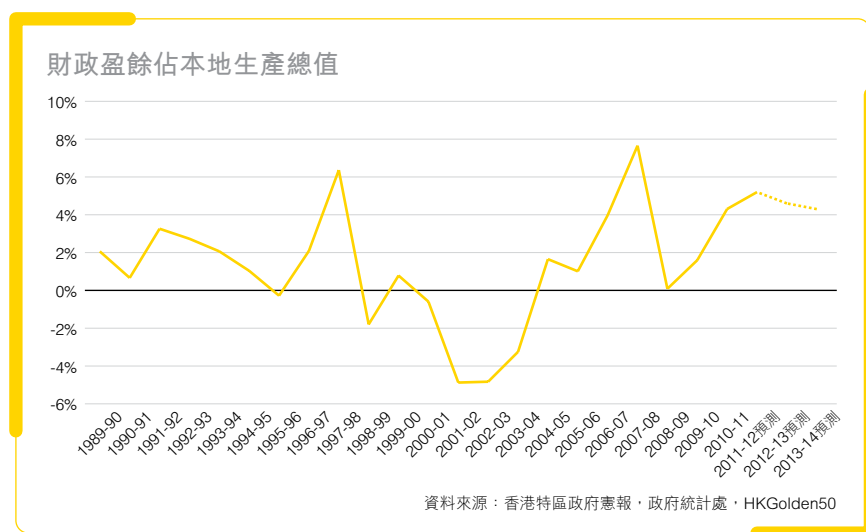
要緊緊把握黃金五年的機遇，關鍵是香港需要大幅增加服務業相關的基礎建設。香港作為一個成熟的經濟體系，現正經歷第二次高增長，因此我們需要更多醫院、學校、辦公室、購物中心、商業大廈、道路、酒店和旅遊景點配合旅客需求——任何新投資都可以輕易回本，獲取可觀回報。

任何新投資都可以輕易
回本，獲取可觀回報

美國長時期的研究發現，投資在醫療體系對生產力的回報最少達18%，而投資在教育回報則有12%至18%，而且這類公共投資肯定也能創造大量就業機會。黃金五年只會使本地人才需求有增無減，相比持有美國國債的兩、三厘回報，香港實在沒有理由不增加在醫療、教育等方面的公共投資。

「如何為下一代投資1000億」將是我們另一個研究課題。

「如何為下一代投資1000億」
將是我們另一個研究課題



（五）改變的意志 —— 黃金五年內唯一拖香港後腿的非在物質而在精神 —— 香港人一直以來引以為傲的自強不息、奮發打拚精神。試回想九七年時，香港每年建造35000個私人單位，還有新醫院、新學校、新鐵路、新商業中心和新市鎮；對比今天，我們不停殺校、年均新落成私人單位只有10000個，更遑論其他大型建築。

本港著名經濟學者王于漸教授曾說：「沒有東西比飢餓更加令人專注。」他指的是五十年代韓戰時期，國際禁運切斷了香港的經濟命脈——轉口港貿易，香港貿易額過了足足十年才完全復甦；這十年間，靈活多變的香港人靠輕工業成功找到自己的一片天空。但時至今日，香港社會已接近全民就業，工資亦水漲船高，香港人不用再憂心溫飽，社會也隨之變得不思進取，如何讓我們每位香港市民重拾求變之心，將是香港黃金五十遇到的一大挑戰。

有力無心

毋庸置疑，今天香港人的思想已經越來越保守。這個現象並非香港獨有，幾乎所有成熟的經濟體都在面對人口老化而活力消退的問題。不同的是，在全球增長放緩的情況下，香港獨享第二次高增長期。只要我們好好把握，這個千載難逢的機會將改寫我們的未來。

全球都在老化，唯獨香港「返老還童」

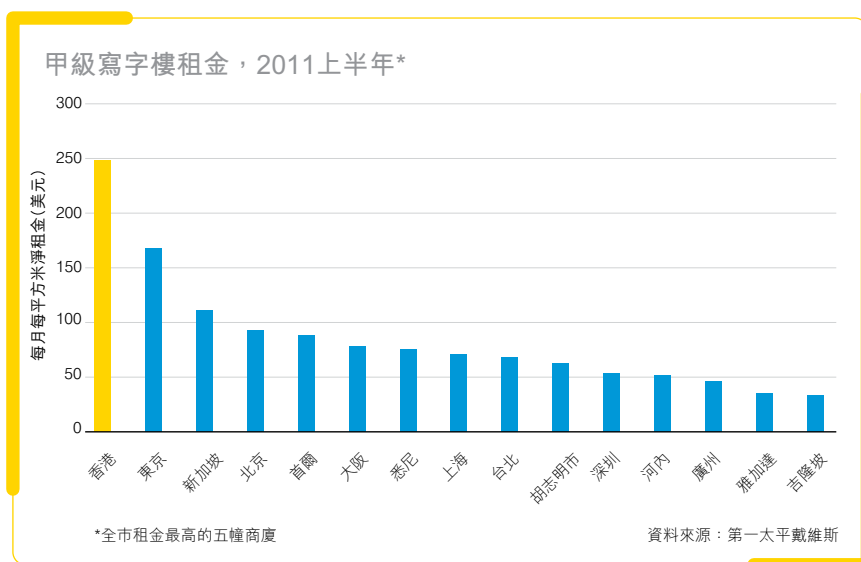
香港黃金五十深信，假如香港在十四年前遇上今天的機遇，靠著當年植根於香港人心中自強不息的奮發打拚精神，結果將會差天共地。

假如你在十四年前遇上今天的機遇，你會怎麼做？

六、若我們束手度過黃金五年， 之後還能否保住香港現在所有？ 不太可能.....機會不等人

我們將用金融業為例說明，但我們認為同樣理據適用於其他行業。西方國家增長放緩、債台高築，而亞洲則持續增長、現金充裕。在錯綜複雜的外圍環境中，香港的金融市場將延續以往的強勁勢頭，繼續急速擴張。全球經濟重心西向東移為香港晉身成為亞洲以至國際金融中心奠下基石，但前提是香港必須爭分奪秒，盡量擴展金融業。

全球增長放慢之際香港服務
業將持續擴張



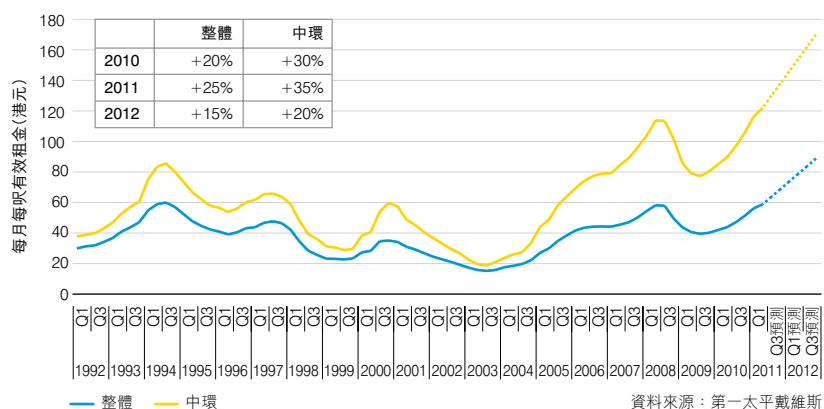
對金融業增長的最大障礙是寫字樓的供應短缺，面對本港有史以來幾乎最龐大的需求和最少的職位空缺，寫字樓租金已經升至歷史新高。國際物業顧問公司第一太平戴維斯的資料顯示截至二〇一一年六月，香港最昂貴的五座商業大樓平均租金比新加坡高逾一倍，比上海高近兩倍。

香港寫字樓租金在亞洲高踞
榜首

這些成本令香港成為世界上營商成本最昂貴的地方之一。面對如此高昂的成本，打算進入本港市場的企業也會三思後行，轉而選擇亞洲其他租金較低的城市。本港租金在黃金五年伊始已經穩步上揚，第一太平戴維斯更預測，到二〇一二年大部份租戶約滿續租之時，租金將大幅抽升七成之多。具體來說，每個在香港甲級寫字樓工作的僱員，「平均每月佔地」將值港幣13000元，在中環更高達每人每月25000元。

租金可能比薪金高——難令
企業保留後勤部門

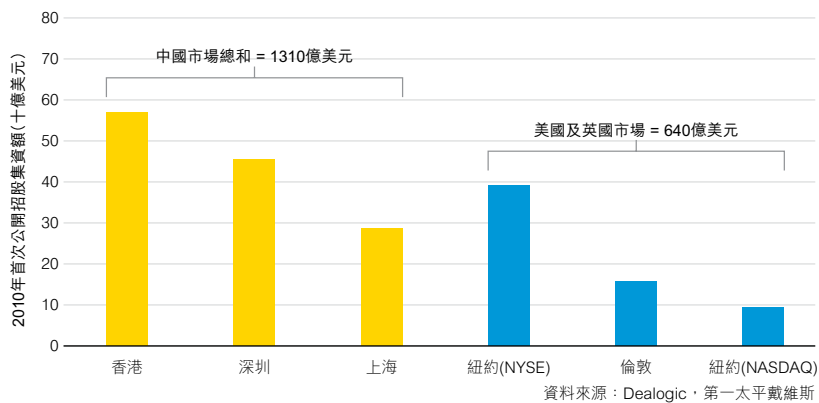
預期中環寫字樓租金於2010至2012年上升一倍



未來租金升幅勢必迫使本港大型跨國企業重整業務，把收入最高的前線工作留在香港，中間及後勤部門只好移往租金成本相對低廉的地區。固然，香港在利潤最豐厚的首次上市集資市場上一直手執牛耳，但租金飆升將會令香港無法提供多樣化的金融產品和服務。

香港好不容易在上市集資市場上領導群雄，但卻白白錯過了其他較「容易」的金融服務市場

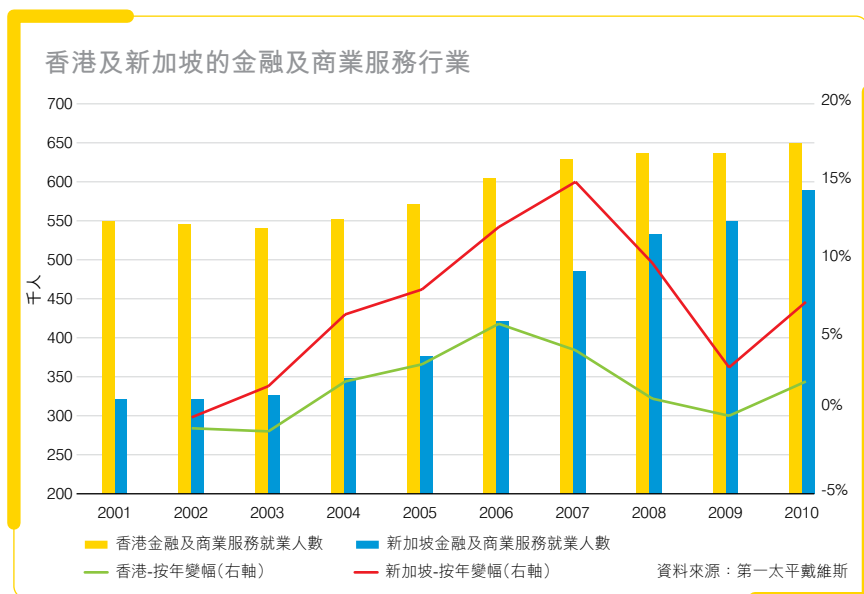
香港正成為世界首屈一指的上市集資中心



因此，假如香港要趕上倫敦、紐約，成為全球國際金融中心，租金高昂絕對是最大障礙。日子有功，租金上升不但會威脅中高收入人口的就業情況，更令香港成為國際金融中心的好夢成空。

但其他城市又是否擁有足夠的人才和技術以分香港一杯羹？第一太平戴維斯研究發現，八年前香港在金融及商業服務業的就業人數為55萬，比新加坡的31萬高出近八成，但時至今日雙方差距正在急劇收窄。

八年前香港金融服務業人才
絕非新加坡所能望其項背



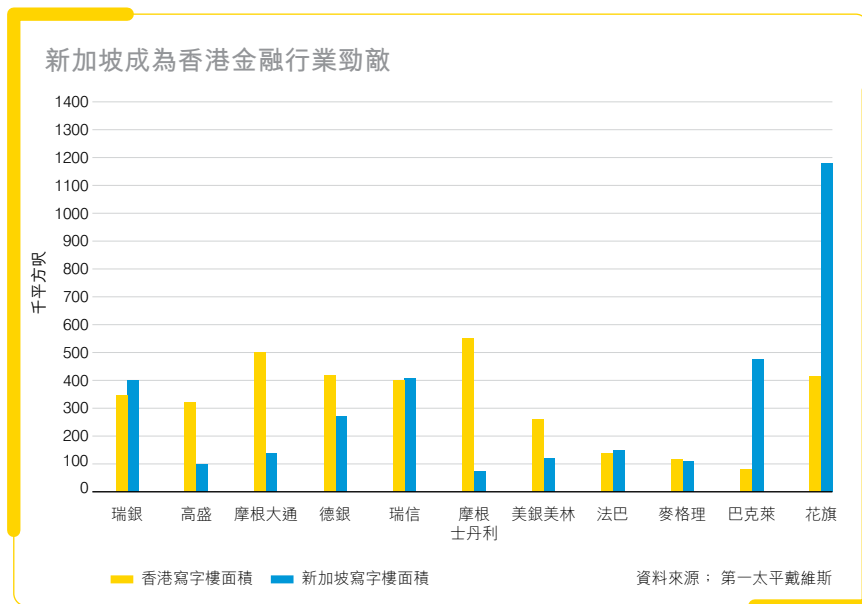
雖然政府不斷強調金融業為香港的支柱行業，但過去八年本港從事金融業的人口只增長了18%至63萬人，對比新加坡同期83%的增長（至現時59萬）可謂相形見绌，現時要說新加坡還沒有足夠金融人才已不能成立。

可惜，好景不常

大型國際金融機構通常都有很大自由度和靈活性調配他們在亞洲的服務基地。過去八年，新加坡正在這方面對香港步步進逼。現時有些大型機構在面積較少的新加坡所設的營運基地比香港還要大。

新加坡有心有力，隨時隨地
對香港的商機虎視眈眈

世界各大投資銀行在新加坡都有營運基地，當中有些佔地甚至比香港更大



過去八年，大部分香港人認為我們最大對手是上海，這想法大錯特錯。其實香港可謂列強環伺，假如我們不能在黃金五年迅速擴大服務業規模和產能，世界各地消費者和公司都將離我們而去，轉而投向我們的競爭對手。一旦消費者改變了消費模式，企業也在海外落地生根，要使他們回心轉意將甚為艱難。更堪虞者，我們下一代的就業機會將會從此流失。

我們還以為香港最大競爭對手是上海？

故此，大量增加主要商業區寫字樓供應將是香港在黃金五年的首要任務。

一般免責聲明

本研究報告是根據公開或獲授權的資料，加上研究員的判斷而編制，只供一般參考。我們雖已盡力確保報告內資料準確與及時更新，但對於該等資料在任何特定情況下使用時的準確性、完整性、恰當性與及時性，並沒有作出任何明示或隱含的陳述、申述、保證或擔保。本報告並不構成任何性質的個人推薦或建議，亦沒有考慮個別讀者的獨特目的或需要。



香港黃金五十認為，這座城市在二零一一年的今天再次站在了歷史的十字路口。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富庶、安穩的生活環境。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匯漢大廈1903室

www.hkgolden50.org



HKGolden50 is committed to protecting the environment.