

興建世界級硬件 國際舞台放異彩

過去兩周和各位詳述了香港的各項獨特優勢，並指出香港面對盛衰關鍵的發展岔路：只要我們把黃金五年的機遇盡量鎖緊在香江，配合祖國支持，貫徹「一國一市場」的經濟政策，讓北水毫無阻隔地南流，香港將躍升成為第三個國際都會，與倫敦、紐約鼎足而立；同時為我們教育程度最高的八、九十後建造更繁榮、富動感和人性化的社會。

但假如我們束手度過黃金五年，不單會痛失騰飛的寶貴機遇，更會把現有一切拱手讓人，香港將淪為下一個東京或威尼斯，成為明日黃花，被世界遺忘。

香港黃金五十 | HKGolden50



HKGolden50 (香港黃金五十) 為一獨立非牟利非政治研究組織，由九名香港逾家家庭長大的八十年代研究員加上資深分析員林書強於2011年夏天成立，旨在以客觀事實和數據喚起各階層關注香港面對的挑戰和困難，推動公共政策，使香港更上一層樓。

當全球大部分經濟體面對嚴重的需求不足，要用非常手段如 QE1、QE2 救亡，卻同時受財赤限制而有心無力，香港卻因黃金五年帶來大量需求和商機，加上私人資金充裕，未來幾年政府亦將有近 5% GDP 的盈餘，因此我們必須重拾上一次高增長長期的心態，趁龍年伊始，立刻行動，建構眼前最好的五十年。

我們認為要急切採取三大行動：

- 一、建立共識；
- 二、建設世界級硬件；
- 三、建立世界級軟件。

這樣才可真正發揮潛能，躍升成國際都會。

香港開埠 170 年，至今天已是全中國最自由開放的城市，擁有成熟穩健的法規和價值系統，吸引全球人才和富裕人士到此工作生活。早前我們提過，國際都會需要經得起時間考驗的健全法制，因此香港各界以至國家領導人應該明白，國際都會不能靠靠大土木建造而成，而是需要一個「有機」(organic) 的發展過程，才能對外建立商業網絡，對內確立社會制度，並在硬件基礎上累積一套全球認同的價值觀。

米芝蓮餐廳與紐約看齊

舉個例子，去年 12 月「米芝蓮指南」舉行一年一度的發布會，據報該飲食指南的總監表示，香港的食物類別和質量「幾乎超越紐約」。他又指香港人十分幸福，很容易就可以吃到世界美食。

事實上，香港的米芝蓮星級餐廳數字達 62 間，與紐約看齊【圖 1】。值得一提的是，現在意大利以外的米芝蓮三星意大利餐廳，居然不是位於紐約，而是香港；須知紐約有許多高收入、定居已久的意大利人，以紐約意大利僑民為背景製作的著名電影有《教父》及《Little Italy》。

香港的美食文化，並非由政府政策而來，而是由香港無數中小企的競爭力，以及國際金融中心顧客的要求結合而成。香港，不但是亞洲國際都會，而是堂堂正正的世界級國際都會，我們不要壓過新加坡、上海，而且也要超越倫敦、追趕紐約，在國際舞臺大放異彩。這是大陸經濟動力與「一國兩制」下的奇蹟：很難想像一個頻頻傳出食物安全問題的國度，竟有六十多間米芝蓮星級餐廳，一個社會主義國家，竟擁有一個全球信譽、富有普世價值、自由公平的國際都會。這是香港，也是祖國的驕傲。

要香港成為國際都會，中央必須貫徹實施「一國一市場」。可是香港現時與全球互相流通，惟獨與內地沒有此關係，例如內地企業希望進駐香港，要經相關部門的重重關卡審批，但內地省與省之間卻沒有如此限制。中央必須使香港跟內地城市的經濟關係，與香港和其他海外貿易夥伴的自由互通關係一樣，才可促進香港成為蓬勃的世界級服務平台。

通脹加劇 行動刻不容緩

黃金五年的故事不是什麼遙不可及的事，且看眼前的通脹：去年 9 月至 11 月的基本通脹率高 6.4%，須注意當時通脹率並未受政府一次性紓困措施的因素影響。相對回歸以來的十四年平均通脹幾乎為 0%，預期未來五年內退休人士手上的現金購買力將會蒸發 30%！

猛於虎的通脹，源自香港公私營投資的嚴重不足。舉例說，外來的服務業需求

(如內地旅客)湧至香港，導致三分之一條條教道的地舖變成珠寶、鐘表等奢侈品店。這些店舖利潤深厚，把租金推高，假如在這些奢侈品店隔壁的一間快餐店想保住舖位，它亦要承擔相同的租金。

假設食物售價有兩成是租金，那麼當租金上升三成，快餐店的食物就要加價 6%，又例如當內地企業進駐香港，在中環租了寫字樓單位，假如你的牙醫又住在同一寫字樓內，那麼牙醫也會將租金上升的成本轉嫁到你身上。

硬件不足，軟件同樣緊縮。現時的失業率為 3.4%，就業人數和職位空缺均為歷史新高。過去十年我們勞動人口增加了 40 萬，高速增加了 11%，但由明年起的十年，隨著人口老化，勞動人口將收縮 30 萬，縮步少於比人口老化的日本的速況；工資的升幅將會更加明顯，去年工資上升 9.9%，便是十七年來最高，進一步推高通脹。我們賴以維生的服務業素亦會因硬件不足、服務的人手不夠而必然下降。

過往十年的投資不足正影響我們生活的每一方面：除了商舖、寫字樓和住宅不足，其他設施如醫院、大學、圖書館甚至骨灰龕場都供不應求，以致樓價高企、公私醫院爆滿；勞動力短缺，由餐廳侍應、酒店接待員、管員，以至醫生、護士、銀行家等各行各業都出現人手荒……一切一切都在眼前發生，不能視為無睹。

我們認為，自二次大戰以來，從來沒有一個議題對所有和全有切身關係。退休人士面對高通脹醫療資產：中年人作為家庭支柱要養顧家庭「老老嫩嫩」開支，包括醫療及教育等；年輕人的就業機會受租金高企打擊。假如處理不善，香港的政壇壞境將為惡劣。

八十後的怨氣某程度來自期望落空：完成頂級的酒店管理學位，卻發現沒有酒店可以管理，在海外一流醫學院畢業回港，卻沒有醫院可以讓他們工作；英雄無用武之地，實在浪費香港人的極大心血。增加商業硬件，有助消除年輕人對社會不滿的想法。

首務建酒店商場寫字樓

租金高企是香港成為國際都會的主要障礙，迫使企業把中台和後勤部門遷往租金成本比香港低三分之二的內陸、深圳或上海等地，長此下去，對香港的就業市場和收入分布都有害無益。

我們認為香港眼前的各種短缺的硬件中，增建商業物業如酒店、商場、寫字樓等，絕對是首要任務。租金走勢說明一切：現時住宅租金還未回到 1997 年的高峰，酒店、商場、寫字樓的租金已較十四年前的高峰高出一倍以上【圖 2】。然而，去年 10 月份的施政報告對能製造就業機會的商業樓宇隻字不提，



■訪港旅客近年急增，香港有必要興建世界級的酒店及商場，否則將錯失發展成國際都會的良機。

卻只著墨於復建屋居。

1997 年金融風暴時樓價大跌七成，但能以低樓價「上車」的人少之又少，因為當時全港彷彿只有一個行業，就是地產服務。實體經濟可謂「塘水滾塘魚」。樓市崩盤，水缺自然無魚，很多相關職位隨之流失，失業率急升至 8%，通脹達 6%，比現在的美國、希臘有過之而無不及。

“過往十年的投資不足正影響我們生活的每一方面：除了商舖、寫字樓和住宅不足，其他設施如醫院、大學、圖書館甚至骨灰龕場都供不應求，以致樓價高企、公私醫院爆滿……一切一切都在眼前發生，不能視為無睹。”

在這次近 30 萬家庭淪為負資產的慘痛經歷中，我們學會的教訓是必須提升經濟質量，必須增加非房地產相關的就業機會。黃金五年，時機到了，推銷名牌產品，在酒店接待遊客以至為外來企業策劃上市，均與樓市無關；然而，我們同時需要新的商場、酒店和寫字樓，才可以容納隨之而來的新增職位。

幸好，香港底子優厚，縱使現在才知迷失十年，急急追迫亦為時未晚，今天先論述香港在硬件的發展需要，明天再談軟件。

我們在此羅列兩個可用的土地資源，以支持大型商業發展。

一塊可用的「熱地」位於香港國際機場的東北端，旁邊正是將來的港珠澳大橋。此大型可用總樓面面積 1100 萬方呎的土地商業發展，比廣東道的海港城大上一倍【圖 3】！數年前土地已取得規部門批准，隨時可動工，是時候重新考慮。

打造大東涌建「環球薈」

珠三角連線落成後，在現時不斷增長的內地旅客需求上（每年來港內地旅

客逾 2800 萬人次），將為香港帶來珠江三角洲的新顧客（珠江三角洲人口達 7000 萬）。現在絕大多數內地旅客來港是希望購物，我們構想建設一個大型商業綜合設施（我們稱之為「環球薈」，Gateway To The World，簡稱 GTTW），作為香港的服務業「櫥窗（showcase）」，一來滿足他們享用香港的醫療、教育和金融等服務，二來可設有購買藥品、化妝品、品牌的特賣場。此項目可為香港創造大量就業機會及商機，並能舒緩市區的士地需求。

港府將用近 1400 億元公帑，相當於去年兩倍的財政盈餘，興建第三條跑道。雖然我們支持新的硬件投資，但面對現時 70% 香港樓價用量都屬過境性質，毗鄰的廣東省眾城市又有充足的空間興建容量比香港大的機場，我們實有必要盡量減低大型投資的風險。

香港在會獎旅遊 (MICE) 方面正被新加坡力追，除了因星洲有賭場之外，還因為機場亞洲博覽館被批評「內容不足」，商務旅客參觀展覽會議後沒有其他活動，結果亞洲博覽館吸引力有限，但灣仔會展規則經常爆滿甚至「超客」。

因此，在機場內發展大型商業項目正合時宜：試想像一個有 150 個品牌的特賣場，貨品與市區貨的不同，而且價格相宜：一間設有 3000 多房間的酒店（佔現時酒店客房數目的 5%），都正好為香港的會獎旅遊業創造內容，使訪港旅客不再只是過境，而會留港使用香港服務。

如此大型的商業發展將創造起碼 20 萬多個就業機會，大可支持東涌填海，居住 15 萬人，發展為半個沙田大的新市鎮，容納 40 多萬人，一改現時東涌偏狹一隅 (out on a limb) 的情況。

西九地下百萬呎巨 mall

珠江三角洲急速發展，成為華南的經濟重心，香港配合新的交通建設（如屯門西繞道和港珠澳大橋）把商業向西發展亦理所當然。配套設施完善的東涌，足可成為香港極理想的土地儲備甚至珠江三角洲的中心。

可能會有發展商等既得利益者認為增加供應會影響生意，但其賣家們應明白香港就是急造愈大才愈會似雲來。黃金五年內的大豆就是束手度過，不「有風駛盡帆」只會把機會拱手讓人，當別的城市做大反會侵蝕香港的市場份額，最後受害的反是自身。

相比其他已發展地區，香港的平均教育程度最低。要改善收入分布，絕對需要大力發展零售服務不需高學歷但就業機會多的行業。明乎此理，在水水園興建酒店應是明智之舉：香港的過夜

旅客數字可望在今年內超過倫敦，達 2600 萬，但香港的酒店房間卻比倫敦少 4 萬間。

其實以香港的交通而言，酒店座落在中環，觀感還是天水圍分別不大，最重要是價錢合理和設施整潔。假如在偏遠地區有酒店提供，則可以解決現時香港就業機會與地區的錯配，讓天水圍的居民不用負擔昂貴車資到市區工作。

香港的經濟和就業倚重旅客的消費，佔零售銷售 52%，接近 30% 勞動人口從事零售等、飲食及款待工作，旅遊業持續強勁，關係著本港的經濟繁榮。

隨著旅客日多，香港的硬件意見不足，顧客大排長龍的情景屢見不鮮，長此下去服務質量必定下滑。

西九龍文化區地下可用空間可達 1500 萬方呎。我們建議利用當中的 200 萬方呎空間作零售用途：為中環、九龍以至鄰近的廣深港高速鐵路站加添商場，應付殷切的需求。廣深港高速鐵路通車後，只須 48 分鐘便把廣州和深圳居民帶到香港消費。

固然，地底建築成本較高，但考慮到該區數以萬元計的呎價，我們認為購物中心的回報能抵銷興建成本。世界級的地下購物設施，可與地面的世界級文化節目互相輝映。

優質服務迷倒遊客

許多移居香港的人都是來港旅遊後喜歡上這個城市。國際都會的魅力確實容易令人著迷——快速的生活節奏、優美的海港山嶺、卓越服務，以至烈日當空下 50 度上街而沒有一間店舖被破壞，翌日亦準時上班這種極優良的公民素質，都讓人立即迷上，日久久了便不能自拔。因此，旅客體驗是吸引人才來港的關鍵。旅客人數上升，增加優質服務的需求，企業為滿足需求而精益求精，為到訪旅客創造更美好的體驗，當中部分會選擇留下，以港為家培育下一代……國際都會就是在這樣的良性循環下培養出來。

以上所列的是兩項隨時可用的土地資源，可於短時間內推出來以紓緩眼前的嚴峻短缺。但是要追回過往十年的投資不足，對土地的需求將十分龐大；因此香港社會實應全力支持政府的「優化土地供應策略」措施，以應付一個變得更美好的香港帶來的中長期土地需要。【啟動沙田】亦應在徵收收地等方面得到公眾支持，以增加寫字樓供應，這點八、九十年後的前景尤其重要。

住宅供應方面，我們認為大經濟學教授王若「活化」現存所有居屋單位實為可行方案，不單為首次置業者提供大量潛在供應，還可以增加住戶流動性，讓市民得以搬到其他地方，不被「綁」在當年獲分派單位所在的地區，大大提高經濟效益。

香港要成為國際都會，就必須佔香港本地生產總值 93% 的服務業做大做好，成為區內世界級服務平台。但要發展服務業，還需要更多更好的商業硬件，亦需要世界級的軟件配合（如醫療、教育等），篇幅所限，明天再和大家詳談香港應在軟件方面起起直追的地點。

但無論如何，香港必須鎖緊黃金五年內峰擁而至的機遇，不致令我們開埠 170 年來發展的結晶品——教育程度最高、最富世界觀及最人性化的的八十年後，提供無限的發展前景。

本欄逢周二及周三刊登

圖 1 2011 年米芝蓮星級餐廳數目

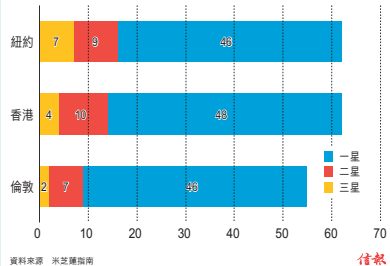


圖 2 購物中心租金指數 (Q103=100)

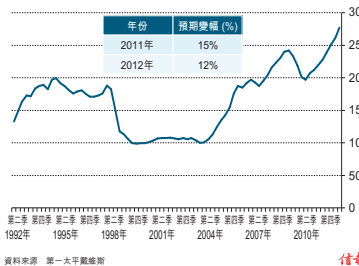


圖 3 香港國際機場東北陸可作商業發展

