

Speech (27/02/2014)

香港樓價受什麼影響？

總體說包括：資金，供求，利率，信心，政府政策，投機性，預期，人為操控。
以下只屬個人意見！

1. 資金- 香港是自由經濟市場，當美國房地產不境氣，當香港房價急升，那些熱錢以投機和賺取較高回報，沒有資金限制進出的香港房地產市場正正就是這些過剩的熱錢的出路！

2. 供求 - 首先房子是需要時間建的，它們的供應是較沒有彈性！可是需求卻可以突然的以級數增長，原因可以從以下幾點解釋：

- 真正居住需要，這需求可預期的；
- 升值預期作正常投資，這需求與升值率同步；
- 香港房市已經不再是區域性，而變成全國性，這需求是不可預計的；
- 政府高地價政策，限制供應，製造人為的求過於供。

3. 利率 - 由於美國的 QE 政策，利率長期處於超低息環境，因聯繫匯率的關係，香港必須跟隨美國利率的變化。可是美元貶值，人民幣升值，香港港幣因此大幅貶值，食物，原材料，人口通脹增加。香港通脹預期一直高企！由於超低利率，最後形成高通脹負利率環境。聰明的投資者會怎麼辦？答案就是把資金投放於較特出，較高回報的房地產市場！賺取較高的回報。這樣同時刺激房子的需求！

4. 政府政策

香港現今房屋政策已經失去了麥里浩年代的果斷，董建華的前瞻性，以民為本。現今十分政治化，更甚是嚴重傾斜於大地產商，銀行！

不過我更希望大家明白，真正操控香港土地供應，房地產市場是香港政府！最大業主，最大炒家也是我們的政府！

可是，更甚的是已經感覺到真正主管香港是國家，從興建居屋否，香港政府那態度，便可猜到！正正因此，政治因素，這十分敏感的因素已經為香港房產市場注入非常政府和不明朗的環境了。

5. 投機性

我問，香港人的文化是什麼？答案是”快”，我相信大家也同意，搵快錢，升職轉工要快，快餐文化。那怎樣搵快錢？答案是”炒” - 小孩炒閃卡，明星相，大人炒股票，炒樓！當房價升，大家就一窩蜂去炒樓，香港人炒，國內人更加大炒，

外國基金一起炒，上市公司轉形炒賣物業，政府，大小地產商一起炒！銀行以十足市價估值幫助大家一起炒！房子真正價值被一下子提升番幾番！

6. 預期

正常有理性的投資者絕對不會妥協高通脹和負利率環境。如果房產升價預期較高，大量投資將因此投入房產市場，重複地把需求推高，把價額不合理性地推高。可是預期亦會受信心影響，一下子改變！剛提到的政治因素，要是國際，中國政治環境一旦有什麼改變，信心頓失！大家想想沙士時，什麼是信心也不用我多說了。天災連年，不是危言聳聽的。

7. 人爲操控

我更想解釋的是財閥對房產市場的操控！

舉例：如果我有一仟萬呎土地儲備，平均價每呎\$3000。當政府推出一萬呎地拍賣，我用\$12000一呎去投和買這幅地。將來要賣\$20000呎才可能有錢賺！那麼風險不是很高嗎？這當然不是，真正目的是土地儲備的價值會因一小幅地的高價而令大量儲備的土地平均值上升。大財閥跟大地主合作，巧妙的以什麼限呎不限價招數，一起炒高地價，房價。然後大家一起賺大錢！以人為限制供應，製造需求。製造假像！配合高地價，價高者得手段賺大錢！

不過大家請小心留意，現在供不應求是一手市場。二手市場，單位空置率的情況是怎樣？市場是多變的，現今市場變化十分急速！並不容易掌握。

論融合與邊緣化

以下純屬個人意見：

97 後中國與香港的關係已經有了很大的變化。香港作為中華人民共和國的特別行政區，她既作為中國走向世界的橋梁，同時亦與國內各大小城市互補優勢，但亦互相競爭。

首先要分析一下香港成功的原因。四十年代大量資本家從中國來到香港，他們帶來了技術和資金。而當時亦有大批低技術難民從國內逃難到香港，造就香港擁有大量的廉價勞動力。兩者互補創造了香港工業發展的優勢。

香港的工業就在這基礎下發展了，97 前基於香港一直也是英國的殖民地，也發展出香港作為華洋雜處的商業社會。當時香港的 9 年免費教育和精英教育，香港當時官方語言是英語，商業語言也是英語。也令生於 50-80 年代的人努力學習英語的原動力產生了。這樣條件下就創造了一班能善用英語的香港精英了。這語言上的優勢令香港商業貿易成功走進龐大的歐美市場。在 80 年代，日本經濟強大，香港人要跟日本人做生意，不就是一窩蜂的去學日語嗎？香港的經濟就在這優勢下發展並起飛了。

80-97 年間，中國改革開放，經濟還以市場和資本主義模式摸索操作。靈活善變通的香港人已察覺中國投資機會處處。大量廉價勞動力和物資供應，加上國家政策對工業發展的優惠，香港的企業家紛紛把生產線北移。97 問題同時令大量香港人移居美加英澳紐等英語西方國家。從那時開始香港人就兵分兩路，一批走向國家，把普通話說好，學習中國的文化，官場文化，中國獨特的生意文化，關係等學問。而移居西方的，也把香港人的英語水平提高到與外國人一樣。他們的下一代，在西方接受教育，為新香港人打好更國際化的基礎。

97 後的事情相信大家也很清楚，所以我並不重複多說了！只想說說一些重大的政策。那便是母語教育了。在推行這政策時，我曾經狠狠的批評這不倫不類的教育政策一定會永久打擊香港作為國際城市的競爭力，把香港的優勢打下去。同時也把學生的英語水平打下來！結果，最後孫公的英語微調，把決定權交回學校。好讓這政策得以結束，政府有好的下台階，家長學生怨氣暫時平息！究竟我說這麼多，和今天的論題有什麼關係？答案就是語言和我常常說的競爭優勢了

究竟一個國家怎樣才可以被世界其他國家認同是強大？可能你們會說是軍備，經濟，城市規模，人民生活水平？答案其實很簡單，就是這國家的語言的流通性和流行性了。記得我曾指出，當美國強大時，不是全世界也瘋狂的學英語，日本經濟強大時，日語，日本文字不是全世界也可以看到？現在，中國開始強大，中文不就是全世界也可以見得到，聽得到嗎？一向只懂英語的美國人，也把中文加入他們中學課程，為將來美國人進入中國龐大市場打好基礎！聰明的中國政府也透過孔子學院，在全世界推廣中文。這中文的商業競爭力無疑就不斷上升，學好中文不就是同時提升國家，地區，人民的競爭力？

這裡我必須指出，如果香港的母語教育是以普通話，我是讚成的。可是現在是以廣東話這地方方言，學生並沒有因此而把中文水平提升。即是他們語言上的競爭力並沒有因這政策而提升。相反，英語能力卻更加嚴重下降！

說回正題，我將簡單的說明香港如何擁有獨特競爭優勢和香港整體社會的概況。我們正處身於一個群體競爭而卻又非常個人化的資本主義社會，我們崇尚市場經濟，以供求和競爭，生產力分配社會資源。

一個人的社會成就，大多數均取決於以下要素：

1. 學問，知識；
2. 科技，技術；
3. 關係，網絡；
4. 素質，文化；
5. 溝通能力；
6. 前瞻性；
7. 領導才能。

知識和學問-我相信絕大部份香港人均對知識和學問有相當的追求意欲。單從各位同學在工餘後還舟車勞動的上課，持續進修就簡單說明了香港人的進取了。但我亦必須借此機會提醒各位，知識，學問必須常常使用，發揮，多少也好，常思考應用，才能為你們增值的。不然，只會是沙紙一張吧！

香港推行多年免費教育，大學普及化均目的在把香港人的教育水平提高，同時令香港人文化，素質，文明水平提升。

在這方面，以平均計算，香港人是佔有很大的優勢。

說到科技，技術，我也希望借此機會為董特首說點公道話。我個人認為董先生是一位很有前瞻性和慈祥的領袖。首先以房屋八萬五政策和居者有其屋政策為例。它們的真正目的是什麼？97 那時香港樓價狂升，一般市民根本無法負擔，這些政策目的非常明確，希望一般市民”居者有其屋”，可是，卻忽略了我之前所提

及的財閥，大地主，既得利益者等的利益，也忽略了香港人獨特喜歡”炒”和賺快錢的文化！地產發展商簡單的以預期供過於求，放棄買地，炒家撤離市場，地價，樓價應聲倒下來。最後銀行收緊貸款，估價不足，大量負資產湧現。民怨四起，迫使政府放棄賣地，放棄八萬伍建屋計劃，放棄居者有其居計劃。為香港高地價政策重新上軌。

我說董先生是很有前瞻性的領袖原因有以下：

他推動香港 IT 數碼化，一下子領香港數碼化科技提升提前了好幾年。他推動物流，旅遊（自由行）政策是他促成的，今天香港高消費品市場的蓬勃，全賴自由行政策，中藥港，高增值高新科技園，保護知識產權，包括持續教育基金也是董先生任內推出。這些都是令香港經濟增長的重要因素。

可惜，政策執行，講求天時地利人和。執行者對政策的了解，認識，合作，市民的期望等等未能配合。

我想指出香港 97 問題更令香港出現兩派港人； 1. 更加積極認識中國的回歸派，他們於 97 前後，積極參與中國投資，認識中國官場，商業文化，並把普通話說好。 2. 移居西方，令香港人民族更加國際化。這些都能令香港人的素質，國際文化，文明不斷提升。香港同時具備與國家的密切關係，也具備國際化網絡，加上良好教育，溝通能力，加強香港成為國際大都會的實力。

香港人獨特（uniqueness）的優勢，整體（collectively）就成了香港的優勢。這些特質，我個人相信中國的無論大小城市，還需要一段很長的時間才能模仿，學習的。

有一點我想說明的是具備前瞻性，領導才能的領袖，在香港工商界內，我們確實有很多很多精英。而政府管治團隊，正正十分需要這樣的精英。這也是目前香港面對的最大挑戰和最大的劣勢。

了解中國國情的人，也知道中國還有很多根本，基礎問題要解決的。最起碼就是教育和人民素質的嚴重差異。作為學者，中國方面政治的我不善把自己的見解在這裡交代了。讓同學們真正跟國家官員，商業大亨交手時，自己慢慢學習了。

不過我可以大膽的作一個結論，香港跟中國國內城市一直也存在競爭的。國家特別對香港在政策上的照顧，也令部份發展中城市白眼(Jealous)! 中國目前還欠缺香港所擁有的獨特競爭優勢，所以香港還不會被邊緣化。他們還要利用香港的條件，透過香港向世界走出去。但如果香港人，香港政府，不努力維持香港我所例說的獨特獨有條件，更進一步提升自己。同時香港必須努力保持香港現在所擁有的競爭優勢，包括自由經濟，法治社會，知識形社會，國際化文化，良好語言溝

通能力，優良的教育，更強大的國際網絡，和與中國政府和各大小城市保持互信良好合作關係。不要還幼稚的想五十年不變，打好這份工等不思進取的態度，不然很快，不久將來，中國的各大小城市將把香港迎頭趕上，到時我們便真正的被邊緣化，當競爭優勢失掉，更被取代。那時便被 ” 溶合 ” 了。