



高地價政策影響着香港各個行業。

文：陳浩平

早前於4月中卸任的前恒隆集團董事長陳啟宗在一個論壇談及對本港樓市的一些看法，認為香港經濟相當程度上過分依賴房地產市場，但高地價政策是一個有限度的「遊戲」，不可以「玩過籠」，特別是當本港樓價升至世界高峰，不能夠永遠持續落去，一旦其他經濟稍有差池，香港將難以維持相對高的房地產價格，1997年後繼續以房地產作為主要經濟支撐，是較危險的事。同時又認為普遍港人有「搵快錢」心態，寄語港人要改變這心態，否則前途不會燦爛。

陳先生此兩個觀點客觀的陳述了過去二十年香港所面對的問題，作為香港其中一家大型的地產集團的掌舵人，這樣的分析很值得參考。根據香港政府統計處的數據，在2021年香港房地產業在GDP中的貢獻約為20%，若加上相關產業，如建造及專業服務等，其佔香港的GDP總貢獻會超過30%。而香港過去部分政策傾倒於房地產業界，使供應已經不足的住宅市場更見緊張，更甚的是，在過去十多二十年，全球各地濫發貨幣，香港資產格價亦跟隨急速上漲，這樣的財富效應雖然使消費市道暢旺，但所衍生的副作用及代價亦非常高昂，所有生產成本都高得難以負擔，從商家營運成本中，租金，以致引申的工資都跟鄰近地區難以競爭，更不用說長期位於全球最貴的住宅市場，使生活於本地的基本民生，住屋都面對極大困難。

香港容許資金自由流動，進出，投資各類型資產亦沒太大限制，使香港吸引大量資金追逐回報，物業投資當然成為一個熱門項目，而資本追逐的只有是回報，但是提供這樣回報的卻是潛在的物業升幅及用者的租金！很切實的影響大部分市民的生活。

隨着疫情後經濟環境變化，息口轉趨向上，香港產業結構單一的問題就浮現出來，我們再看看今天市面上的情況；例如餐飲業，面對高昂的經營成本，限制了在服務及產品的品質，餐飲企業只能在有限資源中尋找生存空間，定必犧牲了服務品質，經濟有所放緩時，未能提供合理服務，但卻承擔着高昂租金的企業，只能選擇結業一途，又例如轉口運輸業，香港貨櫃碼頭吞吐量按部分機構計算已跌出全球十大排名中，其實不難想像，在附近競爭對手在各個方面已經發展成熟，而成本只是香港的一半或甚更低，運往美國的20呎標準櫃，香港的碼頭處理費要2140美元，已經是2000年至今無甚加價。但深圳只要1100美元，上海更便宜，只要515美元，租金所衍生的成本佔了一個相當大的位置，工資當然是重要的一環，但在高昂的生活成本中，工人亦需要面對基本民生開支的問題，薪資水平也不可能在低水平。

精選



楊莉珊 | 對真相的



博梁 | 拚 府做到民



韓成科 | 兩年的民



解局 | 中 人才力量



田飛龍 | 演進與民

每個經濟體都會面對他們自身的問題，像新加坡發展經驗來看，面對外部內部的各種問題，發展成今天一個全球舉足輕重的經濟體，有賴一個清晰的發展方向，而同時能確切的執行出來。再回看我們，相信當政府願意適當善用及分配土地資源以解決房屋問題，市民得以合理的收入比例以解決居住需求，定必釋放被透支的巨大勞動生產力及創意空間，而同時政府亦必需有長遠的產業政策以使香港一個長期的發展方向，吸引資金投入產業，甚或栽培一些中小型企業，讓其能有在市場有競爭力，持續性的實行相關政策，香港定必也能夠擺脫過往經濟結構模樣，在環球經濟發展中發揮更重要的角色。

作者為香港證券及期貨專業總會理事

本文為作者觀點，不代表本媒體立場

圖：中新社

圍爐
WARM TALKING

與其在網上自說自話
“ 不如一齊
圍爐傾吓計 ”

點擊此圖

訂閱圍爐Warm Talking Youtube頻道

- #樓市
- #香港經濟
- #創科
- #房地產
- #陳浩平
- #新加坡
- #地價
- #住屋需要



評論



寫下您的評論...

評論

編輯推薦



來論 | 的士服務質素差 引入考查趕絕害群之馬

議事堂 | 2天前



顧長風 | 網約車未來決定創科未來

議事堂 | 3天前



來論 | 水路交通客量少 因配套不足

議事堂 | 3天前

梁文聞 | 換厝醜聞不絕 記協換湯不換藥

議事堂 | 4天前

陳浩平 | 解決住屋需求 打破產業單一問題

馮煒光 | 記協選舉別有用心 難以重回專業正軌

議事堂 | 4天前

方靖之 | 選舉「黑箱作業」香港外國記協

議事堂 | 4天前

橙TV	資訊	評論	財經	文化	生活	親SON教	美人計	公仔紙	HK E!
專訪	港聞	議事堂	財經專欄	文化本事	發緊夢	名人專訪	煲劇誌	文地貓	THE REA
視頻專題	國際	有話直說	產經	書人書事	Mycookey	教養妙法	天下無雙 李專	腔叔	STAND I
動畫圖解	兩岸	圍爐	地產	專欄作家	診所橙事	好書推薦	靈氣碧仁	YO! s 生活漫畫式	STAR TA
直播	區間	投投是道	搵錢呢啲嘢	樓上戲院	曼慢活	升學導航	亞熱帶中年	老少女改運大法	MISSION

社區
社區我有SAY
區區無小事
區內熱話
社區生活

關於我們 招聘信息 聯絡我們 版權聲明 廣告服務 友情鏈接

Copyright © 2014-2024 All Rights Reserved 橙新聞 版權所有