

专访香港科技大学经济发展研究中心主任雷鼎鸣：

## 香港没有地产霸权

记者 郭兴艳

雷鼎鸣，可以说是香港目前最活跃的经济学家。他既是香港科技大学经济学教授及经济发展研究中心主任，还在特区政府担任多项重要公共职务，包括香港特区政府长远房屋策略委员会委员，以及香港特区政府就业专责小组成员。

雷鼎鸣教授近日接受《第一财经日报》专访，他说自己是一个天生的乐观主义者，但他对香港的未来却是审慎悲观，因为香港被绑住了。

【“探问香港”专题深度解剖香港大势，唐英年、史美伦、施永青等十一位香港政商高端人士接受独家专访，详情请至第一财经手机客户端观看】

《第一财经日报》：大家现在普遍担心香港被边缘化，香港竞争力下降，你怎么看？

雷鼎鸣：确实有这个危险。1990年时香港的GDP大概等于整个内地的25%，这是用当时官方人民币兑港币汇率计算，用同一口径来算，去年香港GDP大概等于内地的3%。从25%到3%的变化很重要，不能说这二十几年香港没有增长，香港也有增长，但比较慢，主要是内地增长比较快。

关于边缘化我们不能单纯看GDP的比例，当然GDP比例是一个很重要的参考因素，我把GDP比重的变化看成是一个结果。

从其他方面观察，香港有不少行业发展得也不见得很好。香港现在最重要的两个行业，一是进出口贸易，这和物流业是绑在一起的，占香港GDP的26%到27%左右，二是金融服务业，大概占香港GDP 16%到17%。

香港现在最有竞争力的可能只有金融服务业，进出口贸易行业一直都有变化。香港过去货运码头是全世界吞吐量最大，现在香港空运还保持住了首位，但货柜码头不行了，全世界大概排第四，但这得看谁在排名，有次我去天津，天津便说他们是第四。

在香港拥有货运码头的李嘉诚也已经分散投资了，比如投在深圳，深圳效率比香港更高，再考虑香港的问题比如去年4月的码头工人工潮，这种情况下巨头基本都会分散投资。

日报：有段时间媒体热炒李嘉诚撤资。在你看来香港目前发展遇到的主要问题有哪些，深层次矛盾在哪里，是否可解？

雷鼎鸣：巨头们不会完全离开香港，你问他会不会撤资，他一定会说没有，他都在香港。从他的角度来看，他们怎么可能不多考虑将来的后果？他们觉得环境和政策在变化，香港总的政治经济环境，出现了很多的障碍，很多事情都干不了。

举个例子，香港人都说房子很贵，这是香港很重要的深层次矛盾。要解决这件事其实很简单，因为主要原因是土地供应不足，香港已发展使用的土地只是香港总面积的21%左右，有79%都是没有开发的。

我们都知道香港不是没有地，有很多的地，但是动不了。为什么动不了？比如说最近的发展新界东北计划，总是会有一些人反对的，反对的人相对于香港总的人口是很小的，但是反对声音很大。而且从法律过程来说，香港特区政府要推动什么事情，涉及一大堆不同的群体、不同利益的集团，得让他们同意才行，这和香港过去的民主发展过程有关。

再举一个例子，香港的工厂大厦面积总共有10平方公里，目前香港商业大厦总共只有4平

方公里。香港经济绝大部分来自商业活动，香港已经基本没有工业，为什么工厂还有 10 平方公里，商业大厦却只有 4 平方公里，这本身已经不合理了。

工业大厦跟商业大厦有一些很不一样的地方，比如消防要求。香港很重视法律，但是有些时候这些条例被推到极端就变官僚，不是尊重法制这么简单，什么东西都不能动。官僚跟法制怎么界定清楚要平衡，如何既尊重法制，经济又能够发展，这个问题我看香港特区政府还没有解决，而且情况越来越麻烦。

董建华（香港前特首）年代，政府拿地发展好像没有什么难度，我问过张炳良（香港运输及房屋局局长），为什么现在不行？他说其实董建华当时拿的地是港英年代已经拿到的，而且困难度远远比现在要低。

所以十年来香港所谓民主的发展造成的局面也不见得是香港更加民主，很多很琐碎的条文把什么东西都绑住，而且每一个利益集团都有权利，比如一件事要获得十个机构批准，每一个机构都独立于其他九个，一个批了不代表另一个会批，每一个利益集团也可以叫做独立的垄断。

土地和人才是香港竞争力的两个决定性因素。土地我已经说了很多，人才也同样麻烦。20 多年以前只有 3% 左右是大学生，现在大学生方面增加很快，但是大学生毕业后找工作又有难度，这和内地大学扩招后大学生就业难情况类似。

日报：这和外界普遍认为香港教育水平较高的情况有些不同。看起来有一个矛盾，一方面是香港整体教育水平需要提高，另一方面提高以后大学生的工作机会没有增加？

雷鼎鸣：对。我比较赞同投资教育、提高整体教育水平，至于怎么教育、要学什么东西还要再提高。香港很多年轻人不愿意干一些需要实干的蓝领工作，比如扎铁工人、修理飞机等。

港英政府并没有刻意去培养人才，以前香港能够进大学的比例非常低。当时政府需要一些管理人才，只要求大学本科毕业，能够懂得听命令和执行，在大多问题方面他们不希望你想太多。另外政府也需要工程师、医生之类的人才，但科学家方面就不愿投资。

反而是 1986 年中英谈判开始时，有很多香港人跑到国外多拿了一个护照身份，港英政府怕人才大量外流，才做了几个方案，首先便是成立香港科技大学，再把香港理工学院等学院全部升级为大学，以这些方法扩大大学生群体。

但由于早期时基本没有特别培养过人才，因此香港发展高科技之类产业很难做。

香港需要开发新的产业，能够发展高科技是好事情，土地是关键，人才更关键。我看有一个解决方案，首先要跟深圳合作，要发展高科技单单是香港不容易做。然后把过去十年、二十年由内地出国留学留在海外有高科技经验的人吸引到香港来。

但香港需要有一些先决条件才行，这些高级人才都很重视教育，首先就会问香港能否给他们的孩子提供好的教育，香港没有好的学校他们根本不会来。另外香港还要创造高科技行业的工作，比如说生物科技、环保还是有条件发展的，这些也需要获得中央的祝福。

日报：对于一些人认为香港房地产商通过高房价门槛，跨界经营各行业垄断香港经济，香港有地产霸权，你怎么看？

雷鼎鸣：香港没有地产霸权，房地产商垄断绝对不是解释香港楼价贵的原因。房地产商很想垄断，但是他垄断不了。因为香港很长时间以来，房地产二级市场交易量远远大于一手市场，有一段时间二级市场交易量是一手市场的七八倍，在那段时间哪一个房地产商要加价，他都面对二手市场的竞争。

香港地产业占 GDP 比例过去二十年是在下降的，原因很简单，因为房子总量在下降，房地产商只好将业务扩大到其他行业赚钱。

再看香港的地产股股价，我记得新鸿基地产（00016.HK）1997 年最高峰时 116 块钱一股，现在一百零几块，虽然它每年有 3% 左右的红利，但其实股价并没有上升。

每一个资本家赚了钱以后都要扩充，正是因为他在地产里面没有真正垄断所以他进入别的行业去赚钱，什么东西好像都有他的份额。

比如说李嘉诚有超市、药店、港岛电力供应，政府压住了，有些也不能随便加价。他还很委屈，买了是地产霸权，想卖就被说成撤资。

日报：您怎么看香港企业家精神、社会向上流动性低，贫富悬殊扩大和高福利之间矛盾这些问题？

雷鼎鸣：香港的企业家精神确实比不上从前。五六十年代的时候李嘉诚是白手起家，我这一代很多人靠读书获得机会，没进大学的人靠做生意，一部分人成功了，更多人是失败了，成功那些人跑到深圳、东莞，从一个中小企业变成一个跨国企业，这些才是企业家精神。

香港向上流动性不如以前，原因很简单，因为香港经济没有什么增长。在经济发展比较停顿的一个社会，社会流动性不会很好，社会流动要上升的话，必须要把经济搞好，经济搞好了是创造社会流动必要的条件。

政府公布的 2012 年统计数据，如果撇除当时很多人退休，人口老龄化造成的假象，基尼系数其实并没有增加。

香港社会流动性方面有恶化，贫富悬殊方面实际上并没有恶化。年轻人的感受是薪水提高水平远远低于房价，香港只要能够解决房价问题，就解决了很大一部分社会矛盾。

日报：现在香港也有一些人说要自给自足，你怎么看香港以后的角色？

雷鼎鸣：香港要完全靠本土发展是不可能的，因为香港完全没有天然资源。从鸦片战争以后一直扮演的是一个中间人的角色，香港一定要面对世界和面对内地。某些人是可以专门搞本土经济，但必须要从其他地方赚到钱回来才能养活本土经济。

有一段时期香港的确发展出工业来，钻石、手表等某些行业香港曾是最大的出口商。但香港劳动力成本高，这些工业香港人早就干不了，香港是走不了回头路的。中间人的角色一直都是香港的核心职能。

日报：用十分来评分，你对香港未来发展的信心，有多少分？

雷鼎鸣：五六分左右。我天生是一个乐观主义者，标准有一些不太一样。香港将来的格局会怎样呢？香港在内地旁边，内地还是处于一种高增长期，虽然经济有波动，但总的方向还是上升的。香港在这样的环境下，经济搞得很差劲、很糟糕不太可能，来一些游客就可以贡献一部分的经济增长。但是说好又说不上，我觉得香港未来很长时间表现是马马虎虎。

