

专访香港中文大学前财务系教授王泽基：

房地产不应是香港经济支柱

记者 罗琦

针对香港日益变化的经济政治环境，香港中文大学前财务系教授王泽基接受了《第一财经日报》专访。他对香港的发展现状并没有表现出特别大的不满，但对于房地产目前的发展失衡表示担忧。他认为香港房地产不应该是香港的经济支柱。

王泽基曾先后任职于多家国际投资银行，包括巴克莱资本投行部董事总经理、瑞士银行董事总经理、高盛执行董事、摩根士丹利数量分析师。

除了经济问题，他还对内地游客和香港市民发生的一些插曲表达了看法。他表示，歧视或看轻别人是缺乏修养所为，“排外是错误的做法来应对错误的问题。”

【“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】

房地产不应是香港经济支柱

第一财经日报：近日香港的全球竞争力排名下滑，民间怨气积累，你觉得现在的香港是什么样的呢？有哪些根本问题需要解决呢？

王泽基：经济学是一门科学，主张的是严谨思维、实事求是和有理有据的态度，任何人提出观点都要有充分的数据支持，不能天马行空，让感情主导大脑。

我们先来看看从世界银行近年统计的数据，香港近年来的人均GDP是一直都呈增长态势的，以现价美元计算，2013年香港人均GDP是38124美元，过去10年累计增长了59%。而内地情况尽管增长较快，但是2013年人均GDP还是在6807美元的水平，所以我目前还是看不到香港有经济下滑的情况，香港的经济还是在往好的方向走的。

但是我觉得目前香港的房屋问题会是一个很大的问题，这个问题必须妥善解决，而过往香港土地供应严重不足，对社会的影响很大。

日报：那能具体谈谈房屋问题是怎样造成的吗？未来走势会怎么样呢？

王泽基：从1984年中英谈判后，香港特区政府限定每年售地50公顷，土地供应被大大压缩，房产价格从1989年就开始上涨，一直涨到1997年的楼价最高峰，1997年时在距离市中心很远的“贫民区”也要过万港元一平方尺（约等于0.09平方米），跟市民收入完全脱节。

香港特区政府当时为了压低楼价推出“八万五”政策，即从1997年起的未来10年里，住宅房屋供应量平均达到每年8.5万个，放宽房屋供应。随后亚洲金融危机加速了房地产泡沫的破裂，价格持续下降，直到2003年的低点。

为了挽救低迷的经济，政府开始用不拍卖土地来人为地提高价格，市场上的供应速度快速下降，而需求随着人口增加而增长，价格哪有不上涨的道理？

从香港的实际情况看，房地产交易主要集中在二手楼市场，无论价格多惊人，交易对GDP没有直接贡献。假设社会有一半人是业主，楼价上升会令一半人更富有，不是业主那半就更贫穷。

楼价不会令社会富有，只会令财富转移。不要以为你是富有那半就置身事外，当整体经济因只偏重地产而发展呆滞，你也会成为受害者。

房地产不是，也不应该是香港经济发展的支柱。从房地产产业对整体香港GDP的贡献来看，2008年，房地产产值只占香港GDP的5%，而金融产业贡献15%，进出口贸易贡献20%左右；

从就业人数上来看，房地产行业也远远落后于金融、进出口和零售服务业。香港万万不可把房地产业发展为支柱产业，这样对经济发展没有好处。

有人说，我们可以学新加坡模式，学习他们的“组屋”(新加坡的公共房屋)，新加坡有87%的国民住在组屋里，但是香港要走这一套就很难，意味着香港现在开始要建很多很多房子，可是在哪里盖呢？你看现在新界东北要发展受到那么大的阻力，我认为政府的决定没有最好，只是做不同的选择，不可能会有完美的决定。所以房地产这个问题可能还会僵持下去。

多元文化的结果

日报：近日因“自由行”衍生的一系列港人歧视内地人的现象也越来越多，你是怎么看这个问题的？这个问题能否平顺化解呢？

王泽基：不久前一则“女童在香港街头便溺被拍”的新闻非常红，但最后香港警方证实是男童在街上便溺，而且双方发生较为激烈的冲撞，在这里不是想还原这则新闻，而是想探讨一下香港人对内地人、香港人和外国人是不是真的存在多重标准？

每年来香港旅游人数大约5000万，内地旅客占70%，而欧美长途游客只有400万，大概是内地旅客的九分之一。夸张一点说，即便香港每年都有内地旅客跟香港人发生这种冲突，那欧美旅客大概要9年才会发生一次这种事情。

但是要注意，这里不是说歧视这件事情存在与否，而是说这种“多重标准”的推论犯了没有足够论据之下随意判断的错误，不值得也没法讨论。运用事实和数字的力量，比网上掀骂战、只会喊口号要强百倍。

虽然人们不同意这些行为言论，但这是多元文化社会的必然后果。歧视或看轻别人，一般是缺乏修养所为，实在是没有必要为此而烦恼，没有必要愤怒。如果你只看中环上班的内地人，他们并没有受太多香港人歧视。

香港每年有大量的旅客不是今天才发生的事情，纵然有了那么多年的规划，但是商场面积毫无增长，当北区（离深圳近的上水、粉岭一带）因为旅客太多而“沦陷”了，是不是也应该反问一下为什么北区多年没有新建筑？

深圳罗湖区繁荣昌盛，但一河之隔的香港禁区就凋零得很。2012年2月15日前，边境禁区有28平方公里，而香港的私人住宅面积只有40平方公里，整个粉岭、上水新市镇只有7.8平方公里。

28平方公里有足够的空间建无数个大型商场让自由行购物，设计奶粉商场专门卖奶粉给内地游客，变成旅客专用区，也可以避免很多文化冲突。北区有很多新移民，就业机会也不多，如果可以发展北区尤其是原来禁区的旅游项目，实在看不出对任何人有坏处。