

HKGolden50 – Written Submission

自二〇一〇年起，香港步入大量機遇從四方八面湧入的「黃金五年」——環球經濟重心西向東移、中港經濟步向「一國一市場」、人口結構使整體社會同理心為歷來最高，為香港躍升與倫敦、紐約齊名的國際都會奠下良好根基。可是與此同時，三代香港人卻感受到極大怨氣——寫字樓、商場、酒店、醫療、大學等硬件的短缺，使香港教育程度最高的八十後一代學無所用；退休一代的積蓄被每年高達 6%通脹蠶食；中年一代上有高堂、下有妻房，更倍感前路茫茫。

黃金五年確是決定香港未來五十年發展的盛衰關鍵，處理得宜、果斷行事，增加香港迫切需要的硬件供應，則能把香港建設成一個更繁盛、社會流動性更高、更有活力、更均富、更具國際影響力的國際大都會，反則很可能會受通脹及失業問題同時湧現的「增長衰退」所困，從而步向長期衰落，在國際舞台上被遺忘。硬件供應與土地供應息息相關，故此如何制訂能有效為香港發展提供所需土地便港府刻不容緩的首要任務。

商業用地供應不足的影響隨處可見——香港自二〇一〇年起，總零售額急升近五成，可是同期的私人商業空間卻只增加了 1%！可見政府有關部門和發展商對黃金五年的降臨視而不見，而沒有對急增的需求作出任何反應，後果則由香港每位市民共同承擔——零售業缺乏足夠商場令租金急漲，間接令百物騰貴，超過一半的通脹便是由此而起。久而久之，市區的商場只剩下集中服務內地顧客的高利潤名貴品牌店舖，富本土特色的小店則因無法負擔高昂租金被迫結業，零售業單一化、消費選擇減少直接影響香港人的生活質素。長遠而言，舖租失控攀升下，龐大的租金成本終會轉嫁在消費者身上，直接削弱香港零售業的競爭力，令世界各地的客人離香港而去——長此下去，黃金五年後便可能不再有第六年。

其實，魚與熊掌是可以兼得的——只要政府大幅增加商業土地供應以供興建新商場，增加的供應便可同時容納名店和本土小店，租金不致高得趕絕商戶和顧客，把握流入香港商機之餘更是唯一能有效解決通脹問題的良策。與此同時，零售業擴張也可創造大量對學歷要求不高的職位，從而為基層市民提供更多就業機會，並紓緩貧富不均問題。

同一情況也發生在寫字樓供應上——中環寫字樓租金預期會在二〇一〇至一二年間抽升近一倍，反映寫字樓供不應求的問題已是迫在眉睫。倘若政府繼續對此置諸不理，任由租金如脫韁野馬般上揚，恐怕不久之後，一眾進駐中環的投資銀行和跨國企業的中下層員工在公司的房間租金會比其薪金更高。這些企業在面對天價租金的反應自然是儘量把職位遷至鄰近租金比香港低六至七成的新加坡和上海，香港便因此流失了很多可養活很多中產家庭的高質素職位。

香港現時處境確是進可攻、退不可守——如政府能推出果斷的土地政策增加商業用地供應，便可加大香港的「服務容量」以容下新需求，把服務業的餅造大，令香港躍升為與紐約、倫敦並駕齊驅的國際都會；相反，如我們任由土地供應短缺束縛我們各行各業發展，香港不僅可能會因服務成本太高而步入長期的增長衰退，風光不再而被世界遺忘，更扼殺了我們年青一代未來數十年的就業機會——這是沒有一個香港人希望見到的情景。

我們認為，不論填海、岩洞或收地等等，只要有效為香港創造更多土地的方法，便是上上策。增加土地供應的政策與香港未來整體發展和每個香港人的生活息息相關，實在是政府在黃金五年中應傾盡全力應付的最重要課題。