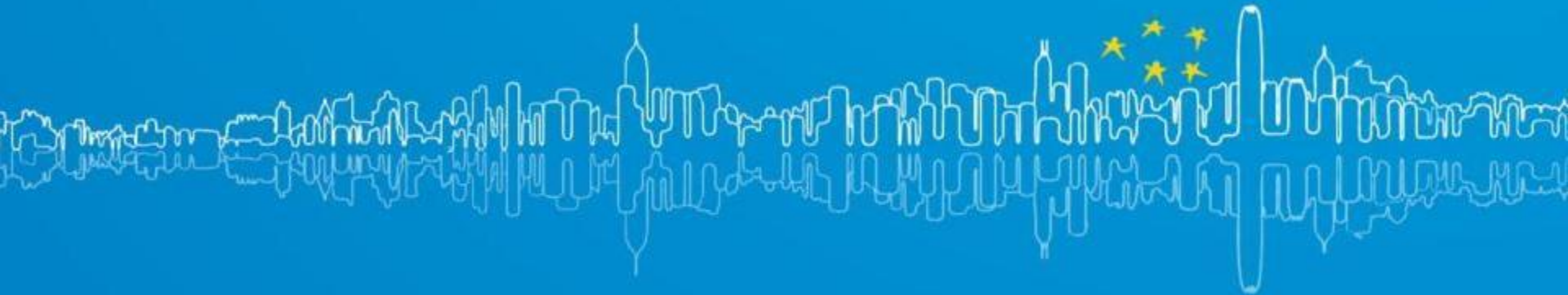


香港前景 何去何從

陳啟宗 · 林奮強對談會



主題一

1. 香港現況——
眼前機遇無限，
一生人一次的機會



過去3年全球一潭死水，香港卻是黃金盛世

- **背景：全球經濟一潭死水**；歐洲連續3年陷衰退；QE1、2對美國仍未足夠，還要推QE3；日本需要把日圓貶值兩成挽救經濟；中國也要接受不能「保八」的增長...
- **香港零售額過去3年急升63%**：如此惡劣的環球經濟背景，任何成熟經濟體的零售額增長6%已近乎奇蹟，香港卻錄得63%增長。**這已跑贏絕大部分發展中國家**的零售增長
- **零售及旅遊業創造了大量中低技術職位**，為近180,000名工人開拓了**強大的上流機會**——均富規模前所未見；最利民的扶貧良方其實是「創職創富」，讓更多市民重投職場，成為對社會積極貢獻的一群，脫離自憐自艾、被孤立的失業困境

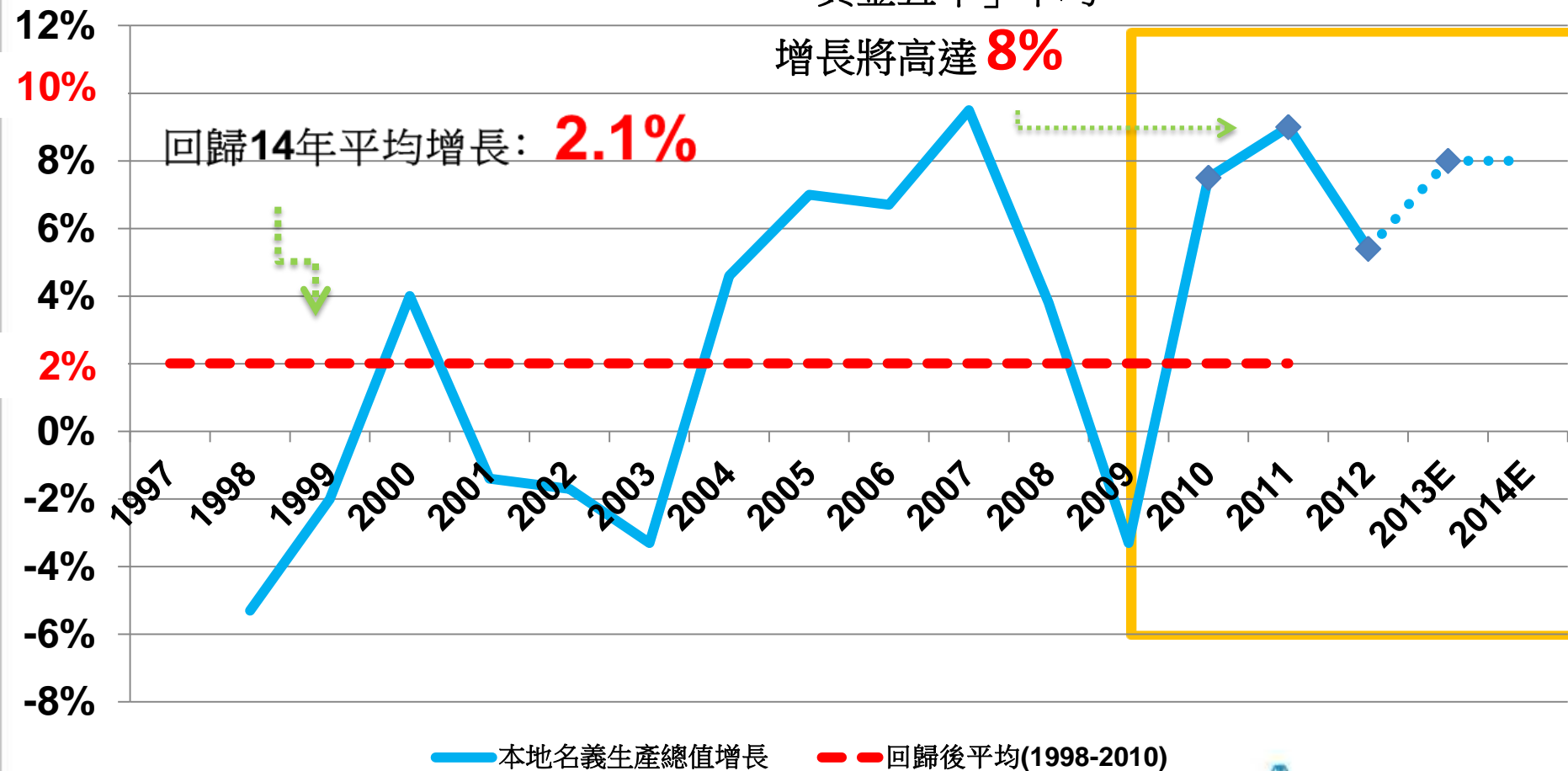


黃金五年——第二次高增長

本地名義生產總值增長

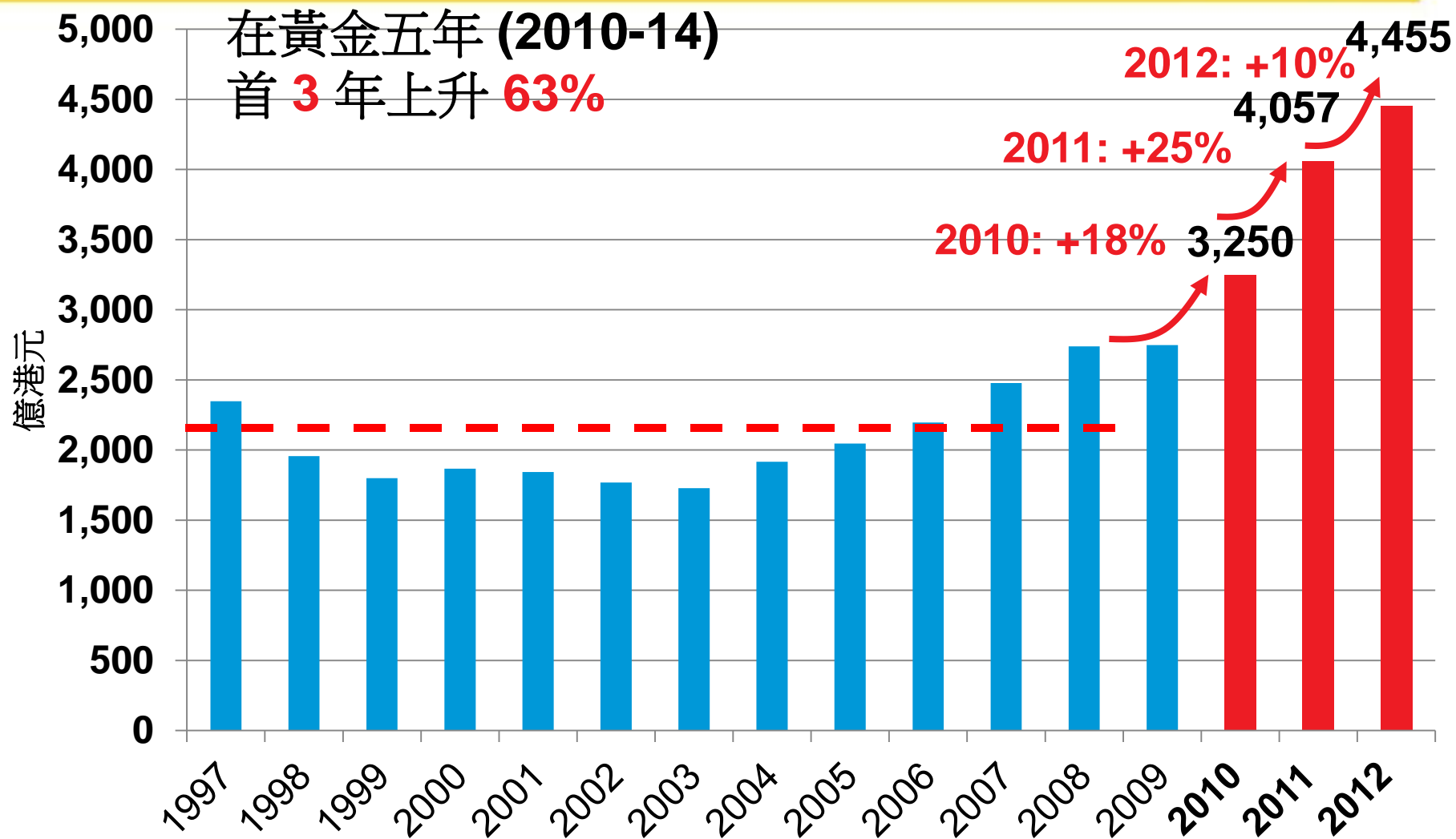
「黃金五年」平均
增長將高達 **8%**

回歸14年平均增長：**2.1%**



資料來源：香港統計處、HKGolden50

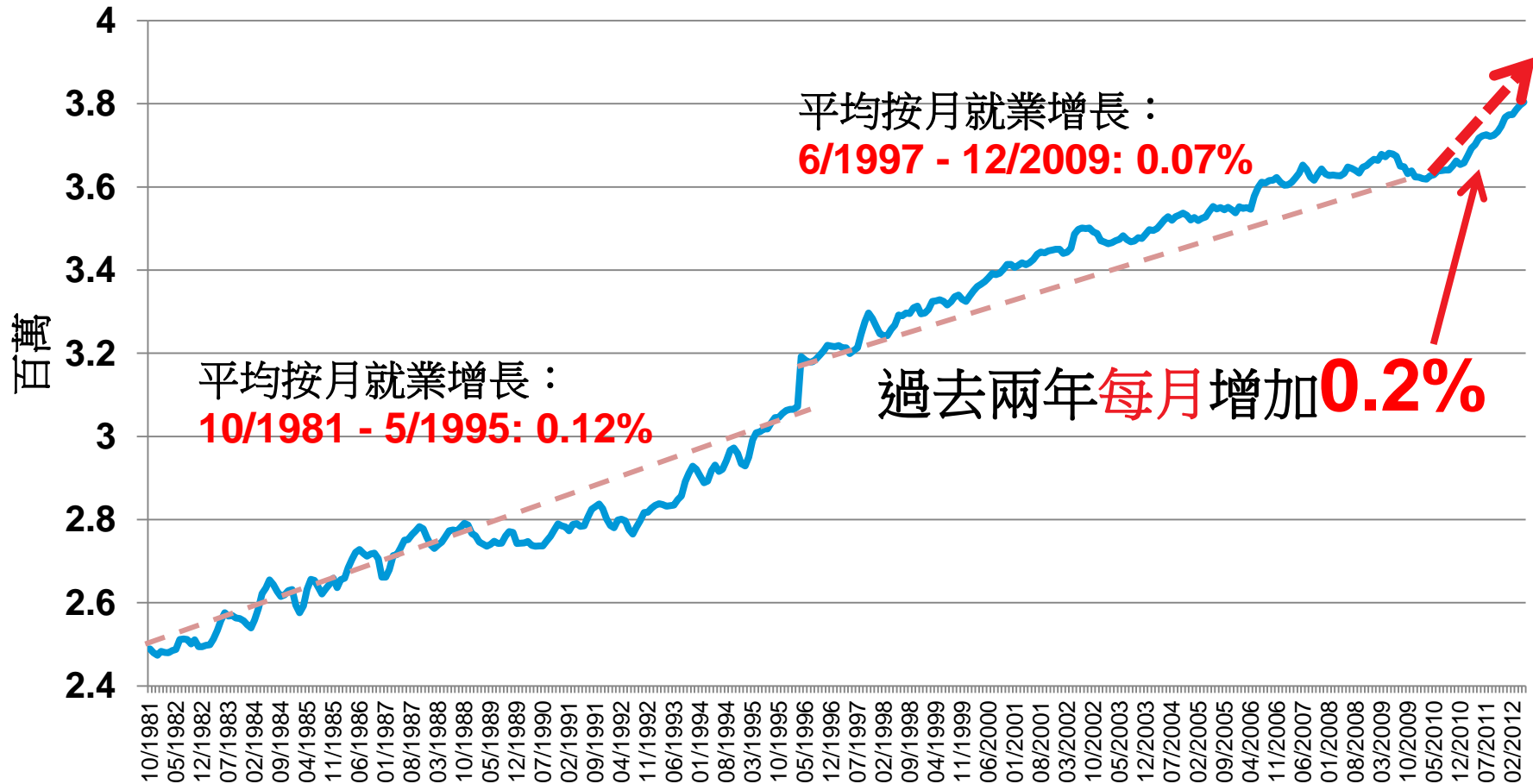
香港總零售額



資料來源：香港統計處

黃金五年——最高基數+最高增長

總就業人數

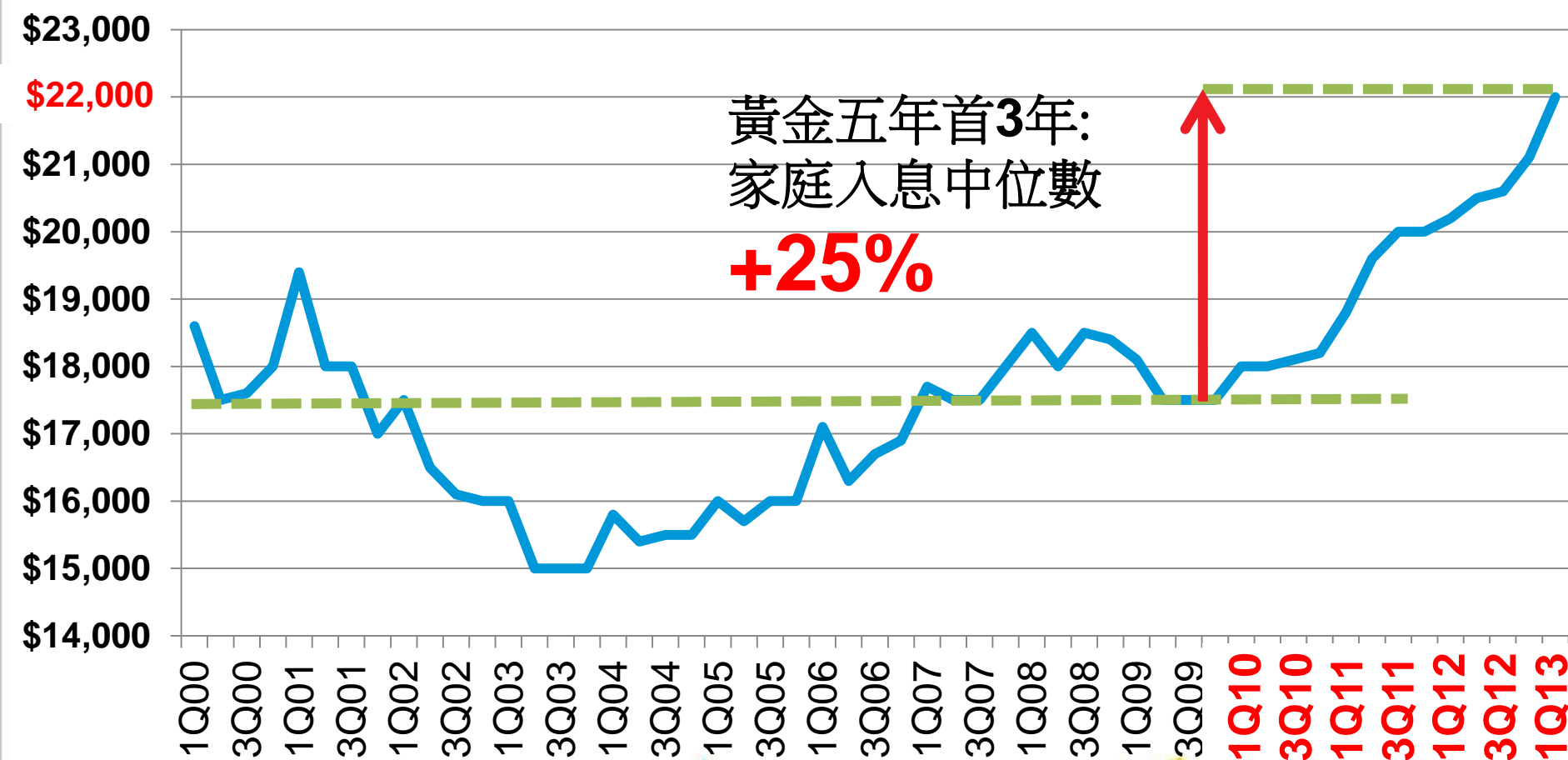


*統計方法有變導致1996年數字波幅極大

資料來源：香港統計處

在過往3年多，家庭入息中位數增加 **25%**

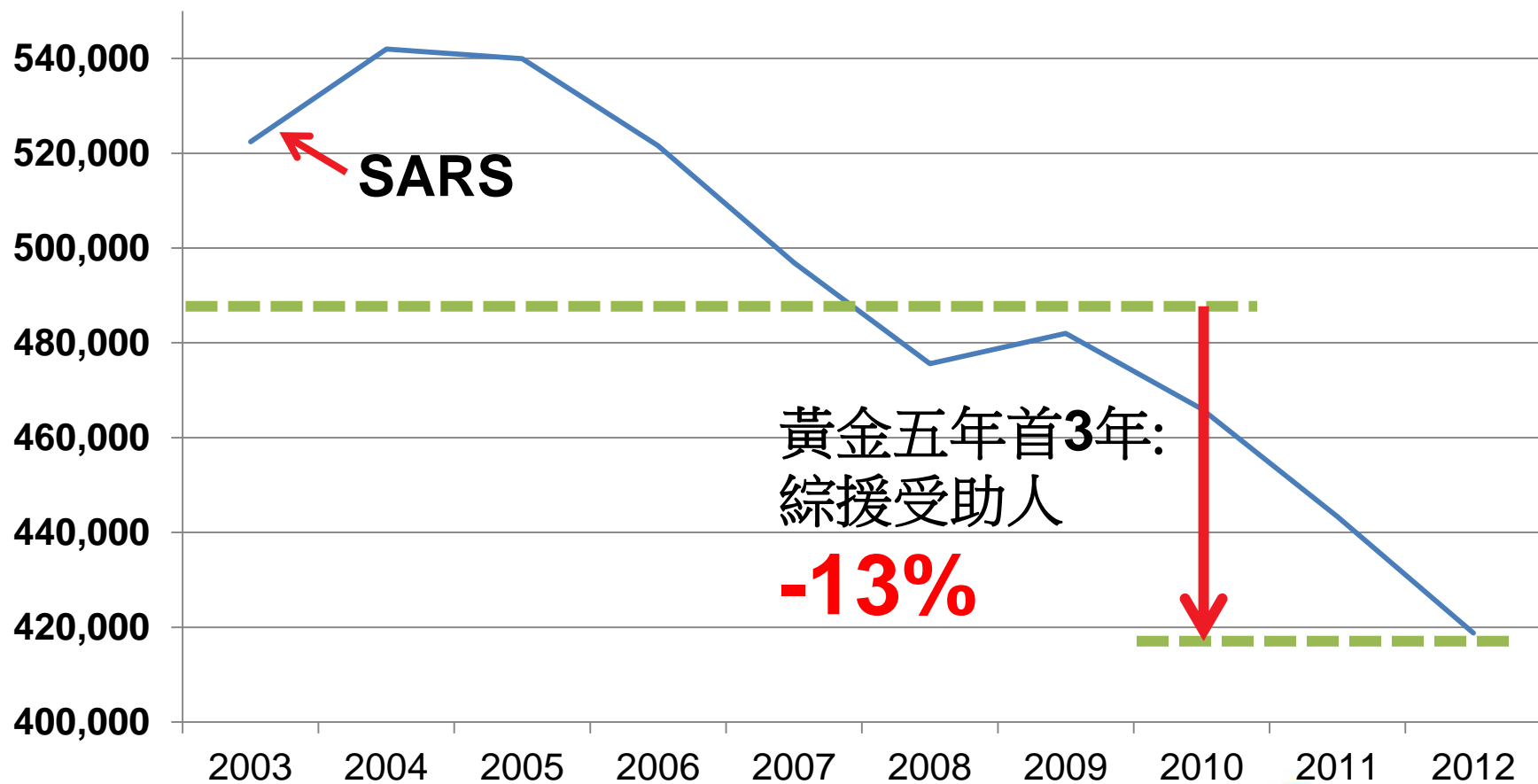
全港住戶每月入息中位數



資料來源：香港統計處

在過往3年多，依賴綜援人數減少 6萬人

綜援受助人數目

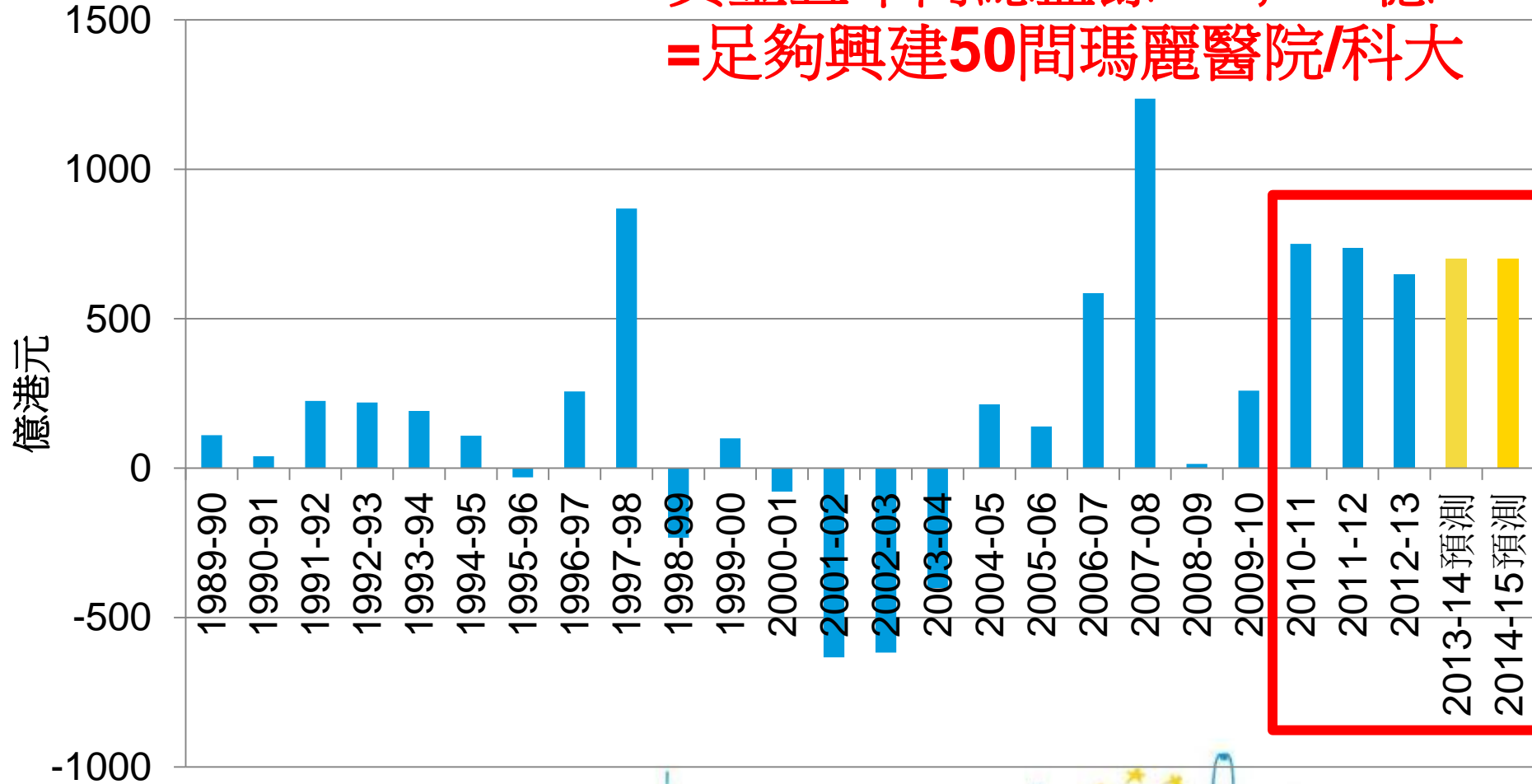


資料來源：香港統計處

庫房充裕 是時候投資未來

財政盈餘/赤字預測

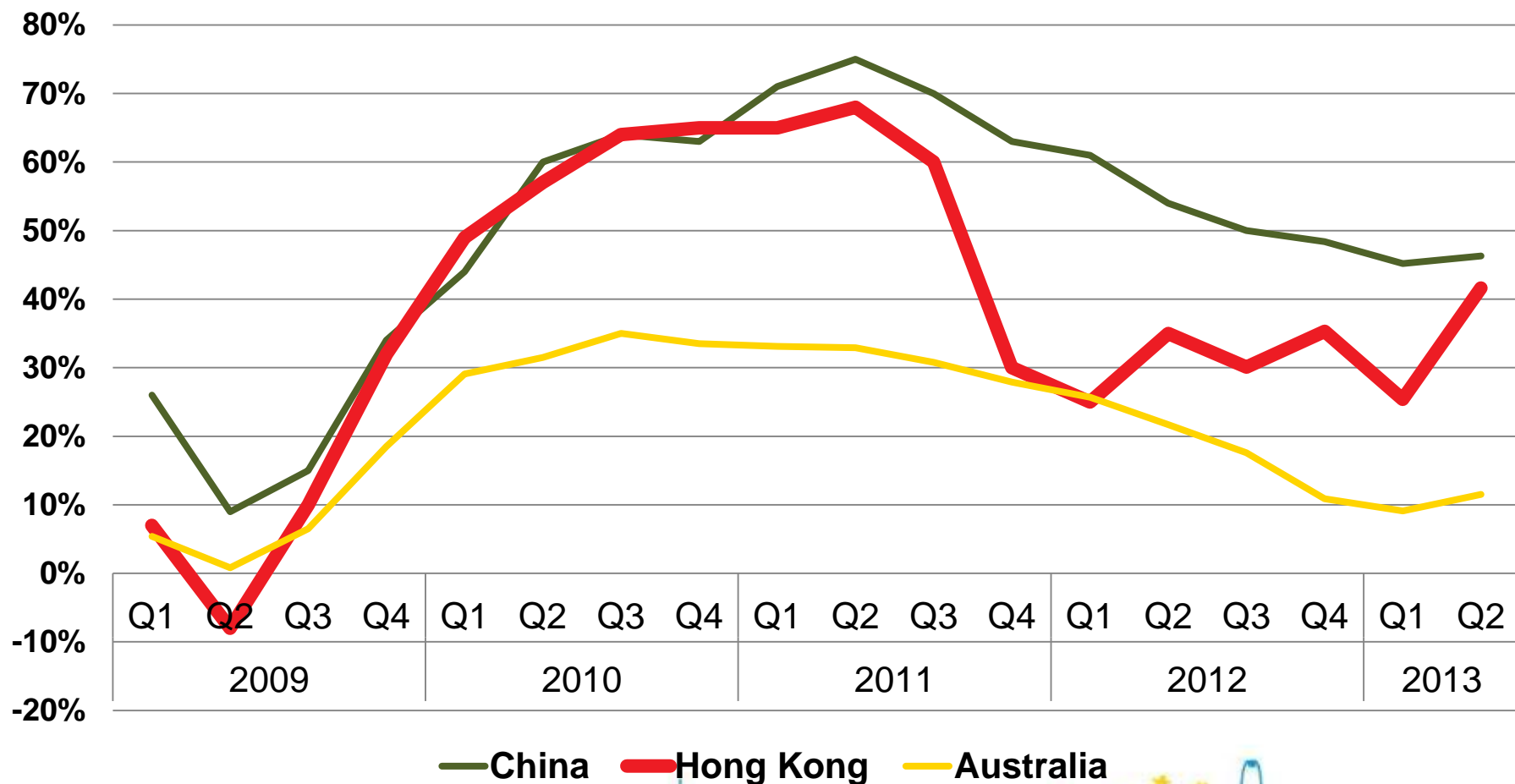
黃金五年內總盈餘：3,500億
=足夠興建50間瑪麗醫院/科大



資料來源：香港特區政府憲報、HKGolden50

香港就業市場樂觀程度僅次中國

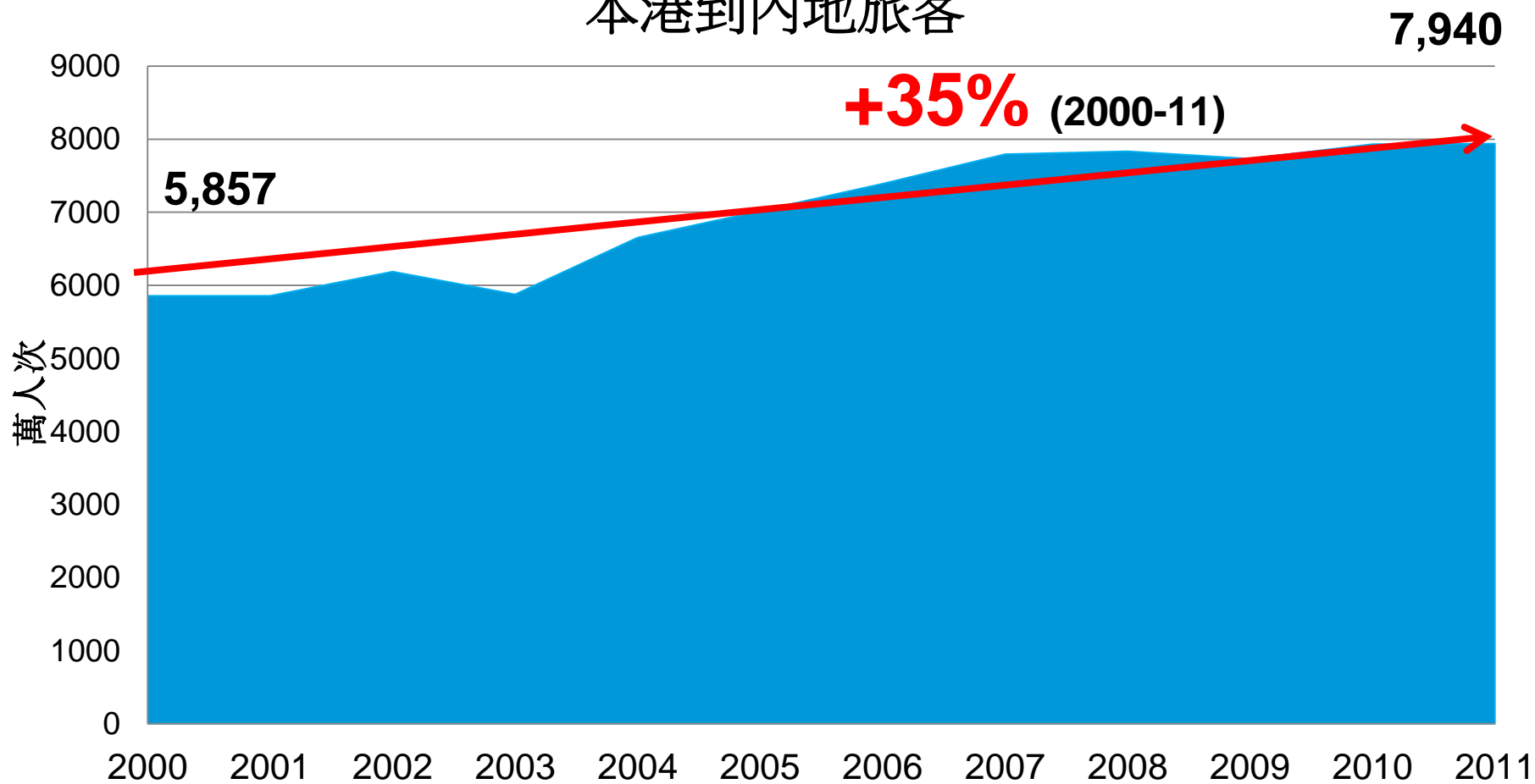
Hudson淨招聘指數



資料來源：Hudson

服務出口 = 入口顧客

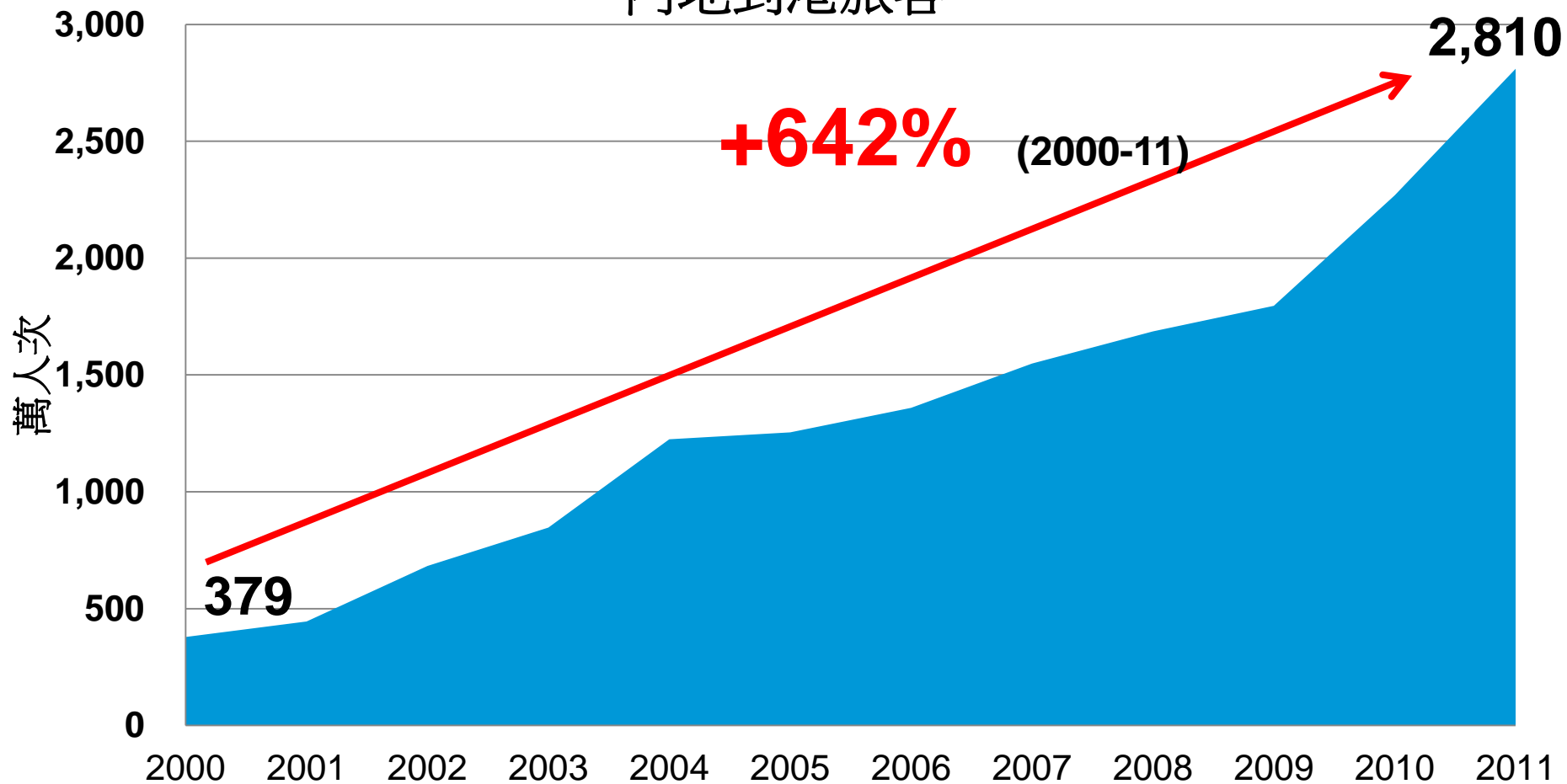
本港到內地旅客



資料來源：中國國家旅遊局

服務出口 = 入口顧客

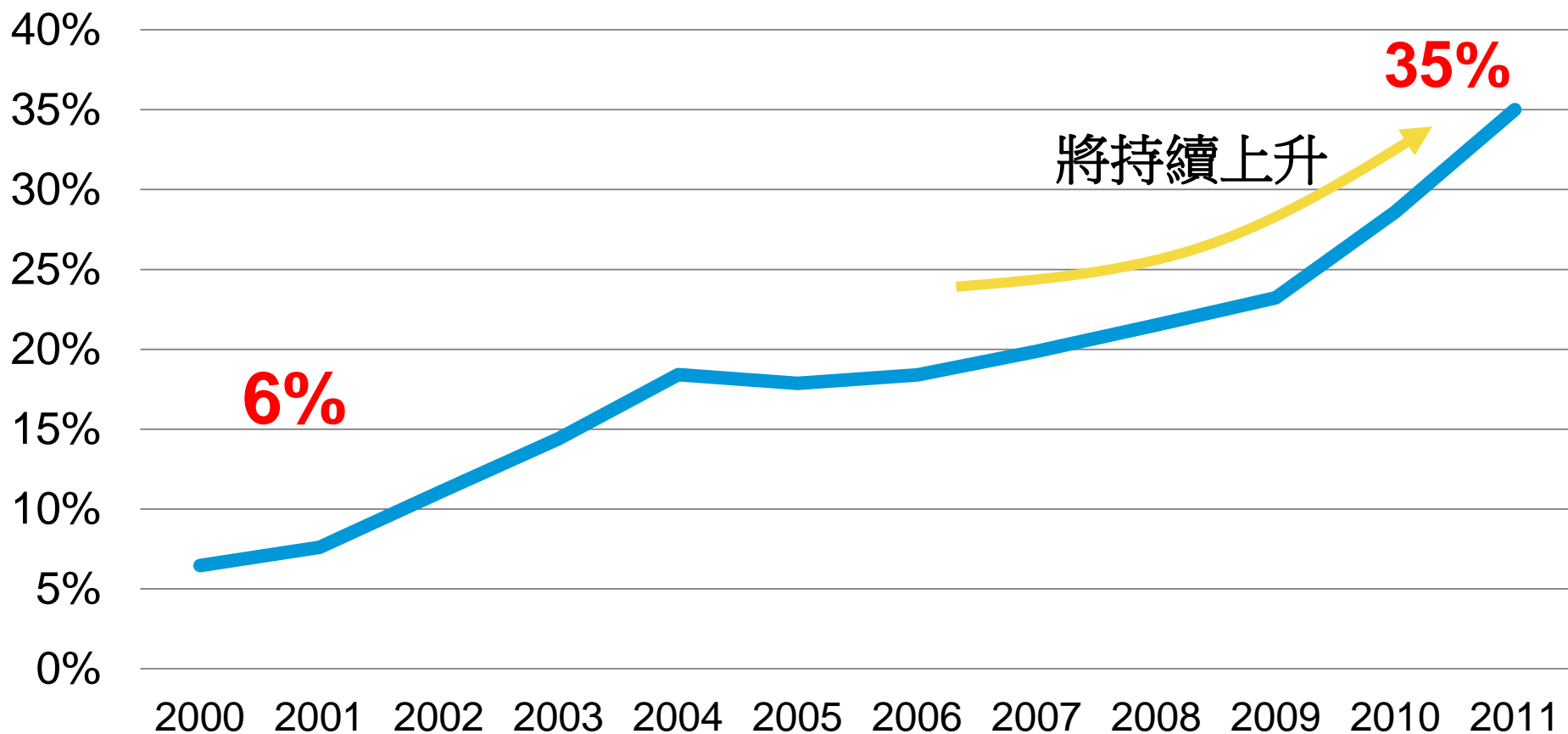
內地到港旅客



資料來源：香港旅遊發展局

服務出口 = 入口顧客

旅客：內地到港相對本港到內地



資料來源：香港旅遊發展局、中國國家旅遊局

經濟重心西向東移

Wednesday, April 25, 2012 As of 4:57 AM New York 62°|45°

THE WALL STREET JOURNAL | **BUSINESS**

U.S. Edition Home • Today's Paper • People In The News • Video • Blogs • Journal Community

World • U.S. • New York • **Business** • Markets • Tech • Personal Finance • Life & Culture

Asia Europe Earnings Economy Health Law Autos Management Media & Marketing En

Bloomberg Our Company | Professional | Anywhere |

HOME QUICK **NEWS** OPINION MARKETS PERSONAL FINANCE TECH SUSTAINABILITY TV VIDEO

BUSINESS | Updated April 24, 2012, 4:57 p.m. ET

J.P. Morgan Shifts Top Banker to Asia

Article Stock Quotes Comments

By ALISON TUDOR And DAN FITZPATRICK

HONG KONG—[J.P. Morgan Chase](#) -0.28% & Co.'s global head of investment banking is moving to Hong Kong, as the New York bank tries to shore up a weak part of its international franchise.

The 56-year-old executive, Jeff Urwin, will relocate from New York in May, marking the first time the largest U.S. bank by assets has based the global head of investment banking in the world's fastest-growing economy. Mr. Urwin will be chief executive for Asia Pacific and continue to report to Jes Staley, chief executive of J.P. Morgan's investment bank, which spans advisory work and trading.



"This is a major step, highlighting the importance of Asia to the overall franchise," Mr. Staley said in an interview. "Asia is increasing its relative impact on the world's financial markets, and we want our clients to know we're right there with them."

The challenge for J.P. Morgan Chase is to

Prudential May Move Headquarters to Hong Kong, Sunday Times Says

By Catherine Airlie - Feb 26, 2012 2:51 PM GMT+0800

[Prudential Plc \(PRU\)](#) may move its headquarters to [Hong Kong](#) from [London](#), the Sunday Times reported, citing a review to be mentioned in the company's annual report this week.

The move would be in response to the so-called European Solvency II regulations that increase [capital requirements](#), the newspaper reported. The rules would force Prudential to dispose of 11 billion pounds (\$17 billion) of U.K. assets, according to the newspaper.

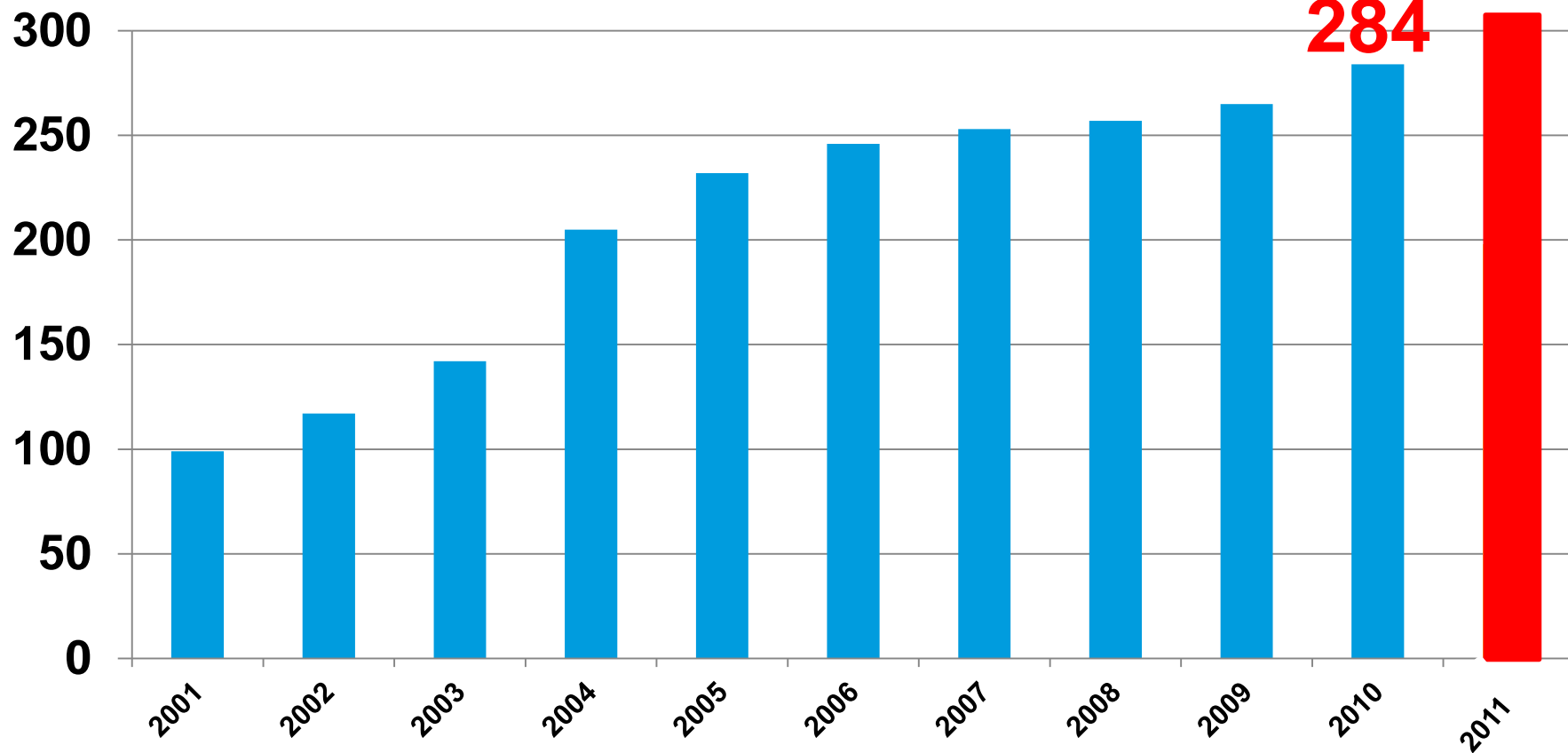
To contact the reporter on this story: Catherine Airlie in London at cairle@bloomberg.net

To contact the editor responsible for this story: Stephen Voss at sev@bloomberg.net



經濟重心西向東移

2010年及2011年海外到港開立公司數字破紀錄



* 上半年數字(按年上升5%)

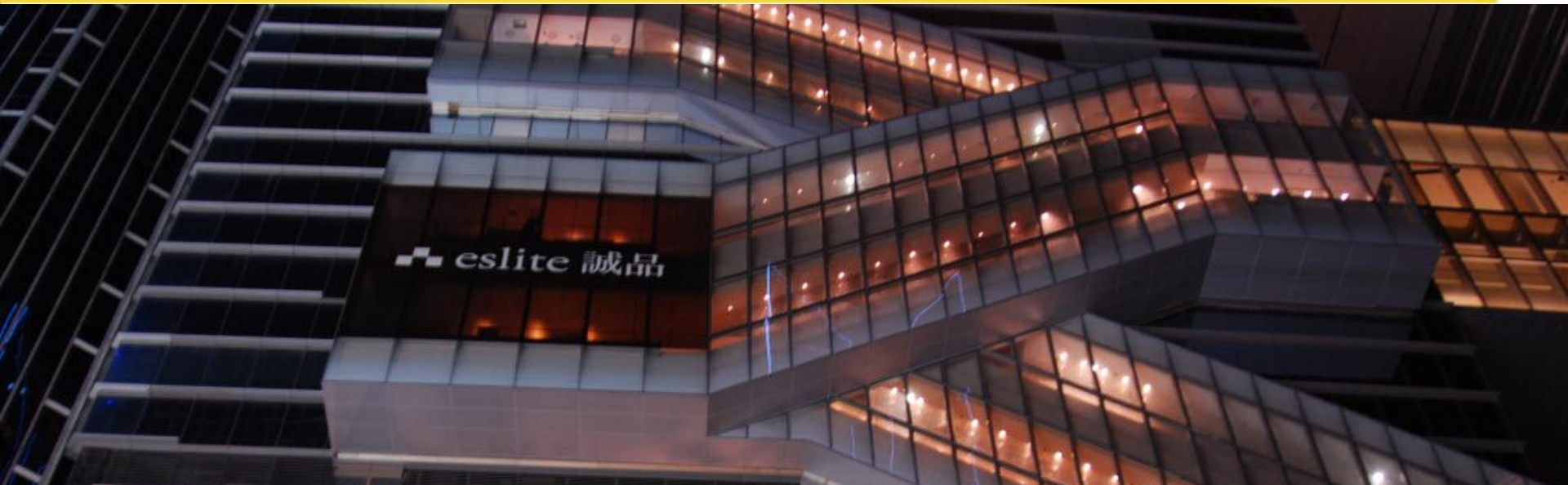
百年老字號也遷都？



A&F&H in HK...?



新字號也來港



新字號也來港

HKGolden 50



新字號也來港



新字號也來港

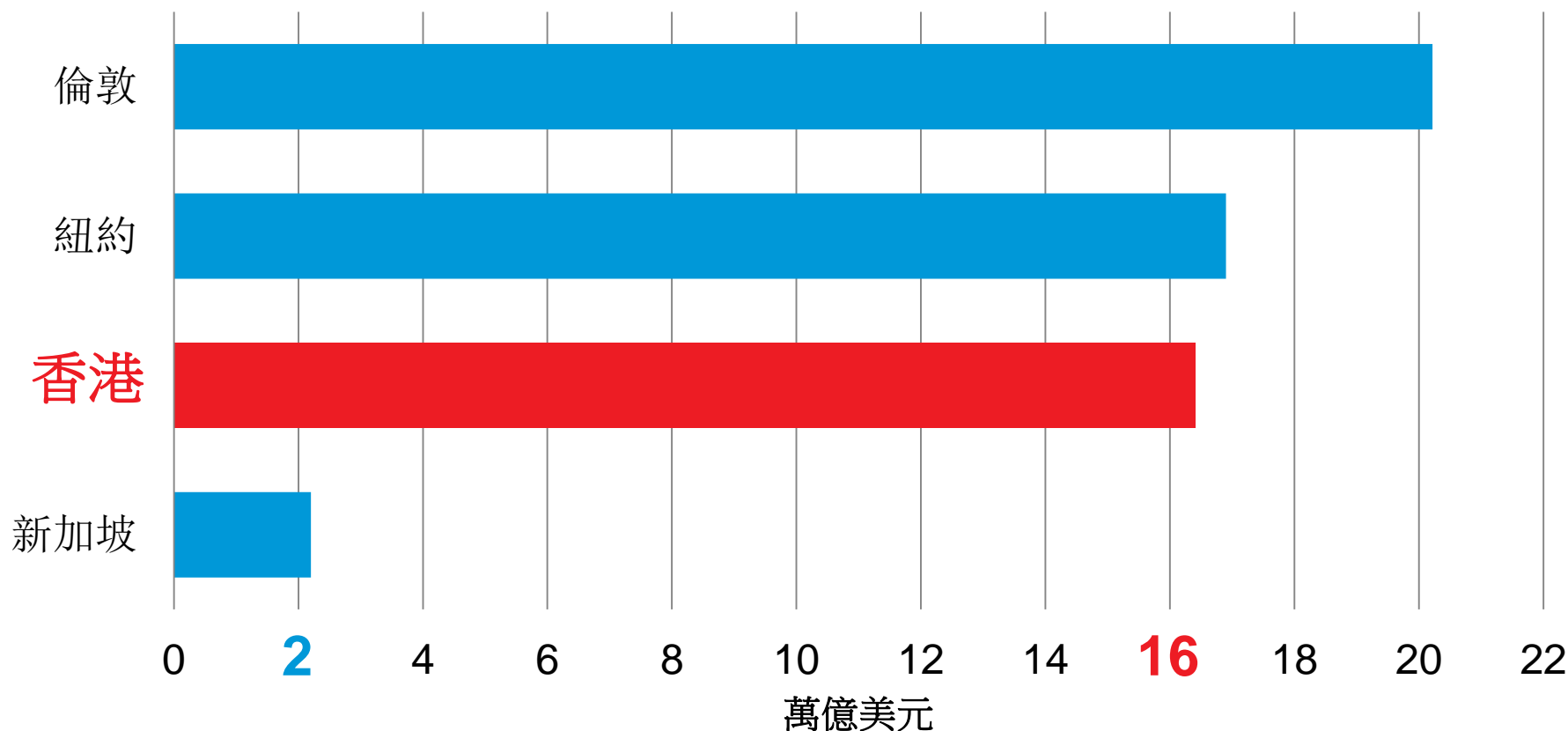


2012年落戶香港的新品牌為上海與北京總和的兩倍



香港位處亞洲核心地帶

四小時航程內的地區名義生產總值 (2011年)



*包括「經濟首都」在香港4小時航程內的國家或地區

資料來源：國際貨幣基金組織

是亞洲最自由地區...

排名	國家/地區	Fraser Institute 「自由指數」
1	新西蘭	8.73
2	荷蘭	8.47
3	香港	8.39
...		
7	美國	8.30
...		
9	日本	8.28
...		
18	英國	8.08
...		
39	新加坡	7.67
...		
100	中國	5.76

資料來源：Fraser Institute

是亞洲最自由地區...

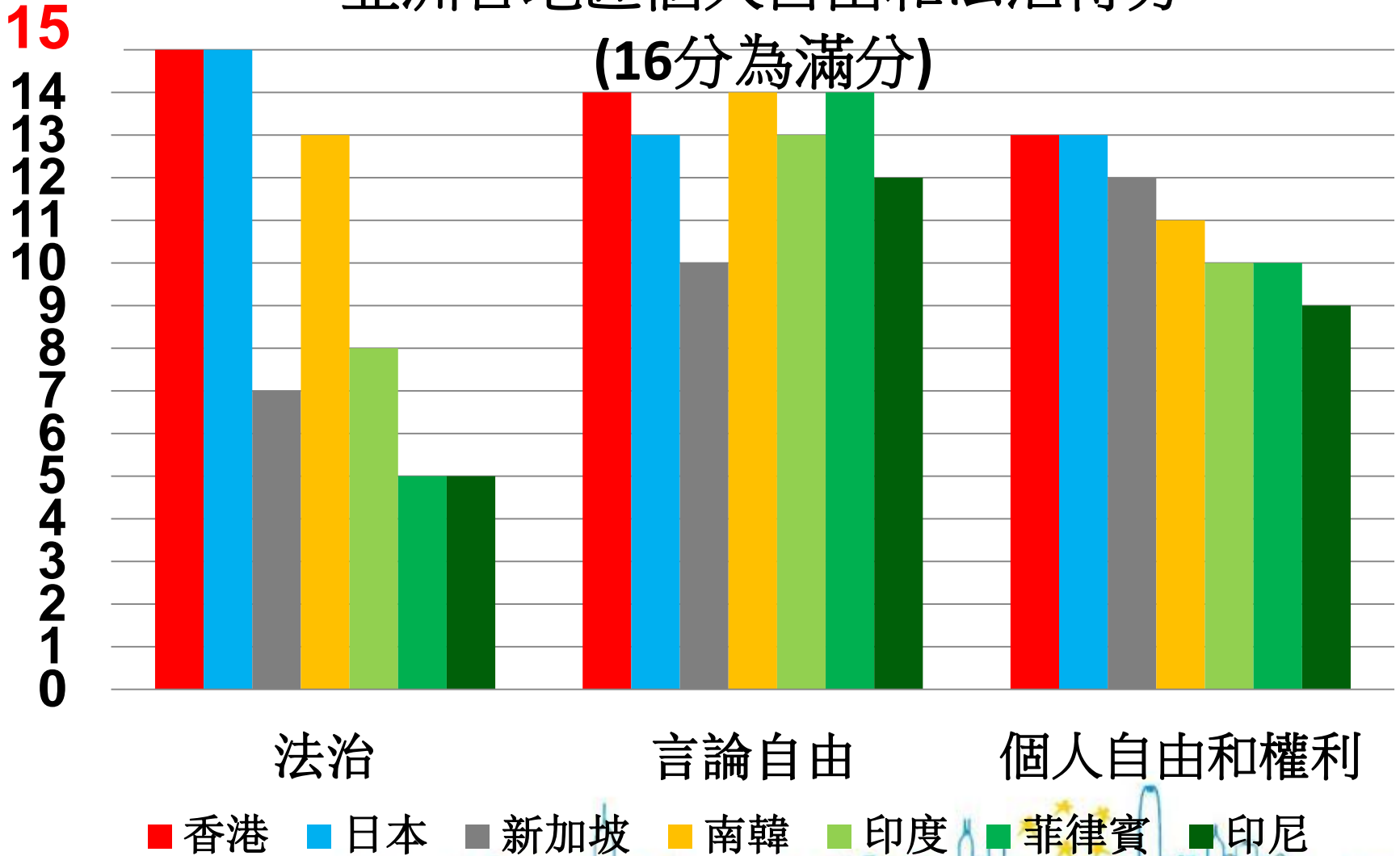
國家 / 地區	司法獨立	政府施政透明度
香港	12	4
日本	17	22
台灣	42	6
印度	45	65
中國	66	51
南韓	74	133

(報告排名包括環球 144 個經濟體系)

資料來源：Global Competitiveness Report

香港雖只有少量程序民主(procedural democracy),
卻有實質的民主自由社會(substantive democracy)

亞洲各地區個人自由和法治得分 (16分為滿分)

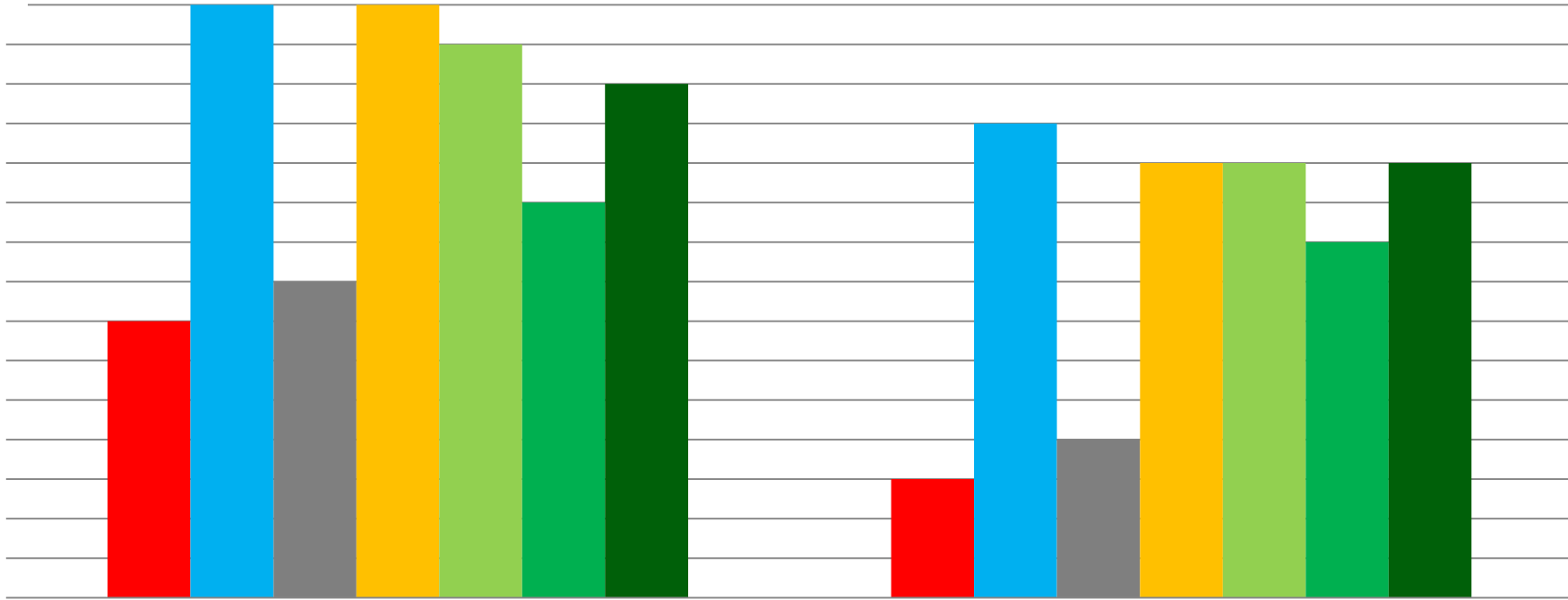


香港雖只有少量程序民主 (procedural democracy), 卻有實質的民主自由社會 (substantive democracy)

亞洲各地區個人自由和法治得分 (政治參與16分為滿分； 選舉制度12分為滿分)

15

14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
0



政治參與

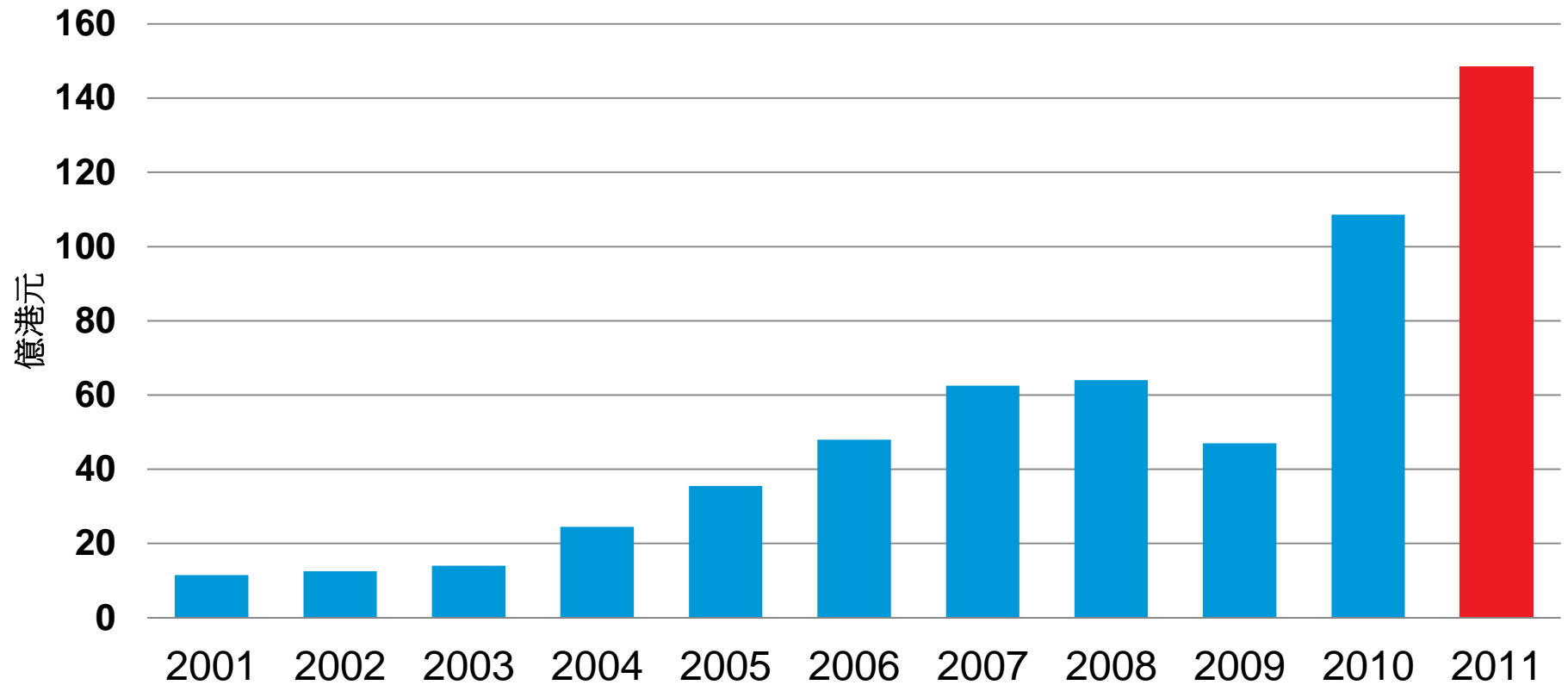
選舉制度

■ 香港 ■ 日本 ■ 新加坡 ■ 南韓 ■ 印度 ■ 菲律賓 ■ 印尼

資料來源：South China Morning Post, quoting Freedom House

藝術拍賣銷售額過去10年急增12倍

佳士得、蘇富比在港拍賣總銷售額



- 高古軒(Gagosian Gallery)、White Cube等國際畫廊陸續落戶香港

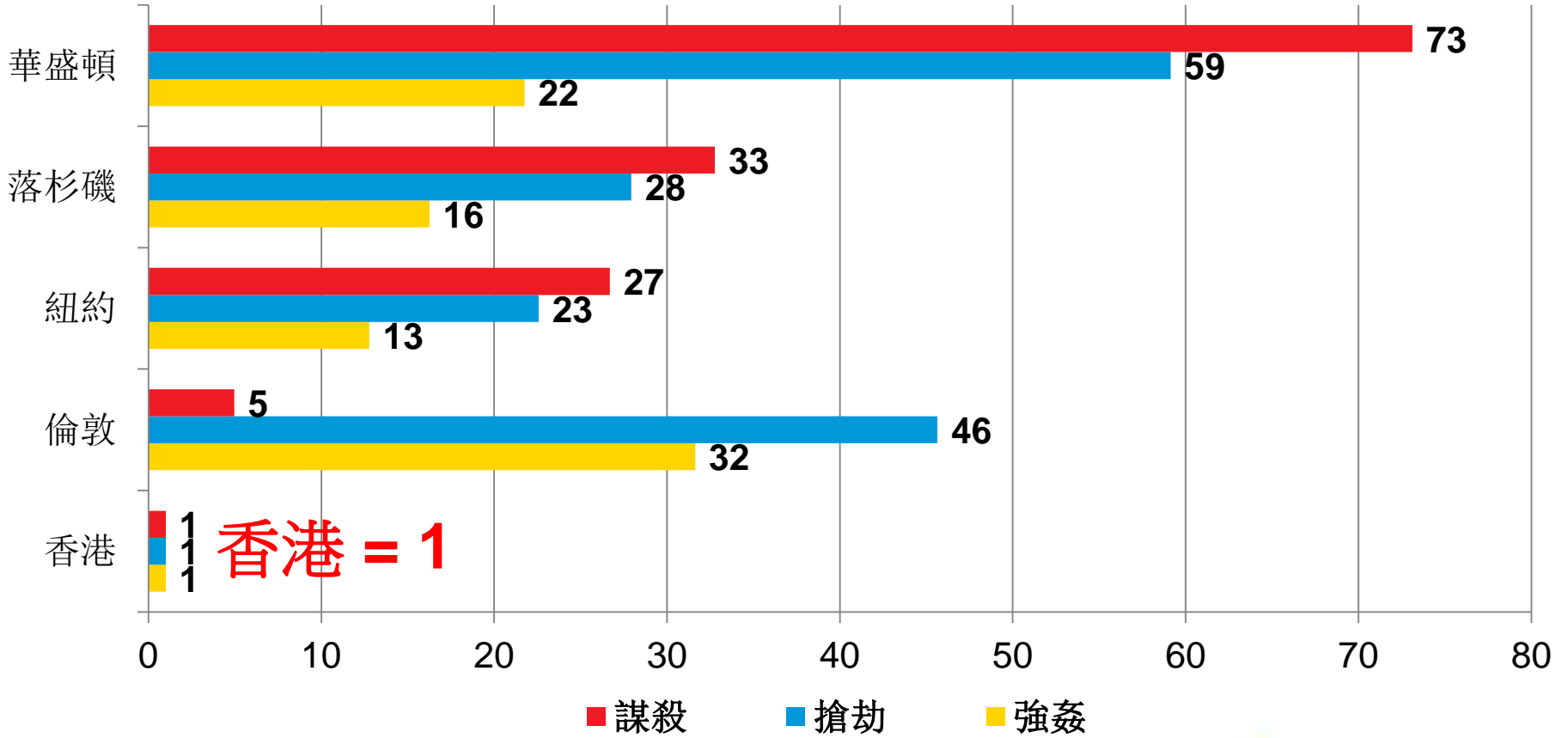
開辦短短5年， 香港的藝術展規模已達世界第一

	ART HK 2012	Art Basel 2012	London Art Fair 2012	Frieze Art Fair 2012
出席人次	67,000	50,000	25,000	60,000
參展畫廊數目	266	250	120	175
參展商國家數目	38	31	主要為英國	N/A

資料來源：ART HK, Art Basel, London Art Fair, Frieze Art Fair

全球最安全大都會

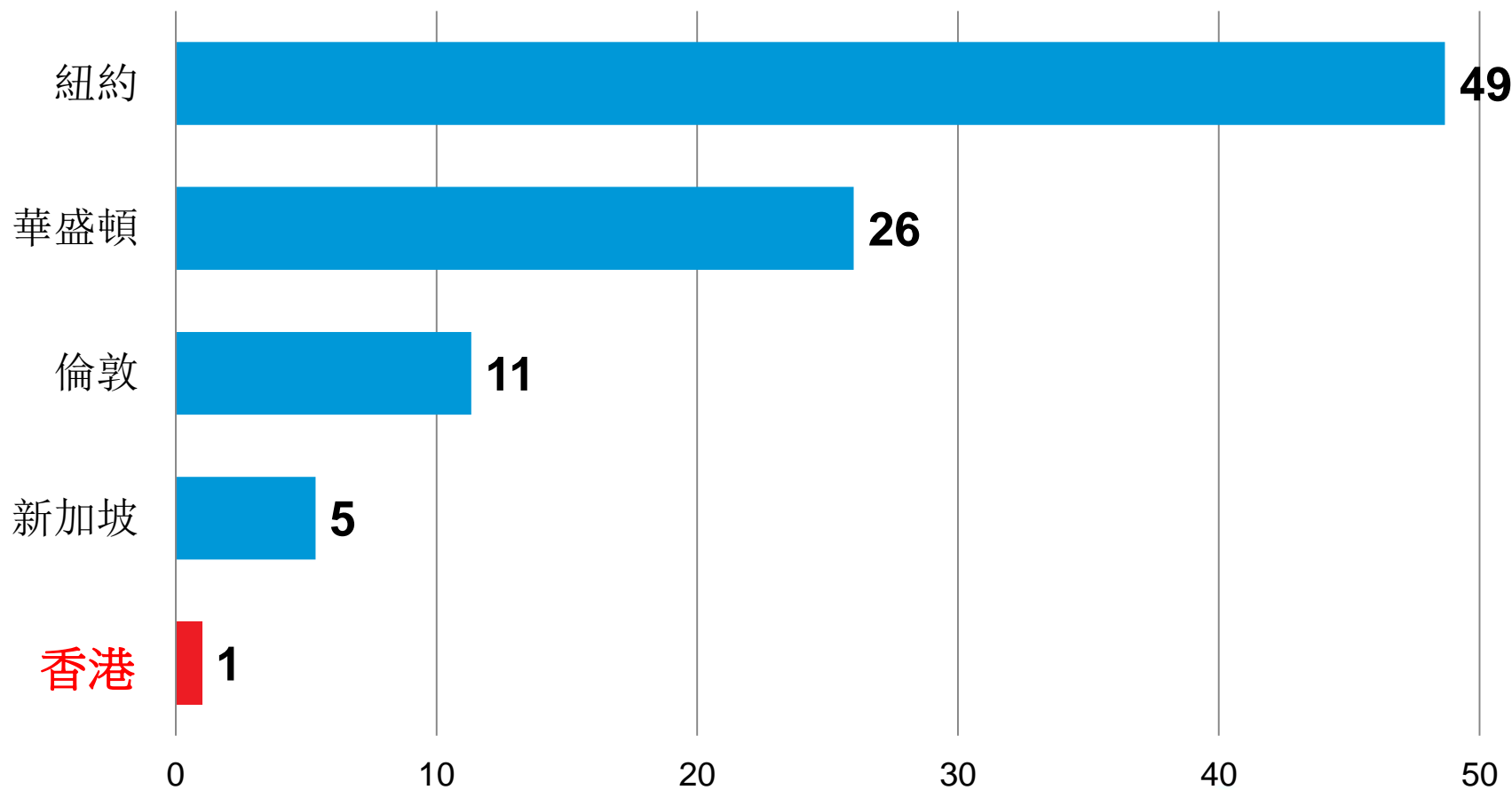
人均罪案數字相對香港之倍數



資料來源：各地警察部門

地鐵脫班率僅0.3%

地鐵延誤機會率：相對香港之倍數



資料來源：各城地鐵數據

一流的中學教育

國家 / 地區	閱讀成績排名	數學成績排名
香港	1	4
新加坡	4	2
美國	6	9
英國	11	10
澳洲	27	12

收費廉宜但世界頂級的高等教育

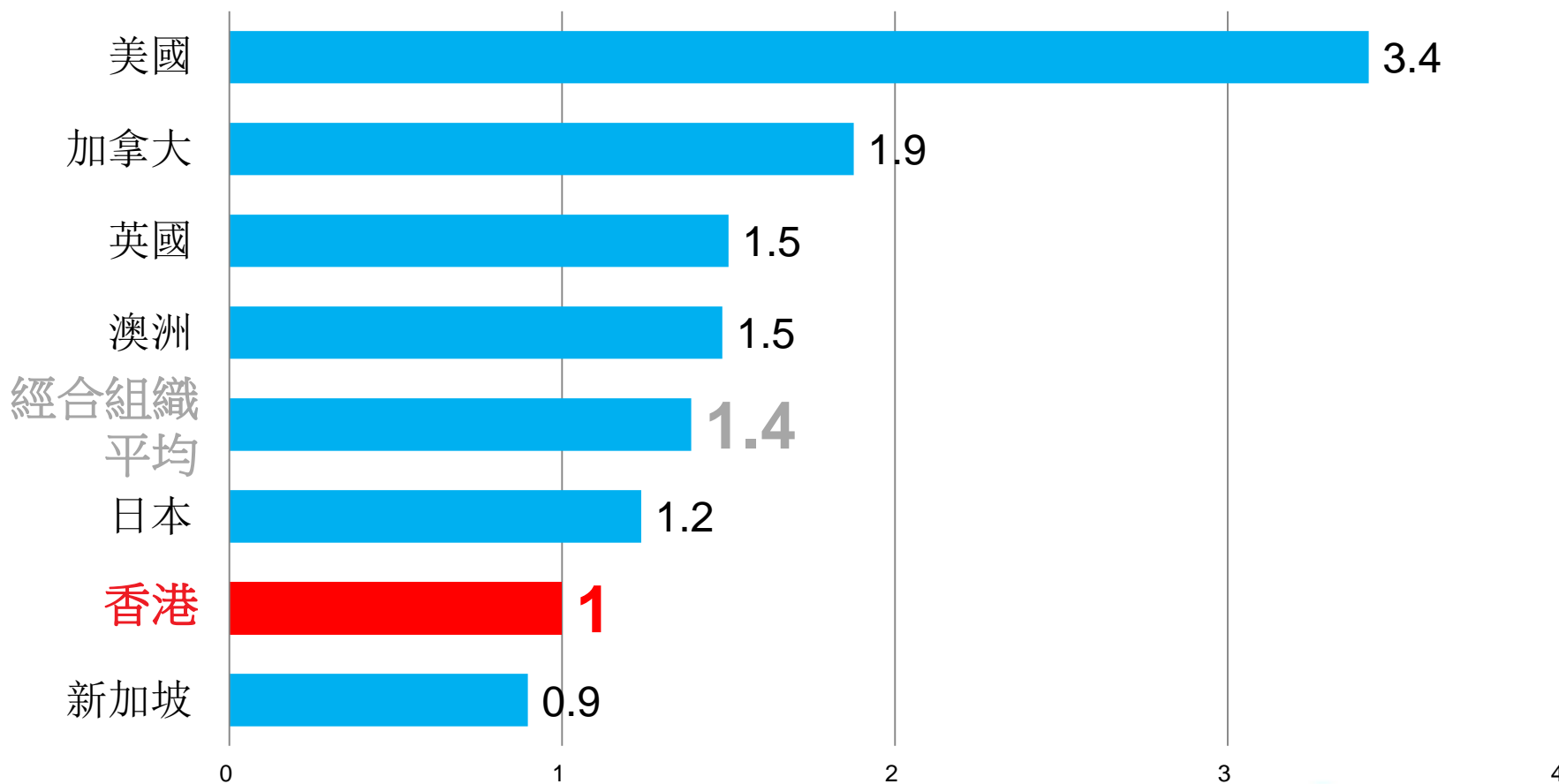
國家/地區	國際學生每年學費 (港元)
美國	250,000 - 360,000
英國	125,000 - 250,000
新加坡	170,000 - 200,000
澳洲	120,000 - 280,000
香港	100,000 - 135,000

- 最低價錢，最高質素——香港是亞洲首屈一指的高等教育中心，擁有4間全球排行首200位的大學，比首爾的3間，新加坡、東京和全中國的2間都多
- 香港理工大學的酒店管理學院名列全球第二，為排名首5間大學中唯一美國以外的大學



價廉物美的醫療系統—— 香港財政紀律的一大寫照

人均醫療支出：相對香港之倍數

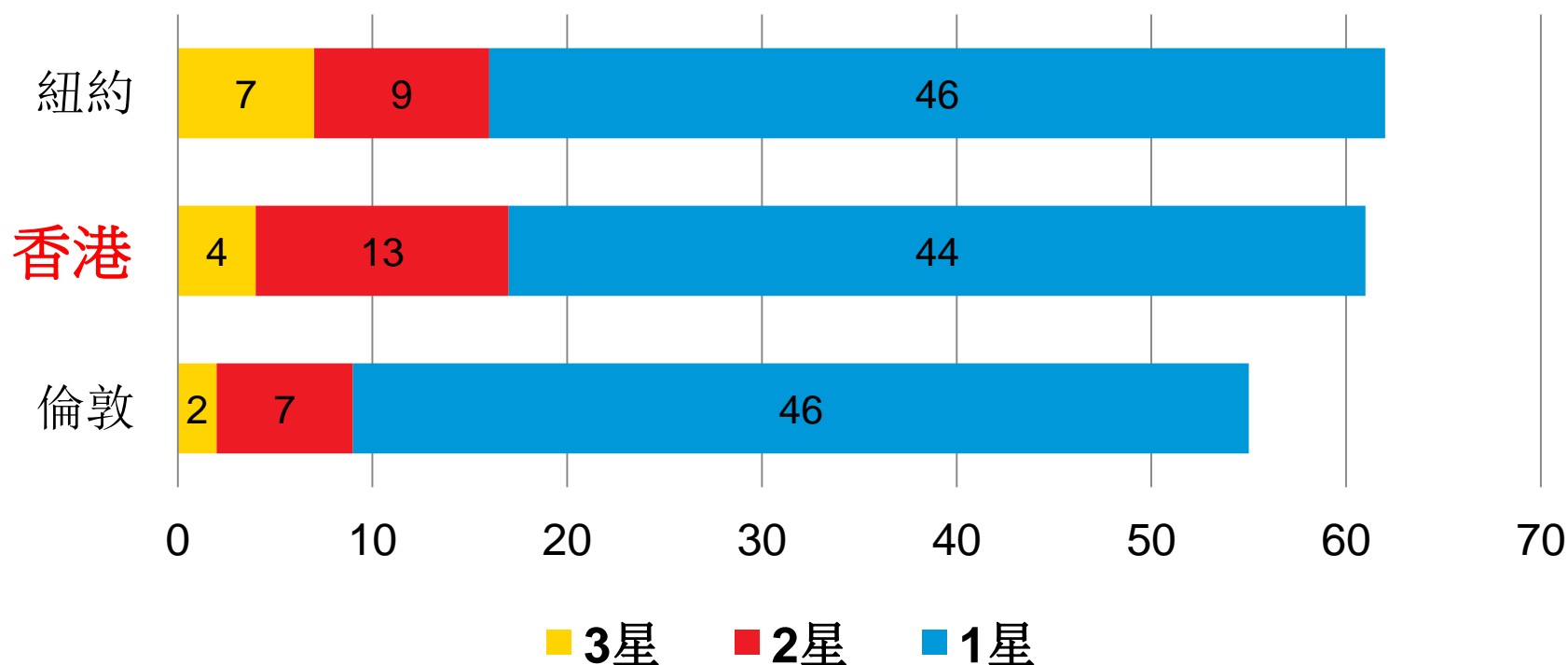


資料來源：經合組織、香港衛生署

名副其實的美食天堂

- 米芝蓮指南：「香港餐廳質素已可與紐約看齊...」

2012年米芝蓮餐廳數目



資料來源：米芝蓮指南

包容、負責任的社會

- **85%** 香港市民會在財政上支持年邁父母；**69%** 市民願意跟他們同住
- 在**1945至1951年**，香港人口由**60萬**暴增至**240萬**，生活配套嚴重短缺——當年卻毫無社會衝突或紛爭
- 香港是個「大熔爐」——儘管大家背景不同，卻共同為同一個將來努力
- 「**亞洲大熔爐**」——**65歲或以上**居民當中，**70%** 並非生於香港



儘管生活迫人，香港仍是亞洲發達國中最有善心的地區

全球排名	國家 / 地區	“世界捐助指數”	捐款居民百分比	協助陌生人居民百分比
19	香港	44%	64%	56%
45	南韓	36%	33%	45%
52	台灣	34%	43%	44%
85	日本	26%	33%	25%
114	新加坡	20%	29%	24%
...				
141	中國	13%	10%	26%
145	希臘	13%	5%	30%
145	黑山	13%	10%	23%

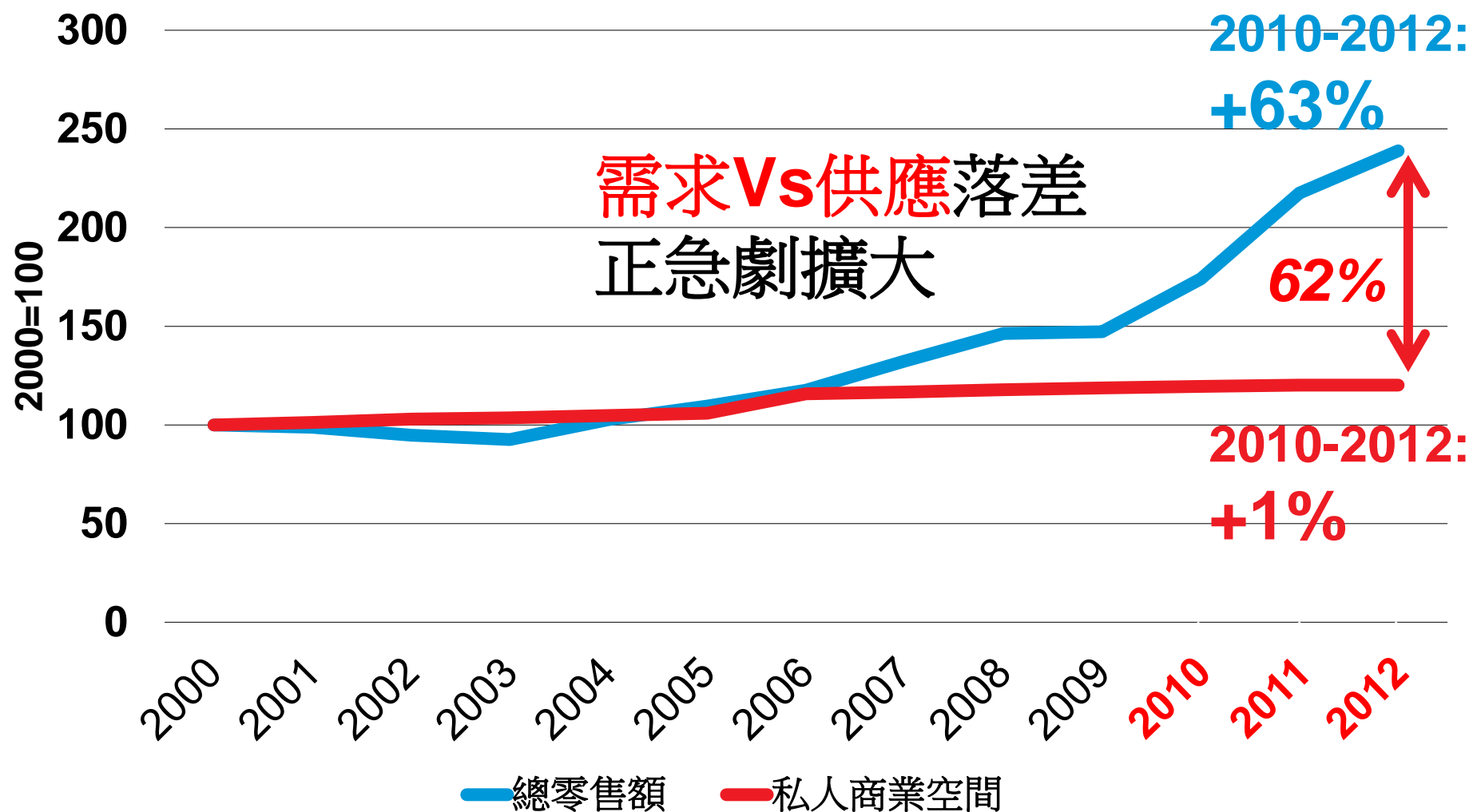
*研究共包括146個國家或地區

資料來源：英國 CAF 基金會 “World Giving Index”

2. 香港發展面對 的最大問題/障礙 ——雙樽頸



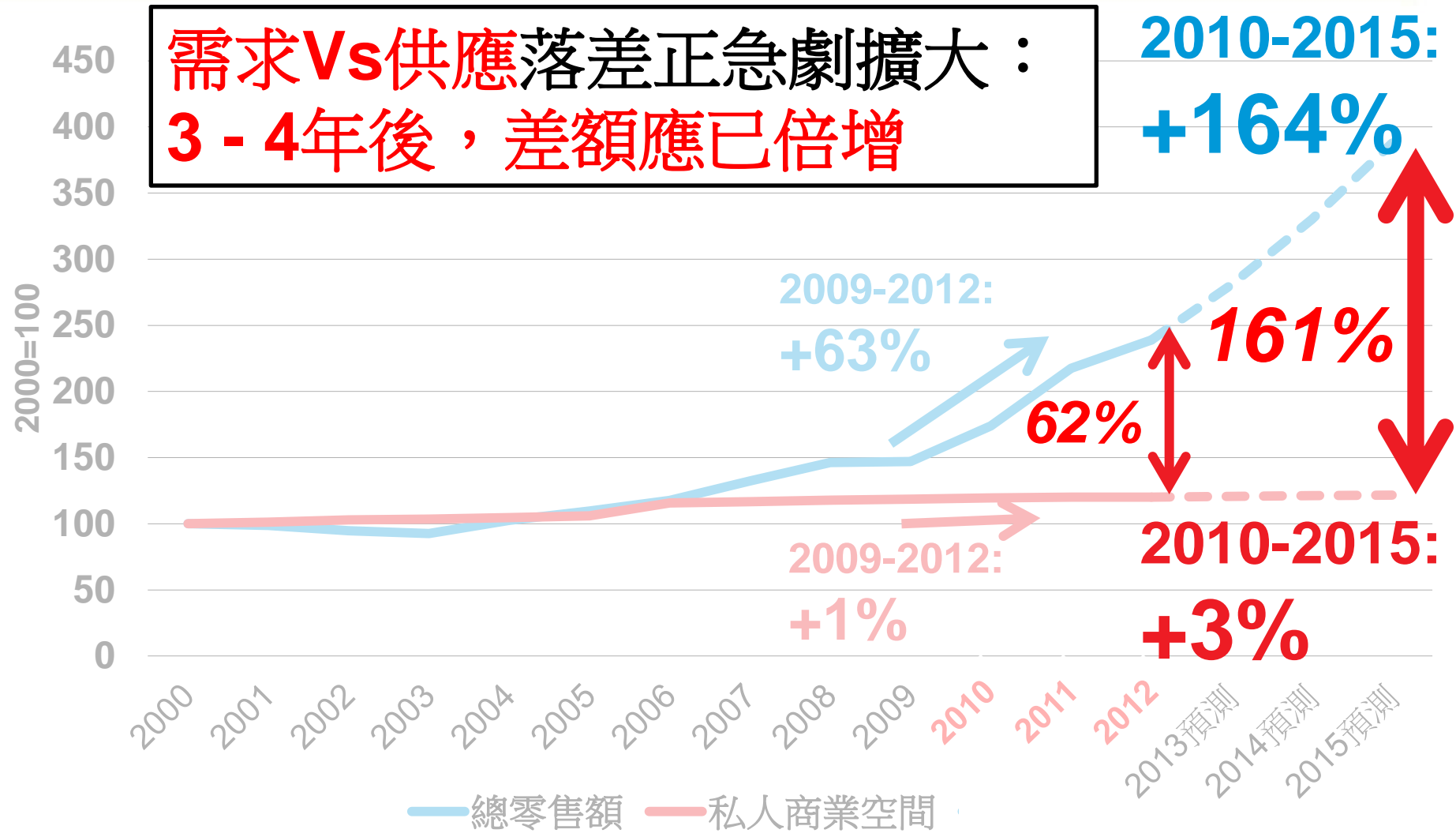
當零售額在過往 3 年增加 63% 時，
零售空間只增加 1%



資料來源：香港統計處，差餉物業估價署

當零售額在過往 3 年增加 63% 時，
零售空間只增加 1%

**需求Vs供應落差正急劇擴大：
3 - 4年後，差額應已倍增**

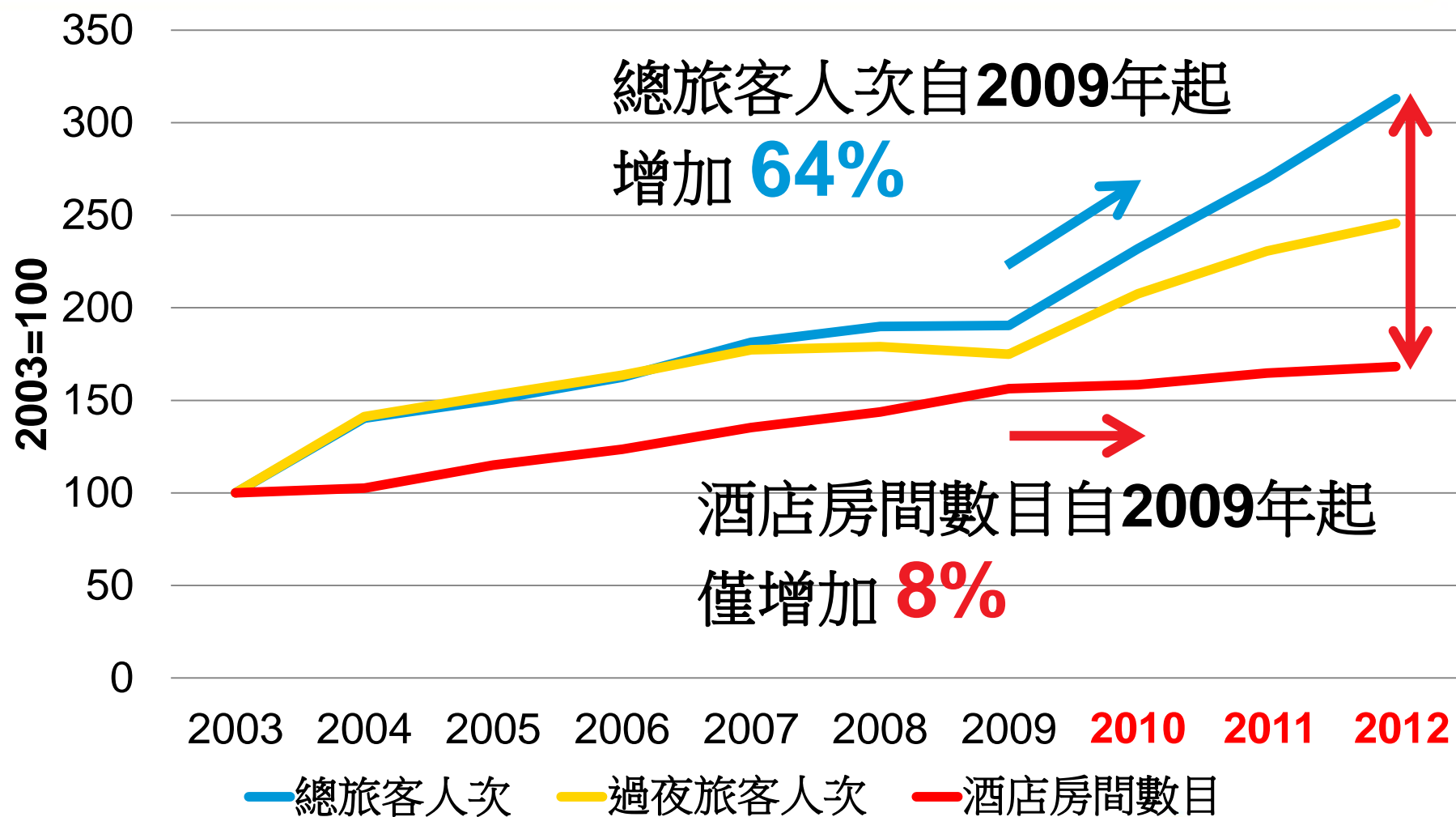


資料來源：香港統計處，差餉物業估價署

香港購物區租金為全球之首

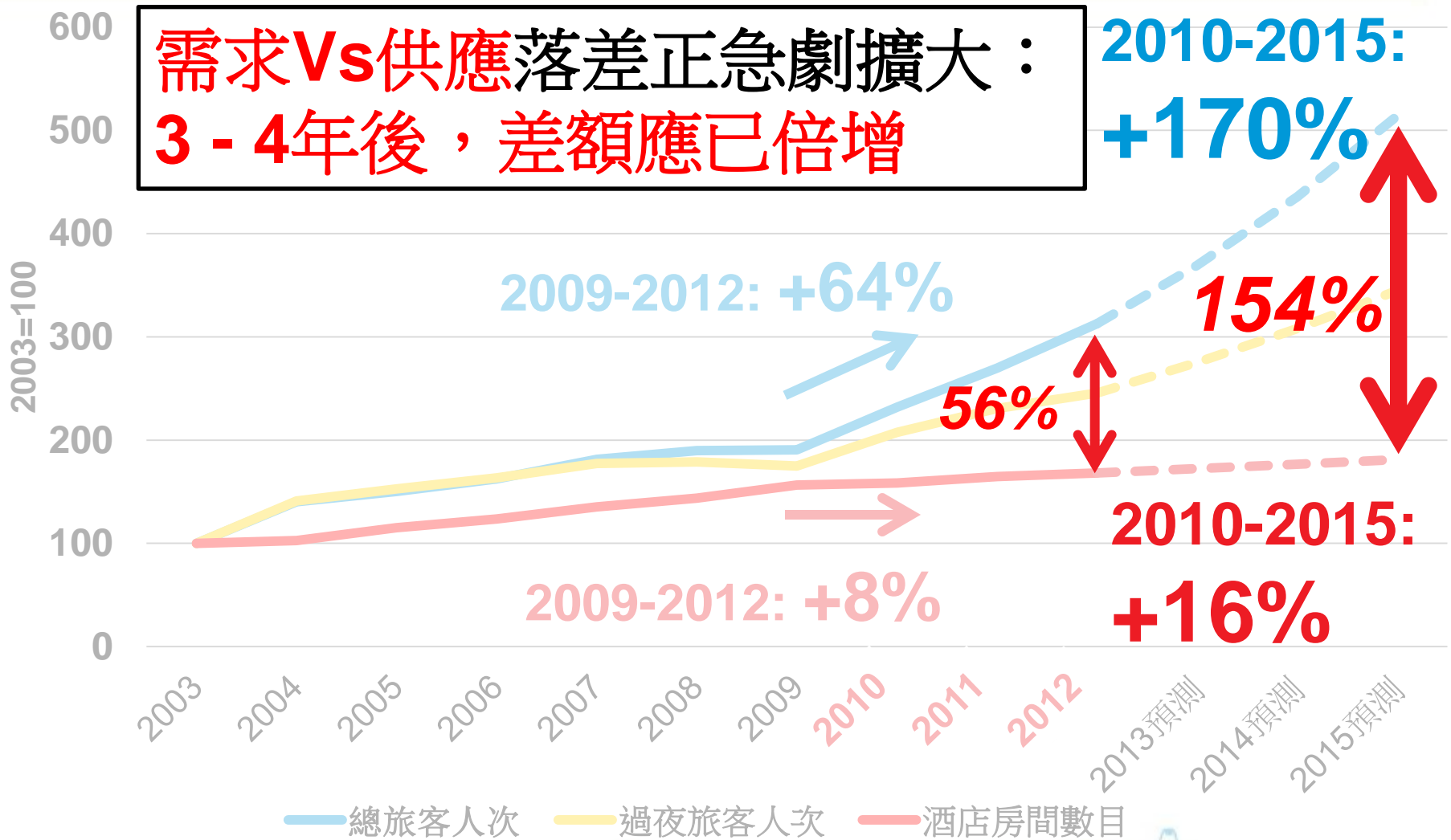
城市	區域	每月呎租 (港元)	租金年增幅 (%)	每月呎租—香港為該 城市之倍數
香港	銅鑼灣	1,699	35	1.0
紐約	第五大道	1,615	11	1.1
巴黎	香樹麗舍大道	729	30	2.3
東京	銀座	683	-	2.5
悉尼	碧街購物區	615	-	2.8
倫敦	新邦街	605	3	2.8
蘇黎世	車站大街	552	9	3.1
米蘭	拿破侖山道	533	3	3.2
首爾	明洞	443	16	3.8
慕尼黑	喬格芬大街	320	6	5.3

當旅客在過往 3 年增加 64% 時，
酒店房間只增加 8%



當旅客在過往 3 年增加 64% 時，
酒店房間只增加 8%

**需求Vs供應落差正急劇擴大：
3 - 4年後，差額應已倍增**

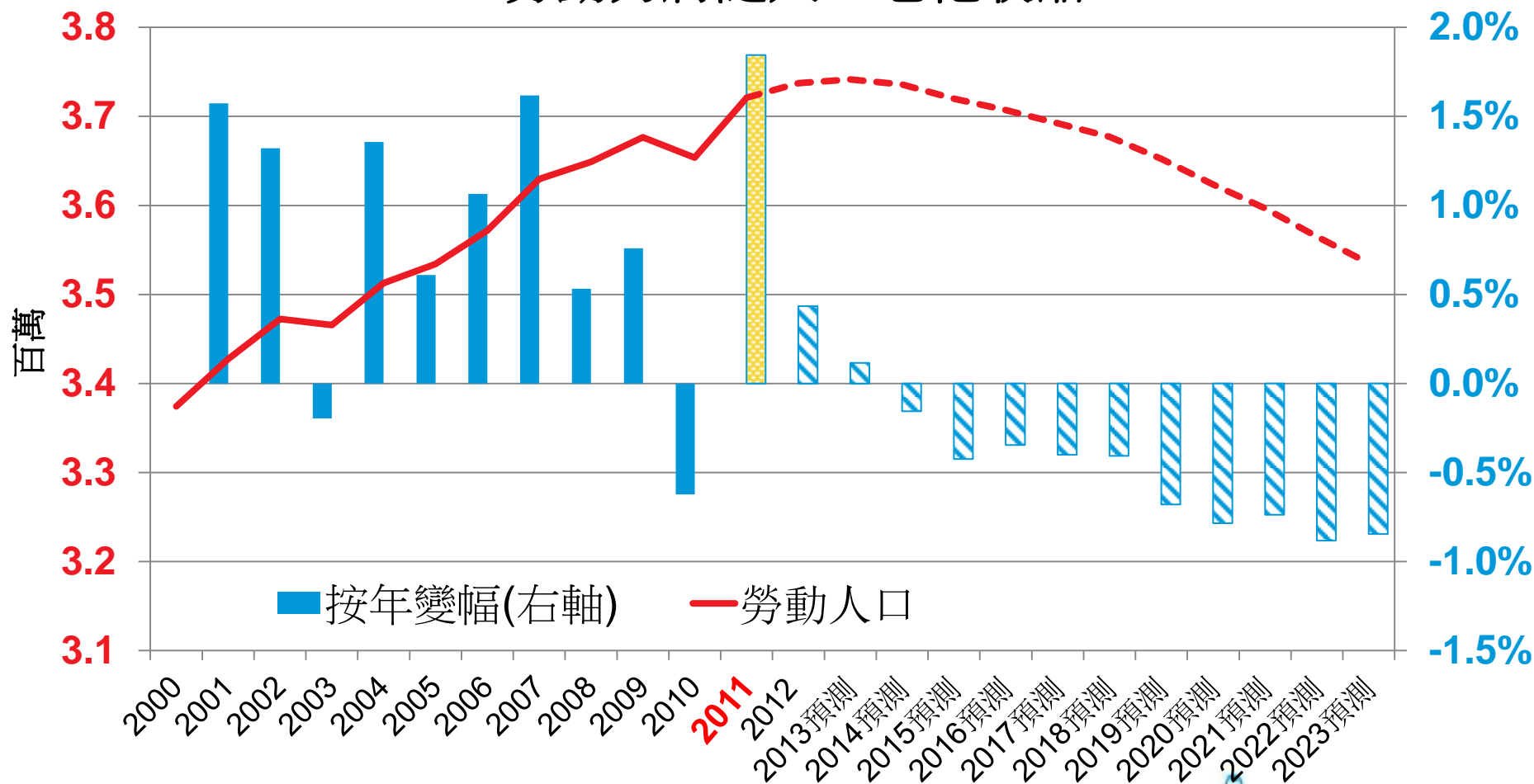


資料來源：香港旅遊發展局



硬件不足 軟件同樣短缺

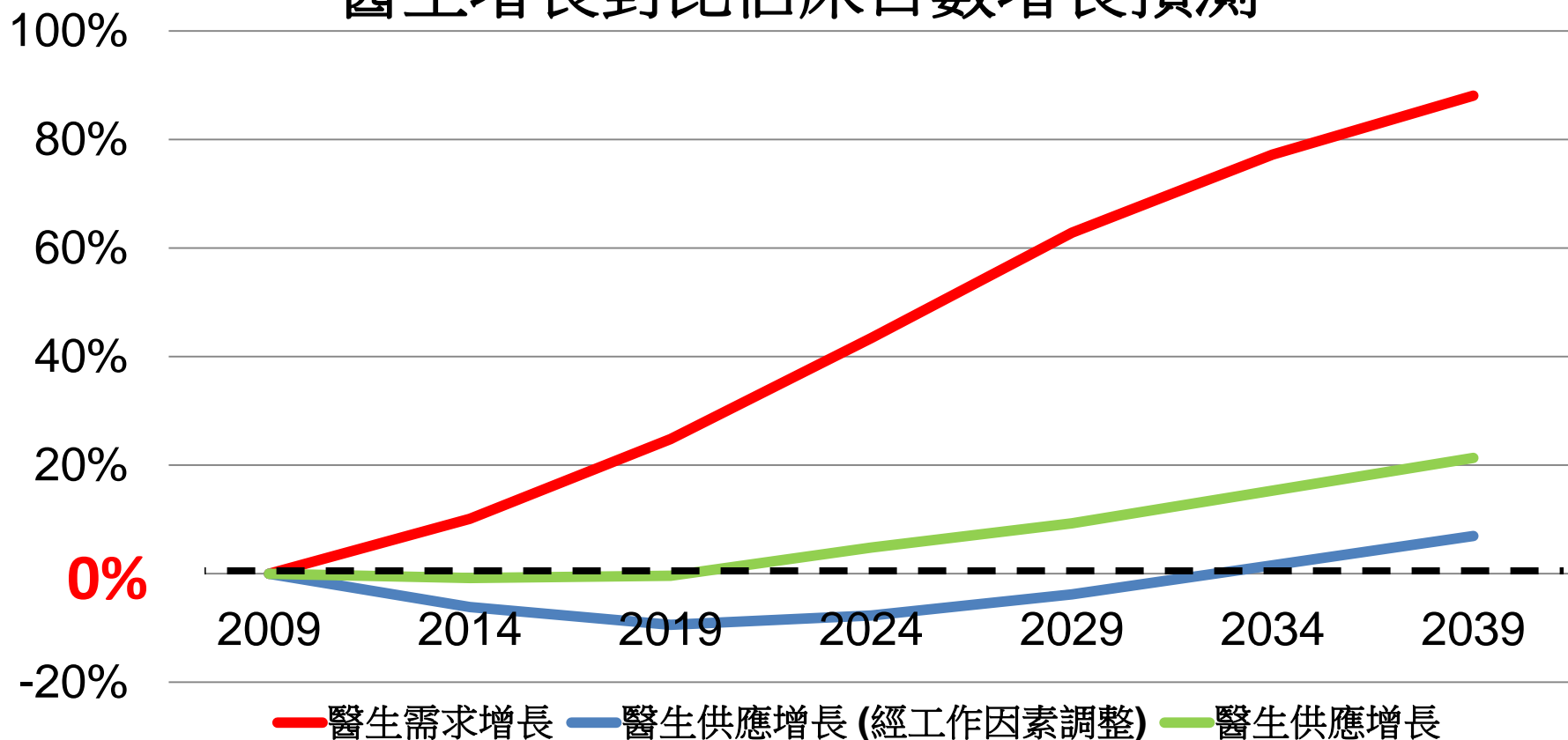
勞動力將隨人口老化收縮



資料來源：香港統計處、HKGolden50

連醫生也不夠...

醫生增長對比佔床日數增長預測



資料來源：HKGolden50

主題三

3. 具體地如何解決2的問題？
放低小修小補思維，
以全觀角度+與機遇匹配的規模，
加大經濟社會及民生需要的投資——“如何為我們的將來投資一千億”

香港如何躍升國際都會

香港發展瓶頸

生活空間短缺

商業空間短缺

迫切勞工短缺
及退休潮

人口老化
及醫療危機

空氣質素惡劣

文化沙漠

千億投資改造香港

發展東涌為世上最理想的
(環保和高增長) 新市鎮

於香港國際機場建造
1,100萬平方呎綜合服務中心「環球薈」

於西九龍文化區地下建造
200萬平方呎商場「Sub-Culture」

增加10,000個政府資助大學學額

擴充職業訓練局及僱員再培訓局的
再培訓容量，每年額外培訓40,000人

未來10至15年吸引200,000名全球精英來港

未來10至15年聘請4,000名新醫生

興建新醫院，為醫療系統增加7,000張床位

把4,000架歐盟I及II型舊巴士
更換為較環保新型號

立即上馬興建西九龍文化區
並爭取於2018年開放25%

國際都會—香港

最環保國際都會

頂尖金融中心 —
蓬勃經濟發展

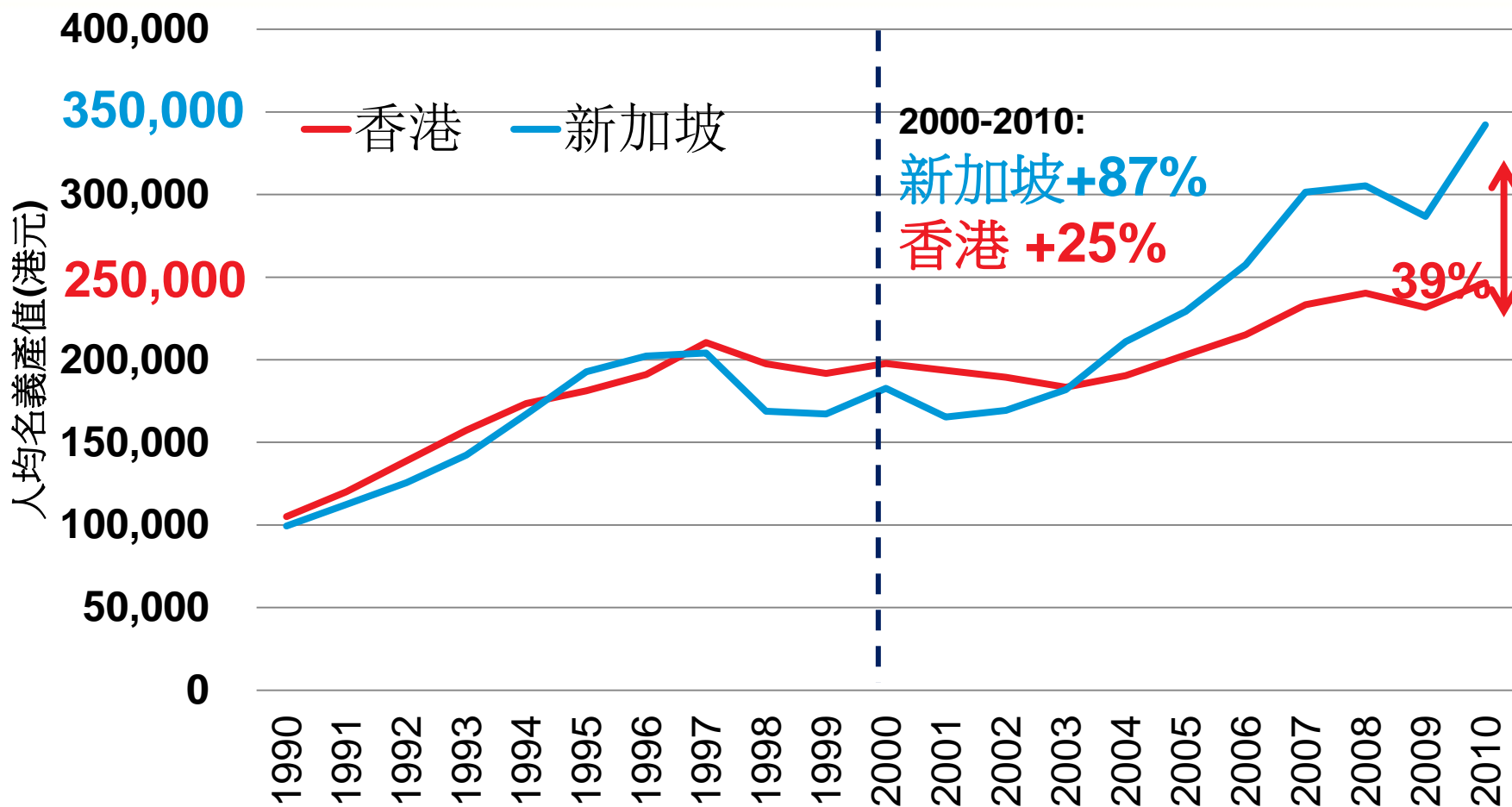
文化及價值輸出者

服務業天堂

繁榮全民共享

人性化及和諧社會

8、90年代香港領先，2003年起卻嚴重落後

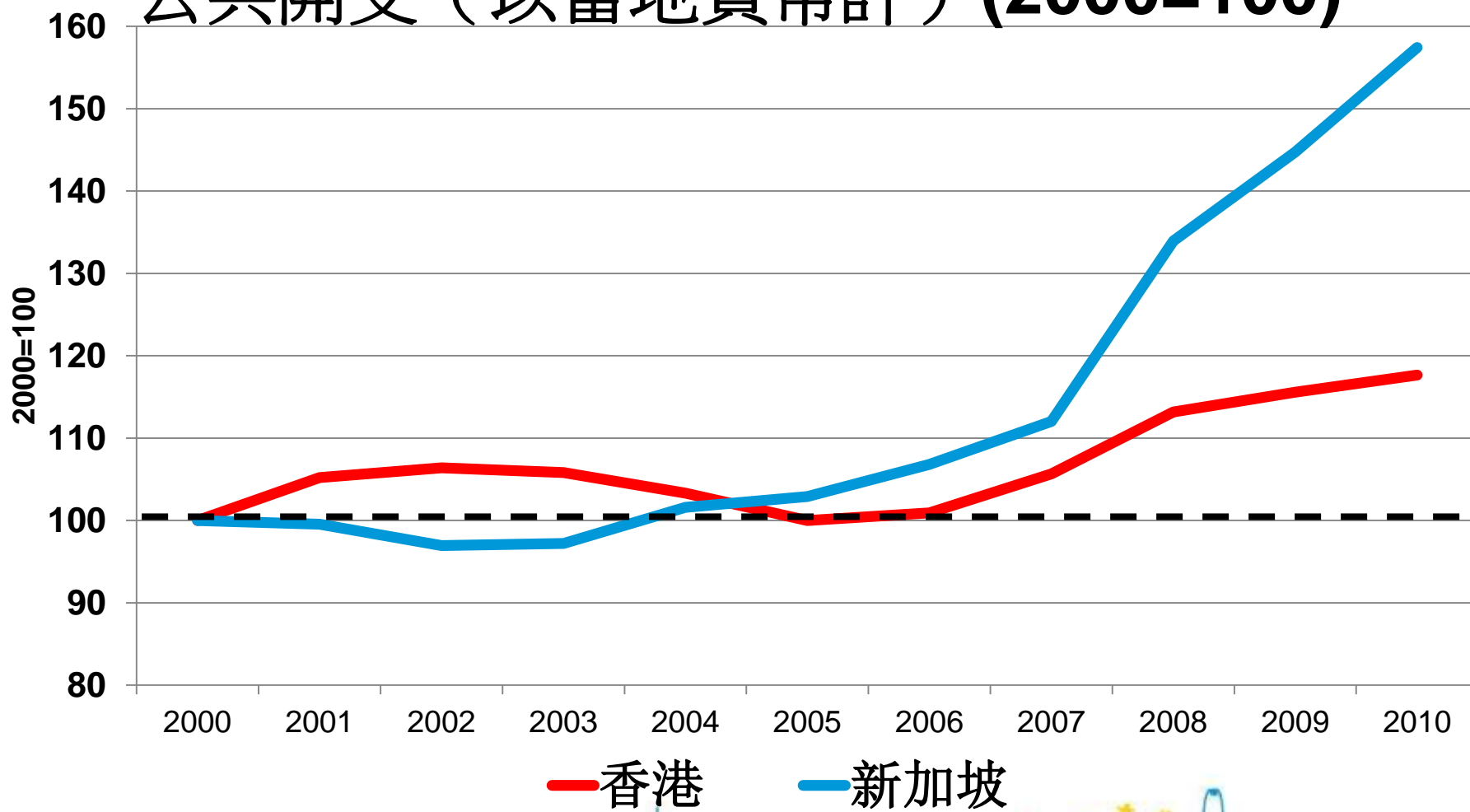


- 但2000-10增長25%：每年複式增長只有2%

資料來源：香港統計處，新加坡統計局

星洲「應使則使」 香港「墨守成規」

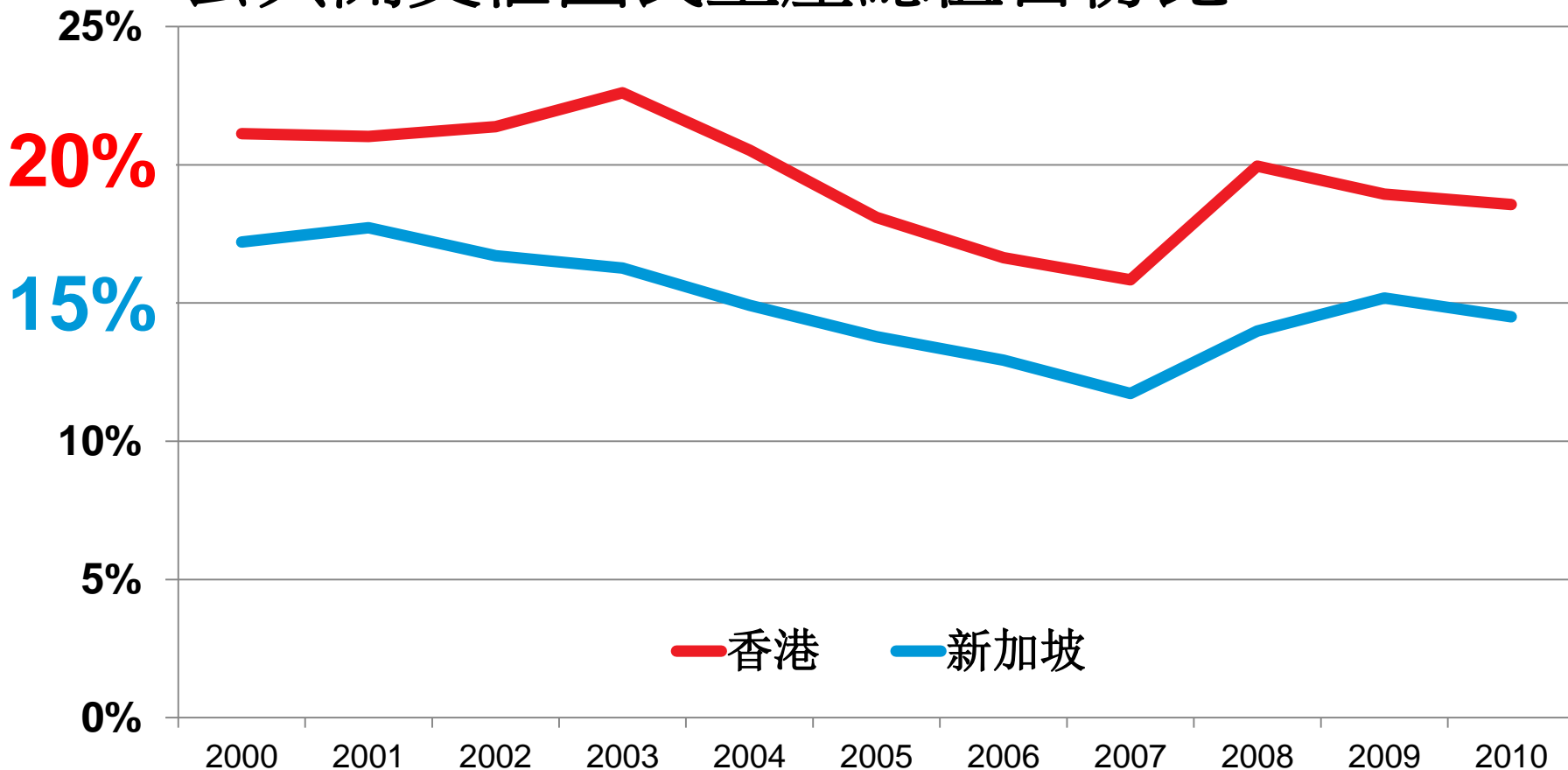
公共開支（以當地貨幣計）（2000=100）



資料來源：香港統計處，新加坡統計局

「應使則使」亦能造就小政府

公共開支佔國民生產總值百份比



資料來源：香港統計處，新加坡統計局

增加土地供應

- 採取行動：**支持政府**新增土地和土地儲備的新措施，支持**加快落實**、**採進取策略**。



- 北大嶼山，包括由香港國際機場擁有在赤鱸角的商業用地，暫稱為「**環球薈 (Gateway to the World)** “**GTTW**”，可用面積1100萬平方呎 + 70萬人全球最環保市鎮「**飛龍**」



環球薈提供無史無前例的方便， 一下機/下車便可享受世界級服務



Composition of GTTW

		1 st phase GFA (m sf) completing 2016	2 nd phase GFA (m sf) completing 2020	Total GFA (m sf)	Addition to existing stock
Service Complex	Destination Mall	3	1	4	4%
	Medical Centre	0.5	0.5	1	10% (private hospital beds)
	Office	0.5	0.5	1	1%
Car Park		1	0	1	n.a.
Hotels		3	1	4	5% (rooms)
GTTW (Total)		8	3	11	



大東涌飛龍計劃


飛龍計劃填海範圍？



香港需要百萬呎商場

- 西九文化區**地下商場** (“Sub-culture”)
- 張國斌教授提案：1,000萬呎可用
- 200萬呎商場



高鐵將每天帶來額外**50,000**遊客... 

廣東道恐變行人專用區？



過去3年，香港已產生了巨大的上流力， 極有條件締造一個更包容的社會

- 單靠700萬人口的市場，社會不能創造入息及階層的上流力；如要在飲食業創造10%增長及上流力，不可能要求每個香港人多吃10%食物；必須增加服務業出口 = 人口顧客
- 殺牛焉能用雞刀?! 需求倍數增長的大好機會，需要迫切地發展大量商業及住屋硬件容納
- 大部分社會中的壞現象都可由軟、硬件的綜合發展解決 (holistic approach)
- 發展 = 扶貧 + 上流力 + 教育 + 就業 + 無劊房 + 公義 + 舒緩通脹
- 硬件發展、經濟發展和人性化社會發展 -> 全應劃上等號
- 數據顯示香港正邁向一個「包容式發展方向」，把經濟發展和人性化社會發展集於一身



過去3年，香港已產生了巨大的上流力， 極有條件締造一個更包容的社會

- 這個社會、經濟同步「**包容發展**」(Inclusive Growth) **的好勢頭絕對可以保持**，但我們一定要**面對機會「迎好而上」**，使香港的**好軟件有新的硬件配合**，以充分發揮我們的經濟及社會潛能，得以**人盡其才**，不致使新的酒店管理畢業生無酒店可工作、新的基金管理人才無寫字樓、新的醫生護士無醫院...
- 為香港著想，絕**不應「閉關鎖港」**，阻礙正面及有建設性的經濟及社會發展
- 我們**需要以全面(而非片面)的方式來看硬件發展**
- 科學化面對，**用硬數字、冷分析來克服市民與施政者的心理障礙**



新加坡濱海灣商業區

HKGolden 50



樓面面積 =
整個中環

MB Sand's Roof



Gardens by the Bay



... A World Apart 1



... A World Apart 2



... A World Apart 3



A Night Apart

HKGolden 50



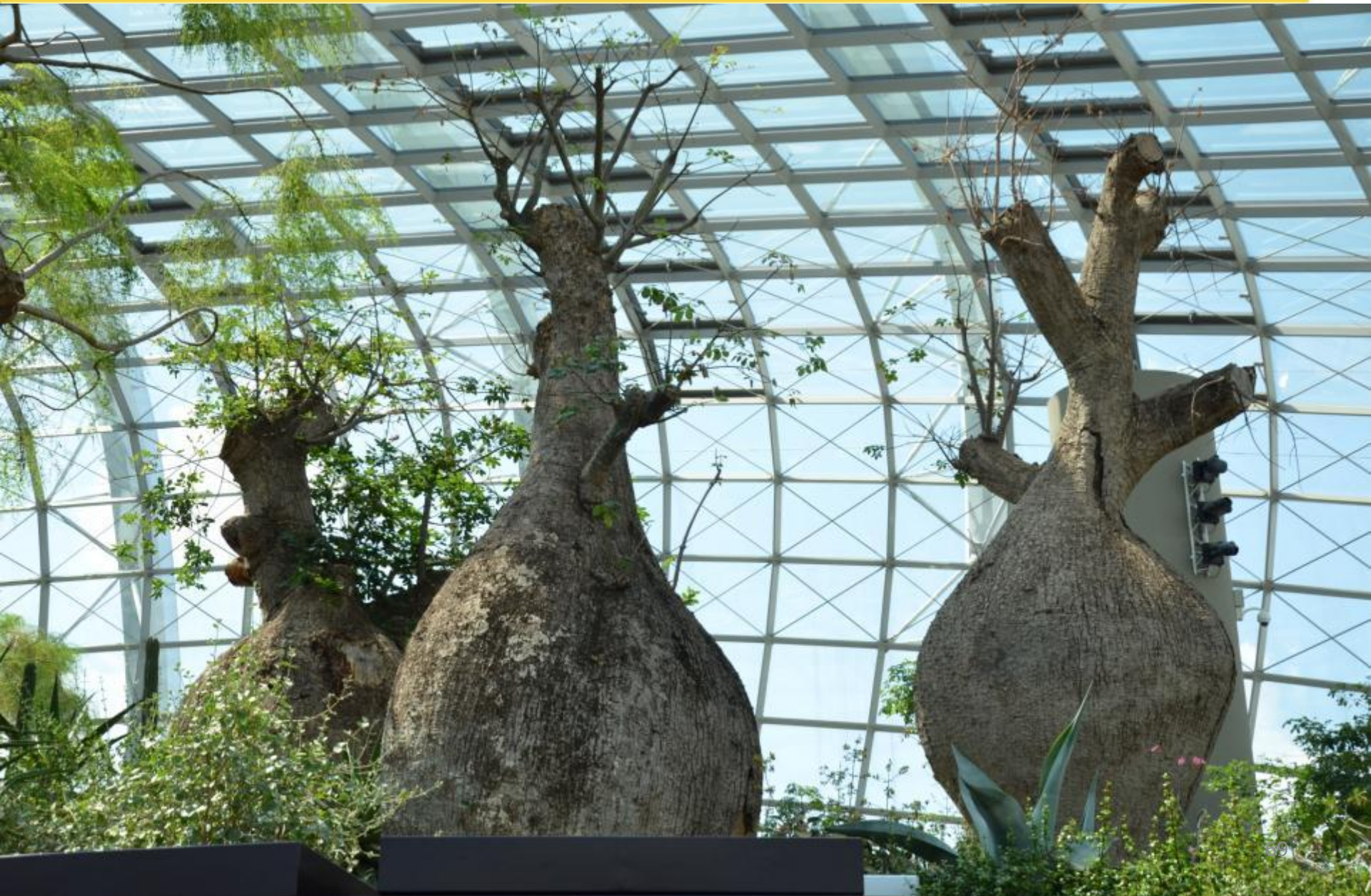
A Climate Apart



A Conservatory Apart



Trees Apart



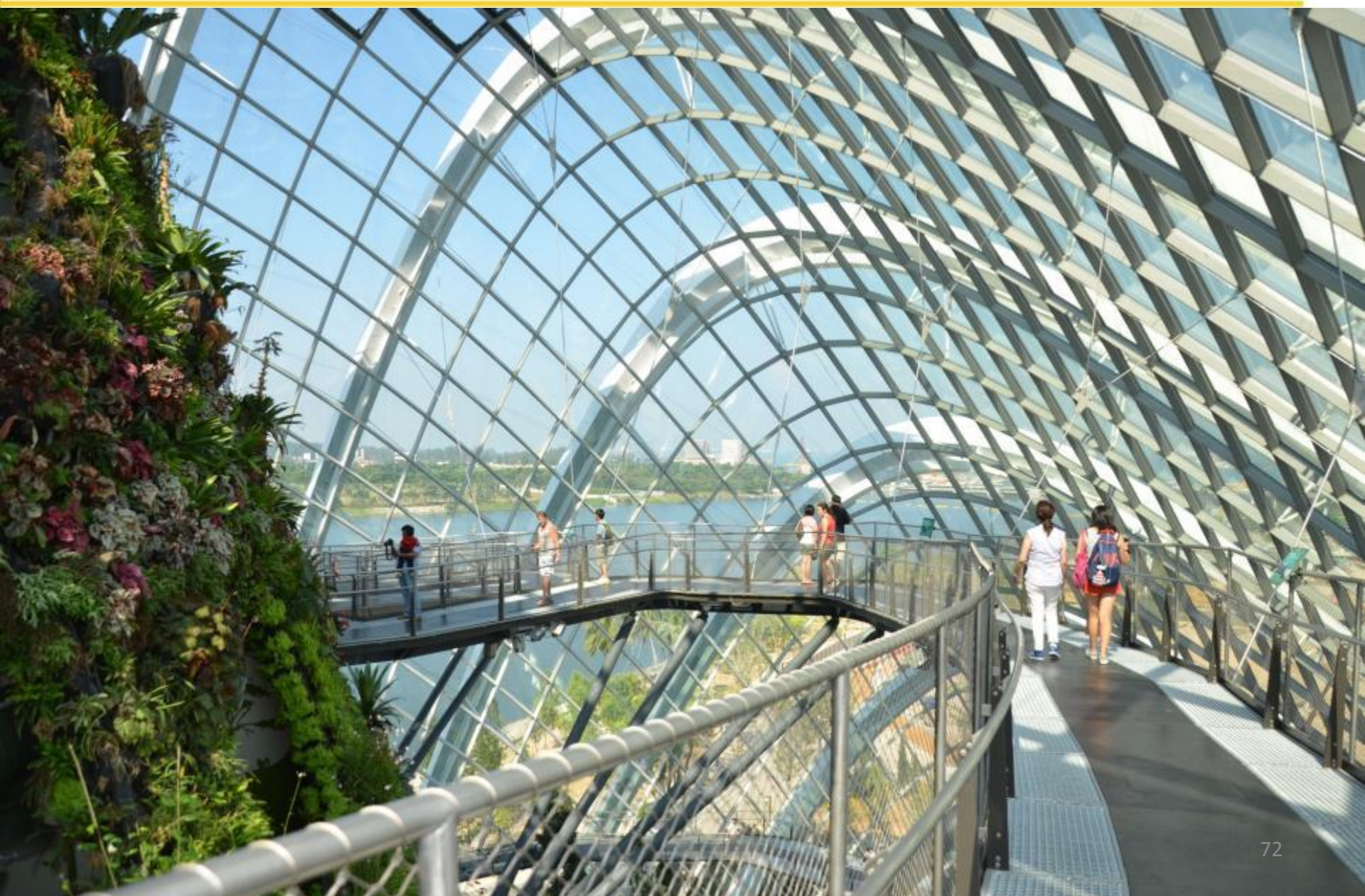
Flowers Apart



Waterfall Apart



Alpine Vegetation Apart



An Experience Apart



But Leopard Spots still Stick...



MB Sands & Mall



MB Sands' Infinity Pool



Mall 1



Mall 2



Mall 3



Mall 4



A Real Flagship!



Not a Real Lotus...



Real Ones!



Many Real ones!



A ride out of this World

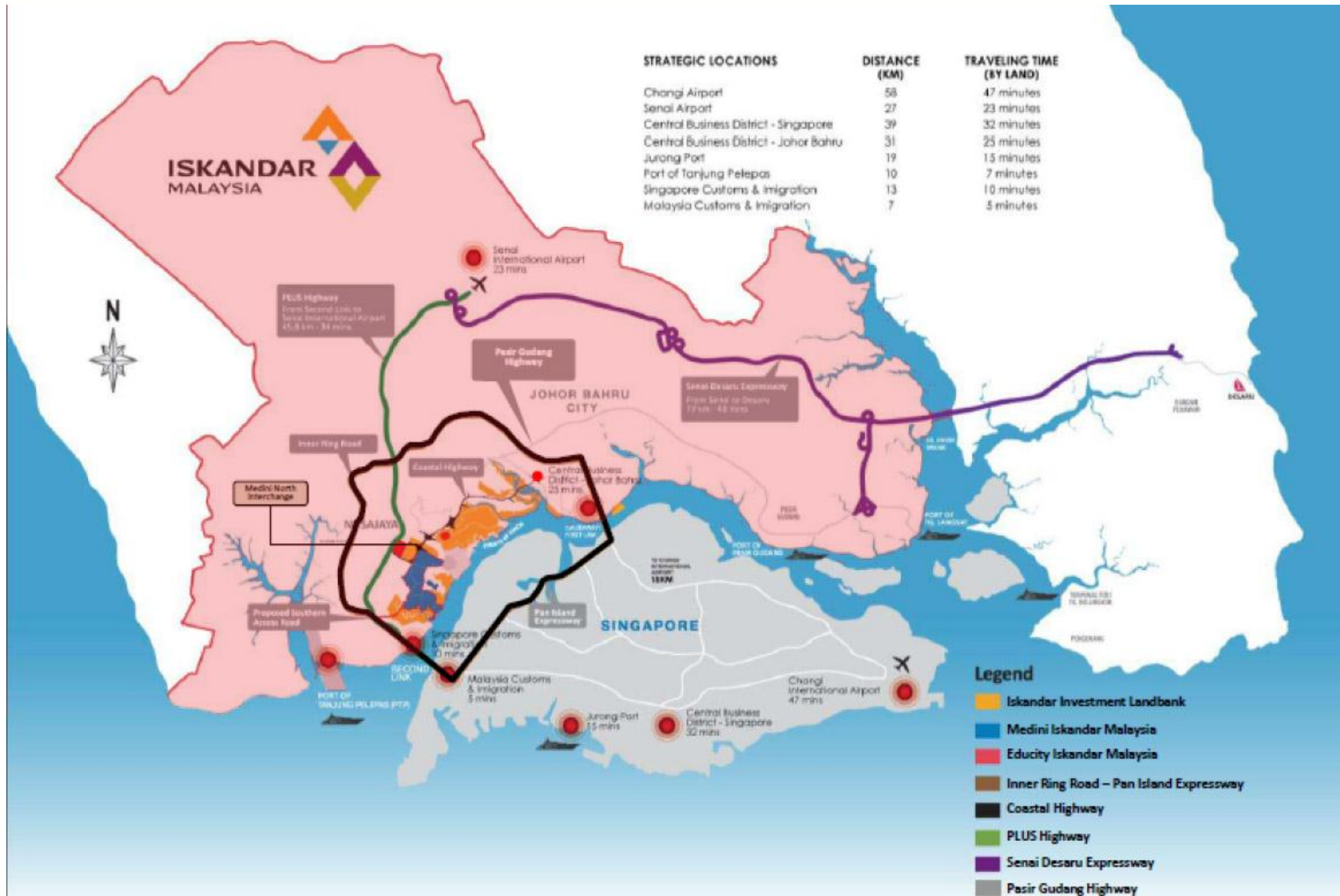


針對性的建設？

1. Gardens by the Bay **vs** 山頂
2. MBF District **vs** 中環
3. F1, Singapore Eye, MB Sands, Night Safari **vs** Nil
4. Art Singapore **vs** Art HK
5. Universal Studios **vs** 迪士尼
6. Sentosa Aquarium **vs** 海洋公園
7. Singapore-KL high-speed rail (300km) **vs** 廣深港高速鐵路 (142km)
8. Iskandar Malaysia (2,217 sq km i.e. 2 HKs; US\$2.6bn investment, 16% of Capitaland) **vs** Nil



50年老敵人也合作發展對付香港



50年老敵人也合作發展



近在咫尺的對手：前海、橫琴





除了我們自己，
沒人能阻止香港前進！

**There is no stopping Hong Kong...
except Hong Kong itself**