香港真的無藥可救?

王于漸

2013年1月25日

表一： 按行業劃分的就業人數、基於生產面編制的名義及實質本地生產總值的百分比

	就業人數百分比			實質本地生產總值百分比		
	1986	**2001**	**2010**	**1985**	**2000**	**2010**
商品生產業	**44.8**	**17.3**	**11.6**	**22.9**	**13.2**	**7.4**
製造業	34.7	7.1	3.4	11.7	3.9	1.8
服務生產業	**55.2**	**82.7**	**88.4**	**77.1**	**90.0**	**92.6**
分銷服務	25.6	37.2	36.6	27.3	27.8	34.9
生產者服務	6.0	14.1	18.8	16.5	22.1	25.9
消費者服務	17.0	25.6	28.6	16.3	17.7	13.6
政府服務	6.6	5.8	4.5	6.2	8.8	6.8
樓宇業權				10.8	13.6	11.4
整體經濟	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

表二:　按開支面編制的實質本地生產總值
服務業的百分比

	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
服務生產業	**74.2**	**74.0**	**74.5**	**81.5**	**86.8**	**91.0**	**92.6**
生產者服務	29.8	27.4	28.8	36.4	41.1	46.3	47.9
消費者服務	35.6	37.2	37.3	36.1	37.0	37.0	37.9
政府服務	8.8	9.4	8.4	8.9	8.8	7.7	6.6

表三: 按行業的平均每間機構的就業人數

	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
製造業	20.2	18.2	15.1	12.3	10.6	10.7	9.5
批發, 零售及進出口貿易, 餐飲及酒店	6.5	5.9	5.9	5.5	5.5	5.7	5.5
運輸, 倉庫及通訊	28.0	26.6	21.6	18.8	16.9	17.6	13.2
金融, 保險, 地產及商業服務	12.1	11.4	9.2	8.0	8.4	8.5	9.1
社區、社會及個人服務業	11.5	10.6	11.8	12.2	12.8	12.6	11.4
調查包含的全部行業	12.7	10.8	9.3	7.7	7.7	7.9	7.7

表四 ：香港歷年的註冊婚姻和簽發的單身證明

年份	在香**港**註冊的婚姻		在內地註冊的婚姻（估計）	其中一方來自內地（估計）	
	合計	其中一方來自內地	單身證明簽發數量	在香**港**和內地註冊的婚姻（估計）	佔所有在香**港**和內地註冊婚姻的百分比
1986	43,300	782	15,669	16,451	27.9%
1996	37,045	2,484	23,901	26,385	43.3%
2006	50,328	21,588	13,369	34,628	54.6%
2009	51,175	16,350	5,989	22,339	39.1%

表五 ：香港歷年從外地來港定居人口數目

出生地	年份							合計
	1976-1981	1981-1986	1986-1991	1991-1996	1996-2001	2001-2006	2006-2011	
中國內地、台灣與澳門	276,000	132,685	135,740	167,380	229,860	173,540	154,420	**1,269,625**
其他地區	60,380	46,466	72,720	96,600	70,140	45,880	66,420	**458,606**
合計	**336,380**	**179,151**	**208,460**	**263,980**	**300,000**	**219,420**	**220,840**	**1,728,231**

- 樓價與建築費用的差價來自兩方面：地價（land value）和「規管稅」（regulation tax）。後者至少包括土地徵集、申請規劃和建築許可、擺平政治阻力和官僚慣性。這有一條公式：

- 樓價（P）= 建築費用（C）+ 地價（L）+ 規管稅（R）

- 樓價（P）和建築費用（C）有統計數據可循，但只看數據無法確定地價（L）和規管稅（R）各自的數值。慣常的做法是把L + R的和，亦即P － C的差當作地價。

- 地價和規管稅都會拉大樓價與建築費用的差價。但那個因素較大？

- 如果主要是因為土地需求拉大差價，則大塊地皮的樓價應遠高於小地皮。地皮大一倍，樓價與建築費用的差價也應該大一倍。L是土地作為有形地皮（physical lot）的使用價值，地皮愈大，使用的價值也愈大；因此，L在學術上稱為「土地上的粗放邊際值」（extensive margin）。

- 但若主要是規管稅拉大差價，則地皮不論大小，差價都應該不變。也就是說，一塊地皮的價值亦即其按官定用途興建上蓋的容納能力。若此，規管稅愈高，樓價與建築費用的差價也愈大。換言之，L + R是密集使用時的地價，或者說「土地上的密集邊際值」（intensive margin）。

- 哈佛大學教授Edward Glaeser曾經用美國單塊地皮上興建的一家庭獨立屋，來測試土地密集邊際值和土地粗放邊際值拉大樓價與建築費用差價的程度。他為此制訂了兩種地價的計算辦法。

- Glaeser先比較同一地段大地皮和小地皮上同類的獨立屋。一般來說，這兩間屋的規管稅相差不大。若此，比較兩間屋的物業差價，可得出粗放邊際值的地價L，因此，粗放邊際值的地價亦即有形土地的價值。這兩間屋的物業差價也就是：

- P2 — P1 =（C2 + L2 + R2）—（C1 + L1 + R1）

- Glaeser假設C2 = C1，而R2 = R1，從而得出粗放邊際值地價的差價是：

- L2 — L1 = P2 — P1

- 第二，Glaser按一般慣例，用樓價與建築費用之差來估計地價，亦即L + R = P — C。這也就是密集邊際值地價的估值，應隱含規管稅。用密集邊際值和粗放邊際值兩種地價之差，可估計地價與規管稅各自拉大樓價與建築費用差價的程度。

- Glaeser研究美國各大城市發現，波士頓、芝加哥、紐約、洛杉磯密集邊際值的地價大約二十倍於粗放邊際值的地價，三藩市則約為十倍。換言之，規管稅推高樓價的程度遠過於地價。結論是：美國人買不起樓，並非因為建築費用或地價（即土地粗放邊際值）太貴，而主要是地區用途劃分（zoning）和其他對土地用途的限制。

圖一: 1979年第四季至2011年第四季私人住宅物業價格指數與建築工程投標價格指數

