

胡漢輝遺著

香港黃金市場

胡漢輝遺著

香港黃金市場

書名 香港黃金市場

著者 胡漢輝

出版發行 三聯書店(香港)有限公司

香港域多利皇后街九號

JOINT PUBLISHING (H.K.) CO., LTD.

9 Queen Victoria Street, Hongkong

印刷 中華商務聯合印刷(香港)有限公司

香港九龍炮仗街七十五號

版次 一九八六年二月香港第一版第一次印刷

一九八八年三月香港第一版第二次印刷

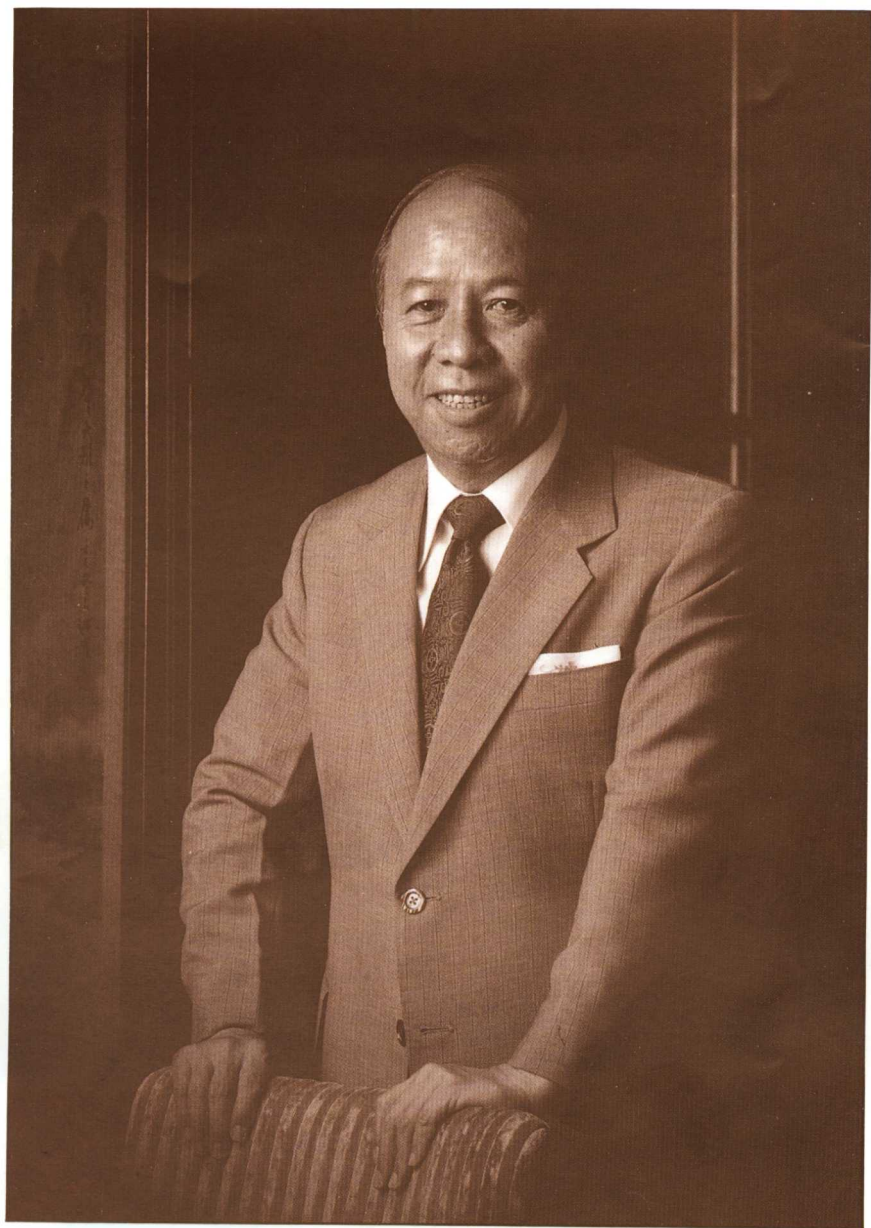
規格 大三十二開(140×204) 一八四面

國際書號 ISBN 962-04-0464-5

© 1986 Joint Publishing Co. (HK)

© 1988 Joint Publishing (H.K.) Co., Ltd.

Published & Printed in Hongkong



胡漢輝先生遺像

HMH98/05



一九七五年在德國法蘭克福與西德捷能銀行董事韓士萊及副總裁畢亞會談



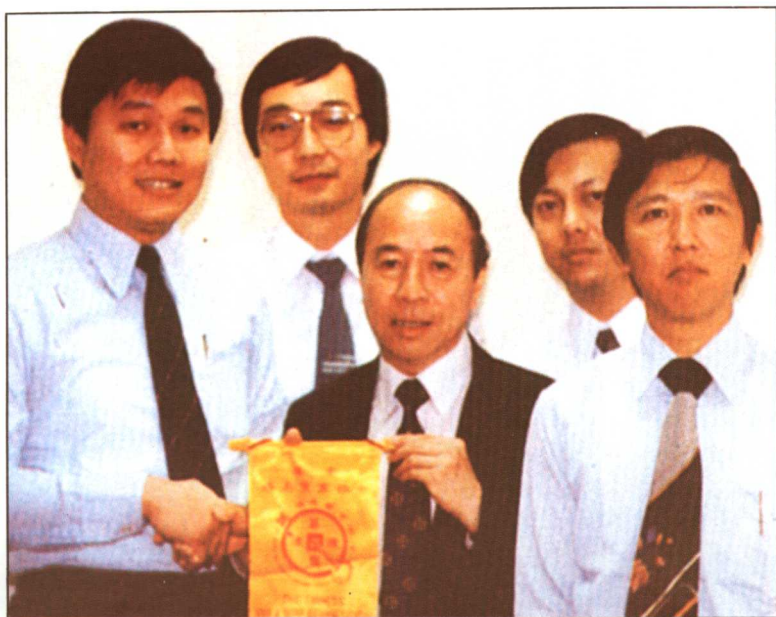
一九七五年應邀出席倫敦白金會議演講



一九七七年訪南非中央銀行與副總裁史提斯（DR .STALS）合照



一九七七年五月十二日在倫敦夏蕙酒店林肯廳舉行白金會議，與會議主辦人握手道賀（中立者為戴維斯勳爵）



與星加坡期金交易所委員合照



一九七八年拜訪日本貴金屬交易所



金銀交易所成立九周年與各嘉賓合照



在金銀業貿易場成立七十五周年鑽禧紀念暨第廿九屆理監事就職典禮講話



一九八三年與港督尤德、財政司彭勵治合照



一九八二年往倫敦訪問姬達爵士於官邸茶敘



一九八五年六月中國國務委員兼國務院港澳辦公室主任姬鵬飛接見胡漢輝先生及家人



一九八五年元旦獲頒授 C. B. E. 勳銜

目 錄

從分期調整舊樓租值說到解除管制	(一)
重估地稅辦法不公	(五)
從英鎊浮動說起	(一一)
管制租金與股市	(一六)
香港黃金市場	(三〇)
期貨交易所對工商業的功能	(三九)
香港是理想的投資地方	(四八)
東風與西風	(五〇)
再論香港黃金市場	(五四)
黃金與黃金市場	(六〇)
黃金、美滙、港幣與香港經濟	(六八)
香港黃金市場在世界上之地位	(七四)
遠東黃金市場展望	(七七)
對美國黃金政策的意見	(八六)
保值與投資	(九一)
談金條、金幣與飾金	(一〇三)

金市面貌.....(一〇九)

「投資」與「投機」.....(一一五)

中國經濟建設，香港大有可為.....(一二一)

管制商業樓宇租金之商榷.....(一二四)

從放寬租管說到全面撤銷.....(一三〇)

從有薪病假說到港幣疲弱.....(一三七)

繁榮安定與安定繁榮.....(一四二)

地產和治安兩個構想.....(一五四)

股票配售制度.....(一五九)

香港金銀業貿易場鑽禧獻詞.....(一六一)

跋.....楊奇(一六四)

從分期調整舊樓租值說到解除管制※

關於放寬舊樓租值與解除管制問題，本來已經不是新聞，不過現在由於環境的變遷，這個問題又值得重新檢討的價值。上月立法局開會時，非官守議員胡百全先生又重提到放寬管制之議。而輔政司羅樂民爵士亦曾表示：檢討管制舊樓之時機已經來臨。種種跡象顯示，這個問題的解決，祇是遲早間的事而已。要解決這問題，我以為不能操之過急，而要採取漸進方式，以達到主客兩方都能夠兼顧的目的。因此，日前本人在報章發表意見，并應香港電台空中論壇之邀，與胡寶星議員以及由民政司邀請的兩位舊樓住客，共同討論此問題時，均提議採用漸進方式，分期十年加租，使舊樓漸漸地達到無形中自動解除管制的目的。如此，一方面使舊樓住客有十年之心理準備，不至一旦宣佈解除時徬徨失措；他方面也平抑一下業主的怨懟情緒，以免有永無翻身之日之感。當時參加論壇的住客代表，亦認為根據物價指數，舊樓酌量加租尚屬合理，不過希望不要加得太高，以免難於負擔。而社會人士對此建議，並無不良反應；有些報章更立論表示贊成。較之十多年前羅文惠議員提出此問題時所遭受到的社會人士之反感與輿論之抨擊，迥然不同，實在是此一時也彼一時也。

為甚麼羅樂民爵士會認為「檢討戰前樓宇租值管制，現在時機已成熟」呢？我以為不外有下列數點理由。我們知道，舊樓業主大致可分為兩大類，一是繼承大家族先人遺下之物業的大業主，他們擁有大量舊樓，本身又有財力將舊樓重新發展。另一種是擁有一幢或兩幢舊樓的小業主，既無力改建，也不易變賣（因面積小不易改建）。前者在近十年來大部份已把物業重新發展，後者則不然。他們可能有些是遺

孀，有些是老人，靠收此一點點舊樓租金來生活。這並非如一般人所想像：凡是業主都是富人。他（她）們過去二十多年來，爲了協助政府維持社會安定，已經作出很大貢獻；時至今日，政府管制舊樓之目的可說已經完全達到，照理不應再迫使這些小業主繼續犧牲其利益，永遠把這個責任負擔下去。

現在生活水平日高，物價指數比諸戰前不知增加了若干倍。如以標準租金爲準，加百分之一二十，不過係十餘二十元之譜。這個小小數目，在近年市民收入普遍增加的情況下，對住客的影響可說是微不足道。但反過來說，一幢普通舊樓的租值，每月收租百多元至二百元，在戰前可以養活一家，現在則連一個人的生活也無法維持。所以，舊樓小業主的處境是值得同情的。

根據差餉署的統計數字：截至去年三月底止，全港舊樓尚餘九千九百零四幢，其中住宅佔七千五百七十七幢，大約有三萬個居住單位（即三萬層），住客有六十五萬至七十萬人。截至一九七〇年之統計數字，手頭上雖未有資料，但一九六九年至七〇年度，由於地產物業比較好景，拆舊樓的數字自然比上一年度爲多。根據最近新聞處所給予的資料，較保守的估計，舊樓居住單位最多僅餘二萬七千至二萬八千層左右。照平均每幢四層樓計算，則餘存舊樓數字，祇有七千餘至八千幢而已，比之上年度之九千九百幢，已減少了差不多二千幢。換言之，如果舊樓放寬甚或解除管制，直接受到影響之住客，大約不過五十萬人左右。如果採用十年漸進加租，而搬遷補償則以分十年遞減的辦法來進行，則到時所餘的舊樓可能已等於零，即使解除了管制，也沒有人受影響了。

利銘澤先生曾經提出重建西環計劃，倘能如期實現，則無需十年，舊樓自然可以完全改建矣。

再看看新樓的統計數字：由一九六〇年至六九年期間，平均每年有一萬七千二百八十六個新建的居住單位落成。在一九六四至七〇年間，共有新樓十萬零六千層落成，平均每年新樓落成亦爲一萬七千餘

層左右。一九六八年中至七〇年間，新樓之興建又大大增加。照上述數字計算，估計不出兩年間，建成之新樓即可全部收容所有舊樓住客。

基於上述情況，本人以為政府為了兼顧主客雙方的利益與困難，對於解決舊樓的問題，不能操之過急，應該採取較王道的漸進方式，極度審慎的進行。我以為可行辦法大致如下：

(一)以十年為期，舊樓租值准許每年增加百分之二十（單式計算）。例如月租五十元的，第一年增至六十元，第二年增至七十元，以至第十年也不過加至一百五十元而已。我相信，十年後市民的收入與生活指數，是一定超過這個數字比例的。

(二)十年之後即完全自動解除管制。

(三)目前規定業主付與住客之遷出補償費，亦應按年遞減。現在普通每呎補償十六元，一年後遷出補償費應減少百分之十，即係十四元四毫，又第二年減百分之十，餘類推以迄第十年，屆時搬遷補償亦將全部免除。

上述辦法，一方面每年加租百分之十，數目不大，住客易於負擔，另方面十年後完全解除管制，住客得到較長時間之心理準備，到管制解除之日，不致徬徨無計。

同時，政府對於安置舊樓住客問題，不應單獨由業主負起全部責任。對於從舊樓遷出之住客，其中有困難的，政府應設法予以協助，例如撥出新區樓宇，優先予以徙置，等等。

舊樓一旦解除管制，則拆舊建新之進度勢必加速，對於市容、衛生、交通各方面都有莫大的好處。現時港九各區所餘存的舊樓，由於業主所收租金少，實在無法修理，住客則不知住到何時何日，亦不願花錢修葺，因而殘破不堪，居住環境祇有日益惡劣。有些舊式木樓根本沒有水廁，而且空氣、陽光不

足，容易引至疾病；走火通道缺乏，一旦發生火警，住客難得逃生。此外，對交通、市容方面，亦成爲一大障礙。俗語說：「有破壞才有建設」。如果這些舊樓都能一一拆卸改建，對市容、衛生、交通、防火，以致市民住居環境之改進，都大有好處。

最後，本人應該特別聲明的，就是今天所提出的意見，與個人利益完全無關。因爲我不獨不是舊樓大業主，而且本人屬下之機構行址，大多數都是付舊樓租值的，即使我們的地產公司，偶爾購入數間舊樓，也是儘速拆卸改建，並非以收租爲目的。本人之所以主張分期十年放寬管制者，是純粹站在不偏不倚的立場來說話的。

※ 本文是作者於一九七〇年十一月三日應香港快活谷獅子會之邀，在香港皇都酒樓所作的演講。

重估地稅辦法不公※

當局現行的重估地稅政策，是極不公平的。大家都知道，再續期的地稅調整，比原來的動輒增加數百倍，以至數千倍不等。這巨大幅度的增加，使全港市民，不論其為業主也好，住客也好，無不大感震驚。因為「羊毛出在羊身上」，業主付出偌大的地稅，為彌補其損失，最後必轉嫁到租客身上，那是可以斷言的。

要瞭解這個問題，首先我想談談香港（包括九龍新界在內）官批土地租期（因市民習慣稱年期，以下改稱年期），大致可分為兩大類：

（一）不再續期地——此類年期之土地，有九百九十九年及七十五年兩種，期滿後不能續期。除非另補地價，否則政府有權收回。此類地段多數是在香港開埠時批租的，為數不多。

（二）可再續期地——此類地段佔大多數，于期滿後租用人（即業主）有權再續期，但地稅須重估，大致可分為四種：

A．九十九年續九十九年（即共享有租用期一百九十八年）。頭九十九年期滿後，業主有權再續期九十九年。此類地段只限于一九二零年填海後所得的土地（例如灣仔區），為數也不很多。

B．七十五年又續七十五年（即共享有租用期一百五十年）。頭七十五年期滿後，業主有權再續期七十五年。

C．七十五年續二十四年。此類地指新九龍（界限街以北）及新界地方，所有官批都係自一八九八年七月