

地产霸权

揭示地产与权力的真相，
香港大地产商私人助理敢言之作！

香港地产，造就财富传奇，
内地复制，更是星火燎原；
地产如何成为贫富两极化的祸首？
是时候看清楚社会肌体上的伤口！

潘慧娴 著

梁文道
导读

香港岭南大学 许宝强
中原地产总裁 施永青
点评



中国人民大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

地产霸权 / 潘慧娴著

北京: 中国人民大学出版社, 2010. 12

ISBN 978-7-300-13122-1

I. ①地…

II. ①潘…

III. ①房地产业—研究—香港

IV. ①F299.276.58

中国版本图书馆CIP数据核字 (2010) 第244491号



地产霸权

潘慧娴 著

出版发行	中国人民大学出版社		
社 址	北京中关村大街31号	邮政编码	100080
电 话	010-62511242 (总编室)		010-62511398 (质管部)
	010-82501766 (邮购部)		010-62514148 (门市部)
	010-62515195 (发行公司)		010-62515275 (盗版举报)
网 址	http://www.crup.com.cn http://www.ttrnet.com (人大教研网)		
经 销	新华书店		
印 刷	北京市易丰印刷有限责任公司		
规 格	170mm × 210mm 16开本	版 次	2011年1月第1版
印 张	14	印 次	2011年1月第1次印刷
字 数	180 000	定 价	39.80元

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换

打开天窗
说亮话

洞见
INSIGHT

天窗
文化

地产霸权

潘慧娴 著

中国人民大学出版社

· 北京 ·

目 录

- 6 序 / 林本利
- 8 导读 / 梁文道
- 14 前言

第一章 谁控制香港？

- 36 地产商跨行业收购
- 40 行业垄断导致贫富悬殊
- 43 家族垄断 世代相传
- 47 操纵香港的六大家族
- 58 政府靠拢地产商

第二章 土地就是权力

- 64 新封建制度
- 69 地产商借移民潮起飞
- 71 华资从《中英联合声明》中发现宝藏
- 76 换地权益书 奇货可居
- 79 更改土地用途的魔法
- 82 大地产商在金融危机中获利
- 86 公用事业成为土地“寄生虫”

第三章 没有竞争的房地产业

- 90 凭借收购 不断坐大
- 93 更改土地用途 地产商自肥
- 96 2002年救市 为保障政府利益
- 99 停建居屋 正中地产商下怀
- 102 对消委会建议置若罔闻

第四章 公用事业 亦遭垄断

- 106 牟取暴利：从出租到物业管理
- 113 管制协议令电费过高
- 118 煤气公司主导燃气市场
- 123 超市寡头垄断
- 130 “可加可减”仍有利于巴士公司
- 132 政府拒定竞争法
- 136 成立委员会只为做样

第五章 经济衰疲 民生凋敝

- 142 中小地产商被挤出市场
- 145 中产财富成过眼烟云
- 149 租金高昂令零售业经营困难
- 154 经济集中引发裁员和薪酬差距
- 157 市民权益日益受损
- 161 港交所把持监管权

第六章 反垄断 刻不容缓

- 166 政府应减少对土地的依赖
- 170 须推行低地价政策
- 175 土地垄断为各种垄断之母
- 181 竞争法促进经济发展
- 188 解决贫富悬殊：芬兰模式
- 192 把税务负担转至土地
- 198 经济转型须脱离地产狂热
- 200 附录 地产霸权下的香港

序

长久以来，大多数经济学家和政治学家都认为香港的成功，有赖其采用自由经济体系。这一体系主要是依赖市场的“无形之手”去分配资源，政府极少干预。即使政府“出手”干预，都是为了修正市场失灵及令市场运作得更顺畅。

笔者过去也有这样的迷思，以为香港经济以市场为主导，经济自由度极高。过去十多年，美国传统基金会一直将香港评选为全球最自由的经济体系，这更令这个迷思延续下去。很少有人愿意花时间，或者有勇气去深究这个迷思的真实性。

正如本书作者潘慧娴所说，我们若仔细分析，便发现过去数十年，香港经济被地产商操控，与教科书所说的自由经济相距甚远。地产商在地产业发迹，累积丰厚财富，再将他们的影响力伸展至各行各业。特别是公共事业，不论是电讯、能源，抑或交通服务，市民都很容易找到地产商的身影。

笔者过去20年一直从事公用事业方面的研究，清楚明白到地产商和大财团在市场上的操控能力。香港回归前后十多年，笔者亲眼目睹了香港楼市的大起大跌，小市民损失惨重，生活质素倒退，但大地产商却依然能够赚个盘满钵满，不能不惊叹他们巧取豪夺，将土地及财富转移的伎俩。就连《信报》创办人林行止，亦曾撰文指出

地产商如何透过将土地“发水”、大卖“缩水楼”而取得巨利。

地产商剥削小市民利益，成为香港经济体系的“恶霸”，阻碍香港经济和政制发展。更可悲的是，地产商的势力已伸展至各行各业，包括学术界、法律、会计、工程等行业，令不少专业人士放下尊严，投向地产商的怀抱。各既得利益者为了维护自身利益，自然不愿意指出这些存在于香港经济和政治制度中的不公平现象。

过去数月，笔者搜集资料，准备为《壹周刊》撰写评论文章，回顾并分析各英资及华资财团在香港的兴衰。较早前得朋友推介周博（Joe Studwell）撰写的《亚洲教父：透视香港与东南亚的金权游戏》（*Asian God Fathers: Money and Power in Hong Kong & South-East Asia*）一书，现在又得到天窗出版介绍潘慧娴撰写的《地产霸权》。这两本书都详细论述了地产商如何操控香港经济，实在令笔者获益良多，亦庆幸在如此的政经环境下，还有作者够胆和大地产商“对着干”。

笔者只是一介书生，在大学授课及从事研究，对商界的真实情况认识有限。潘慧娴从事地产业多年，难得她有这股勇气，撰文论述地产市场及公用事业市场的种种不公平现象。书中所述，正是她多年来从事地产业的亲身经验和体会，绝非纸上谈兵，可读性极高。笔者在此诚意向读者推荐此书。

林本利

香港理工大学会计及金融学院副教授

2010年6月15日

导读

最近十多年来，香港社会对富豪的看法有很大变化。十几年前坐出租车和司机讲起李嘉诚，十个有九个会竖起大拇指，称他为“李超人”；今天要是坐出租车和司机讨论“诚哥”近日的事迹，我保证十个里头有十个会一听到他的名字就会立刻大骂“官商勾结”，甚至叫他为“奸商”。

为什么会有这样的变化？《地产霸权》这本书给出了一些解释。本书曾在2007年以*Land and the Ruling Class in Hong Kong*（《土地以及香港的统治阶级》）之书名出版过英文版，并获得加拿大书评年鉴的年度学术书籍评选奖。2010年7月以中文繁体版在香港书展期间推出，非常轰动。而作者潘慧娴的身份，正是这本书得以轰动的原因之一。

潘慧娴曾经担任香港最大的地产公司——新鸿基地产集团创办人郭得胜的私人助手长达八年时间，其后加入了另一个大发展商嘉里建设，负责土地和物业的估价与收购，并参与规划和契约修订的工作。移居加拿大后，她在加拿大卡加利市任职于石油土地收购代理公司。香港和加拿大两地丰富的从业经验，再加上曾经最贴近地产超级富豪、了解整个集团日常业务和运作，使潘慧娴掌握了大量的地产行业第一手资料。

在为中文版新增的前言中，作者列举了很多材料：香港的零售商铺租金在全球排名第二，香港是居住成本第三高的亚洲城市，置业成本第四高的国际都会，甚至超过东京。2009年香港人均本地生产总值和世界上最富裕的国家瑞士一样，接近43 000美元，但反映贫富差距的基尼系数却高达43.4%，仅次于中非共和国的43.6%，而高于中国内地的41.5%。具体点说，在香港700万人口中有123万人生活在贫困线以下。也就是说，大家平常在香港旅游、购物，你每看到7个人，其中就有1个人的收入是在贫困线之下的。而这里头还有10万人居住在环境恶劣的笼屋。笼屋是什么？那就是在香港一些老街区的旧楼，一些房间隔成一个个像火车硬卧般的床铺，每层床铺用铁丝网围起来，然后就当作一个房子一样租出去的“住宅”。一张床大小的空间，人们在里面吃、住、睡，这就是他们的家了。住在这里的多半是一些老人或者失去工作能力但又乏人照顾的弱者。他们的经济能力不足以让他们在这个大都会里负担一个正常的居住空间。

与此同时，李嘉诚、新鸿基的郭氏兄弟以及李兆基这些超级富豪，却跻身全球50大富豪之列，2009年的资产净值分别是1 260亿港元、820亿港元和700亿港元。同2003年相比，光是李嘉诚的财富就增长了107%。截至2010年5月，香港六大地产商家族总共控制了香港股市总市值的14.7%。

针对这种极端的贫富分化，作者指出了一个问题，很多香港人其实都早已知道的问题，那就是香港的高地价政策。高地价政策源起于1984年的《中英联合声明》，当时中央政府担心港英政府在交回香港之前会将香港最重要的资产——土地大量抛售，导致未来的特区政府没有足

够的土地储备发展，也不能有足够的卖地收入来支撑财政。另一方面，英国政府也希望香港的楼价上升，这样可以营造出一种香港人对香港经济很有信心的氛围。于是从1984年开始，香港每年的土地供应限制在50公顷，致使1985到1997年之间，香港土地价格不断飙升，而卖地收入则成为政府的主要收入来源。因为政府不靠税收，所以香港可以实行低税政策，创造一个适合营商的环境，也使得香港可以维持其自由经济港的美名。

但问题也随之而来。卖地收入高也就是土地价值高，土地价值高楼价就贵，租金也贵，这就从另一方面增加了营商成本和生活成本。

你也许不知道，在香港的餐厅吃顿饭，账单中大约有五六成要给店家拿去交租金。剩下的部分，店家要支付水电、煤气、人工，最后剩下的一点作为食物成本。店家若想多赚钱，唯有提高卖价，但提价会影响客流，所以如果店家不能提高价钱，那便只能压低食物成本。这样的结果就是以美食出名的香港，其街头餐厅的食物水准却有日益下降的趋势。因此有一种观点认为，香港的高地价政策其实是让所有的商户和平民百姓在变相地缴纳一种间接税。

不止如此，香港高昂的租金基本是只升不降的，比如2003年SARS期间，当时香港的经济状况非常糟糕，小食店、餐厅、零售商都苦不堪言，但当他们向业主提出减租要求的时候，绝大部分都遭到拒绝。经济状况转好，业主加起租来却毫不犹豫。另外，多数业主会将租金同销售额挂钩，业主按你的盈利来收取租金，也就是说

你赚钱越多，租金就越高。无论如何，地主都不会输。

在香港经济起飞的时候，地产商依靠自身的聪明和冒险精神，抓住好机会入市，赚取了可观利益，无可厚非。但随着卖地收入成为政府的主要财政来源，事情就不那么简单了，因为政府会变得分外倾向商界。举个例子：1999年香港特区政府在没有公开招标的情况下，就把如今称作数码港的一块珍贵地皮批给李泽楷的电讯盈科，当时双方承诺用这块地皮发展高科技产业，但最终它却变成了一片昂贵的海景豪宅。

政府还有另外一种处置土地的方法，就是以“旧区重建”的名义，把老百姓的旧房子收购回来，然后将土地转卖给地产商。很多旧街区的住户，他们不愿意离开早已生活习惯的地区，不愿意离开熟悉的街坊，但是政府要收他们的地，还是想出了一些“解决方案”。比如现在政府把50年以上楼龄楼宇的强制拍卖门槛，从过去的九成业权降低为八成。也就是说过去一个发展商要收购一栋旧楼，必须要征得九成业主的同意，但是如今在政府的帮助下，发展商只要取得八成业主同意，即便有两成反对，他们也可以强制收购。

同时，这种旧区重建，还有港铁地皮的招标，还不是完全公开进行的。它采用一种半公开的方式，虽然竞投是公开的，大家都可以参与投标，但是否入选则由一些政府机构闭门考虑。而他们考虑的因素就包括财政实力、过往的开发业绩等。在这种情况下，自然是大地产商中标机会更大。于是大地产商往往能够拿到黄金地段的地皮，更加做大，强者愈强，而政府又没有公平竞争法去处置他们。所以说香港

虽然号称自由港，但其实在很多方面，它并不符合资本主义所追求的完全自由市场的理念。

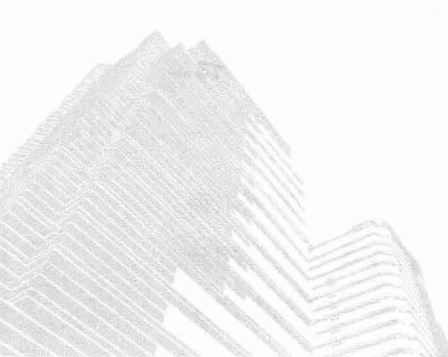
除了这种半公开的招标，就算是完全公开的土地拍卖，其实也有利于大地产商。在楼市高峰期的时候，公开的土地拍卖会常有一些有趣的现象。当拍卖面积狭促、并不起眼的小块地皮时，小发展商以为自己终于有了机会，可以有口饭吃了，但这个时候一些大地产集团，比如长江实业，他们也会派人参与竞投。虽然大地产商并非真的想取得那块地皮，但他们在竞投的时候“适时”地举一举手，就可以轻易将拍卖价格提高一两亿，甚至三亿。这样做的目的是抬高地价，给市场传递出交投旺盛的讯息：既然未来地皮会越来越贵，那盖的楼房自然也会越来越贵。于是这些大地产商手中囤积的地皮和楼盘，只经过这简单的举手动作，其价值就得到了提升。

不仅如此，讲到垄断，真正的垄断已经从香港的地产业渗透到了整个社会的方方面面：整个香港岛的电力供应是由李嘉诚家族旗下的“香港电灯”控制的；而所谓的开放电网，也只不过是另一个家族分去了对岸的九龙与新界这两大区域；至于煤气，更是只由一家地产公司独占；公交车好一点，起码分别是几家不同地产商的附设产业。香港最出名的垄断案例，莫过于香港两个最大的连锁超级市场也属于两大地产商。在这种横向的垄断网络中，不只很多小本经营的商户举步维艰，难以进入市场，就连实力不差的老手也很难斗得过那些超级财团。潘慧娴举了一个著名的案例，那就是香港富商黎智英所创办的“苹果速销”，当时他试图用网上购物的方式去对抗两大超级市场，但这两大超级市场反过来威胁供货商，要求他们不要“苹果速销”供

货，否则这两大超市就不会采购这些供货商的产品。于是黎智英不得不从海外采购商品回香港，日子一久，当然无法支撑下去。还有国际知名的连锁超市——家乐福，现在内地遍地都是，但在香港却无法生存，原因同样是香港的两大超市对供货商施加压力。

外地人谈起香港，总是喜欢袭用弗里德曼（Milton Friedman）的说法，称之为理想的自由经济体，于是对香港近年来民间要求政府介入市场的呼声和工人运动的兴起等“左翼”倾向感到十分不解，觉得这是走回头路。其实个中实况，颇有不足为外人道的地方。潘慧娴这本书也许可以帮助大家了解更多的背景；更重要的，是它让我们发现，除了政府，原来资本也有可能形成垄断的力量。以潘慧娴的背景和思路，这部书恐怕不能简单地归入“左翼”对市场经济的批判甚至否定，更不能非此即彼地藉此肯定国家资本垄断的正当。事实上，今日中国内地人人苦于房价之高，“蜗居”成了一代人的集体梦魇，难道这也是市场太过自由、地产商太过强大之祸？过去的香港年轻人以置业为终身奋斗的目标，现在的内地年轻人同样以买房为一辈子的重任；何以不同的经济制度与市场环境会带来如许类似的现象？这恐怕才是值得深思的问题。至于香港走到“地产霸权”这一步，究竟是太过偏向“自由市场”的结局，还是“市场化”的程度仍不够深，这就有待进一步的讨论了。

梁文道



前言

曾荫权上任之初，香港人曾对他寄予厚望，但如今却大失所望。

近年来，香港时局每况愈下。社会和经济持续不公，以政府为后盾的精英阶层利用不公平的土地和房屋政策，损害民众的利益。加上香港缺乏竞争法，这种不公平现象已深深植根于社会结构之中。这本书的宗旨，就是追本溯源，剖析这种现象。

过去数年，既得利益者使得楼市泡沫再度膨胀，生活成本高昂，经济上的公平竞争环境不再。土地的垄断，行业和经济集中，引发排挤效应，导致就业和创业机会不断减少，民怨沸腾，更激怒80后一代，包括一贯沉默并且逆来顺受的年轻中产专业人士。

高地价政策病毒

在困扰香港社会的长期隐疾中，如脱缰野马般不受控制的楼价，不过是其中的症状之一。香港是居住成本第三高的亚洲城市，置业成本第四高的国际都市（每平方呎^①10 709港元，高于日本东京）。香港零售商铺租金亦在全球排名第二。

尽管2009年香港人均本地生产总值同瑞士一样，接近43 000美元，但香港的基尼系数^②高达43.4%，仅低于中非共和国的43.6%，高于中国内地的41.5%。2009年有123万香港人生活在贫困线以下，约10万人居住和环境恶劣的笼屋。^③而李嘉诚、郭氏兄弟和李兆基则登上《福布斯富豪榜》，跻身全球50大富豪之列，资产净值分别为1 260亿港元、820亿港元及700亿港元。与2003年的资产净值相比，他们的财富分别增长了107%、59%及142%。

高昂的居住和营商成本，富者愈富、贫者愈贫，这种种症状都是高地价政策的结果。

尽管行政长官曾荫权在2005年6月宣誓就职时承诺“以果敢行动

①平方呎：香港通用的计量面积单位，1平方呎等于0.092 9平方米。

②基尼系数：20世纪意大利学者基尼（Corrado Gini）定义的判断收入分配公平程度的指标，数值越大，贫富差距越严重。

③笼屋：分布在深水埗等旧区，居民多为老弱贫苦的社会最底层人士。几张至几十张不等的高低床摆放在同一房间内，每个床位都被铁丝网围住，铁丝网内的地方就是该住客的生活空间，在2平米左右。被铁丝网围住的一个个床位犹如笼子，笼屋由此得名。笼屋的月租金在1 000元港元左右。