

## 香港城市發展與房地產業關係初步分析

沈建法、黃葉芳

香港是亞太地區著名的世界城市，城市發展雖然歷經起伏，但從歷史發展角度看，香港從小漁村發展成世界著名的大城市，總體上是一個很成功的實例。1997 年香港回歸中國不久，香港即受到亞洲金融風暴的衝擊，海外資金撤離香港，股市、樓市大跌，市場、消費者信心乃至政府財政收入都嚴重削弱。從 2003 年年中以來，香港加強與中國內地的經濟合作，強化其金融、貿易、物流與旅遊等服務中心的角色，城市經濟走出谷底，穩步反彈，樓市、股市穩中有升，繁榮的市場景象重現香港。

香港的房地產是城市經濟的重要組成部分。1980 年代以來，隨著服務業成爲香港經濟的主導成分，房地產業的地位日益重要，並同金融業緊密結合。金融業、地產業成爲香港經濟的重要支柱。香港高昂的地價與樓價會否影響城市的競爭力？房地產業同香港城市經濟表現的關係如何？二者相互匹配嗎？本文將依據有關資料作一個初步分析。