

日本財團在香港投資之探討

薩公強

(國際關係研究中心副研究員)

一、香港市場被看好的理由

近幾年來，許多日本公司因日圓大幅升值和國內生產成本提高，紛紛轉向海外發展，香港是被選擇的理想投資場所之一，其市場之所以被看好，主要原因有五：

第一，在地理位置上，香港毗鄰中國大陸內地，成爲外資打進中國大陸內地市場的前門。自從中共推行改革和開放政策以來，西方國家便把中國大陸看作深具潛力的市場，不少以拓展中國大陸內地市場爲目的的外國財團，紛紛來港設立辦事處，希望以香港爲跳板，開拓中國大陸市場，日本便是其中最積極的國家之一。日本興業銀行香港分行長梶原保便說：「日本已有不少廠商在認真計劃到香港投資，這是爲了將來的中國市場。」^①

第二，在社會經濟體制上，香港市場自由，資金流通方便，加上港府對經濟採行不干預政策，對外資亦無特別限制，這是其他亞洲國家所欠缺的。特別是亞洲國家少有的新聞自由，在香港實現得較爲具體，而傳播媒介的激烈競爭，更加裨益了商業活動。

第三，在政治上，自從中（共）英聯合聲明簽訂後，不少西方國家對大限以後的香港抱有幻想。所以儘管直到目前爲止，日本企業跟中共做生意幾乎沒有什麼利潤，但他們對於廿一世紀中國大陸市場的潛力依然期望很大，故把香港作爲「跟中共做生意的最佳窗口。」^②

第四，在稅制方面，香港素以簡單的低稅制見稱，營利所得稅率只有一八%，又無資產增值稅，對工商業十分有利。反觀周

註① 凌剛，「香港是日資感興趣的地方，日公司料相繼在港上市」，大公報（香港），一九八七年六月十八日，第廿六版。

註② 小林牧，「港日經濟關係處蜜月期」，文匯報（香港），一九八七年四月二十九日，經濟特刊第三版。

圍其他國家（地區）的稅率則要高得多。如日本的公司稅率逾六〇%，新加坡的所得稅率為三三%，臺灣地區最高所得稅率為二五%，南韓為二〇～三〇%。

第五，日商把香港視為可用以抵銷日圓升值的一個理想生產基地，因為除了稅率低外，生產成本亦較日本低廉，是賺錢的好地方。加以香港是自由商埠，「香港製造」的標誌可用來避開美國和其他國家的貿易保護主義。

根據日本大藏省統計，截至一九八六年三月三十一日為止，日本在香港的直接投資總額已累積至二九·三一億美元，比截至一九八一年三月三十一日為止的直接投資總額增加了二·七倍，而在此同時期內，日本在整個亞洲的投資只增加了九八%。香港「日本人商工會議所」事務理事西村正已指出：「現時香港是日本的第七大海外投資市場，在亞洲地區，僅次於印尼，位居第二。」據統計，日本在港的直接投資佔外來投資總額的三·五%。^③

香港現有八百多家日本公司，^④其經營項目幾乎涵蓋所有經濟領域，而且日資所佔比例日高。例如，在全部銀行的總資產中，四五%屬日資銀行；大型零售業（百貨店、超級市場）的銷售額，日資百貨店估計約佔三成。最近，日資參與製造業者逐漸增多，在元朗的新興工業地區，日本的建廠計劃正接踵而來；在房地產投資方面，亦是日趨積極、攻勢逼人。為明瞭近年來日資進軍香港市場的具體情況，乃按銀行業、百貨業、製造業和房地產業四個主要領域分別簡介於後：

二、銀行業的日資

香港的日資銀行近年來與日俱增，截至目前，共有二四家日資銀行獲發牌照，在港經營銀行業務。其數目並已凌駕美資銀行（二二家），成為數目最多的外資銀行，佔香港外資銀行總數一一九家的二〇%左右。一九八六年是日資銀行數在港增加最為迅速的一年。一九八六年港府共頒發銀行牌照予十家外資銀行，其中五家便是日資銀行。一九八七年三月獲頒牌照的還有福岡銀行。這二四家日資銀行的名稱及資產等資料如表一所示。

在這二四家日資銀行中，幾乎已包羅了日本的主要銀行類別：都市銀行、地方銀行、信託銀行、長期信託銀行。不過仍未包括相互銀行（編者按：相互銀行係日資，其名稱為福岡相互銀行，總行設在日本福岡市），這是由於相互銀行的主要業務對象是其國內的中小型公司，故無需在海外地區開設分行。

據一九八七年三月中公布的第一份銀行監理專員年度報告指出，一九八六年，香港的日資認可金融機構（包括銀行及接受存

註③ 「六個行業吸引日資」，同註②，第二版。

註④ 松浦晃一郎，「加強香港與日本的聯繫」，同註②，第一版。

表一 在港設有分行的24家日資銀行

來港年份	名稱	類別	總資產	總存款
1953	東京銀行	外匯專業銀行	14,876	7,500
1962	住友銀行	都市銀行	28,647	21,094
1964	三和銀行	都市銀行	26,864	20,040
1979	富士銀行	都市銀行	29,195	21,830
1979	日本興業銀行	長期信用銀行	22,567	6,055
1981	三菱銀行	都市銀行	27,869	20,288
1981	大和銀行	都市銀行	10,339	7,864
1982	三井銀行	都市銀行	19,144	14,200
1982	太陽神戶銀行	都市銀行	17,180	12,925
1982	埼玉銀行	都市銀行	9,295	7,469
1983	東海銀行	都市銀行	19,521	14,938
1983	日本長期信用銀行	長期信用銀行	17,680	3,988
1983	三菱信託銀行	信託銀行	9,228	4,484
1984	第一勸業銀行	都市銀行	34,120	25,401
1984	協和銀行	都市銀行	10,616	8,336
1984	北海道拓殖銀行	都市銀行	7,771	5,984
1984	東洋信託銀行	信託銀行	4,996	2,242
1985	安田信託銀行	信託銀行	6,814	2,949
1986	日本債券信用銀行	長期信用銀行	11,183	2,635
1986	住友信託銀行	信託銀行	8,935	4,248
1986	三井信託銀行	信託銀行	8,361	3,418
1986	橫濱銀行	地方銀行	7,875	6,112
1986	中央信託銀行	信託銀行	2,787	1,231
1987	福岡銀行	地方銀行	—	—

※截至1986年3月31日止。

※以十億日圓為單位。

資料來源：香港文匯報，1987年4月29日，經濟特刊第9版。

款公司)的總資產有大幅增加，達九、八四四億多港元(下同)，比一九八五年增加七五%，較諸歐洲、美國及中共被認可的金融機構總資產合起來還要多二、六〇〇億元。但存款額在一九八六年却減少了一四〇億元，只有五四四億元。⑥

除了上述在港設有分行的二四家日資銀行外，在港設有代表辦事處的日資銀行還有十二家(見表二)。

一般日資銀行主要經營批發性銀行業務、外匯買賣及境外金融等業務，而不在競爭零售銀行業務。這是因為大部分日資銀行是近幾年才進駐香港的。只有東京、三和及住友等少數幾家在港有較長歷史的銀行，其經營範圍才包含零售業務；至於第一勸業、三菱、富士等則是透過收購本地銀行股權的方式，間接進軍零售業務。⑦

註⑥ 文匯報(香港)，一九八七年四月二十九日，經濟特刊九一〇版。

註⑦ 「東京銀行港行邵友保預料日資銀行續來港開業」，大公報(香港)，一九八七年七月四日，第九版。

表二 在港設有代表辦事處的日資銀行

名稱	類別	總部所在地
足利銀行	地方銀行	宇都宮市
廣島銀行	地方銀行	廣島市
千葉銀行	地方銀行	千葉市
福岡相互銀行	相互銀行	福岡市
八十二銀行	地方銀行	長野市
北陸銀行	地方銀行	富士市
十六銀行	地方銀行	岐阜市
鹿兒島銀行	地方銀行	鹿兒島市
西日本銀行	地方銀行	福岡市
大垣共立銀行	地方銀行	大垣市
靜岡銀行	地方銀行	靜岡市
大口銀行	地方銀行	下關市

資料來源：香港文匯報，1987年4月29日，經濟特刊第10版。

和大連。最近，東京銀行還被深圳市政府委任為財務顧問。^⑨

日本所以甘冒一九九七年「大限」的危險，在港設置分行，據日本東京銀行香港區總裁兼總經理梅本章夫的看法，一是因為香港在銀團貸款籌措及證券包銷方面比新加坡更為成熟，二是國際的主要銀行泰半亦都集中在香港，進一步增加了吸引力。^⑩但是，日本亦承認在港設分行，經營銀行業務，面臨不少困難，除了上述不易開拓零售銀行業務外，還有：

- (1) 語言隔閡，不利於開拓業務；
- (2) 不熟悉當地公司背景，貸款時不易作出正確判斷；
- (3) 香港新銀行條例對資本與資產比率的規定太苛刻，使日資銀行擴展業務受到影響。因為在港的日資存款公司雖是母銀行的附屬公司，但它們均在港註冊，且本身具有獨立賬目，因此，母銀行的資本不能作為它們的資本。加上這些接受存款公司的資本與資產比率一般均維持在一個偏低水準，因此新銀行條例的充分資本比率便對它們構成一定的壓力。^⑪

註⑦ 「李國寶談香港銀行業變化」，大公報（香港），一九八七年五月三十日，第九版。

註⑧ 「三和在港已逾廿載，增闢業務適應需求」，同註②，第九版；「日資銀行積極投資金融業」，大公報（香港），一九八七年六月十八日，第二十六版。

註⑨ 「香港具備各種利好條件，日資銀行絕不輕言收縮」，大公報（香港），一九八七年六月十八日，第二十六版。

註⑩ 同註⑤，第一〇版。

註⑪ 「日銀業務分工頗細」，同註②，第九版。

由於近年來，日本東京金融市場日趨開放，如一九八六年日本國會通過了建立境外金融市場的決議案，一九八七年六月日本大藏省又發表了進一步向海外投資者開放日本金融市場的計劃，致使東京金融市場正在迅速發展成爲亞洲的金融中心。就股票市場的日成交量和上市股票數目等市價總和來看，現在均超過紐約和香港。數年前，這個市場平均每天外匯交易量還少於新加坡和香港，一九八六年已劇增至比這兩個市場還要多出一倍，甚至更大的三五〇億至五〇〇億美元。^⑭目前日本金融界中正興起一種「雙鏡反光相機論」，認爲將來亞洲的金融市場會由東京與香港分擔。^⑮但是港府副經濟司馬敬廉却認爲，國際經濟形勢的格局可能只允許有三個國際性金融中心，即倫敦、紐約和東京，隨著東京的崛起，香港的地位即可能退居爲地區性金融中心。^⑯此外，中共的上海也希望成爲一個重要的國際金融中心，一九八七年五月甚至在上海召開「上海金融中心」會議，向香港國際金融中心地位挑戰。其實，隨著一九九七年「大限」的來臨，香港逐漸失去其國際金融中心的地位乃是必然，因爲在中共的統治下，一般預料甚難保持其政治、經濟的自由、開放與超然。

三、製造業的日資

據香港工業署統計，截至一九八六年三月底止，在製造業共有一一七家日資公司，其中六〇家是獨資企業，五七家是合資企業，累積投資額達三二・七三億元，佔香港外來工業投資額的二一%，僅次於美國，共僱員工一八、四六七人^⑰，工業署工業促進部首席顧問（日本）朱鎮龍表示，自一九八五年迄今，工業署曾先後協助七家日資製造商擴張，同期間內亦有一三家新工廠成立，而估計未來一年，相信會有一二家日資新工廠投入生產。^⑱

在製造業中，絕大部分是出口導向型的投資，以鐘錶、電子、電器、照相機、紡織和印刷等六類產品爲主，其中又以鐘錶爲最大宗，約佔所有類別投資總額的二三・二%。詳細情況見表三：

註⑫ 郭偉峯，「東京取代不了香港」，大公報（香港），一九八七年六月二十日，第十一版。

註⑬ 同註⑫。

註⑭ 程翔，「東京向港金融中心地位挑戰」，文匯報（香港），一九八七年五月二十七日，第二版。

註⑮ 陳敏碧，「工業署顧問朱鎮龍表示本港投資環境甚優異，日本製造商紛來設廠」；凌小舟，「日商投資有利本港」，均見文匯報（香港），一九八七年四月二十九日，經濟特刊第十六版。

註⑯ 陳敏碧，同註⑮。

表三 日本在香港的製造業投資（截至1986年3月31日）

種類	累積投資金額 (單位：百萬港元)	工廠數目			僱員數目
		獨資	合資	合計	
手錶及鐘錶	588 (23.2%)	7	6	13	2,309
電器產品	476 (18.8%)	5	3	8	2,073
電子	494 (19.5%)	9	5	14	3,640
攝影及光學器材	294 (11.6%)	6	—	6	1,366
紡織及成衣	212 (8.3%)	5	12	17	4,562
印刷及出版	194 (7.6%)	3	4	7	1,372
塑膠製品	40 (1.6%)	3	7	10	325
其他	239 (9.4%)	22	20	42	2,800
總數	2,537 (100%)	60	57	117	18,467

資料來源：工業署；同註⑤。

表四 香港日資製造商產品銷售市場

市場	銷售總額 (單位：百萬港元)	佔%
香港	2,816	33.9
美國	2,278	27.4
歐洲共同體	956	11.5
日本	498	6.0
中共	410	4.9
加拿大	142	1.7
其他	1,212	14.6
總計	8,312	100.0

資料來源：工業署；同註⑤。

在上述六個行業中，紡織業是最早（五〇年代）來港的，其他行業則分別於七〇及八〇年代初期在港生產。據日本駐港總領事松浦一郎，前述之西村正已和朱鎮龍等人估計之未來趨勢，電子行業的投資將會更為明顯，此有助於香港的科技轉移和提昇香港的高科技發展水準。^①

如前所述，日本在港的製造業投資多屬「出口導向」型。除香港外，日本在中華民國、南韓、新加坡和馬來西亞也有不少，於是掛著日本牌子，實際上却是亞洲其他地區生產的貨品越來越多。

日資製造業在港生產的產品，約有兩大出路：一是將產品輸往外地市場，另一則是製成品或半製成品先銷香港市場，再製成產品輸往外地。據統計，產品的銷售地主要為先銷香港（約佔三四%）及美國市場（佔二七%），其餘則往歐洲共同市場、日本、中國大陸及其他海外市場。詳見表四。

本商人在港設廠多以租賃形式經營，但由於近年香港樓宇租金不斷上漲，日商多改為購地建廠的方式經營。日本製造業在香港的土地及廠房投資已達二·四三億港元。^②

港府為了幫助通常不能在普通大廈內操作的科技水準較高的工業，乃於一九七七年設立了香港工業邨公司，提供建廠用地，以擴大香港工業基礎，引進先進生產技術及改良產品素質。香港工業邨公司包括大埔與元朗兩個工業邨，港府提供給大埔土地六

註① 同註②，第一與二版。
註② 同註⑤。

九公頃，元朗六七公頃，總共一三六公頃。^①據工業邨公司經理梁錦培一九八七年四月份透露，日本公司已超過美國成為大埔及元朗兩個工業邨的最大海外客戶。在工業邨現有客戶中，本地及外資各佔一半，而日本客戶用地則佔外資的六成，佔工業邨全部批出用地的三成，由此可見日本對投資香港製造業的積極性。^②在大埔與元朗兩個工業邨已獲批地或批租協議的日本廠商有如表五所示。一九八七年五月份，港府批准在大埔工業邨撥出六公頃土地作為發展高科技電子工業的試點，據透露，目前已有兩家日資公司洽談在該處設廠。^③

日本經濟新聞香港支局長小林牧指出，日本在製造業方面現已出現分工生產（Production Sharing）的做法，即在香港及中國大陸均設有據點，勞動密集的部份在中國大陸進行，最後的步驟則在香港進行。小林牧認為這種做法對香港和中共雙方都有利，估計今後日資企業這種形式和作法將會增加。^④目前日本在港投資的主要困難是難以聘請專業性的技術人員，難以找尋理想的合作夥伴及香港缺乏輔助工業。這些困難也是其他投資者所面臨的共同問題。所以香港若欲爭取更多外來投資，便需研究改善之法。

四、百貨業的日資

註① 「香港工業用房需求殷切」，人民日報（海外版），一九八七年八月二日，第五版。

註② 「日本公司超過美國成為工業邨大戶」，同註②，第十一版。

註③ 「大埔工業邨試點反應佳，兩日資公司正洽談設廠」，大公報（香港），一九八七年七月十九日，第十版。

註④ 同註②。

表五 香港工業邨公司已獲批地／批租協議的日本廠戶
(截至1987年1月20日)

名稱	批地面積 (平方米)	主要產品／服務
大埔工業邨		
大同混凝土(香港)有限公司 (第一幅廠地)	9,200	預應力鋼筋混凝土樁
(第二幅廠地)	5,000	預應力鋼筋混凝土樁
(第三幅廠地)	4,400	預應力鋼筋混凝土樁
香港富士電機有限公司	4,262	光電導滾筒及零件
香港山崎麵包有限公司	5,780	麵包糕餅
公華金屬有限公司	4,689	影印機金屬零件
味樂食品有限公司	3,468	急凍肉類及其他急凍食品
日清食品有限公司	5,780	即食麵
元朗工業邨		
Hongkong Tongh Glass Ltd.	4,170	玻璃
公華工業有限公司	5,031	影印機塑膠零件
日本謙混凝土(香港)有限公司	15,220	預應力鋼筋混凝土樁
元朗紡織有限公司	7,686	紡織品

資料來源：香港文匯報，1987年4月29日，經濟特刊第11版

香港已成為日本百貨公司和超級市場集團在海外最主要的投資地區。目前，已有七家大型日資百貨公司在港開業，其營業額一九八四年佔同業的二〇%，一九八五年升至二二·二三%，隨著新店的開張，此項數字今年估計將達到三分之一左右。^②今年還將開業的日資百貨公司包括UNY和JUSCO（詳見表六）。

在香港開業的日本公司，大部分在日本已有悠久歷史和地位，它們所以到港開業，根據嶺南學院市場學系講師劉國輝和香港大公報記者陳寶儀的說法，主要原因在於：

第一，香港是中、西文化的交會點，日本公司可在港取得歐美市場最新流行情報及其他資料，並可在港學習向中國大陸內地通貿的技巧。

第二，可向中國大陸內地採購包括衣料、地毯、食品等物品，以減輕經營成本。在香港的分店，還可作為總公司向中國大陸內地通貿的橋樑。

第三，可以香港作為亞太地區的商品供應站，把日本、新加坡、香港、馬來西亞和菲律賓等地組成一個連鎖百貨集團陣營，有助向世界各地進軍。

第四，日本百貨業已呈飽和，每年的增長率只局限於五%以內，與香港每年超過一〇%的增長率比較，後者自然較具吸引力。

第五，香港經濟成長率很高，居民消費力強，加以旅遊業蓬勃，遊客在港的購貨消費高達旅費的七〇%，故而適宜長線投資。^②由表六可知，在八〇年代中期之前，日本百貨公司多局限在銅鑼灣和尖沙咀這兩個重要消費區域，以銷售日貨為主，顧客主要是旅客和居民的中上階層。此後，日本百貨公司擴展到沙田及計劃中的屯門等新市鎮，以及市區內的大型私人屋邨（鯽魚涌區），如UNY和八百伴，他們雖然仍以銷售日貨為主，但顧客對象則是中等或中下階層消費者，該二公司的目標即係積極爭取新與小家庭與年輕人的市場。日本百貨公司所以能在激烈的市場競爭中取得成功，就在於它們能在高價舶來品百貨公司（或名牌專門店）和中共產製的產品之間，爭取到大多數中下層的消費者。^②

表六 香港的日資百貨公司

店名	開業年份	地點	營業面積 (平方米)
丸 伊勢丹	1960	銅鑼灣	11,000
	1973	尖沙咀	1,300
	1987	香港仔	2,200
松坂屋	1975	銅鑼灣	
	1981	金鐘	6,900
三越 東急 八百伴	1980	銅鑼灣	8,600
	1982	尖沙咀	9,600
	1984	沙田	14,700
	(1987)	屯門	22,000
	(1988)	黃埔花園	19,000
崇光	1985	銅鑼灣	12,000
UNY	(1987)	太古城	11,500
JUSCO	(1987)	康怡花園	18,000

資料來源：香港文匯報，1987年4月29日，經濟特刊第13頁。

註② 陳寶儀，「港成日資百貨進軍地區」，大公報（香港），一九八七年五月十七日，第十版。
 註③ 同註②；劉國輝，「日資百貨公司在港發展狀況」，同註②，第十三版。
 註④ 同註②；呂大樂，「東洋貨擴張港網絡」，大公報（香港），一九八七年六月十七日，第五版。

由於日資百貨公司都是挾巨大物力、財力、人力而來，加以他們善用「四P」(係指地點Place、產物Product、價格Price及宣傳推廣Promotion)市場策略，^②了解顧客需要，選擇地點有見地，空間充裕購貨舒適，貨品款式新，宣傳不惜工本，所以不只對小型百貨商構成威脅，就是成立已久的華資百貨公司及中共設立的百貨公司也受到不少衝擊。如一九八六年大大百貨及吉利市等幾家大型百貨公司相繼關門，永安集團屬下的百貨公司亦進行對策檢討，而裕華等專售中國大陸土產的「國」貨公司也被迫改變經營方針。^③

由於近幾年香港、新加坡、臺北、曼谷、吉隆坡等地專以銷售日貨爲主的日資百貨公司數量顯著增加，但日元大幅升值，使得從日本輸入的貨品成本大爲提高，削弱了競爭能力，於是日資在東南亞各地的「出口導向」型企業便成了他們的重要進貨來源。日資百貨公司也從銷售日貨爲主轉爲銷售「準日貨」爲主。就以設在沙田的八百伴百貨公司爲例，該店出售的日貨，真正是在日本製造的只有半數，其餘的日本牌子貨品均是日資企業在東南亞生產的。八百伴的家用電器，據說有七成就是亞洲其他地區製造的日本牌貨品。^④

五、房地產業的日資

日資除了大量投入銀行業、百貨業和製造業外，近期亦相繼湧入香港的房地產市場。據高德測計師行高級物業主任關智健一九八七年六月十九日表示，從一九八六年至今的一年半裏，日本資金在港房地產市場的投資超過六〇億元，而香港超過三成的大宗房地產交易是與日資有關。^⑤日商加強在港房地產市場的投資，主要原因在於：

(1)日本公司認爲，香港經濟前景良好，作爲東亞的金融中心地位穩固，且其經濟表現與世界性的表現息息相關，只要世界經濟稍好，香港就不會差。加以香港作爲中國大陸的南大門，地理位置優越，經濟繁榮有保障。

(2)日本房地產的價值已升至高點，加上日本政府爲限制地價再急升而採取新的稅收措施，直接限制了日本房地產市場的發展在日本，現時房地產方面的投資報酬率只有二·三%，美國爲五·六%，而香港則高達一〇%左右，其中商業大廈的報酬率約

註② 劉國輝，同註②；現在又增加第五個d (People)，即對員工有嚴格的專門訓練，並重視員工的服務態度，同註②。

註③ 同註②，第十五版。

註④ 何靜，「日直接投資分四類」，同註②，第十三版。

註⑤ 「日資在物業市場活躍，半年投資逾六十億元」，大公報(香港)，一九八七年六月二十日，第九版。

七·五~九%，住宅為九~一一%，工業大廈甚至更佳，達到一〇~一二%。⑤因而香港對日資有很大吸引力，而香港對房地產投資沒有限制，亦是有利的誘因之一。

(3)最近二年來，日圓對港元已升值四、五成，日商認為香港地產屬於不合理的偏低。就租金言，日本一級辦公室租金每平方呎折合港幣九九元，但香港租金只有三一·三二元，即使上升至四〇元，亦不及日本一半水準。⑥就地價言，東京辦公室的售價平均相當每平方呎四二、一五五港元，以樓面面積計算，則最少為每平方呎二、八一〇元。在新宿、銀座或丸內地區，最高價格可達每平方呎七、〇二五元，這與香港商業中心區平均每平方呎二、〇〇〇元的價格貴多了。⑦

尤其自一九八六年下半年以來，日商投資房地產市場更趨積極，其中較顯著者包括日資商人孫忠利、藝人千昌夫、G.S. E.I.E.及熊谷組等。孫忠利是日本華僑實業家，其三友集團，較早前曾斥巨資購入尖沙咀太陽廣場。⑧一九八六年七月，他屬下的孫氏企業集團還以一·六億港元買下九龍美國銀行大樓；兩月後，又斥資九億元，購下尖沙咀廣東道一塊地皮，將建成總面積十萬平方米的大樓，現已動工，一九八八年八月落成。⑨一九八七年以來，日資投資香港房地產的不少，其中最引人注意的有如表七所示。

表七 一九八七年日資投資香港房地產的主要廠商(截至七月)

名稱	項目	斥資(港元)	股權
日光有限公司⑤	大角地庫及地下一層之部分	不詳	全資
高橋春彥③	綜合商業大廈	1億多	佔一半股權，另一半屬澳商雅倫·奔達
E I E⑦	金鐘奔達中心	9億多	一半股權
千昌夫⑧	尖沙咀帝后酒店	2億	全資
	華美達軒酒店	2億多	全資，透過名下的Super Investment Ltd. 購入
沙龍集團⑨	淺水灣麗都商場	4千萬	佔49%股權，明輝佔51%
Greatmany有限公司④	皇后大道智羣商業中心	4,400萬	全資
Sun Ken地產有限公司⑩	跑馬地比華利山37個豪宅	1億多	全資
富綱公司②	在寶雲道興建豪華住宅	1.5億	全資
三友企業⑪	馬已仙峽道豪華住宅樓宇	9千萬	全資

註①「本港物業市場向好，日商將會增強投資」，大公報(香港)，一九八七年六月十七日，第九版；劉玉霞，「港地產吸引日資」，大公報(香港)，一九八七年六月二十一日，第十版。
 註②陳敏君，「日資投資地產市場」，文匯報(香港)，一九八七年七月二十八日，第七版。
 註③劉玉霞，同註②。
 註④夏陽，「日資湧入港物業市場」，大公報(香港)，一九八七年六月二十一日，第十一版。
 註⑤「華僑實業家孫忠利表示日商大舉投資香港」，文匯報(香港)，一九八七年六月六日，第一版。
 註⑥「日資日光有限公司購入旺角一批商舖」，大公報(香港)，一九八七年五月三十日，第九版。
 註⑦「日資大舉投資香港」，文匯報(香港)，一九八七年五月二十八日，第一版。

據悉，目前洽購尖沙咀喜來登酒店的五名買主，全部都是日資財團，其中全日空集團曾出價一四億元購入連管理合約在內的酒店權益，而其他財團之出價亦相若。^④ 日資集團擬出價一二億元收購富豪酒店。^⑤ 另外，港日財團合組公司也出價一·二五億元擬購澳門的凱悅酒店。^⑥ 由此可見日商在港房地產市場上的活絡程度。

至於日商在港投資房地產的特色，包括：

- (1) 日資多作長線投資，投機性少；
 - (2) 以日籍華裔人士（如孫忠利）為先導，由於他們對港日兩地都有相當認識，對其他日本投資者有帶頭作用。
 - (3) 活躍於香港房地產市場的，大部分為中型公司、專業人士如醫生、律師以及已在日本擁有資產的私人投資者。大型公司尚未涉足香港的房地產市場，如最近在港購買房地產的三井和GS等在日本都是名不見經傳的小公司。這是因為日本大型公司的作風一向保守謹慎，不喜冒險，寧可在報酬率不太高，但傳統上已建立投資關係的國家或地區如澳洲、美國等投資房地產。^⑦
 - (4) 由於看好香港旅遊業，日資最初進軍香港房地產是從酒店開始的，而後逐漸擴展到商業和住宅。現在日商多以投資高級房地產為主，其中包括甲級商業大廈和高級豪華樓宇。投資商廈，主要是作為出租，至於其他中小型房地產的投資則未見顯著。
- 至於未來的展望如何？文華行總經理張宇認為，因為日本商人喜歡以本土為根據地，故若日圓回落或美國減除其保護主義，日商可能就會縮減在海外的投資，而集中心力於本土市場的開拓與維持，渠道預期未來日本在港的房地產投資，雖會繼續增長，目仍極有限。^⑧

註⑦ 同註⑥。

註⑧ 「華美達軒酒店開業」，文匯報（香港），一九八七年七月二日，第一版。

註⑨ 「明輝與日商設公司合作發展麗都商場」，文匯報（香港），一九八七年七月八日，第二十二版。

註⑩ 「日資財團購置中心」，大公報（香港），一九八七年七月八日，第九版。

註⑪ 「日資公司斥資一億購跑馬地卅七個豪宅」，大公報（香港），一九八七年七月九日，第九版。

註⑫ 「日富綱公司投資一億五在寶雲道興建豪華住宅」，大公報（香港），一九八七年七月十三日，第九版。

註⑬ 「山頂半山南區住宅首季租值上升一成」，大公報（香港），一九八七年六月八日，第九版。

註⑭ 「大昌正洽售喜來登，買家為數日資財團」，大公報（香港），一九八七年五月二十七日，第九版。

註⑮ 「富豪酒店受財團垂青，羅旭瑞宣稱無意出售」，大公報（香港），一九八七年六月十一日，第九版。

註⑯ 「港日財團合組公司擬購澳門凱悅酒店」，文匯報（香港），一九八七年七月七日，第二十一頁。

註⑰ 劉玉霞，「日本機構注視物業市場」，大公報（香港），一九八七年六月十一日，第九版。

註⑱ 同註⑰。

六、小 結

由以上分析可知，日資大舉進軍香港市場乃是近二、三年的事，最主要的原因有三：一是受日圓升值的壓力，二是逃避美國保護主義的困擾，三是對大限後的香港和開發中的中國大陸市場抱有濃厚的幻想。日本企業在香港的發展甚急，某些行業已經出現過多的現象，給面積本已狹小的香港帶來更多壓力和競爭。日本且有以東京取代香港成爲國際金融中心的打算，而中共爲了本身的利益，亦不願放棄和損害香港這顆「明珠」的地位。香港的確是令各方矚目和感興趣的地區之一。在這錯綜複雜的局勢下，我們如何發揮本身政治經濟等制度的優越性，適時擬定因應之道，如把臺北建成一個地區性的金融中心，吸引香港外流的資金，實屬刻不容緩的急務。

「中共違反人權實錄」

國際關係研究中心爲全面性分析中共政權迫害大陸同胞的暴政，特編纂「中共違反人權實錄」一書，內容包括中共對知識份子、宗教人士、少數民族、政治上的異己份子等迫害情形，以及近年來中國大陸人民爭民主、爭自由、爭人權運動資料，撰述兼詳，全書連同圖片約二十餘萬言，25開本，三百餘頁，歡迎惠購。

每冊實售：新臺幣 一〇〇元
美金 五元

郵資另加：
國內（郵掛）新臺幣十二元
國外（平郵）美金三元
航空 美金七元五角
郵撥帳號：〇〇〇三四三六一二號