

二零一二年榮譽社會科學博士學位領受人

趙國雄先生

公開講座

有樓得天下？ — 從房地產熱看香港的價值觀

尊敬的陳新滋校長、各位教授、各位來賓、各位同學：大家好！

很高興今天有機會來到浸會大學，和大家一起交流。相信各位都希望我談談房地產的走勢和樓市泡沫會否爆破，但浸會大學是一所很好的學府，英才輩出，而且香港資訊發達，房地產的資料數據垂手可得，加上現時樓宇供應短缺，資金泛濫，要預測短期樓市走勢，相信任何一個香港人都是樓市專家。關於樓市的動態大家已經掌握得非常充分，不用我多言。所以今天我想和各位務務虛，從另一個角度看看地產與財富，談一談「有樓是否得天下？」探索一下香港人的價值觀，這也是我個人最真實的感受。

我的工作領域是房地產，但今天想和大家說的第一句話是：「未有充足準備，不要急著買樓。」

相信我，這是真心話。你想，一個剛開始工作的年輕人在香港要買樓，尤其是要買大一點的單位，可能要背上大半生的債務，你人生的很多可能性就得要捨棄了。為了供樓，你需要一份非常穩定的工作，不敢輕易跳槽，不敢去作出新嘗試，不敢去追夢，甚至無法做出暫時中斷工作去繼續學習，或者休息一段時間後再重新上路的決定。因為每個月的按揭還款在時時刻刻鞭策着你不可以冒任何風險。我看過太多香港人，在辦公室與住所之間的“兩點一線”奔波，忘記了自我。

各位同學選擇進入大學，自然是希望通過打拼，實現自我財富飛躍。我聽說香港大學生畢業後最想做的工作是在投資銀行做基金經理。這個行業報酬豐

厚，充滿挑戰，有名有利。年輕人有這樣的選擇自然是無可厚非，但我在這裏想對大家分享的第二句話是：「君子愛財，取之有道」。你一定要劃定自己的底線。

大學畢業後投身社會，同學們會遇到很多機會，碰到很多挑戰，此時我最想問大家，你們準備好了嗎？我指的不是技能，而是心態。自從我開始進入社會工作，孔子的一句話時常警惕着我，“不義而富且貴，於我如浮雲”。孔子並不反對人們追求富與貴，但是要取之有道。他說：“富而可求也，雖執鞭之士，吾亦為之，如不可求，從吾所好”。這是多麼豁達的人生態度！如果可以求到富貴，就算拉馬車這樣的工作孔子都願意幹，但如富貴不可求，那就做自己喜歡做的事情好了，這樣起碼會開心些。

然而面對著各種的利益誘惑，不少人還是無法不動心。近幾年，一些知名機構的高層管理人員涉嫌違反法律，遭到有關監管部門調查或定罪的事情時有發生。其中有些涉案人士還是我認識的。每次看到這樣的事情，我都深感痛惜。曾經有不只一位做投行基金經理的朋友告訴我，他們很多工作外界看似眼花繚亂，其實都是常規動作，就像轆出一個保齡球那麼簡單。如果你聰明和肯用腦，不難發現該行業在制度和法律上的一些漏洞，一定知道有些途徑可以把很多錢放入自己的口袋。這時，聰明的你能守住底線，抵得住這個誘惑嗎？

浸會大學一貫秉承著“全人教育”的教育理想，對此，我非常欽佩。孔子也有一句非常著名的話，叫做：「君子不器」。意思是說，一個人不能局限在小的格局裏，應該有更高的追求。與“器”相對應的是“仁”，和“道”。但求仁、得道並不容易，其間你必然會經歷無數的取捨，內心的鬥爭。當仁義與富貴發生衝突時，你又會作出怎樣的選擇呢？

從讀書到工作，從成家到立業，你會面臨很多抉擇取捨。就像上面所說，這其中最大的抉擇，是要繼續追求個人財富與社會聲望，追求一己慾望的滿足，還是更多致力於為社會謀求福祉，給更多人歡笑和希望？我想對各位說：中環、陸家嘴或者華爾街的高薪工作可能給你高度的成就感，但這些都是空洞的，只有不斷回饋社會、扶助他人才能讓你獲得到內心的愉悅。這樣就是所謂的「兼濟天下」。也是我想和各位說的第三句話。

我一點都不懷疑，未來十年或者二十年，在座同學當中肯定會有人獲得驕人的成就，擁有巨大財富。屆時，我希望大家仍然能記得「君子愛財，用之有道」這八個字。即使你們的財富是從正途得來，但如何有意義地去運用這些財富也是我們的挑戰。

沒錯，金錢非常重要，但要有尊嚴地生活基本上並不需要太多金錢。當你們到了我這個年紀就會知道，簡單的生活其實最可貴，有意義的生活其實和財富沒有直接關係，有樓也不代表一切。如何簡化生活，把你從各方積累到手上的財富，幫助那些有需要的人，你才活得更深刻、更精彩。

可能是基於我們的思想文化關係，亞洲人，尤其是中國人，特別喜歡買樓。每人都希望擁有物業，有樓越多越好，房子越大越妙，簡直是「有樓得天下」。人生有一層樓，乎復何求！所以每個人都以買樓為人生首要目標。

由於工作的關係，近年我經常往返於內地與香港之間。前一段時間，內地微博有個很流行的句子：「杜甫很忙」。一千二百多年前的詩聖，最近成了微博紅人。為甚麼呢？因為內地近年的房地產業非常興旺，而杜甫曾做過唐朝的工部員外郎，相當於現在屋宇署的公務員。要是杜甫生活在今天，工作一定令他忙得頭頂出煙。在工作方面，杜甫有“安得廣廈千萬間，天下寒士俱歡顏”，這份使命感，另人敬佩。但可惜牽涉到自身利益時杜甫的想法又不一样了。

我不知道在座的朋友有幾個人聽過郭沫若，他是近代的一個大才子。文化大革命的時候，我讀過他寫的《李白與杜甫》。他提出一個很有趣的觀點：「杜甫其實是個小氣鬼」。他覺得杜甫無論怎樣清苦，還是有屋之人。相信很多朋友都到過在成都的杜甫草堂。但給衣不蔽體的窮人家的孩子拿去一些茅草就要呼天搶地，抱怨說“群而欺爾老無力”，還把窮孩子稱為盜賊，說「忍能對面為盜賊，公然抱茅入竹去」。對窮苦大眾實在沒有愛心；所以郭沫若認定杜甫的心態是小資產階級，站在人民的對立面。

這裏其實蘊含了一個非常現實的問題，那就是牽涉到自身利益時，大家看問題的角度就會不一樣。當你身處順境，假如自身的利益沒有影響時，你的態度與行為的包容性總是比較大，但當你感到利益受損時，你的包容就少了。

今天很多香港人的態度亦都是一樣。大學畢業後，大家都要從基礎上開始打拼，如今香港的經濟與就業形勢雖不太差，但樓價卻一直堅挺，高居不下。大家可能會覺得置業很遙不可及，甚至是無望。所以對社會不滿，在部份媒體的推波助瀾下，特別覺得香港的資源已為內地人所攫取，樓價也因內地人來買樓而被托高，因此對內地人產生了排斥。這其實是一件很令人覺得痛惜的事。更有甚者，現在他們這種排他的態度也不限於對內地人，即使是對香港的長者及弱勢社群，我們的包容性是越來越少。就像在最近一個為長者增加生活津貼的論壇上，我看到一位年青人，從他談話的內容來看應該是大學生，高調批評多發津貼是不負責任不應把安老的重擔都推到下一代的頭上。現在要負起供樓這個擔子已經太重了，還要負擔長者生活津貼實在百上加斤。我對這位青年人的言論，實在感到痛心疾首。「老吾老以及人之老」一直是我們華人社會的核心價值，這個價值觀已在我們下一代慢慢的流失。買樓真是那麼重要嗎？自身利益真是可以影響到我們的包容性。

其實香港是一個自由、有效率與公平的城市，作為一個香港人，單是這一點我們已經比很多人站在了一個較高的起點上了。如果拿北京、上海和香港這三座城市作一比較，北京上海的物價實際上已經超過香港，但工資平均只有香港的三分之一不到。而且由於 CEPA 的關係，香港人有機會可以自由到北京和上海工作。當你拿國內的情況和香港比較一下，就會發現香港在財富、機遇、教育、醫療等等方面比國內都優勝，便會意識到自己已是勝人一籌，應該覺得比很多人幸運。浸會大學是一所基督教的大學，「感恩」是我們特有的核心價值。最好的感恩方法就是把我們的幸運和其他人分享。我到過很多其他地方，有富裕的國家，更有貧窮到不可思議的地區；每次，我都提醒自己在很幸運。但幸運不是必然的，除了要有機遇外，也要我們有充足的準備，努力去爭取。但得到幸運之神眷顧之後，對於有需要的人，不論何時何地，我們都應隨時伸出援助之手。對從內地過來的同胞如是，對本地的弱勢社群更應如此。

如果不是太苛求的話，我總覺得自己是比較幸運。經過多年努力，我算是有了一點點得着；現在我更傾向認為，我努力打拼，幸運地取得了這些成果，我應該把這份幸運傳遞給更多的人，這才是財富的圓滿與平衡，文明的光輝。所以三年前，我在家人支持下成立了一家基金會，來幫助社會上有需要的人。我們尤其關注本港及內地的貧困和教育，希望透過對教育的投入，增加和改

善校園的配套設施；通過設立獎學金和助學金計劃，幫助貧困學生得到應有的學習機會。「知識改變命運、教育成就人生」，希望透過我們一小點的努力，令更多人有接受教育的機會。我沒有把基金會以的自己名字命名而是叫做“眾富基金會”，原因就是表達財富都不應是私有的。

幾年前，我在廣東汕尾出差，有人告訴我，這裏是南宋名臣文天祥被俘的地方。他在這裏寫下了《過零丁洋》一詩。我想大家都知道這首詩寫出了文天祥的抱負，「人生自古誰無死，留取丹心照汗青」。文天祥在仁義與富貴中作出了抉擇。但我最喜歡的還是他的《衣帶贊》：「孔曰成仁，孟曰取義，惟其義盡，所以仁至。讀聖言書，所學何事？而今而後，庶幾無愧。」我們有幸生活在和平年代，並不需要像文天祥一樣作生死抉擇，但有一點“兼濟天下”的理念，為身邊的人、為社會、為國家做一些事情，回報社會，會讓我們活得更加精彩，「而今而後，庶幾無愧」，這是多麼的光明磊落。

這些年在商場打滾，對香港人的價值觀實在有很深切的感受。在很多人的心目中，有錢便是成功，有樓便是出眾。財富累積越多的人便越被人認定是成功的模楷。好像除了賺錢，人生便沒有其他目標，有樓便擁有了一切。這樣的價值觀實在太短視、太單元了。生命其實是有很多方面的。在各個領域中表現出眾的成功人士比比皆是。所以我特別喜歡浸會大學所提倡的「全人教育」，鼓勵同學多方面發掘自己的潛能，在各個領域中不斷求新求創意求突破，為香港作出貢獻，為社會多元化增添動力，為生命加添光彩。看見浸大多年來的畢業同學在很多行業都出類拔萃，尤其是在創意文化、傳播媒體、人文藝術及中醫中藥方面人才輩出，造福社會，使我們這些整日在金融地產界追名逐利的一輩，實在感到汗顏。我們賺錢可能比他們多，但生活又怎比得上他們充實和有意義，對社會有貢獻。

所以你問我「有樓是否得天下？」，我可以肯定地告訴你「兩者無必然關係」。

但不是說你永遠不要買樓，人總要擁有一個屬於自己的天地。不過除非你已有足夠的準備，或有父輩的幫助，給你繳付了大筆首期，我提議你不要太早揸上樓按這一個重擔。你們應該趁年青時去多作嘗試多求突破，趁青春走遍你生命的每一個角落，去嚐盡喜悅，去體驗辛酸。我看到太多年輕人為了還按揭而身兼數職，節衣縮食；為供樓而不敢跳躑轉工，為求穩定而不敢去創

新嘗試，涉獵新的行業，更遑論說去追夢。他們受到無形的束縛，平白失去了很多發展機會，這是完全不值得的。

香港社會的價值觀越來越沒有生命力，「有錢便是成功、有樓便是出眾」。人人都成了搵錢的機器、樓按的奴隸。長此下去，我們的社會還有甚麼前途呢？

「陸沉未必由洪水，誰為神州理舊疆」

爲了我們自己，爲了我們社會的多元化，我們應該把眼光放得遠些大些，應該打破這個「有樓得天下」的思想樊籠，在思想上爲開創新天地作出準備。「廣闊天地、大有作為」，不要爲一層樓而綑綁你的一生。即使買樓也要量力而爲，不要未有足夠準備而背負上半生債務。我們要做物業的主人而不是做它的奴隸。

面對這個光怪陸離的社會，我們雖然不一定能做到「陰陽不能賊，顧此耿耿存」這個理想，但我也希望大家在成功時也應該知道感恩，實踐和其他人分享我們的幸運的這個信念。話說回來，怎樣才能「得天下」呢？我相信「捨富而取仁者，天下無敵矣」，這也是今天我希望大家分享的最後一點。

謝謝各位！

二零一二年十一月十三日