

# 時評

## 通關便利化 還有潛力挖

香港與內地恢復全面通關近半年，在紓緩重新通關的短期樽頸後，兩地居民往來快速恢復至常態。這不僅推動兩地特別是粵港澳大灣區城市間的互聯互通，啟動探親、旅遊、購物、商務等需求，亦帶動技術、資源、資本等要素加快融通，為加快本港經濟發展、融入國家發展大局注入更多新動能。民建聯昨提出19項建議，希望令通關時間及手續變得更方便，促進兩地往來及融合發展，值得政府積極考慮。通關便利化，還有潛力挖，本港應主動創造條件，加強與內地部門溝通，探索及落實便利兩地人流、物流往來的創新通關模式，進一步放大「路通財通」的效果。

通關復常後，兩地人員往來重回熱絡景象，各通關口岸重現往日繁忙。經過兩地口岸相關人員卓有成效的工作，及努力提升服務水平，各口岸通關便利化程度越來越高，得到旅客們的普遍肯定。

通關便利化帶來的是多方利好。香港今年首五個月入境旅客破1000萬人次，其中內地旅客佔約八成。港大最近發表報告指出，本港經濟在今年首季急速反彈至按年增長2.7%，反映了兩地跨境活動復常帶來的正面影響。與此同時，港人北上旅遊消費亦見大增，近日傳出的反向代購潮更是風靡一時，也拉動了內地城市的消費與經濟。

通關愈便利，好處愈彰顯，不僅體現在方便兩地人員往來，亦能促進大灣區物資、信息更便捷有序流動，加強互聯互通，深度協同、全面提速建設大灣區，並為香港經濟高質量發展提供持續動力。目前，通關便利化還有優化的空間。比如，早前全國人大常委、民建聯主席李慧琼表示，會向中央相關部委反映，建議要求取消目前港人過關時的健康申報二維碼安排，讓往返兩地人流更暢順。而從「五一」假期關口被「擠爆」的情況看，關口面對人流一時驟增時，應更好統籌安排，更具彈性管理，靈活調配人手，加開檢查櫃檯及通道，及時疏導假期旅客流量。暑期又是客流旺季，考驗通關服務的能力。

至於下一步可在哪些方面重點發力？民建聯提出多項建議，包括以「兩地一檢」模式通關；延長落馬洲支線口岸的服務時間至午夜12時，周末及公眾假期開放至午夜2時；深圳灣口岸盡快全面實施24小時通關，蓮塘/香園圍口岸逐步實施24小時通關；以及建議下調來往羅湖/落馬洲站口岸鐵路站的車費，並建議將港珠澳大橋收費下調至100元或以下，吸引車主使用等。相關建議是否可行，有無實際需要？希望政府可仔細研究，採納其中的合理內容。

最近，「港車北上」1日已正式落實，「高鐵地鐵化」的具體內容擬在本月公布，都進一步推動通關便利化，使得兩地的出行和交往更為便利，拓展更大發展空間。香港仍須加快步伐，繼續挖掘潛力，做好「通」的文章，實現「融」的發展，為經濟高質量發展打開新局面。

香港商報評論員 蘇信

# 改善住宅 降低成本 吸引人才

香港經貿商會會長 李秀恒

### 商界心聲



李秀恒

新一屆政府上任剛滿一年，在民生、經濟等多方面都作出了不少努力，尤其在面對勞動人口流失方面，更是推出了多項搶人才優化措施（優才、專才、通才等）及輸入外勞「特別計劃」，以緩解多個行業面臨的人手不足問題——從2020年第2季至2022年第2季，本港大約流失了14萬勞動人口。根據香港總商會今年的調查結果，有74%的受訪公司面對人才短缺問題，當中超過八成企業受人才短缺情況持續困擾一年以上。

### 政府搶人才有成效

特首李家超近日在接受傳媒訪問的過程中，表示今年首5個月內，已經批准了49000份海外優質人才的准入申請，超過了施政報告中35000人的指標。再加上近日在輸入外勞方面亦有政策更新，相信對於正面臨復蘇的不少行業來講都是好消息。

政府在招攬人才方面有了一定的成績，下一步需要擔心的是如何留住人才。根據瑞士

洛桑管理學院（IMD）發表的《2022年世界人才排名》報告，香港排名全球14、亞洲第2，落後於排名第12位的新加坡，這主要是由於香港在「生活成本指數」分項排名於63個經濟體中位列第60，空氣污染問題亦削弱了對人才的吸引力。可見，降低生活成本、改善居住環境，是留住人才的重要切入點。

### 垂直城市值得參考

筆者認為，商業與住宅的融合規劃是值得參考的發展方向。目前，政府的用地規劃仍大致從用途出發分為住宅、商業和工業，但事實上在近年來，尤其是經歷了疫情期間在家工作的普及，工作與生活之間的界線已經不再「涇渭分明」，靈活轉換的自由模式是不少求職者重視的因素之一。

最近，市建局行政總監韋志成在接受訪問時，針對今年2月份流標的市建局觀塘市中心重建計劃中的第四及第五發展區項目，表示將對項目作出重新規劃，並引入「垂直城市」概念，加入發展住宅元素，混合寫字樓、零售、酒店等發展。

垂直城市是一個帶着未來感、科幻感的概念，指在一個高容積率的建築內，為居民提供居住、工作、生活、休閒、教育、醫療等

各種空間。在現實世界的實踐中，複合用途的大廈或小區域，在國內外都已經有規劃的例子，例如迪拜的哈里發塔、深圳的光明區、日本的六本木山、英國的「無盡城市」等。

寸土寸金的香港，或是全世界最適合發展垂直城市的地方，香港作為一個高度都市化的地區，利用極其有限的土地資源建造摩天高樓，最大程度利用垂直空間，能有效緩解高人口密度以及市區土地資源稀缺的困境。

融合住宅和商業在吸引人才方面亦具有很多好處：一來，商住融合可以減少通勤需求，減少對私人車輛和公共交通的依賴，從而減少交通擁堵、碳排放和能源消耗，提高空氣質素和生活環境。

二來，商住互融可以實現資源的共享和最佳化，一些停車場、健身房、圖書館、會議室、共享辦公室、休憩花園等共用空間，可錯峰供居民和商戶租借使用，實現空間利用率的最大化，如此一來，即使是小規模企業的創業人才，亦可以輕鬆找到住所附近的低成本工作場所。

# 投資部署 戒急用忍？

香港專業地產商會會長、中國和平統一促進會香港總會常務副會長 蔡志忠

### 市場探針

息口持續高企，今年內還有兩次加息機會，樓市的吸引力變得越來越小。6月份樓市交投淡靜，整體樓宇買賣只錄得約4000宗成交，創出近年新低。二手樓業主蝕讓個案頻繁，一手樓減價促銷，踏入第三季，連港島最強鐵路沿線皇牌樓盤也要減價開盤，意味着下半年樓價跌幅將更明顯，樓市或已正式步入熊市。

作為樓市評論員，必須如實反映市況。自從當年港府不鼓勵投資物業，努力儲蓄的市民唯有選擇股票或債券等金融產品，大多數人自然是損手爛腳。經過一番兜兜轉轉，還是覺得磚頭比較「穩陣」，許多朋友問筆者未來投資部署？「戒急用忍」！

有人說，內地的土地財政在改革開放的40年發揮了極大作用，如今已經完成歷史任務，只剩下基礎設施建設和舊區改造工程

等。這樣的形容某些方面筆者是同意的，例如二、三線城市或鄉鎮地區的樓市將會因供應過多而長期不振。然而另一些一線大城市，如北上廣深或倫敦、新加坡的房價卻依然堅挺，因為全世界人口都在向大城市移動。

香港也不例外，只是近年移民者眾，人口流出了逾30萬人，加上在樓市的管理措施之下，房屋需求變得小一點，價格自然也偏軟一些。港府銳意增加基層房屋，除了開發北部都會區、開展交椅洲人工島項目，還有粉嶺高爾夫球場割地興建公屋等，這一切一切，都是在告訴廣大市民，上樓上車不用急，未來供應源源不絕。

筆者完全同意應該照顧基層民衆的居住需求，不過也要小心資源錯配和投資風險問題。在啟德興建過渡性房屋，會不會使其他偏遠地區的過渡性房屋變得沒吸引？在粉嶺

高爾夫球場地興建公屋，有沒有考慮過交通配套和社區設施跟不上？竭力幫助首置者上車置業，甚至以按揭方式讓他們取得九至十成銀行按揭貸款，怕不怕樓價跌一成後，他們已淪為負資產？

所謂「針無兩頭利」，如何平衡社會各界利益，港府需要作適當檢討。既要關心基層，也要振興經濟，甚至可以說首先必須搞好經濟，真正做到引進外資企業、吸引外地資金和留住優秀人才。不是要努力派錢花光儲備，而是要增加港府庫房盈餘，這樣才有能力去關心和幫助基層市民。

香港歷盡風雨洗禮後，經濟復蘇需要一點時間。至於樓市，不想見到樓價大幅上下，只希望成交量恢復正常，讓土地拍賣活躍，當局的地產稅收增加。近期商舖市場在內地遊客重臨的帶動下，開始出現轉機，相信在國家的大力支持下，香港必將浴火重生！



# 香遇世界 和美共生

Rencontre du monde avec arômes de vins coexistence entre harmonie et beauté

## 五粮液和美全球行 法国

Tournée mondiale de « Beauté en harmonie de Wuliangye » - France

### 中国的 世界的 五粮液

FROM CHINA TO THE WORLD WULIANGYE