

# 需求萎縮 上月平均呎租跌至99.9元

# 中環甲廈空置率達10.4%

【香港商報訊】記者宋小茜報道：物業顧問萊坊昨日發布最新《香港每月物業市場報告》，指本港甲廈租賃需求萎縮和空置率高企，租金繼續下跌，10月港島中環甲級高廈平均呎租金約99.9元，按月跌約0.5%，按年跌約7.8%；區內空置率創新高，達約10.4%。

報告指出，儘管律師行的寫字樓租賃活動繼續保持活躍，惟中環寫字樓租賃表現不算好。律師樓方面，由於疫情後員工需要返回寫字樓工作，因此正積極在中環尋找寫字樓空間作擴充或整合，律師行和大律師事務所繼續成爲中環寫字樓市場的租賃需求動力。萊坊展望稱，在可預見的將來，預計中環寫字樓租賃需求將保持低迷，租金保持疲軟。

至於10月九龍區甲級寫字樓租賃市場則滯留不前，商業環境日益不確定的情況下，租戶和業主處於觀望狀態。區內商廈租賃活動仍以續租爲主，新租賃和搬遷十分有限。主因是業主願意提供靈活的租賃方案來留住和吸引租戶，租戶普遍傾向續租。市場缺乏強勁的需求驅動因素的情況下，預計寫字樓租賃氣氛將保持疲弱，更多租戶採取觀望態度。

## 內地人才來港帶旺住宅租賃

商舖租金方面，萊坊指出，疫情爆發後，本港零售業的營業額明顯下降，租金下跌。因此，零售商舖的資產價值大幅下降，與高峰期相比很多商舖的資產價值大幅調整了70%至80%。

萊坊展望稱，相比之下，住宅租賃市場表現持續



本港甲廈租賃需求萎縮和空置率高企，租金繼續下跌。資料圖片

強勁，政府新政策吸引內地人才來港，提振住宅租賃市場。不過，萊坊認爲，在經濟前景不明，加上未來加息或減息的時間表存在不確定性，即使政府減辣，亦難扭轉樓價跌勢。物業市場需要時間來適應印花稅的放寬，及爲非本地人才實施的「先免後徵」措施。今年首10個月已有7萬名人才來港，較政府原來訂立的目標超出一倍，中長期來看，新安排有望吸引有意成爲香港人的非本地人才來港置業。

## 10月份甲級商廈租金表現

地區	每月平均呎租(元)	按年變幅(%)
整體中環	99.9	-7.8
金鐘	65.6	-4.7
上環	54.4	-1.7
灣仔	50.9	-0.3
銅鑼灣	54.9	-7.8
北角	36.8	-5.1
鰂魚涌	45.2	-4.3
尖沙咀	55.8	+0.4
長沙灣	29.6	+4.6
紅磡	37.5	-2.8
九龍東	29	持平
旺角/油麻地	50.5	-0.1

資料來源：萊坊

## 科大開發財經生成式AI 基金經理評媲美ChatGPT

### 灣區新科技

【香港商報訊】

科大商學院研究團隊開發本港首個專爲金融界而設、應用於生成式人工智能(生成式AI)的開源大語言模型 InvestLM，可就金融相關題目跟用戶對話，並已公開該模型參數及開發過程所得見解，以支持業界及研究人員應用大語言模型相關技術。科大稱，InvestLM的回應質素可媲美知名商業聊天機器人如OpenAI旗下ChatGPT。

科大商學院研究團隊通過指令微調技術，利用經精選的廣泛類型財經問答文本，對開源基礎通用大語言模型 LLaMA-65B 進行訓練，開發出先進的財經領域開源大語言模型。

### 首個開源財經領域大語言模型

團隊表示，InvestLM的表現獲包括對沖基金經理及財經分析師等金融專家，評爲可媲美最先進商用大語言模型，如 GPT-3.5、GPT-4 和 Claude-2 等，印證 InvestLM 在理解金融文本的強大能力，同時具備提高金融專業人士工作效率的潛力，包括提供投資意見、撰寫財經文章、從文件報告中提取資料和總結等。

科大商學院院長譚嘉因教授表示，金融機構內部開發大語言模型，有助透過應用生成式 AI 取得競爭優勢，同時確保對專有資料及客戶數據有較佳管控。

「InvestLM 爲首個開源財經領域大語言模型，獲金融界專業人士評爲能夠按金融文本提供投資相關回應。通過分享針對生成金融文本對基礎模型進行微調所得的見解，期望這項目標能爲金融及其他領域的人士提供有用參考，以助把握生成式 AI 的潛力。」研究團隊成員、科大商學院資訊、商業統計及營運學系副教授楊毅說。

團隊又稱，開發大語言模型需要動用龐大資源，通常需要大企業才能應付，而年初面世的開源大語言模型改變有關情況，讓算力資源有限的群體也能根據自身需求訓練大語言模型。

## 強積金總資產值1.09萬億 較10年前增1.23倍

【香港商報訊】積金局昨公布《強制性公積金計劃統計摘要》數據，截至今年9月底，強積金總資產值爲1.09萬億元，較10年前增加123%，其中扣除收費及費用後的淨回報2100億元。

積金局表示，自強積金制度在2000年實施以來，合共佔強積金總資產值近八成的股票基金及混合資產基金的平均年率化淨回報分別爲3.6%及3.5%，高於同期的年率化通脹率1.8%。兩類基金的累積淨回報分別爲125%及117%。

截至今年9月底，強積金可扣稅自願性供款(TVC)總額92億元，帳戶數目78個，比去年同期上升10%。

## 仲量聯行：Q3亞太區商業地產投資活動跌22%

【香港商報訊】記者蘇尚報道：整個亞太區的商業地產投資正在持續萎縮！據仲量聯行的數據和分析顯示，第三季度(Q3)亞太區的商業地產投資活動按年下降22%，創自2010年第二季度以來的最低季度紀錄。期內區內投資活動降至213億元(美元，下同)，主要由於寫字樓和零售領域的投資持續大幅萎縮，工業、物流、住宅和分層出租住宅領域則企穩。

仲量聯行香港資本市場部主管陳國章指出：「香港的投資額達到8億元，按年增長15%，其中大多

數交易爲購買分層產權資產作自用的一次性小額投資。然而，第四季市場錄得大碼寫字樓物業的成交，投資總額將較第三季顯著上升。」

### 香港投資額按年增15%

內地是亞太區第三季度交投最活躍的市場，儘管海外投資者未見積極，但本地投資總額仍然逆市上升，較去年同期的低基數增長43%至47億元。其他地區方面，日本的投資額約41億元(按年漲3%)，韓國約42億元(按年跌35%)，澳洲約38億

元(按年跌47%)，新加坡的投資額約20億元(按年跌11%)。

仲量聯行亞太區資本市場行政總裁 Stuart Crow 表示：「儘管越來越多企業重返辦公室，許多市場的寫字樓空置率亦有所下降，但投資者普遍對寫字樓領域持更謹慎態度。」

仲量聯行亞太區資本市場投資者情報和策略主管 Pamela Ambler 展望稱：「在亞太區內，利率上升周期即將完結，隨着美聯儲即將公布利率調整決定，投資活動有望因借貸成本下降而回升。」

# 深港雙向奔赴如何實現1+1>2

# 政協委員尖端對話助力河套合作區共贏未來

貢獻政協智慧，展現政協作為。

深港兩地一水相連、一灣相融，在深圳市中南部和香港特別行政區北部跨境接壤地帶有一個3.89平方公里的園區，這裏是香港北部都會區與廣深港科技創新走廊的天然交匯點，在這裏可以直接觸摸到深港科技融合發展的最強脈搏。未來，這片「一灣相融」的沃土，將如何發揮勢能，打造一個世界級的科研協同創新高地？

2023年11月28日，深圳市政協第98期「委員議事廳」邀請了6位政協委員、專家，圍繞「發展河套優勢 共建創新特區」主題展開熱議。

本期《委員議事廳》由政協深圳市福田區委員會承辦，深圳新聞網、深圳珠寶集團有限公司協辦。深圳市政協副主席陳倩雯，深圳市政協副秘書長王薇，福田區政協黨組書記、主席李世清出席此次活動。

## 「一河兩岸」「一區兩園」 河套「小地方」做大文章

2017年1月3日，深港兩地簽署了《關於港深推進落馬洲河套地區共同發展的合作備忘錄》，第一次明確提出了「河套深港科技創新合作區」（以下簡稱：河套合作區）的概念。

細數河套合作區一個個腳印的發展歷程，福田區政協副主席、二級巡視員宋強表示，「一河兩岸」「一區兩園」，河套合作區爲深港兩地深度融合提供了重要抓手，爲香港國際創新科技中心提供了一個重要的平台。在他看來，「一河兩岸」協同開發需打破地理局限和行政邊界。「我相信這一問題一定會解決，深港經濟一體化的趨勢勢不可擋。」

有報道顯示，目前河套合作區的深港深圳園區已

實質推進和落地160多個優質科研項目，包括一大批世界500強的研發中心和獨角獸企業，超過1500名的粵港澳創業青年集聚在這裏，共同攜手，助力大灣區的國際科技創新中心建設。

「這麼小小的3.89平方公里的一個地方，帶來的科技創新力已經遠超許多大城市，可以說河套是『小地方』做大文章、繡花針裏見真功夫，深圳人值得自豪！」深圳市政協委員、福田區政協常委、廣東省律師協會副會長、北京市競天公誠律師事務所資深合夥人周璇感慨道。

這「小地方」作大文章的底氣在哪？在深圳市政協委員，深圳市社會科學院粵港澳大灣區研究中心主任兼國際化城市研究所所長袁義才看來，河套地區的建設是國家宏觀形勢發展的需要，既是適應國際科技發展與競爭的需要，又是中華民族偉大復興的需要。「走向世界舞台中央的中國應該有經濟光環、文化光環、科技光環，我們期待在新形勢下河套合作區能夠高標準的規劃、高水平的建設、高質量的發展！」

### 「共創共建」「一灣相融」

#### 雙向奔赴如何實現1+1>2

人才？制度？稅收？……被傾注億萬關注的河套該如何施展雄偉抱負？

深圳市政協港區委員、香港正思研究院院長、香港特區特首政策組專家組成員陳少波談到，河套的發展需要從管理制度、稅收等方面下功夫。在管理機制上他建議參照澳門跟珠海發展，探索共商共建共管共享模式。同時，在報稅和納稅方面，摸索一套特殊的機制。

深圳市政協港區委員、香港理工大學協理副校



深圳市政協港區委員方丹

創新

方丹



## 第三篇章 共創共建河套合作區 多维度从“新”出發

委員議事廳活動現場

長、香港科技協進會副會長羅璇表示，河套打造成爲國際的創科高地需要將知識產權列入考慮範圍，「下一步我們更重要的是如何開展知識產權的金融創新服務，特別是企業和準備要上市企業知識產權的輔導服務。」

談及河套的「共創共建」，周璇認爲得從人抓起，主要包括用好培訓制度、用好「白名單」制度、用好稅收制度，即加大力度來支持深圳和香港對兩法域專業人才的培養，減少爲企業發展所需要人員的通關出入境成本，個人所得稅制度優惠適當延展等。

深圳市政協港區委員、香港「一國兩制」研究中心研究總監、香港北部都會區諮詢委員會委員方丹認爲，對河套地區而言，涉及跨境要素流動的政策尤爲重要，主要表現爲7個流：人流、物流、資金流、信息流、數據流、生物樣本流以及車流。「河套是獨一無二的，它擔負着整個國家科技自立自強的重大使命。」他提及，整個國家怎麼更好吸納國際資源、攻關克難、突破關鍵核心技術的難點、堵點，使得國家能夠在世界科技發展中立於高地，是河套的一個歷史使命。

方丹還表示，河套地區的逐步發展見證了港深

合作的歷史進程。它不僅僅是面積上的擴大演變，更重要的是河套的變化體現出產業的跨境布局發展，包括人力、資本、物品、信息、數據等要素的跨境便利化流動，以及兩地在機制協調和體制創新領域的合作不斷深入。深港之間透過河套這樣一個科技創新合作區的合作模式，也體現了雙方新型的協作關係。從香港這一側來說，香港是國際知名的自由港，這裏的稅收措施，在出入境的自由性以及資本流動的自由性而言具有得天獨厚的優勢。從深圳這一側來看，主要體現在產業的優勢，深圳已經有多個世界級的產業群，也湧現了一批世界級的科技公司。將深圳的優勢和香港的優勢在特定區域結合起來，形成一個「一國兩制」的特殊試驗區，更好地爲國家「科技自立自強」戰略服務，不但標誌着深港合作進入了一個新階段，更對我們國家未來的科技乃至經濟的發展都有重大的意義。

「深港雙城的雙向奔赴1+1一定>2，小河套，大戰略，河套連深港，河套未來更強，這個合作是一個希望之路、成功之路，是一個深港再創奇跡的輝煌之路！」宋強強調，河套應該共商共治、強強聯手，加強空間對接、創新體制的銜接、推進資源的優化配置、促進產業的融合發展。



委員議事廳活動現場