

# 汲取歷史教訓 救市減辣正其時

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

## 商界心聲

港府日前公布最新的資本投資者入境計劃詳情，在投資移民的3000萬港元組合裏面，加入可以購買非住宅物業（即工商舖車位等），同時也能夠以印花稅「先免後徵」的機制購買住宅單位，與外來人才買樓一樣待遇。這是一個非常大的突破，相信措施在現今經濟前景低迷的情況下，能為出現泡沫危機的樓市帶來支撐作用，令樓市穩定一點，讓樓價有序下跌，對香港經濟有利無害，絕對值得大家支持。

樓市需求管理措施（俗稱樓市辣招）實施了13年，目的是要壓抑不斷上升的樓價。對於樓市辣招，港府向來十分堅持，不會輕易減辣或撤辣，在過去的一兩個月前，財爺仍勉強強調樓價偏高，首置者還是覺得難以負擔，為何近日港府口風有所調整？時移世易，經濟環境不可同日而語，港府願意再度減辣，原因有以下幾個方面：

### 5個不得不減辣原因

首先，樓市交投萎縮嚴重影響香港經濟，每月總成交量只有三四千宗，與2003年時期相若，當年「沙士」時期經濟嚴重衰退，破產跳樓燒炭事件幾乎每日發生，但今天的經濟環境並不是當年處境，市場本來就有剛性需求，不可能沒有一些正常的買樓和換樓行

動，可見地產十分低迷，人們對後市極度悲觀。這個現象已經不僅影響到地產商和物業代理的生意，而且也影響關連行業的產業鏈和流通量，嚴重阻礙香港各行各業發展，因此不得不救。

其次，樓價自去年下跌了15.5%，人們憧憬今年初通關後經濟復蘇，可是樓價在第一季上升5%之後便後勁不繼，到今年年底倒跌了7%至8%，即去年和今年累積下跌了23%左右，而且跌勢轉趨急速。上月負資產個案錄得1.1萬宗，今月可能已達1.5萬宗以上，甚至在進一步擴大中，這是源於數據滯後出現的關係。根據目前走勢，估計樓價每再跌8%至10%，就會多一至兩萬個負資產個案。當年沙士時期香港有逾10萬個負資產，假如任由樓價跌勢加劇，也有可能出現3萬至5萬個負資產個案，前車之鑑，為了防止歷史重演，樓市不得不救。

第三，金融市場與樓市是香港經濟支柱，股市嚴重不振，創業板指數大跌99%，主板股市有三分之二股票沒有或只有微少成交，IPO集資大幅縮水，甚至輸給了長期落後的印尼；樓市方面，大部分發展商賣不動樓，因此對土地招標非常審慎，政府有一半地皮出現流標或出價不達標而收回，嚴重影響賣地收入，再加上股市方面收入大幅減少，引致港府入不敷支，年初原本預計今年有盈

餘，結果可能出現過千億元赤字。因此，不穩定樓市，地產商怎會熱衷競投土地？港府庫房收入依然會銳減。

第四，財政預算案將於明年2月底公布，如何製作一份理想的財政預算案，就像學生要考試交成績表，員工需報告工作表現一樣，每個人在每個崗位都需要有交代，不能過於表現不濟。就如今天在內地的各個省份或城市鄉鎮，同樣都是在互相競爭拼經濟，仕途能否更上一層樓，也是看表現而論功行賞。因此，無論是關乎香港整體經濟前景，還是自身的履職工作表現，財官員都必須盡力盡責。而出招救股市和樓市符合民意，是施政當然之選，看不到對香港經濟有什麼負面影響，最重要的是今時今日，出任何招都不會讓樓價回升，不應該總是以此作為藉口。

最後，再補充一個簡單的理由，為什麼筆者近年來一直呼籲港府減辣？因為減辣是最容易吸納資金、企業及人才的舉措。事實上，不久之前推出的為外來人才而設的「先免後徵」政策，以及印花稅減半措施，公布後外界反應非常正面，沒有聽到有人反對；而近日公布的新投資移民計劃，甚至可給予購買工商物業，竟然也沒有任何反對聲音。這證明什麼？對香港經濟有利的政策早就應該實施了，如果三年前開始放寬，香港的國際龍頭企業一定多不勝數。

## 如何鞏固香港國際金融中心地位？

戴韋

### 市場探針

香港是國際金融中心，主要原因是香港1949年後就是中國最開放的碼頭，而中國又是一個世界大國。現在香港實行「一國兩制」，實施普通法、會計等法規和營商習俗與西方接軌，貨幣自由兌換，信息和人員與境外順暢流通。改革開放後，中國國力持續較快增長發展國際經貿聯繫。過去二十多年，產業空心化、經濟過度單一、樓價過高等結構性矛盾導致香港經濟增長放緩，卻並不足以改變香港作為國際金融中心的獨特條件。

作為國際金融中心，香港近年所遇到的新挑戰主要來自外部環境，一是美中是世界兩大經濟體，美國執意與中國「脫鉤」「斷鏈」，世界經貿有碎片化的危機，衝擊國際融資業務，一些銀行和投行等金融機構業務發展受到很大影響，為金融服務的律師和會計事務所等也受波及。香港的國際金融業務也受影響，這樣的情況不僅發生在香港，其他許多國際大都會都受到同樣的衝擊。中國政府希望搞活內地證券市場，而香港作為中

國境內的唯一國際金融中心，其存在意義在於它不能只為內地市場服務，還要向國際開放，因而香港必須面對國際環境變化的挑戰。

二是美國把香港作為遏制中國崛起的一個着力點，美國政客和官員不斷抹黑香港，對香港不斷實施各項無理制裁。在中美激烈博弈情況下，香港只要是中國的一部分，美國就不會放鬆對香港施壓。美國切斷與香港金融聯繫的風險並不高，即使出現了，香港社會還是要讓國際金融中心繼續運行下去。

三是近些年西方世界經濟放緩，例如IMF便預期明年通脹居高不下，全球經濟增長放緩，西方國家尤甚。在此背景下，國際融資活動減少，使本地金融市場淡靜。而那樣的情況會維持多久，難以預計。

### 業務方向須重新定位

面對被動的局面，香港需要夯實國際金融中心地位。過去，香港的金融市場對外國的服務，主要面對英美等西方國家。原有的市場自然不應放棄，在當前環境中，港府也積

極開拓東盟、中東等新興市場。假如美國有朝一日不顧對本國企業的傷害，斷然割斷與香港的金融聯繫，香港仍應繼續成為中國境內「最開放的碼頭」。為此，香港應發展一個面向各方的國際金融市場；只要來自世界不同地方的顧客越多，香港抵禦美國單邊制裁的能力就越強。

港元與美元掛鈎，同時香港也是全球最大的人民幣離岸中心。近些年，中國持有美國國債的數額持續減少，也增加了黃金儲備。香港會不會在本地原有金市的基礎上逐步發展成一個國際性的黃金市場，值得關注。

近日有網民唱衰香港金融體系，事實上，隨着內地急速發展，香港在諸多領域的相對競爭力比不上內地，唯有金融服務業的競爭力仍較突出。只要到香港和內地銀行辦理同樣的業務，顧客就不難感受到兩地銀行從業員競爭力的差異。在國際金融方面，香港同樣可以為國家與外國交往，提供一個信賴的舞台。當然，本地社會也應警惕，在國際金融服務領域，任何一個地方都是不進則退的。

# 時評

## 再接再厲 打造人才高地

今年香港全面復常，當局全力推動經濟復蘇，積極融入國家發展大局，強化國際聯繫，包括舉辦連串盛事，積極吸引中東及東南亞資金，主動在全球「搶企業」、「搶人才」等，有力增添發展動能，為經濟持續復蘇奠下堅實基礎。其中，在「搶人才」方面取得矚目進展，是諸多施政成績中的亮點之一，對香港建設「八大中心」，開拓更廣闊的發展前景，具有重要促進作用。希望特區政府繼續加油，再接再厲，以前瞻性及經濟社會需求為導向，持續加快「搶人才」的步伐，並為各類人才在港工作、生活做好配套，讓人才能夠更好發揮所長，樂意留港發光發熱。

「搶人才」是特區政府積極推動的施政重點之一。當局2022年底推出「高才通」，並整合各項輸入人才計劃；2023年繼續大學輸入人才，5月擴大人才清單，涵蓋專業由原有13項增加至51項，包括「醫療服務」和「發展及建造」等範疇，以吸引更多人才來港，取得的成效大大超過預期。勞福局局長孫玉菡接受本報專訪表示，截至11月底，香港人才入境計劃收到超過20萬宗申請，超過12萬宗獲批，逾8.1萬人已經到港，遠超每年至少引才3.5萬名的目標。成績斐然令人鼓舞，充分證明正處由治及興、「背靠祖國、聯通世界」的香港，極具吸引力和國際競爭力，仍是世界上最受人歡迎的地區之一。

好的經濟和社會綜合環境，是吸納和留住人才的關鍵。香港擁有多方面傳統優勢，國際化、低稅率、普通法制度、保護知識產權、便捷的融資服務、資金和信息自由流通等，加上政府引才政策措施有力，制度細節設計到位，包括推出「人才服務窗口」及成立「人才服務辦公室」，將整個申請批核流程全面理順簡化，並投入真金白銀資助，最近還重推「資本投資者入境計劃」，這些都為吸引人才提供了強大誘因。

本港正全力發展「八大中心」，人才需求殷切，僅以科技創新和新興產業為例，根據《香港創新科技發展藍圖》，創科產業未來幾年將可創造15萬個職位，輸入人才可說是「多多益善」。正如孫玉菡指出，「人才肯來香港，對於經濟發展和整體實力都會有所提升，既然這條路走得正確，就繼續走下去。」而要「聚天下英才而用之」，政府態度應更進取，行動更高效，關鍵是要具有高度的導向性，制定好香港人才動態清單，整體弄清所需人才類型，並因應經濟發展和社會需要去做調整，不斷豐富人才庫，為香港整體長遠發展提供充沛人才保障。

「搶人才」是一項複雜的系統性工程，包括工作簽證、科研支持、成果轉化、人才住房、子女教育、社會保障、落戶政策等多個環節，需要整套制度設計，多方協力，後繼留住人才更是真正的考驗。對香港來說，加快打造人才高地，在人才爭奪戰中「再勝一仗」，須積極向外界說好香港故事，以吸引更多全球各地人才到來發展。同時應提供多方支援，及時跟進來港人才的情況，優配套，強服務，用心回應其訴求，解決其後顧之憂，幫助融入香港生活，落地生根，打拚事業，讓他們安心長期建設服務香港，為經濟社會持續帶來新的活力。香港商報評論員 蘇信

### 港事講場

全國港澳研究會成立十周年慶祝大會早前在北京舉行，中共中央港澳辦、國務院港澳辦主任夏寶龍致辭時，對全國港澳研究會成立十年來為「一國兩制」成功實踐作出的貢獻給予充分肯定，就學習貫徹習近平主席聽取香港、澳門特區行政長官述職時的重要講話精神，如何以實際行動詮釋愛國愛港、奮力譜寫「一國兩制」實踐新篇章進行深入闡述。

夏寶龍表示，習近平主席的重要講話再次宣示中央長期堅持「一國兩制」方針的堅定立場，飽含着對香港、對香港同胞的深情關懷，極大增強了香港特區政府和香港同胞推進香港由治及興、共創香港更加美好未來的信心和決心，為全面落實「愛國者治港」，推動香港在強國建設、民族復興中更好發揮作用、實現更好發展指明了前進方向。

## 候任區議員要胸懷「國之大者」

全國政協委員 香港島各界聯合會會長 周厚立

展現愛國愛港新氣象，要胸懷「國之大者」。夏寶龍強調，在國家利益、民族大義、香港整體利益面前，任何個人、企業、學校、單位、組織的利益都是小利益，要服從國家、民族、香港的大利益。習近平主席在多次重要講話中反覆提及「國之大者」這一概念，由此形成了一系列重要論述。習近平關於「國之大者」的重要論述是習近平新時代中國特色社會主義思想的重要組成部分，是黨和國家工作的重要指南。習主席明確提出的讓人民生活幸福是「國之大者」這一重要論斷，彰顯了讓人民生活幸福是「國之大者」價值旨歸的深層意蘊。夏寶龍強調區議員要胸懷「國

之大者」，要以民生福祉為依歸，專注處理與市民日常生活息息相關的地區事務，是市民和政府之間一道非常重要的溝通橋樑。

### 新區會回歸服務地區本質

夏寶龍囑託全體候任區議員，要做好上情下達、下情上報。他指出區議會是地區治理重要組成部分，希望區議員盡力服務好市民，發揮好特區政府和居民之間的橋樑紐帶作用，把精力放在服務居民上，把社區居民的大事小情放在心上，了解他們的急難愁盼，幫助解決日常實際問題，用點點滴滴的實際行動來回報

廣大居民的信任和支持。

重塑後的第七屆區議會選舉日前順利舉行，標誌着香港新選舉制度全面付諸實施，完成了「愛國者治港」的最後一塊拼圖。重塑後的區議會，有社會上來自不同背景、階層和專業的人士加入服務市民，並能夠有多管道產生的區議員，透過多元組成的區議會，令到特區政府更充分掌握民情民意，在考慮政策和措施時，可以更立體和充分。優化後的區議會將是政府的好夥伴，協助政府掌握地區脈搏，凝聚民心。重塑後的區議會回歸到關注地區事務的本質，讓特區政府施政更貼近社會需要、回應市民。

重塑後的區議會選舉公平、公正、廉潔、安全、有序，充分展現優良選舉文化，凸顯重塑後的區議會制度更具優越性。新一屆區議會重回基本法第97條下「非政權性諮詢組織」的定位，對於全面落實愛國者治港原則，意義重大。

## 勞福局局長孫玉菡接受本報專訪

### 保障本地勞工優先

近年香港勞動力短缺嚴重，有業界抱怨外勞輸入緩慢，勞福局局長孫玉菡透露，補充勞工優化計劃推出3個月，已收到2000多宗申請，涉及23000名勞工。「我們沒設限額，申請情況顯示這一刻市場需求就是這麼多。」他強調，輸入外勞的大原則是要保障本地勞工，「本地勞工優先」仍然是有明顯缺口，才考慮輸入勞工。」

### 輸入外勞申請反映市場需求

有業界認為輸入外勞補充不了本地勞工缺口，是否要考慮調整政策，「在制度上，我們已經比以

往前進了很大一步，條件是不會再更改了。」孫玉菡強調，方案經過仔細考慮，平衡社會需要，外勞新酬定在工資中位數，就是為不壓低本地勞工整體工資，僱主請外勞不為節省成本，而是真的欠缺人手，所以要用同樣的工資去請一個外地人。

輸入勞工除了院舍、建築及運輸物流三個特別計劃，餘下的都歸入「補充勞工優化計劃」，並於9月開始接受申請。孫玉菡披露，截至12月中已收到2000多宗申請，涉及23000人，20%是以前可以申請的類別，有4000多人，比以往多了；80%涉及以往不能申請的26個工種和低技術、非技術人員，短短3個

月有18000人申請。他指，「政府定了機制，沒設限額，僱主有需要就提出申請，反映市場需要。」

無論外勞政策怎麼調整，孫玉菡表示，大原則一定是本地勞工優先，重視他們的工作機會；以及考慮社會穩定的重要性。「本地招聘後仍有明顯缺口，才會考慮輸入外勞。」他坦言，「基層勞工政策做起來要很小心，我覺得我們已經取得了一個平衡，這不是一個工作機會這麼簡單，都牽涉到社會穩定。」

### 不考慮輸入內地傭工

家庭傭工同樣面對不足問題，孫玉菡就強調，不

### 涉及老人的服務一定要穩妥

會多起來。

### 「2元乘車」無意提高60歲年齡線

「涉及老人的服務一定要穩妥，不可以貪快。因為老人家要考慮的事情有很多，上去住得怎樣？醫療怎樣？子女會否探望他們？要一一幫長者去診。」孫玉菡坦言，老人家不容易做決定，尤其離開熟悉的地方，但許多人故鄉在廣東，只要政府提供足夠多的配套和宣傳，起步之後速度會快起。他續指，會推出6個月試行計劃，且不會影響香港「排隊」，長者如果不喜歡還可以回來。

至於長者2元乘車計劃有人質疑「長車短搭」浪費公帑，孫玉菡直言，相關安排其實很受歡迎，也屬於德政；大家不要搞清楚概念，「長車短搭」沒有違規，「老友記」都知道自己是香港的一部分，如果了解乘較短途車程，可幫社會節省金錢，也不影響出行，相信他們願意配合。

他又表示，無意提高60歲乘車年齡，但會致力打擊假扮長者違規使用，「6月份至今，已經罰了2700人，平均一星期就有120個。如果情節特別嚴重、重犯的，就不只是罰款，會考慮檢控了！」

香港踏入老齡化社會，孫玉菡並不諱言，「終極」情況是每三人就有一位長者，「安老」是新年工作的重中之重，正積極拓展養老服務。「廣東養老計劃」已擴大至整個大灣區和私人機構，要符合條件就可加入，長者可北上試住6個月，不影響香港的輪候。

### 「廣東計劃」擴至整個大灣區

孫玉菡表示，勞福局工作中花錢最多的是社會福利，「五分之一的錢我花在社福那裏，而安老一定是重中之重，因為香港社會將來面對的最大挑戰，