

港府決心救市 樓股前景向好

亞洲地產創辦人、香港專業地產商會會長 蔡志忠

是港人上下一心，加上國家政策扶持，就如2003年「沙士」時期，中央對香港推出自由行政策；還有2008年金融海嘯期間，世界各國政府包括港府均大量注資金融及股市進行救市。

今天，既然港府已看到危機，也有意救市，便是值得欣慰的事。這或多或少也是看到內地政府在不斷出台政策支援樓市，加上國家領導人近日也指出香港應該專心搞好經濟，如此種種顯示，無論中央政府還是香港政府，都有意支撐地產，我們對後市就不要過於悲觀了。只是有一點必須提醒大家，凡是一個政府開始要以行政手段救市，就是市道最低迷的時候，今年上半年樓股市場，仍然很大機會向下調整。如果要預測何時才有轉機？利率走勢決定市場方向，當美聯儲開始減息，樓股就會見到曙光。

收入，也要保住地產市場。穩定樓市也等於撐住中小企業，支持香港整體經濟。

正如發展局局長甯漢豪所指，港府停止賣地是因應市況淡靜作出的決定，如果為推土地而再次出現流標的話，恐怕外界又會有不必要的解讀。非常明顯，在現今疲弱的市道，與其強推土地而很大機會再次出現流標，又會引發地產商故意與港府作對的言論，倒不如不推也罷，何必勞民傷財呢。

看到危機有意救市

所謂「亡羊補牢，為時不晚」，過去幾年本港流走了不少外資和人才，也錯過了引進外資企業和資本投資的時機，不過香港根基深厚，經得起嚴重衝擊，香港以往經歷無數次經濟危機，引致樓股市場暴跌，為什麼最後都能安然渡過，重新恢復昔日光輝？原因

港府的財政狀況向來十分穩健，然而近年由於疫情和經濟不景氣，支出比收入高出許多，導致目前庫房儲備只剩下6707億元。更令市場感到擔憂的是，本港首8個月錄得財政赤字1641億元。正當外界認為港府將想辦法增加收入來源時，港府卻宣布本季度不再推售住宅和商業地皮，也就是說本財政年度不會再有賣地收入，這也意味著今個財政年度赤字將會進一步擴大。

外界難免對當局停止賣地的決定感到驚訝，質疑港府為什麼會忽然改變施政作風，變得「識使錢唔識搵錢」？筆者傾向支持港府停售土地的決定，這代表港府終於明白香港目前的經濟困境，開始肯面對現實，接受現實，承認香港金融、股市以及樓市嚴重不振，必須加大力度救市，因此寧願放棄土地

內地餐飲攻港 成效待市場檢驗

方想

潮流，一些內地品牌餐飲店頗為契合香港消費者的口味，並有較大的知名度，來港開店擁有一定的消費市場基礎，可事半功倍。港人也能不再「反向代購」，在港嘗到各式美食，乃是雙贏之舉。三是港人的口味多元，年輕人鮮有鮮消費理念，內地餐飲不斷推陳出新，加上店舖向來獲讚賞「服務好」，競爭力頗強。這些都讓內地品牌有更多意願和底氣開拓香港市場。

促進良性競爭 激發市場活力

不難看到，很多內地餐飲品牌店舖剛剛營業，火爆到不得了。「蜜雪冰城」早前於旺角正式開業，店外隨即大排長龍，其主打的冰檸檬水、新鮮雪糕，走平價親民路線，深受歡迎。其他諸如「太二酸菜魚」等亦於日前登陸香港，讓港人不用北上都能品嚐得到，令一眾喜歡美食的港人大快朵頤。當然，香港樣樣都貴，可以預見這些店舖來港後價錢不會比內地便宜，一些人或許會覺得選擇回內地更抵食，但始終北上都有時間和交通的

通關近一年來，本港餐飲市場刮起一陣內地品牌旋風。林香檸、蜜雪冰城、木屋燒烤、楊國福、農耕記等，紛紛南下開店。內地餐飲品牌商家投入真金白銀，嘗試在港拓展，自有其商業考慮，當中既是認同本港營商環境，看好香港市場，亦看重香港國際化特色對建立品牌形象的幫助。不過，香港作為美食之都，餐飲市場一向競爭激烈，行業內卷嚴重，加上消費者口味喜好不斷變化，內地餐飲行業能否在港佔據一席之地，仍待市場檢驗。

內地餐飲品牌不約而同來港開店，有多方面的因素。一是經過幾年疫情，香港店舖租金仍處於多年來的低位，內地品牌餐飲店及特色小店此時進場，可省下不少的成本，特別是有意進軍海外市場的餐飲品牌，此時進入香港作為試水的「前哨站」，正是好時機。例如「蜜雪冰城」不僅在港開實體店，該公司也向港交所遞交上市申請，據指計劃集資約10億美元，打算進一步開拓東南亞等新市場。

二是香港與內地通關，港人北上消費成爲

赤柱監獄親子中心助囚犯維護家庭關係

社區參與助更生委員會名譽顧問 蕭楚基

行政長官在2023年《施政報告》中宣布，懲教署將於2023年年底設立三間男性在囚人士親子中心，以加強男性成年在囚人士與家人之間的關係，從而鞏固他們的改過決心。在上個月（12月13日），筆者有幸受邀出席懲教署在赤柱監獄舉行的親子中心啓用典禮，見證了這一重要時刻。在典禮結束後，筆者與其他嘉賓一同參觀了親子中心，深入了解了其各項設施和相關的服務。

懲教署早年已經在所有女性懲教院所設立了親子中心。而今年年底，懲教署繼續為男性在囚人士開設了三間親子中心，分別位於喜靈洲戒毒所、塘福懲教所和赤柱監獄。這些中心的布置裝飾與一般兒童遊戲室無異，營造了一個安全舒適的環境，讓男性在囚人士與他們11歲以下的年幼子女能夠在這裏見面、玩遊戲和閱讀等，以促進親子關係，加強他們與家人之間的聯繫，並借助家人的支持來鞏固改過的決心，為日後重返社會做好準備。

幫助在囚人士重建親子關係。在親子中心啓用典禮上，懲教署邀請了社區參與助更生委員會主席徐莉女士擔任赤柱監獄親子中心啓用禮的主禮嘉賓。徐主席在致辭中特別感謝香港賽馬會慈善信託基金的捐助，以及善導會主辦的「藍巴士賽馬會結伴成長計劃」在親子中心的建設過程中所提供的支持和參與。

在參觀親子中心期間，我們了解到懲教署目前正與善導會合作，在各個院所舉行了在

心。而今年年底，懲教署繼續為男性在囚人士開設了三間親子中心，分別位於喜靈洲戒毒所、塘福懲教所和赤柱監獄。這些中心的布置裝飾與一般兒童遊戲室無異，營造了一個安全舒適的環境，讓男性在囚人士與他們11歲以下的年幼子女能夠在這裏見面、玩遊戲和閱讀等，以促進親子關係，加強他們與家人之間的聯繫，並借助家人的支持來鞏固改過的決心，為日後重返社會做好準備。

幫助在囚人士重建親子關係

在親子中心啓用典禮上，懲教署邀請了社區參與助更生委員會主席徐莉女士擔任赤柱監獄親子中心啓用禮的主禮嘉賓。徐主席在致辭中特別感謝香港賽馬會慈善信託基金的捐助，以及善導會主辦的「藍巴士賽馬會結伴成長計劃」在親子中心的建設過程中所提供的支持和參與。

在參觀親子中心期間，我們了解到懲教署目前正與善導會合作，在各個院所舉行了在

囚人士親子平行小組活動。通過善用親子中心內的設施，這些活動教導在囚人士一些親子溝通技巧，並幫助他們建立和維護親子關係。我們亦聽到一名會參與這個親子平行小組的在囚人士分享參與活動時的心路歷程。他表示一直希望重獲破裂的親子關係，在活動中明白到自己作為父親的不足，往後會更加主動學習親子技巧。他亦即場透過視像探訪與自己的家人見面。筆者親眼目睹該在囚人士與家人見面時那份真摯的笑容，和他們之間彼此珍惜的問候，就連在場的嘉賓也被這場景深深感動。

這些親子中心的使用是懲教署在更生服務方面的一項重要措施。通過提供這樣的資源，懲教人員和社會各界可以幫助在囚人士重建家庭關係，並為他們創造更好的未來。筆者對懲教署、善導會以及所有參與這計劃的持份者表示衷心的祝賀和感謝，期待這些親子中心能夠為男性在囚人士和他們的家人帶來正面的影響，將來獲釋後能夠順利融入社會，重過新生。

2024年的中國樓市

時事評論員 吳幼琪

市場探針

在剛過去的2023年，中國內地樓市交投萎縮，住宅銷售面積和金額均跌，二手房價受壓選特別明顯，許多地方的租金也偏軟。與此同時，房企新開工面積減少，存量房增加。在樓市連升20年後，早已傳聞「狼來了」，去年才看到「轉角市」的跡象，今年樓市何去何從更值得關注。

「利好」措施防樓價跌勢過急

去年下半年，內地提出一連串減息、降首付和放寬限購等「利好」樓市的措施；可以估計，若無那些措施，內地樓價所承受的下行壓力會更大。當前，內房市場矛盾顯露，反映在以下幾方面：一、樓價長年越升越有，供過於求現象也越來越明顯。發展商有大量存量房，而且數量還在不斷增加；小業主手上有許多既非自住也租不出去的住宅單位。去年樓市不景氣，供過於求現象一時間仍扭轉不過來，雖然住宅新開工面積下降，住宅竣工面積卻在增加，銷售成績又不理想，庫存房會越來越多。「保交樓」是穩定市場情緒的必要措施，但也讓供應持續增加。未來一個時期，樓市仍難以實現供求平衡。

二、受高樓價和利潤吸引，內地房企過去是「高槓桿、高負債、高周轉」。現在周轉不快了，房企「暴雷」事件頻生。去年末出台的救市措施幫助房企正常融資，但由於行業存在較高槓桿和風險，今年一些房企仍可能出現違約。

三、樓市長年暢旺，房子的資產屬性增強，投機氣氛很強，也加大了財富分配的差距。過去20年的樓市發展，也改善了居民居住環境和城市建設，對經濟的負面影響卻也越來越明顯。而房產佔77%的中國家庭財富，若樓價調整，廣大居民，特別是城市居民會身家縮水，削弱他們的消費意欲，情況已經在去年國內的涉及消費物價的指數中反映出來。但儘管樓價不理性增長對經濟有許多不利影響，政府還是會避免樓市崩

盤，去年下半年推出的穩樓市措施就是為了避免樓價跌勢過急和更多發展商違約事件發生。從去年樓市的表現來看，中國能有效抑制樓市風險。

「供過於求」短期難扭轉

近年內外需求不足，社會預期也有待改善；而中國經濟持續增長，去年經濟轉型升級態勢明顯。儘管存在青年人就業難的問題，社會對收入增長卻還是有信心的。如此一來，樓價雖然受壓，卻仍堅挺，但供過於求現象一時也難以改變，樓市依然是中國經濟運行的風險點之一；而樓市風險外溢可能性仍然較低。

去年，科創推動中國製造業快步升級。近些年中國汽車產業顯著擴張；有分析指2022年，汽車產業佔全國GDP的10%左右，高於房地產的6.8%，是拉動國民經濟的重要力量。按此趨勢發展，「先立後破」，隨著製造業進一步擴張，未來房地產業對中國國民經濟的佔比和影響會削弱，為可能的「新房改」提供了環境。

「三大工程」改變房地產業發展方向

官方稱未來房地產業發展會以推進「三大工程」，即保障性住房建設、「平急兩用」公共基礎設施建設和城中村改造作為主要領域。若推進「三大工程」的力度足夠大，會促成新一輪房改，改變中國房地產市場目前的機制，有深刻的影響。從這個角度來看，中國樓市不會再按過去20年的方式發展，樓市私有化佔比也會萎縮。

香港與內地樓市是兩個完全不同的市場。當前香港樓市不活躍，主要由於美息上升。而內地樓市若出現重大改變，對香港樓市也會產生一定影響，一是在心理上，二是即使港府放寬限制，內地南下購房的資金也會減少。加上發展北部都會區會提供大量土地，未來香港樓市會與以前的不太一樣。新的一年，相信情況會進一步明朗化。

時評

拼經濟惠民生 仍須大手投入

香港新一份財政預算案諮詢工作正密集進行。財政司司長陳茂波昨發表網誌指出，幾年疫情期間，政府動用大量資源抗疫防疫，公共開支同時急速增長，現時政府開支必須進入整固期。財爺的相關說法可視為對「過緊日子」進行預期管理。的確，受多重因素影響，香港經濟復蘇步伐未如理想，收入增長趕不上開支上升，令財政赤字的警號不斷響起，政府多方審視公共財政策略，力求逐步實現收支平衡，維持一個穩定的財政體系，是必要之舉。惟在一些方面的支出變得「小氣」的同時，政府對於拼經濟、惠民生的投入仍須「大方」些，期望新一份財政預算案「應使則使」，投資未來做大經濟「蛋糕」，更好改善民生，達至紓困發展兩不誤。

近年受到金融狀況偏緊、地緣政治衝突、供應鏈布局調整等因素影響，本港的出口和資產市場受壓，經濟發展不如預期。同時，股票、物業交易印花稅及賣地收入均告減少。政府剛公布的2023/24財政年度第四季賣地計劃，只推出一幅工業用地拍賣，說明賣地預期不理想。而在疫情期間，當局採取擴張性財政政策，實施逆周期措施，撥出大量資源幫助市民及各行各業紓解困難，代價則是財政連年錄得赤字，財政儲備由疫情前的11029億元下降至6707億元。如此狀況之下，政府管控開支及適當節流，實屬不得不為。

不過，整固開支要有所為，有所不為，特別是涉及房屋、教育、福利、醫療、退休保障等「惠民生」的開支，關係到社會大眾福祉，該大方的時候要大方。民生就是最大的政治，讓市民滿意，有獲得感、幸福感，過上更好的日子，是政府施政最重要的目標。正如陳茂波所言，保持公共財政穩健，這個過程必須兼顧現實情況，不能太慢、也不能操之過急，在過程中小心評估社會上不同階層的承受能力，以及不同行業的經營狀況。對於社會上最弱勢的一群，更要確保他們在社會保障制度下獲得適切的支援和基本公共服務。從政府過往的施政來看，在相關方面的投入從不吝嗇，不斷改善民生和關愛社群的做法值得肯定，也應繼續堅持下去，在保證民生開支的前提下，思考從其他角度進行開源節流工作。

從社會整體和長遠角度來看，政府要達到收支平衡，還是要靠增強經濟發展動能，把「蛋糕」做大，讓收入來源更充裕、更多元化。對香港來說，現時拼經濟的重點是，須在「八大中心」建設上繼續發力，抓緊粵港澳大灣區及共建「一帶一路」的發展機遇，積極融入國家發展大局，發揮「背靠祖國、聯通世界」的獨有優勢，加速本港多個優勢產業的發展並發掘新的增長點，進一步做好前瞻性部署。投資未來不能綁手綁腳，而要更精準地因應社會需要與經濟機遇投放資源，謀劃更長遠發展大計，以獲得未來潛在和持續的回報。

在具有挑戰性的經濟環境下，政府應密切留意社會經濟的最新變化和走向，編製出一份在維持財政穩健、推動經濟發展和紓解民生困境間取得平衡的預算案。關鍵是要增強經濟發展動能，擴大有效需求，才能更好解決財赤，支持不斷增長的社福開支，促進民生的整體改善。

香港商報評論員 蘇信

台須取消對陸貿易限制

海峽兩岸學術文化交流協會副理事長 潘錫堂

海峽觀察



稍早前，中國商務部公布貿易壁壘調查結果，報告內容完全沒有政治語言，而是完整盤點台灣地區限制大陸產品進口的相關法規、WTO報告對台灣地區歧視性措施的闡切，以及ECFA取消貿易限制的規定；更具體指出台灣對大陸進口的限制，在調查

期間就從立案時的2455項增至2509項，其中1423項還是在台灣加入WTO後禁止進口的。國台辦點名民進黨當局違反ECFA，大量限制大陸產品進口，損害大陸相關產業利益和台灣消費者權益，要求導正兩岸經貿關係發展，預警對ECFA「早收清單」限縮的可能。

事實上，大陸按WTO規定，對其他會員，包括台灣地區在內，採取了「最惠待遇原則」，沒有任何歧視。然而，台灣當時雖然也對大陸開放許多產品進口，但還是對大陸單獨採取限制性措施。然而，兩岸同為WTO會員，台灣已開放全世界的產品進口，卻單獨限制大陸2460項產品進口，明顯違反WTO「最惠待遇原則」，對大陸產品設置了「貿易壁壘」。其實，這個問題很容易解決，只要台灣主動宣布對同為WTO會員的大陸，比照其他會員，採取同等的「最惠待遇」，亦即台灣如何對待其他WTO會員，就怎麼對待大陸，不要有歧視性待遇，問題就可解決，完全操之在民進黨當局的手中，根本不需要到WTO協商。

蔡當局應正視輸陸產品檢疫

值得注意的是，大陸日前宣布對ECFA「早收清單」中，台灣對大陸出口的12項石化產品恢復課徵2%-10%的關稅，生效日期為2024年元旦。依2022年台灣對大陸出口情況來檢視，這12項石化產品的出口金額約25億美元，佔「早收清單」項目出口約10%，佔台灣總出口約1.3%，總金額750億新台幣還是一個很可觀的數字。換言之，一旦恢復關稅後，這些產品的投資經營將會出現很大壓力，若廠商自行吸收關稅成本，在當前全球經濟大環境不佳、利潤有時不到5%的情況下，自行吸收很可能賠本經營，很難長期維持下去。相對而言，若轉嫁給買方、消費者，則在售價增加的

情況下，購買者很可能改向免稅的地區如日本、韓國購買，導致對台灣的訂單減少。

再進一步言，大陸剛中止台灣12項石化產品關稅減讓，卻又隨即解禁七家石斑魚業者輸陸。在石斑魚之前更早被禁的鳳梨釋迦，當初台東縣政府也與台東大學合作，從源頭解決檢疫問題，經過600多天的努力，最後終於獲得解禁。這回石斑魚也是經過業者的改革，提出整改的計劃與數據，終於獲得突破。當初石斑魚被陸方以多次檢出禁藥殘留未獲改善而遭到暫停進口，其後更爆發出「借牌文化」、養殖場多半沒有登記等多年沉痾。如今時隔一年半，台灣石斑魚終於可恢復輸陸。但蔡當局的漁業署竟然要求大陸應該對所有石斑魚業者「一視同仁」。然而，石斑魚銷陸被禁，正是因為有不肖業者把含禁藥的漁貨混入，導致所有業者同遭其殃。其實，漁業署的職責，是輔導業者做好品質把關，並積極和陸方交涉，方能確保石斑魚正常出口。

尤有甚者，蔡當局漁業署呼籲陸方要「一視同仁」，是說不通的。因為業者有的認真、有的不認真，石斑魚的品質也有好有壞；從消費者的立場，當然要選擇品質優良、無禁藥殘留的漁貨，沒人要吃可能危害健康的石斑魚。的確，陸方對台的善意並非理所當然，更非普遍適用。從國台辦發言人朱鳳蓮的說法可知是基於三項前提：一是台灣企業輸出漁貨須經審查與合規；二是此舉是經國民黨政策會副執行長蘇清泉，及台灣兩岸農漁業交流發展投資協會理事長黃一成積極指導業者整改，經兩人的不懈努力，才促成恢復石斑魚輸陸；三是陸方認為只要堅持「九二共識」，兩岸就是一家人，一家人的事情就好商量、好解決。

總之，根據WTO規範，大陸對台進行貿易壁壘調查是師出有名，台方應按WTO規則給予大陸同等待遇才是。基於此，蔡當局最好的回應可能是要能處理陸方要求的對策，例如宣布台方將立即處理兩岸貿易爭議，包括在短期內(如3個月)提出解除對大陸2509項貨品管制的方案。該方案將提供台灣廠商足夠的調整期限，例如以4批陸續解除管制(立即解除、一年後、二年後和三年後解除)，並提出配套，對島內廠商提供協助或轉型方案。再者，事實上，不只石斑魚，鳳梨釋迦也在近期因為台東縣長饒慶鈴的奔走下可望銷陸。更可預期的，若陸方對台採取個案處理的貿易政策，則研判近期應還有第二波善意惠台的政策出台。