

# 時評

## 灣區建設提速 香港角色吃重

中國進入「兩會」時間，全國政協十四屆二次會議今開幕，昨舉行新聞發布會，新聞發言人劉結一向中外媒體介紹本次大會有關情況。當中，大灣區成爲一大熱點，劉結一專門就粵港澳大灣區深度融合回答相關提問，顯示對大灣區建設的高度重視和支持。

香港作爲大灣區一員，一直被寄予厚望，角色也將越來越吃重，理應把握好灣區發展的大機會，發揮好國際化等優勢，進一步加強與大灣區其他城市合作，助力灣區建設提速，並實現自身高質量發展。

經過5年努力，粵港澳大灣區發展成效顯著，如今經濟總量超過13萬億元，專利能力位居全球四大灣區之首，成爲全球最具前景的增長極之一。對很多在灣區學習、工作、營商及創業和生活的人來說，都能明顯感受到灣區融合發展日新月異，例如北上南下的「雙向奔赴」就日趨頻繁。劉結一指出，今年春節期間，內地居民前往港澳共計約252萬人次，港澳居民到內地約249萬人次；港珠澳大橋口岸出入境客流、車流屢創新高。這些頻密互動的圖景，「車暢、人興、財旺」，是對大灣區強勁活力的最佳印證，也是持續做好「融」文章的生動寫照。

大灣區發展在加速，香港持續深化與內地合作，加快灣區一體化協同發展，自能水漲船高，成爲灣區高質量發展的有力建設者和直接受益者。財政司司長陳茂波日前在財政預算案及香港參與建設大灣區計劃，包括繼續推動建設港深創科園，加緊起草「河套香港園區發展白皮書」，助力河套以至大灣區國際科技創新中心的建設；旅發局將與大灣區其他城市共同推廣「一程多站」旅遊，向不同客源市場宣傳，帶動大灣區其他旅遊點的蓬勃發展；今年5月舉辦「大灣區人才高質量發展大會」，宣傳香港作爲國際人才樞紐的獨特優勢，推動大灣區內人才流動和合作等。可以看到，推動大灣區建設，香港愈加明晰自身優勢和定位，相關措施正是要發揮出「背靠祖國、聯通世界」的優勢，善用國際化平台積極發展，擔當「超級聯繫人」的角色，更好助力和融入大灣區，實現共贏。

大灣區未來發展中，香港可以發揮的作用很多，特別是其普通法、國際化、稅務、市場化優勢和營商環境等，能黏合各城市的特點，在建設大灣區的角色更爲吃重。中央港澳工作辦公室主任夏寶龍近日來港考察調研期間，高度肯定香港對國家發展的重要性，而本港及外國商會代表亦當面向他表示看好香港發展，奧地利商會主席鮑拿(Wilhelm Brauner)就提到，希望通過香港發掘更多大灣區的發展機遇，期望有更多政策方便在港做生意的人士更容易進出大灣區內地城市。大灣區是有近9000萬人口的超大市場，香港大有可爲，既要進一步鞏固和發揮自身所長，也應與灣區其他城市加強協調和聯動，在中央支持下，持續打破各種壁壘，不斷推進基礎設施「硬聯通」、規則制度「軟銜接」、民生互惠「心相融」，讓本港成爲內地公司走向世界、外企走進灣區以至其他內地市場的最重要平台，爲加快灣區建設作出新貢獻，亦成就香港新的輝煌。

香港商報評論員 蘇信

# 喜見全面撤辣 樓市前景好轉

東區工商業聯會首席會長、香港專業地產顧問商會會長 蔡志忠

## 商界心聲

港府日前公布的《財政預算案》是近年來最有驚喜的一份預算案，其中的焦點關於實施近14年的樓市調控措施（樓市辣招），終於宣布全部撤銷。雖然全撤辣招是香港主流民意，但還是令外界意想不到，因爲通常政府如何制定政策是不會也不肯受坊間左右的。無論如何，港府正面回應了各個行業的訴求，對於這個遲來的春天，筆者表示欣賞。

## 小業主面臨困境

香港經濟前景嚴峻，幾年來樓市表面上整體下跌了24%，其實已經暗中受到重創。讀者可能會認爲只跌了兩成多，何必大驚小怪？筆者簡單舉例，就以過去兩年多住宅成交的10幾萬個單位來計算，通常市場成交價參差不一，我們以整體平均下跌24%作基準，假如大部分單位跌價爲10%至20%，那麼其餘單位的市價跌幅便有可能達到40%，大家想想，這些如今樓價跌幅高達四成的小業主，他們的身家大縮水，相信多數人也會將物業抵押給銀行，他們現在所面臨的困境會如何？

因此，我們看到了這些身爲中小企業的小業主今天有多困難。市場還有另一批，也是數以萬計的「百分百擔保特惠貸款」的中小企業，他們同樣出現還款違約的情況，如果銀行同一時間分別向他們Call Loan及追收欠款，會有大量的

小業主和中小企業破產倒閉，影響金融體系的穩定性。幸好這次港府全面撤辣，讓需要賣樓套現還債的小業主可以減價出貨，逃生有門；同時也宣布增加樓宇按揭成數，指示銀行不得向正常還款的客戶追Call Loan，算是暫時拯救了這些中小企業。

正如財爺對預算案的描述，大刀闊斧對樓市撤辣就是要挽回全世界對香港的信心。這次的壯舉相信並非單純是財金官員的智慧，其中一定有特首李家超的積極參與，還有中央領導人給出的指引。今天香港的發展走到十字路口，面對複雜的外圍國際環境，以及受到地緣政治因素影響，香港如何能夠鞏固國際金融中心地位，國家的支持政策起了關鍵性作用。中央港澳工作辦公室主任、國務院港澳事務辦公室主任夏寶龍考察香港7天，非常重視和關心香港經濟發展，不僅親臨社區關懷基層民衆，還親自接見工商界人士，同時又宣布青島市和西安市加入自由行列，更特地等到財政預算案公布後才放心離開，這意味着中央十分關心香港，在某些重大政策方面給予了正確指引。希望將來還有更多優惠政策和開放更多自由行城市，全力支持香港，因此，我們必須更有信心，唱好香港。

## 料後市會有好轉

好友問筆者對於後市看法，樓市能否撥開雲霧見青天？筆者認爲後市一定會有好轉，撤銷所有買賣樓宇的額外印花

稅，等於將綁綁樓市的繩解開，買家馬上就增加。首先，在住宅方面，會有不少通過高才、優才等計劃來港的人才加入買樓行列，「先免後徵」即時變成全部免徵，印花稅正式少付了11%左右，的確非常吸引；而香港人無論是買第二層樓、第三層樓作投資收租用途，均不用另付額外印花稅，這些都完全可以提高買家的入市意欲。不過，雖然二手樓業主重建了信心，短期內價格應該會「企硬」，不會再大幅減價賣樓，但是由於一手新樓供應氾濫，預期地產商仍會爭先恐後推盤，並以減價促銷形式賣樓。因此，樓市交投會明顯增加，將出現一手旺、二手靜的局面，整體成交量會增加三成甚至以上，然而價格仍有向下調整5%的空間。

舖位市場方面，受惠自由行城市將會進一步增加，帶動遊客重返高峰時期，舖位租與售的價格會在下跌幅三成之後找到支持點，而租售成交也會轉趨活躍。至於商業寫字樓方面，筆者認爲此板塊前景最爲不明朗，早幾年國外企業和資金撤離，引致寫字樓空置率大幅上升，目前已達到16%左右，非常嚴峻。希望在撤辣後住宅市場交投活躍，以及在資本投資者入境計劃的帶動之下，今年下半年也帶動寫字樓的交投，包括買賣和租賃，期望在國家的大力支持下，明年有更多的中資企業，包括央企和國企進駐香港，先讓他們撈底成功，價格從谷底反彈，繼而進一步吸引外資回流香港。

# 梅儒瑞造謠抹黑23條自暴其醜

何子文

## 熱門話題

23條立法公眾諮詢期日前結束，意見書一面倒認同和支持立法工作，但美國國務院發言人米勒卻誣稱23條會造成所謂「跨國鎮壓」。日前彭博社更發布美國駐港總領事梅儒瑞的專訪，表示國安法實施後，香港最不需要的就是更多、更廣泛的新連法事項；又稱釋放黎智英等「政治犯」更爲有利於改善香港形象云云，更渲染某些美國公司來港時使用即棄電子設備。

美國對23條立法的評論，充分演繹何謂「只許州官放火，不許百姓點燈」的雙重標準。美國近年在國家安全領域上不斷添磚加瓦，自築「國安高牆」，但對於香港維護國家安全卻不斷攻擊潑污，上綱上線，如果說香港23條立法會造成所謂「跨國鎮壓」，這樣美國的國安法又如何？華府對23條有既定立場衆所周知，但如此「雙重標準」，不但說

明其評論毫無公信力，更暴露其別有用心。香港維護國家安全立法，針對的從來只是極少數的反中亂港分子、分裂分子如黎智英之流，美國對23條恨之入骨，對黎智英不斷「施救撈人」，最終不過自暴其醜而已。

美國針對23條「國家機密」和「外部干涉」兩個罪名上綱上線。政府諮詢文件將「國家機密」分爲七大類，主要是沿用《中華人民共和國保守國家秘密法》對「國家秘密」的定義，以體現與國家維護安全法律的適應性。國家安全涉及不同範疇，「國家秘密」自然也不只於國防，諮詢建議提出的七大類，符合國際經驗包括美國，不但界線清晰，而且入罪門檻高，何來定義過寬？

以美國爲例，其定義的「國家機密」其實極爲廣泛，絕不只是國防，任何可能損害到國家安全、經濟、社會的資料，都可視作國家機密，受到嚴格的保護。美國總統發出關於國家安全資料的保密級別的13526號行政命令，就明確規定涉及科學、科技或經濟而關乎國家安全的事項，如果未經授權披露可能對國家安全造成損害，可以給予保密級別。這樣的定義是不是過寬？

至於「境外干預罪」，政府在具體立法建議上，已經明確指出針對的只是「配合境外勢力使用不當手段」帶來的五種「干預效果」，當中都有十分明確的定義。如果要入罪，既要有犯罪意圖，也要涉及到使用不當手段，以及造成這五種「干預效果」，缺一不可，入罪門檻極高。而且，法例針對的並不是一般外國組織，而是「政治性團體」，正常在港運作，正常交往合作，根本不會構成犯罪，所謂誤墮法網並不存在，指「害怕被捕和拘留」更是含血噴人。

其實，美國自1938年起已經實施《外國

代理人登記法》(FARA)，要求特定從事政治活動的外國利益代理人，需要定期公布其與外國委託人的關係、活動，以及支持這些活動的資金信息。該法旨在強制披露外國宣傳和游說活動。違反FARA將被處以5年以下監禁、最高25萬美元的罰款，或兩者併罰。

## 美國抹黑立法雙標偽善

美國政府多年來對於境外干預一向極爲敏感，打擊絕不手軟，甚至到了杯弓蛇影的地步，2016年總統大選時，美國政府多次指控俄羅斯干預大選，讓FARA再次受到矚目。從2017年開始，美國司法部和聯邦調查局(FBI)將外國惡意影響確定爲國家安全的優先事項。司法部加大了對FARA的執法力度，FBI更成立了一個針對外國影響的特別工作組。

現在香港的立法建議，不需要有關團體進行登記，採取的主要是規管，有犯法才會執法，而且法例門檻亦高，與美國可以動輒「拉人封舖」相比不可同日而語。這說明特區政府在立法時充分顧及外資企業、團體在香港的正常運作，給予了最大的方便和保障，這樣的定義何來極寬？又何來「恐嚇和限制美國公民和居民的言論自由」？

23條立法是香港特區的憲制責任，本來美國就不應指手畫腳，等如香港也不會對美國的國家安全法多作評論。但現在美國不但多次干預，更不斷作出無理的批評抹黑。自己在國家安全領域上不斷築「國安高牆」，執法愈來愈嚴，卻不容許香港立法保護自身？美國對於損害國家安全者打擊從不手軟，追捕追到天涯海角，也不會理會什麼人權自由，但對於黎智英這樣一個禍港分子，卻多番營救，肉麻吹捧，既坐實其「外國代理人」的身份，也暴露了美國的無恥「雙標」。

# 熱烈祝賀

## 十四屆全國人大二次會議

## 全國政協十四屆二次會議

# 隆重開幕



**新鴻基地產**

以心建家

# 因時制宜 務實有爲

立法會議員 陳克勤

## 建評

財政司司長陳茂波日前公布了最新一份《2024-25年財政預算案》，內容涵蓋了各個範疇，包括加強貿易、旅遊、創科、綠色產業、民生等方面，同時投放大量資源於金融、經濟及創科範疇，可見政府想要做好經濟的決心。另一方面也回應了不少民建聯對財政預算案的建議，無論是在提振市場、穩定公共財政抑或改善民生方面，包括全面「撤辣」、發放額外半個月綜援及「生果金」等各項津貼、增加長者社區券及長者院舍券數目、增設資助獨立幼兒中心和增加日間幼兒照顧服務名額、擴展學前兒童課餘託管服務至全港並增加名額、延續電動車「一換一」稅務優惠及加強職專教育等，相信財政司司長用心聆聽市民及各界的訴求，是一份務實有爲的財政預算案。

呼聲已久的全面「撤辣」終於達成，買賣房地產雙方不用再繳付住宅物業的額外印花稅、買家印花稅和新住宅印花稅，只需要繳付基本印花稅最高至4.25%。如民建聯的建議，「辣招」的作用是要壓抑樓市及炒風，現「辣招」已失去原有功能及不合時宜，全撤是合理之舉。全撤的確有短期及正面刺激樓市的作用，坊間仍有不少憂慮在全撤後樓價會大

升或大跌，值得留意的是樓價的波動是受市場、經濟環境及息口等環境因素影響，市民應做好期望管理，避免過分憂慮。

## 應警惕結構性財赤問題

另一方面，金管局昨日即時調高物業按揭成數上限及暫停壓力測試，壓力測試的原意是要保障買家及銀行雙方，確保買家有供款能力，銀行亦能定期收回貸款。政府表示暫停壓力測試是基於息口見頂，以及主要是暫停加兩厘的壓力測試，一般的壓力測試仍然存在，市民在置業時仍應審慎考慮，量力而爲。

在公共財政方面，財政預算案公布了四項增加收入的措施，包括薪俸制階階、累進差餉制、增加商業登記費及酒店房租稅，合共收入估計約31億元。另外會每年發債約950億至1350億元，五年上限不超過5000億元。雖然陳茂波稱發債是投資未來，並非用於支付經常性開支，然而，在長期收支不平衡及開支增長大於收入增長的前提下，財政儲備在計及發債收入後才預計達到6851億元，換言之未來五年一直要依靠發債來維持財政儲備，是否已經脫離了5至6年的周期性財赤，而進入了結構性財赤的問題，值得政府深思。