

香港條件優越 如何再創輝煌

山西省政協常委及港區召集人、中國和平統一促進會香港總會常務副會長 蔡志忠

名家指點

《政府租契續期條例》正式通過，這是近期非常利好的消息。《條例》列明獲續期的地契無須補繳地價，原有條款、權益和產權皆原狀過渡，只須按慣常做法，每年繳納相當於有關土地應課差餉租值3%的地租。相關立法消除市場疑慮，驅散坊間不明朗因素，為樓市、工商舖市、土地拍賣等交投帶來正面效應，提升投資者的信心，也為增強香港發展動能注入強心針。此條例正式通過是一件大好事，可是坊間似乎宣傳不夠，官方媒體和民間團體宜加大力度宣揚出去，讓大家感受香港良好營商環境的一面。

增強投資信心

中央連續向香港送大禮，除了增加內地旅客到港澳購物的個人免稅額、讓非中國籍港澳永久居民可申辦來往內地通行證件，還特地送來兩隻大熊貓。別小看大熊貓的作用，它可是中國的國寶動物，中國送給外國是鞏固雙方的友好關係；中央送給香港意義也非

常重大，充分顯示對香港的重視，也表達對香港的支持和關懷。

近期利好消息不斷，比如香港世界競爭力排名回升，全球最宜居城市排名也上升；資金進一步流入香港，香港管理財富高達2.2萬億美元，成為世界第二大的財富管理中心；家族辦公室高達2700家，比新加坡多出近一倍；引進外地企業方面，今年上半年也有322家國際和內地企業落戶香港；還有資本投資者入境計劃成功吸引1339個投資移民申請，將帶來逾百億元投資額；而高才通和各項引進人才計劃也成功批核18萬人申請，已正式進入香港的有12萬人，連家屬估計吸引逾20萬人進來。最新統計，香港的人口總數已經重回750萬人，證明香港吸引力仍在，國際金融中心地位更加牢固。

受到地緣政治因素影響，全球經濟整體放緩，中國內地和香港也深受拖累。香港人言論比較自由，向來喜歡報憂不報喜，市場經常充斥悲觀情緒，雖然利好消息更多，但總是讓利好因素掩蓋。今天我們也不妨講講一

些不利因素，從而看看有沒有解決方法。

釋放銀行資金振經濟

近年移民海外的港人數以萬計，各自持有不同理由，但是有一樣幾乎出現共通點，就是喜歡在外面講香港的不好，他們互相之間互相感染。這是一般人的通病，也難怪他們，當初選擇離開的人當然希望離開後會更好。此外地緣政治局勢緊張，帶來許多不明朗因素，如美西方將政治與經濟掛鉤，經常刻意抬高新加坡又貶低香港，常對香港說三道四，制裁香港官員，又將香港定性為內地城市，撤走部分外資等等，嚴重影響香港股市和樓市。

面對嚴峻的政經局勢，地產商新盤的定價克制，如啟德新盤最新訂價每呎僅為\$17100，為8年來同區新盤首推均價最低。市場上認為對後市不利，筆者反而覺得是正確做法，價格是可以根據市場循序漸進，再作調整，最重要要激活市場成交，讓產業鏈恢復正常。利淡因素仍然有很多，金融股市方面，股市不振股價低迷，市場集資（IPO）雖有好轉，估計今年也只是800億港元左右，未有太大突破；銀行利率處於高位，下半年似乎下調空間有限，中小企業經營困難，加上電騙頻頻發生，香港面臨的挑戰不少。

要如何重振經濟，讓香港重拾昔日光輝？相信港府絞盡腦汁。筆者認為，香港已具備各項優越條件，只是優勢未能完全發揮，既然銀行存款創出新高，香港人口又重回高峰時期，等於說需要錢時有錢，需要人才時有人才，只是缺乏更正常發揮的平台。未來的日子，要想辦法將銀行裏的資金釋放出來，讓這些資金的投資回報超過銀行的定期存款，達到5厘或以上，像近期一些股票和物業的投資回報達6厘以上，就開始有吸引力。還有，現今香港人才濟濟，如能夠引進更多的內地和海外企業落戶香港，讓這些人才可以發揮所長，英雄有用武之地，也可助力香港經濟長期加速發展。

時評

無懼唱衰 港財管招牌越擦越亮

財政司司長陳茂波網誌昨披露，去年在多重壓力下，香港資產及財富管理業務展現強勁韌性；管理資產規模穩站在31萬億港元以上，溫和增長約2.1%；受惠於私人銀行和私人財富管理業務的強勁表現，錄得淨資金流入同比增長超過3.4倍。他認為數字已充分說明，此前一些對資金離開香港的擔憂是不必的。

種種原因，外界時有看淡香港金融中心的閒言碎語。然而數據最有說服力，事實證明香港金融服務國際競爭力及全球影響力，正日益展現出強大韌性與活力，全球財富管理中心的招牌越擦越亮，乃是對所謂「唱衰論」的最好回擊，亦印證資產管理行業大有可為。香港須堅定信心，更好融入國家發展大局及用好國際化優勢，持續開拓創新，匯聚天下財富，不斷鞏固和提升財管中心地位。

香港具有健全的法律制度、簡單和具競爭力的稅制、資金可自由進出、一應俱全的金融產品，還有大量的金融人才，以及連接內地與全球市場之間雙向橋樑等多方面的優勢，可為來自世界各地的投資者、資產管理人、基金和金融機構，提供全方位和高質素的服務平台和完善的風險管理，這是香港建設財管中心的底氣和核心競爭力。

陳茂波提到，去年港股整體下跌了約13.8%，但本港管理的資產規模在31萬億港元以上，約三分之二的資產來自香港以外的投資者；私募基金管理的資產規模超過17000億港元，繼續穩坐亞洲區內第二大私募基金管理中心的地位；在港註冊成立的基金去年淨流入逾870億港元，按年大幅增逾90%。可見本港市場的極高吸引力；加上特區政府力拓財管業務的努力，推出吸引家族辦公室的稅務措施、新資本投資者入境計劃等政策，香港得以注入更多活水、「錢」潮湧湧，在財管競爭中處於領先地位，前景樂觀。

實實在在的市場數據，是投資者用真金白銀對香港投下的信心票。擁有「一國兩制」的獨特優勢，「背靠祖國、聯通世界」之利，受惠於內地經濟長期向好，令本港成為全球財富趨之若鶩的目的地。中央近期推出多項挺港惠港措施，包括「債券通」升級、跨境理財通2.0、支持人民幣股票交易櫃台納入港股通、優化基金互認安排、支持內地行業龍頭企業來港上市，便利非中國籍香港永久性居民往來內地等，為本港發展財管中心提供強勁動能和廣闊空間。香港須善用國家支持，加強互聯互通，不斷深化和擴容跨境金融合作，提供多元化投資選擇，相信將吸引更多全球優質資本聚集，並進一步推動家族辦公室業務，以及吸引高淨值人士來港落戶。

做好超級聯繫人的角色，強化國際化優勢，是香港繼續提升財富管理中心競爭力的重要抓手。基於亞太地區財富增長迅速，資產管理的市場需求大幅提升，而且更多投資者轉向被視為避風港的地區，香港獨特優勢更加凸顯。特區政府須更加識變善應，進一步加強國際推廣宣傳，主動拓展合作聯繫，力爭成為亞洲經濟體、中東國家等的主要金融業務平台，聚集更多新資金、創造更多新機遇，在財富管理版圖中扮演重要角色，增強香港經濟發展動力。

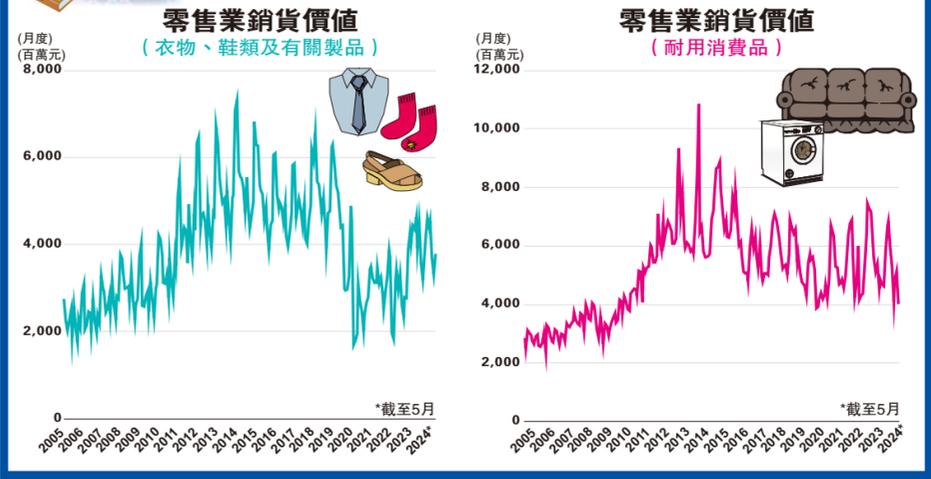
香港商報評論員 蘇信

商界心聲

中央再次帶來惠港措施，國家財政部、海關總署等早前聯合宣布提高自香港進境居民旅客攜帶行李物品免稅額，由原本的人民幣5000元提高至人民幣12000元，同時保留在進境口岸免稅店額外購買人民幣3000元免稅商品政策，額度合計人民幣15000元，新措施自7月1日起生效。對於這一份「大禮包」，香港各界紛紛表示歡迎，感動於中央對香港發展一如既往的關心與支持。

香港一向以其豐富的商品種類、高品質的服務和國際知名品牌聞名，是知名「購物天堂」，然而在過去幾年中，香港零售業因多重因素受到衝擊。隨着免稅額度的提高，將有效刺激內地遊客的購買欲望，選擇來港購物，從而推動零售業的銷售額增長，幫助商戶恢復經濟活力。一方面，這將吸引更多的高端消費者來港消費，帶動高端零售市場的增長。免稅額提高，內地居民有更多的預算購買奢侈品、名牌服飾、珠寶和高端的電子產品，這些產品

網購趨流行 零售勢更危



5月份零售銷貨總額下跌，除了五一效應不及預期，奢侈品銷售下跌之外，衣履及耐用用品同樣報跌。然而，跟內地零售消費模式改變早於十年前出現，網購興起也嚴重挑戰了本地零售業。按零售商分類看，珠寶首飾、鐘表及名貴禮物的零售銷貨額於2013年見頂，至於衣履及耐用用品也分別於2014年和2015年見頂，後兩者眾所周知是網購的主要消費對象。衣履雖然較受旅客因素影響，譬如疫情期間相關銷售便見大跌，從疫前一年涉額500多億降至300多億元，其佔整體銷售的比率也從一直穩定在13%左右，降至疫情三年裏的約10%；但整體地言，衣履銷售近十年明顯見到拾級而下之勢，2014年涉額有650億元，2017年降至580億元，到去年則為490億元。即使疫情期間銷售沒有太大波動的耐用用品，也逃不過銷售拾級而下的命運，2015年耐用用品銷售達到880億元，之後幾年回落到700億元左右，截至去年則為660億元。只要網購對象是本地零售商，相關消費仍會反映在本地零售銷貨數字裏面；但網購對象是內地或海外的，則不會納入計算。毫無疑問，隨着網購特別是跨境網購趨流行，本地零售商若不提高競爭力，肥水流向別人田的勢頭定將持續甚而擴大。

免稅額度大增 零售經濟受惠

海南省政協委員、香港中華出入口商會常務會董 張文嘉

的利潤空間大，對香港零售業的盈利貢獻顯著。根據特區政府估算，在新安排下，每年能為香港帶來額外約88億元至176億元購物消費額，經濟增加值約27億元至54億元，創造可觀的經濟效益。另一方面，免稅額提高不僅僅關係購物，還涉及到整個旅遊消費體驗的提升，包括但不限於在景點、文化、美食方面。這些消費支出的增加，不僅拉動零售業增長，還推動了餐飲、住宿、交通等相關服務業的增長。

在內地社交平台加大宣傳

香港業界應把握好今次提高免稅額的機會創新求變，要利用好每一項惠港措施。同樣作為「免稅天

堂」的海南，其離島免稅政策有不少成功之處，其中部分值得香港參考和借鑒。海南島的免稅政策為遊客帶來高效的購物體驗，海南共有12家離島免稅店，提貨方式多種多樣，最普遍採用的是「隔離區提貨」，即旅客在離開海南時在機場禁區、高鐵站或其他口岸提貨，解放旅客雙手。這同樣值得香港參考，加強線上與線下的結合，比如線上預訂、線下門市、口岸提貨，分流旅客消費渠道，釋放消費熱情。此外，對於居住在外地的島外旅客，海南提供離島郵寄送達的送貨方式，離島旅客購買的免稅商品銷售的45類商品均符合收寄要求，可實現72小時內送達。在嚴格計算免稅額之餘，香港可以與境內正規、大型商店與可靠的物流公司合作，對內

地遊客購買商品試行「跨境郵遞」服務，帶來更便捷的購物體驗。

新措施生效後，不少商家都表示顧客在購物時更加「爽手」，同時也表示希望政府加大宣傳力度，尤其是在內地的社交平台上，有些內地遊客仍未知免稅額已經提高。總結來說，提高免稅額後，內地居民來港旅遊和消費的促進作用，相信可以讓香港「購物天堂」的美譽得以重振和增強，同時也是為香港的經濟發展注入了新的動力和活力。隨着新政策的實施和效果的進一步顯現，期待相關業界能夠在旅客體驗、服務態度等方面作出更好的完善，讓香港繼續在全球購物和旅遊市場中繼續保持其重要地位和影響力。

廣州市荔灣區人民政府房屋徵收補償決定書

荔府徵房補字〔2024〕11號

房屋徵收部門：廣州市荔灣區人民政府國有土地上房屋徵收辦公室（以下稱徵收辦）
被徵收房屋（不動產登記字號）：芳苑 4692
被徵收房屋地址：荔灣區鶴洞路梅潤四巷3號
被徵收房屋所有權人（下稱被徵收人）：關佩蓮
因被徵收人未在本府限定的簽約期限內簽訂徵收補償協議，區徵收辦報請本府作出徵收補償決定。區徵收辦為被徵收人提供了2種補償方式。
查明：本府於2020年5月11日作出《廣州市荔灣區人民政府關於徵收國有土地上房屋徵收補償決定》（荔府徵房〔2020〕2號），決定徵收荔灣區鶴洞村更新改造項目國有土地上房屋，荔灣區鶴洞路梅潤四巷3號房屋（D0221圖8幅335地號）位於上述徵收範圍內。被徵收原房屋所有權人為關佩蓮，證載產權面積104.1076平方米（廣州市不動產登記查詢表登記附記：二層共3.47平方米違章建築已處理），超證面積0平方米，使用性質（規劃用途）為住宅。根據《房地產估價報告》，以2020年5月11日為評估時點，按該房屋的合法產權面積100.6376平方米進行評估，市場價值為2445494元。
區徵收辦認為，《廣州市荔灣區人民政府關於徵收國有土地上房屋的決定》（荔府徵房〔2020〕2號）附件2《鶴洞村更新改造項目國有土地上房屋徵收補償方案》（以下簡稱《徵收補償方案》）的相關內容，被徵收人及相關權利人可以獲得的徵收補償情況如下：
一、若被徵收人選擇貨幣補償方式，以應得復建安置套內建築面積104.1076平方米計算，被徵收人應得補償款合計3692573.34元，其中包括：貨幣補償款按《徵收補償方案》35000元/平方米共3643766元，搬遷獎勵按200元/平方米共20821.52元，一次搬家補助費3000元，臨時安置費按40元/平方米·6個月共24985.82元。
二、若被徵收人選擇復建安置補償方式，按被徵收房屋應得安置套內建築面積確定復建安置套內建築面積在本項目範圍內新建復建安置房屋進行產權調換。復建安置套內面積大於被徵收房屋應得安置套內面積部分，由被徵收人及相關權利人按照《徵收補償方案》確定的標準支付相應價購買。按每月40元/平方米的標準支付臨時費，自被徵收人及相關權利人簽訂《徵收補償安置協議》起，至徵收部門向被徵收人及相關權利人發出復建安置房屋接收通知書後一個月止。向被徵收人支付雙程搬家補助費6000元；支付搬遷獎勵，搬遷獎勵按200元/平方米共20821.52元，前述搬家補助費、搬遷獎勵合計為26821.52元。

現依據《國有土地上房屋徵收與補償條例》（國務院令第五90號）第十七條至第二十八條、《廣州市國有土地上房屋徵收與補償實施辦法》（穗府規〔2021〕2號）第二十二條至第三十三條規定，本府決定如下：
一、被徵收人及相關權利人可以自本決定書送達之日起20日內選擇貨幣補償或產權調換其中一種補償方式。如選擇貨幣補償，可獲得的補償金額合計3692573.34元；如選擇產權調換，應得復建安置套內建築面積104.1076平方米，可在本項目範圍內新建復建安置房屋進行產權調換。被徵收人及相關權利人選擇後，需書面答復徵收實施單位，並簽訂徵收補償協議。
二、被徵收人及相關權利人逾期未選擇的，本府將採用產權調換的方式。新建安置房屋建成後，徵收實施單位告知被徵收人及相關權利人在規定時間內參加抽籤確定選房順序，被徵收人及相關權利人應當在告知的明確日期內參加抽籤。逾期不參加抽籤的，不保留被徵收人及相關權利人的選房權利。由徵收實施單位依據《徵收補償方案》確定產權調換的安置房屋。
三、關於遷出被徵收房屋及注銷登記的權利義務
（一）被徵收人及相關權利人自本決定書送達之日起30日內遷出被徵收房屋。徵收實施單位應在被徵收人及相關權利人遷出時向其支付相關獎勵及補償費用。
（二）被徵收人及相關權利人自本決定書送達之日起30日內辦理被徵收房屋的注銷登記手續。
（三）區徵收辦或徵收實施單位協助被徵收人及相關權利人辦理產權注銷手續及產權調換房屋過戶手續。
四、被徵收人及相關權利人對本決定不服的，可自本決定送達之日起60日內向廣州市人民政府申請行政復議，也可自本決定送達之日起6個月內向廣州市人民政府提起行政訴訟。
被徵收人及相關權利人在上述期限內不申請行政復議、不提起行政訴訟，又在未決定規定的搬遷期限內不搬遷、不辦理被徵收房屋注銷登記手續，經催告後被徵收人及相關權利人仍不搬遷的、不辦理的，本府將向人民法院申請強制執行。
聯繫人：歐陽先生 黃先生
聯繫電話：020-81748682

廣州市荔灣區人民政府 2024年7月5日

廣州市荔灣區人民政府房屋徵收補償決定書

荔府徵房補字〔2024〕12號

房屋徵收部門：廣州市荔灣區人民政府國有土地上房屋徵收辦公室（以下稱徵收辦）
被徵收房屋（不動產登記字號）：統字 193937號
被徵收房屋地址：荔灣區白鶴洞路梅潤上街15號
被徵收房屋所有權人（下稱被徵收人）：吳偉榮、吳康（已故）、楊文海
因被徵收人未在本府限定的簽約期限內簽訂徵收補償協議，區徵收辦報請本府作出徵收補償決定。區徵收辦為被徵收人提供了2種補償方式。
查明：本府於2020年5月11日作出《廣州市荔灣區人民政府關於徵收國有土地上房屋徵收補償決定》（荔府徵房〔2020〕2號），決定徵收荔灣區鶴洞村更新改造項目國有土地上房屋，荔灣區白鶴洞路梅潤上街15號房屋（D0221圖8幅3地號）位於上述徵收範圍內。被徵收原房屋所有權人為吳偉榮、吳康、楊文海，證載產權面積54.6平方米（建築面積54.6平方米，公攤面積0平方米），超證面積47.7845平方米，根據相關年份地形圖等資料顯示，該部分超證面積為1987年1月1日至2007年6月30日期間加建，按照《徵收補償方案》該部分超證面積應按2:1比例計算，共計23.8923平方米，應得復建安置套內建築面積合計78.4923平方米。使用性質（規劃用途）為住宅。根據《房地產估價報告》，以2020年5月11日為評估時點，按該房屋的合法產權面積54.6平方米進行評估，市場價值為1285284元。
區徵收辦認為，《廣州市荔灣區人民政府關於徵收國有土地上房屋的決定》（荔府徵房〔2020〕2號）附件2《鶴洞村更新改造項目國有土地上房屋徵收補償方案》（以下簡稱《徵收補償方案》）的相關內容，被徵收人及相關權利人可以獲得的徵收補償情況如下：
一、若被徵收人選擇貨幣補償方式，以應得復建安置套內建築面積78.4923平方米計算，被徵收人應得補償款合計2783767.11元，其中包括：貨幣補償款按《徵收補償方案》35000元/平方米共2747230.5元，搬遷獎勵按200元/平方米共15698.46元，一次搬家補助費2000元，臨時安置費按40元/平方米·6個月共18838.15元。
二、若被徵收人選擇復建安置補償方式，按被徵收房屋應得安置套內建築面積確定復建安置套內建築面積在本項目範圍內新建復建安置房屋進行產權調換。復建安置套內面積大於被徵收房屋應得安置套內面積部分，由被徵收人及相關權利人按照《徵收補償方案》確定的標準支付相應價購買。按每月40元/平方米的標準支付臨時費，自被徵收人及相關權利人簽訂《徵收補償安置協議》起，至徵收部門向被徵收人及相關權利人發出復建安置房屋接收通知書後一個月止。向被徵收人支付雙

程搬家補助費4000元；支付搬遷獎勵，以應得復建安置套內建築面積78.4923平方米為基準按200元/平方米計算共15698.46元。前述搬家補助費、搬遷獎勵合計為19698.46元。
現依據《國有土地上房屋徵收與補償條例》（國務院令第五90號）第十七條至第二十八條、《廣州市國有土地上房屋徵收與補償實施辦法》（穗府規〔2021〕2號）第二十二條至第三十三條規定，本府決定如下：
一、被徵收人及相關權利人可以自本決定書送達之日起20日內選擇貨幣補償或產權調換其中一種補償方式。如選擇貨幣補償，可獲得的補償金額合計2783767.11元；如選擇產權調換，應得復建安置套內建築面積78.4923平方米，可在本項目範圍內新建復建安置房屋進行產權調換。被徵收人及相關權利人選擇後，需書面答復徵收實施單位，並簽訂徵收補償協議。
二、被徵收人及相關權利人逾期未選擇的，本府將採用產權調換的方式。新建安置房屋建成後，徵收實施單位告知被徵收人及相關權利人在規定時間內參加抽籤確定選房順序，被徵收人及相關權利人應當在告知的明確日期內參加抽籤。逾期不參加抽籤的，不保留被徵收人及相關權利人的選房權利。由徵收實施單位依據《徵收補償方案》確定產權調換的安置房屋。
三、關於遷出被徵收房屋及注銷登記的權利義務
（一）被徵收人及相關權利人自本決定書送達之日起30日內遷出被徵收房屋。徵收實施單位應在被徵收人及相關權利人遷出時向其支付相關獎勵及補償費用。
（二）被徵收人及相關權利人自本決定書送達之日起30日內辦理被徵收房屋的注銷登記手續。
（三）區徵收辦或徵收實施單位協助被徵收人及相關權利人辦理產權注銷手續及產權調換房屋過戶手續。
四、被徵收人及相關權利人對本決定不服的，可自本決定送達之日起60日內向廣州市人民政府申請行政復議，也可自本決定送達之日起6個月內向廣州市人民政府提起行政訴訟。
被徵收人及相關權利人在上述期限內不申請行政復議、不提起行政訴訟，又在未決定規定的搬遷期限內不搬遷、不辦理被徵收房屋注銷登記手續，經催告後被徵收人及相關權利人仍不搬遷的、不辦理的，本府將向人民法院申請強制執行。
聯繫人：歐陽先生 黃先生
聯繫電話：020-81748682

廣州市荔灣區人民政府 2024年7月5日