

# 時評

## 香港發官債 毋須太擔心

香港首批基建債發行未如理想，178.5億元認購金額低於目標的200億元，乃政府發行零售債券以來首錄不足額。適逢港府近年屢錄財赤，須透過發行官債來增加收入，坊間遂擔心會否影響原定發債計劃，繼而損及公共財政健康。財政司司長陳茂波昨派定心丸，透露機構投資者方面其實超購三四倍，並指目前投資選項多，投資市場活躍，外界毋須憂慮。

今次基建債反應遜於預期，一大主因是散戶資金有其他出路，如司長所言機構投資者仍對香港投以信任票。翻查上月基建債發行之初，市場人士普遍認為，參考去年發行綠債時有約32萬人申請，一般料今次捧場客不會太少，甚至可望更勝從前，預期下限是有20萬人；惟結果出來，最終認購人數僅約12.8萬人，即使機構投資者超額認購，亦未扭轉總體認購不足之窘。當時市場意見亦指，即使基建債的保底息率訂於3.5厘，低於去年綠債的4.75厘和今年銀債的4厘，但也有一定吸引力，理由是早前備受熱捧的定存，息率已回落到3厘左右。問題是，「定存熱潮」餘溫尚存，金管局最新資料顯示，10月份定期存款金額超過9.9萬億元，按年急增接近9000億元之多，亦遠超同期活期存款增加約2400億元的幅度；較諸2021年底美國加息周期重啟之際，前者更是暴增約5萬億元或幾乎翻了一倍，後者則相對少於1.5萬億元。也就是說，定存當中只要有部分尚未到期，資金即無法釋放出來，無法認購新基建債。

在息率下行趨勢下，隨著定存資金逐漸解封，加上機構投資者繼續熱捧，大家對於香港官債發行誠不必過分揪心，不過也要認識當中存在的挑戰。其一是市場承受能力。除了定存鎖住大量資金，今年以來已多次發行官債，包括機管局、按證公司、市建局，以及銀債等，儘管香港是個國際資金聚寶盤，各種集資任務皆可圓滿完成，不過散戶資金難免消耗。其二是其他投資選項。近期股債表現回勇，無疑提高了機構以至散戶的風險胃納，何況當前不少個股的股息率亦高，都會抽走資金。其三是特朗普就任美國總統後的不明朗因素。其減稅與加關稅的極端主張會否落實及怎樣落實，當地經濟和通脹並將如何隨之舞動，美聯儲究竟是要加息控制物價抑或減息配合托市，等等，相關「特式風險」無疑為未來全球息率帶來不確定性，投資者在作投資決定時亦難免採觀望態度。

事實上，美息走向如何，於聯匯制度下也很大程度左右了香港發債息率。回溯2021年美國加息周期前，香港10年期政府債券息少於0.4厘，去年因美息上揚才一度升穿4.5厘，後來則因美國掉頭減息而回落到3.2厘左右。較諸美國10年期債息最新高企於4厘左右，可見市場並不認為香港官債風險特別高，包括是源於所謂香港財赤嚴重而利息特別高云云。

香港未來官債發行能否足額認購？又需否提高息率來增加債券吸引力？這主要視乎整體市場環境，譬如是否有充裕的閒置資金。財赤會否增加發債難度？與其聚焦於一次官債發行結果，不如把握更準確的指標，即官債息率持續走向——證諸近年呈現反覆向下之勢，可見對於香港官債發行的顧慮沒有必要。

香港商報評論員 李明生

# 信心是樓市見底的關鍵因素

香港專業地產顧問商會榮譽會長、港區省級政協經濟委員會主任 蔡志忠

## 名家指點

不少讀者認為筆者轉軸看好樓市，是因為近日筆者買了物業，所以開始唱好。沒錯，過去幾年筆者都較為看淡樓市，直到近期的確開始轉為看好，但嚴格來說，並非我買了樓才看好後市，而是因為看好後市才去買樓投資。我對香港未來有信心，因此也看好後市，真金白銀的投資就是最好的證明。正如社會各界近期不斷呼籲本港財團投地，港府又帶領85家大型企業老闆級人馬參觀北部都會區，鼓勵他們簽下投資意向書支持及參與北部發展，都是希望這些財團能像我一樣，真正對香港投下信心的一票。

樓市是否見底，信心是關鍵因素，如果大家都沒有信心，都不買物業，財團也不競投土地，那麼樓市缺乏買家，樓價自然下跌；相反如果大家都有信心，都想買樓，地產商又肯落標買地，那麼樓市受買家追捧，樓價又自然能夠止跌回升。一個人的投資決定可能需要深思熟慮，但整個樓市的升與跌，卻往往就在一念之差間產生。過去幾年，可以說自2019年開始的五年多時間，樓市基本上都充滿悲觀情緒，從成交量的長期萎縮和樓價的顯著下跌，加上中小企業出現的財政困難，大家不難理解其實我們已經經歷了一段頗長的艱難歲月。

## 內地10萬億救市防資產爆破

經濟有循環周期，股市也是，樓市當然更是。經過五年多時間的折騰，今天美國、日本和新加坡等地股市倍數上揚，樓價也大幅攀升，唯有中國內地和香港斯人獨憔悴，樓股皆表現欠佳，也引致一些民營中小企業因為財困出現倒閉潮。先別說香港股市，只說樓市，住宅平均跌幅達到三成，而工商舖更大跌四至五成，甚至六成，跌幅驚人。面對如此狀況，大多數買家見之卻步，望樓興嘆，然而少數聰明的買家開始買進，我們常說的「高沽低撿」，其實也適用於樓市，投資行動都應該在價格低迷時進行。

網民淡友會說，現在的環境樓價還會進一步下調。其實也有可能，筆者的估算是今天的價格買進後，往後上升的空間大還是下跌的風險大？筆者相信今天的價格已經見底，再下調的空間非常有限，後市或會出現U型發展，至於U的底部有多長，不敢肯定，要視乎不同因素而定。內



外資大行看好前景，利好樓市。（中通訊資料圖）

地10萬億元人民幣的救市措施如此龐大，市場不可能沒有反應，時間會慢慢告訴大家答案，這個巨大的量化寬鬆政策，就像2008年出現金融海嘯的美國那樣，以大印鈔票來解決經濟危機，支撐股市和樓市，使資產價格沒有爆破，美國當時也是靠這一絕招，成功挽救了經濟。

## 外資重返港樓市

近日有不少金融機構和投行基金公司的老總，屬於歐美籍高管人士，他們大款地入市買樓，帶來了什麼信息？就是金融機構要開始重新聘請員工，以及將大量回歸港島甲級寫字樓。那麼從投資角度來看，

每呎售價只需1.5萬至2萬元，非常吸引。

所謂物極必反，谷底終有反彈時。香港是國際金融中心排名三甲的大都市，大家應該去了解一下全球國際金融中心的股市和樓市情況。你會相信網絡上的負評，還是著名金融投資者的眼光？春江水暖鴨先知，近期不少投資者開始趁低吸納商廈與商舖物業，大型金融機構和中資財團已經出手，成交十分頻密，他們並非在炒樓影響民生，是在支持香港經濟。今日勇於投資香港的人，既可作為自用或中長線投資，也可支援疲弱的工商舖市場，大家都共同的理念，就是要幫助經濟復蘇，對香港前景充滿信心！

**睇商報 有着數**

歡迎訂閱2025年度香港商報

全年訂閱價格：3240元港幣（香港地區） 1440元人民幣（廣東省內）

網址：www.hkcd.com.hk

訂報諮詢熱線：00852-25905385 0755-83518737 0755-23676888

歡迎掃碼訂閱

「西有南山，東有坪山。」坪山，深圳未來產業發展高地，以「智能車、創新藥、中國芯」三大主導產業聞名業界。蓬勃的經濟活力、創新活力、城市魅力和投資潛力，吸引着越來越多的海內外優秀企業投資坪山、扎根坪山。在12月6日舉行的2024深圳全球招商大會上，坪山集中簽約香港遠東宏信、新加坡普洛斯等5個重大項目，涉及投資額130億元。

文/焦家志 林麗青

# 栽梧引鳳 近悅遠來

# 海內外優秀客商扎根坪山

# 發展共贏

## 招商大會五大項目攬資130億元

坪山，深圳一座產業特色鮮明的新區，也是深圳東部中心城區、未來產業試驗區，承接深圳「20+8」產業集群規劃中的「9+2」產業集群。

「歷經30年發展，坪山深耕三條賽道：新能源和智能網聯汽車、生物醫藥、新一代信息技術，即「智能車、創新藥、中國芯」。12月6日，2024深圳全球招商大會新一代電子信息專場主題招商活動上，坪山區委常委、常務副區長袁虎勇在推介坪山時介紹道，坪山擁有新能源（汽車）產業基地、生物產業基地、新型工業化產業示範基地、深圳坪山綜合保稅區、深圳國家高新區坪山核心園區等五大國家級「金字招牌」。

以科技創新驅動力為引領，坪山積極發展、培育新興產業和未來產業，形成了「西有南山，東有坪山」的發展格局。豐富的創新資源和強勁的發展潛力，吸引海內外優質企業陸續落戶坪山。

坪山區納入本次全球招商大會的洽談簽約項目共32個，意向投資額達579億元（人民幣，下同）。現場簽約香港遠東宏信、新加坡普洛斯等5個重大項目，涉及意向投資額130億元。簽約項目涉及了新能源與智能網聯汽車、生物醫藥、新一代信息技術三大主導產業，其中不乏有世界500強、中國500強和多家行業的龍頭企業，彰顯了坪山高質量發展的強大「吸金力」。

## 產業鏈優勢顯 國際企業落地坪山

在智能車領域，坪山聚集了以比亞迪為龍頭的300餘家汽車企業，擁有完整的產業鏈。當前，坪山正構建「一產業、兩規劃、兩政策」體系和產業創新指標體系，不斷強龍頭、補鏈條、建生態、聚集群、優服務，全力打造「6+3」產業集群。袁虎勇說，智能網聯汽車、新能源、半導體集成電路、智能終端將打造成千億級的產業集群，高端醫療器械、生物醫藥將打造成具有百億產值的產業集群。

坪山擁有兩大硅基製造核心基地和深圳灣實驗室坪山生物醫藥研發轉化中心等專業性平台，不斷吸

引聚集上下游產業鏈優質企業入駐。「我們希望藉助坪山完善的產業鏈平台，實現從上下游供應商的國產化到下游客戶的有效聯通，並掀起新產品定製化浪潮和高性價比大規模裝車的風潮。」京西重工國際有限公司總經理席建鵬告訴記者。

在2024深圳全球招商大會上，全球高端底盤供應商京西重工國際有限公司與坪山簽約，將全球研發创新中心研發總部和市場核心放在坪山。京西重工全球研發创新中心下轄中國、歐洲、北美三大研發中心，統領京西智行在懸架和制動業務的研發工程。京西智行在磁流變減震器方面與國內知名供應商和主機廠合作的合資公司也落戶坪山。

2024年初，京西重工被列入深圳市高端汽車零部件產業重點行動計劃代表企業，其在深汕合作區的工廠已正式投入運營。

## 以人為本服務「圈粉」無數

6分鐘直達香港西九龍，2條直升機航線送企業家到坪山考察，坪山生物醫藥和新能源兩大產業基金各有百億，今年將新增200萬平米的優質產業空間……坪山區誠邀企業家到坪山投資興業。通過成立產業基金和不斷開拓優質產業空間，坪山着力解決企業家最為關心的融資和土地空間需求，還在住房保障、學位保障等方面面着手，想企業所想，急企業所急。

「如果企業家明天想到坪山去考察，我們可以用直升機送大家過去。」推介會上，坪山區公布了招

商引資部門負責人的微信，足見坪山招商引資之誠意。現場企業家紛紛起身拍照，對投資發展坪山的熱情可見一斑。

在席建鵬看來，作為粵港澳大灣區核心的深圳也是國內國際雙循環的完美支點，與京西重工國內國際雙輪驅動的發展模式和戰略目標不謀而合。而深圳市、坪山區政府對企業的高效支持和服務意識，讓其感到了前所未有的有人關懷。

德國施托爾集團項目管理總監張鵬對此也深有同感。張鵬參加了坪山區在12月7日舉行的投資考察活動。「印象非常深刻，包括坪山對資源的利用，以人為本的服務，將來不管是工作生活，還是對企業家的發展都具有很大的吸引力。」在城投智園，張鵬大讚智能化綠色化廠房，「這是很吸引我的一塊，也是我着力向企業家推薦的。」

當日，投資考察團一行走進生物醫藥產業加速器園區、安領生物醫藥（深圳）有限公司、深圳榮耀智能機器有限公司、城投智園、坪深國際數字物流港，通過實地走訪和面對面交流，更直觀地感受到坪山的獨特魅力和發展潛力，激發更多的合作意向和投資興趣。

近年來，坪山區憑借優越的地理位置、完善的基礎設施、優惠的政策環境和高效的政務服務，多次赴海外招商引資，成功吸引了英信科技等一大批優質企業和項目落戶。今年以來，坪山區突出本地區產業優勢着力強化以鏈招商、生態招商，全年共引進優質產業項目183個，為經濟高質量發展注入源頭活水。



坪山公布招商引資部門負責人微信號，引得現場企業家紛紛拍照。

坪山區在醫藥和醫療器械主題招商活動上推介。