

# 信心是關鍵因素 挑戰中充滿機遇

亞洲地產創辦人、山西省政協常委及港區召集人 蔡志忠

**名家指點** 不經不覺2025年已經來臨，回顧過去一年，是香港不平凡的一年。面對世界戰爭不斷，政經一片紛亂，作為國際都市的香港，難免受到地緣政治影響，也拖累了經濟發展。總結2024年，市場悲觀情緒籠罩，尤其是網上充滿了眾多唱衰香港的言論，影響樓市股市向上的動力。然而，面對市場一片悲觀的情緒，去年全年樓價卻只下跌了6.8%，而港股（恒生指數）全年還升了3053點，升幅達17.7%，比美股（道瓊斯指數）全年上升13%還要多。

別過於看淡後市，去年港股真的跑贏了美股，因此我們對市場看法要正面，信心是最關鍵的因素。過去一年港資對香港樓股信心不足，首先從實地成績來看，即土地拍賣和補地價等方面的總和，港府庫房全年只有83億元進帳，本地財團如此保守的投資態度，可見對樓市前景信心一般；反而中資和外資卻對未來信心滿滿。最近工商舖市場均可看到中外資金在買進，例如東南亞財團剛剛以10.8億港元買入中環皇后大道中全幢商業物業、菲律賓連鎖快餐集團動用9.8億港元買入兩幢新蒲崗新式工廈以及中資集團地產基金前後以近20億元買進九龍新界多個市區民生商場等等。中外資金在各類物業投資領域的交易活動異常活躍，由於成交案例眾多，此處難以逐一詳述。

此外，在一向由本地客主導的住宅市場，

過去一年一手樓錄得16861宗成交，比前年多逾五成，成交宗數和金額也創出三年來新高。特別值得一提的是，新樓普通話譯音登記的買家佔了39.1%，比以往的平均單位數百分比大幅度飆升。這說明什麼呢？近幾年本地人因信心問題離開了幾十萬人，他們之中不少人因移民而賣掉了房子；但卻有更多人對香港未來充滿信心，這些不同地方的人（以內地同胞最多）通過不同途徑移民進入香港，從人口快速增加和土地成交紀錄，便可見一斑。

## 預期股市企穩23000點

展望2025年，筆者認為市場充滿挑戰，但危中有機，這是一場汰弱留強的競賽，看誰能夠堅持到最後。總的來說，今年一定會比去年好，主要有以下幾個方面與大家分享：

首先在國際方面。人們在等待特朗普於本月20日就職後的政策方向，擔心他上任後會對中國採取嚴厲措施，如故意刁難或加徵關稅。筆者看法並不一樣，特朗普是商界成功人士，性格方面喜歡挑戰高難度，願意主動與對立的一方溝通，甚至化敵為友，相信他有能力結束俄烏戰爭和以巴衝突。他上場後會比拜登好很多，拜登代表的是團結一致打擊中國的美國民主黨，而特朗普代表的是他自己，一個可以談判的商人，他明白加徵關稅會兩敗俱傷，並引發國內通脹；還有，大家看到特朗普突然發表個人意見，對在美國

將被除牌的「TikTok」表示還有協商餘地，他向美國最高法院以法律文件方式表明他對對封殺「TikTok」。

其次是香港本身。住宅樓價從高位整體下跌了逾三成，商業價格也下調了四至五成，開始吸引世界各地和內地買家的目光。作為全球最自由經濟體的香港，今天已成為世界排名第二的資產管理財富中心，加上招攬人才政策的成功，和致力構建千萬級人口大都市的規劃，都足以讓香港樓市和股市再次復蘇。今年首季度市場或許還有一些波動，等到第二季度以後，地產商賣樓資金開始回籠，他們就有財力競投土地，屆時土地拍賣又會熱鬧起來，估計今年的賣地可為庫房帶來約500億港元或以上的收入。土地有人購買，樓市也顯現積極信號，預計樓市交易將更繁榮，全年交易量可能增長二成。

第三是國家的惠民政策。中央政府史無前例推出10萬億元人民幣國債，這個龐大的量化寬鬆政策等於在保資產救企業，以免資產價格出現爆破危機；同時也要清還地方債務、刺激內部消費和提振股市。目前仍未正式啓動，充足彈藥已經準備就緒，有待月底美國新任總統上任後，再見招拆招，兵來將擋。屆時只須小部分資金流入香港樓市及股市，樓價和股價就會有一番作為。筆者預期，股市將在今年上半年見23000點，到年底將可達25000點，只要股市企穩在23000點，樓價將上升5%或以上。

# 放寬計劃限制 促進兩地人才流動

香港青年聯會常務副秘書長、香港中華總商會選任會董 張業維

**港事講場** 香港特區政府勞工處日前宣布了「大灣區青年就業計劃」優化措施，不僅放寬了參與資格，讓更多香港青年有機會前往內地就業，還首度引入內地青年來港就業的安排，實現兩地人才雙向流動。這一政策的優化不僅具有促進經濟和人才發展的效益，更在深化港澳融入國家發展大局、加強內地與香港交流合作、促進青年成長與發展等方面具有深遠的意義。

## 互通互融 互利互惠

首先，這項政策的優化能夠為更多香港青年創造就業機會，尤其是在香港經濟面臨挑戰、青年就業壓力較大的背景下，提供了新的出路。過去，大灣區青年就業計劃主要針對持學士學位的年輕人，而此次將資格放寬至持副學位或以上學歷的青年，年齡限制也放寬至29歲以下，顯示出政府關注更多元化青年群體的需求。這使得更多香港青年能夠參與內地的就業市場，接觸更多不同產業

的機會，特別是大湾区內地城市蓬勃的科技、製造、金融、創意產業等，這些產業的快速發展為青年提供了廣闊的職業發展空間。對香港青年而言，進入內地就業市場不僅是一份工作，更是一扇了解內地經濟和社會發展的窗口，有助於提升他們的競爭力與視野。

其次，內地青年來港工作的安排，實現了人才的雙向流動，這是香港與內地在經濟、文化和社會層面加強交流的重要一步。隨着大灣區建設的深入推進，內地與香港的經濟聯繫越來越緊密，人才流動是促進這一聯繫的重要基礎。讓內地青年來港工作，能夠幫助他們了解香港的國際化營商環境、法律制度、金融體系以及多元文化，從而吸取香港作為國際大都會的寶貴經驗。同時，內地青年在港期間也能為香港帶來新的觀點和技能，促進本地企業的發展和創新。此外，內地青年與香港青年之間的相互交流，還可以加強兩地年輕一代的互信與理解，消除文化隔閡，為未來的合作奠定基礎。

## 助港融入國家發展大局

這一政策優化的另一個重要意義在於助力香港融入國家發展大局，尤其是加快香港與大灣區其他城市的融合。大灣區是國家重要的經濟發展引擎，其目標是打造世界級城市群和國際創新中心。作為大灣區的重要組成部分，香港擁有成熟的法治環境、國際化的視野和高端服務業的優勢，而內地城市則在製造業、高新科技等領域處於領先地位。兩地的互補性為香港和內地的協同發展提供了巨大潛力。通過大灣區青年就業計劃，香港青年能夠更深入地參與到內地經濟建設中，將香港的專業服務輸出到內地；而內地青年則能夠將內地的創新理念和技術引入香港。這種互通互融不僅能夠推動大灣區的整體發展，兩地青年也能在工作和生活中建立直接的接觸和交流，能夠增進彼此的了解，消除偏見，促進文化的交融。

對青年而言，這一政策的優化亦同樣具有重要的個人成長和發展意義。對於香港青年來說，前往內地工作是一種走出舒適圈的挑戰，能夠讓他們學會適應不同的工作環境和文化，從而增強其抗壓能力和靈活性，且內地的廣闊市場和快速發展的產業為青年提供了更多的晉升機會和創業可能性。而對於內地青年來說，來港工作是一個了解國際視野和提升職業素養的過程，能夠幫助他們更好地融入全球化的經濟體系。參加這一計劃的青年，不僅能夠獲得職業發展的機遇，還能建立跨地區的人脈關係，這將為他們的未來發展帶來更多可能性。

總而言之，優化後的大灣區青年就業計劃不僅為香港和內地青年提供了更多就業機會，還促進了人才的雙向流動，深化了兩地的經濟、文化和社會聯繫。未來，隨着政策的不斷完善和推進，這一計劃將為香港和內地的長遠發展帶來更多的機遇與可能性，為兩地青年創造一個共同成長的舞台，也為國家建設和世界發展作出更多貢獻。

# 藉體育盛事做大灣區旅遊

港珠澳大橋香港段昨日舉辦第二屆半馬拉松賽事，吸引約8000名本地及海內外跑手參與。本次賽事首次升格為世界田聯認可的金級道路賽，不少參賽者亦首次踏足港珠澳大橋禁區，紛紛打卡留念。其實，粵港澳大灣區合作舉辦跨境體育活動的潛力巨大，香港田總正努力與港珠澳三地政府商討，希望日後將賽事由「半馬」擴展至「全馬」，這不單有利推動大灣區體育盛事發展，亦有利大灣區「以體塑旅」，將旅遊經濟做大做強。

當今，文、體、旅之間發展息息相關、相輔相成，世界各地都推動體育以發展經濟，「體育旅遊」逐漸成為旅遊新業態，皆因體育賽事能帶來龐大的社會和經濟效益。香港作為大灣區核心城市，具備豐富的體育盛事舉辦經驗。比如馬拉松，香港每年舉辦大大小小的馬路松賽事，吸引數以萬計的海內外跑手來港參加，不少會提前抵港踩點及訓練，參與盛事的同時也藉機感受香港魅力，探索本地美食、文化和風景名勝等，刺激旅遊消費。又比如香港七人欖球賽這項焦點盛事，據統計有四成持票人士從世界各地遠道而來，估計帶來經濟效益高達3.2億元。廣州、深圳分別舉辦過亞運會、世界大學生運動會這類高水平大型綜合性運動會，若香港與大灣區其他城市合作，推動體育資源共享，善用各方資源，強強聯手，不僅能突破地處面積較小的局限性，還能吸引更多海外高增值旅客經香港開展大灣區「一程多站」旅程，實現多方共贏。

大灣區要更好開拓「一程多站」旅遊，可以體育為切入點，通過策劃高水位的跨境體育賽事，拉動全區域的旅遊經濟發展。香港城郊風景優美，維港更是世界級美景，可是地理面積始終有限，若能以大灣區站位思考，當可跳出「一城一地」的局限。今年十五屆全運會由粵港澳大灣區聯合主辦，乃香港首次參與承辦，其中的一大亮點是田徑馬拉松及公路單車項目以跨境形式舉行。以單車賽事為例，利用港珠澳大橋作為賽道，設計「通關查驗前置+閉環管理」的模式，實現人、車、物等零接觸、零延時、零等待的無感智慧通關。香港可以此次賽事通關模式為借鑒，日後不妨與珠海、澳門聯合舉辦港珠澳大橋「全馬」，讓海內外跑手們不僅能領略港澳的中西文化薈萃，又能感受珠海海濱城市的休閒。

結合大灣區各城市的資源優勢，未來不妨設計舉辦更多大灣區跨境盛事，例如環港珠澳大橋—深圳灣大橋—深中通道單車賽、港深水運動及遠足越野跑等等。這些多元化的體育賽事，讓選手和觀眾穿梭於城市間，既能增強區域內各城市的協同，又能為各地旅遊經濟發展注入新動能。另外，以體育為媒，香港可全力發揮作為內地與國際之間「超級聯繫人」和「超級增值人」的重要角色，借助國際化的品牌效應，與灣區城市聯手合辦諸如「一帶一路」運動會的體育盛事，吸引更多國際遊客，加強香港作為國際體育城市樞紐及「一程多站」示範核心區的地位。

未來可見，隨着大灣區城市間互聯互通基建的不斷完善，加上跨境協調機制的逐步優化，將體育與旅遊深度結合，必能將大灣區打造成成為全球知名的體育旅遊目的地。

香港商報評論員 王楚竣

## 來論

近期，深圳、香港居民有個明顯的感覺，在兩地間「雙向奔赴」的過程中不斷提速，更加順暢。2024年11月20日，深圳灣口岸試行「免出示證件通道」，12月1日，深圳居民「一簽多行」恢復。

12月29日上午，深圳地鐵13號線南段正式開通，市民從深圳灣口岸過關後，步行百米即可抵達地鐵站，加上福田口岸的港鐵4號線，在兩大重要口岸，基本實現了深港兩地通行的軌道無縫對接。13號線與深圳地鐵的1號、2號、9號和11號線等多條線路連通，為香港市民前往深圳的不同區域提供了更多的出行選擇，同樣為吸引深圳和其他大灣區居民前往香港旅遊創造了更多便利。不僅如此，深港兩地政府通力合作，充分預案，為跨年活動提供了特別通關安排，12月31日晚上維多利亞港的跨年倒數煙花匯演吸引超過40萬人次欣賞，活動結束後人群疏散和離境過關都運作順暢。

# 深港「雙向奔赴」提速 巧用「港式年味」引客

全國政協委員 朱鼎健

軌道交通便捷、簽證通關便捷、政府運作高效，種種利好使香港、深圳居民生活、休閒「雙向奔赴」成為日常。

## 以文塑旅 以旅彰文

香港文化體育及旅遊局於2024年年末公布了《香港旅遊業發展藍圖2.0》，我非常贊同。藍圖充分體現特區政府對推動文旅遊業創新升級方面的積極思考和主動作為，2.0版發展藍圖非常適應當下的文旅遊市場發展趨勢，其中更加強調以文塑旅、以旅彰文，吸引過夜遊客，那麼接下的春節就是個非常好的契機。

12月4日，「春節——中國人慶祝傳統新年的社會實踐」正式列入聯合國教科文組織人類非物質文化遺

產代表作名錄。隨着中國文化影響力的提升，國際人士對中國春節的認同感和參與意願也在上漲。香港富有獨特特色的「年味兒」，融合了傳統與現代、東方與西方的元素，有熱鬧非凡的煙花匯演、充滿好意頭的花車巡遊，也有熱血刺激的新年賽馬等等。這些元素對於「年味流失」的內地遊客來說，頗具吸引力。再加上目前有6隻大熊貓為香港文旅遊業「助陣」，香港文旅遊業可以說是錦上添花。

「背靠祖國、聯通世界」是香港的優勢，未來希望有更多利好，包括增加開通直飛航線、爭取更多城市試行「一簽多行」等。香港自身繼續發展好「熊貓經濟」，圈粉更多全球遊客來香港感受「東方之珠」煥發的新魅力。

# 棘手的財政預算案

香港城市智庫研究員 吳家俊

## 智庫爭鳴

新一年度《財政預算案》開展公眾諮詢，財政司司長陳茂波今年要打一場硬仗，就是千方百計開源節流。政府目前財赤高達千億，如何控制日常開銷增長，特別是「做大個餅」，社會各界正齊心為港獻灼見。然而各學派各團體立足點或迥異，各自闡述主張，決策局如何達至柏拉圖最適點（Pareto optimality）相當考驗功夫。

## 財赤問題引發熱議

針對現時熱議的財赤問題，有學者基於傳統經濟學理論提出解決方案，即政府應大幅增加開支。然而，立即有人反駁，他們引述《基本法》第107條所規定的「量入為出」與「收支平衡」原則，指現階段如政府再加大開支，問題只是愈挖愈深，非真正治本之法。此說法隨即又遭反駁，指現時的財赤問題，若以本地GDP佔比來說，只是約3%，較英國等動輒達5%以上，本港仍屬非常穩健的，加上各評級機構都對香港的信貸評級給予相當高的級別，深挖之說是多慮。還有建議政府可發債來應付開支，卻有評論提出政府早前發展的基建債反應未如理想，此建議未必能奏效。此評論又有另一見解，因為早前本地資金已被高息定期存款鎖住，定期存款大部分尚未到期，只是一時間未有可調動的資金去認購債券。大家可以從金管局每月發布的資料見到，10月份全港定存金額高近10萬億元，可見市場資金潛力巨大。哪個觀點最合用於現時局勢，煞費周章。

在討論削減開支時，除了考慮公務員是否應減薪或凍薪，社會福利也是一個重要方面。二四至二五年度預算案開支是1201.35億元，削減社福開支自然成為重點，港大社會工作及社會行政學系教授周永新提出幾項意見，包括高齡津貼維持在現時每月160元的水平不變、60至65歲以下合資格者每月可享受不超過700元的交通優惠和繼續加強「內地養老」措施。若要削減社會福利開支，需確定優先次序，優先保障迫切需求群體。

醫管局在2023至2024年度獲得《財政預算案》撥款909億元，其中經常撥款892億元。2024至2025年度撥款為954億元，其中經常撥款935億元。醫療和醫管局開支可能會被削減。過去不少港人移民外地，惟仍保留香港身份證，變相可以享受本港優渥公營醫療資源；事實上，在公立醫院中，確實存在一些已經移民至外地的患者。他們會定期返回香港進行覆診，並在領取大量藥物之後離開香港。港府投放在已移民人士的種種醫療福利，有沒有法子去約束節省，例如要求領取大量長期藥物人士提供居港離港紀錄，甚或與入境處作覆核。

政府近來推廣「熊貓經濟」和「盛事經濟」已見苗頭，加上「低空經濟」、「烈酒經濟」、「遊艇經濟」、「銀髮經濟」和文體旅發展最新的「香港旅遊業發展藍圖2.0」內的多項政策，還有賽馬會提高參與度，啟德體育園加強基建，財資市場助香港成全球家族辦公室樞紐等。《財政預算案》收入猜測雖然都會傾向保守，但社會上已採取多方面措施，成果不可低估，市民應對本地經濟復蘇保持信心。

## 商報圖說

# 哪個口岸最受港人歡迎？

## 按口岸及季度劃分，香港居民出入境人次



2023年香港全面恢復通關，2024年香港居民出入境次數有增無減，全年總人次從1.44億增至近2.1億。當中，各口岸的港人使用情況若何？共有7個口岸去年使用量達到「千萬級」。

最熱門的港人入境口岸，乃是羅湖，其次是落馬洲支線；兩者共通點，是有港鐵接駁香港鐵路、北連深圳的陸路口岸。羅湖去年有約5200萬人次港人通關，落馬洲支線則有4300萬人次。

排名第三、五位的，則是深圳灣和香園圍，兩者亦為北連深圳的陸路口岸，不過沒有港鐵直

達，全年港人通關人次約2400萬和2100萬；至於第四名的乃是機場，涉及人次超過2200萬。值得留意的是，機場既是愈來愈繁忙，譬如最新去年第四季港人入境人次按年增加12%，惟香園圍的增幅則更誇張，同期超過50%；倘若按此變化推算，兩個口岸的排名勢將逆轉。

之後第六和第七的位置，分別是港珠澳大橋和高鐵西九龍，相對上述其他陸路口岸，兩者較多涉及中距離出行，去年人次涉約1900萬和1200萬。再看對上一季的同比增長，兩個口岸增幅約為20%，亦屬增長較快的口岸。