

# 港商時評

## 如金蛇靈巧識變 實現香港新飛躍

香港商報評論員 李明生

踏入蛇年，香港迎來好開局。由年初一的花車巡遊、年初二的煙花匯演，到年初三的賀歲馬、年初四的賀歲波等等，市面旺丁旺財，社會一片祥和，出入境旅客人次大有增長，多個口岸人流還創出新高。展望新一年，香港挑戰不小，但機遇多多，大於挑戰；正如特首率眾高官於《香港商報》平台向大家拜年所指出，香港要跟金蛇一樣靈巧識變，就可延續龍騰萬里良好態勢，實現「由治及興」的新飛躍。

新年伊始，包括香港在內馬上迎來的一項挑戰，乃來自美國總統特朗普的關稅大棒，若仿效金蛇靈巧識變，就能化險為夷甚至轉危為機。美國此番正式向中國及加拿大、墨西哥加徵關稅，此前特朗普還威脅向歐盟等加徵，新一輪貿易戰可以說已經打響。即使這不是全球性多邊貿易戰，而主要體現在美國對全世界的雙邊層面，先別論美國其實是搬石頭砸自己腳，最終只會影響當地生產及推高通脹，但其他地方亦很可能要為此埋單，包括會受累於美息因此上調，原來經營格局也會受到影響。值得注意的是，相關「特式風險」且不排除會進一步擴至其他層面，為全球經濟增添不確定性兼蒙上不明朗因素。

要妥善管控及分散「特式風險」，正正要求靈巧識變。事實上，中國早已逐步降低對美國的經貿比重，雖然對美出口總額近年仍錄增長，不過依賴程度則明顯下降，從此前最高逼近20%降至去年不足15%，並由亞洲等地取而代之。若然美國對全世界的貿易戰打響，其他地方也勢將要另尋新市場及重整供應鏈，甚而不得不重置資產，以免把太多雞蛋放到美國籃子裏。因時因地制宜，作為國際金融、航運、貿易中心的香港，當有條件把握相關重置潮與重整潮的機遇，主動積極「搶資金」、「搶企業」、「搶人才」，把金融中心的金漆招牌擦得更亮，並推動發展跨國供應鏈管理中心，尤其順應東升西降大勢，開拓東盟、中東等新興市場。

新年另一席捲全球的風暴，則由一家中國企業刮起，即DeepSeek向世人展現了革命性AI突破；對於銳意發展創科產業，又享獨特優勢近水樓台的香港，自然也要仿效金蛇靈巧識變，把握好相關新機遇。的確，辦法總比困難多，即使面對制裁之類挑戰，中國在AI的算力層面似乎面對掣肘，卻可換個角度在算法方面入手革新，從而成就出成本大幅減少、算力要求同樣大減的新技術來。

要乘搭AI快車及內地創科機遇，必須與時並進、不落人後。一方面要繼續加大對此投放，「搶人才」、「搶企業」、「搶資金」必不可少，另一方面也要加快融入國家發展大局，特別是用好河套區港深創科園，與深圳加強合作等。加上人工智能超算中心剛落成啟用，展望未來只要繼續創造更多更好條件，萬事俱備的香港定可配合東風揚帆遠航。

香港要如金蛇蛻變，適應新氣候、新環境，緊記一招鮮不能吃遍天、審時度勢才可順風行。堅持銳意改革、奮發有為，不斷塑造新動能新優勢，香港必可在創新創造中更上層樓，今年勝舊年，明天更美好！

# 樓市U型見底 正等待一個信號

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

筆者日前受邀出席金融樓市論壇，與中原地產創辦人施永青先生一起接受訪問，探討香港樓市前景，互相交流各自的心得和看法。過去幾年，筆者看淡樓市，各類樓價（包括住宅、工商舖）下跌了三至五成不等，與我的預期基本上相同。直到去年底筆者轉趨樂觀，認為樓價大致上已跌至谷底，再大跌的空間有限，目前的市況是處於U型狀態，而這個U型的底部有多長，視乎各項因素而定。筆者並非「唱高散貨」，而是已身體力行，入市購買港島甲級商廈作投資，原因是這個範疇的價格跌得慘烈，出現超跌情況，因此勇於作出投資，也算是對香港投下信心的一票。

### 輸贏一年後定論

筆者已經很久沒有接受傳媒公開訪問，坦白說，作為地產界人士，無論評論樓市升或跌，言論總是會讓網上的樓主(KOL)和網友抨擊。過去幾年地緣政治環境複雜，經濟受到各方面影響不景氣，樓市自然也出現明顯下滑。前幾年筆者評論樓價持續下跌，預期住宅價格將跌二至三成，然而網友仍然覺得不滿意，網上出現的是一面倒瘋狂唱跌的聲音，幾乎都在高唱樓價下跌五至七成不等，為什麼都要「語不驚人

誓不休」？或者他們有一些人是想博取網上流量，另一些人是離開香港清空了物業、又對現實不滿的人，對於他們的處境，筆者非常理解也寄予同情。只希望網友們發表評論文章時，要展現香港人應有的修養和風度。

慶幸的是，香港仍然是言論自由的城市，大家都有對樓市發表評論的權利。近期我轉趨看好，是有感樓市經過幾年的下跌，如今已經差不多到谷底，筆者強調投資要計算值博率，就是因為投資市場沒有必賺，上升幅度較大等於贏面較大，值博率也較高。此外，網絡上正面的聲音太少，該是出來糾正錯誤言論的時候了，至於惹來不少網上樓主的惡意攻擊，我重申不會因為要遷就某些人而改變立場，我仍然會一如既往地撰寫文章，同時提供真實的市場資訊給讀者，這些都是基於事實根據，也迎合讀者觀衆向來的需要。如果認為我的U型反彈走勢評估不準確，而是再下跌二至三成預測才正確，我們大可一年後再確認，看看到時誰對誰錯？今天不必太早作出判斷。

### 甲級寫字樓看高一線

我們再來討論一下，為什麼樓市已經在谷底打底？在剛過去的2024年，經濟環境甚差，然而內地主要城市的樓價基本上可以企穩，香港也只是錄得6.8%的溫和跌

幅。香港去年新樓市場成交達16861宗，比2023年增加50%，創出過去三年新高，證明市場需求很大，用家已在趁低吸納。地產商財政仍然困難，估計今年投地不會多，但還是會採取低價促銷策略，新樓成交會進一步增加，這個消化新樓盤的過程，就是樓市打底的過程。大家想想，市場需求大，資金創新高，新樓貨尾供應有3.26萬伙，一旦今年再賣掉1.8萬伙左右，只剩下1萬多伙，地產商就有條件加價了。

更重要的一點，大家別忽略國家的10萬億元人民幣國債的威力，這個有史以來最大的「量化寬鬆」政策必將推高內地A股市場，從而帶動港股（H股）向上。今年恒生指數的目標為25000點，如果上半年達到23000點並企穩，香港樓市將有可能上升5%。一切已經準備就緒，等待的是一個入市的信號，而這個信號就是一個簡單的理由，比如減息、股市上升，或信心重臨。香港各地人才薈萃、資金實力雄厚、企業重新進駐，今年將有大量優秀企業進來香港上市集資，如寧德時代、江蘇恆瑞醫藥等等，為金融市場帶來一片新景象。國際金融中心地位能夠鞏固及提升，也將帶動整個香港核心區寫字樓的需求，而跌幅過多的港島甲級寫字樓，近期出現大量成交，投資者及用家正在靜靜地趁低收集，此範疇未來可以看高一線。

# 從解籤談香港守正創新

全國政協委員、香港島各界聯合會會長 周厚立

### 港事講場

蛇年正月初二車公誕，新界鄉議局主席劉業強在車公廟為香港求得24號中籤，籤文曰：「生前不作虧心事，只為貪心惹是非；若得貴人相勉力，莫教枉費用心機。」市民認為可接受，期望香港明天會更好。

劉業強解釋籤文「生前不作虧心事，只為貪心惹是非」，指大家做好事，不要貪心就可以，做事要實際。「若得貴人相勉力，莫教枉費用心機。」意指要找貴人支持：「腳踏實地，一步一步做就可以」。車公廟解籤師傅陳天恩表示，「若得貴人相勉力，莫教枉費用心機」中的「貴人」，是指外來投資，希望香港引進更多外來金錢。

惟「貴人」更重是指中央支持。DeepSeek AI深度解讀第24籤，香港的「貴人」

可解為中央政策支持（如大灣區融合）、務實理性的社會力量（沉默多數追求穩定），或制度自我完善能力（國安法後的秩序重建）。DeepSeek認為需更細緻溝通以減少民意反彈。而社會需接納「愛國者治港」框架，同時探索新形勢下的多元表達空間。

「高質量發展，提升港優勢」是香港邁向「由治及興」新征程上的重要課題。時至今日，香港作為國際金融、航運、貿易中心，亦同時面對一日千里的科技發展和變化，包括人工智能、新型物料、生物科技等，在這個經濟轉型期，須守正創新改革求變，以香港所長、服務國家所需，更好造就自身發展。

香港要更好發揮「一國兩制」的獨特優勢，用好中央挺港惠港措施，積極推動業界融入國家發展大局。同時開拓更大的國際市場，推動國際聯繫、網絡和交流，匯

聚海內外人才、資金和其他資源，在全開放型的經濟運行中，互惠共利，扮演好「超級聯繫人」和「超級增值人」的角色，使作為聯通內地和世界的香港，發展前景更加亮麗。值得指出的是，粵港澳大灣區建設為香港提供了約10倍於本港人口且正在快速富裕的市場，將給香港百業發展帶來無限機遇，更要好好把握，積極參與推進。

大年初一，行政長官李家超寄語本港新年靈活識變，表示新一年香港會繼續好事連連、喜樂連連、祝福連連，譜寫更多香港好故事。香港須識變應變，堅持內聯外通、堅定融入大局，堅持擔當作為、勳力攻坚克难，集中精力謀發展，向世界展現「一國兩制」的蓬勃生機，自能在新一年繁榮昌盛、百業興旺，大家幸福健康、生活美滿。

# 恭賀新禧



## MISSION HILLS

# 觀瀾湖