

港商時評

因應勞動力緊張，政府昨宣布於指定8個技術工種，新增渠道引入非學位專才。當局表示，「技術人才清單」經徵詢持份者意見後編製，所涉皆對香港城市運作極為重要，卻在至少5年內面對嚴重人手短缺，且不能通過本地培訓及時補充。各界看待外勞，誠須實事求是，不能盲目反對；政府在未雨綢繆的同時，亦要有效保障本地勞工權益，關鍵在於靈活應變，持續審視勞動力供求狀況而不斷作出調整。

必先確定一點：倘若本地勞動供應充裕，固然可以不假外求；惟當本地供應根本不足，就必須要假手於人、求諸外力。即使香港人口已超越了疫前水平，老齡化問題依然令勞動人口持續萎縮，從此前近400萬降至最新約380萬，加上少子化亦加劇了青黃不接問題，15歲至29歲的勞動人口較十年前銳減近30萬，更有甚者，不少藍領或厭惡性工種且遭嫌棄，長期出現有工無人做的招聘困難。凡此種種，形同十個煲只得七個蓋，單靠改善薪酬待遇是無法變出新的勞動力的，哪怕是培訓技術專才，亦需要時間。

下月底生效的「技術人才清單」，旨在確保香港經濟社會的基本運作，限於8個勞動力供不應求的技術工種；若然坐視人手不足問題不顧，最終受損的必然是市民本身。以升降機服務為例，一方面已漸趨老化，另一方面又不斷新增，保養維修及安裝等需求同時與日俱長；可是，相關技工卻嚴重不足，相信不少市民都遇過升降機長期停擺，故障意外風險也會隨之惡化。「2023年人力推算報告」已指出，本地熟練技術人員短缺情況最誇張，推算至2028年共欠6萬人，除電梯技工外，還包括飛機維修員、海事技術員等，倘不列入輸入清單增加供應，難免會損及香港的國際航空、航海樞紐地位。院舍護士亦為另一重災區，較年輕者不願入行並加劇行業「以老護老」之窘；新增清單為補充勞工另闢蹊徑，不單今日長者可以受惠，他日也會惠及每一位市民。

輸入專才無疑只是中策，比較而言仍肯定勝過社會停擺、服務受損的下策，但歸根究底當局還須爭取確保以本地優先的上策。坊間對外勞抱持質疑確有一定道理，畢竟非本地人始終不熟悉本地的制度及文化；為此，當局要求相關專才須符合指定工種所列明的學歷、年資，以及專業技術（如執業註冊或牌照）等要求，確保水平合格。何況退一步言，即使外勞不及本地人，但有合資格人士協助護理長者總較無人護理好，同一道理也適用於廣受歡迎的外傭身上，倘無外傭的話，本港老齡化及少子化恐必衍生更大問題。長遠來說，當局始終要從根本確保勞動需求有效滿足，包括鼓勵生育、延遲退休，此外還要增加技工培訓和學徒的供應，以至改善社會對技工的觀感等。一味要求提高工資實非辦法，畢竟羊毛出自羊身上，假如外傭薪酬跟本地家傭的薪酬一致，許多家庭難免無法再享服務。

為了保障本地工人權益，清單所涉8個行業已按社會必要性與人手短缺程度來小心釐訂，名額只有1萬個，其薪酬待遇且須達同類工作的市場水平，確保制度是為了補充人手不足、而非用作聘請廉價勞工。勞動供求是變動的，當局未來尚要持續審視情況，多除少補，靈活調整。一旦市場失衡，政府就要出手，以免社會運作失序；面對勞動市場失衡，政府應出手時就要出手，實乃負責任和務實之舉。

香港商報評論員 李哲

新世界物業銷售吸金248億 已完成全年目標逾95%

【香港商報訊】新世界發展（017）昨日發布消息，稱在中國內地及香港業務均取得持續增長，本財年至今整體合約銷售約達248億港元，佔集團全年銷售目標逾95%；其中，港島南區豪宅激晨（DEEP WATER PAVILIA）短短3日成功標售19伙，合共套現逾11億港元。

內地賣樓報捷吸金134億人幣

隨著經濟穩步復蘇及房地產市場回暖，新世界發展加快銷售工作。其中，內地全年銷售目標，由原定的110億元（人民幣，下同）調升至140億元。截至5月26日，本財年實現合約銷售約134億元，佔調升後的目標逾95%，資金回籠速度加快。新世界中國今年1至5月合約銷售達到64.5億元，為去年的1.86倍。在內地傳統「紅五月」旺季，新世界中國於5月1日至5月12日合約銷售亦較去年五一假期增長15%。

在五一假期期間，位於廣州的新世界·天馥加推全新單位發售，推出市場不足半小時已告售罄。廣州東部的新世界星輝新一期推售的樓盤，目前已售出90%單位。

港島南激晨三日共套現逾11億

新世界發展日前與上海黃浦區人民政府簽署戰略合作協議，建立戰略合作夥伴關係，攜手推動淮海路商圈發展。上海淮海路核心地段的第二座K11正式命名為「K11 ELYSEA」，首批寫字樓意向租戶，包括Hermes與新加坡Rajah & Tann律師事務所上海代表處等國際企業。



新世界發展表示，內地及香港賣樓均報捷，至今整體合約銷售約248億元，佔集團全年銷售目標逾95%。

另外，新世界發展夥拍帝國集團、資本策略、麗新發展及港鐵共同打造的港島南岸第5A期激晨，提供447個住宅單位。短短三日，激晨火速售出19伙面向深水灣的大宅，合共套現逾11億元（港元，下同），每伙平均成交價近8550萬元，平均呎價近4萬元。項目共錄得5組大手客，當中最大手富豪客為外籍買家，一擲1.47億元連購兩伙珍罕大宅，最高呎價達4.8萬元，創港島南岸今年新高，售價亦料為港島南岸近4年新高，呎價則為近兩年區內新指標。買家不乏本地富豪，主要來自山頂、南區及九龍區，也有來自內地與外國的買家入市。

與此同時，由新世界發展夥拍遠東發展（035）打造的柏蔚森（THE PAVILIA FOREST），截至5月29日，「柏蔚森」累計售出576伙，套現近40億元，創下2024年啟德跑道區銷量冠軍紀錄。

至於港島地標豪宅皇都（STATE

PAVILIA），截至5月29日，全盤累計售出319伙，佔可售單位近92%，平均呎價約2.2萬元，銷情理想。以價單形式售出單位中，近80%買家選用即供付款，套現逾35.8億元。

長實：今年樓價料升約5%

本港另一間發展商長實集團（1113）亦看好樓市。長實首席營業經理郭子威昨於電台節目指，5月一手成交量逾2000宗，比4月多了1倍，息口下跌是關鍵，加上中美貿易戰緩和，加速買家入市意欲，投資者亦需要尋找更好投資機會，預計今年一手成交1.5萬至1.7萬宗。

郭子威指，相信樓市已處於低位回升格局，預計美國今年減息兩次，本港折息持續低企利好樓市，全年樓價料上升約5%。他指，集團一直積極參與投地，未來會繼續有關策略，強調看好本港樓市發展。

CCL連跌兩周失守136點

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：中原城市領先指數（CCL）見10周最大跌幅，最新報135.16點，按周跌0.79%。CCL連跌兩周共1.13%，失守136點，見2016年8月後次低，財政案公布後，10周以來CCL指數六升四跌，樓價升幅收窄至只有0.2%。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀表示，該行預期短期樓價維持反覆尋底階段，CCL再跌2.16點或1.6%便到達第二季目標133點水平。

二手樓市觀望氣氛仍濃

楊明儀指出，近期H按息回落令供平過租重臨，但一手新盤消耗了不少購買力，加上關稅政策對經濟的不確定性，二手樓市觀望氣氛仍然濃厚。

她續指，CCL仍處於逾8年半低位未變，在2016年8月底水平徘徊，較去年9月首次減息前135.86點低位跌0.52%；較2021年8月191.34點歷史高位跌29.36%；較去年3月撤辣前的低位143.02點跌5.5%；並僅略高於預算案前的134.89點低位。

本周CCL反映本月7日中美啓動會談；本月8日美國及本港主要銀行維持利率不變、H按息兩年半以來再次跌穿封頂息率以及內地公布多項金融救市政策的當周市況。

四區樓價三跌一持平

最新中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）報136.20點，按周跌0.75%。CCL（中小型單位）報134.96點，按周跌0.77%。CCL（大型單位）報136.16點，按周跌0.93%。CCL Mass、CCL（中小型單

位）及CCL（大型單位）齊跌兩周，分別累跌0.76%、1%及1.73%，三大指數同樣繼續於2016年8月底水平徘徊。

至於分區樓價方面，港島CCL Mass報134.16點，按周跌1.17%，終止兩周連升。九龍CCL Mass報133.59點，按周跌1.26%，跌幅10周以來最大，連跌兩周共1.37%。新界東CCL Mass報150.77點，按周跌0.15%。新界西CCL Mass報123.74點，按周無升跌。港島、九龍、新界西及新界東指數，分別處於2016年5月底、8月底、9月底及12月中水平。

CCL樓價指數本周表現

指數類別	本周數據	與上周比較
● 中原城市領先指數	135.16	-0.79%
● 中原城市（大型單位）領先指數	136.16	-0.93%
● 中原城市（中小型單位）領先指數	134.96	-0.77%
● 中原城市大型屋苑領先指數	136.2	-0.75%

4月新批按揭貸款額升2.4%

減少23.5%，至23億元。

4月H按佔比升至91.8%

4月份新取用按揭貸款額按月增加7.7%，至171億元。

以香港銀行同業拆息（HIBOR）作為定價參考的新批按揭貸款所佔比例，由3月份的90.4%上升至4月份的91.8%。

以最優惠貸款利率（P）作為定價的新批按揭貸款所佔比例，由3月份的3.2%下降至4月份的2.3%。

4月份未償還按揭貸款總額按月增加0.2%，至1.8819萬億元。

至於按揭貸款拖欠比率為0.13%，仍維持於低水平，而經重組貸款比率維持於接近0%。

今年二手公屋註冊量約58% 200萬以下個案佔比創11年新高

【香港商報訊】記者蘇尚報道：美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，今年（截至5月29日）二手公屋（包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場）註冊量共錄378宗，當中200萬元或以下註冊量錄220宗，佔比達58.2%，比起去年全年約44.9%增加約

13.3個百分點，連升4年，並創自2014年後的11年新高，並成為二手公屋註冊量的主流。

元朗朗屏邨註冊量最多

美聯物業分析師岑頌謙指出，200萬元或以下二手公屋註冊量佔比上升，相信主要因受樓價回落的帶動。事實上，上述佔比與「美聯樓價指數」走勢呈反比，而在樓價下跌之下，市場上會有更多細價盤供選購。

若將本年（截至5月29日）二手公屋註冊量按不同金額劃分，200萬元或以下註冊量錄220宗，為各類銀碼之中最多。年內200萬元或以下註冊量最多的公屋是元朗朗屏邨，錄18宗200萬元或以下註冊登記；其次為將軍澳景林邨、大埔富亨邨及屯門良景邨，齊錄13宗200萬元或以下登記位居第二位。

雖然年內200萬元或以下二手公屋註冊量超越去年同期，但逾200萬元表現卻明顯失色。據資料顯示，逾200萬至300萬元二手公屋註冊量錄125宗，按年顯著下挫約44.7%；至於逾300萬元個案按年亦跌約28.3%，錄33宗。

科大成立技術與商業生態研究中心

【香港商報訊】記者韓商報道：香港科技大學工商學院昨日宣布成立技術與商業生態研究中心，助力企業把握技術變革帶來的機遇，應對迅速變化的商業環境。

科大技術與商業生態研究中心聚焦研究數字時代下，人工智能、機器人等新興技術如何重塑商業生態、商業戰略與產業格局。其研究將立足於中國科企的實踐，通過輸出理論框架、發布洞察報告、構建案例，深化商業生態研究，揭示技術顛覆對產業格局與生態系統演變的影響。研究

以外，中心亦會致力於促進學界、業界與政策制定者之間的交流及協作。

技術與商業生態研究中心主任兼科大商學院署理院長許佳龍表示：「隨著顛覆性技術不斷重塑商業生態及戰略，人工智能時代企業制勝之道，取決於商業生態系統參與者之間建立的共生關係。研究中心專注於技術與商業生態系統的演變，致力解碼人工智能時代的創新協作模式，涵蓋產品設計、組織結構、平台治理等關鍵領域。通過分析這些趨勢動能，我們期望賦能企業戰略

布局，構建技術革新時代的長期競爭優勢。」

研究中心的成立受益於科大訊飛聯合創始人兼中心顧問委員會成員胡郁的慷慨捐贈。在標誌中心成立的研討會上，來自學界和企業的專家，就創新及產業轉型分享灼見。騰訊公司副總裁、騰訊研究院院長司曉以及原華為集團常務董事、科大客座教授徐文偉發表主題演講。中心副主任孟昭利亦於會上發布中心首份研究報告，探討商業生態的範式轉移以及人工智能時代的創新演進、策略協作和價值創造。

5月份恒指表現最佳五隻成分股

股份（上市編號）	最佳表現（%）
● 東方海外國際（316）	+37.57
● 石藥集團（1093）	+32.14
● 銀河娛樂（027）	+20.58
● 理想汽車（2015）	+17.90
● 藥明康德（2359）	+17.09

8內企申請來港上市 紫光擬集資78億元

【香港商報訊】香港新股市場暢旺！據市場消息指，近8家內地企業申請來港上市，包括內地A股紫光股份（000938.SZ），據報後者擬集資78億元。

據悉，雲計算設備方案供應商紫光股份已向港交所（388）提交上市申請。公司1999年成立，並在深圳交易所上市，早年從事電子零件生產，近年主力開發智能雲等設施，現時A股市值約680億元人民幣。

連同紫光股份共有8家內地企業向港交所提交上市申請，當中包括和美藥業、大眾口腔醫療、日御光伏等。

至於首日掛牌的內地保險中介服務供應商手回集團（2621），表現未見突出，開市即失守上市價，首日掛牌收報6.61元，較招股價8.08元下跌1.47元或18.19%，不計手續費及佣金，一手蝕588元。

手回董事會主席光耀：「我覺得上市只是一個起點，我們要繼續為下一個十年做好準備，下一個十年，希望我們團隊能夠繼續堅持『明白買、放心賠』以及站在客戶角度的服務理念服務客戶。」

5月「不算窮」累積升1170點

至於大市方面，港股5月份最後一個交易日低開低走，科技股領跌。恒指低開233點後，跌幅最多擴大至410點至23163點，收市報23289點，全日挫283點，跌1.2%，成交金額增至2715.6億元。恒生科指全日挫2.48%，收5170點；國指亦跌1.49%，收8432點。總結全周，恒指結束6周升市，全周累跌311點。不過，5月份五窮月則仍升1170點。

重磅科技股昨日齊受壓，阿里巴巴（9988）跌3.56%，收113.9元，騰訊控股（700）跌2.41%，王傳福旗下比亞迪股份（1211）全日挫3.25%，收392.8元，失守400元大關。

香港股票分析師協會副主席郭思怡表示，從走勢上看，5月「不算窮」，因整個月均一直處先低後高的形態，5月波幅達1859點，6月走勢如何較難測。