

港商時評

樓市氣氛回暖
仍須提振信心

差餉物業估價署最新數據顯示，香港7月私人住宅樓價指數升至287.9，按月升0.42%，連升4個月。這一趨勢是否標誌着本港樓價已經觸底反彈，尚需觀察，惟能說明香港住宅樓市近年歷經風雨後，市場氛圍已逐漸回暖。銀行同業拆息下調令業主供樓負擔減輕，市民供樓負擔能力持續改善，「高才通」等人才引进計劃拉動樓市需求，都是吸引買家加快入市步伐的因素。香港樓市的穩定對社會和經濟至關重要，牽涉到居民安居樂業、政府財政收入及整體經濟增長動力，政府在穩樓市方面需要發揮更積極的角色，進一步提振市場信心，為本地經濟行穩致遠提供有力支撐。

本港樓市回穩迹象愈趨顯著，儘管目前貨尾單位庫存存量仍處於高位，但自今年2月以來，發展商每月仍能成功銷售超過1600個單位，一手市場銷售持續回升。根據金融管理局最新公布，今年第二季末負資產住宅按揭貸款宗數為37806宗，較第一季末的40741宗，按季跌7.2%，負資產的大幅減少，顯示樓價向上趨勢明顯。摩根士丹利預計香港樓市已見底，有望迎來長達4至5年的上升周期，並預測下半年樓價將上升2%。

本次樓市回穩是多重因素共同作用的結果。首先，銀行同業拆息下跌直接減輕了業主供樓負擔，使購房成本相對降低。對於動輒數百萬元的房產而言，利率的微小變動都能產生顯著影響，當前的低息環境為市場提供了重要支撐。而美國聯儲局9月啟動減息的機會極高，這將進一步降低潛在買家的借貸成本，降低入市門檻，釋放積壓的樓市需求。其次，香港經濟維持增長、失業率低位徘徊及人均收入上升，加上「抄底」思維，提升了市民置業的意願。再次，政府推出人才引进計劃為市場注入了新的活水。外來人才不僅帶來專業技能和創新活力，也產生住屋及置業需求，這部分新增需求對樓市的拉動作用不可小覷。中原地产公布的數據顯示，2024年香港樓市以普通話拼音登記的買家達11638宗，涉及成交金額超過1300億港元，交易宗數和金額分別同比上漲90%和67%，創下歷史新高。

香港樓市的穩定對社會和經濟的重要性不言而喻。政府早前提出多項措施，包括放寬住宅物業的按揭貸款條件，撤銷買家印花稅，放寬投資移民至住宅物業，激活大額物業的交授等，以促進樓市復蘇，目前初見成效。惟本港樓市經歷多年調整，市場信心重建需時。過去的高樓價曾經讓許多市民望樓興嘆，如今雖然有所回調，但樓價收入比仍然處於較高水平。此外，全球經濟增長放緩、地緣政治風險等外部不確定因素仍存，樓市復蘇的基礎仍需鞏固。

新一份施政報告將於9月公布，特首李家超在施政報告中如何穩固樓市，提振信心，引人期待。例如在避免刺激樓價過快上漲的前提下，有效支持剛性和改善型住房需求，促進市場良性循環；繼續多管齊下增加土地供應；加強市場監測和風險防範，建立健全的逆周期調節機制，防止樓市大起大落等方面，政府須扮演更加積極角色，在制定和調整樓市政策時有全局思維，為市民提供適居之所，為經濟行穩致遠提供有力支撐，正是應有之義。

香港商報評論員 蘇信

中等強國戰略調整折射百年變局深化

2013年，墨西哥、印尼、韓國、土耳其和澳洲在二十國集團（G20）框架內成立「中等強國合作體」。那時，世界百年未有之大變局已全面展開，但是，美國尚未調整其全球戰略，仍以反恐為其全球戰略重心。

2017年底、2018年初，特朗普首度任美國總統不到一年，就代表美國宣布調整美國的全球戰略，反恐不再是主要任務，中國和俄羅斯上升為美國的主要對手。拜登接任美國總統後的第二年，俄烏衝突爆發，世界百年未有之大變局加快全面深入演變。2023年5月2日，智庫德國馬歇爾基金會發布題為《盟友在轉變中的全球秩序：再思與全球搖擺國家的跨大西洋接觸》的報告稱，巴西、印度、印尼、沙特阿拉伯、南非和土耳其等，構成全球格局演變中的「全球搖擺國家」。

當時，「全球搖擺國家」對待世界百年未有之大變局的表現是，一、對俄烏衝突和相關聯的俄羅斯與美西方關係採取超然的態度；二、在中美較量之間不選邊站；三、在本國所在地區爭取發揮具主導性的作用；四、在各自利益的交匯點，謀求合作但是不結盟。

值得重視的是，進入2025年，特朗普再度任美國總統，否定二戰後的國際秩序，妄圖把人類拉回叢林時代。面對全球格局如此被顛覆，「全球搖擺國家」亦即「中等強國」紛紛陷入困境或面對空前困難，不得不調整其對外戰略。在特朗普重返白宮前，印度長期在美西方與俄羅斯之間左右逢源。即使在俄烏衝突期間，美西方也容忍新德里與莫斯科保持密切合作。特朗普再任美國總統時，美印雙方仍表現親密。但是，很快，特朗普令莫迪驚醒。

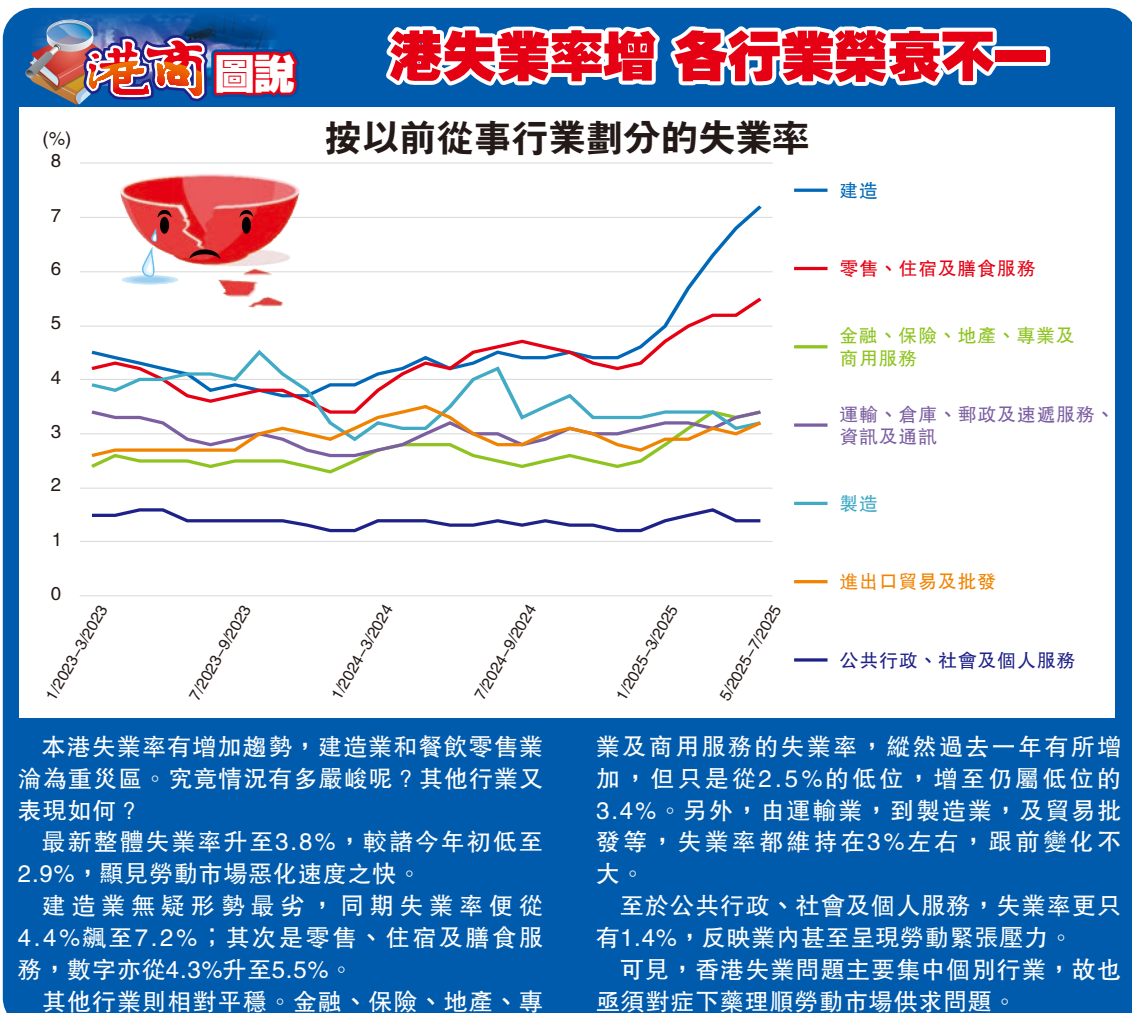
美單邊主義衝擊全球秩序

特朗普在關稅貿易上對莫迪予以重擊，尤其摧毀莫迪渴望當全球大國領袖的執念，動搖了美印夥伴關係的根基，迫使新德里重新審視印度地緣政治經濟處境。之前，莫迪施行「多向結盟力抗中國」的戰略方針，被證明失效，他在會晤中共中央政治局委員、外交部長王毅時表示，「印中是夥伴而不是對手」；「亞洲世紀的到來離不開印中合作」。

越南是東盟的一個重要成員。特朗普重返白宮，盡管河內愿意同美國合作，但仍被加徵進口關稅。華盛頓的信息是清晰的，越南須大幅削減同中國的經貿聯繫。面對如斯變局，河內開始討論從「竹子外交」調整到「榕樹外交」，即必須在本國建立根基，同時向四方拓展支援網絡。

土耳其是地跨亞歐的中等強國。埃爾多安的對外戰略以「戰略平衡」和「戰略模糊」為特徵，努力遊走於各全球大國之間，逐漸推進土耳其的地緣政治雄心。然而，土耳其內部經濟困難，將因特朗普對全球貿易夥伴（包括土耳其）加徵進口關稅，土耳其則向美國出口的鋼鐵和鋁被加徵高額關稅。進而，將削弱埃爾多安政府的對外戰略能力。

其他「中等強國」皆面對更動蕩的外部環境。世界進一步碎片化和全球大國較量愈益激烈，將迫使或促使「中等強國」或先或後告別「搖擺」。



國際婦女會四十華誕創新運動賽事獻禮全運

【香港商報訊】記者陳楚楚報道：為迎接2025年由粵港澳三地聯合承辦的第十五屆全國運動會（十五運會），以及全國第十二屆殘疾人運動會暨第九屆特殊奧林匹克運動會（殘特奧會），並慶祝國際婦女會成立40周年，國際婦女會於2025年8月24日假灣仔修頓場館與香港遊樂場協會及Ageless Arena合辦「新興運動・跨代共融運動會」，凝聚社會各界力量，推動跨代共融與全民運動文化。是次活動主禮嘉賓雲集，包括：香港特別行政區行政長官夫人、國際婦女會榮譽贊助人李林麗嬋，文化體育及旅遊局旅遊事務署旅遊事務副專員朱瑞雯，民政事務總署油尖旺民政事務專員余健強，民政及青年事務局婦女及家庭事務部婦女事務專員陳樂雅。



李林麗嬋（左四）和徐守然（右四）向獲獎者頒發「最佳跨代合拍獎」。

國際婦女會會長彭施美雲、主席徐守然及副主席馮慧珠、黃廖碧瑩及施陳佩霞亦親臨現場，連同香港遊樂場協會主席李傑之、總幹事溫立文、Ageless Arena創辦人李澤鏗、大會禮物贊助者伍政熙、白傳燕紅、盧黎碧煥、單黃嘉敏及多位名譽會長、執委及社區團體代表，共同見證這場充滿意義的盛會。

長者與青年跨代共融

活動設有三個比賽項目：地壺、布袋球及軟式飛鏢。每項運動按成績評出冠、亞、季軍，並設特別獎，評分標準包括運動表演、姿勢、團隊精神和跨代合拍程度。特首夫人及幾位重量級顧問擔任特別獎評判，包括國際婦女會顧問彭曉明、彭穎生、白



特別獎評判團隊（從左至右）盧振雄、彭穎生、白韋六、李林麗嬋、彭曉明、單日堅大合照。



徐守然致辭。

李林麗嬋致辭。

韋六、盧振雄，以及顧問兼香港遊樂場協會常務副會長單日堅。評判的加入使賽事更緊張有趣。本次活動是國際婦女會40周年系列活動的重要部分，以新興運動為主，融入跨代共融元素，設有「最佳跨代溫馨聲」、「最佳手眼精準獎」等獎項。

徐守然：走出家門 參與社區

徐守然表示，成立40周年不僅是里程碑，更是傳承與創新的起點。透過創意運動形式，鼓勵長者與年輕人走出家門、參與社區，促進身心健康與家庭和諧。此次活動不僅增進了家庭成員間的情感聯繫，也鼓勵青少年從中學學習尊重與關懷；對長者而言，則是一個展示活力與價值的平台，促進代際交流與社會參與。

40周年不僅是里程碑，更是傳承與創新的起點。



地壺比賽充滿挑戰性，參賽者正運用推壺技巧爭勝。



李林麗嬋：代代同行 同心共建

李林麗嬋在致辭中表示，國際婦女會四十年來匯聚熱心公益嘅巾幗領袖，堅持「服務社會、關愛社會」的宗旨，致力為弱勢羣體謀福祉、傳承中華文化和同培育青少年，成績卓越。她表示，新興運動運動會以「健康、共融」為主題，用新興，運動形式，安排長者與青年競技，鍛煉身手，家庭成員亦有機會在場內交流、互動，在汗水和同笑聲中增進了解、溝通，正好展現出社會「代代同行、同心共建」的核心價值。

李林麗嬋指出，活動響應即將於2025年舉行的第十五屆全國運動會及第十二屆殘疾人運動會暨第九屆特殊奧林匹克運動會，希望能夠凝聚社羣，齊心關注體育盛事，並且透過運動體驗項目，鼓勵大家身體力行，注重身心健康、跨代共融，協助締造一個更包容、更健康的理想城市。

增進代際交流與尊重

活動讓長者與青少年共同參與，鼓勵長者嘗試新事物，增加與青年的共同話題，也促進青年與長輩的合作。此外，安排長者與青年代表分享參與感



軟式飛鏢極具挑戰性，考驗參賽者的眼力，參賽者全神貫注地參加比賽。

受，交流價值觀與生活智慧，增進代際共鳴與尊重。活動還提升青年對社會責任的認識，通過籌備、協助長者、擔任義工及評判助理，青年們體驗到服務社會的成就感與意義，提升組織與溝通能力，增強參與公益的動力，為未來社區工作或社會服務提供實戰經驗。



跨代參賽者上台發表獲獎感言。



各位參賽者紛紛瞄準布袋球的洞孔投射，力求佳績。