港商時評

用好內聯外通這條好「橋」

新一份施政報告兩天之後便將發表，特首李家超昨在社交平台以《意義非凡的領呔和領巾》爲題發布宣傳片，以相關設計靈感來自香港三座大橋，象徵香港要繼續做好內聯外通獨特優勢。視頻開首8秒更是由人工智能生成，彰顯了敢於創新、擁抱創新的信念。未來如何進一步用好這條「橋」，必須守正創新多諗「橋」，爭取把「超級聯繫人」和「超級增值人」的角色發揮得更好，這正是新時代施政報告要交出的答卷。

在「一國兩制」下，香港擁有 「背靠祖國、聯通世界」的獨特優勢。對內，香港能夠直接參與內地的龐大市場、產業鏈及創科發展；向外，香港具備與國際規則接軌、資訊與資金自由流通的環境，能匯聚全球資金與人才。透過制度創新與政策優化，香港正好成爲「雙循環」的交匯點，坐擁大灣區以至內地龐大市場，這正是香港作爲內地與國際市場之間的「橋」這個戰略價值所在。

要用好這條「橋」 ，政府須諗「橋」持續鞏固升級「八大中心」，以提高本港競爭力。金融方面，IPO市場表現尤其亮麗，並已重奪世一寶座，正正受惠於內地以至海外企業紛至沓來上市，來自世界各地的資金蜂擁而至投資相關優質資產；進一步革新上市制度和資金來港安排，不斷擴展市場的深度和廣度，特別加強與「全球南方」拓展業務，將令香港金融這條「橋」變得更加堅固和強大。資產重置潮和產業鏈重整潮爲香港提供了衆多機遇，在貿易方面要積極與更多經濟體簽訂自貿協定，並盡早加入《區域全面經濟夥伴關係協定》，此外要更多聯同大灣區城市共同出海、聯合招商，一起拓展互利共贏新商機。

創科作爲未來發展重中之重，「AI+」更是潛力無限，昨日李家超的AI生成視頻已反映當局對此高度重視。香港要推動北都提速提效發展，簡化改建程序、放寬規限，對現有工廈進行功能改動，讓產業更快落地；當前香港發展重點包括AI及數字經濟，要先積極引入領先科技企業進駐北都區，加速香港科技產業的轉型與升級，並與深圳等地形成「研發+應用」的良性互補，便能把科技成果更快轉化和產業化。旅遊方面，可爭取進一步放寬內地居民多次往返港澳的政策，結合盛事經濟與會展旅遊，帶動更多內地客源，從而促進消費與文化交流，同時可開發更多「商務+休閒」、「商務+家庭」等旅遊產品，並與內地城市合力推出「一程多站」旅遊路線，吸引旅客在港留多幾晚，也順勢延伸至灣區其他城市。至於文化藝術方面，香港要發展成爲中外文化藝術交流中心，推廣中華文化、發展蓬勃多元的文化藝術活動，發展高質量的文化藝術及創意產業，打造香港「亞洲國際都會」的品牌形象，都是題中應有之義。藉由演藝設施、國際藝術展與人文交流平台等等，展現出香港這條「橋」的另一重意義——情感與文化的交融地。

香港「橋」連接的是國家與國際之間的交往合作，也同時連接了發展新機遇。新一份施政報告即將出籠，各界均期望能有更多的「好橋」，爲相關內聯外通譜寫更美好的新篇章，包括如何更好地推動發展「八大中心」。香港要繼續搭建更多新時代的「橋」，既承載繁榮與穩定，也承載創新與希望。

香港商報評論員 于文

債主變業主 穩住工商舖

香港山西政協常委及召集人、香港福建社團聯會常務副主席 **蔡志忠**

名家指點

筆者早就提議過銀行回購銀主盤，這能夠對疲弱的樓市起最有力的提振作用。東亞銀行日前以約7.9億港元購入山頂歌賦山道15號豪宅，由原本的債主變成業主。此物業原由內地富商陳紅天於2016年以約21億元購入，9年後以7.9億低價出售，跌幅約62%，加上其他印花稅、裝修費、律師費和佣金等支出，估計今次出售帳面大幅虧損超過70%。東亞銀行作爲原貸款的債主，亦即銀主，當然希望以市場價格售予新買家，然而，大額物業在淡市中罕有買家，此物業在經過多次招標及拍賣均未能出售的情況下，東亞銀行選擇自己購買以減少損失乃無可厚非。

這類「債主變業主」的行爲在近年樓市疲軟時比較常見，類似案例也出現在集友銀行以12.98億元購買上環文咸東街全幢，南洋銀行以18.7億元購買觀塘酒店等大型物業。此舉有利於銀行將壞帳轉化爲資產，改善資產質素和負債表，這也反映最近樓市下行及銀行資產管理的一種策略。這一次的購買使東亞銀行能將原本作爲不良貸款的銀主盤物業轉爲正當資產，有助於改善銀行的資產負債表，屬於銀行資產調配的行動，也是化解壞帳、優化資產負債表的戰略措施。

銀行積極支持房地產相關項目

從整體大碼銀主盤市場來看，這種做法相當正面，是淡市變好市的先兆。除了有自用需要之外，銀行購買物業一般不會作長線投資用途。就以東亞銀行購買歌賦山道15號物業的後續計劃，筆者認爲會先對物業內籠稍作修繕整頓，讓其恢復豪宅應有的外觀，之後再將物業推出市場出售。這種做法屬典型的「債主變業主」後的資產管理策略，目的是透過修繕提升物業價值，待市場條件合適時，以較爲合理的價格出售以回收資金，減少資產壞帳風險。

香港銀行目前主要的房地產相關策略集中在按揭貸款及金融服務方面，支持客戶購買住宅及樓花物業，並配合監管措施如提高供款與入息比率上限及調整按揭貸款條件。東亞銀行以金融服務和合作爲主，暫時無公開宣布大規模進行房地產直接投資或開發的計劃，但確實會通過授信及戰略合作支持房地產開發商和相關項目，以期擴展其金融業務和穩固市場地位，筆者欣賞其靈活處事作風，相信對超級豪宅及工商物業市場起積極支援作用。

香港成為優秀人才之都

另一方面，香港於瑞士洛桑國際管理發展學院（IMD）2025年世界人才排名中，躍升至全球排名第四，成爲亞洲第一，並領先新加坡。此排名凸顯香港在人才吸引力、人才就緒度及人才投資與發展等方面的表現均持續提升，證明香港政府自2022年底推出的搶人才措施已見顯著成效。香港成爲亞洲人才冠軍展現了其強大的吸引力和競爭力，反映出香港在教育、創新環境和國際化方面的卓越表現。這不僅提升了香港的全球地位，也爲經濟發展注入了新的動力。

香港成爲人才之都，吸引更多國際優秀人才進來，推動科技創新和產業升級，增強國際合作機會，也強化香港作爲金融、科技和文化中心的地位。整體來說，大大提升本地青年對未來的信心和發展機會，成爲世界人才之都不僅是榮譽，更是香港可持續發展的重要基石。今天，香港房地產已不在是天價遙不可及，近年來住宅價格跌了近三成，幾百萬的房子到處可見；而工商舖市場更跌了五至七成不等，喜見銀主積極處理不良資產，大碼物業成交不斷。不少投資者和用家紛紛買進豪宅及工商物業，銀行也進行內購優質資產，這種趁低吸納以及保護資產的行動，的確是非常明智的做法，不久的將來，香港必將再次騰飛。

從「明日大嶼」暫停看香港發展轉軌

全國政協委員、中國香港（地區）商會會長 **楊莉珊**

商界心聲

香港特區政府發展局局長甯漢豪在施政報告前夕宣布，現階段不宜繼續推進「明日大嶼」計劃的法定環評程序，且未爲項目制訂推展時間表。這一決定，宛如在喧囂的都市規劃爭論中投下了一顆冷靜彈，其意義遠不止於單個項目的「煞停」，更標誌着香港城市發展哲學的一次深刻反思與必要校正。在商業樓宇價格下跌、發展商資金鏈緊繃、庫房空虛、公共財政危機隱現的背景下，此舉無疑是一次痛定思痛的理性抉擇。它使香港社會不得不重新審視一個根本性問題：在二十一世紀的今天，一座國際城市應如何平衡發展雄心與現實約束、政府主導與市場活力、短期需求與長遠可持續性？

「明日大嶼」願景的宏大與其所遭遇的現實困境，構成了香港發展史上一個極具象徵意義的轉捩點。該計劃自誕生之初便承載着解決香港土地及住房長期痼疾的厚望，其規模之巨、耗資之巨，堪稱香港史上最龐大的基建計劃之一。然而，宏大的願景必須扎根於現實的土壤。當前香港商業地產市場正經歷結構性調整。美國實施單邊主義等多重因素疊加，導致本港寫字樓空置率攀升，租金價格從高位回落，很大程度上揭示了香港作爲傳統商業樞紐所面臨的深層挑戰。在此背景下，若仍按原計劃大規模推出新的商業地塊，非但無法吸引預期投資，反而可能加劇市場供需失衡，導致資產價格進一步下行，最終拖累政府土地出讓收入，加劇財政壓力。

不必追求一步到位

香港的公共財政狀況更爲這一決策的緊迫性提供了註腳。歷經多年大規模社會支出與疫情時期的紓困措施，財政儲備已較歷史高位有所回落。同時，香港人口結構老齡化持續加劇，社會福利及醫療開支面臨長期上升壓力。面對如此財政前景，任何超大型基建決策都必須經受更爲嚴苛的成本效益拷問。「明日大嶼」所需的填海及基礎建設投入動輒數千億港元，其融資方案無論是以政府直接出資、發債還是公私合營（PPP）模式進行，均會對特區政府的中長期財政穩健構成重大考驗。在收益前景不確定而成本極其確定的當下，暫停這一項目無異於爲香港公共財政提供了至關重要的緩衝空間，避免了在錯誤時間點陷入可能難以挽回的債務泥潭。

在此戰略反思的十字路口，新加坡的經驗爲我們提供了極具價值的參照系。同爲城市國家與亞洲金融中心，新加坡在土地資源極度稀缺的條件下，以分階段、小步快走、緊密貼合實際需求、並高度注重與整體經濟社會發展戰略的動態協調。新加坡的填海工程從不追求一步到位的規模效應，而是採取模塊化、反覆運算式的開發模式。從濱海灣到裕廊島，每一個填海項目都與特定階段的產業升級、住房需求或基礎設施提升目標直接掛鈎，並留有根據未來情況變化進行調整的充足餘地。這種策略不僅有效分散了財務風險，更保證了新開發土地能夠及時被市場需求所吸收，避免了資源閒置與浪費。

通過政策引導塑造空間利用

香港未來城市發展路徑的再構想，必須建立在此次「明日大嶼」暫停所帶來的反思基礎之上，轉向一種更具韌性、更可持續、也更契合香港獨特城市肌理的發展範式。香港應積極探索「避免需求」的規劃策略。這意味着城市發展不應被動地滿足所有預測的土地需求，而應主動通過政策引導，塑造更集約、更高效的空間利用模式。

最爲關鍵的，是建立一種更加開放、包容和動態的城市治理模式。土地與發展政策關乎所有市民的切身利益，其制訂過程必須納入更多元的利益相關方參與——包括社區組織、專業團體、學術界以及普通市民。通過「事前共謀」，不僅能提升政策的社會接受度，更能匯聚民間智慧，識別潛在風險，共同塑造眞正符合香港長遠利益的空間未來。

暫停「明日大嶼」非但不是規劃的失敗，反而將是香港邁向更智慧、更精細化城市治理範式的重要契機。它提醒我們，一座偉大城市的塑造，從來依靠的不是孤注一擲的豪賭，而是基於現實洞察的持續調整、基於開放對話的社會共識，以及基於對未來負責的審慎勇氣。這或許正是「明日大嶼」按下暫停鍵後，所給予香港最寶貴的禮物。

打擊非法勞工 保障本地就業

民建聯立法會議員 **顏汶羽**

建評

近期，香港失業率持續上升至3.7%，失業人數增至14.5萬人，創下2022年10月以來的新高。在建造業和餐飲業這兩個重災區，失業率分別攀升至7.2%和6.4%。雖然暑假一般有更多畢業生求職，總就業人數及總勞動人口亦有上升，但不能忽視主要經濟行業失業率上升的情況。面對就業市場的嚴峻形勢，我們必須正視非法勞工問題對本地勞動市場造成的衝擊。

現行外勞機制存在明顯漏洞。雖然規定僱主每引入一名全職外勞需配對兩名本地勞工，但僱主可通過聘用不同工種的本地員工來滿足比例要求，甚至將全職崗位分拆爲兼職職位。我們發現，不少食肆的侍應工作大多由外勞擔任，而本地工人卻被排除在這些基礎崗位之外。此外，「陰陽合同」問題也時有發生，嚴重損害勞工權益。

另一方面，本港的非法勞工問題日益嚴重。民建聯收到多宗求助個案，涉及從事黑工等問題。例如，內地攝影師及化妝師透過「小紅書」賣廣告，收費後來港提供服務；更有不法集團以高額報酬慫恿同鄉，以應徵外勞來港後，隨即轉到隱蔽場所從事黑工。這種情況不僅令僱主蒙受損失，更對本地就業市場造成嚴重影響。

民建聯早前就羅列了種種外勞機制存在的問題，包括對本地工人「假招聘」、外勞「陰陽合同」、非法勞工等，爲此提出7項建議，要求政府堵塞漏洞，包括按各行業及工種的就業及失業數據，調整不同工種的申請配額，保障本地工人優先就業，並促請政府嚴厲打擊黑工。本人樂見政府採納部分建議，爲保障本地勞工就業添磚加瓦。

此外，我亦希望政府按實際數據，在2026年上半年完成對「補充勞工優化計劃」的檢討。香港面臨經濟轉型，失業率波動，期望政府屆時會一併公布更多措施修補機制漏洞，並加強本地勞工優先就業，包括應按各行業及工種的就業及失業數據，動態調整不同工種的申請配額，更精準地符合市場需求，並優先保障本地居民的就業機會。

我們呼籲政府在保障本地工人就業權益的同時，也要兼顧企業合理的人力需求。只有完善嚴厲打擊非法勞工，才能實現勞動市場的健康發展，維護香港社會的穩定繁榮。

指導機構：中華人民共和國香港特別行政區政府 保安局
支持機構：中華人民共和國香港特別行政區政府 政制及內地事務局；中華人民共和國香港特別行政區政府 教育局
主辦機構：香港商報