

# 中央舉行座談會紀念胡耀邦誕辰 110 周年 習近平發表重要講話



掃碼睇講話全文

# 香港 商報

Hong Kong Commercial Daily

中國政府特許在內地發行之報刊

在商言商 香港報章

2025年  
11月 21 星期五

今天出版 1 叢共 12 版

1952 年創刊 第 26216 號

香港政府指定刊登法律廣告有效刊物

港澳台及海外每份零售 12 元港幣

廣東省外每份零售 5 元人民幣

廣東省每份零售 4 元人民幣

碼上看  
港 IPO 市場高踞全球第一  
今年融資額已超 320 億美元

掃碼睇圖文

廣東 21 地市  
有什麼體育性格？

掃碼睇體育名片

# 新田科技城將以三紐三帶發展 建成後料每年貢獻 GDP 逾 2500 億 創逾 30 萬職位

【香港商報訊】記者葉家亨報道：昨日，特區政府公布《新田科技城創科產業發展規劃概念綱要》（下稱「概念綱要」），從頂層設計新田科技城 210 公頃新創科用地的發展願景、目標與定位、產業空間布局，以及發展模式，為新田科技城訂下清晰的發展方略。創新科技及工業局局長孫東表示，新田科技城佔地廣，開發需時亦需有序。

「概念綱要」按土地供應時間表，提出分階段發展的方案、產業定位和布局、各片區的統籌發展等事宜，以及引導市場資源投入發展的策略作為清晰指引，讓新田科技城打造成為創科產業的戰略基地。

## 孫東：新田科技城具三大優勢

孫東指出，新田科技城具有三大優勢：它毗鄰河套香港園區，與福田和皇崗的創科生態圈緊密對接，具有區位優勢；它提供約 210 公頃新創科土地，可滿足不同產業鏈環節、不同規模企業、不同科技領域的空間需求，具有規模優勢；它享有優越的交通網絡，鄰近深圳，亦鄰近三寶樹濕地保育公園，具有優良生態環境和宜居的優勢。

孫東又稱，作為河套地區的天然延伸，新田一帶新創科用地可與粵港澳大灣區內地城市完整的產業供應鏈相結合，並承接河套香港園區的科研成果轉化並進行產業化，繼而推動經濟增長，創造優質就業機會，實現產業結構升級，通過聚焦產業、人才和空間之間的互動，打造以產優城、以城引人、以人築產的良性循環。

## 新田科技城明確三大發展定位

據介紹，創科及工業局委託顧問進行研究，經匯聚相關業界人士及持份者的意見，包括創科企業、學術機構、商會、創科協會等，為新田科技城訂下三大發展定位：（一）提供原型和中試、小規模量產空間；（二）發展本地優質創科產業；（三）匯聚全球創科資源和人才。

就產業發展而言，新田科技城可提供較大規模土地，支援《香港創新科技發展藍圖》提出的策略性創科產業發展，即生命健康科技、人工智能與機械人、微電子與智能設備、新材料、新能源及綠色科技等，並聚焦以先進製造為核心的香港創科產業體系的建設。

就用地布局而言，新田科技城新創科用地會以三個樞紐、三個產業發展帶（「三紐」「三帶」）劃分和發展，即由北至南的河套樞紐、洲頭樞紐及麒麟樞紐，以及生命健康發展帶、人工智能與機械人發展帶及微電子與先進產業發展帶。此規劃結構結合創科產業布局

節奏和相關收地和工務部門土地平整工程時間表，劃分為 5 個發展階段，從導入、產業生態延展、產城中樞，以至完善階段。在推展每一階段發展時，會以發展樞紐為統籌引領，發展其主要先進產業，並強調產城融合，除引進企業成立總部、打造商業綜合體外，並設有人才公寓空間，為創科人才提供各項城市配套。規劃亦結合實際情況，並預留一定發展彈性，提供戰略留白區，以便後續階段支援未來新興科技產業。

## 將設專屬公司與市場共同參與開發

就開發模式而言，按有為政府、高效市場原則，新田科技城的開發工作可考慮以成立專屬公司的模式與市場共同參與開發，利用市場化資源提升開發速度、優化開發成本。

根據顧問估算，新田科技城在完全運作階段預計每年將為香港本地生產總值帶來約 2500 億港元或以上貢獻，提供超過 30 萬個相關全職工作崗位。

由上述，新田新創科用地與河套香港園區將形成上中下游協同發展的重要紐帶，為本港創科產業提供辦公、原型、小試、中試、生產綜合空間的全鏈條配套支持。在國家「十四五」規劃及「十五五」規劃建議香港作為



當局有意將新田科技城打造成為創科產業的戰略基地。圖為新田科技城地塊規劃結構。



港府公布《新田科技城創科產業發展規劃概念綱要》 中通社

國際創科中心，以及未來香港「南金融、北創科」的新產業布局下，新田科技城已經成為香港創科發展不可或缺的關鍵部分，將成為香港未來新興科技產業發展的重鎮和發展新質生產力的重要基地。

## 歡迎概念綱要 把握新田機遇

立明確的科創產業發展目標，聚焦包括生命健康等多個優勢領域，相信能進一步推動本港與內地科研數據流通，擴大研究樣本規模，加強發展本港醫學科研產業。香港青年科學院院長岑浩璋亦認為，新布局有利於促進創新資源的流動和企業、人才之間的合作。

數碼港主席陳細明表示，全力支持落實概念綱要，引領人工智能與數據科學、區塊鏈、網絡安全、智慧生活、高端專業服務等產業發展，並積極推進流浮山創科設施建設計劃，與作為香港創科產業戰略基地的新田科技城優勢互補、協同聯動，加速香港建設國際創科中心及人工智能樞紐。

廠商會會長盧金榮表示支持政府將新田科技城明確以產業導向為原則，並尤為歡迎概念綱要提出的產業分期策略。他亦贊同政府成立「平台公司」，透過市場化機制推動新田科技城建設，北都「拆牆鬆綁」將大大提高企業進入新田的意願。

團結香港基金副研究總監、創新科技與產業發展委員會委員郭凱傑亦指，概念綱要與其他創科園區定位差異較突出，專注於科研成果「從 1 到 100」轉化，切合目前香港創科發展面對的瓶頸。政府亦宜選取香港本身具優勢及產業基礎，能夠充分發揮「超級增值人」角色的產業作為新田的焦點。

【香港商報訊】記者林駿強報道：港府昨公布《新田科技城創科產業發展規劃概念綱要》（簡稱「概念綱要」），各方對此表示歡迎。

港深創新及科技園有限公司行政總裁馬惟善表示，概念綱要就新田科技城產業定位、空間布局及分階段發展模式提出清晰方向，與港深創科園發展方向及產業布局高度契合，將繼續吸引科研與先進製造企業落戶和深化合作，共同把握新田科技城及河套合作區發展所帶來的重大機遇。

香港科學院院長盧煜明表示，概念綱要為新田科技城訂



上海之上……」

2008 年，來自四川自貢的「小鎮青年」郭敬明憑借一部《小時代》狂攬 1300 萬元人民幣版稅收入。數年後，這數字甚至升到了 2450 萬元人民幣。郭本人一直希望自己的作品能夠成為中國版的「欲望都市」，不過在近千萬級的讀者，包括此後派生而來不少於 3000 萬系列電影的觀眾眼中，倒更像是寫給上海南京西路 1266 號，那兩棟流線型玻璃幕牆雙子塔樓的讚美詩。

毫無疑問，21 世紀最初四分之一的時段，充斥着「金粉撲鼻奢靡氣息」的南京西路恒隆廣場，成功化身全球消費社會之於東方的風向標。儘管上海的購物中心數量為東京的 3 倍，但似乎只有「恒隆」才是最具代表性的那個，哪怕其一年 133 億元人民幣銷售額（2024 年）只在本土位列第七，且不說第一名南京德基比它高出 84%，即使同城的國金 IFC 和環球港，也分別超出 85 億和 82 億元人民幣。

2024 年 4 月 26 日官宣退休的陳啓宗，應為此自

豪。自 42 歲正式執掌恒隆集團，正是他將這家一度躋身本埠地產五虎「好 local」的香港公司，發展成爲一間罕見的主要資產和業務運營都在內地的「大中華企業」。

還有一個關鍵點，包括上海港匯恒隆廣場和最著名的南京西路恒隆廣場，佔據內地收入項的 58% 和全部收入的 28%。

「中國即將崛起的富裕階層對高端物質生活有着巨大且未滿足的要求」——這是多年前陳氏落筆於《致股東函》中的判斷。而最終，郭敬明的「小時代」背後，是恒隆的「大時代」。

可惜，沒有什麼永垂不朽！

有權威分析人士表示，2008 至 2023 年間，奢侈品行業全球利潤增長的一半源於中國市場。而隨着 2021 年中國房地產業結構性重大調整，同時伴隨 COVID-19 衝擊波，昔日的動力單元已不再能夠強勁馬力輸出。

數據顯示，僅 2025 年上半年，LV 的淨利即下降 20%，而擁有 GUCCI 品牌的開雲更大挫 46%，香奈兒則迎來 5 年中首次營收利潤雙降。

洞庭波兮木葉下，與各奢侈品牌早已結成利益共同體的中國高端商場，或者說交易窗口，也難以獨善其身了。

事實上，寒意早已光臨。恒隆最依仗的物業租賃收入去年就下跌了 6.46%，公司溢利則跌了

12.32%。原因一目了然：內地溢利下降了 12.21%，而到 2025 上半年，儘管幾個主力商場維繫了原先收入水平，但武漢恒隆和瀋陽市府恒隆卻分別錄得 36% 和 37% 的收入下降，十分觸目。

在郭敬明的小說中，夜晚的南京西路就像一條發光的河，而恒隆廣場就是河中最耀眼的鱗片。問題是，陳啓宗的公子、去年正式上位的恒隆第三代掌門人陳文博，將如何拯救自家產業中那枚寶石勳章。

最新消息來了：向前一步，投資 5 億元人民幣拿下不遠處梅龍鎮廣場的經營權。「梅泰恒」，即梅龍鎮廣場、中信泰富廣場、恒隆廣場，地圖上分別標註南京西路 1038、1168 和 1266 號。這三座分別誕生於 1998、2000 和 2001 年的高端商場，恰好構成了上海最頂部商圈的黃金三角。而其地位，堪比當初為上海戴上「十里洋場」冠冕的先施、永安等四大百貨公司。隨着恒隆出手，陳氏家族獨佔其二。

這是要在奢侈品的冬天吹響春天的號角嗎？如同陳文博老竇拿手的逆勢抄底。或許吧！然而，恒隆入駐梅龍鎮更接近於進攻式防禦。皆因在南京西路上，他正面另一個更大塊頭的港資大佬——太古集團。

不少分析家在留意到恒隆上述新聞的同時，往往忽略了一個細節：本次交易早在 3 個月前已然簽約，卻不知為何遲滯至 11 月中旬方施然曝光出街。

一個不小的猜想是：規避太古的鋒芒。

很少有人知曉，施懷雅家族治下的太古，1866 年先在上海設立合作公司，4 年後才登陸香港。1978 年，太古是首批重返內地的外資企業。從可口可樂到國泰航空，太古做的都是細水長流的生意。

太古地產是該集團重要成員，其首度染指內地市場，同樣選擇了上海南京西路。而標的，恰是「梅泰恒」中間那個。2006 年，太古以 2.8 億港元將中信泰富廣場 10% 股權出售後，旋即拍檔香港渣打民家族，以 50：50 股權在南京西路 789 號砸下 170 億元人民幣興建了興業太古匯。

從上海興業太古匯，到上海前灘太古里，再到北京三里屯太古里，再至廣州、成都、西安、三亞，實力更為雄厚的太古集團一口氣上馬 12 個商業綜合體。特別是在 2025 年更是陡然發力：6 月 25 日，將 LV 傳奇的「路易號」搬至興業太古匯大門口，並直接拉動銷售 9 個月大漲 41.9%。同時，官宣接手南京西路核心區的張園的經營權，表示要將其建設成奢侈品基地。

張園，上海首個保護性徵收城市更新項目。百年前，霍元甲在此擺擂台比武。而當太古與恒隆兩大港企各自「一投一參」直接叫板，火藥味開始在南京西路上空遊走。

沒有人知道這場「奢侈品戰爭」的結局會如何，但至少陳啓宗說過，「等熬過寒冬，一切都會變好的」。

香港商報記者 子瑜



## 奢侈品熬過冬天？恒隆太古大戰上海南京路

「當她們穿着 10 公分的細高跟鞋，咔嗒咔嗒踩過恒隆光潔如新的大理石地面時，她們一定覺得自己踩在整座

豪。自 42 歲正式執掌恒隆集團，正是他將這家一度

躋身本埠地產五虎「好 local」的香港公司，發展成

爲一間罕見的主要資產和業務運營都在內地的「大中華企業」。

還有一個關鍵點，包括上海港匯恒隆廣場和最

著名的南京西路恒隆廣場，佔據內地收入項的 58%

和全部收入的 28%。

「中國即將崛起的富裕階層對高端物質生活有着

巨大且未滿足的要求」——這是多年前陳氏落筆於

《致股東函》中的判斷。而最終，郭敬明的「小時代」

背後，是恒隆的「大時代」。

可惜，沒有什麼永垂不朽！

有權威分析人士表示，2008 至 2023 年間，奢侈品

行業全球利潤增長的一半源於中國市場。而隨着

2021 年中國房地產業結構性重大調整，同時伴隨

COVID-19 衝擊波，昔日的動力單元已不再能夠強勁

馬力輸出。

數據顯示，僅 2025 年上半年，LV 的淨利即下降

20%，而擁有 GUCCI 品牌的開雲更大挫 46%，香奈兒

則迎來 5 年中首次營收利潤雙降。

洞庭波兮木葉下，與各奢侈品牌早已結成利益共

同體的中國高端商場，或者說交易窗口，也難以獨

善其身了。

事實上，寒意