

# 港商時評

聖誕節長假期結束，大批市民外遊回港，入境處昨日有近70萬人入境。每逢節日，不少港人均會出門旅行，今年亦沒例外，份屬正常。但港人外遊人數增多，無可避免會影響本地消費，故此怎樣挽留市民在港，同時吸引外地旅客來港，一直是本地業界的重要議題。趁年尾回顧總結全年出入境狀況，誠可幫助我們認知本港文旅客常態。

一年下來，究竟哪個節日是港人離港高峰？聖誕節只排第二，首兩天共有125.5萬人次出境，連同拆禮物日計則有169萬人次。排名第一的乃是復活節，單計假期首兩天已有近133萬人次，連同第三日計更達184萬人次。值得注意的是，兩個節日皆為所謂的「洋節」，兼且疫後這兩年出境人次高低皆如是。背後原因不一而足，但其中之一不排除是種默契，跟內地出遊旺季錯峰出行，避免人潮過於擠逼影響旅遊體驗。

有鑒於此，香港旅遊業必須應變求變，透過優化供應來更好滿足需求。

先談爭取挽留本地客。一來，須針對性地優化「洋節」體驗。在聖誕節這樣一個國際化大節日，全球各地都會舉辦大大小小的盛事吸客，香港當然不能怠慢，否則難免肥水流入別人田。今年本港各地繼續有聖誕相關活動，中環並升級引入投影技術，帶來嶄新的沉浸體驗，即值一讚。西九文化區的活動亦見升級，以多棵聖誕樹構建聖誕森林，成功打造一個媲美中環的新景點，也值一讚。只不過，兩者均須解決人滿之患的問題，尤其是西九大排長龍兼大打蛇餅；雖然參與人士普遍滿意活動，但相關遊玩體驗確有提升空間，畢竟所謂體驗是全過程的，並不限於活動之中，活動前後也要顧及，才可確保遊人最大程度地盡興而歸，此乃第二點。至於其他發展程度不及聖誕節成熟的洋節，有關方面也須着力針對性地打造高質素的盛事來，顯出本港旅遊資源的獨特性，更好留客兼吸客，如此方可將「洋節」轉化為旺丁旺財的文旅商機。

香港作為東西文化薈萃的國際大都會，做好節日經濟無疑有利旅遊業發展。對內地客而言，香港文旅別具優勢，如復活節、聖誕節便見不少內地客專程前來體驗氣氛。但有一點需要關注，就是剛過去的這個「聖誕周」來港內地客反而不多，尤其是周六(27日)便僅錄14.55萬人次，聖誕正日及拆禮物日甚至不足10萬人次；這不等於說香港節日沒吸引力，因為對上一個周六(20日)的人次便高達18.8萬，乃五一、十一以外的一個高位。何以故？不排除跟錯峰出行有關，提早一個周六來港。另外也可能是內地客誤以為節日過後氣氛不再，所以更集中地提早來港。倘如是，當局在打造新盛事、新景點時，要考慮到旅客因時制宜、錯峰出行的需求。在此方面，今年西九已見成功，包括延長節日安排，將節日吸客效應最大化。又譬如中秋節舞火龍活動早不限於傳統正日一天。傳統的西方旅客可能未必熱衷於來港過「洋節」，但聚焦新崛起的亞洲客，香港的節日經濟及文旅盛事絕對大有可為。

繼續優化文旅資源供應，既要增加盛事之量，更要提升體驗之質，此乃新時代新旅遊模式下取得成功的關鍵。有本地傳統餅家響應推廣香港工業品牌旅遊，本月初於廠房體驗館迎來首個旅行團，便為箇中一個良好示範。繼續提高文旅資源供應的量與質，香港自可更好留客與吸客。  
香港商報評論員 李明生

# 今年樓市先苦後甜 明年前景全面樂觀

山西省港區政協常委及召集人、香港福建社團聯會常務副主席 蔡志忠

## 名家指點



時光飛逝，不經不覺充滿挑戰的2025年即將成為過去，迎來令人無限憧憬的2026年。新的一年有新的機遇，大家難免有美好的願望，筆者在此恭祝各位讀者身體健康，吉祥平安，諸事順遂，新年進步！但願香港遠離天災人禍，港人互相支持團結友愛，金融樓市健康發展；也期盼世界停止戰亂，人類和平共處，國與國減少貿易紛爭，經濟互惠互利穩步上揚。

2025年是迂迴曲折的一年，年初市場普遍充滿悲觀情緒，專家們大都認為今年樓市持續跌勢毫無懸念，大家爭議的是跌多少的問題，上半年的確也跌了3%至5%左右。不過筆者早就覺得樓市到下半年會有轉機，源於香港有大量資金和人才湧入，產生大量的剛性需求，加上港府撤銷買樓印花稅，吸引不少內地資金投入住宅樓市，尤其是中小型新樓特別受到追捧。更重要的一點，是利率有機會持續下調，直接減輕買家供樓負擔，如今錢放在銀行的利息越來越少，不如買樓投資收租更佳，加上近年來由於需求增加，引致租金不斷上漲，開始出現供樓平過交租的情況。

## 成也利息敗也利息

筆者一直都有很大的疑問，近幾年全球先進經濟體都瘋狂降準減息，美聯儲局主席鮑威爾不可能這麼自私，為了美國銀行的萬億利息收入，長期堅持高利率政策，不顧傳統行業的借貸負擔，以及中小企業的生存空間。直到特朗普上

場，開始給予聯儲局減息壓力，筆者認為特朗普的經濟政策乏善足陳，唯有令利率下調是他上任以來，最正確和最應該做的措施。因為美國不同階層貧富懸殊，從事創科產業和金融行業者固然富有，但本土基層失業率高，低下階層人士生活艱難，這一群人的經濟能力其實很差，消費力也十分低，否則為什麼會經常出現超市強搶貨品的情況？因此，如果美國不加快減息步伐，不盡快跟隨世界各國的低息政策，那麼美國仍然是高利率國家，將會引致其巨額國債難以清還，也讓更多中小企業經營困難，美國的底層社群也將會越來越動亂。

美國目前的情況與香港很相似，聯繫匯率制度下港元與美元掛鈎，美國高息即是香港高息，所謂「成也利息敗也利息」，長期高息政策有利銀行業賺取巨額息差，但傳統行業和基層民衆卻苦不堪言。過去幾年香港住宅樓價大跌三成左右，商業物業更暴跌五至七成不等，最大原因即是因為利息高企，供樓負擔比六七年前大增近一倍，使部分持貨過重的地產財團和物業投資者難以負擔，在銀主的壓力之下，他們不得不賤賣物業，才導致樓價出現大幅下調。然而，這種情況在今年下半年有所轉變，自從美聯儲局開始減息，香港也需要逐步跟隨，香港股市率先出現大幅反彈，住宅樓價也開始從谷底回升，估計今年樓價從上半年跌3%至5%，到下半年反升3%至5%。此外，相對比較嚴峻的商廈和舖位市場，也出現投資者及用家爭相入市「一地眼鏡碎」！

## 預測甲廈和商舖價格回升逾一成

今年樓市走勢峰迴路轉，從年初開

始下跌到後半年掉頭回升，可謂是「先苦後甜」，全年表現算是有所交代。如今連天在媒體高呼樓市下跌的測量師行香港區主席，也忽然轉為唱好，並預計明年樓價會有5%回升，作為樓市評論家，轉軌之快，令人咋舌。不過筆者倒也欣賞這種勇於認錯的態度，懂得糾正錯誤觀念才不會繼續錯下去。展望2026年，市場由悲觀情緒轉為樂觀態度，樓市將苦盡甘來，各類物業皆呈現上升趨勢，住宅市場不用置疑，專家們一致認為樓價可上升5%至10%不等。至於工商舖市場，專家意見不一，認為過去幾年樓價跌幅過大，受了重創要立馬復原不容易，後市仍不明朗。

筆者對於明年工商舖市場的看法還是比較樂觀的，一個大跌六七成的商業市場，就等於股市在谷底反彈一樣，回升的幅度相對會較大。筆者預期明年甲級寫字樓和一線商舖的價格會有超過一成的回升。從以下幾點來分析會比較清晰：甲級寫字樓和商舖市場，錄得國際大型投行基金、銀行和金融機構天價租入；內地知名電商平台、科創公司天價及高價購買甲廈作為亞太地區香港總部；資金和人才持續流入本港，資金尋找投資機會，明年上半年「筍盤」將被全部消化；打造亞洲教育之都，香港教育事業興旺，創造一股商業市場的生力軍，商廈的未來仍然有希望；美聯儲局主席明年5月換人，美國和香港的利率將逐步下調至與其他發達國家看齊，到時供樓負擔將變得較為輕鬆；香港銀行普遍對商業物業持審慎態度，按揭方面堅持少做少錯，不做不錯，然而市場仍然錄得大量的用家、投資者入市，是不是「春江水暖鴨先知」？

# 優化文旅供應 提升遊客體驗

# 持續築牢安全根基 融入大局共創繁榮

港區全國人大代表召集人、立法會議員 陳勇

## 參政議政

2025年，是香港特區邁向「由治及興」新階段、深入推進變革與發展的關鍵一年。有賴中央政府堅定支持，以李家超特首為首的政府團隊與社會各界齊心協力，始終以維護國家安全為根本基石，以提振經濟、改善民生為核心任務，積極應對複雜的內外挑戰，推動社會整體穩步向前，為香港長遠繁榮奠定了堅實基礎。

過去一年，特區政府持續堅決落實「愛國者治港」原則，進一步優化行政主導體制。隨著《維護國家安全條例》全面實施，社會大局保持高度穩定，為經濟發展營造了更安全、更可預期的環境。處理「黎智英案」等重大法律案件時，政府堅守法治原則，既有力展現了維護國家安全的決心，也向國際社會彰顯了司法獨立與程序公正，妥善平衡了維護安全與保障權利的關係。

在經濟領域，香港展現出強大的韌性與活力。政府積極對接國家「十四五」規劃，鞏固並提升國際金融、貿易、航運中心地位，而失業率穩定在3%左右的低水平。同時，創新科技與綠色金融加速發展，成為經濟增長新引擎，為產業結構多元化注入了強勁動力。

在社會治理方面，政府強化跨部門協作、透明化溝通及精準投放資源，推動治理思維從「被動管理」深刻轉變為「主動服務」，有助促進社會團結、凝聚社區共識。此前宏福苑火災事故令人痛心，當局迅速領導各界支援與善後，正體現「民有所呼、我有所應」施政理念。

## 從四個方面深耕細作

展望2026年，香港堅持同心發展、惠澤民生，將是施政的主旋律。為實現由治及興的飛躍，建議可從以下四個方面深耕細作：

第一，更積極融入國家發展大局。香港須更深度參與粵港澳大灣區建設，發揮「超級聯繫人」與「超級增值人」的獨特優勢。未來一年，應引導社會資源聚焦數字經濟、生命健康、人工智能等領域，發展「新質生產力」，善用香港科研實力與國際化平台，推動產業升級，為年輕一代開拓更廣闊的發展空間。

第二，聚焦破解民生難題，強化結果導向。房屋、醫療與安老服務仍是重中之重。政府應進一步強化「以結果為目標」的施政風格，針對公屋輪候時間、醫療專科排期等關鍵指標，設立明確的績效指標(KPI)，讓市民切實感受到政策帶來的獲得感與溫暖。

第三，推動「有為政府」、「有效市場」與「有愛社會」協同並進。愛國愛港力量應持續發揮橋樑紐帶作用，促進政策高效落實與社會廣泛認同。

第四，着力培育未來棟樑。青年是香港未來，政府須加大投入教育與職業發展，特別注重融合培養國家觀念與國際視野，透過提供更多元實習機會與政策支持，助青年將個人奮鬥融入國家發展大潮。

回顧2025年，香港有力統籌安全與發展。邁進2026年，縱然外部環境依然複雜多變，但只要特區政府牢記以民為本，社會各界秉持同舟共濟的精神，堅定不移貫徹「一國兩制」方針，香港定能書寫更繁榮、公平、活力的嶄新篇章，讓發展成果真正惠及每一位市民。

# 擴大粵港公務車往來便利工商

## 察潮

## 港事講場

大灣區進一步發展，更趨融合。「港車北上、粵車南下」政策出台，方便兩地居民家庭的出行之外，最主要目的還是便利大灣區工商

業融合和經濟發展。初步觀察所得，每天容許一百輛粵車南下進入香港市區，長遠對提振本地消費，促進零售繁榮的作用有限。建議粵港兩地政府，雙向加大開放力度，進一步開放粵港兩地工商機構企業所擁有的「公司車」，同樣能夠受益於「港車北上、粵車南下」政策，則真正有助於大力支持和促進兩地經濟共同繁榮的作用。

以香港北部都會區的新發展機遇為例，河套科技園區已吸引多家科創企業陸續入駐並投入運營，這勢必顯著增加粵港兩地公務車輛往來的需求頻次。對於企業自有或租賃的公務車輛而言，若能實現跨境通行的便捷化與成本優化，將有效助力工商企業降低運營成本，這一需求具有重要戰略意義。既然大灣區

已經出台「港車北上、粵車南下」政策，那麼粵港兩地政府，就應該更加積極地調動起來，把這項好政策效益發揮出去。

特區政府亦要理解到，一輛在港登記並掛有「兩地牌」和一輛在內地登記，受惠於「粵車南下」政策，可以自由穿梭粵港兩地的車輛，每年每輛過境車的維護成本費用存在顯著差異，後者費用可降低十倍以上。這一成本優勢對於依賴跨境車輛運輸的企業而言，將切實減輕其運營負擔。

## 進行新探索發掘新機會

香港養車成本貴，內地養車成本平，是眾所周知的事實。擁有穿梭兩地車牌的內地和香港車輛，在昔日是身份地位的象徵，放在今天是揹負着高養車成本的負擔。大灣區融合發展和香港新界北都開發拓展，先降低運輸物流成本，方便人員和物資流通出入境，將是多數人受益的大事，是香港北都發展急需的要事，是對大

灣區經濟長遠起作用的好事。

香港特區政府應想方設法，從客觀實際出發，為支持工商百業蓬勃發展提供有力支持。

香港各界歡迎粵車南下香港，允許進行新探索，這政策是一個好的開始，寄望之後能藉社會各界新的見解、觀點，推出更多便利工商的好措施、好政策。而香港未來經濟發展，不能離開自己的特點，要鼓勵允許進行新探索。離開了自己的特點，就會費心費力不討好。對照和落實國家「十五五」規劃，香港要真正做到把握特點，就需要平心靜氣地、刻苦認真地進行研究，港府決策層到社會各界，要提倡深入實際，深入研究和解決實際和特殊的問題，並逐步形成科學決策制度、形成習慣、形成風氣，才能發揮好香港不可取代的特色，做到國家所需，而香港又能做得到、做得好，才能達到求真務實、言行一致。允許進行新探索，才能使香港不斷地進步，為國家和民族各事業發展多做貢獻。

# 智能眼鏡應用場景將愈來愈廣

英國切斯特大學金融科技及數據分析教授 梁港生

## 計出新角度

近來，愈來愈多智能眼鏡陸續面世。

從功能上看，現時的智能眼鏡已不只是「把手機畫面搬到眼前」。它們可透過鏡頭與感測器識別環境，結合人工智能作即時分析，例如把陌生語言轉成字幕顯示、在複雜工地中標示安全區域、為外科醫生提供疊加式影像輔助。對物流、醫療、工程、教育與保安等行業而言，這種「免提式資訊」能大幅提升效率，減少錯誤，亦能降低培訓成本。

在消費市場方面，智能眼鏡亦開始嘗試進入日常生活。除了導航與拍攝，還可用作即時通訊、視像會議、運動紀錄與內容播放。配合語音指令與眼球追蹤，使用者毋須拿起手機便能完成不少操作。這種「低干擾、高沉浸」的互動方式，正好迎合了現代人對「少看屏幕、多看世界」的渴望。

不過，智能眼鏡要真正普及，仍面對多重局限。長時間佩戴若出現眼睛疲勞、畫面模糊或延遲，都會影響用戶體驗。再者是外觀與社交接受度。若眼鏡外形過於「科技感」，或讓人感到被拍攝與監控，

便會影響其在公共空間的使用意願。隱私與倫理問題亦不容忽視。當佩戴者可以隨時拍攝、錄音、辨識他人，社會對「被觀察」的焦慮自然上升。未來若缺乏清晰的法規與技術設計來保障個人隱私，智能眼鏡或會引發新的社會摩擦。如何在創新與規管之間取得平衡，將是其能否大規模普及的關鍵。

儘管如此，從長遠看，智能眼鏡的發展潛力仍然可觀。隨著顯示元件、低功耗晶片、邊緣運算與人工智能的進步，未來的智能眼鏡將更輕巧、更省電、更聰明，並能更自然地融入視覺體驗。當視覺資訊不再受限於手機與電腦屏幕，而是直接

與現實世界疊加，人類接收與處理資訊的方式將出現質變。

隨著技術進步與社會接受度提升，其應用場景將愈來愈廣。當我們習慣在眼前看到即時資訊，未來回望今天低頭看手機的日子，或許會像回望舊式傳呼機一樣遙遠。



# 在商言商 香港報章

## 歡迎訂閱2026年度香港商報

1440元

人民幣

廣東省全年訂閱價格

訂報諮詢熱線  
0755-83518737 00852-25905385 0755-23676888

網址  
www.hkcd.com.hk



歡迎掃碼訂閱