

# 銀主盤大幅回落 樓市趨健康發展

亞洲地產創辦人、山西省港區政協常委及召集人 蔡志忠

## 名家指點



蔡志忠

根據金管局公布的數據顯示，截至2026年第一季末，負責產住宅按揭貸款宗數為11424宗，相比2025年第四季末的21304宗下降了46.4%。而有關個案主要是涉及銀行職員住屋按揭貸款或按揭保險計劃貸款，由於這類貸款按揭成數高達九成，才容易產生負資產。此外，直到2026年3月，整體住宅銀主盤存量188個，較上季227個減少39個，減幅為17.2%，連跌3季，也較2025年6月高峰的300個下跌112個或37.3%，創下2023年6月後的11個季度新低。

以上兩個數字都是非常值得關注的市場信號，無論是負責產宗數還是銀主盤數量的大幅減少，

都被視為樓市健康程度的指標。顯然，目前交投暢旺的狀態，代表樓市正處於穩定健康發展當中，銀主盤大減，意味着市場上的「筍盤」越來越少。筆者去年初已開始提醒用家要盡快入市，不要輕信「末日教授」過於悲觀的論調，以免「蘇州過後無艇搭」，雖然當時樓市下跌的言論仍然屬於主流民意，筆者的供款壓力預期會下降，銀行在處置抵押品時也會相對寬容，給予債務人更多時間重組債務。此外，現存業主的防守能力提升，與整體經濟環境改善和失業率維持在低位有關，使得大部

## 銀主盤被搶購 不買樓存風險

1.可以緩解債務危機。銀主盤數量減少，等於業主斷供的壓力減輕。如果市場預期加息周期見頂或開始減息，業主的供款壓力預期會下降，銀行在處置抵押品時也會相對寬容，給予債務人更多時間重組債務。此外，現存業主的防守能力提升，與整體經濟環境改善和失業率維持在低位有關，使得大部

分業主仍有較強的持貨能力。

2.目前市場承接力增強。銀主盤數據回落代表市場消化速度加快，這就是降價後的吸引力，當銀主盤定價調整至低於市價時，市場上的剛性需求和投資者開始進場接貨，庫存就會迅速被消化。買家敢於承接銀主盤，也反映出對後市的看法不再悲觀，這也會產生骨牌效應，使買家爭先恐後搶購「筍盤」。

3.銀行率先與借款人和解。正常來說，銀主盤的出現是銀行在萬不得已下的最後手段。如果業主資金短缺，供樓困難，通常債主會私下先與其商討，大家努力尋找買家，在物業被銀行正式收回之前，業主若能自行在二手市場降價出售，從中得以清還欠款，就不會變成銀主盤。

4.銀主盤是高峰期不足半成。現時的188個銀主盤與歷史高峰時期的數千個相比，只是不足5%。銀主盤的產生大多數從業主借貸過度而變成負資產

開始，以這個輕微的數字來看，不會演變成系統性的金融風險。過去十年嚴格的銀行壓力測試，確保了大部分業主具備較強的財務韌性，這也是銀主盤維持在相對低位的主要原因。

總結以上種種，銀主盤大幅回落顯示樓市最壞的時候已經過去，市場建立了一定的底部支撐。此時此刻，不要再相信一些不負責任、志在博眼球的大跌言論，有能力又有實際需要的人，如今就存在不買樓的風險。不用盡信筆者，從近期香港20個大型屋苑的銀行估價全面調升，大家也可以看出一些端倪。經過多年的施政經驗，香港的房屋政策越來越成熟，公營房屋的大幅增加，包括增加當中的廉價資助房屋（如居屋等），充分照顧本地基層市民的居住需求；而私人房屋市場，如金融市場一樣向國際開放，符合最自由經濟體的標準，引來大量的購買力，增強了庫房的財政收入，對香港經濟作出不少貢獻。

## 研創賦能 築品牌強國根基

國際品牌科學院理事長 邱建新

際溢價力不足等問題，根源正是基礎研發投入不足、底層技術積澱不夠。缺乏基礎科研的支撐，品牌發展只會流於表面，難以在全球市場佔據一席之地。

華為海思晶片多年潛心攻關通信演算法、半導體材料等基礎領域，憑藉深厚技術積累實現突破，在國際競爭中穩佔先機；前海深港合作區中間科創企業，依託基礎研創成果快速崛起，躋身全球產業鏈核心環節。這些實踐充分證明，唯有築牢基礎研究根基，以原創科技賦能產品升級，才能打造出具有核心競爭力的國際品牌，擺脫低端競爭困局。

香港作為國際金融、貿易及商業樞紐，擁有完善的知識產權保護制度、自由的資本流動環境、與國際接軌的商業規則，連接內地廣闊市場與全球資源，是內地品牌走向世界的最佳跳板。世界品牌日落戶香港、世界品牌大會成功舉辦，更將進一步鞏固了香港作為國際品牌交流平台的地位，為內外品牌合作搭建起高效橋樑。

## 助力內地品牌出海

大會後，國際品牌科學院將緊扣特區政府品牌出

海工作部署，與出海專班應用好兩地資源、優化服務體系，針對內地科技製造、國潮文化、創新科創等不同類型品牌，量身定製出海方案，打通國際認證、管道對接、品牌推廣、跨境融資等全流程服務，以更有利、更務實的行動，幫助內地優質品牌藉由香港這個國際窗口，高效拓展全球市場，提升國際影響力。

品牌強國建設，離不開科技研創與文化自信的雙向賦能。優秀的國際品牌，既是科技實力的體現，也是文化內涵的載體。故宮文創依託文物修復基礎研究，結合數字科技活化傳統文化，打造出享譽全球的東方品牌；華為、大疆等內地企業，以硬核科研實力樹立行業標準，向世界展現中國創造的實力。這些品牌的成功，正是基礎研創賦能品牌發展、文化自信提升品牌價值的生動寫照。

未來，隨着國際品牌科學院與特區政府出海專班協作不斷深化，香港將進一步發揮獨特優勢，聯同內地雄厚的科研和產業基礎，持續以基礎研究強品牌根基、以國際平台拓品牌出路，助力更多內地品牌走出國門、走向世界，為推進品牌強國建設、推動中外品牌交流合作貢獻香江力量。

## 從光影出發 為港旅遊添把火

港區全國政協委員 朱鼎健

## 港事講場

內地五一黃金周長假到來，香港的街頭巷尾熱鬧起來。根據香港旅遊發展局早前公布的資料，今年第一季度訪港旅客已達1431萬人次，同比增長17%，其中內地旅客佔了1108萬人次，增幅達到了20%。在這樣強勁的復蘇勢頭下，這個五一假期，政府和旅遊業界預計將迎來約98萬人次內地旅客訪港，酒店訂房率預計可超九成。毫無疑問，這是香港旅遊業重返熱鬧景象的又一個有力信號。

在這樣的背景下，一部電影的上映值得格外關注：五一檔期公映的《寒戰1994》。作為《寒戰》系列時隔十年的回歸之作，周潤發、郭富城、梁家輝等陣容齊聚，故事拉回香港回歸前夕，圍繞一樁天價綁架案展開警隊內外的權力博弈。1994年是香港一個特殊時期，這部影片既是對港產警匪片黃金時代的致敬，也是一次真誠的歷史回望。

## 推出電影IP深度遊路線

更值得思考的是，這樣一部作品能給香港旅遊帶來什麼。其實特區政府已經有成功經驗：去年在九龍寨城公園推出「九龍寨城光影之旅」電影場景展，重現《九龍寨城之圍城》的經典場景，免費開放三年，成功將電影熱度引向九龍城區的美食街和特色小店，帶動了區域消費。這說明，一部有生命力的香港電影，完全可以在銀幕之外延展出更大的文旅價值。

在筆者看來，《寒戰1994》同樣具備這種潛力。預告片透露出，片中那些穿梭於中環街巷、維多利亞港的緊張追逐，以及舊油麻地警署、九龍寨城公園等標誌性空間，都可以成為內地影迷按圖索驥的朝聖地。尤其值得一提的是，特區政府「發展旅遊熱點工作組」去年公布的9個重點項目中，開放舊油麻地警署正是其中之一，目的就是讓旅客親身感受那些出現在無數港產片裏的經典場景。如果我們能將這部影片的關鍵取景地串聯起來，配合專業導賞，推出以電影IP為核心的深度遊路線，完全可以滿足當下遊客對沉浸式文化體驗的需求。更進一步，甚至可以藉助大灣區「一程多站」的便利交通，聯合深圳、廣州等城市，推出「港產片取景地聯動遊」，讓銀幕前的觀眾變成行走故事裏的旅人。

## 滿足遊客沉浸式文化體驗需求

近兩年的數據顯示，內地訪港旅客的消費模式在悄然轉變：從過去偏重購物，轉向注重住宿品質、深度體驗和文化探索。越來越多旅客主動尋找特色美食街區，渴望感受地道的香港煙火氣。這正是電影旅遊最擅長的領域，不提供千篇一律的購物導賞，而是用故事和場景賦予旅行情感連接，讓每一次打卡都帶着對香港文化的理解與認同。

香港電影業過去十年經歷了艱難調整期，但《九龍寨城之圍城》的火爆和這部《寒戰》新作的高關注度，都證明港產片仍有不可替代的生命力。這種生命力不僅體現在銀幕上，更體現在銀幕外：一部好電影能吸引觀眾走進影院，也能吸引他們親自踏上取景地，完成一趟真實的影像之旅。

當然，要讓這份熱情轉化為旅遊業的長久動力，還需要做好配套。特區政府與內地文旅部門可以進一步加強政策協同，在影片熱映期間聯合旅行社推出主題旅行產品，甚至邀請主創團隊參與香港文旅推介活動。酒店、餐飲、零售行業也應敏銳捕捉契機，推出電影主題套餐、聯動優惠和限定紀念品，讓旅客在感官與消費兩個層面都能感受到電影文化的浸潤。

期待內地朋友們看完這部影片後，湧起「我也想去香港看看」的念頭。來到香港，他們不僅能重走銀幕上的經典場景，更能喝一杯絲襪奶茶、逛一趟廟街夜市、坐一次天星小輪，感受這座城市的溫度。當旅遊從走馬觀花的打卡，變成從銀幕走入生活的文化體驗，我相信，這就是香港電影文化能為香港旅遊帶來的最珍貴的價值。

## 香港不能僅僅只有黃金交易市場

信和匯聯研究員、英國肯特大學商學院博士生導師 田塋

## 經濟點評

世界黃金協會日前公布一季《黃金需求趨勢》報告。最值得注意的，不是金價又漲了多少，而是各國央行依然在買金：一季全球央行淨購金244噸，同比增加3%；中國人民銀行3月再增持約5噸，已連續第17個月買入。同月，國際貨幣基金組織把2026年全球增長預測下調至3.1%，並警告戰爭、碎片化和通脹反覆會繼續拖累市場信心。兩條消息放在一起看，黃金重新變得重要，不只是因為價格在漲，更因為世界對「安全資產」的理解正在變化。

## 要支撐大額配置和長期持有

更值得關心的，不是普通投資者要不要追金價，而是香港有沒有準備好承接這股變化。過去一談黃金，市場容易想到首飾消費和零售投資，但在增長放慢、利率反覆和地緣風險長期化的環境裏，黃金早已不只是商品，而是儲備資產、抵押品、流動性緩衝和風險對沖工具。企業和機構需要的，也不只是買賣渠道，而是一條能夠支撐大額配置和長期持有的服務鏈。

香港已邁出幾步。預算案明確提出建設國際黃金交易市場；香港與上海黃金交易所簽署合作協議；本地黃金中央結算系統也已經建立。接下來，特區政府還會研究給予合資格機構黃金交易和結算稅務

優惠，並推動行業成立更有代表性的市場組織。這些動作說明，特區政府看到的不是金市行情，而是國際金融中心能否補上一塊重要拼圖。

緊迫感來自競爭格局。世界黃金協會把倫敦場外市場、美國期貨市場和上海黃金交易所列為全球三大黃金交易中心，其中倫敦場外市場約佔全球名義交易量七成；迪拜和新加坡也在爭奪倉儲、轉口和區域定價功能。香港若只停留在「也有黃金交易」的層面，很難真正分到高附加價值環節。它必須回答一個更實際的問題：企業和機構為什麼要把黃金配置、交收和風險管理放在香港完成？

補拼圖不能只停留在「有一個黃金市場」。如果香港只是把黃金當作新題材，最後得到的無非是更多討論和一些短期交易；如果香港把黃金納入企業財資中心業務和跨境資產配置安排裏，它的意義就完全不同。跨國公司在香港設立企業財資中心，處理的不只是現金頭寸，還有匯率、利率、流動性和避險需求。若企業能在香港完成黃金買賣、實物交收、倉儲安排、融資抵押和風險對沖，香港提供的就不再只是交易場所，而是一條服務企業財資管理的黃金鏈條。

## 提供財資管理服務黃金鏈條

舉個例子，一家在亞洲多地採購原材料的跨國企

業，若希望用部分黃金作為抵押取得短期融資，真正關心的不是掛牌價格，而是黃金能否便利入庫、能否快速估值、銀行是否接受抵押、保險和法律文件是否清楚、需要平倉或調撥時能否及時完成。若這些環節分散在不同城市，成本和不確定性都會上升；若香港能把交易、交收、倉儲、融資抵押和風險對沖串起來，黃金市場才會真正服務企業經營。

這是香港最該發力的地方。黃金市場若能與香港作為企業財資中心主要基地的功能結合，會直接提升香港對跨國企業的吸引力；若能與離岸人民幣市場結合，則可以發展更多人民幣計價和人民幣結算的黃金產品，讓機構在配置黃金時多一個幣種選擇；若再把倉儲、保險、鑒定、法律和仲裁服務做實，香港賣的就不是單一黃金合約，而是從交易到交收、從保管到融資的完整服務。

央行繼續囤金，給香港的提醒並不在金價圖表裏，而在全球儲備和資金配置邏輯的變化裏。香港若只盯着金價，會把這件事看小；若能把黃金交易、結算、倉儲、融資和風險對沖這條鏈條做實，國際黃金交易市場就不是多一個金融產品，而是多了一項服務全球資金和企業財資管理的硬能力。未來的競爭，不會只看誰擁有更多產品，而會看誰更能在不確定性上升時，把資產保管好、流動性安排好、風險處理好。

## 借鑒深圳應急救援創新成果

港區全國人大代表召集人、民建聯副主席 陳勇

## 建評

現代應急救援工作，講求機械化、科技化、標準化，以及推動社區應急意識。香港在這方面已有一定基礎，而一河之隔的深圳近年亦有創新發展，值得互相借鑒。就此，民建聯早前參訪深圳市應急管理局，深入了解當地應急管理的創新措施，對深圳的「雙盲演練」、高層救火無人機、舊樓消防改造，以及入戶級「自救艙」等印象深刻，認為不少經驗值得香港參考，亦適合向市民推廣。

## 雙盲真演練 無人機救火

機械化方面，「雙盲演練」是事前不通知時間、不透露地點，直接模擬災害場景。我們認為這是真正的壓力測試，能全面檢驗前線人員的反應與協調能力，比傳統預演更能反映實戰情況，值得香港參考引入。

科技化方面，深圳近年積極引入無人機加強消防救火能力。例如在大廈樓層之間的隔火層預設「專用水口」，讓無人機飛抵後接駁水喉，在高空射水救火，大大突破雲梯高度限制。此外，深圳應急局亦引入外骨骼助力裝置及高亮度便攜照明設備，提升前線人員在濃煙或夜間環境下的安全及能力，以應對高難度救援任務。

## 積極引入民間自救措施

標準化方面，深圳政府透過修改規劃標準，從源頭強化建築物消防設計。例如要求舊式單幢樓宇外加設獨立主管，接駁大廈水箱，做到「一泵到底」，將水源直接送到火場；又探討在新式樓宇強制設立獨立的消防專用救災電梯，讓救援人員在火災期間仍能快速到達不同樓層，節省體力與時間，並能及時救人。

推動社區應急意識方面，深圳的應急預案重視社

區保護及家居避難，例如推行「5分鐘急應圈」，每個社區設應急站和社會應急隊伍，讓街坊在專業救援到場前做到初步自救互救。同時透過科普教育，向市民灌輸面對災害「逃、躲、救」的方法，其中「自救艙」作為「躲」的典型科技產品，讓住戶在無法逃生時可進入密閉空間避難。對於深圳當局積極引入民間自救措施，特區政府亦應關注本港居民，尤其是居於單幢樓宇市民的自救能力。消防處現時推廣的「防火三寶」——滅火筒、滅火氈及獨立火警偵測器，具一定成效，但隨着科技進步，應引入更多價格相宜、實用高效的家居自救設備，例如可連接物聯網的煙霧感應器及輕便防煙面具，提升市民在火災中的應變能力及生存機會。

透過是次參訪，我們看到深圳不少研究成果及可用技術已實測有效，稍後會整合交流成果，結合香港實際環境，向特區政府提交務實可行的建議，進一步提升香港處理應急事件的救援能力。