

港商時評

落實「一五」規劃 籌謀安居長策

房屋向來是港人最為關切的民生議題。香港首份五年規劃，將安居治理納入系統化頂層設計，就土地及房屋供應訂立多項核心目標與指針，回應港人住屋的「急難愁盼」。政府昨最新公布的《長遠房屋策略》報告（簡稱《長策》），勾劃未來十年房屋供應藍圖，將供應目標定於42萬個單位，朝四大方向發力，推動本港房屋治理迎來質變。新十年房屋策略，正是落實「一五」規劃的具體舉措，構建起涵蓋兜底保障、階梯流轉、質量優化、效能提速的房屋治理體系，為市民更好籌謀安居長策。

香港「一五」規劃提出完善多元安居體系，訂下清晰時間表與量化指標。規劃訂明，未來五年公營房屋建屋量達19.6萬個單位，在2027年度達致3萬個「簡約公屋」供應目標，形成短期紓困、長期兜底的雙重供應體系；同時致力壓縮公屋輪候時間，目標持續下降至四年以下，兌現市民「早上樓」的期盼。規劃亦訂立「四三三」供應比例：四成為出租公營房屋，三成為資助出售房屋，另外三成為私樓，藉此搭建房屋階梯，鼓勵市民向上流動，支援青年置業。《長策》將這份五年宏觀部署延伸至十年維度，把長遠供應推算拆解為逐年可執行、可監督的階段任務，令市民對安居的期盼，由遠景承諾轉化為看得見、摸得着的民生成果。

完善房屋階梯、助力上進上流，是《長策》一大亮點。過去4年多，本屆政府持續提速增產，累計超13.3萬公營房屋單位落成，公屋綜合輪候時間由6.1年的高位回落至4.8年，青年公屋申請數目明顯下降，反映基層住屋壓力持續舒緩。在此基礎上，《長策》增量兜底不變，未來十年公私營房屋供應比例維持七比三，同時精準回應多元住屋訴求。首五年傳統公屋預計落成量持續上升，新增部分主要來自資助出售單位；公營房屋租售比例逐步邁向六比四，顯著擴大資助出售單位供應規模，說明政府的政策重心，已由單純增加供應，轉向完善置業階梯。通過按揭優惠、抽籤加分、轉讓限制放寬、增設青年專屬置業配額等舉措，鼓勵各個階層的市民，尤其是年青人按自己的能力向上流動，讓房屋階梯真正實現基層可安居、中產可上進、青年可扎根的目標。

《長策》提出四大政策方向，包括鼓勵市民循房屋階梯上進上流；優化資助出售單位；取締劣質「劏房」，有序推展簡樸房制度；持續推動科技應用提升建屋效益。整套政策不單解決「有的住」，更追求「住得好」，實現「增量」與「提質」並重，與「一五」規劃的安居理念一脈相承。政策長短並舉，短期依靠簡約公屋及簡樸房改善基層劣居住環境，守住安居底線；長期優化資助出售單位配比、活化二手市場，為青年及夾心階層打通置業通道。與此同時，推廣組裝合成建築等新技術，壓縮工期、嚴控成本，保障龐大建屋計劃穩步落地。整體而言，《長策》與「一五」規劃深度對接，形成「五年攻堅、十年布局」的雙層架構，是一套有節奏、有策略、有計劃的安居治理路徑。

安居才能樂業。政府只要穩定建屋節奏、按需調整政策、促進市場流轉，就能逐步破解住屋難題，為社會長遠穩定和高質量發展築牢民生根基。

香港商報評論員 蘇信

中美關係新章 香港要升級「超級聯繫人」

全國政協委員、中國香港（地區）商會會長 楊莉珊

商界心聲

中美元首會晤把「建設性戰略穩定關係」從概念進一步推向行動，傳遞出的不是一句外交辭令，而是市場預期、企業布局 and 區域合作都能接住的真實信號。對香港而言，真正重要的不是「關係好了」這四個字，而是關係進入可預期區間後，香港那套「背靠祖國、聯通世界」的老本事，能不能在新形勢下換成新產能：金融重估、貿易轉口、創科協同、法律仲裁、風險管理、人才集聚，哪一塊能先跑出來，哪一塊就是下一階段香港競爭力的基本盤。

市場最誠實。上海美國商會《2026年中國商業報告》顯示，58%的受訪企業對未來5年在華前景樂觀，比上年升17個百分點；78%的企業2025年盈利，是2019年以來最高；28%去年擴大在華投資，為4年來最高。更關鍵的是，企業不再只把中國當銷售市場，29%的會員把「在中國、為世界」列為首選策略，超過「在中國、為中國」的24%。這說明跨國公司的中國業務正從利潤中心升級為全球供應鏈和創新節點。

新形勢下換成新產能

這種預期修復，香港比很多城市更早感知。行政長官李家超已明確講到，構建中美建設性戰略穩定關係，對香港經貿發展和全球貿易格局都有積極意義，直接給貿易信心托底。

落到具體場景：

金融端，地緣政治回穩會壓低風險溢價，歐美長線資金和港股IPO的估值邏輯會改善。內地高增值企業來港融資的視窗打開，美國跨國公司重新把香港納入亞太考察清單，不是客套，是真金白銀的路線修正。

貿易端，關稅減讓和貿易復蘇直接減輕轉口成本，航運、空運、貿易融資、保險保理跟着動。香港是全球最繁忙的集裝箱和航空貨運樞紐之一，轉口貿易的彈性很大，成本一下行，貨量會回來。

專業服務端，更隱蔽也更重要。中美供應鏈重組不是簡單「撤出中國」，而是「分段、合規、留痕、可審計」。這時候跨法域合同、出口管制盡調、專利布局、爭議解決全部升值。香港要賺的不是單邊紅利，而是「兩邊都要穩妥」的中間費。這是「超級聯繫人」的老本行，也是回穩期最實在的一塊。

普通法和仲裁，是香港最容易被說濫、也最該重估的牌。中美關係回穩，不代表商事糾紛變少；相反，貿易量回升、投資重啓、合資項目變多，合規摩擦和合同爭議會同步上升。企業怕的不是競爭，是「出事以後沒地方講理、講了也不認。」香港的價值正在這裏：中國境內唯一大規模運行普通法的司法管轄區；與國際商事規則、英美法系律師群、國際仲裁機構天然接通；同時懂內地客戶、懂國家隊邏輯、懂跨境資本語言。

中美關係「止跌回穩」，外部勢力拿香港問題做文章的空間就小；而在民間、青年、企業、地方合作、人文交流這些非敏感層，香港比內地省份主動，也比純西方節點可信。法律仲裁就是這個邏輯的制度版——不是選邊，而是提供一套兩邊都能接受的規則中介。

給北都創科實在好處

北部都會區和河套，決定香港五年後站在哪。金融貿易是回穩期的現金流，創科和北都才是香港5年後的身位。香港首份五年規劃和國家「十五五」完全銜接，把北部都會區單列為篇，明確「南金融、北創科」，河套香港園區優先建設，新田科技城、沙嶺數據園、洪水橋/廈村、流浮山一併推進。

規劃寫得很清楚：一河兩岸、一區兩園，人員、物資、資金、數據要安全高效便捷流動，深圳園區趨同香港、對接國際。這意味着河套不是又一個產業園，而是制度介面——香港的普通法、國際評審、資金自由，加深圳的工程化、產業鏈和速度。

中美回穩給北都的實在好處是：美國和國際創科資本敢來考察了，AI、生物醫藥、微電子這些敏感但高價值的領域，可以先用「非軍事、可審計、聯合治理」的機制試水。中美已就人工智能對話機制化，香港夾在普通法規則和中國應用場景之間，天然適合做協力廠商試驗場：做標準、做安全評估、做跨境數據沙盒、做聯

合專利池。香港研發、灣區製造，這條路想跑通，研發強度也要跟上。目前香港研發開支佔GDP約1.63%，規劃爭取年均增10%，2030年後衝到3%。這個目標不低，錢要花在人和儀器上，別花在寫字樓租金和景觀工程上。

要做雙向風控型聯繫人

今天的中美關係下，香港要做的是「雙向風控型聯繫人」：幫內地企業出去——不是簡單開個香港殼公司，而是做三件硬活：美國上市、發債、併購的合規架構；出口管制和CFIUS式審查的壓力測試；品牌、ESG、勞工、數據合規的西方敘事翻譯。幫美國企業進來，是用香港控股公司布局大灣區，隔離地緣敞口；把中國研發「in China for the world」的智慧財產權放在普通法下托管；台海、制裁、匯率、供應鏈中斷的四類情景預案，香港專業服務圈來寫。

這才是「超級」二字的新解。舊版超級聯繫人是通道費，新版是信任溢價。中美越是有競爭，越需要協力廠商可信任節點；香港如果只做轉口，會被數字貿易和近岸外包吃掉；香港如果把法律、會計、估值、仲裁、合規、家族辦公室、人民幣離岸、綠色融資串起來，就能吃下信任基礎設施的紅利。

「合作為主、競爭有度、分歧可控、和平可期」這四句，放在大國關係裏是戰略框架，放在香港手裏就是產品說明書。合作為主指香港去做雙向投資和貿易融資；競爭有度指香港去做合規、仲裁、專利、出口管制盡調；分歧可控指香港去做危機溝通、法律隔離、供應鏈情景管理；和平可期指香港去做人文、青年、專業團體、地方合作的非官方緩衝。

元首外交給方向，五年規劃給錨點，企業信心給現金流，但最後落不落地，看香港自己狠不狠。

回穩期最大的風險，是把「關係好了」當成「不用改革了」。恰恰相反，關係一好，競爭對手也會回來，都會搶同一批客戶。把視窗期變成制度能力，香港才配得上「超級聯繫人」這個老詞的新意思。否則下一次風一來，還是那個靠轉口和地產收租的香港，那不是回穩，是錯過。中美元首把船掌穩了，香港自己要把握劃下去。

【香港商報訊】記者霄虹、單家琛報道：面對新興毒品威脅，新一代青年的接收資訊習慣經已改變，傳統禁毒宣傳手法亦必須革新。香港北部都會優秀青少年聯會(下稱：北優青)主辦的「慶祝中華人民共和國成立77周年北優青禁毒嘉年華」，9月27日假紅磡置富都會廣場隆重舉行。大會同時發布一項過千人調查，揭示逾三成半青年因「壓力爆煲」試毒，並高度屬意以「迷因圖（Meme）」接收資訊。保安局局長鄧炳強應邀主禮，一眾政商界人士蒞臨，攜手推廣健康生活及正向人生價值。活動獲駿傑集團金贊助、泓亮諮詢及評估銀贊助，以及艾德金融控股銅贊助。

北優青禁毒嘉年華賀國慶

鄧炳強主禮 推正向抗毒



鄧炳強致辭，向社會大眾推廣正向人生價值的訊息。



鄧炳強、梁子穎、黃永威、林以律、鄭文翰與一眾嘉賓一同主持啓動禮，為北優青禁毒嘉年華揭開序幕。

本次嘉年華以《開創北都新一代 禁毒青年創未來》為主題，邀請著名影星林淑敏擔任星級活動大使，共同宣揚遠離毒品誘惑，實踐無毒健康生活，善用時間發展正向人生，並將抗毒訊息推進校園與社區，為構建和諧健康社區奠定堅實基礎。

鄧炳強：結合北都機遇任重道遠

鄧炳強致勉辭時表示，行政長官早前發表的施政報告指出將聚焦加快建设北部都會區，北優青結合北都機遇及青年活力，任重道遠。他讚揚北優青十分支持保安局工作，曾於五月及八月分別舉辦「反恐」及「維護國家安全」宣傳活動，今日嘉年華更向青少年及大眾宣傳禁毒信息，寄語「年輕人，需要敢於企硬，向毒品說不」。

嘉賓籲攜手守護下一代 共建無毒社會

立法會議員梁子穎致辭指，毒品對青少年危害極大，不僅損害健康，更毀掉前途和家庭，呼籲社會各界攜手守護下一代。立法會議員黃永威則從科學角度解釋毒品危害，呼籲青少年做自己大腦的「調音師」，強調真正的快樂需靠雙手爭取，應善用多巴胺與內啡肽，遠離毒品、勇敢追夢。



青少年網絡習慣與吸毒方向問卷調查發布

調查結果顯示，青少年在面對壓力、網絡資訊影響及禁毒宣傳不足等方面存有潛在風險。大會就此提出三大倡議：一、防毒宣傳「迷因化」；二、宣傳陣地全面轉移；三、從源頭正視青年精神健康。



會上發布「網絡習慣與禁毒方向」問卷調查。



嘉賓上台大合照。

禁毒短片創作比賽 光影傳遞夢想色彩

大會舉辦禁毒短片創作比賽，鼓勵全港中學生及青年發揮創意，透過鏡頭語言展現抗毒決心，進一步推動藝術文化參與，讓正向教育深植校園。大會亦於現場頒發了各組別獎項。

專家跨界對談 探討抗毒新視野

座談會邀請精神科專科醫生、資深心理輔導師、大使林淑敏及戒毒更生人士，從醫學、家庭關係管理與青年溝通技巧等多角度切入，探討抗毒新視野。專家一致認為，預防青年吸毒應摒棄傳統單向說教模式。面對青年問題，大人應避免以自身經驗先入為主地批判對錯，應採取「先聆聽感受、後指導」的態度，給予青年表達內心掙扎的空間，建立互信基礎。

是次活動獲得多個企業、團體及學校鼎力支持，合力推動禁毒工作。現場設有多個互動展區與防毒資訊遊戲攤位，以寓教于樂的方式向外界傳遞抗毒訊息，推動建立積極健康的生活方式。



專家與戒毒更新人士座談會對談。