

靈活「減辣」助復蘇 樓價企穩萬事興

香港經貿商會會長 李秀恒

商界心聲



香港的樓市價格成為了最近大眾關注的重點。進入第二季以來，除了二手市場不斷湧現大幅「劈價」的案例，開發商主導的新盤亦出現了難得一見的大折扣，例如長實集團旗下位於油塘的新樓盤「親海駅」，因低至7折，平均呎價不足15000港元，為近7年來最「筭」市區盤，首輪推售626伙一日內沽清，超額認購逾59倍。

經濟低迷與高息拖累樓市

雖然這個樓盤賣得火熱，但無可否認的是這是發展商對香港未來樓市走勢不如預期的反映。在明晟(MSCI Real Assets)最新發布的《亞太資本趨勢報告》中，香港2023年第二季度商業地產交易額持續下跌，僅有13億美元，從交易額及宗數看都為歷來次季的低，與去年同期相比下跌46%，位列亞太地區第七位。其中商業地產市場方面亦跌至新低，最大交易類別寫字樓單季銷售額未達1億美元。

本港房地產行業的低迷主要成因有二。一為中國內地的經濟復蘇放緩。當內地經濟復蘇放緩的時期，內地資金南下湧入香港亦會相應增加，當中包括房地產投資；此外內地企業來港發行IPO亦會帶動企業及僱員來港，從而穩固甚至推高樓價。今年首季，香港樓市交投表現頗為亮麗，出現「小陽春」，其中與內地通關後的「報復式」交易佔比甚高，而隨着內地的經濟活動在第二季放緩，本港樓市亦相應迎來了相對平淡的交投期。

另一大原因，則是以美國為首的主要經濟體為應對高通脹，仍然持續高息環境。儘管香港並未完全跟隨聯儲局的加息步伐，但按揭貸款的利率對潛在買家的阻礙效應仍十分大。再加上美元因加息而保持高企，促使一些投資者資金流向美元資產，預計在本輪加息週期正式結束並重回低息環境前，香港的樓市不會有太明顯的起色。

適當時調整「辣招」穩樓市

房地產行業一向都是本港經濟的重要組成部分，不但是港府庫房的重要財政收入來源之一，更是與民生及其他行業密切相

關，例如建築業、金融業和零售業等。因此，即使一向被視為「高不可攀」的香港樓價目前仍有向下調整的空間，但卻絕對不能出現太過強烈的波動，造成買家、租戶、投資者的信心下降，進而對經濟及就業市場產生負面影響。

港府為壓抑樓市措施，於2010年首度推出「辣招」，目的是管理市場供需，遏止炒風。而在「辣招」不斷加碼之下，近年來炒家已基本絕迹，現時樓市買家以本地用家為主。在樓價出現下行趨勢的當下，政府於上月放寬樓市「辣招」，包括上調自用住宅物業按揭成數上限10%至20%，上調非住宅物業最高按揭成數10%，放寬以資產淨值為批核基礎的按揭成數上限10%。

但短期內這種微調能否有效難以精確評估，有關當局需要密切留意房地產價格是否有劇烈跌宕的風險，並考慮適量進一步「減辣」，以穩定樓市下跌的幅，為靈活投資動力注入動能。尤其是在非住宅物業方面，可配合中小企的資助及借貸相關計劃，研究有沒有進一步「鬆綁」的需要，幫助中小企業及商舖業主紓壓、渡過難關。

時評

搶人才 促就業

政府統計處昨公布最新勞動人口數據，經季節性調整的失業率由4月至6月的2.9%，跌至5月至7月的2.8%，勝於預期，也是2019年7月以來最低。失業率下跌，幾乎全民就業，肯定是好事，因為這證明香港已走出經濟逆境，正在加速復蘇。但與此同時，隨着經濟前景向好，各行各業人手短缺問題嚴重，甚至影響到企業運作、行業發展，所以要出招搶人才，並適當輸入外勞。對此，社會亦出現一些質疑各項人才入境計劃的聲音，擔心本地市民因此飯碗不保。其實，這種憂慮是不必要的，因為政府早就強調本地人才是根本，海外人才只是補充，而且當局只是因應行業需要而輸入人才，這對促進整體經濟、增加本地人優質就業機會是有利無害的。

仔細分析就業數據，很多「傳統行業」顯然都在復蘇，特別是消費和旅遊相關行業，合計失業率較4月至6月下跌0.3個百分點至3.7%，其中零售業和住宿服務業的失業率分別跌至3.3%和2.8%，餐飲服務活動業則跌至4.3%。

數字下跌主要是因為私人消費和旅遊業強勁復蘇，有助香港經濟在外圍環境欠佳的情況下持續改善。一般相信，隨着經濟復蘇，勞工市場未來數月應該還會進一步改善，逐漸達成全民就業。

在失業率持續下跌的當下，為了未來發展，社會需要問以下問題：香港要的是週期性的復甦，還是全面進步型的升級？香港要的是關起門來發展經濟，還是引入並發揮海外人才的才智力量，持續全面提升國際競爭力？答案應該是顯而易見的。

引入各類人才是否必然威脅本地打工仔生計，這要視乎政策設計的精準程度和落實情況。若要維護香港國際金融、航運、貿易中心地位，同時提速發展新科技產業等，從世界各地延攬高端人才可謂迫不及待。這既是香港過往的成功之道，也是光明未來的必由之路。根據特區政府安排，循「高端人才通行證計劃」(高才通)來港的精英，要麼年薪高達港幣250萬元以上，要麼是世界百強大學畢業生，他們和絕大多數本地打工仔根本沒有直接競爭，而重要的是，香港可通過吸引高才來港投資和擴展業務，為本地市民創造新的就業職位，最終使香港經濟民生整體受益。

至於引入其他類型的外勞，政府因應個別行業所需而作出針對性的安排，是補充而非取代本地勞工。以建造業為例，由於太辛苦，難以吸引本地新人入行，加新「搶人」都無濟於事，導致業界欠缺逾萬人。最近建造業輸入勞工計劃首輪共獲26份申請，涉及5000多名外勞，只要申請獲批，他們將聯同本地工人，一齊參與北都會、交椅洲填海等攸關香港長遠競爭力及發展需要的大型工程。此外，小巴司機、機場地勤人員、院舍護理員等工种亦有類似安排，他們對於解決勞動力不足之窘、確保香港經濟正常運作，肯定會發揮積極作用。

香港現正處於由治及興的關鍵階段，為了推動經濟向前，既要保障本地市民有工開，也要直面人手短缺問題，實事求是地搶引各類人才。一句話：搶環球人才，促本地就業，推動香港經濟更上層樓。

香港商報評論員 林松年

鐘遠達 觀點



最近，香港社會出現三個觀點，前兩個關於香港與西方關係，最後一個關於國家與西方關係前景以及香港的位置和作用。

前兩個觀點有一個共同點，即：肯定中央制定和施行《香港國安法》是必須的，改革和完善香港選舉制度、加強愛國者治港也是必須的，但是，都以為在具體執行上「過」了。

第一個觀點認為，過分強調香港融入國家發展大局，削弱了香港國際化特色。其提倡者大聲疾呼，當務之急是鞏固和發展香港國際化。

第二個觀點主張，香港必須打開大門，拉住美西方，抵制「去兩制化」。其立論基礎是，美西方這些

國、變成「獨立」政治實體。我們不僅不能依靠美西方，相反，必須繼續反制和粉碎美英干預和破壞香港。「打着紅旗反紅旗」，這已是香港由治及興新階段政治鬥爭的新特徵。

中國強勢反制美國「去風險」

第三個觀點可議之處，是它對世界百年未有之大變局做一廂情願的判斷。把百年變局演變大體分成兩個階段，目前到未來5年至10年，美西方將貫徹與中國「去風險」，香港同美西方關係會疏離，從而香港必須投訴向國家拓展與非西方國家聯繫。但在長期，中國與美西方不會完全脫鉤，香港仍擔當國家與美西方的橋樑。

然而，嚴峻的事實是，國家與美國關係趨於惡化，歐盟難以在中美之間不選邊站，日本、韓國和澳洲在美國指引下形成亞洲的「小北約」。美西方與我國「去風險」是與我國「脫鉤」的過渡性部署。當前國

建評

遊樂設施本應為基層兒童提供快樂遊戲的空間，但家長投訴兒童遊樂設施設計過於單一，未能引起兒童玩樂的興趣。有經濟能力的家長可以付費予子女到私營遊樂場遊玩，令子女可以接觸更有趣味性的遊樂設施，但若基層家庭都長途跋涉帶子女到私營遊樂場，實在有違公眾遊樂設施的設立原意。民建聯收到市民意見後，深入了解問題所在，並公布了《推動香港成為「好玩城市」政策倡議書》，推動香港成爲一個「好玩城市」。

本港遊樂設施主要採用組合式設計，單調乏味，難以吸引兒童玩樂，且部分設施因長期失修而封閉。此外，政府仍沿用舊有標準

立法會議員 林琳

審視設施，令新穎設計無法落實。為改善現時公共遊樂設施不足之處，筆者提出「好玩城市」的概念：推動成人支持小朋友遊戲，讓小朋友在成長的周圍都有遊戲的出現。筆者參考了世界各地「好玩社區」項目的案例，得出受歡迎兒童遊樂場應具備多樣性、接觸自然環境、靈活性、社會參與、共融性等元素。

筆者有多項建議推動「好玩城市」：展開兒童遊戲權研究，讓兒童事務委員會就確保兒童可享遊戲權進行研究；加強與業界溝通，更新遊樂空間管理和運作方式，建議管理部門定期與業界交流新的技術與知識；建議新設計指引需要配合新的管理和運作方式，以便新的設計順利落實；建

融入國家發展大局 香港未來可期

對手。末來10年，想像或者最好的場景是，俄為衝突即使使擴大地理範圍和提高戰爭烈度，台灣問題即使不能以和平方式解決，但是人類避免核大戰。

即使在最好的場景裏，世界經濟將分裂，可能呈現的是兩類情形：其一，美國和中國分別形成兩大國際經濟體系，它們之間的聯繫大體是間接的，經由其他一些國家或國家組織。其二，中美是世界兩大經濟體卻相互分離，世界經濟碎片化。

把困難想得充分，就不會對中國與美西方關係演變持玫瑰色幻想。堅定與14億同胞共呼吸同命運，香港必須服務和配合國家戰略。

香港一方面努力維繫與美西方經貿金融聯繫，一方面應對美西方與中國「去風險」而逐步脫鉤。

香港一方面加快融入國家發展大局，一方面積極參與國家倡導的「一帶一路」。10月國家將舉辦第三屆「一帶一路」國際峰會，中央將因應百年變局而提出推進「一帶一路」新部署，香港必須提出相配合的方案。

香港居民必須明白，是美國全面打壓圍堵遏制我們

中國，是英國及其他一些西方國家追隨美國。香港豈能依靠美西方？

香港不能依靠美西方

末來10年，想像或者最好的場景是，俄為衝突即使使擴大地理範圍和提高戰爭烈度，台灣問題即使不能以和平方式解決，但是人類避免核大戰。

即使在最好的場景裏，世界經濟將分裂，可能呈現的是兩類情形：其一，美國和中國分別形成兩大國際經濟體系，它們之間的聯繫大體是間接的，經由其他一些國家或國家組織。其二，中美是世界兩大經濟體卻相互分離，世界經濟碎片化。

把困難想得充分，就不會對中國與美西方關係演變持玫瑰色幻想。堅定與14億同胞共呼吸同命運，香港必須服務和配合國家戰略。

香港一方面努力維繫與美西方經貿金融聯繫，一方面應對美西方與中國「去風險」而逐步脫鉤。

香港一方面積極參與國家倡導的「一帶一路」。10月國家將舉辦第三屆「一帶一路」國際峰會，中央將因應百年變局而提出推進「一帶一路」新部署，香港必須提出相配合的方案。

香港居民必須明白，是美國全面打壓圍堵遏制我們中國，是英國及其他一些西方國家追隨美國。香港豈能依靠美西方？

Chi Lin Technology (HK) Company Limited (本公司) 關於股本減少之公告

FAN DREAM LIMITED Company No. 1793979 (in voluntary liquidation) NOTICE is hereby given, in accordance with the BVI Business Companies Act, 2004 that the above named company is in voluntary liquidation.

委任清盤人通知書 香港特別行政區高等法院 原訟法庭 公司清盤案2021年第427宗

WENZHOU DONMA HARDWARES & LEATHER GOODS CO., LTD Company No. 1646262 (in voluntary liquidation) NOTICE is hereby given, in accordance with the BVI Business Companies Act, 2004 that the above named company is in voluntary liquidation.

OWEN RESOURCE INTERNATIONAL LTD. Company No. 1597233 (in voluntary liquidation) NOTICE is hereby given, in accordance with the BVI Business Companies Act, 2004 that the above named company is in voluntary liquidation.

香港特別行政區 區域法院 雜項案件2018年第1449號 有關物業為52號22, Side of Lane 321, Pundarik Street, Mong Kok, Kowloon, Hong Kong的物業

關於呈請的公告 香港高等法院原訟法庭公司清盤案件 2023年第336宗 有關公司(清盤及雜項條款)條例第32章及 百能有限公司

根據《破產條例》(第6章)第6A(1)條作出的法定要求債權書 緊隨法院的一項判決或命令而須立即償付的經算定款項的債項

HCCW 328/2023 香港特別行政區 高等法院 原訟法庭 公司(清盤)案件 2023年第328宗 有關公司(清盤及雜項條款)條例(第32章)事宜

ALFRED YEUNG COMPANY LIMITED 楊炳洪會計事務所有限公司 ●稅務代表(30多年經驗專業人士處理)