

時評

亞運奪金開門紅 港隊佳績可期待

杭州亞運會揭開戰幕，港隊今屆派出了歷來最多的運動員赴會，多個項目具有爭奪奪金的戰鬥力。在昨日首戰中，港隊勇奪兩枚金牌及多枚獎牌，贏得開門紅，喜訊傳來令人開心鼓舞。本港體育競技實力愈見提升，在近年重大的國際賽事上屢有斬獲，當中離不開運動員自身的奮鬥拼搏，特區政府持續加大對體育的資源投入，亦起到了積極推動作用。久久為功，如今成果有目共睹。今屆亞運港隊佳績可期待，市民齊心為我們征戰的好手們打氣，祝願香港健兒在後面的賽事繼續理想發揮，高奏凱歌，為香港爭光添彩。看亞運，想長遠，當局在政策、資源和具體措施上，還要繼續為運動員教練員和整個競技體育提供更多的支援，推動體育事業蓬勃發展。

香港近年精英體育發展進步顯著，單以歷年參加的亞運會成績來看，港隊表現愈來愈好。尤其是回歸後港隊成績突飛猛進，次次進帳雙位數獎牌，到2010年起更企穩40枚以上。上屆雅加達亞運會奪得8金18銀20銅共46枚獎牌，一直維持了一屆勝一屆的良好勢頭。今次本港派出了包括660名運動員在內的940人的龐大亞運軍團，可謂兵強馬壯，高手雲集，士氣高昂。我們的運動員在柔道、游泳、風帆、賽艇、空手道、乒乓球、羽毛球、馬術、橄欖球、武術等項目上，都具備與國際頂尖選手比肩而立的水平，值得期待。

亞運會首個比賽日，林新棟及王瑋駿在「男子雙人單槳無舵手」項目上打響頭炮，贏得首枚金牌；張家朗緊隨其後，在男子花劍個人賽奪得第二枚金牌。在女子太極拳太極劍全能項目、女子重劍個人賽、游泳等項目上，港隊又有數枚獎牌入帳，單日取得的成績喜人，開了個好頭。運動員們的優異表現，獲得了市民們的擊節讚賞，大批市民聚集在不同商場觀看賽事直播，一起為健兒們吶喊助威、加油鼓勁，深信港隊可以更上層樓，改寫亞運會的最佳戰績。

不難看到，杭州亞運會在港引起熱烈關注，市民對體育競技的熱情也在大幅提升，這與本港選手在強手如林的頂尖賽事上，能夠不斷創造奇蹟、增添榮譽，讓人有較高期盼及時常收穫欣喜有關。近年香港運動員之所以頻傳佳績，固然需要個人天賦和努力，但也與特區政府持續加大對精英運動員的支持密不可分。包括投入逾百億資金建立「精英運動員發展基金」，引入高水平教練，提供各種良好培訓和高科技器材，加強與內地及國際體育界的合作，安排參與國際性比賽或外出深造汲取經驗，保障及協助退役運動員轉型等。政府和社會各界的支持奏效，令本港有潛力的高水平選手不斷湧現，在賽場上嶄露頭角，一爭長短，尤能掀動港人的心。

港隊已在奧運會、世錦賽、亞錦賽等國際大賽上爭金奪銀掛銅，戰績令人眼前一亮。今次香港運動員到杭州參賽，等於是主場作戰，有着天時、地利、人和的優勢，已在亞運會取得開門紅。未來還有眾多香港選手與亞洲一流高手激烈較量，競逐獎牌，希望香港健兒奮發進取，再創佳績，為港爭光；市民也繼續支持打氣，共同欣賞賽事，開心見證！

香港商報評論員 蘇信

保持獨特地位 優化樓市辣招

香港專業地產顧問商會會長 蔡志忠

商界心聲

根據加拿大智庫菲沙研究所(Fraser Institute)於本月19日發表的《世界經濟自由度2023年度報告》，香港53年來首次失去冠軍地位，排名僅以0.01分輸給新加坡，屈居亞軍。表面上看0.01分是極細微的差距，香港下一屆隨時可以反勝，但實際上將來差距只會愈來愈闊，實在難有機會反超對方。原因大家都明白，評級機構是在加拿大，一個與中國並非友好的西方國家。

對於輸給新加坡，筆者並不同意，尤其是在所謂「軍事干預和規管」方面被對方大幅度超越，讓人十分費解。眾所周知，新加坡「嚴」是出了名的，而香港向來是自由的地方，絕非西方所形容的那麼「嚴」的地方。香港要繼續成為國際金融中心，就要有一個清晰的定位，港人更要竭力捍衛它。近年來某些歐美國家將香港形容為「內地城市」，一方面是要搶奪香港國際金融中心地位，另一方面也是要打擊中國崛起的勢頭，這是中西方兩個不同的制度之爭，帶來了複雜的地緣政治不穩定因素。

力保獨特地位和優勢

在世界百年未有之大變局下，如果說近年香港外資撤離與政治無關，那肯定是假的。那麼既然要搞好經濟，便需要有一個

和諧的營商環境，才能吸引國內外投資者。中央多次表明，支持香港長期擁有獨特地位和優勢，鞏固國際金融中心、航運、貿易中心地位，維護自由開放、規範的營商環境，保持普通法制度，拓展暢通便捷的國際聯繫等。香港必須以創新及包容的態度，抓緊時機，急起直追，不但要理順國際關係，更要引進和留住資金人才，才能保住國際金融中心地位，保持香港獨特地位和優勢，這也是貫徹落實香港「一國兩制」的方針政策。

適當減辣有利振興經濟

無可否認，香港的股市和樓市仍然是主要經濟支柱。日前就這些重要議題，我們幾位地產界人士與發展局局長甯漢豪會面，並發表和提交了不少意見。筆者個人認為，樓市的需求，也就是成交量有多少，某程度上與發展局對土地的規劃有直接關係，就如之前為了照顧低階買樓及居住需要，特意將公私營房屋供應比例由6:4，提升至7:3，這當然也顯示在管理需求措施即「辣招」的網羅之下，私樓的需求已大幅減少。雖然需求不斷下降，但是甯局長表示，政府的交椅洲填海工程以及北部都會區計劃事在必行，都在如期進行中，政府要確保政策的連貫性，不能朝令夕改。

關於樓市「辣招」，筆者也反映一下

意見，縱使已錯過最佳「撤辣」時機，但從經濟角度來看，「減辣」總比不減好得多。如果想吸引外資、企業和人才，豁免買家印花稅(BSD)是恰當做法，對於優才買樓的30%印花稅退稅安排，宜由7年減至3年，才能增加一點買樓的吸引力，否則市場沒有此等買樓個案，最後可能淪為空談。還有雙倍印花稅(DSD)方面，筆者提議除了自住物業之外，開放給港人可支付同樣的從價印花稅，買多一層樓作為投資；當擁有第二層樓之後，便可實施額外印花稅(SSD)，這樣並不會造成短期投機活動。此外，租務市場上有好幾萬個優才專才進來，讓業主不單止只有一層樓自住，還可以有多一層樓收租，這樣可遏止不斷攀升的租金成本。

筆者向當局提出建議，是以經濟作為出發點，為樓市減辣或撤辣，目的並非想樓價上升，而是要增加樓宇交投量，藉此振興各行各業經濟流通；就如股票買賣的印花稅一樣，相信港府將會推出「組合拳」以減稅方案救市。至於樓市為什麼需要放寬DSD？因為努力儲蓄的港人，假如不讓他們買第二層樓收租，他們不甘心把錢放在銀行，結果不是跑去購買股票債券，便是購入金融產品，甚至近年來十分流行的虛擬貨幣，如JPEX一樣，最後有可能導致血本無歸。

殺校風波未見停 穩定收生是急務

林文漢

不吐不快

近日接連有中小學和幼稚園宣布逐年停辦，理由是部分教職員退休、本地出生率下跌和年輕家庭移民。一般相信，學校停辦不是短期現象，是長期而且是結構性的，如此香港教育品牌勢必遇上重大考驗。當局必須展現無比決心，以具體政策措措，煞停這個不良趨勢。

說香港教育是一個品牌絕非誇大其辭，因為其優勢相當明顯——「一國兩制」下中英雙語均是官方語言、有五間全球百大院校、中學文憑考試(DSE)獲超過600所非本地高等院校認可，也有許多本地直資或私立學校開辦的國際文憑課程(IG)深受國際

同。要保住香港教育品牌，必要條件是學生人數不要再跌下去，但在當下卻是一個相當艱難的任務。根據7月教育局公布的《學生人數統計報告書》，比較22/23學年和21/22學年，全港流失15231名中學生、11862名小學生，合共有27093人，數字不可謂不驚人，相信主要與雙非學生減少及移民潮持續有關。在此情況下，找方法穩定學校收生，無疑是當前最迫切任務。

雖說比較艱難，但絕非毫無辦法。首先，在有香港家庭移居海外同時，也有不少家庭遷入香港。最明顯的人口增長源頭是中國內地，特別是政府推出「高才通」以來，過去8個月已接獲4.5萬宗申請，當

中3.4萬份已獲批。值得一提的是，約四分之一申請人低於40歲，整體上九成申請者不足50歲，當中不少人應該會帶同幼子女來港，他們正是本地學校可以吸納的學生。另外，因為「一帶一路」倡議等重大利好，東南亞和中亞學生都有可能來港升學。政府要做的是加強宣傳，特別是要做好政策配套，包括放寬照顧者的簽證，讓有關學生安心學習。

當然，我們也不應放棄已經離港的本地家庭。他們選擇離港是因為對香港前景有誤解，對此特區政府的最佳回應方式是建設好香港，克服深層次矛盾，讓香港煥然一新。這樣，已經離開的子弟一定會考慮回來香港這個家。

內地如何管理好存量房市場？

易憲容

名家指點



易憲容

對於當前的中國內地房地產市場，早前中共中央政治局會議已經給出清楚的判斷，「房地產市場供求關係發生重大變化」，市場形勢發生了根本性的變化。總體而言，中共中央政治局這個判斷是對的，但是具體來說，當前內地房地產市場供求關係的重大變化是什麼？我們如何把握，還得更具體地分析。可以說，當前市場形勢的重大變化，主要表現為兩個方面的根本性轉化。一是由過往以投資為主導的房地產市場轉化為消費為主導，而這種根本性轉變就意味着全國絕大多數城市都會存在住房供求關係的嚴重過剩。

二是由過往以新房交易為主導的市場轉變為二手房交易為主導。事實上，任何一個成熟的房地產市場都是以二手房交易為主導的市場，比如歐美發達的房地產市場，二手房交易佔整個住房交易的比重都在90%以上，但是在早幾年中國的市場，住房交易都是以新房為主，其交易量佔比達90%以上。也正是這種住房市場性質的根本性轉化，相關政策要轉到二手房或存量房的管理上來，這樣才能讓已有的房地產資源得到充分利用，才能真正提高全國居民住房的福利水平。

內房市場以存量房為主導

可以說，經過20多年來的快速增長，中國住房市場早已進入到存量房佔主導的時代。根據國家統計局2022年的資料，現有住房已經達到了3.8億套，而到2023年6月底待售住宅面積還有3.1006億平方米(即住宅在3000萬套以上)。另有資料顯示，我國從1949年起至2022年底大約銷售出5.2億套房子，其中商品房大約有4.78億套。也就是說，到目前為止，內地存量房在4億套以上。如果一個家庭的人口為三口之家，那麼以現有的住房存量，城市居民的居住條件基本上可以滿足，只是不同城市和不回家對住房條件的滿意度有些許差異而已。但對這些資源的有效管理，則是增加全國居民住房福利最為重要的條件。

首先，對於存量房的管理，應該分為保障性住房和商品住宅兩方面，對此政府要清楚明確的政策。保障性住房，政府的相關政策是保障及兜底，要盡其財力保障城市最弱勢居民的基本居住條件。對於商品住宅，政府就應完全以市場機制來運行，即在「只住不

炒」的市場原則下，存量房的供求關係完全由市場的價格機制來決定。要做到這點，政府須通過適當的規則來保證住房價格公開透明，全面降低市場資訊的不對稱和不透明。還有，為了保證住房交易便利及低成本運行，增加交易流通性，政府就要盡量降低住房交易成本。

用稅收政策限制市場投機炒作

其次，為了讓「只住不炒」的市場原則真正落實，政府就得利用住房交易所得稅，對相關交易進行嚴格限制。比如，在加拿大，如果一個家庭只是持有一套自住房，其交易所得無論高低，都可以減免徵收交易所得稅。如果一個家庭持有兩套以上的住房，任何非自己居住的兩套以上的住房交易所得都得併入家庭每年個人所得稅報表，稅率在22%至45%，其高低取決於家庭綜合所得在哪一個檔位。當地政府完全把住房炒作獲利納入稅收體系。所以，對於中國存量房市場來說，政府同樣可以通過合理的稅收政策，一方面為了加快存量房的流通，政府就得降低住房交易環節中的各種稅費，降低二手房的交易成本；另一方面，堅決保證「只住不炒」的市場定位，就得對持有一套以上的住房交易徵收累進交易所得稅。當然，持有一套住房的交易也可能成為炒房工具。因此，對於持有一套住房的交易，政府可以持有時間多少來限制。

再者，政府可利用大量的存量房發展住房租賃市場，而不是讓居民持有的住房空置。而要發展住房租賃市場，關鍵是讓中國居民在觀念上有大的轉變，即租賃住房也是提高居住福利水平的重要條件。要做到這點，政府就必須出臺刺激性住房租賃政策，一方面讓出租者能夠通過租賃住房獲得合理報酬，在這點上政府的稅收優惠政策有一定刺激作用；另一方面也要制定和完善相關的法律法規，讓租客安心租房，讓其利益能夠得到絕對保證，而不會受到房東侵害其利益。此外，為了大力發展住房租賃市場，在一些住房供求不平衡的城市，政府還可出臺住房空置稅，以保證現有的存量房能夠被合理利用。

最後，政府還得利用法律法規做好住房的物業管理，讓存量房的物業管理權真正回到業主手上，而不是由房地產開發商所左右。

中國經濟夠硬淨 無限風光在險峰

時事評論員 吳幼琪

經濟縱橫

日前，國家統計局國民經濟綜合統計司司長付凌暉在國務院新聞發布會上介紹了今年8月份國民經濟形勢，與去年和今年頭7個月數據相比，經濟並非「形勢一片大好」，卻呈現進一步回升的態勢。內地8月規模以上工業增加值同比增長4.5%，環比增長0.5%。製造業增長5.4%；太陽能電池、服務機器人、光電子器件產品產量同比增長77.8%、73.7%和29.9%。8月規模以上航空航天器及設備製造業增加值同比增長16.2%，集成電路、光電子器件等高科技產品產量分別增長21.1%和29.9%，新能源汽車產量同比增長13.8%，充電樁產量增長17.4%，太陽能電池產量增長77.8%。8月服務業生產指數同比增長6.8%，比7月加快1.1%；其中信息傳輸、軟件和信息技術服務業生產指數同比增長11.5%，增速比7月加快。創新成為實體經濟增長的動力，也預示中國經濟有能力保持持續較快的增長。

受全球消費萎縮影響，今年前8個月，中國貨物貿易出口額約15.5萬億元人民幣，增長0.8%；進口11.6萬億元，下降1.3%。按美元計價，出口2.2萬億美元，下降5.6%；進口1.7萬億美元，下降7.6%。中國與東盟貿易總值為4.1萬億元人民幣，同比增長1.6%，佔15.2%的外貿總值；對東盟出口2.4萬億元，增長2.8%；自東盟進口1.71萬億元，與去年同期大抵持平。按美元計算，中國與東盟貿易總值5912億美元，同比下降4.8%；出口3449億美元，下降3.6%；進口2462億美元，下降6.3%。對「一帶一路」共建國家進出口總值12.6萬億元人民幣，增長3.6%。外貿形勢依然嚴峻，需要促進多方位對外貿易；而依靠出口拉動經濟增長的形勢，未來恐難複製。

內地消費比預期強

8月內地社會消費品零售總額為3.8萬億元人民幣，同比增長4.6%，環比增長0.31%，顯示消費和經濟總體回升。其中商品零售增長3.7%，餐飲

收入增長12.4%，內地商品供應充裕和電商平台造成的競爭等是造成商品零售增長較慢的原因，而餐飲收入增加則對穩定城鎮就業形勢有利。8月CPI增長0.1%，比7月改善；消費比預期強，但仍有較大的增長空間。

近月密集推出的減息、降首付和鬆綁限購等鼓勵了買家入市，能抑制樓價繼續下跌，對穩定樓市預期和信心起到積極作用。但內地樓市依舊供過於求，顯示樓價偏高和存在泡沫，樓價不可能不調整。事實上，密集出臺的新措施對內地二手房市場影響非常有限。若希望通過樓價調整來壓縮泡沫和實現供求平衡，但又不能讓樓價跌勢過急，今後還須反覆出臺密集的利好樓市措施。

內地首8個月房地產開發投資按年跌8.8%，降幅進一步擴大。與此同時，首8個月的基礎設施投資增速也降至6.4%。今明兩年，中國經濟仍須依靠科技創新驅動的製造業和服務業來帶動。而8月，製造業採購經理指數為49.7%，比7月上升0.4%；今年經濟增長欲達目標，恐怕仍須利用宏觀經濟政策來實現。

財政收入與經濟增長相輔相成

今年首8個月全國一般公共預算收入15萬億元人民幣，同比增長一成。主要原因是去年4月起，開展大規模增稅減稅。同時，因今年增稅稅收同比增長超過七成，全國稅收收入則增長12.9%，反映了經濟總體回升向好的局面。1至8月一般公共預算支出17萬億元，同比增長3.8%，對擴張需求起到積極作用。

首8個月的經濟數據是正面的，讓中國今年經濟走勢進一步明朗化。同時，也反映中國正順利開展產業轉型升級，並取得了一定的成就；在國際需求和內地樓市疲弱情況下，中國內地需求依然穩中有進，較許多人的預期為好。今年，中國經濟增長有望達標，實質增長可能比美國高出3%。由於人民幣兌美元匯率走低，美元計價的中國GDP與美國的差距仍可能擴大，卻是相對次要的。不爭的事實是，中國經濟仍未到頂。即使以美元計算，中國經濟規模必然超越美國，只是時間問題。