

# 增量政策提振內地經濟動能

龐溟 經濟學博士、經濟學家

國家統計局發布的經濟數據顯示，10月內地國民經濟運行穩中有進、穩中有升，積極因素累積增多。市場銷售、服務業和進出口明顯回升，工業和投資穩定增長，就業和物價保持穩定，市場信心得到提振。

## 製造業升級趨勢顯著

在工業方面，10月工業增加值同比增長5.3%，增速雖較9月放緩0.1個百分點，但繼續保持較快增長，且剔除發電量同比增速下滑3.9個百分點至2.1%的擾動後，可以發現10月採礦業和製造業增加值同比增速則均有所加快，特別是10月製造業增加值同比增長5.4%，已連續兩個月回升，與統計局製造業採購經理指數（PMI）指數中的生產指數連續兩個月處於擴張區間相一致，充分反映出大規模設備更新及產業升級發展等積極因素的正面影響。10月鋼鐵行業增加值和汽車製造業增加值同比增速分別較9月加快1.3個百分點和1.6個百分點至4.0%和6.2%。與此同時，製造業升級發展態勢明顯，10月裝備製造業增加值和高技術製造業增加值分別同比增長6.6%和增長9.4%，明顯快於全部規模以上工業增加值增速1.3和4.1個百分點。

## 服務業持續加速回暖

在服務業方面，10月服務業生產指數同比增長6.3%，增速比9月加快1.2個百分點，連續兩個月加快且已是年內服務業生產指數的最高增速。金融業、房地產業、批發和零售業生產指數在增量政策帶動下和9月相比都出現了2個百分點到超過3個百分點的明顯回升。10月服務業商務活動指數為50.1%，同樣比9月上升0.2個百分點，其中運輸、郵政、資本市場服務、生態保護及公共設施管理等行業商務活動指數位於55.0%以上較高景氣區間。

在市場銷售方面，受消費品以舊換新政策帶動以及低基數效應支持，10月社會消費品零售總額同比增長4.8%，增速比9月大幅加快1.6個百分點，可謂超出預期。前10個月服務零售額同比增長6.5%，雖相比前9個月增速下降0.2個百分點，依然顯著快於商品零售增速。在筆者看來，消費數據的好於預期，既有「雙11」提前啟動的助力，也有前期以舊換新政策的拉動，更多的是近期政策刺激組合拳、房地產市場改善等積極因素給居民消費意願帶來的拉動。

## 政策振信心 投資穩增

在投資方面，1-10月份固定資產投資同比增長3.4%，連續三個月保持在3.4%的增長水平，其中，製造業投資和基建投資（不含電力）同比增速分別為9.3%和4.3%，比1-9月分別加快0.1個和0.2個百分點，反映出財政政策、信貸政策、大規模設備更新政策加大對基建投資和製造業轉型升級的支持力度。此外，1-10月高技術產業投資同比增長9.3%，持續高於整體投資增速，其中，航空航天及設備製造業投資、專業技術服務業投資和研發設計服務業投資分別同比增長34.5%、32%和11%。

在進出口方面，中國貨物貿易競爭優勢在全球貿易增長趨緩背景下繼續顯現，10月貨物進出口總額同比增長4.6%，比9月加快3.9個百分點，尤其是出口增長11.2%，加快9.6個百分點。在就業和物價方面，10月全國城鎮調查失業率5%，比9月回落0.1個百分點，其中外來農戶籍勞動力調查失業率為4.7%，明顯低於全國城鎮調查失業率水平。受部分食品和能源價格下行影響，10月居民消費價格（CPI）同比上漲0.3%，漲幅比9月略有回落，但

扣除食品和能源之外的核心CPI同比上漲0.2%，漲幅比9月擴大0.1個百分點，呈現出積極變化。

## 穩地產政策已顯效

在房地產方面，10月是穩地產政策密集落地的時間，前期部分被抑制的供應和需求得到了集中釋放，體現在全國住宅銷售面積和住宅銷售額同比降幅均有所收窄，70個大中城市中各線城市商品住宅銷售價格環比降幅收窄或轉漲，房地產市場預期進一步改善。房地產市場回暖，拉動相關地產消費鏈條表現，疊加以舊換新政策助力，家用電器和音像器材類和傢俱類商品零售額同比漲幅分別由9月的20.5%和0.4%大幅攀升至10月的39.2%和7.4%。預計後續住宅市場表現將保持企穩回暖態勢，住宅價格和交易量將磨底上探，房地產開發企業到資金將繼續改善，種種積極信號有望在未來12-18個月內反映在內地房地產開發投資及新開工面積增速回穩並重新正增長上來。

9月下旬以來，圍繞加大宏觀政策逆周期調節、擴大內部有效需求、加大助企幫扶力度、推動房地產市場止跌回穩、提振資本市場等五個方面，加力推出了一攬子增量政策。筆者認為，如果11月和12月經濟增長態勢能延續10月份的充沛動能，那麼四季度經濟增長加速回升的概率將大為提高，全年實際GDP增速「5%左右」的官方目標大概率也將實現。

# 從特朗普新班子人選說起

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

繼上周公布的美國消費物價指數（CPI）和生產物價指數（PPI），上周末之前公布的進出口價格指數，繼續印證了當地通脹並未完全受控。事實上，當中普遍數據，既有符合預期，亦有高於預期，意味着通脹仍是一大隱憂。如此一來，正好印證了美聯儲主席鮑威爾日前所言，美國經濟不俗，並不急於減息云云。

的確，從眾多經濟數據所見，儘管美國有經濟放緩的跡象，但短期未見衰退之虞，尤其考慮到當地已於9月減息半厘，並在11月再減息四分一厘，暫時看來，對於刺激經濟一事，應有一定作用。

## 小心禍及貨幣政策

無論如何，正如筆者早已預告，投資者要留意，貨幣政策的透明度和穩定性，特別是下一屆美國總統特朗普，最新在人事任命上，似乎有較多人意表的選擇，外界對此不明朗因素，既有一定理性預期，但同時亦難掩失望或驚訝。假如特朗普存心要跟鮑威爾過不去，恐怕後者即使有法律的尚方寶劍，亦不可能完全安穩過日子，不明朗的始終是不明朗，不可能當作一切清楚。暫時看來，唯一可以肯定的倒是，美長債孳息走高是大勢所趨。

有趣的是，關於美國下一屆政府的組成，路人皆見，特朗普的人事任命，可以令外人嘆為觀止，不單是民主黨人提出反對，就連本身共和黨人，也頗有微言，雖然，根據當前形勢，特朗普是贏得選舉人票和普選票的贏家，再加上共和黨在國會上取得領導地位，基本上，要扭轉特朗普



●美國股市近期備受美國總統當選人特朗普人事任命的消息干擾，波動見加劇。圖為紐約證券交易所。資料圖片

想做的，難乎其難。

## 非主流閣員 更忠心賣命

有趣的是，特朗普委任這些外人一看便不感興趣的，其實很有道理。可不是嗎？特朗普本身，多少主流媒體或精英分子，認為其望之不似人君，但，如今好端端的再次入主白宮？顯然，從外界評論角度看似合理之至的，在真正手握選票者而言，未必是同一回事。無論如何，有一件事倒可肯定，就是特朗普任命的人選，愈是被外界視為不入流，愈是有其穩定的一命，對於特朗普更加忠心，執行其有別於主流想法的意旨時，只有更賣力，因為反正都是無路可退的一群，若是換了主流的精英分子選出來的總統，根本輪不到他們！一切都是機會成本使然！大家感受到特朗普的權術嗎？

事實上，這些爭端，仍只局限在美國當地，還有中東以色列沒完沒了的戰事，還有俄烏衝突升

級，普天之下，似乎難有樂土。

值得留意的是，表面上看，世界各地的爭端，都似乎是各處本身的問題。然而，假如細心一看，便知道，世事都是互為關連的。

## 世無樂土？資金回美！

是的，由幾十年前的列根，說要讓美國再強大起來，到今天的特朗普，又說要讓美國再強大起來，除了個別一兩年的極少數例外，美國的雙赤問題（財政赤字和貿易赤字）一直惡化至今，完全沒有改善過。

原則上，正常情況，超乎天文數字的債務，基本上任何人都早已出事，但美國仍可撐得下去，說起來，不就是因為全球各地都有爭端，資金回到美國去？

（權益披露：本人為證監會持牌人士，本人或本人之聯繫人或本人所管理基金並無持有文中所述個股。）

# 銀主盤創新高 入市前需要注意什麼？

按揭熱線  
網絡按揭轉介首席副總裁  
曹德明



銀主盤一般都會給人一種「抵買」的印象，但考慮入市銀主盤時，亦有不少事項需要留意。

首先要了解何為銀主盤，銀主盤指物業的業主無法償還按揭貸款，由「銀主」即債權人（一般為承造按揭的銀行或財務機構）根據按揭貸款及《物業轉易及財務條例》規定，委派執達吏收回單位，再於市場上出售。

銀主一般都想盡快將銀主盤出售套現，近期市況回穩，銀主亦開始積極出賣套現。根據美聯物業最新統計數字，今年第三季銀主盤總存量錄356個，較第二季340個上升約4.7%，並創自2008年後近16年新高。銀主盤的售價通常較市價低，拍賣場上亦不時有優質銀主盤放售，因此吸引到不少人爭相競投入市，例如早前就有一個3房銀主盤獲6組客競投，最終搶高23%，以785萬元拍出，但仍低市價約6%。

按揭申請方面，銀主盤與一般私樓相若，亦可透過按揭計劃申請最高九成按揭，不過有些銀主盤的成交較短，一般為30至45日不等，如未能在成交前申請按揭保險，最高只能借七成按揭。

另外，銀主盤買家要留意物業樓契是否齊全，查看物業是否存在僱建物、業權糾紛、拖欠管理費等爭議，若果相關問題尚未解決，所有關於該物業的問題，或會轉嫁給新買家，新買家或需要承擔相關責任，並需要代為繳付欠款，若涉及嚴重糾紛或屬於無契樓，銀行有機會調低按揭成數及單位估價，甚至拒絕批出按揭。建議可向地產代理查詢，或到土地註冊處進行「查冊」，了解單位的過往買賣、物業有否涉及業權轉轉及任何物業改動問題等。

## 宜事前作初步估價

最後要留意，若拍賣成交價在「高追」競投下，或有機會以高於市價售出，買家或會遇上估價不足的問題，建議事前先尋找銀行心儀的銀主盤對作初步估價，並根據自身能力出價，以及預留更多資金以作不時之需。每間銀行對銀主盤按揭取態不一，有需要買家可向銀行或大型按揭轉介公司查詢。

# 香港真的缺少土地嗎？我們該跳出框框

龍漢標 立法會地產及建造界議員

香港經常被認為「地少人多」，但真的是這樣嗎？現時香港的陸地面積約1,100平方公里，其中用來建造住宅的土地只有約7%，連同工商業用地，社區公共設施，道路網等用地加起來亦不過25%。從另一個角度來看，香港其實有75%土地仍未被充分使用。

當然，這75%的土地，有許多是不能隨意使用的，例如郊野公園，但餘下來可以善用的土地仍然有不少。所以，香港從來不是缺少土地，而是我們未能做到地盡其用。

## 「北都」正是新思維產物

或者再舉一個例子，讀者便會更加清楚。近年，特區政府大力推動北部都會區發展，其面積達到3萬公頃，等於300平方公里，也就是香港陸地面積的三成。為甚麼一直地少人多的香港，忽然間可以「變出」這3萬公頃土地來發展呢？這其實是一個思維模式的改變。

過去很長一段時間，香港的發展焦點都落在市區，新界只在部份區域發展新市鎮，其餘大量土地僅用作農田。所以當我們將目光放得更宏觀，利用好過去一直被忽略的土地資源，那所謂「土地不足」的問題，自然亦可以獲得解決。

華人社會經常強調「有地斯有財」，增加

可發展土地，讓更多市民安居樂業，幾乎成為每一屆政府重中之重的任務。既然香港土地不少，為何發展起來總是寸步難行？

## 盼土地審批持續簡化

翻看資料就會發現，過去土地發展經常受制於冗長的審批程序，間接窒礙土地的利用率。筆者與地產建設商會曾向政府提出許多建議，期望整個流程可以簡化。這方面已經有進展，現屆政府銳意精簡土地發展流程，已從法例和行政程序兩方面作出了改善。

此外，一些近年新興的建築方法如MiC組裝合成法，減少建築材料及勞動成本之外，亦加快建屋時間，降低發展商持有項目所支出的利息成本，都有利於加快房屋發展進度。

或者有讀者會問，加快發展流程跟市民有什麼關係？試想一下，當整個流程加快，發展商持貨成本減少，利息支出降低，有條件以更貼市價錢賣樓，其實是間接地降低了樓價水平，與市民置業安居可謂息息相關。

「善為國者，順民之意」，筆者衷心希望政府能夠繼續聽取我們的意見，正如行政長官所言：「改革只有進行時，沒有完結時」，由各方面優化整個流程，做到真正為民造福。

# 河套發展有望實現到1+1+1+1大於4效果

譚善恆 華坊諮詢評估董事

去年國務院發布了《河套深港科技創新合作區深圳園區發展規劃》，旨在深化深港科技創新合作，落實資金、資訊、人才及物品的四個跨境互通政策。本文將這些政策與其他國家的跨境科技合作園區進行比較，以探討其獨特之處。

## 勢在資訊資金流通創新局面

河套深港合作區允許內地和香港共同設立創投基金，並探索跨境雙幣運作，以支持粵港澳大灣區的科技創新企業。這一政策不僅吸引外資投資內地創新項目，還幫助內地企業通過香港「出海」。相比之下，丹麥和瑞典合作的Øresund Region/Medicon Valley，其跨境資金主要集中在政府和私營企業合作的生物技術與醫藥研究基金。深港合作區的資金流動政策覆蓋面更廣，不限於某個領域，並充分利用香港的金融優勢吸引國際投資。

在資訊流通方面，河套合作區設立了互聯網專用通信通道，促進科研數據的跨境互聯互通。相比之下，Sophia Antipolis Cross-Border Collaboration（法國和意大利）也有類似的數據共享機制，但主要基於歐盟的GDPR數據保護框架。香港則依據與國家互聯網資訊辦公室簽訂的《粵港澳大灣區個人資訊跨境流動標準合同實施指引》進行資料流通，深港合作區的政策則更加靈活，適應「一國兩制」下的特殊科研需求。

河套區在人才流動方面，採取了便利科研人員跨境往來的政策，包括利用人像辨識技術加速通行及探索

更為便利的停居留政策。這使得深港兩園可以成為科研人員成長的理想社區。相較之下，Twin City Business Park（馬來西亞與新加坡）則提供新加坡專業人士便捷進入馬來西亞園區的政策，雖然便利但較為單向。而深港合作區在「人才白名單」安排下，對兩地科研人員提供了更靈活的跨境政策，有助於吸引海外科研人才與投資者。

## 促港深人流物流趨便利

在物品流通上，河套合作區設有「一線放開、二線管住」的管理模式，允許包括血液、細胞和生物醫藥樣本等科研物品的快速清關和免稅進口，進一步促進科研合作。而Basel Trinational Eurodistrict（瑞士、德國和法國）則依靠三國之間的協議來促進科研物品的流通。雖然瑞士在進口生物樣本上也提供免稅和快速審批政策，但仍需符合歐盟的相關規定。相比之下，深港合作區藉由「1+」藥品審批註冊機制和「粵港澳大灣區國際臨床試驗所」的設立，有望顯著縮短創科研發的時間和成本，特別是在跨境生物醫藥研發中更具效率。

綜合來看，河套深港兩園在資金、資訊、人才及物品跨境流動方面展現出高度的靈活性和整體規劃，旨在充分利用深港兩地的優勢，形成1+1大於2的協同效應，甚至實現1+1+1+1大於4的政策效果。

題為編者所擬。本版文章，為作者之個人意見，不代表本報立場。