

助中企出海拓東盟市場 香港大有作為

龐溟 全球化智庫特邀研究員

筆者在前一篇專欄文章中提出，中國企業全球化的實戰方法論和法則，折射的都是在從「全球賣」到「全球造」、「全球買」、「全球投」的升級中，從「產品輸出」到「產能輸出」、「品牌輸出」、「文化輸出」的迭代中，企業消弭海外「信息差」、「資源差」、「文化差」、「溝通差」與「運營差」，一步步提升出海的規模與質量，並培育出一批「讓每個區域的利益相關者都感受到正向價值」的「根植於中國的全球化企業」。

而香港作為連接中外的重要橋樑和內地企業出海首選地，在這個過程中也應當更好地扮演其「聯繫者」、「參與者」、「建設者」、「融合者」角色。考慮到東盟身為世界第五大經濟體的份量，和東盟在中國企業出海和香港輻射範圍中的重要地位，筆者認為，香港在中企出海東盟地區的征途中，應緊緊把握機遇、展示形象、發揮作用，助力中企在東盟市場實現「經濟走出去、文化走進去、價值走上去」。

得天時 「一帶一路」倡議持續推動

首先，東盟地區是中國「一帶一路」倡議和海外投資的橋頭堡之一。目前，中企對「一帶一路」沿

線地區的創建投資項目數量已佔同期中企全球創建投資項目總數的六成以上，較2017年約37%的比例提升了約25個百分點；其中，東南亞和中東、中東歐和中亞四大區域一道，已成為中國「一帶一路」建設的重點和優先方向，吸納了出海中企對「一帶一路」創建投資的大部分項目，並保持逐年整體上升的態勢。

其次，東盟地區對中國的好感和依存度均處於較高水平。根據新加坡尤索夫伊薩東南亞研究所（ISEAS-Yusof Ishak Institute）發布的《東南亞態勢報告：2024》，在來自東盟十國學界、商界、民間組織、媒體、政府部門以及區域與國際機構的2,000餘名受訪者中，50.5%的受訪者表示東盟應該與中國結盟而非美國，這一比例相比2023年的38.9%大幅增加；認為應與美國結盟的受訪者比例則從2023年的61.1%下降至2024年的49.5%，這是該項報告自2020年以來，首度出現中國好感度高出美國的情形。

報告顯示，中國繼續被視為在經濟和政治上對東南亞最具影響力的國家，59.5%的受訪者認為中國

是「對東南亞最具影響力的經濟大國」，大幅領先於美國（14.3%）等其他國家。在東盟成員國中，僅有菲律賓、新加坡及越南的多數受訪者選擇美國為結盟首選，其他7個國家則傾向與中國結盟。從「一帶一路」倡議與對中貿易中受益最多的馬來西亞、印尼及老撾欲與中國結盟的立場也最為鮮明，支持人數超過70%。

具地利 交通上有獨特優勢

再次，香港可以成為中國企業觸達東盟市場最為便捷的樞紐。香港坐擁世界級基礎設施和完善高效的交通系統，對內外交通四通八達，與內地及世界各地聯繫緊密，由香港出發一至兩個小時內可到達澳門和珠江三角洲多個城市，飛抵主要內地城市和越南、菲律賓只需四小時，五小時內可飛抵逾全球半數人口居住的地方，且基本覆蓋東盟十國和東北亞地區。

事實上，以入境旅客人次計算，2024年1至11月本港的入境旅客的主要客源地依次為中國內地、南亞及東南亞、北亞、歐洲、非洲及中東、美洲、中

國台灣、中國澳門及其他地區。交通的方便快捷，讓香港可以憑着其在專業服務、商業服務、建造及相關工程服務、教育、金融服務、旅遊等方面的優勢，充分吸引人流、物流、資金流和信息流，為中企選擇東盟地區作為出海遠征第一站提供最為堅實的「硬聯通」和「軟聯通」。

最後，香港應升級迭代為讓中國企業和東盟市場彼此加強接觸、增進了解、深化認識的窗口。且不說東盟已連續多年位列中國內地第一大貿易夥伴和本港第二大貿易夥伴，香港是東盟與中國內地商品貿易的重要轉口港，香港與東盟互為對方的主要投資來源地。與內地整體市場相比，香港和大灣區其地城市與東盟地區的交往更早、互動更多、理解更深。

有人和 不少人口企業來自東盟

本港有相當人口來自東南亞，而不少本港企業早已在東盟擴張布局，甚至本就源自東南亞地區。未來香港可以鼓勵和吸引東盟企業來港設立區域總部和擴展業務，並善用香港的專業服務、融資環境和國際營商平台，開拓粵港澳大灣區市場，也可以讓更多的中國企業以香港為起點、跳板和母港，為了解和接納東盟的市場實務和商業慣例、法律體系和治理體制、文化和習俗、種族和價值、思想和教育等方面的多樣性多元性，作好充分的準備。

特朗普急推政令 全球波動難免

百家觀點

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

一如預期，特朗普就職典禮當日，馬上宣布一連串政策政令，立即簽署大量行政命令，避開國會的阻礙。投資者可望在首百天以至首半年，看見大量這些新政策，效果漸現，短期內，每有新動作，波動難免。當然，在其上場之前已有壓抑期待，如今有點釋放，但這只是日內之事，踏入2月份至6月份，未必依然如是。

特朗普政府一大堆決定，即刻落實。首先，最具象徵意義的，是關閉南部接壤墨西哥的邊境，以杜絕非法移民，相信是其民粹政策代表作。至於關稅，設立新部門專門徵收，期待可以成為美國史上另一位靠關稅改善財赤的商人總統，完全是明言，全不掩飾。

至於原油供應，馬上開動，宣布緊急狀態，所謂戰略儲備即可動用，希望改善通脹壓力。其他更多社會議題，包括性別，包括種族，包括一切有能者居之，都一一表明，並且期待馬上落實。

作為得到大多數選民支持（不論選舉人票或普選票）的特朗普，民粹的領袖，首要任務放在堵截來自美國南部邊境墨西哥等地的非法移民湧入，而不是其他經濟政策，亦屬合理正常。

動用戰略油儲 具明顯投資啟示

第二件要務，便是開放戰略儲備的使用，而這一點便直接點明，何時馬上要有能源相關的緊急法令。基於美國當地居民的訴求，通脹不得不理，有說通脹壓力來自油價，雖然不是事實的全部，但仍有幾分道理。

說起來，美國從來不缺石油，事實上，美國本

▶ 市場早已預期特朗普上台後將推出大量新政策。圖為紐約證券交易所。資料圖片



身是產油的，但基於一直以來的戰略安全考慮，寧願盡量向外採購，用別人土地下的石油，自己的留待最後。如今看來，供應增加少不免，而再基於其全球經貿的保護主義舉措，相信全球經濟增長放慢，連帶原油需求亦下降，有望令油價走低。

值得注意的是，這些措施真的對投資者有明顯方向啟示。不論需求或供應層面，特朗普上場，都有方向上的影響。須知以往美國儘管是產油國，但一直備而不用，只在消耗其他國家的產油。

誠然，關於大量鑽油一事，美國若由積極產油，則供應增加，對於當地油價有望下降，減輕部分來自油價上漲帶動的物價壓力。假如美國當地產油將用於當地，則國際油價的水平，仍將較為取決於全球供需的整體變化，而不單是美國的供需情況。

關稅之餘 再有要求

另一關注焦點，當然是關稅，這一點關乎全球經貿的大格局，至牽涉其中的，更有上述的通脹議題。誠然，經過特朗普第一屆任期內，當時推動的一眾貿易保護主義舉措，過去幾年，中美之間的貿易關係，已經大不如前，故此，目前美方亦未必像以往，單方面提升關稅。

反之，如今可能從周邊其他舉措，例如不能接受中國貨經墨西哥進口，而要直接在美國設廠，否則再加以關稅或其他罰則，以經營成本的提升手段，作為進一步貿易保護主義的升級。

（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。）

至於來港遊客，數量亦已經接近回復從前。種種跡象顯示，香港經濟正在步入漸進式復甦期。「政策」方面，政府已經明確用行動表態不再干預樓市，而且正積極輸入人才，提升香港人口的動力及消費。

供應高企 樓市最大壓力所在

最後要說的是「供應」，也是筆者認為目前對樓市構成最大影響的因素，更是目前壓力的所在。眾所周知，發展商的庫存量至今仍高企，為了減低利息開支，發展商當然要加快賣樓，但有很多人會誤解，以為發展商必須清空存貨，樓市才可現生機。這種想法絕對是錯誤的，因為當發展商手上存貨已沽出三分之一至一半左右，息口壓力及財政壓力也逐漸消失，如此，發展商無須大手減價散貨，樓市壓力隨之減少，並且可以逐漸恢復活躍，樓價回升的日子也不遠了。

香港樓市走向 繫於四大因素

廖偉強 利嘉閣地產總裁

農曆新年將到，又是很多風水師預測來年樓市運勢的時候。當然，正值年初，地產代理、發展商、財經專家，以至網紅等，也會為2025年的樓市把脈。可能大家都認為發展商及地產代理，都應該會唱好樓市，原因既可能是眼前的客觀現實，也可能是主觀期望，或是工作所需，幫助推動交投。其實，一些專家及網紅就算是唱淡，也有各自不同的利益所在，例如希望言論可以較為吸睛，或者能幫助增加流量等。

筆者在這個行業已經38年，自問對這個行業有很深入的了解，對樓市的發展自然也有心得，無論大家是否認同筆者的分析，筆者從來都不會介意外間的批評，皆因為每個人都有自己的觀點與

角度，筆者的言論總不可能迎合所有人。

論到今年的樓市，筆者認為其走向主要繫於四項因素，包括「息口」、「供應」、「經濟」及「政策」。先說說「息口」，筆者認為目前已經進入了減息周期，雖然有預測會認為今年美國減息的幅度相對克制，全年可能只減息兩次；但其實幅度是多是少，也表明了息口並不是趨向上走，這對於負擔高息的置業者或投資者，確實是少了一定的壓力；而準買家作入市決定時，也不用擔心高息帶來的壓力。

至於「經濟」，經過這幾年各行各業大洗牌，很多營商者已經重新進入市場，而且大部分都用輕資產的營運模式。

機會，勇奪先機。愉富農科是一所運用科技養殖魚農產品的企業，將廢餘轉化為魚糞和肥料，推動本地食物鏈的循環。同時，利用區塊鏈記錄魚苗信息，並通過濾系統減少用水需求，實現本土漁業的可持續性和再生概念，促進香港漁業轉型升級。

創科燃亮未來

立法會議員邱達根於去年曾表示，如何將好的科研團隊和資源對內地已有的生產設施，掌握信息，幫助提升香港的舊工業和廠房，打通大灣區的網絡，非常重要。開放科學、勇立潮頭，科技的盛宴即將開啟。創科生態是一種軟實力，是國家和產業永葆生產力和凝聚力的基礎。建議大灣區從關鍵核心技术入手聯合攻關，使創科應用於更多傳統行業，並協助其轉型升級，如餐飲（有連鎖快餐店用小露寶收回飯後的碗碟）、零售（轉為網購）等。據了解，生產力促進中心以資助及提供顧問諮詢方式在協助中小企以創科改善工作流程上做了許多實際工作，值得嘉許。

港發展新質生產力 需用創科重塑傳統行業

陸宏立 理大工商管理博士、香港銀行學會會員、上市公司董事

新質生產力的概念，涵蓋「四個新」：新勞動者、新勞動對象（包括高端智能設備及數據等）、新勞動工具（如人工智能等）、新型基礎設施（如6G及大數據中心等）。

創科融入傳統行業的三個具體例子：1.廢物回收再用是一個傳統行業，老一輩都耳熟能詳的「收買佬」，便是幹這一行業。最近，在以創科融入廢物循環再用方面，特區政府扮演了一個重要角色。筆者在2023年9月和一班中學校友到北大灣區的「O-Park1」參觀。該園是香港首個有機資源回收中心，採用壓氣分解技術將廚餘轉化為生物氣，用作發電，轉廢為能，過程中產生的殘餘物可轉變成副產品堆肥，用於園林綠化和農業生產用途。

2.筆者在2023年11月和一班校友參觀理大設計學院，在一個工作室看到紡織從人手操作變成電腦控制。設計者編定電腦程式，工人手按機器上制鈕，便可織布及做衣服。另一工作室，又看到一部機器用鐳射光印出各式各樣的紋及圖案，美侖美奐。

3.在沙頭角，有一群先驅者正大膽探索，不斷發掘

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

業權註冊制度將助解決樓契存放難題

樓契是物業交易以及申請按揭不可或缺的文件。申請按揭時，樓契會存放於銀行作為抵押品，當按揭貸款還清後，業主便可透過律師行贖回樓契，並自行存放於私人地方。在現行的契約註冊制度下，當物業要作出轉讓時，買方律師會審查物業過往樓契等業權文件，以確立賣方為真正物業擁有人，因此樓契即等於物業的出世紙，賣方需要妥善保存。

樓契包括入伙紙、買賣合約、授權書、地契、大廈公契以至單位圖則等，某些物業樓契更要佔用兩至三箱的文件空間。根據統計處2021年數據，全港逾六成自置物業的住戶已供滿了物業，即代表住戶已全數還清按揭貸款，並擁有物業的整個業權，未來供滿樓的業主將會增加，這些業主贖契前亦要開始想方法存放樓契。

樓契存放方法眾多 各有優劣

市場上有不同樓契存放方式，包括由銀行提供的存契服務，每年需要支付約數千元的存契費。另外

教育機構房地產投資有望保持炙熱



李婉茵 高力香港研究部主管及零售顧問諮詢

隨着行政長官在2023年施政報告訂下建設香港成為「國際教育樞紐，未來人才搖籃」的策略方針及目標，香港教育產業的發展獲得市場聚焦，相關的房地產配套設施，包括學生宿舍及教育中心等，也因而受到投資者青睞或營運作擴充部署，成為市場成交的一大動力來源。

近日，城市大學就以8.8億元購入尖東連城老道94號的明輝中心的零售基座，為一座地庫至三樓的基座商場，合共佔地七層，批核的建築面積達90,222平方呎，每層樓面積介乎10,316平方呎至14,477平方呎。是次城市大學入市，是繼香港都會大學去年分別以10億港元購入位於紅磡蕪湖街的「城木酒店」改建作學生宿舍用途，提供約480個宿位，以及以約26.5億元購入紅磡紅鸞道18號的甲級寫字樓祥祺中心，作為校園擴充，同時締造了2024年的最大商廈交易，又一專上院校進入房地產市場為校園的擴充經營作出收購。

值得一提的是，除了專上學府外，教育機構英基學校協會亦於近日錄得一宗以約3億港元購入北角港運大廈兩層全層寫字樓，據作為全新總部用途。

未來非本地學生住宿需求有增無減

教育機構近期積極入市，除了香港的多元教育制度持續深受海內外學生歡迎外，也受到政府政策驅動所致，回顧此前施政報告中就香港教育發展提出的八項措施，包括提高非本地生限額、增大獎學金、增加宿舍供應、鼓勵合作辦學、提供師生海內外交流資助、改進非本地生留港發展的機會、北部都會區發展，以及優化「三年期規劃」等。其中，自2024/25學年起，政府資助的專上院校非本地學生限額由原先20%，提升1倍至40%。

根據早前高力所發布關於填補學生宿舍缺口：助推香港成為亞洲教育樞紐的報告，計及本地學生需求，2023/24學年總專上學生住宿需求達126,500。隨着非本地新學額增加，學生宿位需求在2028年預期將會超過175,000。雖然政府目標於2027年前增加約13,500個大學宿位，但數字對於飆升的需求量而言，仍然是捉襟見肘。故香港都會大學校長林群聲亦曾於媒體訪問中明言，對於合適的物業會考慮再作收購。

商廈活化有望是下階段目標

教育機構於房地產市場表現活躍，同時預演着香港經濟未來轉型的步伐，綜觀各機構的收購選址，以鄰近校園舍作為宿舍為主，而交通便捷的市中心商廈物業目前也被看好作教學中心擴展用途為多，並隨政府積極研究商廈作學生宿舍等指定用途的活化可能，相信相關的買家將參與更多的交易。

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。