

財爺：讓企業看見5年後方向

將願景轉為指標逐年檢視 發揮政府聯動力量

香港第一個五年規劃在上周三(16日)正式公布，香港特區政府財政司司長陳茂波昨日發表網誌，形容這是香港第一次為自己訂下一份覆蓋全局的5年之約。他指出，規劃的意義不單純在文件本身，也在於以「未來看今天」的視角，將願景轉化成可以逐年檢視的指標與行動方案。面對外圍環境多變，陳茂波強調市場更需要跨越年度的確定性，讓企業看得見五年後的方向，將可更好與政府合力發揮「有為政府、高效市場」的聯動力量。



■陳茂波強調，空間、人才、企業、資金四者俱備，創科產業方能在本地加速發展。圖為香港科學園。資料圖片

陳茂波指出，香港第一個五年規劃訂下方向、目標、指標和時間表，是香港未來五年的發展藍圖；同日公布的新一份施政報告則是落實藍圖的年度行動綱領，按最新內外環境和實際情況靈活調整。兩份文件一脈相承，環環相扣。

他表示，香港第一個五年規劃訂下的方向清晰、目標具體：五年後，北都產出900公頃熟地；製造及新型工業增加值佔GDP比例升至5.5%、本地創新活動總開支佔GDP的比例亦力爭達到3%。施政報告把這些五年目標轉化成當年工作的實質進度，每一項都有負責部門、責任壓實，可以逐年檢視。

北都區逐步進入收花期

對於香港的發展，陳茂波強調新興產業要培育，傳統優勢也要鞏固，兩者並非取捨，而是互為支撐。發展創科方面，北部都會區已由藍圖逐步進入收花期：今明兩個年度將合共產出不少於200公頃熟地，九個新發展區全數啟

動，其中四個並已動工。他續指，產業升級，歸根究底靠的是人才，重申要以人才帶動產業，以產業留住人才，兩者相輔相成。

四大因素加速創科發展

陳茂波指出，園區建成、人才到位、企業落戶，還要有資金支持，發展才能持續、企業才能更安心謀劃長遠。港投公司繼續以耐心資本積極引領市場資源支持企業落戶北都；另邊廂，創科產業引導基金已甄選約20間基金經理公司，年內會正式啟動。政府年底前將提交修訂條例草案，為從事金融、先進製造、創科研發、總部活動、物流和供應鏈管理等範疇的重點企業，提供5%或半稅優惠。金管局與銀行公會成立的北都金融諮詢工作小組，匯集了23家銀行，為進駐企業度身訂造融資方案。陳茂波強調，空間、人才、企業、資金四者俱備，創科產業方能在本地加速發展。

至於香港的傳統優勢，在金融方

面，陳茂波指出政府會優化證券市場和上市機制，便利更多優質海內外企業來港上市，並爭取房託基金盡快納入互聯互通。航運方面，積極以「金融+」賦能航運業發展，聯同業界探索金融與航運聯動方案，並擴大「航運專項風險池」的承保能力。

貿易方面，深化出海專班工作，為企業提供更針對性的支援。傳統優勢向高增值升級，新興產業才有穩固的支撐。

陳茂波強調，國家的高質量發展是香港最大的發展機遇和底氣。國家「十五五」規劃提出加快建設金融強國，香港的角色清晰而獨特，包括提供一個與國際規則全面接軌、且安全可靠的離岸平台。他表示，本港離岸人民幣貸款去年創下9,350億元人民幣的歷史新高，人民幣業務資金安排額度已擴展至5,000億元人民幣；政府會進一步擴大點心債市場、發展人民幣計價的黃金及大宗商品市場，助力國家提升在相關領域的國際定價話語權。

潛在供應跌至9.3萬時

樓價升跌，與供應需求有直接關係，供應多，需求少，樓價下跌；反之供應少，需求大，樓價上升，這是市場上的物質不變定律，雖然有人話利息是有影響，這是一定，不過，利息是影響需求，利息低自然就多啲人買樓，利息高就唔會有咁多人買樓。

一般人以為供應是很實在，其實是很虛幻，很難捉摸，財政司司長陳茂波是會計師出身，將供應數字化，於是推出潛在供應量，包括已建成新樓，在建築中的新樓，可隨時興建的新樓，在未來三至四年的潛在供應量，在推出之後一段長時間，一直維持在九萬三至四千個單位，樓價亦沒有大上大落，由此可見，九萬三至四千個單位的潛在供應量，是可以穩定樓價，太多樓價會下跌，太少樓價則會上升。

疫情開始，潛在供應量上升，樓價開始下跌，到了2024年第一季，潛在供應量升至十一萬二千個單位，樓價亦比高峰時下跌了三成，之後政府撤辣，地產商停止買地，內地移港的人增加，潛在供應量開始減少，樓價亦止跌回升，直至2026年6月底，潛在供應量跌至九萬六千個單位，樓價反彈了15%，就算最睇唔好的樓市評論員，都認為潛在供應量將會下跌至九萬三千個單位，這是不爭的事實。

樓價飆升只是以事論事

當潛在供應量下跌至九萬三千個單位時，樓價將會進一步回升，不過，潛在供應量並不是話有就有，是需要時間製造，所以，潛在供應量在到達九萬三千個單位之後，會進一步下跌，到時候，市場就會出現供應不足，導致樓價飆升，雖然有人話我危言聳聽，其實，我只是以事論事而已。

地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

恒指短期上試25500點

美國白宮早前公布，國家主席習近平與美國總統特朗普將於本周會晤。在中美元首會晤前夕，上周五美股三大指數個別發展，至於港股美國預託證券(ADR)則輕微上升。展望後市，資深財經分析師熊麗萍昨接受本報訪問時表示，憧憬中美元首會晤為市場帶來好消息，因此她預計恒指短期內或有望上試25,500點。

上周，美聯儲加息落地後，美元指數自高位回調，美國十年期債息回落至5厘以下，國際油價亦向下。華泰證券報告指出，美聯儲9月加息落地，12月可能是下一次加息實質博弈期，是否開啟加息周期仍需更多數據與官員表態判斷。浦銀國際分析指出，即便美國進入加息周期，港股配置仍可採用槓鈴策略，成長端以AI為中期主線並向雲與應用、創新藥出海延伸；防禦端聚焦央企、國企紅利與穩定現金流資產。

另一方面，本周全球不同地區有多項重要經濟數據與消息公布，或會左右投資市場表現，包括多名美聯儲官員會於周內發表講話；美國公布最新首次與持續中領失業救濟金人數；美國公布最新的原油庫存數據；美國公布8月新屋銷售數據；美國、歐元區與日本公布9月採購經理指數(PMI)初值數據。

聖誕採購旺季 跨境展會訂單走俏

踏入九月，歐美聖誕商品進口旺季全面開啟。日前在深圳舉行的2026年深圳跨境電商展覽會(CCBEC)熱度高漲，8萬平方米展區匯聚1,500家企業，四大主題館集中展出14大跨境熱銷品類，聖誕樹、聖誕禮品、3C產品出口訂單全線走俏。

在展覽會現場，惠州博羅聖誕樹企業有關人士告訴記者，公司今年產品出口額達2億元，同比增長兩三成，高端帶燈聖誕樹外銷單價超700元(人民幣，下同)。一家汕頭企業生產的聖誕拼裝木屋熱銷，單款產品售出四五千個，預計全年出口約1,000萬元，同比增長兩成。還有內地企業聖誕燈出口訂單充足，單季出貨四五十個貨櫃。

深圳港企保盈塑膠製品公司預計今年全年聖誕用品出口額約2,000萬元，9月底將完成全部出貨。企業負責人坦言，受全球多地地緣衝突、歐美經濟疲軟影響，今年業務能保持平穩已屬不易。

國際物流運費持續飆升

東莞港企成興塑膠製品公司今年的聖誕玩具訂單穩中有升，海外客戶補庫存、提前落單增多，訂單節奏更趨均衡。今年海外市場更青睞安全、環保、教育類玩具，買家除關注價格外，對交付時效、品控質量、供應鏈響應速度要求更高。企業產品主銷歐美、東南亞、中東新興市場同步增長，整體業績較去年穩增。

受出口貨量暴增拉動，國際物流運價持續飆升，上海出口集裝箱指數較今年初大漲一倍以上，中國到美國西部的海運運費暴漲三倍。截至9月18日，上海出口集裝箱運價指數報3,687.83點，較今年1月16日1,574.12點上漲1.34倍。

深圳中進國際貨代總經理唐毅表示，去年9月中國至美西高櫃運費僅1,600美元、美東2,600美元，目前分別漲至6,800至7,000美元、9,000至9,400美元，漲幅超三倍，市場艙位緊張、訂艙成本走高。另外，空運從香港始發貨物到歐美的價格同比漲超一成。