



▲海南洋浦經濟開發區掛牌「海南自由貿易港洋浦經濟開發區」，將作為海南自由貿易港11個重點園區之一，承接和先行先試自由貿易港政策

香港樓價波動向上



樓市新態
汪敦敬
祥益地產總裁

很多人都稱筆者是樓市大好友，其實這只是錯覺，在每次樓市面對調整前我都會發預警的，所以大好友的評價不是最公平的。

本文亦想提出樓市最近出現兩點負面因素，雖然筆者不認為會影響樓價長遠的上升趨勢，但是起碼證明了樓價是在顛簸不定的情形中上升的，特別要強調的是市場除了顛簸不定之外，亦出現了平行時空，即是說兩種極端市況在同一個樓市時空中出現的情況，所以買家不應該盲目跟從市場消息，而應該做功課，針對自己的投資目標做一些數據歸納才是正確的。

第一個負面因素，是市場上開始出現了有人想移民而急售的單位，這個規模並不大，但的而且確有個案出現了，有些個案是比市價平多於一成的價格成交，必須強調這種個案並不多的，但筆者認為會小規模繼續出現，而令到市場多了互動的變數。

筆者再次強調，大部分聲稱移民的人最後都不會落實的，因為外國的月亮已經沒有二十年前那麼圓了，在經濟上故然是，醫療上在疫情後亦反映到西方國家的虛弱，而種族歧視在近年來也加深了不少。

另一個負面因素就是，個別樓市板塊的二手放盤量增加，例

如現時屯門區450萬至500萬元的二手樓盤放盤量，較上年10月上升了23%，致使此板塊的物業有下調壓力，但在對房屋政策角度來說是一個好消息，證明了去年10月特首林鄭月娥的施政報告是成功的。

換樓需求逐步釋放

特首林鄭月娥在去年10月的施政報告中宣布放寬首置住宅按揭成數，令800萬元或以下樓價住宅物業可做九成按揭，800萬以上至1000萬可做八成按揭，有關政策令到很多未夠首期買樓的人變為有條件買樓，本來80萬元首期只可買約440萬元物業，現在可以作為買入800萬元物業的首期。

更加重要的是，政策宣布後樓價沒有因此而出現上升，而之後屯門區450萬至500萬元的二手樓盤供應多了23%。為什麼會多了？

因為放寬按揭之後，大量業主能夠換樓，於是筆者見到多了業主放盤，而樓價超過600萬元的板塊也是增加了成交，這是一個非常健康的市況。

但筆者必須提醒，800萬至1000萬元的屯門私樓樓盤量是沒有增加的，即是說這個業主換樓要買的板塊很大機會要面對未來的樓價上升，筆者建議政府應該將樓價1000萬至1500萬元的按揭上限放寬至七成，令到800萬至1000萬元的業主因得到上車機會而多放盤。

香港仍然是福地，長遠樓價走勢仍然樂觀。



▲有分析意見認為，屯門區私樓樓價介乎800萬至1000萬元的放盤量，尚未有增加，即是說在此區換樓的業主，很大機會要面對未來樓價上升的可能性

文化產業、旅遊業等其他周邊的經濟活動，不但可以增加就業，還能促進香港、海南自貿港長遠發展。

建醫療旅遊先行區

其三，海南和香港在醫療領域也能增加合作。海南自貿港建設要發展國際醫療旅遊和高端醫療服務產業，初具發展規模的海南博鰲樂城國際醫療旅遊先行區，現已吸引多家機構開業或試業，並逐漸形成學術研究、臨床研究及醫療旅遊的一站式產業鏈，同時也引進了不少國際技術及人才，希望以此打造成國家新藥及醫療科技重大創新事項試點先行區。

然而，當前該先行區的產業的總量、發展規模還不是很大，究其原因，一方面是因為品牌還沒有做起來，另一方面名氣和體量其實是有正關聯的。只有把整個相關產業做大，才可以在國際上建立更大的知名度，也可以提供更多的資源做宣傳推廣，達至良性循環。

對此，要進一步推動海南博鰲樂城國際醫療旅遊先行區的發展，一是可以考慮擴大先行區，讓政策可以覆蓋到更大的一片地區，吸引包括香港在內的更多的醫院和療養院落地，形成產業規模。

二是可參考香港的大學在深圳設立醫院和研究機構的經驗，在先行區內進一步引進香港的中小學醫療研究機構，除了提供土地和資金的政策

外，可以透過合作，提供更多的臨床和數據資源，進而吸引國際尤其是歐洲如瑞士等地的先進大學和研究中心落地。

三是參考香港的經驗以及與香港的業界進行合作，在先行區建立生命科學知識產權中心，引進醫藥和生命科學的投資基金，並給予一定的政策優惠及跟投資金。同時也引進或者建立專注於生命健康以及醫藥和食品知識產權評估機構，並由政府提供初期的資金支持。同時需要有關知識產權保護的專業守則，知識產權保護法律法規、規管單位、交易市場、仲裁及調解機制、法庭，估值專家等不同參與者去支持，令企業、學界、研究機構更願意去參與開放式創新，令金融機構得到更客觀的標準去協助知識產權融資與交易。

四是應考慮委託包括香港在內的國際高端廣告公關公司，尤其是通過香港的國際大都會平台，共同打造海南國際療養島和生命科學島的品牌。

簡而言之，海南自貿港建設，是中央政府準備將海南打造成有中國特色的自貿港，就像當年在深圳進行經濟特區建設，並沒有想誰、平衡誰、取代誰，港人、港企未來若能把握住海南自貿港建設的新機遇，不僅能為香港年輕人找到更多的就業機會，也能推動香港的金融、教育和醫療等產業的發展，可以說，海南自貿港的建設，對香港是機，而非危。

香港可與海南自貿港互補

中央政府近日推動海南自貿港建設，是為繼續深化改革開放，尋找經濟發展的新突破口，以及積極應對國際貿易新秩序。海南自貿港的方案出台，並非是要取代香港的地位，而且海南和香港未來還可以在金融領域、教育領域和醫療領域進行優勢互補，港人、港企須緊握機會。



明觀四海
梁海明
絲路智谷研究院院長

國務院在6月1日印發了《海南自由貿易港建設總體方案》，在部分產品零關稅、稅收優惠、通關便利、「極簡審批」、跨境服務、金融業開放等方面提出六十個政策亮點，提出要加快建設高水平的中國特色自由貿易港。

中央政府之所以選擇在這個時候加快海南自由貿易港建設，從國家層面而言，一方面是要尋找發展經濟突破口；另一方面是中國要積極應對國際貿易新秩序。如今，歐美經濟持續低迷，國際經濟話語權隨之下滑，美國希望通過改變遊戲規則來繼續維持其在世界經濟中的主導地位。在國際貿易新規則未形成前，中國積極設立海南自貿港是要避免在未來世界經濟發展中陷入被動，以期在未來佔有優勢。

金融合作大有可為

雖然香港社會內部和一些外部觀察人士中就有一些擔憂的輿論，擔心海南建自由貿易港會威脅香港地位，有「海南崛起、香港失勢」的說法。但實際上，無論是此前的《支持海南全面深化改革開放的指導意見》，還是當前的《海南自由貿易港建設總體方案》內容，均是為中國進一步深化改革開放尋找有益經驗。

而且，包括海南在內的中國主要自貿區、自貿港在金融業、服務業和消費領域的「人口紅利」才剛開始。而且，預計未來15年，中國將進口超過30萬億美元商品和10萬億美元服務。在現階段中國對外開放的大布局下，海南與香港作為兩個主要的自貿港，就算有競爭，也將是良性競爭，更多還是着眼於優勢互補、協同發展。

其一，海南和香港未來還可以在金融領域進行合作和互補。香港和海南自貿港各有各的優勢，香港主要優勢是資金自由兌換和出入境，以及可以做空對沖。海南自貿港則加速金融市場開放，外資可以在海南設獨資的基金、證券公司，買股票比例均已放開了。對於外國投資者來說，如果只是考慮短期回報高而投資中國，他們的投資部門會選擇設在香港。如果

還想拓展中國內地的客戶，為未來的長期考慮，則可選擇設置在海南會更有利。如果從投資類別來說，外國投資者在香港和海南自貿港兩個投資方向操作上會有區別，投資股票、基建尤其固收類等二級市場更適合在香港。但有關高科技風投，則適應到海南自貿港，因海南有比較深厚的內地行業資源，如果在香港可能只能物色一些比較著名的VC的GP，又或者B/C輪後才加入。

海南和香港在金融領域的另一個互補與合作，還可以參考英國第二大金融中心愛丁堡的案例。現在，愛丁堡集中了全球最多的基金公司和最大的基金經理群，管理近6000億英鎊的資產，以及全球超過1萬億歐元的保險金和養老金。愛丁堡之所以能形成如此規模的基金產業，與其和倫敦聯繫緊密但又保持一定距離有很大關係。青睞愛丁堡的基金有一大特點，就是以長期投資為主，既要與國際金融中心倫敦有緊密的聯繫，又要與市場的驚濤駭浪保持一些距離，而金融業按各自性質分流到一個國家的不同城市也可以大大降低金融風險。

海南自貿港建立以後，可以成為像愛丁堡一樣與國際金融中心（香港）聯繫緊密卻保持一定距離的自貿港。巧合的是，倫敦到愛丁堡直飛航班的時間與香港到海南的一樣。

此外，海南自然環境、住房條件比較優越，眾多國內外重點高校已經或者將在海南設校區，為海南提供了優質的人才和研究基礎。這些優勢都有可能吸引長期投資性質的基金公司，將業務從香港拓展到海南，並隨着兩地市場的互聯互通進一步深入內地市場，讓海南與香港在金融業方面相互借力發展。

除此之外，綠色金融也可以是海南自貿港發展的方向之一。海南可探索與作為國際金融中心的香港一起，謀劃打造海上絲綢之路綠色金融中心，讓「一帶一路」沿線很多做綠色產業的企業可以到海南發行綠色債券等進行融資。海南自貿港有很多便利條件，在設立國際能源、碳排放權等交易場所方面有十分可觀發展想像空間。同時，海南可探索與香港共同推進綠色金融等金融新產品和規則制定，滿足未來趨勢下綠色金融發展的需求，以此來吸引人才、產業和技術。

因此，如果可以把海南自貿港和香港的優勢結合，以及推進兩地更加相互聯動，令外國投資者既投資香港，同時又投資海南，這樣就可以既兼

顧兩地投資類別的特色，又兼顧短期利益，也兼顧長期利益，這對海南、香港和外國投資者來說，是三贏！

引入國際知名學校

其二，海南自貿港將建設成為國際教育創新島，這對教育資源豐富的香港而言，兩地也有很多的互補性。近年來，環球高等教育出口貿易已成為增長速度最快的產業，教育服務貿易的出口不僅可以為接受國、地區每年帶來逾300億美元直接的經濟效益，還能帶動相關上下游產業的發展，並產生更多的就業機會。例如，在教育服務貿易中的跨境消費中，由於留學生在接受國、地區境內不僅消費教育服務，其繳納的學費和住宿費還有助於改善教育環境和教育資源，更有助於進一步拉動當地住房、交通、日常生活需求等消費市場。

除了留學生本人的消費支出之外，其家人在留學生入學陪讀，就讀期間探望和畢業時參加典禮，甚至有的家庭在接受國、地區購置房產以陪讀，以上所列支出規模至少為留學費用的20%左右，足以促進其他相關產業的蓬勃發展和增加大量的就業崗位。由此可見，國際教育已愈來愈成為名符其實的新產業和新經濟增長點。

加上隨新冠肺炎疫情全球爆發，廣受全球留學生歡迎的美國、英國等西方國家，其政府最初失效的防疫措施、以及該國民眾針對亞裔留學生的惡劣態度，令眾多留學生倍感心寒，去意甚切，並對留學作為世界第二大經濟體的中國興趣愈濃。

香港特區雖然身處國門之內、但教育制度與外國接軌，一直希望發展知識型經濟，引進世界級著名中小學到香港開設分校或合辦課程，以打造成國際中小學教育樞紐。但由於香港面臨土地不足、學生數量較少、因簽證問題暫難吸引內地學生前來就讀等局限，未能繼續引進國際一流中小學在香港設分校或合辦課程。

上述趨勢對於自然環境非常優美、土地資源豐裕的海南而言是另一個機遇。海南可在辦學土地、兩地人員簽證等方面，和香港攜手向中央有關部門爭取便利政策，與香港、澳門共同發展國際教育服務貿易產業，引進國際知名中小學到海南辦學，吸引包括粵港澳大灣區十一個城市的家長，將其子女送到海南就讀。這不但可促使海南和港澳特區增加聯動，共同發展成世界級的中小學教育樞紐，更能夠為海南和香港帶來協同效應，帶動例如