

## 大公報社評

## 從「移民潮」到「回港潮」說明了什麼？

政府統計處昨日公布最新人口數字。得益於大量海外港人回流，2023年年中的香港人口約為750萬人，較去年增加逾15萬人，增長率為2.1%。從前段時間熱議的「移民潮」，到如今的「回港潮」，令那些企圖「唱衰」香港的人大跌眼鏡，也令世界各地的民衆對香港刮目相看。事實證明，進入由治及興新發展階段的香港，社會穩定、經濟發展、民生改善，展現出蓬勃生機。

香港在2019年人口規模達到750萬，其後因修例風波及新冠疫情爆發等因素，部分港人滯留海外，加上部分人移民以及整體出生率下跌，香港人口一度跌至733萬人。但隨着香港自去年底逐步放寬防疫措施，特別是今年初全面恢復常後，香港與內地及世界各地逐步恢復來往，不少疫情期間被迫留在海外的港人得以回港。香港多項吸引人才政策也有加分效果，共同造就今年上半年本港錄得大量人口淨流入。整體人口規模恢復至疫前水平，這是「香港回來了」的又一證明。

從具體數據來看，香港人口上升，主要是由於期內錄得174000名香港居民

淨流入，即移入多於移出，包括31000名單程證持有人移入及143000名其他香港居民的淨移入。事實上，特區政府早前公布，循「高才通」等計劃申請來港人數超過10萬，其中6萬多人獲批准，原本計劃3年吸引10萬人的目標有望提前實現。《大公報》等傳媒近日亦報道，香港的樓市雖然轉向淡靜，但租賃市場十分火熱，出現「黃牛黨」幫人找租盤的情況，這從另一方面印證，香港的人口規模在過去的一年快速恢復。

曾幾何時，一些西方國家出於「妖魔化」香港國安法以及搶奪資金人才的目的，推出諸如「逃生艇」等各式各樣針對香港的移民計劃。反中亂港勢力乘機炒作「移民潮」，散播各種悲觀論調，企圖蠱惑人心。其實，香港作為一個國際大都市，有人移入或移出，再正常不過，關鍵是看移出和移入的數字是多少。統計數字說明，移入的人數稍多於移出，特別是大量海外港人回流，其中不乏近年剛移民但無法適應新環境的港人回流，這很能說明問題。雖然香港並不完美，但相比世界上其他地方，香港仍然是一塊充滿生機和希望的土地，

試問誰不願意在熟悉的環境下安居樂業呢？

特區政府的「搶人才」、「搶企業」政策奏效，也要記上一功。私人聯合家族辦公室Landmark Family Office近日在香港設立全球總部。該公司推崇「香港的監管環境是全球一流的，特區政府大力支持家族辦公室發展，提供了最理想的生態供我們設立家族辦公室」。有理由相信，特區政府在2025年前吸引至少200家族辦公室在香港設立總部或開展業務的計劃，能逐步實現。另外，特區政府日前公布接觸了200多家全球領先企業，其中25家已敲定來港發展，投資超過170億元，預計可創造4000個職位，這樣的好消息將陸續有來。大量企業來港會產生磁鐵效應，吸引更多海外人才來港尋求發展機遇。

一個地方是否興旺發達，人口的流入是重要指標。在香港出生率下降、人口老化加快的今天，整體人口仍呈增長之勢，預期到2046年更將增至819萬人，主要是移民湧入所致。事實勝於雄辯，還有什麼比「用腳投票」，更能反映人們對香港未來的信心！

## 「東九」輝映「西九」

繼西九龍文化區啟用之後，東九龍文化中心也將在年底啟用，這將成為該區的新地標，也會為香港發展中外文化交流中心及推動創科發展，增添新動力。

東九龍加上鄰近的西貢地區，人口達200萬之衆，佔全港人口約27%，但區內目前僅有一個牛池灣文化中心提供公共演藝場地，而且僅能提供300多個座席，這與龐大的需求嚴重脫節。多年來，區內居民呼籲建立一個類似中環大會堂一樣的文化表演設施。約20年前牛頭角下邨拆卸後，特區政府在重建計劃中納入東九文化中心構思。有關計劃好事多磨，2014年拍板，2016年動工，前幾年被揭工程質量及欠薪問題，後來又遭遇疫情困擾。好在這些都已成為過去，東九文化中心已進入具體操作階段。

行政長官李家超昨日表示，東九文化中心將於今年年底至明年初開始分階段開放，中心會設置創科設備，特別設立藝術科技試

驗場。東九文化中心藝術學院亦會提供有系統的培訓，製作不同類型的藝術科技項目，促進藝術家和科技專才的交流合作，為表演藝術注入新動力。

據此觀之，東九與西九這兩個文化中心擔當不同角色。西九主打故宮文化博物館、M+和戲曲中心，側重展出和地方戲曲表演，而東九則定位為藝術科技和培訓。東九與西九交相輝映，展現香港蓬勃的發展態勢。

香港致力於發展國際創科中心和中外文化藝術交流中心，一方面是培養人才，一方面是提供基建等硬件配套。在中央支持下，特區政府全力以赴，相關投入資源越來越多，更支持藝術與創科結合，鼓勵藝術家和藝團善用科技，構思、創造、呈現前所未有的藝術表達方式，這會為香港居民帶來更多的藝術體驗，也會增添香港對遊客的吸引力。

龍眠山

## 保交樓顯效 首7月竣工面積增20%

## 各城優化樓市調控 化解內房風險



碧桂園債務兌付問題近日成為資本市場焦點。國家統計局新聞發言人、國民經濟綜合統計司司長付凌暉昨日在國新辦舉行的國民經濟運行情況發布會上回應稱，目前房地產市場總體處於調整階段，部分房企經營遇到一定困難，特別是一些龍頭房企債務風險有所暴露，影響了市場預期。但他強調，這些問題是階段性的，隨着市場調整機制逐步發揮作用，房地產市場政策調整優化，房企風險有望逐步得到化解。

大公報記者 張帥

付凌暉稱，內地部分房企經營遇到一定困難，但風險有望逐步得到化解。近期，北上廣深一線城市密集發聲，表示要支持和更好滿足剛性、改善性住房需求。部分二三線城市也在出台新的房地產調控政策，各地房地產政策調整優化有助於提振市場信心。隨着經濟恢復向好，居民收入增加，房地產市場優化政策顯效，居民住房消費和房企投資意願有望逐步改善。

國家統計局同日公布今年首7個月的全國房地產情況。數據顯示，房地產發投資延續下降趨勢，累計跌幅呈逐月擴大，由今年1至2月同比下跌5.7%，到1至7月同比下跌8.5%。首7個月的商品房銷售額為7.05萬億元（人民幣，下同），減少1.5%，對比上半年的增長1.1%，銷售額是由升轉跌。另一方面，首7個月房屋竣

工面積增長20.5%，其中的住宅增長也有20.8%；竣工面積同比增速連續7月維持正增長，預示保交樓取得一定成效。

## 新政落地需時 短期難言脫困

植信投資研究院資深研究員馬泓展望8月情況時表示，房地產銷售仍難以快速擺脫困境，且新政落地尚需時日，房企資金償債壓力難降，總體資金狀況偏緊，預計土地市場成交可能低位運行，房地產投資增速仍有下行風險，後續有待政策層面加碼。

58安居客研究院院長張波表示，沒有一二線城市的回穩，很難帶動全國房地產市場回歸。後續需要政策助力，從需求側拉動一二線城市回歸穩定。張波並預計今年全國「保交樓」還將保持良好推進態勢。

## 中金：個別房企事件影響居民置業

【大公報訊】碧桂園（02007）問題令市場對內房信心下挫。中金（03908）發表報告指出，中共中央政治局會議積極表態後，儘管部分中低能級城市的政策頻率和力度已有所提升，但龍頭城市的需求支持政策尚未充分落地，同時個別房企財務風險事件或會壓制居民置業情緒。

上周內地55座城市的新房銷售面積按周下滑10%，二手房屋銷售面積則按周增長11%。中金認為，短期內應關注重點城市需求支持政策的落地，尤其是「認房認貸」方面，相信仍是核心焦點，若後續推盤量迎來季節性回升，銷售表現有望受到雙重提振。



▲首7個月  
房屋竣工面積增  
長約兩成。

## 今年首7個月全國房地產開發和銷售情況

指標	絕對量	同比增長
房地產開發投資(億元人民幣)	6.77萬	-8.5%
其中:住宅	5.15萬	-7.6%
房屋施工面積(平米)	79.97億	-6.8%
其中:住宅	56.30億	-7.1%
房屋新開工面積(平米)	5.70億	-24.5%
其中:住宅	4.15億	-25.0%
房屋竣工面積(平米)	3.84億	+20.5%
其中:住宅	2.79億	+20.8%
商品房銷售面積(平米)	6.66億	-6.5%
其中:住宅	5.76億	-4.3%
商品房銷售額(億元人民幣)	7.05萬	-1.5%
其中:住宅	6.32萬	+0.7%
商品房待售面積(平米)	6.46億	+17.9%
其中:住宅	3.12億	+19.5%
房地產開發企業本年到位資金(億元人民幣)	7.82萬	-11.2%
其中:國內貸款	9732	-11.5%
利用外資	30	-43.0%
自籌資金	2.39萬	-23.0%
定金及預收款	2.74萬	-3.8%
個人按揭貸款	1.39萬	-1.0%

資料來源：國家統計局

- 目前房地產市場總體處於調整階段，部分房企經營遇到一定困難，特別是一些龍頭房企債務風險有所暴露，影響了市場預期
- 這些問題是階段性的，隨着市場調整機制逐步發揮作用，房地產市場政策調整優化，房企風險有望逐步得到化解
- 隨着經濟恢復向好，居民收入增加，房地產市場優化政策顯效，居民住房消費和房企投資意願有望逐步改善

大公報記者張帥整理

## 違約風險增 大行降內房股目標價

【大公報訊】銷售數據走弱拖累內房股普遍受壓。花旗年（01777）再跌10%，報0.07元，復牌後累跌65%，遠洋集團（03377）亦跌8%。而近日大瀉的碧桂園（02007）和碧桂園服務（06098）則分別逆市反彈1.3%和3.6%。

大摩指出，碧桂園將考慮採取多種債務管理措施，以確保長期生存能力，料債務違約風險較高。該行預計，相關措施或拖累碧桂園服務盈利增速，以及加快其盈利重置，將截至2025年3個財年的核心利潤預期分別下調12%、25%及32%，目標價則由16.53元大幅下修至6.17元，與昨日收市價相去不遠，評級由「增持」下調至「減持」。

另外，大和認為，龍湖集團（00960）作為政府對行業支持的主要受惠者，同時今年餘下時間內沒有離岸債券到期，年內到期的大部分在岸債券均為銀行貸款，可以再融資，因此不太擔心其短期內的債務償還能力，對於前景表示看好。該行重申「買入」評級，但由於其他民營內房企在未來數月或出現更多違約，料將進一步影響市場情緒和銷售表現，下調目標價至26.3元，較昨日收市價高五成。

## 越秀68億投得廣州住宅地

【大公報訊】越秀地產（00123）公布，其持股27.77%的附屬公司——廣州廣盈房地產，通過公開掛牌方式以68.3億元（人民幣，下同），競得廣州市天河區黃雲路地塊。地塊佔地面積約6.8萬平米，總可建築面積約220萬平米，其中計容建築面積約13.6萬平米，並將於地塊所建住宅物業擬用於出售。

此外，越秀房產信託基金（00405）公布中期業績，期內收入按年增長12.4%至10.6億元。每單位應計分派0.05元，按年減少26.3%，年化分派收益率為7%。

## 越秀房託：10月到期債近還清

越秀房託期內負債水平變化不大，同時不斷優化債務結構。上半年公司發行兩筆總額55億元的人民幣債券，用於置換存量港元貸款，置換後人民幣融資佔比由6%增至33%，外匯敞口和利率敞口分別收縮至60%和40%。主席兼行政總裁及執行董事林德良表示，10月到期的債務可很快還清，目前借貸比率為48%，低於監管要求的50%，債務水平健康，對於未來充滿信心。

## A股擬下調印花稅 活躍資本市場

【大公報訊】據外電消息，內地考慮下調股票交易印花稅率，以活躍資本市場，這將是2008年以來的首次調整。據了解，若A股落實下調印花稅，將拉闊港股和A股之間股票交易費用。目前A股交易印花稅率為0.1%，並只在賣出成交時收取；相比之下，港股印花稅率為0.13%，而且買賣雙方須分別繳納。此外，買賣A股的主要費用除了印花稅外，還有中證監證管費、中國結算過戶費及交易所經手費，買賣雙方的總費用分別為0.00787%和0.10787%。至於港股，除了印花稅外，交易

過程也涉及其他費用，包括證監會交易徵費、會財局交易徵費、交易所交易費，總費用為0.1385%。以100萬港元的交易金額計算，一買一賣的過程中，A股與港股的交易費用便相差達1612.6港元，幅度達到一倍以上。故此，市場人士便擔心，會更多海外投資者傾向交易A股而放棄港股。

## 分析：港股未必跟隨

為了提高競爭力，市場希望港交所亦能調整印花稅及推出更多措施吸引投資者。但據報

道，近期與港交所和特區政府進行交談的知情人士表示，就降低花稅來說，由於經濟仍然疲軟，特區政府不太可能有所動作。

財經事務及庫務局發言人亦指，特區政府會因應市場發展及全球競爭力，關注印花稅稅率。但決定是否需要修訂時，會檢視政府收入並充分考慮相關因素，又表示自新印花稅稅率實施以來，並未對交投活動造成不利影響，股市成交下跌相信是受到股價表現疲弱影響，根據過往經驗亦顯示，下調印花稅稅率不一定能刺激市場成交。