

## 大公报社評

井水集

## 平衡各方利益 繼續增加供應

瑞銀發表今年《全球房地產泡沫指數》報告，香港首次跌出泡沫風險類別，但另一方面，港人的置業負擔能力仍然是全球最差。這項調查為香港社會提供了一個更廣闊的視角，了解香港樓市在全球經歷疫情和利率急速上升後的表現。樓市是香港經濟的重要一環，保持樓市穩定最符合香港利益，特區政府下月發表下年度施政報告，需要根據實際情況對樓市作出有效應對。

瑞銀報告顯示，受全球通脹和利率上升影響，由2022年中至2023年中，全球城市的樓價平均下跌5%，未來有機會進一步下跌。香港樓市在過去一年下跌7%，高於全球平均跌幅，已重回2017年水平，而租金幾乎沒有變動。

這項調查與香港本地的調查結果大同小異，差估數數據顯示，本港樓市經過年初復常的小陽春後表現反覆，過去三個月跌幅超過3%。中原指數也顯示，香港二手樓連續5周跌幅超過3%。有發展商連續以低於市場價推新盤，被視為看淡未來的樓市表現。

自2015年瑞銀推出有關指數以來，香港一直被列入泡沫風險類別。今年是

香港首次脫離泡沫區，但這沒有改變香港供樓壓力依然是全球最沉重的事實。以專業技術服務行業人士為例，若要買入約650方呎的單位，樓價平均為年薪的22倍，即不吃不喝22年後，才能真正擁有自己的蝸居，大幅拋離日本東京的15年和法國巴黎的14年。

但香港的供樓情況與其他發達經濟體有所不同。香港是低稅地區，大部分工薪階層毋須納稅，而20%的打工仔貢獻了約80%的稅收。這批人不能享受公屋等福利，必須自己置業，成為「房奴」之餘，還要負起納稅的社會責任，因此被視為香港社會被「壓得最扁」的一群人，即「夾心階層」。息口急升下，供樓的負擔加重，如果任由樓價攀升，對他們來說是不可承受之重，他們的訴求政府應該傾聽。

樓市是政府庫房收入的一大來源，更是香港的重要產業，與其他經濟活動息息相關，包括現在大家最關心的消費。樓市若大幅下跌，影響是多方面的。近來不少聲音要求特區政府為樓市鬆綁，有人甚至警告樓市已跌至負資產邊緣，若再不採取行動，就會衍生其他

社會問題。但另一方面，香港也不能忘記過去的教訓，任由樓價飆升也會衍生各種深層次矛盾，不利社會和諧，不利增強香港競爭力。

樓市對香港遠不止是支柱產業那麼簡單，關乎財富分配和社會公平。有人形容，香港一半家庭是業主，另一半是租客（公屋住戶也是租客），不管樓市升或跌，不管房屋政策如何調整，都有約一半人都不滿意，這就是樓市問題的複雜性和挑戰性。樓市大幅飆升或持續下跌，都不是大家希望見到的。特區政府需要根據實際情況的變化，對房屋政策作出審慎調整。事實上，這樣的微調一直存在，相信特區政府在制訂下一份施政報告時，也能在房屋政策的處理上，找到社會的最大公約數。

但不管是業主還是租客，大家都認同增加房屋供應仍然是香港當前的重中之重，這也是解決房屋問題的根本之道。香港對住房的需求在可見的未來都是剛需。對特區政府而言，不管外圍大環境如何變化，經濟周期如何發揮作用，持續增加土地和房屋供應都是必須堅定不移的大目標。

## 偏向虎山行

正在英國訪問的財政司司長陳茂波在當地晚宴致辭，指出香港國安法鞏固國際投資者的信心，歡迎英國企業和投資者來港參與發展項目，共同發掘商機。出席這項活動的當地政商人士約400人，其中包括港人熟悉的前港督衛奕信和前立法局首席議員鄧蓮如。這一事實說明，英國社會希望了解香港現狀，更希望透過香港分享中國內地經濟發展的機會和成果。

香港與英國的關係難以一概而論。一方面，部分英國政客仇視中國及香港特區，全力抹黑國安法，將香港的現狀描述得一團糟。逃亡當地的亂港分子見不得兩地關係好轉，鼓吹杯葛和制裁香港特區官員，並騷擾到當地訪問的特區官員；另一方面，英國社會也有理性的聲音，商界尤其不希望失去香港市場這隻「會下金蛋的鵝」，他們迫切需要了解香港發生了什麼、現狀究竟如何，投資環境怎樣。

英國對香港的矛盾心理在歐美社會頗有代表性。三年防疫措施增加了雙方的疏離感。特區政府派官員訪問歐洲，現身說法，有很強的說服力，有助擊破各種謠言，紓緩當地社會對香港國安法不必要的恐懼心理，推動兩地合作。雖然，香港官員到當地可能遭到不友好對待，包括被別有用心者叫罵和滋擾，但香港特區不能因此卻步，而是要有「偏向虎山行」的膽識。

陳茂波是疫後訪歐的特區政府最高級官員，隨團商界人士逾100人，規模之大也是近年罕見。今次的歐洲之旅涵蓋歐洲最重要三個國家，首站法國的活動吸引了逾千名當地政商名流捧場；第二站英國的反應也不錯；下一站是德國，令人更加期待。

中央支持香港拓展暢通便捷的國際聯繫，「一帶一路」沿線固然是香港拓展的重點，歐美也是重要市場。搞生意合龍眠山

## 國安法保障社會穩定 鞏固投資者信心

## 陳茂波赴英 邀企業來港發掘商機

財政司司長陳茂波9月20日（當地時間），在倫敦介紹香港的新優勢與新商機，數百位當地領袖和不同界別人士出席。

陳茂波表示，國家支持香港長期實施「一國兩制」，《香港國安法》有效維護了國家安全，保持了香港社會整體穩定，鞏固了國際投資者和商界對香港的信心。他歡迎英國企業和投資者來港參與與北部都會區、交椅洲人工島等發展項目，共同發掘商機。

大公報記者 龔學鳴

►陳茂波在倫敦展開訪問行程，出席貿發局舉辦的「香港晚宴」，發表主題演講。



多位政界人士表示，香港在「一國兩制」下的獨特優勢和優越營商環境，極具發展潛力，需要透過更多渠道、更積極向外國商界宣介。官員「走出去」介紹香港的優勢、成就和機遇，有助將國際投資者「引進來」。

## 香港金融法制有吸引力

港區全國人大代表陳勇表示，國家「十四五」規劃明確了香港「八大中心」的發展方向，包括國際金融中心、國際創新科技中心、中外文化藝術交流中心等，以及粵港澳大灣區發展帶來的龐大機遇，香港有很大的發展潛力及空間，能夠吸引國際投資者。此外，世界面臨更多的不穩定、不確定因素，而香港經濟正穩步恢復，美資等外資企業亦選擇繼續留在香港發展，可見香港的普通法制度、先進的金融體制，以及簡單低稅制等優勢能夠吸引外資留港發展。特區政府主要官員多積極向外宣傳香港新的優勢，說出香港的事實，讓世界看到香港的光芒，是很有必要的，也能夠更有效地推動香港與國際間的經貿合作、科技融資、科技創新等。

金融界立法會議員陳振英指出，北部都會區和交椅洲人工島項目兩項基建所需資金龐大，粗略估計合共至少2至3萬億港元，單憑特區政府出資並不足夠，必須引入投資者及進行多種融資方案。如能吸引國際投資者出資進駐，對項目多元化和健康發展十分有幫助。他建議特區政府更積極向外宣介，鼓勵不同國際投資者興建具該國特色的商業或住宅建築物於北都或交椅洲，一方面可體現香港作為國際城市的融合精神，另一方面可吸引外資，例如來自中東等國家和地區把當地獨特文化特色引入香港。

大公報記者吳俊宏

## 官員「走出去」有助投資者「引進來」

## 發揮連通內地與世界獨特功能

陳茂波於當地時間9月20日抵達倫敦，展開英國訪問行程。當晚，他出席了香港貿易發展局舉辦的「香港晚宴」，晚宴邀得約400名英國各界領袖和專業人士出席。他在致辭時向在場的英國政商界人士指出，香港現已全面擺脫疫情、跟國際及內地全面通關，社會經濟正穩步恢復，各項大型活動、會議和盛事陸續在港舉辦。國家支持香港長期實施「一國兩制」，香港將會繼續發揮連通內地和世界的獨特角色和功能。種種事實都說明，普通法制度和法治在香港如常有效實施，《香港國安法》有效維護了國家安全，保持了香港社會整體穩定，鞏固了國際投資者和商界對香港的信心。

陳茂波指出，展望未來，在國

家的堅實支持下，香港將積極鞏固和提升國際金融中心地位，增強證券市場、債券市場、資產管理中心，以及離岸人民幣業務樞紐等範疇的競爭力和吸引力；同時全力推動創科發展，積極跟粵港澳大灣區兄弟城市加強合作，並透過更多政策創新，共同推進北部都會區發展成為創科中心，尤其在綠色科技和綠色金融方面大有可為。



▲陳茂波與參與晚宴的衛奕信男爵交流。



▲陳茂波和貿易發展局主席林建岳與參與晚宴的嘉賓傾談。

陳茂波也特別指出，香港正全力推進北部都會區和交椅洲人工島等發展項目，未來基建投資額巨大。他歡迎英國企業和投資者來港參與這些發展和項目，共同發掘商機。

## 向政商金融界介紹香港新優勢

陳茂波於9月16日啟程前往法國巴黎，展開歐洲訪問行程，訪問城市包括倫敦、柏林和法蘭克福。行程期間，他會與當地政、商及金融界代表會面，向與會者介紹香港的新優勢、新商機，推動加強雙邊經貿聯繫和合作。他亦會出席多個商界圓桌會議，以及訪問多家從事醫療、金融科技、人工智能等領域的科創企業和一些藝術和創意產業機構。

陳茂波將於9月27日下午從法蘭克福返抵本港。在他離港期間，副司長黃偉倫將署任財政司司長。

## 張國鈞率團訪海南 推廣香港法律服務

【大公報訊】記者龔學鳴報導：香港法律界代表團20至21日訪問海南，推廣香港法律及爭議解決服務。代表團由律政司副司長張國鈞率領，包括大律師公會和律師會代表，以及立法會議員等，人數超過30人。

## 出席瓊港法律合作交流會

代表團21日出席律政司首次在海南省舉行的研討會。研討會以「加強瓊港合作 推進互惠共贏」為主題，由張國鈞及海南省副省長蔡朝暉等主禮，包括內地企業

和法律界代表在內約280人出席。

張國鈞致辭時表示，今年是「一帶一路」倡議10周年，海南與香港同樣位處「一帶一路」的關鍵節點，而研討會正好提供良好平台，促進兩地合作。

張國鈞又提到，香港法律體系與國際接軌，憑藉亞太區國際法律及爭議解決服務中心的戰略性定位，並在背靠祖國、聯通世界的重要角色，能夠發揮作為超級聯繫人的重要角色，協助海南企業「走出去」。同時，香港法律專業界更可為海南企業提供全面的法律和爭議解決服務支

援。

研討會的三場專題研討會聚焦香港跨境法律服務優勢、兩地法律服務合作和瓊港法律人才能力建設等多個議題。多位香港法律及爭議解決業界翹楚跟與會者分享見解。

張國鈞一行之後出席瓊港法律服務合作交流座談會，與海南同業會面，了解海南自貿港發展政策，包括引進境外高水平法律機構及人才。雙方亦探討瓊港在知識產權、金融等範疇上法律及仲裁服務的合作空間。



▲在香港法律及爭議解決服務研討會上，張國鈞一行與海南省領導及嘉賓合照。