



▲新一份施政報告與時俱進，結合國際經貿秩序的新形勢和國家戰略發展的新方向，為香港開闢發展新空間。

經濟觀察家

特區政府最新一份施政報告，以經濟和民生為兩大主軸，在政府服務、創新產業、金融和專業服務、社會民生等多個領域提出改革措施，鞏固香港金融、貿易、航運等傳統優勢的同時，加力培育香港在新技術、新產業、新國際合作中的新亮點。

施政報告展現「更新」「更強」「更快」

值此「十四五」規劃收官、「十五五」規劃布局謀篇之際，施政報告與時俱進，結合國際經貿秩序的新形勢和國家戰略發展的新方向，為香港開闢發展的新空間，促進香港經濟和社會民生的可持續增長。

更新：新方向、新技術、新應用

施政報告體現了注重創新的發展思路。「更新」的思路體現在結合國際環境的新變化、國家發展的新需要，及時調整香港的戰略重心，以此挖掘新商機。例如，施政報告結合當前全球貿易秩序重塑，內地企業加快「走出去」開拓新興市場的新特點、新趨勢，提出香港的發展機遇將從過去的着重「引進來」向着「走出去」轉型，開拓香港貿易、金融、專業服務領域的新增長點。施政報告提出將整合香港的外地辦事處，組成一站式平台，成立「內地企業出海專班」，主動招攬內地企業利用香港平台「出海」。未來出海內地企業可以在香港設立財資中心和區域總部，享受在港金融、會計、法律機構提供的綜合跨境金融和專業服務的同時，也將為香港服務業發展帶來更多商機。

香港在着力服務內地企業「出海」新興市場的同時，也在更努力的增進與內地大市場的緊密聯繫，包括加快粵港澳大灣區的市場對接；探索和研究與內地金融市場在大宗商品、碳排放權、黃金、人民幣計價股票、房地產投資信託基金（REITs）等領域的互聯互通，推動兩地青年的相互學習和文化交流合作。這些緊密的聯繫既使香港能夠更好結合自身優勢，服務國家發展戰略，也有利於香港把握國家經濟轉型升級帶來的機遇。例如「港股通」開通以來，累計淨流入港股4.8萬億港元，年初至今淨流入接近1.1萬億港元，是支持香港股票市場的重要資金力量。

「更新」的思路還體現在對新技術、新產業和創新人才更大力度的支持。今次施政報告繼續加大力度培育先進製造、生命健康科技、新能源、人工智能（AI）與數據科學等新興產業，促進香港經濟結構轉型。根據施政報告，未來特區政府將繼續為高科技企業和相關投資提供土地、稅收等政策優惠包，吸引更多國際和內地的新技術企業落戶香港，並為生物製藥、人工智能等香港未來發展的重點產業提供科研人才、基礎設施和資金支持。

「更新」的思路也體現為對新技術的推廣與應用。在構建人工智能等新產業優勢時，2025年施政報告提出

將推動「AI+」的發展，促進AI在各行各業的廣泛使用和推廣。特區政府也將率先行動，成立「AI效能提升組」來改進政府部門效率。對新技術的推廣還與對民生的改進相結合。在關注到新技術對截肢人士的突破性幫助後，施政報告迅速反應，提出了惠民科研的理念，運用創科基金開展研發並全額資助在本港截肢的人士免費配置新技術。

更強：鞏固香港國際中心地位

享譽全球的國際金融、貿易和航運中心、國際航空樞紐和國際法律及爭議解決服務中心是香港的傳統優勢。新的一年，施政報告將全力鞏固上述優勢，夯實香港國際中心地位。今年的施政報告再接再厲，繼續在股票、債券、貨幣、黃金、風險管理、資產和財富管理、金融科技和綠色金融等領域推出具體的改革計劃。其中包括：

在股票市場上，透過「科企專線」協助內地科技企業來港融資；完善主板上市和結構性產品發行機制；研究優化「同股不同權」上市規定；探索縮短股票結算周期至T+1；推動更多海外企業來港第二上市；協助中概股以香港為首選回歸地；推動港股人民幣交易櫃檯納入「股票通」南向交易。此外，香港還將結合「一帶一路」建設發展機遇，加深港交所與東南亞的交易所合作，吸引東南亞發行人在香港第二上市，並且鼓勵更多資產公司在當地發行產品便利配置香港市場。

在債券和貨幣市場，香港將結合離岸人民幣中心樞紐地位，促進人民幣國際化發展。債券市場方面，香港將繼續提升債券金融基建發展，增強與內地監管合作，從而支持內地企業在港發債，在港推出離岸國債期貨，擴充互換通下利率衍生品種類，適時推出跨境人民幣回購業務。貨幣市場方面，將設立新的「人民幣業務資金安排」，豐富企業離岸人民幣融資渠道，擴大融資期限，降低融資成本，便利人民幣外匯報價與交易。特區政府也將帶頭發行更多人民幣債券，並研究在適當場景下以人民幣支付政府開支；預計這一舉措將增加在港人民幣計價的安全資產供給，擴大人民幣的流通。

建立國際黃金交易市場是去年施政報告結合國際新環境為香港金融發展開闢的新思路。過去一年，上海黃金交易所國際板已在港設立了首家境外交割倉庫，並已推出在港交割的全新合約。未來香港將繼續拓展黃金倉儲，並提出了三年超越2000噸的目標，推動和內地的精煉黃金合作，建

立香港黃金中央清算系統，並提前就與內地黃金交易市場互聯互通做好合作預備。結合香港金融科技發展，施政報告還提出支持開發代幣化黃金投資產品等新品種。

自香港在2022年發布虛擬資產產權宣言以來，香港在金融科技領域推進步伐不斷加快，今年8月1日又正式生效了《穩定幣條例》，打造亞洲虛擬資產中心。今次施政報告也提出繼續穩健發展金融科技，落地穩定幣發行人制度，推動商業銀行推出代幣化存款，推動真實代幣化資產交易，同時通過監管沙盒和投資者保護安排，加強金融科技和數字金融領域的風險管理。

更快：以結果為導向提升效率

當前國際科技、人才和金融競爭激烈，創新的發展理念和政策思路也需要把握時機才能加快見效。今次施政報告延續本屆特區政府以結果為導向的執政思路，強調提升政府工作和決策效率，簡化審批流程，更快地讓改革措施落地生效，也將更快地提升香港增長動力，更快地改善本地社會民生。

在《2025年世界競爭力年報》中，香港總排名世界第三，在「政府效率」排名世界第二，既體現國際市場對特區政府效率的認可，也說明提升政府效率對增強香港國際競爭力的積極作用。今次施政報告首次提出建立「部門首長責任制」，同時將強化公務員評核機制，並利用AI技術來改進政府工作流程，提高政府工作效率。特區政府改善工作效率的努力預計將有助於改進香港的營商環境，也將進一步提高香港對國際企業和人才的吸引力。

「更快」的思路還包括加快實現北部都會區等重點區域、招商引資等重點政策、生物科技和人工智能等重點產業的發展成果見效，為此今次施政報告也將簡化上述領域的相關行政流程，拆牆鬆綁，以推進改革轉型措施，加快落地見效。例如，施政報告實事求是，坦承北部都會區建設中的困難，並積極行動，成立由特首領導的「北都發展委員會」，全面提升北都區發展的決策層次，試點「分階段開發」模式，加快北都區建設在土地、施工階段的審批制度和流程，訂立「加快發展北都」的專屬法律，為加快區域內資金劃撥、要素流動等活動提供法律支撐。不限於此，施政報告在產業支持政策也多處提出要簡化流程，提高效率，例如將加快「1+」新藥審批機制，助力藥企更快地將創新藥推向市場，又如推廣「貿易單一窗口」，促進貨物流通，鞏固香港貿易中心地位。

這些以結果為導向的舉措有助於加快構建香港經濟增長的新動能，也側面體現了特區政府以人為本，關心經濟和民生的政策理念。相信這種以實際出發解決企業發展和社會民生中難點、堵點的態度將進一步提高香港營商環境的競爭力，並有力促進香港社會民生改善。

（作者為中銀國際研究部分析師）

借鑒內地經驗 加速北都發展



一方之言

民生 發揮優勢 同創未來」為主題，提出多項新措施，包括為北部都會區發展引入公私營合作（PPP）、建設一運營一移交（BOT）等模式。本文將探討如何借鑒內地的PPP與BOT經驗，並思考怎樣引進內地資金與獲取政策支持，同時確保資金流動的合規性與有效性。

北都區發展的規模與複雜性，需要特區政府突破傳統土地開發模式，通過多元化的PPP機制激發市場活力。根據施政報告提出的「片區開發、原址換地、分階段開發」等思路，PPP模式可從以下幾方面切入：

1）基礎設施與公共服務項目採用BOT模式。北都區的交通、能源、水務等基礎設施建設可優先採用BOT模式。例如，邀請私營企業投資建設北都區的智慧交通系統或污水處理廠，並授予其一定期限的運營權，通過使用者付費或特區政府補貼方式回收成本並獲取收益。此舉不僅減輕特區政府財政壓力，還能引入市場效率與創新技術。

2）「片區開發」與綜合運營模式。借鑒內地「新城區綜合開發」的經驗，北都區可劃分多個功能片區（如科技產業區、生態居住區），由私營開發商統籌進行土地整理、基礎設施建設、產業導入及物業運營。特區政府通過「原址換地」或「容許業權人主動交回土地」等政策，降低土地整合成本，同時以「按實補價」機制靈活處理補地價問題，提升企業參與意願。

3）分階段開發與風險共擔。施政報告提出以試點形式推行分階段開發，這與PPP的「分期滾動開發」理念高度契合。例如，在新田科技城率先試點科技產業園區項目，由企業投資建設並招商運營，特區政府根據項目的進展分階段提供政策支持與土地批撥。這種模式可降低初期投資風險，逐步匯聚人流與資本。

4）專屬法律與快速審批制度保障。北都區發展需配套專屬法律框架，明確PPP項目的權責分配、爭議解決機制與退出安排。同時，通過「快速審批制度」縮短項目立項至落地的周期，吸引私營資本加速進場。

5）建立聯絡平台。成立專門機構，負責與內地投資者的聯絡和對接，提供一站式服務，解答投資者的疑問。內地過去20年廣泛運用PPP與BOT模式推動基礎設施與區域發展，積累了豐富經驗與教訓，特別是在項目

管理、資金運作和風險控制等方面。特區政府可從以下幾方面借鑒：

1）制度頂層設計與標準化流程。內地通過國家發改委、財政部等部門聯合發布《PPP項目操作指南》等政策文件，規範項目識別、準備、採購與執行流程。特區政府可以參考此類標準化框架，制定《北都PPP項目實施細則》，明確項目評估、風險分配、績效考核等要求，避免因制度模糊導致合作糾紛。

建議聯手成立發展基金

2）多元化融資與風險管理。內地PPP項目常通過專項債、產業基金、政策性銀行貸款等方式拓寬融資渠道。例如，國開行曾為雄安新區項目提供低息長期貸款。特區政府可探索與內地金融機構合作，設立「北都發展基金」，吸引內地保險資金、社保基金等長期資本參與投資。

3）創新應用領域，從基建到產業生態。內地PPP項目已從傳統基建擴展至產業園區、生態治理等領域。例如深圳前海自貿區採用「園區+產業+金融」模式，由政府與企業共同打造產業生態圈。北都區可參考此模式，在河套科技城引入龍頭企業主導開發，配套科研設施、人才公寓與商業服務，形成產城融合示範區。

4）退出機制與可持續運營。內地經驗顯示，PPP項目需設計靈活的退出機制（如股權轉讓、資產證券化），以增強資本流動性。特區政府可鼓勵北都區PPP項目通過香港資本市場發行房地產投資信託基金（REITs）或專項債券，為投資者提供退出渠道，同時確保項目運營的長期穩定性。

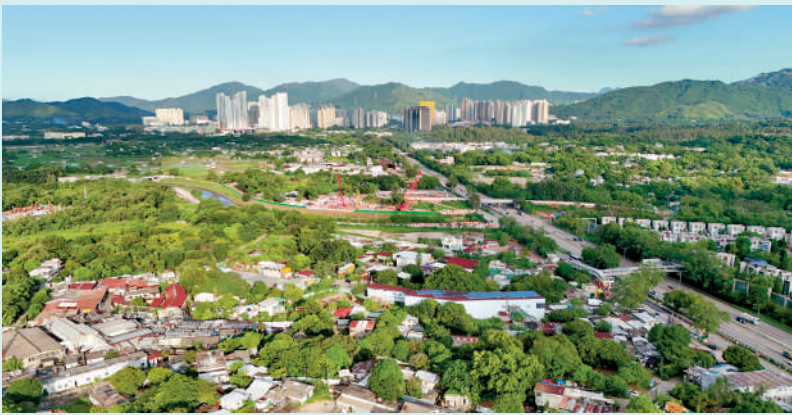
5）多元化融資。內地的PPP項目往往結合政府資金、銀行貸款和社會資本，香港可借鑒這一模式，引入不同來源的資金。

6）提供政府擔保。在某些高風險項目中，政府可提供擔保，以降低投資者的風險，吸引更多企業參與。

北部都會區是香港未來發展的關鍵引擎，也是融入國家大局的重要載體。通過深化公私營合作模式，借鑒內地經驗並引進內地資本，北都區不僅能加速物理空間建設，更可形成一套可持續的發展範式。

特區政府需以「新思維」推動制度突破，同時確保風險可控與資金合規，方能實現「心繫民生、發揮優勢、同創未來」的願景。

（作者為香港中國企業協會財會專業委員會常務副秘書長）



◀北部都會區是香港未來發展的關鍵引擎，也是融入國家大局的重要載體。

利好消息湧現 樓市穩健復甦



主樓布陣

本月兩大焦點事件，包括施政報告中的樓市措施，以及美國聯儲局減息塵埃落定，為市場掃除不明朗因素，注入樓市新動力。雖然市場期待的部分政策未有實現，但施政報告仍推出不少樓市利好措施，結合美國聯儲局減息周期啟動，勢進一步刺激樓市需求，推動市場穩健復甦。

施政報告公布多項提振樓市的措施，包括優化「新資本投資者入境計劃」、放寬院校非本地生收生限制，以及加速「北部都會區」發展等，均獲得市場正面反響。

優化投資移民 刺激豪宅需求

特區政府宣布優化「資本投資者入境計劃」，放寬新投資移民的住宅類別成交價門檻，成交價由5000萬元下調至3000萬元，但是可計入的投資總額上限維持1000萬元；至於非住宅可計入金額則上調至1500萬元。此舉不僅吸引更多高資產人士及人才來港定居，更有效刺激豪宅市場需求，預期豪宅板塊將迎來顯著增長。

此外，施政報告宣布，由2026/27學年起，每所資助專上院校的非本地生人數上限，由相當於本地學額數目的

40%增至50%；至於資助研究院研究課程的超額收生自資學額上限，亦由100%增至120%，勢為強勢舉呈的租賃市場再添動力。

據美聯「租金走勢圖」，8月份以實用面積計算的私人住宅平均呎租報約38.77元，按月升約0.57%，連升7個月，比起對上一次的2019年7月紀錄高位38.33元高出約1.15%，續創歷史新高。隨着非本地生需求增加，租金有望再創新高，進一步鞏固「供平過租」的置業優勢。

息口走勢亦為市場帶來喜訊。美國聯儲局一如市場預期於9月減息0.25厘，標誌今年首次減息，市場亦預計年內將會再減息兩次，每次0.25厘，合計0.5厘，意味美國已重啟減息周期。

本港部分大型銀行隨即宣布減息0.125厘。這一舉措為樓市注入「強心針」，息口走勢明朗化料將吸引更多用家及投資者入市，而銀行業迅速響應減息，可見業界對於承造樓按的積極性顯著提升，有助樓市及樓價加速回穩。

隨着市場不明朗因素漸褪，樓市信心增強，對於有意置業的買家而言，當前樓價尚未全面回升，市場氣氛持續向好，正是搶佔政策與低息環境下的黃金入市時機。

（作者為美聯物業住宅部行政總裁）