



▲北部都會區的發展憑藉教育、科技、人才等有系統性部署，進一步鞏固香港國際中心地位，以高水平國際化服務國家現代化強國建設。

經濟觀察家

行政長官李家超任內第四份施政報告重點聚焦經濟和民生兩大領域，推出了一系列力度更大、具有突破性的措施，包括建立「部門首長責任制」、成立「北都發展委員會」。這些措施集中反映了特區政府謀求搶抓經濟、產業、金融新機遇的決心，也深刻體現了務實高效和革新的理念，以順應國家科技創新、高水平開放等戰略部署。

敢於破局 勇於創新

金融觀察 鄧宇

過去三年的施政報告均圍繞國家發展大局科學謀劃，傾聽民生民意，推出各項務實舉措，一系列政策落地見效，香港加快邁向由治及興。總的來看，當前香港經濟雖面臨內外不確定性的挑戰，但仍保持積極向好態勢，銀行業穩健的同時，資本市場持續活躍，兩地互聯互通更加深入，各類資金、企業及人才湧入香港市場，創科、貿易和投資成為支撐香港經濟整體擴張的主要動力。

服務企業出海大局

今次施政報告既是香港全力「拚經濟、謀發展、惠民生」、加快邁向由治及興的進程表，也是香港主動對接國家發展戰略、實現突破新局面的策略部署。施政報告開闢專章圍繞「融入國家發展大局」，細化包括發揮「出海」平台作用、深化國際交往合作，以及粵港澳大灣區建設等具體措施，意義深遠。內地經濟保持韌性及競爭力，灣區創新發展優勢顯現，將不僅賦能香港更大發展空間，而且也將極大地拓展優勢潛能。

一是內地經濟保持韌性及競爭力，賦能香港更大發展空間。施政報告指出，國家作為全球第二大經濟體，貢獻全球經濟增長超過三分之一，是香港發展的最大機遇。年初以來，中央政府宏觀政策精準發力，財政政策積極有為和貨幣政策適度寬鬆，人工智能（AI）、新能源、人形機器人等新產業加快培育，上半年高技術產業投資同比增長10.6%。

受益於內地經濟韌性和宏觀政策利好，內地企業加快「出海」，而首站便是以香港作為重要平台。統計顯示，2024年外地駐港企業在香港共設有超過1400間地區總部，其中逾300間來自內地。而施政報告宣布成立內地企業出海專班，組成一站式平台，主動招攬內地企業利用香港平台「出海」。具體措施包括推動內地銀行在港設立區域總部、吸引更多內地企業在港設立財資中心等，以及通過「科企專線」協助內地科技企業來港融資，加強對國家建設科技強國的金融支持。

近年來，內地政府、龍頭企業、科技企業積極借道香港實現境外發債、上市募資及招商引資，充分發揮香港聯通國際、銜接國際規則的優勢，進一步打開國際市場。依託內地企業「出海」和兩地金融市場、資本市場互聯互通新機制，進而為香港金融、會計、法律、諮詢等專業服務領域帶來新的發展機會。而隨着人民幣國際化進程加快，跨境人民幣結算、貿易融資及對外直接投資等便利化政策升級，將鞏固香港作為全球最大離岸人民幣中心的地位。

二是灣區創新發展展現新的活力，拓展香港更大市場潛能。前不久，中央政府出台政策，提出允許在港上市의粵港澳大灣區企業有序在深交所上市。數據顯示，目前在港股市的廣東企業合計有256家，過去14個月在港上市的大灣區企業合計數量已達86家，2025年上半年共有44家企業在香港地區上市，其中6家來自大灣區，而且超過20%的A1申請來自



大灣區。隨着大灣區建設提速，灣區內科技創新競相發展，區域內產業鏈、資金鏈和創新鏈深度互嵌、互相賦能，預計港深兩地資本市場將更加活躍。

今次施政報告圍繞「粵港澳大灣區建設」作了具體部署，繼續深化粵港澳三地規則銜接和機制對接，提升人流、物流、數據流、資金流。其中有突破性的新措施包括推動大灣區商事調解及仲裁平台、深港跨境數據驗證平台以及合作開拓大宗商品交易及碳交易等新業務。這些新的措施將有助於促進大灣區融合，搭建創設便捷的互聯互通平台，便利兩地跨境產業鏈和金融創新業務發展，給兩地金融機構深化合作創造積極條件。

隨着跨境養老和北上消費興起，跨境支付、兩地徵信及融資等需求也將增加，需要兩地銀行、保險等結構加強協作，發掘業務增長點。施政報告圍繞跨境養老、醫療及置業、消費等民生領域推出多項具體措施，比如優化大灣區養老安排、共建粵港澳美麗灣區，以及首度在粵港澳三地共同承辦的全國運動會等，預計將深化大灣區「軟聯通」和「心聯通」，促進香港民生、零售消費擴容。大灣區經濟、金融和產業加快融通，需要灣區內商業銀行、保險等金融機構加大場景建設、加大跨境金融產品供給，提供金融服務便利。

強化政府治理能力

今次施政報告的發布時間要早於過往，凸顯本届政府對香港經濟和民生發展的重視，同時也充分展現拚經濟和謀發展的決心。過往三年，香港經濟雖歷經內外各類風險挑戰，但發展韌性不減，而且獨特優勢凸顯。不論是國際金融中心、全球創新集群、國際競爭力等各項世界權威排名，還是香港資本市場、外部資金流入和投資等，都展現出了日益增強的吸引力。歸根結底在於香港具有背靠祖國、聯通世界的獨特優勢。

首先，政府治理更加突出效能與責任制。施政報告指出，堅定不移貫徹「一國兩制」方針，強調維護國家安全、落實「愛國者治港」原則及完善地區治理。進一步強化治理是本年度施政報告的一大重點，從而聚焦主動對接國家發展戰略、實現突破新局面的策略部署，重申建立「以結果為目標」的政府，將提升政府效能作為落腳點。

具體來看，一方面強化治理效能。施政報告提出建立清晰的部門首長責任制，以及成立AI效能提升組，以提升部門整體管理水平；另一方面強化責任落實，明確建立責任制的目

的和調查機制的具體程序，並提出要強化公務員評核機制，形成更有效的責任約束和效率反饋。上述措施反映了政府通過強化治理，以更好落實經濟和民生兩大主軸任務。

其次，短期政策與中長期規劃有機結合。施政報告提出要加快土地開發、基建和園區配套產業、人才和投資優惠政策包的具體事項落地，既要有突破性的革新思維，也要有緊迫感。當前，香港經濟和民生發展仍有一些薄弱環節，外部形勢複雜多變，更有待政府各層級搶抓機遇，早落子即是早受益。

施政報告涵蓋不少簡化鬆綁政策，凸顯政策執行效能和靈活性，比如明確北部都會區發展的政府運行機制，同時簡化行政措施，譬如引入快速審批制度、以試點形式推行分階段開發模式等，充分借鑒參照內地的經驗。又比如施政報告提出將在年內公布《新田科技城創科產業發展規劃概念綱要》，體現政策規劃的引領性作用。前期政府陸續公布的《香港創新科技發展藍圖》、《香港數字資產發展政策宣言》，以及《河套深港科技創新合作區香港園區發展綱要》等，通過這些頂層設計和戰略部署，更好地銜接短期政策措施和中長期發展規劃，更加突出戰略的前瞻性和政策的連續性。

再次，主動突圍以搶抓內外發展新機遇。當前，世界進入動盪變革期，全球科技革命、大國博弈和再全球化的發展進程加快，全球產業鏈重構、供應鏈重組、全球投資版圖調整是大趨勢，既可能會引發新的動盪和波動，但同時也意味着新的機遇。香港內引外聯的獨特優勢凸顯，全球投資重新尋「錨」的過程中，國家經濟高質量發展和科技創新引領加快，高水平制度型開放和粵港澳大灣區建設戰略向縱深推進，更需要香港緊跟國家發展大局，主動謀劃和推進各項政策落地。

施政報告透露出的主動意識、破局意識更強，比如針對北部都會區建設專門設立一章提出全面的任務措施，深化國際交往合作和深度參與灣區建設進一步拓展發展空間，部署國際教育樞紐、國際創新科技中心、區域知識產權貿易中心以及中外文化藝術交流中心等，同時在教育、科技、人才等有系統性部署，整合各項政策有助形成發展合力，其目標定位和措施無不彰顯香港的國際化特徵和獨特優勢，旨在於進一步鞏固香港的國際中心地位，以高水平國際化服務國家現代化強國建設。

（作者為上海金融與發展實驗室特聘研究員。本文僅代表個人觀點）

AI研發院奠定香港科技競爭基礎



立法會財務委員會於上周五（9月26

日）通過撥款10億元成立「香港人工智能研發院」（AI研發院），業界為之鼓舞。筆者一直認為，未來十年，香港大部分新增就業將與科技相關，而香港又擁有「一國兩制」制度優勢、國際化人才資本環境，以及完善的法律制度和知識產權保護體系。這些獨特優勢加上即將成立的AI研發院，或為香港在全球科技競爭中脫穎而出奠定了堅實基礎。

根據特區政府提交的文件，研發院將肩負明確的公共使命，其主要職能包括：

- （1）推進香港人工智能領域的前沿研究，尋求科研突破；
- （2）推動人工智能技術與香港重點產業融合，加速科研成果轉化；
- （3）研究及向政府提供有助於推動香港人工智能發展的建議；
- （4）提供協作平台，促進香港在人工智能方面的國際交流合作；
- （5）加強社會對人工智能的認知及提升素養技能。這些職能在不同的戰略層面為香港帶來不同的影響和長遠效益。

數字政策專員黃志光指出，AI研發院首兩年會建立業務網絡及業界、學界認受性，預計第三年開始每年收入會增加至2億至3億元，往後可達收支平衡。

研發院的價值不僅體現在直接收入，更在於其作為「產業催化劑」的作用。通過技術轉移、知識產權授權、顧問服務等多元化收入來源，研發院將逐步實現財務自主，同時為整個AI生態圈創造數倍於投入的經濟價值。

筆者認為香港應藉機加快建立完善的人才生態系統，不僅提供具競爭力的高薪待遇，更要營造鼓勵創新、寬容失敗的文化環境。AI研發院可借鑒國際頂尖研究機構的經驗，建立靈活的薪酬體系、激勵機制，以及與國際接軌的學術評價標準。同時，通過「研發院院士」制度，為優秀人才提供學術聲譽和職業發展的雙重激勵。

對接國家發展戰略

面對AI技術快速發展帶來的治理挑戰，香港應採用「倫理導向」取代「嚴格規管」的治理思路。這不僅符合普通法體系的靈活優勢，更能在促進創新與確保安全之間取得精妙平衡。AI研發院可牽頭建立科技治理系統，匯聚法律、倫理、技術和社會學專家，專注研究制定AI倫理、安全標準及負責創新框架。憑藉香港作為東西方文化交匯點的橋樑

角色，這一機構有望成為不同文化背景、不同政治制度間對話合作的重要平台。

AI研發院的成立，正值國家深入實施「人工智能+」行動的關鍵時期，亦有助深化本地的人工智能研發及數字技術與產業優勢的融合發展，透過本港國際化的環境和「超級聯繫人」及「超級增值人」的獨特角色，為國家人工智能發展搭建重要的人才橋樑。筆者認為香港可在以下方面為國家戰略作出重要貢獻：

其一是技術創新合作。與內地頂尖AI研究機構建立戰略夥伴關係，在大語言模型、機器學習算法等前沿領域開展聯合攻關。其二是國際市場拓展。利用香港國際化平台，協助內地AI企業「走出去」，同時引進國際先進技術和管理經驗。其三是標準制定參與。積極參與國際AI標準制定，為國家的方案貢獻香港智慧，提升國家在全球科技治理中的話語權。其四是數據跨境流動。推動《粵港澳大灣區數據跨境流動合作備忘錄》的深入實施，為AI發展提供高質量數據支撐。

創造更多就業崗位

AI研發院10億元的投入，撬動的將是香港未來數十年的發展格局。通過系統性布局AI等前瞻科技領域，香港有望在未來創造更多高技能就業崗位，同時大幅提升科技產業對本地生產總值（GDP）的貢獻。更重要的是，AI研發院將催生一系列連鎖反應：

產業升級加速方面，AI技術在金融、醫療、物流、教育等傳統優勢產業的深度應用，將大幅提升香港整體競爭力。

一是創新生態完善方面，AI研發院與現有的InnoHK平台、數碼港、科技園等創新載體形成協同效應，構建更加完善的創新生態圈。

二是國際地位提升方面，通過在AI治理、技術標準等方面的引領作用，香港將鞏固其國際創科中心的地位。

三是民生福祉改善方面，AI技術在智慧城市建設、公共服務優化等方面的應用，將為市民帶來更便捷、更優質的生活體驗。

立法會財委會通過AI研發院撥款不僅是一筆財政投入，更是對香港創科未來的堅定承諾。時間窗口極其有限，現在就是行動的唯一時刻。一個由AI驅動的智慧香港，正加速向我們走來。AI研發院成立帶來的不是漸進式改良，而是跨越式發展；不是短期政策調整，而是長期戰略布局。

（作者為香港創科發展協會創會主席）



▲AI研發院成立，為香港創科前景帶來的並不是漸進式改良，而是跨越式發展。

申請收租按揭 注意三大細節



樓按明曦 張穎曦

香港租金回報率高，吸引不少投資者買樓收租。如想購買物業收租並申請按揭，租金收入可納入銀行的入息審核，從而提升借款人的借貸能力。然而，銀行在計算租金收入時，通常分為「實際租金收入」與「預計租金收入」兩種方式。這兩者的計算方法有何不同？又有哪些注意事項？筆者將在本文中為大家詳細介紹。

從銀行批核按揭層面，物業租金收入分為兩種，分別為「實際租金收入」及「預計租金收入」。當物業每月已有租金收入，且租約已完成打釐印，銀行會視之為「實際租金收入」，並容許將租金收入的八成計入借款人收入，以協助通過入息審核。

而「預計租金收入」則指尚未出租的物業預期可獲得的租金收入，銀行會委託測量師根據市場租金估值進行評估。不過，從銀行審批的角度來看，這類租金收入較為保守，一般最多只會將租金的六至七成計入借款人收入。

以租金收入2萬元為例，若屬實際租金收入，銀行會把1.6萬元（2萬×

80%）計作入息；若屬預計租金收入，銀行最高只能把1.4萬元（2萬×70%）計算在內。不過有個別銀行或會放寬此慣例，允許預計租金收入以八折計算，從而提升借款人的借貸能力。由於各銀行對預計租金收入的評估標準不盡相同，建議事先諮詢銀行或大型專業按揭轉介公司。

不接受樓花作申請

雖然買樓收租的按揭門檻看似較易通過，但在按揭層面有三大事項需要留意。

首先，由於按揭保險只適用於自住物業，買樓收租的按揭成數上限只有七成，買家需準備至少三成的首期。

其次，所購買的單位必須為現樓，一般情況下，銀行不接受樓花作為預租按揭的申請。

最後，租金收入確實可以計入借款人的收入，但借款人本身必須具備工作或其他收入，租金收入僅能協助提升其借貸能力；若借款人僅有租金收入，銀行基於風險考量，未必會批准其按揭申請。

（作者為經絡按揭轉介營運總監）