



▲離島免稅政策放寬，使海南成為國內外遊客的熱門消費目的地，助力其邁向國際旅遊消費中心。

經濟觀察家

海南自貿港年底封關臨近。作為粵港澳大灣區的核心城市，香港在這一過程中承擔着不可替代的角色，與海南自貿港聯動發展、深化合作也將為自身發展注入新動能。

去年12月，國家主席習近平曾在海南聽取相關工作匯報，提出要高標準建設海南自貿港。本周四（11月6日），習近平主席再次視察海南，在三亞市聽取了海南自由貿易港建設工作匯報並發表重要講話。他指出，要將海南自貿港打造成引領新時代對外開放的重要門戶，強調加強海南與粵港澳大灣區的聯動發展，深度融入「一帶一路」建設，在推進高水平對外開放中發揮牽引作用。

瓊港併船出海 共享自貿港機遇



明觀四海
梁海明

海南自由貿易港的封關運作，絕非「封島」或限制，而是以貿易自由化和制度創新為核心，推動中國邁向更高層次的開放。

首先，海南將在封關後全面實施「零關稅」政策，商品覆蓋範圍大幅擴大，同時推廣加工增值免關稅政策至全島。這類舉措將吸引全球製造業企業在海南設立基地，推動島內形成產業生態，強化國際貿易和供應鏈中的重要節點地位。

其次，稅收政策的優化為海南釋放了巨大的開放紅利。企業和個人所得稅統一優惠至15%，極大降低了運營和發展成本，為吸引國際資本和高端人才創造了有利條件。與此同時，海南將通過創新監管與服務模式，為投資者提供透明、高效的營商環境。

消費升級也是封關帶來的重要成果。離島免稅政策的放寬，使海南成為國內外遊客的熱門消費目的地，助力其邁向國際旅遊消費中心。免稅購物額度的提升和商品種類的擴展，不僅帶動當地經濟發展，也進一步增強海南在全球消費市場的競爭力。

更重要的是，海南自貿港的封關是中國制度型開放的標誌性實踐。圍繞貿易規則、規制、管理和標準的創新，海南將為全國其他地區提供可複製、可推廣的經驗。同時，海南自貿港通過聯通東南亞、南亞、中東和亞太市場，將成為「一帶一路」倡議的重要樞紐，推動區域經濟一體化向更高水平邁進。海南的探索，不僅為中國深化改革開放提供了試驗平台，更為全球經濟注入了信心與活力。

實現更高水平對外開放

去年12月和今年11月，習近平主席兩次明確提到海南自貿港要加強與粵港澳大灣區的聯動發展，凸顯兩大區域協同在國家高水平對外開放布局中的重要性。海南自貿港通過封關運作，全面實施「零關稅」政策和高度自由化的貿易制度，成為中國擴大開放的新標桿。而粵港澳大灣區作為國家經濟增長極和國際创新中心，擁有雄厚的產業基礎、強大的科技實力和國際化的平台優勢。

兩地聯動不僅探索區域經濟一體化的新模式，還通過政策對接和資源整合形成互補效應，為中國參與全球經濟競爭提供支撐。海南自貿港作為連接東南亞、南亞和亞太市場的樞紐，可以借助粵港澳大灣區的資金、技術和經驗，實現貿易、金融和產業鏈深度協同，推動更高水平的開放。

在近日出台國家「十五」規劃建議中，明確要求香港「更好融入和服務國家發展大局」，並提出擴大高水平對外開放和優化區域經濟布局的

重要任務。海南自貿港的封關運作作為香港深度參與國家發展戰略提供了新契機。作為粵港澳大灣區的核心城市，香港在國際金融、貿易和航運領域具有獨特優勢，其自由港制度和高度國際化的營商環境為與海南合作奠定了基礎。香港不僅可以為海南提供金融服務、制度經驗和國際資源，還能借助海南獲得新發展動能，進一步鞏固其國際金融中心和貿易樞紐的地位。

其一，香港與海南同為自由港，擁有相似的制度優勢，可以通過政策和制度的對接實現互補發展。海南全島封關後，將實施更加全面的「零關稅」政策和負面清單管理制度，這為香港企業進入海南市場提供了新的便利。同時，香港成熟的國際貿易規則和運營經驗，可為海南自貿港的制度型開放提供支持。兩地可以聯合探索在跨境貿易、物流和供應鏈管理領域的創新模式，共同提升在國際貿易中的話語權。

其二，香港是「一帶一路」倡議的重要節點，具有顯著的國際化平台優勢，與海南的合作可以進一步深化這一角色。海南自貿港的地理位置使其成為連接東南亞、南亞和亞太市場的重要樞紐，而香港作為國際金融、貿易和航運中心，可以通過資本、資源和技術的引入，助力海南實現更高水平的開放。例如，香港的金融機構可參與海南自貿港的離岸金融服務和人民幣國際化試點，共同推動資本流動的便利化和金融創新。

其三，香港在高端服務領域的專業能力與海南的需求高度契合。海南自貿港封關後，將在國際教育、醫療服務、法律仲裁、會計審計等領域加快改革開放進程，這些正是香港的傳統優勢所在。香港可以積極推動本地高校和教育機構在海南設立分校或合作辦學項目，為「一帶一路」沿線國家培養高端人才。同時，香港的法律和專業服務行業也可在海南設立業務網點，為國際企業進入海南提供法律諮詢、知識產權保護、金融服務等支持，助力海南打造國際化營商環境。

聯動發展五點建議

其四，香港應抓住海南自貿港封關帶來的消費和產業聯動機遇。隨着海南離島免稅政策的進一步升級，大灣區居民將成為海南免稅消費的主要客群，這為香港企業提供了擴展零售和品牌影響力的機會。此外，香港企業可以利用海南加工增值免關稅政策，在海南設立加工基地，將境外原材料運至海南加工後再銷往內地，享受政策紅利。兩地還可在旅遊、康養、綠色經濟等領域展開深度合作，共同打造國際化產業鏈和區域經濟增長極。

通過充分利用自身優勢，香港特區政府及各界，可以考慮在以下至少五個領域，與海南的聯動發展中挖掘新的經濟增長點，以及更好地服務國家發展大局，在中國高水平對外開放的新時代中鞏固其國際樞紐地位。

其一，推動教育合作。香港特區政府應進一步鼓勵本地大學和教育機構到海南自貿港設立分校或開展合作辦學項目，利用海南的政策優勢，為海南自貿港建設、共建「一帶一路」國家培養高端人才。同時，這也將提升香港教育的國際影響力，為兩地未來經濟發展提供更強的人才支撐。

其二，參與金融創新試點。香港可發揮國際金融中心的地位，與海南在離岸人民幣業務、綠色金融以及跨境資本流動等領域開展試點合作。這種聯動既可推動人民幣國際化，也為兩地企業提供更多投融資渠道，進一步強化香港的國際金融樞紐地位。

其三，加強產業對接。香港企業可借助海南加工增值免關稅政策，在海南設立加工基地，將境外原材料運至海南加工後再銷往內地，享受稅收紅利。此外，雙方可在高端醫療、國際旅遊、現代服務業等領域深化合作，攜手打造國際化產業鏈，提升區域產業協同效應。

其四，促進經貿聯動。香港可通過與海南的合作，吸引共建「一帶一路」國家的企業進入中國市場，同時，兩地還可在國際會展、物流、航運等領域形成聯動效應，共同提升區域經濟競爭力。

其五，探索綠色和數字經濟合作。海南在綠色發展和數字經濟方面具備顯著優勢，香港應積極參與其中。例如，香港可利用自身在環保技術和綠色金融領域的經驗，與海南共同開發綠色能源和智慧城市項目。此外，雙方可在數字化轉型領域展開合作，共同推動數字經濟發展，助力兩地實現可持續增長。

海南和香港的合作並非零和競爭，而是優勢互補的聯動發展。香港的國際化平台、專業服務能力和自由港經驗，能夠為海南自貿港的國際化建設提供有力支持；而海南的政策紅利和發展潛力，也為香港拓展經濟增長點創造了新機遇。

在深化合作的過程中，香港不僅能鞏固其國際金融、貿易中心的地位，還能夠為中國高水平開放提供更多助力。海南與香港的聯動發展，將是中國構建開放型世界經濟的重要組成部分。通過推動區域融合和全球協作，瓊港兩地將在「一帶一路」倡議和高水平開放實踐中發揮更大作用，為中國經濟注入新活力，也為全球經濟合作提供了新的可能性。

（作者為海南大學「一帶一路」研究院院長、絲路智谷研究院院長）

刺激服務消費 拉動經濟與就業



財眼看房
夏磊

「十五」規劃建議強調，擴大優質消費品和服務供給，以放寬准入、業態融合為重點擴大服務消費。從美日消費變遷史看，服務消費如何帶動經濟和就業？哪些方向發展空間較大？

各經濟體在不同發展階段消費側重點不同。經濟發展初級階段，全民解決溫飽問題，消費主要體現在食品、衣物等非耐用品。經濟發展中期，轉向耐用品消費。隨着經濟進一步發展，居民收入水平提升，開始注重內心感受和體驗感，轉向服務消費。

以日本為例，二戰後初期，日本經濟處於戰後重建、緩慢增長階段。這一時期，消費核心是非耐用品滿足基本生存需求。1960年代後期，隨着「國民收入倍增計劃」的成功實施，日本經濟進入高速增長期，居民收入水平提升，家庭消費支出重心轉向耐用品。1989年，服務消費佔比首次與商品消費佔比相當；1993年，服務消費佔比徹底反超商品消費，其後進入服務消費主導時代。

以美國為例，第一次世界大戰後，美國經濟迎來了前所未有的繁榮期，這一時期美國的消費以耐用品為主。20世紀70年代，美國經濟陷入滯脹困境，商品消費受壓，服務消費卻逆勢增長。1970年美國服務消費支出首次超過商品，佔比持續上升，到2024年達到68.5%。服務消費成為美國消費的主要支柱，涵蓋醫療、教育、金融、娛樂等多個領域。

消費升級伴隨人均GDP攀升，服務消費成為經濟增長重要引擎。從人均GDP看，突破1萬美元是全球消費結構升級的關鍵節點，標誌着居民消費從「生存型」向「發展享受型」轉型加速。這一階段服務消費佔比快速提升，成為經濟增長的重要動力。1970年，美國居民服務消費佔比50.7%，人均GDP為5233美元。其後，服務消費佔比遠遠超過商品消費，人均GDP同步開始快速攀升並邁上新台階。到2024年，美國居民服務消費佔比68.5%。1992年，日本居民服務消費佔比50%，人均GDP為3.1993萬美元。其後，服務消費佔比超過商品消費，人均GDP同步開始快速攀升並邁上新台階。到2024年，日本居民服務消費佔比55.8%。

從GDP構成看，隨着經濟發展，服務消費對GDP發展的帶動效應逐步增強。二戰過後，美國進入長期的經濟

繁榮發展期，1944–2024年，美國個人消費支出佔GDP比重從48.4%升至67.9%，增加19.5個百分點。而服務消費佔GDP比重從21.4%升至46.5%，增加25.1個百分點，成為美國經濟發展的主要引擎。2024年中國最終消費支出佔GDP比重為56.6%。其中，居民消費支出佔GDP比重為39.9%，服務消費在總消費中佔比46.1%，發展前景足、提升空間大。

服務消費帶動就業增長。首先，由於勞動密集屬性，帶動大量傳統就業。例如，日本在進入服務消費主導階段後，家庭將更多的錢投入到教育、醫療保健、娛樂、旅遊等服務消費中，這些屬於勞動密集型產業，對人力資源需求顯著高於商品製造業。美國在服務消費幅起期，餐飲、休閒與文化服務的多樣化發展也推動了就業結構的轉變，服務業逐漸成為就業主體。

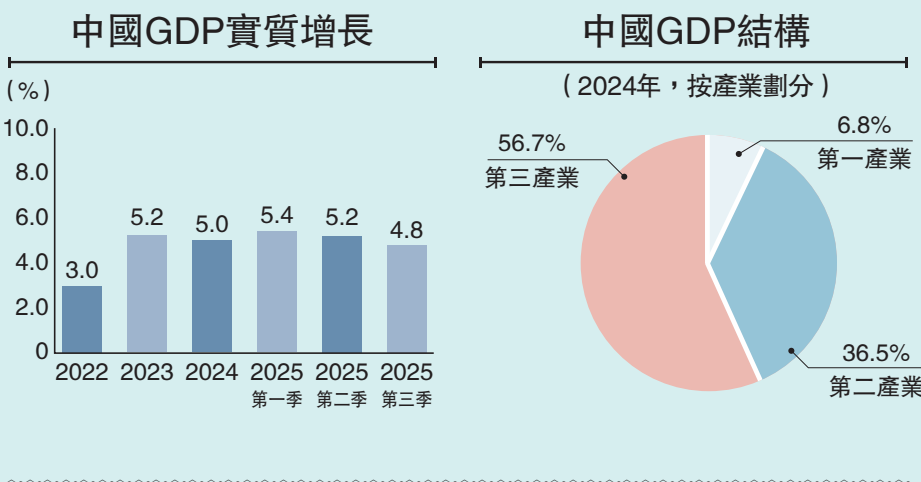
其次，服務消費催生新業態與細分崗位，帶動新興就業。以美國為例，1939–2024年，美國信息業、金融活動、私立教育和保健服務三大新興服務行業，從業人數合計從401.1萬人增至3908.1萬人，增速顯著高於傳統服務業。服務消費的發展不僅直接創造崗位，還通過產業鏈上下游聯動間接帶動就業。以日本為例，1990–2024年間，日本65歲以上人口佔比從12.2%升至29.8%，進入超老齡社會，老年人口激增直接推動醫療護理需求，居家與機構護理服務快速擴張，帶動醫療健康、保險、日常照護等上下游就業。

老齡化削弱傳統商品消費

服務消費哪些方向發展空間大？以日本為例，文化娛樂和醫療保健是主要方向。經濟的長期低迷和人口結構的老齡化，使得家庭在物質商品上的消費意願和能力減弱，轉而將更多的錢投入到教育、醫療保健、娛樂、旅遊等服務性消費中，尋求精神上的慰藉和生活質量的提升。2024年，日本家庭服務類消費支出中，佔比前三分別為交通和通信、文化娛樂、醫療保健。

以美國為例，互聯網、醫療、高奢服務是主要方向。21世紀，嬰兒潮一代步入退休，消費焦點轉向醫療、養老及財富管理。千禧一代逐漸成年並進入職場，注重體驗輕物質的消費觀念興起，隨着互聯網普及率提高，服務消費佔比隨之提升。同時，由於美國貧富差距大，富豪群體規模大，帶動了部分高奢服務消費。

（作者為國海證券首席經濟學家）



未來經濟引擎 北都區樓市看俏



主樓布陣
布少明

聯儲局踏入減息周期，本港銀行相繼跟隨減息，刺激樓市氣氛，投資者及買家「搶貨」情緒升溫，一手市場更是風起雲湧。近期各區新盤「點點開花」，例如灣仔區、啟德區及北部都會區等成為近日的「主戰場」。筆者估計，本月一手交投有望錄得逾2000宗，延續月「破千」成交佳績，第4季樓價可望錄得升幅。

樓市逐步回穩向上，發展商推盤步伐加快，連帶上月獲批預售樓花單位數目驟增。美聯物業研究中心綜合地政總署資料顯示，10月份私人住宅錄4份獲批預售樓花同意書，合共860個單位，較9月僅51伙顯著增加。

然而，受近月新盤熱浪影響，令已獲批預售樓花同意書但尚未發售單位得以續減，10月份按月跌約3.8%至10091伙，連跌6個月，「險守」近萬伙水平，累積減幅更高逾38%，創37個月新低。

此外，新盤熱銷同樣導致累積貨尾量持續下降。截至10月底，全港累積貨尾量錄19628個單位，按月減少約1.1%。連跌9個月，創28個月低位。若與今年1月高位約23121伙相比，累

減約15%，幅度不低，可見無論短期新供應與累積貨尾量均同時減少，「去庫存」顯然甚具成效，預期今年底甚至有望跌至約1.9萬伙水平。

談起樓市供應，眾所周知，不少市區地段發展漸趨飽和，新土地供應稀缺，發展緩慢。在此背景下，政府近年銳意發展的「北部都會區」，勢成未來樓市新供應的「主力」，同時亦是帶動香港整體經濟發展的「火車頭」之一。

基建陸續上馬 利好物業估值

所謂「財旺基建走」，今年施政報告進一步加快推動北都發展，吸引企業落戶並帶動人口流入，同時配合政府加強交通、醫療及教育等基建投資，預期各設施可加強本地各區的聯繫，將大大提升該區物業投資價值，並帶動區內住屋需求與人口增長；配合區內多個項目推進，進一步利好「人、財」遷入，對香港經濟及樓市產生新助力，勢令北都區繼續成為市場焦點。

綜合來看，樓市供應減少已成「大勢」，結合發展商積極「減供應、促銷售」雙軌並行，相信將對市場帶來一定支持，北都區發展更值得注意，未來區內樓市有望「跑贏大市」。

（作者為美聯物業高級董事）