

推動啟德郵輪碼頭轉型的關鍵一步

特區政府昨日就營運和管理啟德郵輪碼頭的下一份租約公開招標，在租約上作出兩項重要調整，一是整合現時碼頭的管理安排，二是就碼頭營運商的工作引入4項關鍵績效指標，未達標須受罰。這是解決郵輪碼頭營運和管理痛點的重要舉措，回應了民意訴求，體現了特區政府的積極有為，更是配合香港旅遊業發展藍圖、將郵輪碼頭打造成多功能平台的關鍵一步。

現有啟德郵輪碼頭的營運合約到2028年5月底屆滿，特區政府提前兩年半招標，固然是考慮到國際郵輪通常提早兩年確定行程，香港需要提前布局，讓新營運商盡快安排郵輪停靠事宜，更重要的是郵輪碼頭營運狀況實在無法令人滿意。該碼頭自2013年啟用以來，表現一直遜色於競爭對手新加坡。疫情那幾年郵輪碼頭「拍烏蠅」且不說，疫後復甦進程也相當緩慢，譬如2024年啟德約有100艘郵輪停靠，新加坡則有300多艘郵輪停靠；今年在啟德停靠的郵輪估計為180多艘，仍不足在新加坡停靠的郵輪數量的一半，差別懸殊。

啟德郵輪碼頭在營運和管理方面存在一系列問題，體現在營運效率低下、設施利用不足和交通配套不完善。碼頭

的公共空間和商業區空置率高，商店多數關門，加上缺少多元化活動，導致人流稀落，無法維持商業可行性。交通問題更是備受詬病，由於距離市區較遠，距離最近的港鐵站需步行至少45分鐘，公共交通接駁運行不暢，嚴重影響遊客的體驗和本地居民使用設施。

特區政府推出的招標新方案，可以說是對症下藥。新營運商除了管理郵輪業務，亦須管理碼頭的公共空間，包括二樓平台花園及天台的碼頭公園。政府早前已收到14份由商業機構、文創產業、體育組織及青年創業者提交如何善用郵輪碼頭空間的意向書，大部分表示有興趣租用碼頭附屬商業區以及公共空間。私人機構及非牟利團體可租用碼頭的公共空間舉辦商業或其他活動，藉此推動更多非郵輪和商業活動在郵輪淡季及較少郵輪停靠的日子在碼頭舉辦，以善用碼頭的公共空間。

對營運商設下4項關鍵績效指標，是新合約的另一大特色。這包括每年郵輪停泊次數、每年非郵輪活動次數、每年非郵輪活動的訪客數以及附屬商業區的租用率。考慮到新營運商需時調整和適應碼頭運作，因營運表現未能達標而須向政府作出補償的條款將於租約第

3年生效。在訂立罰則的同時，政府亦設下激勵機制，如果營運出色，在10年合約到期後，可再延長5年。新合約改變了特區政府過去對碼頭運營的被動角色，加強主動監管，為確保營運商表現符合預期提供了制度保障。

為營運商設立績效指標其實是國際慣例，不足為奇。新機制之下，營運商在全球推廣、採用創新科技提升營運效率以及提高服務質素方面將更加努力，並會通過積極舉辦社區活動、文化市集、展覽等非郵輪活動增加商業收入，將其變成一項盈利的業務，增加對政府庫房貢獻的同時，令郵輪碼頭的可持續發展不再單純依賴郵輪停泊業務，變成多元化的活動平台。

新合約的兩項調整是及時之舉，也是必要之舉，有力配合特區政府早前發表的香港旅遊業藍圖2.0中對郵輪碼頭的定位，致力打造亞洲郵輪樞紐，提升吸引力與競爭力，提供更優質的旅客體驗。事實上，啟德體育園已經啟用，可與碼頭發揮協同作用；香港深化大灣區融合，不僅將為香港帶來更多客源，也將拓展香港旅遊業的深度。啟德郵輪碼頭到了高質量發展的關鍵轉折點，前景可期。

拆牆鬆綁引人才

創科署昨日宣布優化「科技人才入境計劃」相關政策，取消科技人才科研領域限制，精簡申請程序，推出專窗服務等，體現特區政府以人才為本、以改革為綱，推動創科發展的決心。

此次政策優化，主要看點有三：第一，豁免人才必須從事人工智能、生物科技等14個指定範疇的限制，以適應科技發展日新月異的形勢；第二，允許公司在配額申請期間，同時為合資格人才申請工作簽證或進入許可，減少「先批後辦」造成時間浪費；第三，為河套港深創科園增設申請專窗服務，一站式辦理園區租戶申請。這顯然是為推動河套香港園區發展的創新舉措，也借鑒了內地「一窗通辦」等先進經驗，改變過去「鐵路警察各管一段」、重複提交資料等弊端。

有人才有創未來，人才對香港建設國際創新科技中心的作用自不待言。引進本地急需的頂尖人才，不僅可以快速彌補本地人才短板，直接注入核心創新

力，還可以帶動產業集聚與升級，起到一個頂尖人才帶動一個產業和生態的效果。

近年來，香港在全球「搶人才」方面不遺餘力，截至今年8月底，經各項人才計劃實際抵港的人才已超過23萬人。其中「科技人才入境計劃」於2018年6月推出，自2022年至今年2月，已經獲批321宗，當中約87%來自內地。不過，與香港建設國際創科中心，尤其是河套香港園區追趕式發展的需求相比，這樣的規模和速度仍嫌不夠，與一河之隔的深圳園區也有差距。香港需要主動出擊，優化政策，以更大力度加速引才。

另外，引才只是起點，留才、育才才是根本之計。過去香港引進人才曾有「過境站」的擔憂，也面臨如何平衡好引進人才和加強本地人才培育等課題。這需要特區政府繼續以拆牆鬆綁的改革精神，優化政策，完善配套，在住房、教育、職業發展等方面，為各類人才提供全方位支持，促進更多高端人才扎根香港、貢獻香港。

京放寬限購 多孩家庭可多買一套

分析：鬆綁具標榜意義 着力穩定房地產市場



樓市新政

新年元旦前夕，北京發布樓市新政，明確放寬非京籍家庭購房條件、支持多子女家庭住房需求，規定繳納一年社保或個稅即可在五環外購房，多子女家庭可多購一套住房，此外商貸利率不再區分首套、二套。業內專家對《大公報》指出，此次出台的樓市新政，是對「十五五」規劃建議中「清理汽車、住房等消費不合理限制性措施」以及中央經濟工作會議提出「着力穩定房地產市場」等要求的積極響應；而北京的「鬆綁」具有強烈的標榜意義，有助提振市場預期，推動行業高質量發展。

大公報記者 王珏北京報道

北京市住建委等四部門昨日下午發布的《關於進一步優化調整本市房地產相關政策的通知》（下稱《通知》）提出，為更好滿足居民剛性住房需求和多樣化改善性住房需求，進一步優化調整住房限購政策：一是放寬非京籍家庭購房條件。將非京籍家庭購買五環內商品住房的社保或個稅繳納年限，由現行的「三年」調減為「兩年」；購買五環外商品住房的，由現行的「兩年」調減為「一年」。

調減非京籍個稅繳納年限

二是支持多子女家庭住房需求。二孩及

以上的多子女家庭，可在五環內多購買一套商品住房，即京籍多子女家庭，可在五環內購買三套商品住房；在京連續兩年繳納社保或個稅的非京籍多子女家庭，可在五環內購買兩套商品住房。

不再區分首二套房貸利率

《通知》進一步優化個人住房信貸政策，銀行業金融機構根據北京地區市場利率定價自律機制要求和本機構經營狀況、客戶風險狀況等因素，在利率定價機制安排方面不再區分首套住房和二套住房，合理確定每筆商業性個人住房貸款的具體利率水平。

◆北京發布樓市新政，明確放寬非京籍家庭購房條件，多子女家庭可多購一套住房。

《通知》指出，加大公積金支持住房消費力度，調整二套住房公積金貸款最低首付比例，對借款申請人使用公積金個人住房貸款購買二套住房的，最低首付款比例由不低於30%調整為不低於25%。

《通知》還提出，為進一步優化營商環境，提升房地產投資效率，調整招拍掛拿地的房地產開發項目立項方式，由市區分級核准調整為區級備案。

易居房地產研究院副院長嚴躍進對大公報表示，此次北京樓市新政是對「十五五」規劃建議以及中央經濟工作會議精神的呼應與落實，信號明顯，預示着一線城市未來政策進一步放鬆的節奏可能會加速，深圳、上海都存在進一步優化政策的預期。據悉，目前在一線城市中，廣州已經全域解除限購，而北京、上海和深圳三地仍然在核心區域保留限購，在外圍區域有條件放開政策。

58安居客研究院院長張波表示，總體來看，北京此次政策調整是一次力度大、靶向準的施策。它不僅為本地樓市注入活力，也為其他城市優化政策提供了重要參考，預示着樓市的政策環境將持續趨於寬鬆與友好，旨在推動行業實現軟着陸和高質量發展。

將新技術、新業態、新模式納入鼓勵範圍，吸引全球創新要素，通過深化國際投資合作，實現中外企業優勢互補。從需求側看，修訂擴大《鼓勵目錄》有利於引導外資企業更好滿足我國不斷升級的醫療健康、養老服務等需求，改善民生福祉、進一步擴大內需。

現代服務業領域的大幅擴容是本次目錄修訂的一大亮點。國家發展改革委宏觀經濟研究院研究員賈若祥接受《大公報》採訪表示，服務業擴容提質精準契合產業升級需求，本次新增的新材料共性技術平台、高端航運服務、虛擬電廠運營研發等生產性服務業條目，緊扣新質生產力發展方向和先進製造業急需

北京樓市新政重點

內容	變化	影響
放寬非京籍家庭購房條件	五環內商品住房社保或個稅繳納年限從3年減至2年，五環外從2年減至1年	滿足更多非京籍家庭及多子女家庭購房需求，降低購房門檻，支持潛在和合理需求釋放
增加購房名額	多孩家庭，二孩及以上可在五環內多購買一套住房，即京籍家庭可購3套，非京籍連續2年繳納社保或個稅可購2套	激活改善型住房需求，推動去庫存
優化個人住房信貸政策	不再區分首套和二套住房貸款利率	降低貸款成本，刺激購房需求
加大公積金支持力度	二套住房公積金貸款最低首付比例從30%降至25%	提高購房者利用公積金購房的能力，提振改善性住房需求

大公報記者王珏製表

【大公報訊】記者王珏北京報道：業內專家接受《大公報》記者採訪指出，北京此次樓市新政的綜合性調整，預計將對市場產生多層次的影響，特別是降低了非戶籍家庭購房的社保及個稅年限要求，直接擴大了購房需求群體規模，並增加多孩家庭購房套數，有望促進非京籍及多孩家庭住房需求釋放，此外利率的調整降低了購房成本，將有效激活剛性與改善性購房需求，提升市場活躍度。

據悉，今年8月，北京放寬了五環外的購房限制。以五環為分界線，京籍居民家庭、連續繳納社保或個人所得稅滿2年及以上的非京籍居民家庭，購買五環外商品住房，將不再限套數，五環內的限購政策則不變。此次新政在放開五環外購房套數的基礎上，一方面進一步縮減了非京籍家庭的社保年限要求。

廣東省城規院住房政策研究中心研究員李宇嘉表示，常住的非京籍家庭是北京住房消費市場的核心潛力群體，很多非京籍家庭存在定居、結婚、子女教育等剛需，以及改善型住房需求。此前受高房價、社保繳納門檻等因素制約，這部分需求釋放並不充分。當前，房價較峰值已出現明顯回落，房貸、首付、稅費等成本也降至歷史低位，前期積累的購房需求具备了釋放條件，相關政策的出台將有效推動這類需求落地。

「鼓勵外商投資目錄」擴容 聚力先進製造業現代服務業

【大公報訊】記者任芳頤北京報道：國家發展改革委、商務部24日發布《鼓勵外商投資產業目錄（2025年版）》（簡稱「目錄」），通過進一步優化對外商投資的方向性引導，持續提高引資質量，不斷完善外商投資在國內的區域布局。2025版目錄包括全國鼓勵外商投資產業目錄和地區外商投資優勢產業目錄，總條目共1679條，與2022年版相比淨增加205條、修改303條。新版目錄於2026年2月1日施行。

引導外商投資三大領域及地區

本次修訂主要有三方面變化：一是鼓勵引導外商投資先進製造業。全國目

領域，着力吸引全球優質創新要素與先進商業模式落地。與此同時，寵物服務、體育旅遊、露營產業運營、互聯網+醫療健康等條目納入鼓勵範圍，既覆蓋了新興消費熱點，又補齊了民生服務短板。外資的引入將豐富服務供給品類、提升服務質量，更好滿足群眾多元化、高品質消費需求，同時倒逼國內相關行業提質增效，提振內需潛力，加快構建強大的國內需求市場，打造消費增長新引擎，更好發揮消費對經濟發展的基礎性作用。

加快推出新一批重大外資項目

國家發改委新聞發言人表示，下一

步將多措並舉為外商來華投資營造市場化、法治化、國際化一流營商環境，讓更多跨國公司更好分享中國發展機遇。加快推出新一批重大外資項目，統籌協調解決項目涉及國家層面的用地、用海、環評、能耗等問題，進一步發揮重大外資項目示範帶動作用。同時，開展服務外資企業專項行動，多種渠道了解並推動解決企業在投資落地、生產經營中面臨的問題和訴求，為外商在華投資依法提供便利。

此外，搭建中外企業投資合作對接平台，適時組織開展國際產業投資合作對接活動，推動更多項目洽談簽約。