



▲海南自貿港的封關運作為中東國家企業進入中國市場提供了新機遇。圖為海口國際免稅城和海口新海港客運樞紐。

經濟觀察家

作為國際金融中心，香港可與海南自貿港加強聯動，成為內地開拓中東市場的「超級合夥人」，助力中東國家經濟多元化轉型，並深度融入共建「一帶一路」。

香港旅遊發展局本周一（19日）公布，2025年全年訪港旅客達4990萬人次，按年上升12%。其中，中東地區遊客增幅更超過25%，顯示香港對中東國家的吸引力顯著提升。同時，海南自貿港封關運作已滿月，通過「零關稅」、「低稅率」、「簡稅制」等政策，成功吸引全球資本和企業關注。

瓊港加強聯動 開拓中東市場



梁海明

明觀四海

為加強與中東國家的合作，香港各界此前已提出不少建議和進行實踐。

香港發揮金融優勢

其一，香港可利用自身作為國際金融中心的地位，成為中東國家資本運作的樞紐。中東地區擁有全球最大的主權財富基金，其中沙特公共投資基金（PIF）和阿布扎比投資局（ADIA）在全球資本市場中舉足輕重。香港可以吸引這些主權基金來港投資，並支持他們參與「一帶一路」的基建和科技項目。同時，中東地區的家族辦公室數量龐大，對土地、基建和能源等「看得見的資產」投資尤為偏好，香港可通過其國際化的資本市場，為這些家族辦公室提供便利的投資平台。

其二，香港在金融科技和伊斯蘭金融領域的發展潛力巨大。香港金管局已經推出了一系列創新服務，例如「轉數快」（FPS）支付系統和虛擬銀行，這些技術可協助中東國家升級其金融基礎設施。此外，香港可發展成為大中華區的伊斯蘭金融中心，吸引更多中東資本流入，並推動伊斯蘭債券和相關金融產品的創新。

其三，香港還可作為中東國家企業的上市地。隨着中國與中東的油氣貿易逐步實現人民幣結算，這些「石油人民幣」可以通過香港的資本市場進一步實現價值增值。香港交易所已推出追蹤沙特股票的ETF產品，未來香港可鼓勵更多中東國家企業來港上市，實現中東資本與中國市場的深度融合。

須提防美國干擾

然而，這一進程並非一帆風順。儘管中國與中東的合作在不斷深化，但也不得不面對來自美國的干擾和國際競爭的挑戰，使中國在中東市場的合作推進面臨多方面壓力。

其一，美國以「技術安全」為由限制中國在中東的科技合作，成為中國企業開拓中東市場的一大障礙。近年來，美國加強對中國企業技術的打壓，例如要求阿聯酋在華為5G技術與F-35戰機之間做出選擇，迫使其中美間尋求平衡。美國藉此干預中東國家對外合作決策，削弱中國影響力，對5G、人工智能及智慧城市等領域的科技合作構成長期挑戰。

其二，中東國家經濟發展和政治體制差異影響了他們對中國合作的需求和深度。沙特和阿聯酋積極推進經濟多元化，投資數字經濟和人工智能，而伊拉克、敘利亞等國仍依賴傳統能源經濟，對高科技合作需求有限。這種不平衡使中國需因地制宜，增加了合作的複雜性。

其三，中東國家對美國的安全依賴限制了與中國的合作深度。美國通

過軍事基地和武器銷售鞏固其地緣政治影響力，對中東國家的防務構成支撐。雖然中東國家希望加強與中國的經濟合作，但在能源基建和5G等領域往往受美國壓力影響，合作空間受限。

其四，中美在中東市場競爭日益激烈。美國透過能源和基建投資加強與沙特、阿聯酋的合作，並利用國際金融體系限制中國企業資本運作。此外，日本和歐盟等國也積極參與中東市場，例如日本推廣能源技術，歐盟利用綠色技術優勢，對中國在中東的合作構成挑戰。

海南封關創造新機遇

海南自貿港的封關運作為中東國家企業進入中國市場提供了新機遇。以「零關稅」、「低稅率」、「簡稅制」為核心的政策體系，海南吸引了全球關注，為尋求經濟多元化的中東國家提供了更大合作可能。

其一，海南的「零關稅」政策覆蓋6600個稅目，加工增值達30%的產品可免關稅銷往中國內地，大幅降低企業成本。這對中東國家出口石化產品和農產品至中國極具吸引力，提升了市場競爭力。隨着中東推動能源轉型和出口多元化，其高附加值產品將顯著受益。

其二，海南的86國免簽政策便利了中東企業家的商務活動，降低入境門檻，促進貿易與投資合作。海南還吸引了中東直接投資，如阿布扎比哈利法經濟區成為海南自貿港全球合作夥伴，深化航運、物流和貿易合作。

其三，海南在航天技術和數字經濟領域的發展為中東國家帶來新合作機會。文昌國際航天城具備全球領先的發射能力，為中東國家提供低成本、高效率的航天解決方案。例如，沙特可與海南合作推進航天技術和衛星發射，同時海南計劃打造國際衛星數據交易平台，與中東共同推動數據資源標準化和國際化，支持中東數字經濟轉型。

其四，海南的數字經濟發展為中東國家提供更多合作空間。跨境數字服務貿易和區塊鏈技術可助力中東在金融科技、智慧城市和電商領域加速發展。海南的技術與經驗為中東國家數字經濟建設提供實踐參考與支持。

建議五方面深化合作

未來，香港可與海南自貿港深度聯動，成為中國開拓中東市場的「超級合夥人」。香港在國際金融、貿易及專業服務領域的經驗，結合海南自貿港的「零關稅」政策及數字經濟潛力，將實現資源整合，促進中國與中東的經貿合作邁向新高度。

其一，海洋經濟合作助力中東經濟多元化。香港作為國際航運中心，擁有成熟的港口管理經驗和航運金融服務，能為中東國家提供高效的港口

運營方案和金融支援，特別是在沙特、阿聯酋等積極發展港口經濟的國家。海南洋浦港則已與阿布扎比港建立姐妹港關係，並開通多條直航航線，利用「零關稅」政策承接中東貨物中轉業務，成為中東產品進入中國的主要通道。

其二，航天科技合作推動產業升級。海南文昌航天城是中國唯一位於低緯度地區的航天發射基地，具備「雙工位、多型號、高頻次」的發射能力，能夠更高效地完成衛星發射任務。近年來，中東國家對航天科技的興趣日益濃厚，例如阿聯酋已經成功發射了多顆衛星，並計劃進一步擴大其航天項目。海南可以通過提供衛星發射服務，幫助中東國家降低航天成本，同時促進雙方技術交流與合作。而香港作為國際金融中心，可通過設立航天投資基金，吸引中東地區的主權財富基金和家族辦公室參與中國航天產業的發展，助力文昌航天項目拓展國際市場。

其三，數字經濟與北斗系統助力中東數字化轉型。沙特的「2030願景」和阿聯酋的「百年計劃」均提出智慧城市和人工智能發展目標。香港在金融科技方面的經驗可輸出至中東，幫助其升級金融基礎設施。海南則推動北斗導航系統應用，為中東智慧城市建設、物流導航及公共衛生提供技術支持。例如，北斗技術在物流運輸、藥品監測等領域應用潛力巨大，海南可依託自貿港政策打造示範場景，香港則可提供資金保障與國際推廣協助，推動北斗技術國際化，提升中東數字經濟發展水平。

其四，熱帶農業合作挖掘潛力。海南作為中國熱帶農業重鎮，擁有先進的種植技術，已成功引進阿聯酋椰棗苗，並推動其在中國種植與加工。摩洛哥橄欖油與阿聯酋椰棗等特色農產品通過海南進入中國市場後廣受好評。未來，海南可進一步推廣熱帶農業技術，幫助中東提升農業產值；香港則可提供融資與法律支持，協助中東解決農產品出口壁壘，促進農業現代化與國際貿易增長。

其五，專業服務與法律保障促進基建發展。香港可憑藉其在工程承包、項目管理、城市規劃、風險管理及項目融資等領域的國際化專業服務，助力中東基礎設施建設；同時，作為國際法律與仲裁中心，香港以普通法為基礎的法律制度與高效的爭端解決機制，能與海南自貿港形成互補，幫助中東國家應對基建項目和跨境貿易中的法律糾紛及政策壁壘問題。

香港與海南自貿港的聯動合作，將幫助中國與中東實現經濟互補，並為全球經濟合作提供新模式。隨着海南自貿港建設推進及香港國際金融地位鞏固，兩地聯動發展將實現共贏。

（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）

沙漠生綠洲 中資外闖機遇多



戈峻

共創共享

今次中東之行，除了與一眾內地民企深入了解當地風土文化，聽取專家及先行者對於出海中東的真知灼見，還參加了在阿布扎比舉行的2025年「Green Peak Festival」(綠色發展高峰論壇)，直觀地感受到這個曾經以能源出口為標籤的中東，未來將會怎樣颶起一場聲勢浩大的「綠色風暴」，以及中國企業藉此御風而行的巨大機遇。

大家可能會疑惑，在中東談綠色發展靠譜嗎？答案是肯定的，中東各國早已不是被動的跟風，而是主動把綠色轉型當成國家戰略去推進，例如阿聯酋為未來10年設定的國家發展藍圖「我們阿聯酋2031願景」，將清潔能源、迴圈經濟作為可持續發展目標，計劃到2035年要將國內清潔能源的發電比例提高三倍；沙特的未來城專案，銳意要打造一個可完全依賴再生能源、應用人工智能和先進技術的可持續未來城市，其中世界上最大的綠色氫工廠預計在明年便能投入運營。

從上述國家大戰略可以發現，綠色轉型已是中東經濟轉型的必然選擇，也因此對像太陽能、風能等清潔能源開發到綠色建築、低碳物流等多個領域都殷切尋覓優質合作夥伴，就如同沙漠需要雨水一樣迫切。

既然中東發展綠色經濟已是「開弓沒有回頭箭」，自然也造就中資企業入局的最佳時機。首先是清潔能源合作，中東光照充足，風力資源非常豐富，是發展太陽能和風能的天然寶地，但當地技術相對落後，專案運營等經驗尚待成熟。而中國企業在光伏元件、風電設備製造及大型清潔能源項目建設上，已經形成了完整的產業鏈，把這些技術和經驗優勢帶到中東去，完全是恰逢其時。

其次是綠色基建升級，像未來城等大型城市規劃，把綠色低碳作為硬性要求，建築要節能，交通要低碳，垃圾要回收，對於從事綠色建築、智慧節能系統的企業來說，他們的技術和產品正好與中東綠色基建的需求相匹配；我們也都清楚，綠色發展不是只有技術與產品，還需要碳管理，綠色金融、環保諮詢、ESG目標等等配套的服務，大可以把中國成熟的綠色服務模式引進中東，幫助當地企業解決節能減碳的問題。

既然綠色市場有了，接下來要解決就是落地問題。欣喜的是，中東不單

對外資持開放態度，還提供清晰指引、明確便利。以沙特為例，其國家工業發展與物流計劃(NIDLP)和沙特工業城市和技術區管理局(MODON)可說是專門為外來企業搭建的雙重保障。NIDLP是「沙特2030願景」(Vision 2030)下的旗艦專案，相當於沙特未來發展的總規劃師。MODON工業園隸屬於沙特工業和礦產資源部，掌握着全國36個工業城和技術區，是外來企業落地的管家。

兩者關係簡單，NIDLP負責定方向，告訴企業適合做什麼；MODON負責執行，幫助企業做得成。例如NIDLP說：沙特要大力發展新能源，缺光伏和儲能設備，MODON便在工業城劃出自屬的綠色科技專區，給優惠政策如電價補貼、免租等，以及協助落戶企業對接NIDLP的項目資源。這種規劃加落地的配合，正是中國民企能夠快速扎根中東的關鍵。

三類企業最受歡迎

透過今次拜訪這兩大機構，筆者了解到，具體有三類企業有很大機會受到中東市場的青睞，能快速落地。第一類是新能源和儲能企業，據NIDLP表示，沙特2030年要實現再生能源發電比例提升至58.7%，目前缺口甚大，MODON直接給這類企業劃出專屬園區，收取相關企業的電費比內地還低；第二類是新能源汽車產業鏈相關企業，沙特電動車市場年增長率超過50%，NIDLP能幫忙对接車企資源，MODON部分園區毗鄰汽車製造基地，供應鏈配套特別齊全；第三類是數位化工業服務商及高端設備製造商，像工業機器人、智慧倉儲系統、高端醫療設備等，NIDLP要推進傳統工業的升級，MODON園區有數千家企業有待升級改造，相關需求甚大，另外沙特醫療器械80%靠進口，NIDLP樂於為高端醫療設備製造商对接公立醫院採購，MODON的醫療專區也直接給予30%的租金優惠。

可以說，中東的綠色經濟浪潮是內地民企前所未有的機遇，落地也沒有想像中的難，可以先找NIDLP摸清政策和市場方向，MODON解決廠房、手續這些實際問題，專案落地就指日可待。綠色發展從來不是孤軍奮戰，做好資源整合、精準對接，大家一起讓沙漠長出綠洲，就是抱團共贏的事業。

（作者為天九企服董事長兼CEO）

短線獲利頻現 樓市健康回暖



馬泰陽

樓市朝陽

近期國際政局情況依然波譎雲詭，政經前景充滿不確定性，商品市場再度上衝，金銀雙雙再破歷史高位，風頭一時無兩。與此同時，全球股市整體維持穩健，港股亦於高位徘徊。作為國際金融中心，香港住宅物業市場，向來是備受環球資金追捧的最佳投資產品之一。目前樓價仍然「低水」，升值潛力顯著，難怪成為長短線投資者當前首選入市標的。

樓市氣氛明顯回暖，短線轉售及獲利個案顯著增加。據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，2025年持貨年期1年或以下轉售並錄賬面獲利個案共有492宗，較2024年120宗按年勁升約3.1倍，比起2023年僅14宗更大增約34倍。這股短線獲利潮，恰恰反映市場信心回歸、樓市逐步穩定，進而形成帶動樓市的「正向循環」，吸引更多長短線資金加速入市。

部分市場人士憂慮，近月買家短線獲利頻現，交投節節攀升，會否重演樓市過熱問題？筆者認為是杞人憂天。數據顯示，若與去年已知上手購入價(扣除已知內部轉讓及特殊成交個案等)的二手私宅註冊個案約2.4萬餘宗相比，上述持貨年期1年或以下的轉售僅710宗，佔比不足3%。

比例如此偏低，足證現階段短線活動雖明顯回升，但遠未達「過熱」程

度，更多是過去數年基數過低下的自然反彈。

本月一手交投或破紀錄

一手市場更呈「馬力全開」之勢，日前西沙盤第三輪銷售，連續第三度即日沽清，仍有大批向隅客無緣入市，充分彰顯需求之旺盛。個人估計，在樂觀情況下，本月一手交投甚至有望突破2000宗水平，勢創2013年一手銷售條例後新高，傳統意義上的樓市「小陽春」，或已提前來臨。

樓價重拾升軌，豪宅新盤更屢獲富豪一擲千金買貨，逾億元超豪宅市場交投進一步加快。資料顯示，今年1月(截至20日)逾億元超級豪宅一手成交量已錄高達16宗，較去年1月全月僅3宗飆升約4.3倍，已創下2013年一手銷售條例實施以來最旺的1月份；成交總值錄約37億元，較去年同期約4.7億元更大幅急升約6.8倍，出現「量額齊旺」的旺市盛況。

總括而言，雖然環球政治陰霾未散，為後市增添變數，但香港樓市當前勢不可擋。一手市場熱旺、投資客加速入市、超豪宅同步起勁，皆為樓市回勇的明證。筆者預期香港樓市將維持穩步向上的步伐，尤其一手市場將繼續扮演「火車頭」角色，為整體樓市帶來正面刺激作用。

（作者為美聯集團行政總裁（住宅））

本港近十年一手成交量走勢

