



貿發局60周年

馬時亨聯同前主席暢談香港未來

香港貿易發展局喜迎60周年，於6月16日舉行重點誌慶項目「未來60論壇」及60周年酒會，吸引逾1,000位來自政商界的嘉賓出席。

貿發局主席馬時亨邀請多位前主席參與論壇，包括鄧蓮如透過錄像致辭，馮國經、吳光正、蘇澤光及羅康瑞擔任論壇嘉賓。他們一致認為香港只要繼續發揮「超級聯繫人」及「超級增值人」的角色，配合國家發展方向和特區政策，將可推動全球商貿合作再上新台階。

馬時亨表示：「今次論壇匯聚多位前主席累積480年的經驗與智慧，集思廣益，承先啟後，為香港勾劃發展新格局。在『一國兩制』下，香港掌握國家發展方向與國際市場脈搏，成為推動發展的基礎。貿發局將繼續推動企業『出海』、深化國際交流、加強產業對接、促成實質合作。」



▲貿發局主席馬時亨與多位前主席在未來60論壇，探討香港和貿發局的未來發展方向（左起：貿發局主席馬時亨、前主席馮國經、吳光正、蘇澤光及羅康瑞）。



▲貿發局主席馬時亨與主禮嘉賓律政司司長林定國，連同外交部駐香港特別行政區特派員公署副特派員李永勝，以及貿發局總裁張淑芬和特區政府多名官員，出席60周年酒會。



▲60周年酒會匯聚政商界代表出席，場面盛大。

現任及歷任主席發言重點

馬時亨
過去60年來，我們創造了眾多卓越成就，促成無數跨地域、極具價值的商貿聯繫與長遠合作；同時不斷優化本地展覽與會議，並開展具影響力的全球性推廣工作，一切旨在推動企業拓展與業務增長，讓香港連繫全球、讓世界走近香港。在座朋友對香港發展很有貢獻，香港機遇處處，希望大家都能把握，繼續為香港做事，令香港繼續光明發展。

鄧蓮如
在香港居住、工作和營商的好處：香港人勇於拚搏的精神與企業觸覺、香港的普通法體系、司法獨立和低稅率，更重要的是，香港背靠人口近15億的龐大市場。儘管時局多變，香港堅實的基礎從未有絲毫動搖；香港一直處於獨有位置，可以充分把握內地不同範疇的創新和領先地位，帶來的各種機遇，尤其在科技與人工智能方面。

馮國經
香港正處於有趣的過渡期，是很重要的轉捩點。用一個好重要的指標——外來直接投資（FDI）作例子，從1997年到今天，經香港進入內地的FDI，佔比從40%增至70%。香港是資金流入內地的樞紐，扮演獨特的門戶。香港一定要保持做一個外向型社會、外向型經濟。這是貿發局的重中之重，也是貿發局的定位和將來。

吳光正
香港有幸處於一個14億人口市場旁邊，其交易量比美國還多。鄰近的深圳對香港特別重要，深圳有2,300萬人口，加上香港700萬人口，合共3,000萬人口。3,000萬人口的經濟區域，是現代的「雙城記」，是很獨特的一個組合。香港作為一個自由港，全世界沒有多少個；貨流、人流、資金流和資訊流，都要保住。

蘇澤光
沒有創意，就沒有貿發局。我很榮幸指出，貿發局首先看中內地這個市場，1986年已在內地成立第一個辦事處。時至今日，律師行、銀行、會計師，大家都進入內地發展。出海不一定要靠貿發局，但貿發局的獨特在於我們於內地及海外的辦事處網絡，能幫助企業將計劃落實到地。

羅康瑞
「一國兩制」這個獨特優勢、內聯外通這個角色，會給香港很多空間。世界形勢正在變化，貿發局的角色亦需要調整、改變來配合新形勢。大灣區九個城市共8,000萬人口，每個城市正處於不同發展階段，在科技、產業鏈、金融、旅遊、人口等方面，給我們創造很多機會。貿發局在這方面可以有更大發揮。

政商界雲集共慶盛事

60周年酒會由律政司司長林定國主禮，外交部駐香港特別行政區特派員公署副特派員李永勝、中央人民政府駐香港特別行政區聯絡辦公室經濟部部長徐衛剛，以及特區政府多名官員出席。會場並設有「貿發局60周年展覽專區」，回顧貿發局過去60年的發展歷程。

展望未來，貿發局將把握國家「十五五」規劃帶來的機遇，配合政府工作，支援內地企業「出海」，並按五大產業集群，包括金融及專業服務、環球網絡及供應鏈、科技及數碼創新、大健康及創意產業、消費品及生活時尚等的發展需要，提供更全面的支援。



▲貿發局60周年展覽區，回顧過去60年的發展歷程，並介紹作為「超級貿易平台」的貿發局，如何推動香港這個「超級聯繫人」加速前進，並扮演企業的「超級增值人」及「超級夥伴」的角色，攜手聯通世界，同塑未來。（特刊）

經濟

融資環境改變 槓桿發展不再適用

德勤：內房宜調整模式 轉向輕資產

專家訪談

內房債務危機爆發以來，出險房企陸續推動重組計劃。德勤亞太應急計劃和破產業務主管合夥人何國樑表示，由於融資環境變得更加複雜，以往槓桿發展的模式已不再適用，相信房企應調整商業模式。至於香港房地產市場，他提到，當前不少用家入市支撐住宅市場，惟商業地產持續疲軟，核心區優質物業更容易吸引買家承接。

大公報記者 蔣去情

統計顯示，截至2025年8月已有77家內地房地產開發商出現債務違約。何國樑表示，過去5年內房市場基本面未有根本性改變，房企難以經銀行渠道進行融資，因此業界正探討通過信託等全新的融資方式獲取資金，形容具體內容尚在探索中，並非短期可以解決。他並建議，隨着保交樓任務的全面完成，未來地產應以項目為標的進行獨立融資，而非在集團層面進行，相信有助緩解資金壓力。

項目盘活 居民最先受惠

「對於內地居民而言，住宅已不再是優質投資品。」德勤中國債務資本市場諮詢服務主管何駿宇指出，內地政府反覆強調「房住不炒」，內地及香港地產行業亦迎來整體調整，並深度出清高槓桿企業，推動行業向輕資產模式轉變。他相信，項目盘活後

居民首先受益，其次是債權人，項目所屬母公司亦可恢復融資能力。

談及香港市況，何國樑認為，目前地產市場更偏向用家需求，如特區政府大力發展教育，同時學生宿舍供不應求，吸引買家作出相應投資，「部分上市公司在手住宅項目較多，在近期成功回籠大量資金，同樣會密切留意資產收購機會。」

「住宅市場確實暢旺許多。」何駿宇談道，香港人才政策為住宅價格及租金提供有力支撐，部分位置偏遠但臨近深圳的商業地產亦受惠共享辦公室需求而得到支持，買家不乏「上市公司的股東家族及打工皇帝」。

相比之下，商業地產表現則較疲軟。何國樑指出，本港甲級寫字樓估值自2018年峰值累計跌逾40%，銀行也面臨抵押品不足的資本充足率壓力，接管人委任案列在2024至2026



▲何國樑（中）表示，過去五年內房市場（左圖）基本未有根本性改變。右為朱靜汶。

年間創下近年新高。另外，2025年整體商廈空置率上升至17.6%，相當於2568.3萬方呎，接近13幢中環國際金融中心（IFC）二期，九龍市場供過於求，合乎綠色環保標準的港島甲級寫字樓則相對穩健，預計2026至2027年將是市場窗口期。

金融回暖 港核心區商廈復甦

「香港商業地產並非完全沒有買家，市場正選擇性承接。」何國樑指出，核心區受惠於金融活動回暖及優質租戶回流而出現局部復甦，非核心區則受空置率及銀行信貸收縮壓制。

何國樑表示，由於銀行未必願意提供貸款，因此潛在買家需要具備一定資金實力，包括現金充裕的本地港資發展商、中資國企及另類資金，其正在接管人定價機制下搶佔「二次估值低谷期」最後窗口。



香港核心區商廈受捧

- Jane Street租用中環寫字樓逾22.3萬方呎樓面
- 港交所購入中環交易廣場1期9層，代價63億元
- 阿里巴巴及螞蟻科技購入銅鑼灣港島壹號中心多層樓面，代價72億元
- 京東旗下公司斥資35億元購入中環中國建設銀行大廈50%權益

一號銀海售1590萬 持貨一年升值18%

【大公報訊】樓市回升，投資者獲利出貨。奧運站一號銀海一個三房單位，原業主持貨約一年，賬面獲利240萬元離場。

美聯物業區域經理劉志偉表示，一號銀海5座高層C室三房單位，實用面積665方呎，原業主早前叫價1638萬元放售，在換樓客洽商還價後，終落實以1590萬元成交，實用呎價23910元。據了解，原業主於去年6月以約1350萬元買入單位，現賬面獲利240萬元，賺幅17.8%。

其他二手成交方面，晉誠高級營業經理鄧錦雄表示，深井碧堤半島6座高層E室，實用面積521方呎，兩房間隔，成交價675萬元，實用呎價12956元。原業主持貨兩年多賬賺107萬元，樓價升值18.8%。

中原地產分行經理霍栢雄表示，火炭駿景園8座中層H室三房戶，實用面積1039方呎，日前由同區客以1400萬元買入，實用呎價13474元。據悉，原業主持貨約15年賬面獲利約560萬元，賺幅約66.7%。該行高級分行經理蔣雲軒表示，沙田第一城9座中層H室兩房戶，實用面積327方呎，獲長線收租客以490萬元購入，實用呎價14985元，單位市值月租約1.5萬元。據了解，原業主於1997年斥約222萬元購入單位，持貨29年賬賺268萬元或逾1.2倍。

雅盈峰賣1.09億 呎價6.8萬雙破頂

新盤成交方面，一手市場轉淡，發展商過去兩日售出約40伙，按周減半。其中盈大地產（00432）及資本策略地產（00497）合作的中環雅盈峰，昨招標售出25樓A室四房雙套單位，成交價1.09344億元，呎價6.8萬元，兩者皆暫為該盤新高價。另新世界（00017）昨日售出大圍柏傲莊4個一房單位，總價約3473.4萬元。

市場情況

近年多間內房企業進入破產清算程序。德勤亞太應急計劃和破產業務主管合夥人何國樑表示，內房屬長周期、重資產行業，具規模房企的破產清算程序一般耗時極長，

「10年、20年都不出奇」。另外，內房清盤回收率一般在低單位數，估計介乎3%至5%。

2025至2026年內房企業陸續進入二次重組。何國樑認為，業界不必擔心債權人加速清盤的風險，一般房企

完成一次債務重組後，後續的二次、三次重組均會更容易，形容相關情景下「債權人未必急於清盤」。

德勤中國重組、企業轉型與成本轉型服務合夥人朱靜汶補充說，內房業較特殊，債權人明白清盤基本難以

回收資金，或者需要很長時間才能回收。德勤中國債務資本市場諮詢服務主管何駿宇提到，被債權人接管的企業，可能錯失資產反彈後重整的希望，「開弓沒有回頭箭」，呼籲債權人採取行動前進行充分考量。