

大公報社評

井水集

五年規劃推動香港經濟向優向上

農產品「出海」最佳平台

受外貿出口蓬勃和內部需求強勁拉動，本港經濟上半年實質增長5.1%，為近五年來最佳表現。特區政府昨日調整全年經濟增長預測，由原先的2.5%至3.5%區間向上修訂為3.5%至4.5%。**稍早前，一些國際機構已將香港今年經濟增長預測上調至4.5%。香港經濟持續保持向好向優向上勢頭，將轉化為市民的獲得感和幸福感，並進一步增強各界對未來的信心。**

年初以來，受中東戰爭爆發、歐美保護主義傾向加深等影響，全球經濟的不確定性、不穩定性上升，香港經濟發展面對不少挑戰。然而，對外貿易的爆發式增長及內需強勁，為香港經濟增長帶來了支持。全球對人工智能相關電子需求殷切，香港首季整體貨物出口按年增加23.8%，第二季再漲28.9%，這與內地外貿出口強勁增長相呼應。

香港本地產品出口微不足道，九成以上來自轉口貿易，其中絕大部分是內地產品經香港轉口至全球各地，這是香港「內聯外通」獨特優勢的彰顯。另一方面，受惠於訪港旅客增加及金融、商業服務需求上升，香港服務輸出持續穩健擴張。由於內地企業是香港IPO市場的絕對主力，同樣印證內地大市場是香

港經濟發展的最大靠山。

香港內部需求強勁，也為本地經濟增長帶來實質支持。私人消費開支連續第五個季度擴張，今年第二季按年實質上升2.8%。整體投資開支按年上升4.4%。勞工市場穩定，季節性失業率維持在3.7%的低水平，平均就業收入保持增長，進一步支撐內部需求。第二季資本市場表現優異為消費和投資氣氛帶來更多支持。其中，住宅物業市場延續良好勢頭，交投暢旺，推動樓價穩定上升；股市表現有所反覆，但交投活躍，大量新股上市進一步提升市場氣氛，顯示投資者看好前沿科技和人工智能的發展前景。

展望未來，雖然國際地緣政治仍然反覆，能源危機存在外溢風險，但由於內地經濟保持高質量發展，全球對人工智能等相關電子產品的需求持續旺盛，新股上市熱潮湧動，香港盛事經濟亦將為旅遊市場帶來更多支持。「內需+外貿」雙輪驅動經濟發展的態勢不變，將有力抵銷外圍不利因素的影響，這正是特區政府顯著上調全年經濟增長預測的底氣所在。

特區政府正在編制首份五年規劃，以全面對接國家發展戰略，將為香港經

濟增長注入更強勁的動能。五年規劃公眾諮詢期昨日結束，特區政府一共收到超過1.6萬份來自不同界別、不同市民持份者的意見和建議，支持北都建設、大學城及河套區發展佔了很大的比例。五年規劃讓香港走出過去施政的短視和碎片化，實現長遠發展和中短期的結合，是「一國兩制」實踐的又一個重大里程碑。而社會各界對五年規劃的傾力支持，將匯聚成推動香港高質量發展的磅礴力量。

滙豐、瑞銀等國際機構早前紛紛上調香港增長預測，與特區政府的預測不謀而合。外資機構對香港首份五年規劃亦持正面看法，認同中長期策略性規劃有利於穩定跨商業周期的經濟表現，將顯著提升香港經濟的增長潛力。特別是將北都確立為關鍵的經濟增長引擎，聚焦基建、人才和創科，將為香港發展帶來長遠利好。加強粵港澳大灣區的互聯互通，亦有助深化產業協同效應。

接下來，特區政府要將各界建議認真分類歸納，高質量編制好五年規劃，並通過施政報告將五年規劃的目標一一落實。始終，與國家發展同頻共振，是香港經濟保持活力的根本所在，也是提升香港市民福祉的根本所繫。

昨日，在國家農業農村部農業貿易促進中心、香港特區環境局和貿發局合辦的「助力內地優質農產品出海交流合作對接會」上，環境局與湖南、西藏、山東三個省區簽署合作備忘錄。香港首次與不同省區政府簽署相關合作協議，有利於更好發揮香港「內聯外通」的獨特優勢，助力內地優質農產品拓展國際市場。

在國家「十五五」規劃中，國家將因地制宜發展農業新質生產力放在更加突出的戰略位置。今年中央一號文件也明確指出，要培育具有國際競爭力的農業企業，支持和擴大優勢特色農產品出口。這些部署為國家從農業大國走向農業強國提供了清晰路徑。

在國家大力培育具競爭力農業企業、維護全球食品安全的戰略中，香港發揮着不可替代的關鍵作用。首先，香港食品是優質保證，與國際標準無縫對接。內地農產品經過香港的專業認證，更易獲得國際市場的認可。正在灣仔會展中心舉辦的國際食品

展，今年吸引30多個國家的數千家企業參與，其中東南亞國家全部出席，這為內地優質農產品進入國際市場尤其是「一帶一路」國家，創造了極佳條件。

其次，香港是國際金融、航運和貿易中心，擁有廣泛的國際聯繫、一流的專業服務以及普通法支撐的良好營商環境，這將有助降低內地農產品出海的障礙和成本，因而成為內地農業企業「走出去」的最佳平台。特區政府成立內地企業「出海專班」，統籌協調不同政策局和機構提供「一站式」出海支援，進一步便利內地農產品拓展國際市場。

由內地優質食品的消費地，轉向助力內地食品併船出海的國際平台，這是香港發揮自身所長、貢獻國家所需的又一體現。在今年的「對接會」上，達成的採購意向超過18億元，較去年的7億元增加逾倍，這足以說明香港的平台作用正受到越來越多內地農業企業的青睞，這將為香港創造更多商機，強化香港作為國際食品貿易樞紐的地位。

股市好帶旺 樓市銷情持續看漲

港二手樓價年內勁升11.8% 逼近三年高

表現亮麗

本港經濟延續增長勢頭，推動二手樓價反覆向好，反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL突破161點，攀上近3年高位，對比去年低位累計反彈近2成，今年來已漲11.81%。其中港島二手指數呈報復式急彈，今年累漲逾19%，創超過3年高位。

大公報記者 林惠芳

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周CCL指數主要反映7月20日至7月26日時市況，即世界盃結束後首周，受惠於新盤銷情理想，加上港股反彈，帶旺樓市氣氛，CCL連跌2周後回升，按周急彈0.82%至161.13點，兼創2023年9月初以後新高。

滙豐花旗：預測明年續漲

展望後市，楊明儀指出，二手樓價反覆攀升，今年已漲11.81%，對比去年3月低位反彈19.45%，買家轉趨審慎，導致二手成交略為放緩。但本月多個大型新盤推售，市場收票反應熱烈，相信樓價上升方向未變，CCL目標維持165點，但短期內焦點投放一手，二手樓價升幅或放慢，或等待第三季較後期才能達到。

金融機構看好今年樓市表現，全年樓價升幅可達雙位數。其中，花旗早前上調預測至12%，明年再升6%。該行指出，上半年一手樓成交量大增34%，發展商銷售額增長95%。由於可售單位數量處於4年來的最低水平，故預期樓價升幅將加快至12%。滙豐認為，樓價上揚動力主要受用家需求改善、庫存減少及有利的利率環境支持，預測2026年樓價升10%，而2027及28年分別升6%及5%。

港島樓價指數領漲大市，最新報167.24點，按周升3.44%，升幅為去年10月初以來最大，今年累計反彈達19.32%，創出2023年8月初以後逾3年新高。新界西二手指數報143.59點，按周升0.62%。

不過，九龍樓價指數連跌3周共削1.79%，最新報158.43點，單周跌0.49%。新界東指數報175.33點，按周回落0.92%。

十大屋苑成交旺 半月大增31%

由於本港樓價比去年低位急彈近2成，削弱部分買家入市意欲，十大屋苑7月成交量急挫逾3成，鑒於二手放緩，踏入8月份開始，陸續有業主讓步減價，雖然減幅輕微，但已推動二手交投回穩。綜合地產代理數據，十大屋苑上半月已錄42宗買賣，按月增加31%，其中以將軍澳新都城升幅最多，成交量按月飆升4倍至5宗；其次是鴨脷洲海怡半島本月已錄4宗買賣，按月反彈3倍。

中原地產首席分區營業經理盧鏡豪分析，近月二手拉鋸，部分業主願意讓步，雖然一般減幅約3%，但也帶動屋苑交投略為回穩，惟對比上半年平均每月約14宗仍有距離。

利嘉閣地產助理營業董事彭錦添表示，二手交投淡靜，沙田第一城有部分業主減價，成功吸引上車客入市，屋苑本月暫時錄得4宗買賣，比7月同期增加1倍，平均實呎14075元，按月微調2.6%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑分析，本港樓價從去年低位累積反彈近2成，部分買家入市態度轉趨保守，令二手成交放緩。再者，新盤戰正式展開，進一步分薄二手客源，在多個焦點新盤連環夾擊下，據中原地产統計，十大屋苑本周末預約睇樓量錄得358組，按周回落3%。

CCL二手樓價指數走勢



用家投資者看好前景 新盤收票熱爆

加速升溫

樓市氣氛回暖，全城再掀認購潮，兩個同場較勁的新盤各有捧場客，合共凍結逾4800票。華潤置地（海外）旗下西南九龍靚環1，挾抵開同區近30%促銷奏效，過去48小時勁收逾2700票，超額認購逾25倍，最快周末加推。另會德豐地產旗下古洞PARK SILICON第2期PALO SPRINGS，連日累收逾2100票，超額24.6倍，有10組大手客擬掃4至8伙。代理科多盤齊推帶動下，全月一手埋單可達1500宗，按月升逾八成。

靚環1超購25倍 最快周末加推

華潤置地（海外）銷售及市場營銷總監孔建表示，靚環1公布首張價單後連連開放示範單位及收票，至今48小時錄逾萬人次參觀，速收逾2700票，較首批102伙



▲古洞北作為北都重點區域發展潛力大，多個新盤將陸續開售。

超額認購逾25倍，最快周末加推一成單位應市，視乎反應落實加推細節，最快下周開售，首輪銷售目標推售三成單位。該公司銷售及市場營銷副總監岑菲菲指，項目暫收到的登記中，佔兩成為大手及投資客、本地分支及換樓客各佔三成，另外兩成則為內地及專才等客源。項目展覽廳設有三房一套戶型模型。岑菲菲指出，該模型以3A座28樓D室為

十大屋苑八月上半月成交量

屋苑	成交量 (宗)	按月變化
太古城	6	跌25%
康怡花園	2	-
海怡半島	4	升300%
美孚新邨	4	跌20%
麗港城	5	升66.7%
黃埔花園	6	無升跌
新都城	5	升400%
沙田第一城	4	升100%
嘉湖山莊	3	無升跌
映灣園	3	無升跌
合共	42	升31.2%

藍本，實用面積676方呎，客飯廳長約6.4米、闊約2.7米。主人房及睡房特設L形曲尺大窗。

古洞新盤錄100組大手客登記

會地旗下古洞PARK SILICON第2期PALO SPRINGS，市場反應持續熱烈。會地副董事總經理黃光耀表示，截至14日下午二時許累收逾2100票，相對周日價單發售的82伙超額逾24倍。目前暫收到的登記認購中，三成為內地及香港商人；當中約有100組大手客，其中又有約10組擬買4至8伙。至於招標部分的18伙特色及大戶，會於周日同步入標及開標。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，8月份整體交投氣氛向好，一手帶動下，買家加快入市步伐，怕遲買會貴，北區二手成交較上月同期錄約一倍升幅。

物業註冊量半年近5萬宗 創5年新高

積極入市

上半年樓市氣氛高漲，投資者及用家積極入市，無論住宅或工商物業均錄資金流入，帶動整體物業註冊量逼近5萬宗，創5年新高。據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，今年6月份整體物業（包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等）註冊量合共錄得約

9434宗，按月增加10.5%，並超越去年12月高位的8999宗，創26個月新高，帶動上半年整體物業註冊量高達49955宗，比2025年上半年的36848宗，大幅增加35.6%，並創出5年新高。美聯物業分析師岑頌謙指出，今年6月份一手私宅及二手住宅註冊量共錄8075宗，按月上升7.3%，雙雙攀上26個月高位。值得留意，若單計第二季度，土地註

冊處住宅物業買賣合約總數達22156宗，較首季上升19%，按年更大幅增加32%，兼創14年以來最高的季度水平。業內人士分析，踏入下半年，樓市雖借勢回氣，導致7月份整體物業買賣登記跌穿7000宗，按月減少逾2成。不過，隨着港股反彈，發展商恢復推出全新樓盤，市況開始回暖，預測8月份樓宇買賣登記量止跌回穩，或重上7000宗以上水平。