

▶香港正在推進建設的沙嶺數據園區，可打造成具有持續擴容能力的國際算力產業集群。

大公報攝



經濟觀察家

2026年8月10日，韓國總統李在明主持「三大超級項目」第二次民官聯合檢查會議時，作出了一個頗具象徵意義的決定：要求加快光州軍用機場功能遷移，為新的半導體產業集群釋放土地，並將2028年年中設為重要時間節點。面對全球人工智能和半導體產業競爭，李在明認為，一般意義上的「速度戰」已經不夠，韓國需要打一場「閃電戰」。這給香港提出了同樣的問題：在這一輪AI推動的全球產業重構中，香港究竟靠什麼參與競爭？

港宜加快打造國際算力交易樞紐



金融觀察
席春迎

韓國擁有三星電子和SK海力士，在DRAM特別是AI時代重要的HBM領域佔據關鍵位置，但韓國顯然不滿足於繼續充當全球AI產業鏈中的高端存儲供應商，而是試圖進一步向先進封裝、AI數據中心、機器人和Physical AI延伸。香港當然沒有必要複製韓國的半導體製造路線，香港真正具有全球差異化競爭力的突破口之一，是以沙嶺為核心，加快建設國際級算力集群，並利用「一國兩制」、國際金融中心和自由港優勢，把算力基礎設施進一步向算力交易、Token定價和產業資本化延伸，最終形成連接中國內地、東南亞乃至中東的國際算力與智能交易樞紐。

一、沙嶺不能只建一個數據中心，而應建設國際級算力集群。

香港正在推進的北部都會區沙嶺數據園區，是一個具有戰略意義的開端。按照目前官方規劃，項目總樓面面積約25萬平方米，接近九成用於高端數據中心，預計2029年或之前開始運營，到2032年最高提供約18萬PFLOPS算力，相當於目前香港整體算力規模的數十倍。

這是一個巨大躍升，但香港不能因此產生「18萬PFLOPS已經足夠」的想法。夠不夠，首先取決於香港準備把自己定位成什麼。如果只是滿足本地大學、科研機構、金融企業和科技公司的AI需求，18萬PFLOPS當然相當可觀；但如果香港真正希望成為亞洲乃至全球AI基礎設施的重要節點，希望服務範圍不僅覆蓋香港，而且連接粵港澳大灣區、輻射東南亞，並進一步連接中東市場，那麼18萬PFLOPS只能是第一階段，而不能成為香港算力戰略的天花板。

以沙嶺為核心 建算力集群

因此，香港需要建設的不是一座大型數據中心，而是一個具有持續擴容能力的國際算力產業集群。

沙嶺的獨特價值正在於此。它位於北部都會區，背靠深圳和粵港澳大灣區，可以獲得人才、設備、工程、供應鏈和應用場景支撐；香港擁有連接全球的國際通信網絡和海底光纜資源，又可以通過大灣區統籌能源、電網、儲能和綠色電力。如果把這些資源真正組織起來，沙嶺就有可能從一個數據園區逐步發展成為香港AI時代最重要的新型基礎設施基地。

而香港最難複製的優勢，其實是「一國兩制」。香港一邊連接中國內地龐大的製造業體系、科研資源、工程師群體和AI應用市場，另一邊實行普通法制度，資本自由流動，擁有國際化的金融、法律、會計和專業服務體系。在AI時代，這種制度優勢正在獲得新的經濟含義。

未來數據不可能毫無邊界地流動，國家安全、個人隱私、商業秘密和數據主權將成為全球共同面對的問題。香港的機會不是成為一個沒有規則的數據「自由港」，而是在國家數據安全框架與香港制度之間探索成熟

的跨境數據流動、可信計算、數據分級和國際合規機制，使香港成為連接內地產業數據、AI應用場景與國際數據、模型和資本體系的可信接口。過去「一國兩制」的經濟紅利主要體現為商品、資本和人才的連接，未來完全可能進一步體現為數據、算力和智能的連接。這才是沙嶺真正不可替代的戰略價值。

二、18萬PFLOPS遠非終點，香港要從服務本地走向服務東南亞和中東。

圍繞香港算力建設，有一種觀點值得商榷，即從香港700多萬人口、本地企業數量和現有AI需求出發，計算「香港到底需要多少算力」，進而認為規劃中的18萬PFLOPS已經足夠。這種思維實際上低估了香港。

香港國際機場從來不是按照700多萬香港居民的出行需求建設的，香港交易所也不是只為香港本地企業融資，香港作為國際貿易中心的歷史地位更不是建立在本地消費需求之上。香港真正的價值從來不是本地市場規模，而是組織區域和全球資源的能力。算力同樣如此。

如果把未來算力需求局限於香港本地，香港很難形成真正具有全球競爭力的產業集群。香港應該提出更加明確的戰略目標：建設以香港為核心、連接粵港澳大灣區、服務東南亞並輻射中東的國際算力節點。

部分算力可以部署在香港，部分可以與大灣區協同，未來甚至可以連接東南亞和中東的能源型算力基地。但算力的融資、調度、結算、標準、風險管理和價格發現，可更多通過香港完成。這意味着香港的戰略應該從「擁有算力」進一步走向「組織算力」。

香港過去並不生產全球最多的商品，卻可以組織國際貿易；也不是全球資本最多的經濟體，卻能夠成為國際金融中心。AI時代，香港完全有可能繼續發揮這種制度能力——組織數據、算力、資本與智能的跨境流動。因此，沙嶺不能被理解為孤立的數據中心地產項目。圍繞它還需要同步布局跨境電力、綠色能源、高速網絡、GPU集群、模型企業、AI應用企業、算力調度和金融基礎設施。只有形成這樣的產業集群，香港才可能真正獲得AI時代的產業主動權。

三、從算力中心走向Token交易平台，以AI基礎設施推動香港再工業化。

如果香港只是建設數據中心，其意義仍然有限。更值得期待的問題是，香港能否沿着算力產業鏈繼續向上延伸，最終形成新的交易和定價體系。因此，我認為香港可以以前瞻性研究建立全球性的算力與Token交易及定價平台。

這裏所說的Token，並不是傳統意義上的虛擬貨幣。在大模型體系中，Token是模型處理和生成信息的基本計量單位，全球主要AI企業已經普遍按照Token數量對模型調用收費。一條新的AI價值鏈正在逐漸形成：電力進入數據中心，GPU把能源轉化為算力，算力驅動模型，模型產生Token，而Token最終轉化為代

碼、報告、設計、金融分析、機器人決策以及各種數字化服務。

比較現實的路徑，是首先建立國際算力價格指數、Token成本指數和標準化算力產品，逐步發展現貨撮合、長期採購協議、算力遠期合約和相關風險管理工具，並通過監管沙盒探索新的交易制度。當市場規模足夠大、標準逐漸成熟之後，再發展更加完整的交易平台。它的意義並不僅僅是增加一家交易所，而是可能重新定義香港的「再工業化」。

如果沙嶺形成大型算力集群，香港同時發展算力和Token交易平台，就可能逐步形成「能源—數據中心—GPU—模型—Token—交易—金融」的完整鏈條。前端是新型工業基礎設施，中間是AI產業，後端則連接香港最具國際競爭力的金融和資本市場。

創造AI時代新金融產品

屆時，香港不僅是在建設算力，而且是在創造AI時代新的金融產品、新型貿易和資產配置市場。過去香港幫助全球資本發現中國資產的價格，未來香港應該爭取讓全球市場在香港發現算力和智能的價格。

四、李在明「閃電戰」的真正啓示，是香港必須加快經濟轉型。

韓國當前的行動最值得香港借鑒的，並不是發展哪一種具體產業，而是它背後的政策邏輯。當韓國判斷半導體、AI和Physical AI關係到未來國家競爭力以後，它開始重新配置土地、財政、金融、電力和公共資源。香港同樣需要這樣的系統思維。

如果AI是未來十年至二十年最重要的通用技術之一，那麼算力就不能只被視為一個數據中心項目，而應該上升為香港整體經濟轉型的基礎設施工程。土地政策要圍繞它規劃，能源政策要提前布局，金融市場要為它提供長期資本，人才政策要吸引國際AI人才，數據政策更要發揮「一國兩制」的獨特優勢。

香港真正需要的，不只是一個18萬PFLOPS的數據園區，而是一套更大的戰略：以沙嶺為起點建設國際算力集群，以「一國兩制」連接中國內地與全球數據和資本市場，以Token和算力交易探索AI時代新的價格發現機制，再以香港國際金融中心推動算力資產化、證券化和國際化。十九世紀，香港依靠港口進入全球貿易體系；二十世紀後半葉，香港依靠資本市場進入全球金融體系。今天，AI正在開啟新的全球產業重構。香港完全有條件爭取第三次歷史性躍遷——從國際貿易樞紐、國際金融樞紐，進一步成為國際算力與智能交易樞紐。

如果說李在明正在押注韓國下一代產業競爭力，那麼香港今天同樣需要回答一個問題：在AI重新劃分全球經濟版圖的時代，我們準備把香港放在什麼位置？我的答案是：讓算力在香港集聚，讓資本為算力定價，讓數據與智能通過香港連接中國與世界。這或許才是香港下一輪經濟轉型真正值得爭取的戰略位置。

（作者為香港中小上市公司協會主席）

探索瓊港數字金融合作新路徑



數碼時代
付饒

香港的數字資產發展，正在由市場探索逐步走向制度化和產業化。2025年8月，《穩定幣條例》正式生效；2026年4月，香港金融管理局向兩家機構發出首批穩定幣發行人牌照。與此同時，香港正透過Project Ensemble等項目，推動穩定幣、代幣化存款與現實世界資產之間的連接。

這些進展釋放出一個清晰信號：香港發展數字資產，重點不是製造新的炒作工具，而是以持牌監管為前提，探索區塊鏈技術如何改善支付、結算、資產交割及跨境貿易效率。這也為香港與海南自由貿易港深化金融科技合作，提供了新的切入點。

海南擁有熱帶農產品、沉香、黃花梨、珠寶、酒類、文旅消費以及免稅零售等豐富產業場景。這些商品和服務具備真實價值，但不少企業在走向海外時，仍然面對品牌認知不足、交易鏈條較長、跨境結算成本高，以及海外買家難以驗證商品來源和履約能力等問題。商品RWA可以為解決這些問題提供新的思路。與金融資產通證化不同，商品RWA主要將真實商品對應的提貨權、服務權、會員權益或企業採購額度進行數字化確權，並將商品來源、庫存、質檢、倉儲、物流和兌換記錄上鏈。境外消費者和採購商可以更直觀地了解商品狀態，企業也可以更直接觸海外需求，縮短交易和回款周期。

筆者所在的研究院及旗下RWA.LTD，近年一直探索消費商品和服務權益的RWA應用。我們認為，商品RWA不應該包裝成證券或承諾收益的投資產品，其核心仍然是真實商品、消費場景和最終履約。衡量一個項目是否成功，也不應只看通證價格，而要看商品是否真正售出、消費者能否順利兌換，以及品牌是否獲得新的客戶和市場。

基於此，海南可考慮全面推動商品RWA，提出「以商品RWA鏈通全球」的發展方向。這裏所說的「全面推動」，並不是不設門檻地大規模發行通證，而是圍繞海南具有產業優勢和出口潛力的商品，建立統一的確權、登記、驗證、披露和履約標準，再分行業、分階段開展試點。

本港穩定幣應用場景

本地支付：基於現有的業務基礎與客戶群，為個人和商戶提供安全、快速和具效率的交易和結算體驗

跨境支付：拓展海外合作夥伴網絡，為企業和個人提供合規跨境支付方式

代幣化資產交易：便利鏈上實時交易，開拓代幣化資產市場的機遇，提升市場流動性

創新應用：充分發揮穩定幣可編程的特性，探索條件式支付、供應鏈應用等創新應用

宿位需求殷 租金破頂利好樓價



樓市新態
馬泰陽

踏入新學年，本港「留學香港」品牌影響力持續擴大。都會大學日前為首間學生宿舍舉行開幕儀式，提供430個宿位，成為特區政府「城中學舍計劃」下首批改裝的亮點項目。

事實上，近年特區政府積極打造「留學香港」品牌，冀發展本港成為國際教育樞紐，惟隨着「八大」非本地生招收上限提升至50%，加上部分津貼中學亦獲准對外招生，非本地生人數已衝破8萬大關，宿位需求呈現爆發式增長。

龐大的學生住宿剛需，正強力帶動物業市場轉型，亦吸引敏銳的投資者爭相入場。政府對此抱持開放態度，積極為商廈及酒店改建學生宿舍「開綠燈」。

然而，現有及改建宿位相較龐大的缺口，依然是「杯水車薪」。綜合市場數據，目前全港大專院校約有8.84萬名非本地生，但院校能分配予非本地生的宿位實際僅約2.5萬個，相等於約3.5人爭一宿位，短缺高達6.34萬個。即使計及「城中學舍計劃」約9000個宿位，以及政府擬推地提供的4500個潛在宿位等，新增供應亦僅約1.35萬個，遠不足以填補缺口。大量未能分配宿位的學生唯有轉向私人租務市場，推高住屋剛需。

面對急劇膨脹的住宿及租賃需求，要長遠破解宿位短缺與租務供求失衡的難題，「北部都會區」的發展計劃

例如，一批海南特色農產品在進入海外市場前，可以先完成產地、數量、質檢、倉儲及提貨權的數字化登記。境外買家購買的不是一個憑空產生的「幣」，而是一項指向具體商品、可以驗證並能夠履約的數字化權益。區塊鏈在其中承擔的是建立信任、提高流轉效率和降低協作成本的作用。

這種模式還可與香港的國際金融和專業服務體系銜接。國內具有出海需求的項目，可以在海南設立公司，利用自由貿易港的產業和跨境貿易條件完成商品整合，再通過香港对接海外渠道、支付機構、專業服務機構及合規資金。

需要強調的是，商品RWA本身不等於直接面向公眾融資。企業可以利用商品訂單、履約記錄、庫存數據和跨境銷售數據，提高經營透明度，再由香港的銀行、基金及其他持牌金融機構，按照相應法律和風險要求提供貿易融資或企業融資。這樣既能發揮數字技術的效率，也能守住金融活動的合規邊界。

穩定幣可成商品支付工具

穩定幣則有望成為商品RWA連接全球市場的支付和結算工具。隨着香港穩定幣制度進入持牌落地階段，未來港元穩定幣可探索應用於跨境採購、商品交割、供應鏈付款及服務貿易等場景，減少中間環節，提升資金周轉效率。

在此基礎上，瓊港兩地還可共同研究離岸人民幣穩定幣。香港擁有全球最大的離岸人民幣資金池和成熟的國際金融基礎設施，海南則擁有大量真實的跨境貿易和消費場景。兩地可以在國家金融管理框架、跨境人民幣政策及香港穩定幣發牌制度下，由監管部門、持牌金融機構、研究機構和產業平台共同開展研究和封閉測試。

離岸人民幣穩定幣的價值不在於交易炒作，而在於服務實體貿易。海南企業出口商品時，可以減少多次貨幣兌換帶來的成本和匯率風險；境外採購商則可以透過合規渠道，以離岸人民幣完成鏈上支付。商品RWA負責說明「貨物是什麼、放在哪裏、由誰履約」，穩定幣負責解決「如何付款、如何結算」，兩者結合，才有可能形成完整的鏈上貿易閉環。

香港國際新經濟研究院願意與海南金融科技領域的高校、研究院、智庫及產業機構合作，共同研究商品RWA標準、跨境履約機制、穩定幣結算場景和風險管理體系，並選擇具有代表性的海南企業開展先行試點。

海南的優勢在於產業、商品和政策場景，香港的優勢則在於金融制度、國際網絡和專業服務。若能以真實貿易為基礎，以商品RWA提高可信度和流通效率，以香港持牌金融體系提供結算及融資支持，瓊港兩地有望共同探索出一條服務企業出海、推動人民幣國際化並連接全球市場的新路徑。

（作者為香港國際新經濟研究院執行董事）

正好提供宏大的破局思維。

倘若政府與業界能在北都大學城附近預留土地建立大型「學生村」，由院校與私人機構合作營運，既能提供大量廉宜宿位，亦能從根本上分流市區租客，有效減輕傳統住宅區的租務壓力。

住宅呎租年內累升4.7%

北都基建的長期藍圖正為本港開闢新局，而立足當下，大量學子與高端人才持續落戶的「眼前現實」，已率先為本港住宅租金提供極其穩固的剛性支撐。在傳統暑期租務旺季及學生客加速覓盤下，美聯「租金走勢圖」7月私人住宅平均呎租約40.55元，按月升約1.35%，創兩年單月最大升幅，更是連續7個月破頂，年內累升4.7%。

住宅租金的強勢破頂與租務市場的回報提升，亦順理成章地為一手新盤市場注入無限信心。隨着傳統「金九銀十」旺季臨近，市場焦點如西南九龍矚目紅盤開售在即；另一重點北角項目亦部署短期內登場；東九龍新盤亦蓄勢待發，「區區有新盤」盛況再現。

在發展商延續「先量後價」策略帶動下，筆者預期8月一手成交量有望重上逾千宗水平，甚至很大機會連續3個月企穩千宗以上，配合實體經濟穩步向好與租務強勁的雙重加持，估計下半年本港樓價有力再升5%至8%，迎來新一輪健康的上升周期。

（作者為美聯集團行政總裁暨美聯物業執行董事）