



▲沙嶺數據園區未來將大幅擴充本地算力規模，建設大型數據中心集群，為離岸大模型運行提供硬件空間。 大公報攝

經濟觀察家

香港建設國際創科中心已經成為國家重要戰略布局，特區政府持續加大對人工智能（AI）產業投入，已經形成制度法律、科研人才、算力基建、資本金融、專業服務、區位聯通六大維度的綜合優勢，這些優勢不是孤立存在，而是可以組合起來，形成一套面向大模型出海의完整支撐能力。

香港發展AI產業擁多重優勢



金融觀察
袁淵

香港發展AI產業有以下優勢：其一，「一國兩制」制度優勢：內地與國際規則之間的緩衝與轉換器。

這是香港最根本、不可替代的核心優勢。香港屬於中國領土，完全對接國家人工智能發展戰略、「AI+」行動規劃，可以充分依託內地龐大的大模型研發產業、算力供給、行業應用經驗；同時香港沿用普通法體系，數據治理、知識產權保護、商業法律框架廣泛和國際通行規則接軌，很多「一帶一路」國家，尤其東南亞、中東歐地區，對這套法律體系更加熟悉和認可。

國產大模型出海「合規試驗田」

對於國產大模型出海這件事，香港可以承擔「合規試驗田」的角色。內地的的大模型底座、核心算法可以在內地完成研發，之後把模型權重、推理服務遷移到香港，在香港這個同時銜接內地與全球規則的環境中，完成面向海外市場的合規改造、倫理對齊、安全測試，再對外輸出面向「一帶一路」國家的跨境AI服務。相當於把大部分試錯環節放在香港完成，降低直接進入海外目標國的法律風險。同時香港可以探索跨境數據流動新模式，一方面守住國家安全底線，另一方面對接海外的數據保護要求，探索「來數加工」、離岸推理等模式，海外用戶的數據可以在香港區域內完成處理，不必回流內地，以此滿足很多「一帶一路」國家的數據主權訴求。

其二，科研與人才優勢：國際化AI科研集群，補齊出海覆合型人才缺口。

香港多所高校在人工智能、計算機、數據科學領域處於全球第一梯隊，多所院校AI相關學科穩居全球前20，InnoHK創新香港研發平台，資助十多個AI、機器人實驗室，其中香港生成式人工智能研發中心HKGAI就是代表性機構，匯聚上百位資深AI科研人員，既可以做大模型基礎研究，也專注模型國際化適配，專門針對海外多語種、文化對齊開展研究，已經開始探索面向東盟市場的大模型出海方案。

香港人才結構高度國際化，本地人才熟悉中文語境，同時精通英語、東南亞多國語言，大量海外科研人才、跨國機構從業人員在香港工作。這裏可以培養大量特殊的複合型人才：既懂國產大模型技術架構，熟悉內地AI企業產品邏輯，又通曉國際AI治理規則、海外文化習俗。內地AI企業在香港設立離岸研發或者國際總部，就可以就地招募這類複合型團隊，專門負責大模型的海外微調、內容安全對齊、海外技術支持，不用全

部在內地遠程操作。

同時香港和粵港澳大灣區深度協同，深圳-香港-廣州創新集群在全球創新指數排名高居全球第一位，可以實現研發分工：內地主攻底層模型疊代、大規模算力生產，香港負責國際化改造、海外測試、市場對接，兩地人才雙向流動，形成研發合力。特區政府還推出各類人才引進計劃，持續從全球招攬AI頂尖專家，進一步擴充人才池。

其三，算力與數字基礎設施：支撐大模型離岸運行的硬件底座。

大模型跨境推理、微調都離不開算力硬件。香港已經建成相當規模的AI算力資源，現有整體算力達到5000PFlops；數碼港擁有3000P的公共算力中心，面向科創企業開放，特區政府設立30億港元人工智能資助計劃，企業使用算力最高可以拿到九成補貼，降低企業前期硬件投入成本；沙嶺數據園區正在規劃建設，未來將大幅擴充本地算力規模，建設大型數據中心集群，為離岸大模型運行提供硬件空間。

香港擁有高品質國際海底光纜網絡，是亞太地區網絡通信樞紐，和東南亞、中亞、中東的國際網絡鏈路通暢，網絡延遲低，可以給「一帶一路」國家提供穩定的API調用服務。同時，香港還可以和大灣區內地算力形成聯動，借助跨境專線，探索「內地訓練，香港推理」的分工模式：大模型繁重的訓練任務放在內地算力集群完成，訓練好的模型部署到香港，面向海外用戶做推理服務，兼顧訓練成本與跨境合規要求。

解決資金層面一系列痛點

這裏需要釐清，香港並不需要完全複製內地規模巨大的訓練算力，它的定位更多聚焦離岸推理、模型微調、安全測試，不需要承擔全部訓練工作，依託大灣區協同，就可以補足算力規模。

其四，金融資本優勢：大模型出海的資金、上市與跨境結算平台。

大模型出海項目前期投入大，海外項目回款周期長，匯率、跨境融資都是現實難題，香港作為全球頂尖國際金融中心，可以解決資金層面一系列痛點。

首先是融資。香港匯聚全球風險投資機構，大量專注硬科技、人工智能的國際VC在此設立辦公室。內地大模型企業，在香港設立國際主體之後，可以對接國際資本，獲取面向海外業務的專項投資，專門支撐「一帶一路」市場業務拓展。港交所持續優化科創企業上市機制，近幾年AI相關企業新股募資規模佔比很高，國產大模型企業可以選擇香港資本市場完成上市，打通全球化資本通道，為持續海外業務擴張提供長期資金保障。

其次是跨境結算。香港擁有成熟的離岸金融體系，多元的外匯管理機

制，方便企業處理和「一帶一路」各國之間項目款項結算，對沖匯率風險。大模型跨境API調用服務，按token計費的新型數字服務貿易，在香港可以找到適配的結算、審計體系。浪潮雲聯合HKGAI推出的Token出海服務，就是立足香港，面向海外提供大模型token計費服務，探索AI數字服務貿易的商業模式落地。

其五，完整的國際化專業服務生態，解決出海法務、知識產權、商務難題。

大模型出海，技術只是其中一環，大量工作集中在法律、知識產權、稅務、諮詢、國際會展、招投標服務。香港擁有亞太地區最為完備的專業服務業集群，大量國際律所、會計師事務所、知識產權機構、諮詢公司、仲裁機構匯聚於此。

當國產大模型要進入某一個「一帶一路」國家，可以在香港就地聘請熟悉目標國家法律的團隊，完成合規盡調，評估當地數據法規對大模型服務的約束；擬定跨境服務合同，處理知識產權授權，解決大模型版權、輸出內容版權劃分問題；處理跨境稅務籌劃；如果後續出現商業糾紛，香港具備成熟國際仲裁體系，可以提供爭議解決渠道。很多內地企業出海吃虧，就是缺少這套專業服務支撐，而香港把全套服務打包，企業只需要設立離岸主體就可以一站式獲取。

香港貿發局、數碼港、科技園持續組織商貿代表團出訪「一帶一路」地區，組織企業參與海外展會，搭建政企對接渠道。香港特區政府商貿代表團曾經到訪中亞，達成大量科創領域合作備忘錄，內地AI企業可以跟隨香港商貿團，接觸「一帶一路」各國政府部門和本土商業夥伴，極大降低獨自開拓海外市場的商務門檻。

其六，超級聯繫人角色：搭建內地企業與「一帶一路」本地合作夥伴的橋樑。

「超級聯繫人」同時也是「超級增值人」，這是香港長期的定位。它不僅僅做簡單中轉，更要做價值增值。「一帶一路」各個國家想要引入AI技術，不只是想要拿到一套大模型接口，更希望建立長期合作，發展本國數字產業，培育本土技術人才。香港可以充當中間橋樑，一邊對接內地的大模型企業、算力廠商、行業解決方案商；另一邊對接「一帶一路」國家的政府機構、本地科技公司、高校科研院所，促成三方合作模式。

比如，由內地提供大模型底座技術，在香港完成國際化微調，再聯合當地本土企業，把服務落地到目標國市場；同時依託香港的高校平台，接收「一帶一路」國家技術人員前來培訓，輸出AI人才培養課程，實現技術輸出同時帶動能力共建，而不是單純技術售賣，更加契合「一帶一路」共商共建共享的合作理念。

（作者為外資投資基金董事總經理）

內地貼息新政 為樓市托底



經濟把脈
姜兆華

9月29日，財政部、中國人民銀行、金融監管總局聯合發布《關於實施居民購房貸款貼息政策的通知》，對新發放商業性個人住房貸款購買首套住房、建築面積120平方米以下、總價不超過150萬元的住房，給予年化1個百分點的貸款貼息。政策一出，迅速引發市場熱議，房貸貼息新政是否會托起房價大盤？

一、貸款貼息，誰是政策的受益者。

毋庸諱言，房貸貼息政策直接利好首套購房者，但房企與銀行同樣是重要的受益主體。本輪財政貼息政策與以往銀行降息政策的根本不同在於，它不是零和博弈，而是財政金融聯手開出的一劑綜合「藥方」。

（一）首套剛需購房者，首當其衝的顯性受益者。年化1個百分點的貸款貼息，直接「砍掉」三分之一銀行貸款利息，大大降低了剛需購房群體的月供壓力。以一筆100萬元、30年期的房貸為例，貼息前後月供相差約600元，5年貼息期累計可節省利息約3.6萬元。對於收入不高的年輕家庭而言，購房成本的大幅降低可打消購房者觀望心態，激活潛在自住需求，對新房銷售勢必產生拉動效應。

（二）房地產開發企業，地產市場的間接受益者。本輪財政貼息政策的發力點在需求端。通過貸款貼息定向支持首套剛需購房者，進而刺激新房銷售，這將有助於房地產去庫存，加速房企資金回籠。對於房地產開發企業而言，這無疑是一場難得的「及時雨」。

（三）商業銀行，金融市場的關鍵受益者。受房地產市場持續低迷影響，商業銀行住房按揭貸款面臨增長壓力。過往依靠銀行降息刺激樓市，持續壓低銀行收益水平，壓縮淨息差，加大銀行經營壓力。而本次貸款貼息由財政「出錢」補貼購房者，銀行貸款利率保持不變，一方面穩住信貸收益、守住息差基本盤，另一方面鼓勵銀行主動拓展住房貸款，扭轉下滑態勢。同時減輕居民月供壓力，房貸逾期與斷供風險也隨之降低。

財政出錢、銀行出力、居民得利，這項房貸貼息政策可謂「一石三鳥」。

二、結構性分化，市場或迎新行情。

房貸貼息政策利好雖真，但市場反應絕非一鶴沖天。在總量有限的定向刺激下，房地產市場或將走出「水漲船高」式的普漲行情，呈現出更加明顯的結構性分化。

（一）成交層面，新房有望回暖，二手房或小幅跟進。新政支持範圍雖包含符合條件的新房與二手房，但政策導向明確指向剛需新房。新房市場政策紅利會迅速轉化為成交數據；而二手房市場更多依賴賣房者的分散報價，政策傳導鏈條相對較長，價格反應相對滯後。可以預見，未來一段時間，新房成交將先於二手房抬頭，新房、二手房價格「溫差」或將進一步拉大。

（二）價格層面，市場或告別普漲，呈現結構性行情。高品質、大面積改善型房源，因其稀缺性和改善性的市場需求，或將延續企穩回升態勢；而小戶型剛需房源，受居民收入預期下降、部分區域高庫存約束，大概率以量增價穩為主，上漲空間有限。

三、政策托底，房價走勢何去何從。

房貸貼息新政出台，市場最關心的莫過於：房價會不會因此全面上漲？從貼息政策初衷不難看出，本輪貼息政策是對房地產市場的定向修復而非全面刺激。

具針對性 並非大水漫灌

從政策導向看，貼息政策屬於定向托底，而不是大水漫灌。本輪政策出台的最大意義在於修復消費者購房信心、激活剛需入場。政策發力點在限定購房人群而非全部人群，因此，該政策出台尚不足以推動房價全面上漲。與2008年、2015年幾輪全面刺激不同，本輪政策實施劃定嚴格的適用邊界，精準滴灌、重點扶持的政策導向十分明確。

從總量邊界看，政策紅利存在明顯「天花板」。按照住房貸款貼息政策測算，該政策落地預計撬動700億元新房銷售額。這一規模相對於全國每年十餘萬億元商品房銷售市場而言，佔比不足1%。更重要的是，房貸貼息政策有嚴格准入門檻：僅限首套、120平方米以內、總價150萬元以內，單戶貼息貸款上限100萬元，政策有效期僅一年；貼息資金由中央財政承擔90%、地方財政承擔10%，貼息最長5年，自10月1日起實施。符合全部條件的潛在購房人群規模有限，疊加當前全國商品房庫存高企、居民收入預期下降，貼息貸款新政的刺激效應較為有限。

本輪房貸貼息新政釋放百億級政策紅利，對穩定樓市、提振消費形成有效政策「托底」，但「托底」未必就是「托起」。貸款貼息新政對修復結構性行情有益，但政策體量有限、准入門檻嚴格，尚不足以推動全國房價全面普漲，市場長期走勢如何仍需持續觀望。

（作者為山東師範大學特聘教授）

豪宅盤搶手 地價水漲船高



樓市新態
楊永健

儘管過去一季整體樓市交投回落，但今年的樓市表現仍然令人喜出望外。上半年一手新盤銷售理想，更曾連續16個月錄得每月逾1000宗新盤成交，成為歷來最長的旺市之一；整體樓價亦持續上升逾一年。然而，今年初的財政預算案卻出乎市場意料，政府按「能者多付」原則，將售價超過1億元的超級豪宅釐印費由1.25%大幅提高至6.5%，加幅逾五成。入市成本急升，自然令買家步伐放慢。

逾億元豪宅成交有望倍升

不過，雖然成本增加，近月超級豪宅市場卻異常暢旺。今年逾億元豪宅成交有機會「倍升」，單月錄得多達29宗，較8月的17宗大幅增加；年初至今累計成交已逼近150宗，預料全年可突破200宗，遠高於去年全年的101宗。今年超級豪宅的熱度可謂「旺得驚人」。

在成交急增的帶動下，豪宅新盤成為市場搶手貨，吸引發展商加快吸納豪宅地皮作土地儲備。加上政府近年甚少推出豪宅地招標，令上周截標的何文田佛光街地皮反應比預期更熱烈。除了

多間本地大型發展商外，亦吸引中小型及內地發展商入市競投，入標情況理想。市場預期地價將高於原先估算，甚至有望超越十年前同區地皮的水平。

佛光街地皮位處區內指標豪宅「天鑄」旁，毗鄰何文田西食水配水庫，前臨何文田公園及體育館，部分中高層單位更可望維港全海景。地皮面積約5.56萬方呎，最高可建樓面逾20萬方呎，預計可提供約250個單位。雖然中標者須按賣地條款興建長者鄰舍中心分處及精神健康綜合社區中心分處，但由上一年天鑄二期二手價介乎25000至30000元，上月更錄得高層單位呎價突破50000元，市場預期佛光街地皮樓面地價可達9000至15000元。

豪宅地價一向是樓市變化的寒暑表。政府上一幅推出的豪宅地為2021年10月招標的九龍塘廣播道79號前香港電台教育電視中心，現已由麗新發展為新盤「博峯」。當時樓市處於高峰期，吸引多達17間發展商競投，地價達16.08億元，樓面地價逾22000元。而上一幅何文田豪宅地則是十年前的常盛街地皮（現為新盤「傲攷」），當時樓面地價為10889元。相信目前何文田地價勢必超越十年前水平。

（作者為世紀21星鑄總經理）

（宗） 本港近年逾億元一手成交走勢

