



內地經濟迎春到 穩中向好基礎鞏固

財經述評

龐瀛 經濟學博士、經濟學家

國家統計局公布的最新數據顯示，內地2022年國內生產總值同比增長3.0%，國民經濟頂住壓力持續發展並保持企穩回升的態勢。在總量提升之外，數據若干值得關注的亮點，體現了產業轉型升級加快、經濟發展動力增強、高質量發展穩步推進、經濟社會發展穩中有進。

第一是工業生產持續增長，高技術製造業和裝備製造業增速(7.3%/5.6%)明顯高於全國規模以上工業增加值增速(3.6%)，新能汽車、移動通信基站等綠色產品、智能產品產量保持高速，工業控制計算機及系統等工業新動能產品和新材料產品不斷引領和創造新需求，說明工業、製造業持續成為穩增長、調結構、補短板、促發展的穩定器和主引擎。

製造業業績成主引擎

第二是固定資產投資規模繼續擴大(5.1%)，高技術產業投資保持更快增速(18.9%)，特別是高技術製造業中的醫療儀器設備及儀器儀錶製造業(27.6%)、電子及通信設備製造業投資(27.2%)還有高技術服務業中的科技成果轉化服務業(26.4%)、研發設計服務業(19.8%)等領域的投資增速領先。在投資繼續從總量上

穩步助力經濟增長的同時，對高技術製造業和高技術服務業投資、科技發展和綠色投資的政策支持將成為穩定經濟增長和優化經濟結構的平衡點。隨着我國經濟發展水平提高，產業升級發展態勢明顯，以電子、醫藥為代表的高技術製造業快速發展，相關投資大幅增加。

產業數碼化轉型提速

第三是雖然全年社會消費品零售總額比2021年略降0.2%，但基本生活類商品銷售和網上零售保持較快增長。限額以上單位糧油食品類、飲料類商品零售額比2021年分別穩定增長8.7%和5.3%；全國網上零售額同比增長4.0%，實物商品網上零售額為119,642億元，同比增長6.2%，佔社會消費品零售總額的比重為27.2%，比2021年抬升2.7個百分點。這說明基本民生保障持續加強，基本生活消費品產銷穩定增長，積極滿足群眾生活需要。

與此同時，零售業從線下模式向線上模式轉變的步伐進一步加快，為線上消費群體的進一步擴大奠定了基礎，為各產業和全社會加速數碼化轉型創造了契機。

第四是2022年全年居民消費價格指數

(CPI)全年上漲2%，單月漲幅始終運行在3%以下，明顯低於世界其他主要經濟體通脹水平，物價總水平持續平穩運行，順利完成物價調控目標。這標誌着我國統籌協調並較好地完成了穩物價、促發展、保民生的任務，有效保障了糧食安全、能源安全，切實緩解了中下游企業成本壓力並持續優化上下游工業利潤結構，充分穩定了市場預期和經濟社會大局。

第五是2022年全年城鎮新增就業1,206萬人，超額完成1,100萬人的全年預期目標任務，且全年全國居民人均可支配收入36,883元，比上年名義增長5.0%，扣除價格因素後實際增長2.9%，與經濟增長基本同步，全國居民人均可支配收入中位數31,370元，比上年名義增長4.7%，實際增長率超過經濟增長。這說明穩增長、保就業、保基本民生目標的工作順利完成，居民消費支出有所恢復，消費潛力有待促進釋放。

擴大內需是復甦關鍵

展望2023年，預計內地經濟各項主要指標將出現較為明顯的、全面的、積極的改善，全年經濟增長大概率可以超過百分之五，經濟總量將再上新台階，宏觀政策效能

與發展質量將穩步提升。

2023年內地經濟復甦的關鍵，依然在全力擴大社會有效需求，特別是積極擴大國內需求。預計下一階段的經濟工作將以消費的基礎作用和投資的關鍵作用為支撐，加強各類政策協調配合，形成共促高質量發展的合力，推動鞏固經濟穩中向好基礎、保持經濟運行在合理區間。

目前的投資項目儲備顯示，2023年各地區穩投資發力早、力度大、領域新，產業轉型、創新驅動等領域項目成為多地重點，預計2023年產業轉型、創新驅動發展、基礎設施、社會民生等領域的投資將繼續保持快速增長勢頭。

房地產市場明顯回暖

伴隨着促進房地產行業良性循環和健康發展的政策措施則不斷加碼和優化，預計房地產開發投資、商品房銷售、房企到資金等相關指標將逐步改善，2023年上半年尤其是二季度房地產市場銷售將出現較為明顯的回暖勢頭，「銷售一拿地一新開工」鏈條將更為暢通，房地產市場將實現軟著陸，房地產行業將重新成為擴內需、拉投資、促消費、穩增長的正向貢獻項。

受到穩需求促消費政策落地生效、居民收入與超額儲蓄支持、勞動力市場和房地產市場企穩等正面因素助力，預計線下消費場景復甦、消費意願提升、消費信心改善將帶來消費需求較為強勁的釋放，2023年消費增速有望逐步恢復到8%左右，修復至接近疫情前水平。

在針對住房改善、新能汽車、養老服務等消費的政策支持下，特別是在重點恢復和提升大宗消費的政策帶動下，預計2022年全年全國居民人均消費支出扣除價格因素實際下降0.2%的趨勢將得到有效扭轉。

2023年，全球主要發達經濟體的經濟逐步走向衰退的概率不低，WTO預計全球貿易量將呈現回落趨勢，對內地出口的拖累效應可能超過部分產品出口增加、部分出口目的地成長的結構性增長效應，出口增速將面臨較大下行壓力。疊加2022年高基数，假設出口價格穩定，預計2023年內地商品出口額將小幅度增長(-3%左右)，商品進口額也將滑落到負增長區間(-1%)。

不過，中國產品對歐洲高能耗行業產品的出口替代、汽車產品加速出海、全球出行恢復帶動的相關商品需求、中國與東盟貿易關係加強等因素，有望抵消部分下行風險。

冀滿足各方需要 議息反添不明朗

百家觀點

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

虎盡金來，免氣揚眉！事實上，踏入這個農曆新年，除了傳統的恭喜發財、身體健康之類的，這一句是最常聽到的。

這一點不是偶然的，固然，有虎年與兔年的交替，但也有其時代背景。2022年充滿不同程度的困擾，對投資者來說，當時全球疫情未完，通脹壓力大增，央行提速加息應對，另一邊廂，卻陸續聽到美國最大型最有影響力的科技企業大裁員的消息，而美國國債孳息曲線的倒掛嚴重，幾乎所有人都估計，衰退只在遲早的問題。以上這些，還未有計及俄烏衝突。

通脹延續惟現好轉

故此，全球人類共同願望，在今年，不論是西曆計的2023年，抑或是農曆計的兔年，可以有全新局面，完全是人之常情，絕對可以理解的。當然，客觀上，新一年自然是舊一年的延續，只不過因素本身會隨時間改變，上述的那些，普遍是好轉中。值得注意的是，對於通脹和失業，以至衰退，市場人士的關注，與央行的強調，兩者未必一致，如此一來，即使局方有意滿足大家的期望，例如盡快放慢加息步伐，例如盡快認同外界一直在美國國債孳息曲線倒掛上看到的衰退概率，即使真的

有心去做，也未必有能力。美聯儲決策局限多事實上，局方本身決策也有多重局限，包括其着力於平衡各方風險，而不是真的可以對通脹放手不管，當作沒事一樣，而馬上關注失業和衰退，始終數據上仍未見到真的很明顯的趨勢。如此一來，不難發現，投資者正擔心的，就是局方可能又再落後形勢，繼之前通脹出現時未有馬上着力打擊，以至其升溫後才要後發先至，矯枉過正，最終令市場震盪加劇。

數據交疊影響判斷

本周起，特別要小心的是，今明兩周，投資者會聚焦於局方上述的局限，對於稍後的加息幅度，以至相關的展望，很可能關心任何落空的可能性，尤其是加息不一定立即轉為25點子，而就轉算，也未必一次了結，可能多加一兩次也說不定。誠然，觀乎連日來美股的表現，雖然每每化險為夷，令投資者不敢大舉在高位拋空做淡，但同樣地，要放心買進持



◆美聯儲目前要平衡兩方的風險，不會馬上放棄加息，只會逐漸減慢加息的步伐，最終達到所謂充分收緊的目標。

有，亦未必是容易說服，尤其踏入業績期，太多數據交疊，容易削弱長期趨勢判斷。

畢竟，美聯儲官員的公開言論相當清楚地指出，局方目前要平衡兩方的風險，言下之意，不會馬上放棄加息，只會逐漸減慢加息的步伐，最終達到所謂充分收緊的目標，以觀察在沒有額外收緊下，通脹是否真的可以自行回落。故此，必須額外留心，由目前至下一次議息，當中仍充滿上述市場與央行之角力，傳統智慧是不要與央行對着幹，但美聯儲近年的判斷和表現，投資者不滿是溢於言表的。

風險資產動能減弱

當然，上述升勢，目前看來仍是依然，暫時未見真的大逆轉。只是風險資產由去年11月反彈至今，近日開始見升勢減弱，動態十分明顯，以至其中一個指標，作為跨資產的觀察而言，可以留意，假如金價遲遲未能上升至2,000大關之上，而同時又有美匯指數和美國國債孳息明顯向上，則要留意風險增加。（權益披露：本人涂國彬為證監會持牌人士，本人或本人之聯繫人或本人所管理基金並無持有文中所述個股。）

復常通關帶動 核心區舖市現轉機

李婉茵 高力香港研究部主管

隨着內地與香港兩地於本月8日落實首階段復常通關，觀乎首四日入境數據，錄得21,592人次內地旅客入境香港。立法會議員邵家輝預測，隨着通關逐步復常，高鐵復運後的尖沙咀，商舖顧客的消費額會比疫情限制入境時多兩至三成，零售復甦帶動舖市轉勢在即。

高力最近發布《2023年香港房地產市場展望》，分別就甲級寫字樓、零售店舖及工業用地等各房地產資產類型，綜合回顧其疫情期間的回報表現，當中商舖，特別是處核心區域的零售商店，租

務回報首當其衝，由2019年至2022年尾，錄得31%的負增長，主要因疫情下訪港旅遊人口大幅下跌超過九成，影響行業表現所致。

市場上季提前部署

從首階段復常通關後的訪港人口以及高鐵預約「爆滿」的情況可見，香港旅遊業的吸引力風采依然。市場受樂觀情緒驅動，核心區域的零售舖市現逐步轉勢跡象，翻看2022年的店舖空置率數據，主要核心區域，包括銅鑼灣、尖沙

咀、中環及旺角，綜合空置率由第一季的17.8%，減少至第四季15.9%，反映市場的部署行動。值得一提的是，位於中環皇后大道中54至56號商廈，豐樂行地下的三層巨舖，總面積共約8,735平方呎，在丟空三年後，亦順利以月租120萬元租出，平均呎價為137港元，據市場稱租客為中檔零售品牌。

奢侈品舖成交看好

通關效應下，預測今年舖市的平均租務表現全年會上升8%，大部分升幅將集

中在下半年出現。全年商舖成交量，比起以往3年水平，有望錄得10%至20%的升幅。板塊方面，則以核心區域帶動為主，中環、尖沙咀等主要商業區的店舖可看高一線，主要驅動力為奢侈品品牌，在累積三年的購買力釋放下，需求及銷售表現殷切，兼且在行業特性下，其店舖的顧客體驗及客製化服務，在面對電子商貿的挑戰之下，仍難以取代；反之，過往藥房林立的上水以及售賣大眾商品的零售店，由於網上購物在疫情期間普及，其復甦速度則會相對滯後。

新春利好浪接浪 樓市料速轉旺

廖偉強 利嘉閣地產總裁

踏入癸卯兔年，香港經濟及樓市動若脫兔，筆者在此恭祝各位讀者萬事順心，投資及置業一帆風順！

新盤假期後料陸續推出

由去年底開始，香港樓市終於止跌回穩，一味等待「執平貨」的日子已過去，買家紛紛加快步伐入市，令一月份開始市況明顯轉旺，抑壓已久的爆發力如脫韁野馬，樓價指數亦每周攀升。發展商有見樓市轉活，亦在新春前先後推出貨尾單位來測試市場的威力，相信新春假期後，全新的樓盤就會陸續出場。

特區政府已進一步取消防疫限制，除了啟動兩地復常通關，亦宣布撤銷隔離令，下一步更會取消口罩令，經濟民生有望全面復常。雖然在1月8日首階段復常通關後，經濟仍未一下子就復甦過來，但相比之前的境況，肯定是令人滿意的。近期香港有很多地區已經開始重現人流密集，港鐵的車廂，在不同時段都較以前擠迫，市民有需要重新適應這些景象，但是起碼知道這是告別蕭條的表徵。

首階段復常通關後，北上的人數明顯比南下的人數多，但這並不是內地人不喜歡來香港，筆者認為是以下幾個原因。

內地客人數節後料大增

首先，因首階段復常通關後適值農曆新年臨近，很多內地同胞必回鄉探親，自然未有即時來港旅遊公幹；其次，內地新冠疫情趨緩，但人們不會急於奔走兩地。此外，復常通關畢竟是剛剛開始的事，申請簽證到港需時，而且農曆新年期間，節奏更可能會拖慢。筆者確信，新春後南下來香港的內地客數目將大幅度增加。

回看2003年沙士疫情後，內地推出「個人遊」，令香港經濟急速增長，樓價亦拾級而上。筆者相信今次的情況也有些相似。觀

乎近期在市場成交的單位中，有很多是大金額的交易，原因是傳統的資金（Old money）先知先覺，這些買家沒有太大包袱，只要看準時機就會出擊。另一方面，很多新來港人士亦選擇在這個時候入市，這類買家同樣沒有資金壓力，並了解到復常通關後前景秀麗，自然願意把握機會，因而成為樓市復甦的「先頭部隊」。

大手客先知先覺頻入市

樓市在過去一年抑壓了很龐大的購買力，任何利好消息都足以刺激市場出現井噴式爆發；而今次更不是單一的利好消息，而是有

多項利好消息，從四面八方面而來，很多業主得悉後，已重新修訂叫價，而買家亦加快入市。

全年樓價或現雙位數升幅

筆者相信，農曆新年後，樓市就會出現小陽春；以目前的走勢來看，全年樓價有雙位數字升幅，絕非天方夜譚。

題為編者所擬。本版文章，為作者之個人意見，不代表本報立場。