

內地經濟穩步向好 政策仍需持續發力

龐溟 經濟學博士、經濟學家

勢1至8月份服務零售額同比增長19.4%，增速快於同期商品零售額高達13.8個百分點，且兩年平均增速較1至7月份加快0.5個百分點。住宿和餐飲業生產指數以及交通運輸、倉儲和郵政業生產指數同比分別快速增長16.1%和9.0%。

在生產端，8月份全國規模以上工業增加值同比增長4.5%，服務業生產指數同比增長6.8%，增速分別比7月加快0.8個和1.1個百分點，表明在高溫、暴雨、颱風等極端氣候衝擊下生產端仍保持較強韌性。

8月份居民消費價格指數（CPI）同比由降轉升，工業生產者出廠價格指數（PPI）降幅收窄，也反映出市場供求關係正繼續改善。伴隨經濟持續恢復，就業形勢也出現改善。8月份，全國城鎮調查失業率為5.2%，比7月下降0.1個百分點，也低於去年同期，與疫情前2019年同期持平。外來農業戶籍勞動力失業率為4.4%，比上月下降0.4個百分點。

基建製造業投資續企穩回升

在投資端，大部分指標同比增速有所回升。8月

固定資產投資同比增長2.0%，增速比7月加快0.7個百分點。基建投資得益於專項債加速發行落地，製造業投資同比企穩回升。分行業來看，景氣度整體回暖，有色、食品、汽車、紡織、金屬製品、專用設備、運輸設備和醫藥設備等行業投資熱度相對較高。

樓市待需求端政策發揮效能

不過，房地產投資方面的數據仍值得引起警惕。8月房地產開發投資同比下降10.9%，降幅較7月收窄1.3個百分點，但從環比來看仍弱於季節性，地產投資端鏈條承壓仍較大。

得益於近期適時調整優化房地產政策、支持剛性和改善性住房需求，8月商品房銷售面積同比下降24.0%，降幅與7月基本持平走穩，百城土地成交面積同比跌速收窄5個百分點至-45.1%，預示着地產銷售端下行調整階段或將加速結束，但仍需耐心等待需求端政策效果發揮效能。

值得注意的是，下一階段政策仍需着力擴大國內需求，繼續拓展擴消費、促投資的政策空間。這是因為：第一、9月份是在暑期高峰和國慶節黃金周

之間的相對消費空檔期，也是服務消費逐步走向常態化後商品消費能否及時補位的關鍵期；第二、固定資產投資特別是房地產投資數據表明，房地產市場在政策組合拳呵護下，從銷售端回暖到回款、土拍、投資、新開工等全鏈條活動的啟動與暢旺仍需時，相關政策仍需要保持適當力度、強度、進度、效度、精度；第三、外需或緩慢改善，但外部不確定性給外貿出口目的地和出口商品結構帶來的挑戰有可能依然較大。

政策仍需着力擴消費促投資

筆者認為，應充分把握內需走強、外需平穩、預期改善、價格回升的良好形勢，下階段工作要繼續圍繞穩增長、穩就業、防風險等重點任務，加快已出政策舉措落地見效，形成擴大內需、提振信心、防範風險的政策合力，不斷推動經濟運行持續好轉、內生動力持續增強、社會預期持續。預計穩增長政策和逆周期措施將持續加碼、質效提升、落實落細，9月份主要經濟指標有望延續改善勢頭，三季度GDP同比增速有望達到4.5%左右的合宜水平。

鷹派暫停加息 美聯儲留後着

百家觀點

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

都說本周是超級央行周，幾家央行的決策，都可能有人人意料的效果。最新公布的美聯儲議息是大家想像中的不加息，但想像不到的可能是措詞或態度依然強硬。

美聯儲一連兩日議息，終於有正式公布。說起來，公布前夕美股明顯受壓，完全可以看見投資者先知先覺。是的，在公布當日，本來美股走勢向好的，結果，外界期望中的所謂鷹派暫停加息，暫停加息這一部分當然正確無誤，但鷹派一說似乎更佔上風。

議息後風險資產升轉跌

事實上，外界對於局方仍暗示年內尚有一次加息，似乎不太受落。據此，風險資產收窄當日所有升幅，然後由升轉跌，尤其在鮑威爾記者會答問後，更是如此。

整體而言，本來可以雲淡風輕的，如今看來，仍是留有後着，不少記者提問中俱表示不解，何以仍需留有一手，但鮑威爾的態度很清楚，一切看數據，若數據未到，就是未到。

顯然，美國當地經濟，不少環節仍是相當強勁，不可能不把通脹看作一回事，即使已經由高位回落許多，但一日未到2%這個中長期目標，其實仍大有空間收窄，只是不必要每一次議息都收緊而已。

另一邊廂，連日來多人討論的，當然是日本央行的不確定性。關於日本央行會否在短期內，特別本周內，有重大的宣布，可謂人言言殊，各有

不同的猜想。

期望愈大失望愈大

事實上，早在目前的央行行長上任前，外界已有很大的期望，希望他可以扭轉之前多年的作風，一洗日本經濟的頹勢云云。當然，期望愈大，失望愈大。儘管他在上任後，已經陸續有動作，但相比起外間的期望，似乎只能算是雷聲大，雨點小。

美日央行行長相似之處

然而，話說回來，假如因為這樣，便以為他一定絕對「肅規曹隨」，不敢有半點偏離之前，相信亦非事實的全部。的確，從其過去一段日子的作風來看，一方面是尊重之前的做法，但另一方面又確保給予信息，表達改革勢在必行的決心。目前是其考驗，新人事新作風，尤其央行與外界溝通這一環，金融海嘯後，已由伯南克樹立了榜樣，相信全球各地都有必要跟隨，日本央行亦不例外。事實上，兩人有不少相似之處。

在大學任教經濟學和從事研究的背景固然是相似，此其一。而早在他們接任主席或行長之職



◆對於美聯儲何以仍需留有一手，鮑威爾的態度很清楚，那就是一切看數據。

前，他們亦在相關領域，決策層面上，已累積一定的經驗，此其二。此外，他們之前的主席或行長，或多或少都是一言堂的人物，他們若要改變作風，很自然是要增加與外間的溝通，此其三。

這還未計及，他們接任的時候，正好有當時的時代背景，市場需要他們的變革，一個是當日的金融海嘯，一個是日本扭轉多年負利率超寬鬆寬的年代，兩者都是時代的產物。

凡此種種，難怪令人期待，大家不要低估，本周日本央行相關消息的潛在影響力，押注時小心一點。

■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。

國家政策大力扶持 港應積極發揮研產優勢

史立德 香港中華廠商聯合會會長

香港工業家不單是香港經濟發展的中流砥柱，更在國家改革開放的過程中扮演舉足輕重的角色。香港未來會繼續穩步發展，國家的政策扶持必不可少，自身亦要有策略藍圖，積極融入國家發展大局。

過去數年，香港經歷不少風雨，由黑暴到世紀疫情，好不容易才走出困局，然而經濟復甦步伐不似預期，股市及樓市均表現疲弱，而且外圍地緣政治形勢又越趨複雜，全球兩極化角力未解，俄烏衝突持續，加上通脹肆虐，息口高企，香港經濟情況可謂十分嚴峻，需要有破局思維，才能譜出新章。

我非常榮幸日前以廠商會會長身份率領一行逾40人的代表團前赴北京，展開為期4天的訪問，希望得到國家領導人指路引航，並為港商在貿易、發展內銷市場以及「新型工業化」等領域向中央爭取更多政策支持，以推動香港經濟高質量發展。代表團獲國務院港澳辦主任夏寶龍會見，他充分肯定廠商會的愛國愛港傳統，以及為國家改革開放事業和香港經濟發展作出的貢獻。夏主任又勉勵廠商會繼續全面準確貫徹「一國兩制」方針，在維護國家安全、促進香港繁榮穩定、推動香港融入國家發展大局等方面更好發揮作用。

加入新元素推動經濟

國家無疑是香港最強大的後盾，但打鐵還需自身硬，香港自己亦要爭氣。行政長官李家超將於10月下旬公布新一份施政報告，需要為香港未來的短中長發展定調，今年初啟動的「你好，香港！」及現時「香港夜繽紛」，概念及方向正確，但需要不斷加入新元素，才能持續有效刺激經濟，而不是曇花一現。

事實上，除了旅遊業及帶動消費外，工業及貿易發展亦不能忽略。

一方面，香港要盡快加入《區域全面經濟夥伴關係協定》，以避免被邊緣化，另一方面爭取國家支持，加入更多區域性的多邊自由貿易協定、探討「預先自由貿易協定區」的試點和進一步爭取更有利港商開拓內地市場的措施。

同時，在創科方面，憑着「港研」能力和「港產」實力，香港應更積極地利用自身在科技和「一國兩制」的獨特優勢，協助國家解決「卡脖子」的問題，例如研發或引進海外的晶片製造技術和物資，從而打造高端晶片的完整產業鏈。

宜制定工業發展藍圖

最後，創科及新型工業化是香港經濟新增長點，建議特區政府從「科技產業化」和「產業科技化」雙向推進，制定「香港工業發展藍圖」，並參考內地「新型工業化」戰略，全方位推動新舊產業以及本地和境外港資企業邁向智能化和綠色化發展。最重要是建立系統化功能，讓港產科研成果可以轉化為實質的經濟效益，同時協助傳統產業借助科研「升級轉型」，實現由0到1、由1到N的無限可能。

企業優化成本 甲廈市場待回暖



李婉茵 高力香港研究部主管

疫情改變全球營商環境及寫字樓市場的生態，今年初內地與香港全面復常通關，市場原先憧憬本港經濟會快速復甦，甲廈需求也隨之拾級回升，但受到環球經濟不明朗因素影響，至今寫字樓需求未見大幅反彈。

高力早前發布了疫情後首份香港寫字樓租戶調查的研究報告，發現大部分企業對寫字樓面積的需求持審慎態度，當中成本的考慮更加成為企業縮小辦公室規模的主因。

部分企業縮小辦公室規模

是次調查於6月底至8月初進行，共訪問了

321名寫字樓租戶，當中逾半受訪者預計未來兩年寫字樓規模維持不變，亦有逾兩成認為規模將縮減，僅約四分之一受訪者預計會擴充，當中以資訊科技和銀行與金融及保險企業較為積極。不過，企業縮減辦公室規模的主因，反而並非疫情期間一度盛行的「在家工作」，而是主要因為企業成本優化及業務需求萎縮。

上月甲廈空置率見20年新高

事實上，在供應增加及需求減弱的情況下，8月份整體甲廈空置率已經升至15.1%，為近20年來的新高，而今年上半年甲廈仍錄得負1.7萬平方呎的淨吸納量。鑑於成本控制對寫字樓租戶的重要性增加，加上現時市場競爭轉趨激烈，商廈業主應該採取更靈活的租賃協議，並提供不同的方案，藉以留住租客。

同時，隨着資訊科技業、銀行與金融及保險業租客正考慮於中環、港島東、尖沙咀及九龍站一帶積極尋求擴充空間，業主應盡早與潛在的租客接洽，以便在市場中搶佔先機。

選擇寫字樓需關注ESG因素

今次調查亦有涵蓋環境、社會和管治(ESG)議題，當中約29%的受訪者表示當選擇寫字樓物業時，ESG的要求是決定性因素。隨着特區政府早已宣布2050年實現淨零排放計劃，加上在2025年所有香港上市公司都必須披露與氣候相關的財務信息，相信未來各企業將會加強其可持續發展戰略。我們建議企業盡快向ESG顧問尋求專業意見，以應對可持續發展的需要。至於業主亦應加快提升樓宇質量，加入可持續發展的配置及高效管理系統，以便在ESG的領域中取得優勢。

搞活樓市助力經濟復元

廖偉強 利嘉閣地產總裁

近期銀主盤數量比一年前多了約50%。一些財務公司急於出貨，目標就「要錢唔要貨」。他們如此心急，主因除了是息口上升帶來壓力外，市場成交低迷，亦令他們擔心出貨愈慢，損失愈多。小業主亦被這種氣氛所感染，加上媒體的廣泛報道，令樓市更添下行的壓力。樓市不穩，其連鎖效應亦殃及各行各業，甚至整體經濟。

樓市不穩影響整體經濟

君不見內地近期已加大力度去保經濟、救樓市，開始放寬或撤銷部分房地產的銷售和按揭限制，希

望透過激活樓市，為整體經濟帶來動力。內地的措施已收到成效，一線城市的房地產交投開始轉趨活躍，股市亦因此回穩；內地政府當機立斷的舉措，絕對值得香港借鏡。

雖然特區政府正積極推動經濟發展，近期的重點就是要搞活「夜經濟」，推動港人提升夜生活的消費。另外，特區政府亦成立專責小組，期望盡快推出措施，刺激港股成交量；但說到底，要搞活經濟，最直接有效的方法，還是要搞活香港的房地產市場。

事實上，想經濟有新氣象，就要因時制宜，不能

繼續固守過時的策略。十多年前特區政府在樓市中推出辣招，原意是不希望見到香港地產市場出現泡沫。

冀適度減辣解鎖資金

今天不少港人已經累積豐厚的財富，超過100萬個住宅已經沒有按揭貸款，這些有實力的業主，既不能多購一個物業將來給家庭成員，又不可為自己安排退休後的穩健被動收入，手上的資金苦無出路。特區政府只要鬆綁部分的辣招，已經可以解鎖這些資金來激活房地產市場。

當樓市被激活，樓價回穩，市民就無須擔心財富被蒸發，消費意慾自然提高，各行各業都可以受惠。特區政府當然知道與房地產相關的行業實在非常多，樓市回穩所帶來的好處，普羅市民同樣會感受得到。

香港樓市與經濟可謂一脈相連，樓市企得穩，香港經濟才有曙光，相信特區政府官員們亦充分了解這一點，那麼就擇善而為之吧。

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。