

財爺：冀將樓市恢復至未有「辣招」前狀況

香港文匯報訊（記者 周紹基）新一份施政報告提出放寬物業按揭貸款成數等措施。香港特區政府財政司司長陳茂波昨日出席一個電台節目時表示，考慮有關政策的主要目標，是希望將樓市恢復至未有「辣招」前狀況，由市場調節並自由運作。在特區政府各部門努力下，土地及住宅樓宇供應已較充裕，有更大底氣在市場有波動時調節供應，銀行體系亦有強大緩衝，借貸水平非常安全，所以認為可撤銷當年管理需求措施。近兩個月樓價平穩，未見大幅上升。

要持續造地 密切監察市場

前行政長官梁振英早前指出，政府要慎防土地

房屋供過於求，關注會否有負資產問題，又擔心日後每個新發展區會入不敷支，要政府補貼。對此，陳茂波表示，汲取多屆政府經驗，土地開發工作要持續做，不能因為樓市波動而停滯，要持續造地、及早籌劃，以建立土地儲備，否則帶來後遺症影響很大，政府會密切監察市場變化。他強調，基建發展重要，可用好偏遠地方土地，亦有助避免推高「旺區」樓價。他認為，目前本港的樓市供應，不用擔憂樓市出現供不應求，導致樓價飛升、難以入市情況。

陳茂波又說，早前在財政預算案提及政府財政今年面對赤字，情況將持續約3年，但會逐步收窄，不用太過擔心個別一兩個年度赤字額的大

小，只要維繫金融安全，加上有一定的財政儲備，能夠為經濟轉型期帶來「緩衝」。

本港股市早前交投氣氛熾熱，成交量一度创新高。陳茂波認為，外界對本港股市反應轉變，怕失先機、一窩蜂湧入，相信與中央出台的財政及貨幣政策有關。強調政府會繼續努力吸引更多公司來港上市，更多宣傳香港可帶來的機遇。

陳茂波還在網誌表示，今天會帶領一個由超過110名金融及創科界代表組成的商務代表團，前往沙特阿拉伯首都利雅得訪問3日，透過連串活動，促進本港金融及創科界更深度與中東的相關機構和代表交流討論，探討合作和雙向投資。科學園公司將帶同20多間科技初創公司在當地進行「路演」，

與沙特的投資機構交流。相信此行有助本港企業及商界擴闊在沙特以至其他海灣國家的朋友圈。

今領商務代表團前往沙特

今次陳茂波將乘坐在疫情期間中斷4年多後首班復航的直航航班前往利雅得。他此行另一重點，是見證首兩隻在沙特交易所上市、追蹤港股的交易所買賣基金(ETF)，意味沙特的投資者，將可在熟悉的交易和監管環境下，透過買賣當地掛牌的ETF投資港股市場。他期望有更多雙向的金融產品推出，蓬勃兩地的資金流動，為本港市場引入更多中東地區的資金，讓更多當地的投資人漸漸熟悉香港市場。

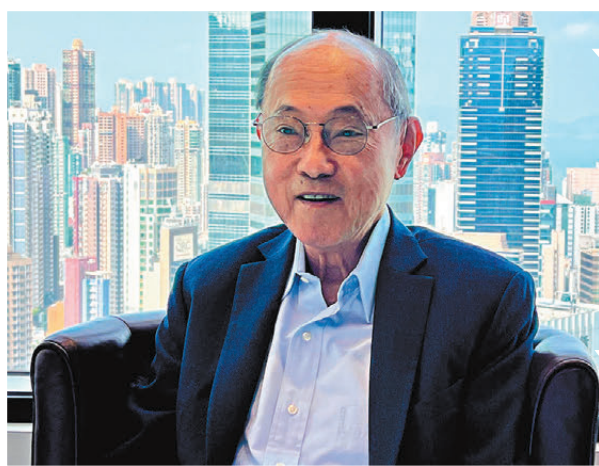
商界管理思維助推動地區協調合作 提高決策效率

鄭明訓倡設大灣區經濟管理局



縱橫商界近五十年的鄭明訓，近日接受香港文匯報等媒體訪問，對香港的未來發展提出多項建議，其中最為大膽的是以「公司化形式」發展及統籌香港與大灣區內地城市的協同發展，建議設立一個高層次的「大灣區經濟管理局」，由中央委任香港特區政府行政長官擔任管理局主席，及委任一位具備專業背景的行政總裁，負責日常運作。

●香港文匯報記者 周紹基



●鄭明訓認為，大灣區各城市之間需要一個中央機構來進行有效的協調。

鄭明訓過去長期在美資及英資公司工作，1987年成為香港美國商會首位華人會長，1992年至1994年期間擔任香港總商會主席，與一眾外資有着良好關係。香港回歸前，鄭明訓曾被港英政府委任為立法局議員，並出任港事顧問，熟悉內地運作。最為人熟知的是有份協助領匯（領展前身）上市，為政府紓緩當時的財赤之餘，領匯也成為本港房地產信託基金（REITs）的「先行者」。

大灣區「不應該互相競爭」

退休後的鄭明訓一直心繫香港與大灣區的發展，認為大灣區內「每個城市都有其獨特的特色，因此我們不應該互相競爭，而是需要一個中央機構來進行有效的協調。」他對大灣區城市之間的合作提出個人觀點，強調合作與分工是推動整個區域發展的關鍵，城市之間的競爭不應成為合作的障礙。他直言當前大灣區缺乏突破性進展，因此需要加強協調。

鄭明訓認為，在當前的「9+2」模式下，內地9個城市與香港、澳門的結構存在一定局限性，建議成立一個「大灣區經濟管理局」，共同參與大灣區重大決策。「這樣的安排不僅可提高決策效率，還能促進大灣區內各地之間的協調合作。」他引用商界管理思維，建議由中央委任一位香港特區官員擔任大灣區經濟管理局的主席，而個人認為由行政長官擔任此職為佳，並委任一位具備專業背景的行政總裁，負責日常運作。香港和澳門的行政長官、以及9個城市的市長，成為該局成員。為保持運行的靈活性，建議每幾個月召開一次會議，以便及時應對大灣區及外界的變化。

他相信，成立大灣區經濟管理局這類的機構，將能促進大灣區內部的資源配置，提升整體效能。此外，中央亦需鼓勵港澳聯合作深入研究，共同探討如何更好地促進各城市間的合作，「只有通過有效的協調與合作，大灣區才能實現更高的經濟增長和繁榮。」

可考慮區內設特別經濟區

針對大灣區發展情況，鄭明訓認為，深圳已在科技領域扮演大灣區領頭羊角色，香港在這方面角色相對被動。然而，香港在法律體系、維持「一國兩制」特點，以及金融和國際連結方面佔優勢。他認為，在創科的發展上，香港應尋找自己的突破口例如綠色科技。又認為，在大灣區內可考慮設立幾個特別經濟區，以促進整個國家的經濟合作。

此外，若能夠吸引更多港人選擇在大灣區退休，的確有助於大灣區的融合，但他同時亦擔心，人口外流會否影響香港的消費及發展？認為如何在融合的過程中保持香港的獨特性和發展潛力，是一個需要深入思考的問題。

「雖然大灣區為香港提供了潛在的發展動力，但當前的年輕人更傾向於創業，而非在大型企業工作，這一變化首先需要在教育體系上持續加強。」他提議，可以考慮將其中一所香港的大學私有化，這樣能更有效地吸引優秀教授。鑑於當前政治環境使高等教育變得複雜，有關改革是必要的。

在訪問中，鄭明訓多次強調大灣區的重要性，並指出現在是個充滿挑戰的時期。他希望，中央能考慮如何有效組織這一區域，以抓住發展機會。



在美資及英資機構任職多年的鄭明訓坦言，本港近年的確遇上挑戰，在發展上遇上瓶頸。惟他對香港未來的信心並未消失，甚至仍抱樂觀態度，認為香港擁有多獨特資源，特別是其全球一流的海港。他指出，當前香港與其黃金時期最大的不同，在於當前的高成本，導致各方面的開支變得昂貴。雖然香港依然保持着一定的便利性，但在與深圳和東莞等地的競爭中，香港的優勢正在減少。故此，維持香港作為金融中心的地位，以及家族辦公室發展至關重要。他說，得益於本港的金融業和旅遊業，香

香港潛力優厚 仍是外企總部首選地



●鄭明訓認為香港維持金融中心地位，以及家族辦公室發展至關重要。 資料圖片

港仍是眾多外國公司設立總部的首選地，許多外國人在香港生活適應良好。不過，近年本港面對一些結構性變化，例如消費層面便有此現象。他認為，香港經濟應適時進行調整，尤其在旅遊業方面，建議香港應增強一些永久性的特色，例如仿效三藩市的漁人碼頭，提升本地沙灘的環境與服務品質，提供更優質的餐飲服務，以吸引更多遊客。

建中醫中心拓醫療旅遊

此外，鄭明訓還提到醫療旅遊的潛力，「曼谷和台北在醫療旅遊方面，都是成功的

案例。」他思考香港是否可設立一個中醫中心，以吸引對中醫感興趣的外來患者。「這樣的策略能夠避免與台北和曼谷在西醫市場上的直接競爭，並利用國家的經驗來吸引更多外來患者。」而在此領域上，大灣區仍暫未有城市領先。

對於香港推出的「Hello Hong Kong」活動，鄭明訓表示自己對該活動的效果不甚了解，但認為確需更努力吸引國際遊客。現時除內地遊客，很多國際遊客也選擇前往東南亞，這對香港的旅遊業造成了一定的影響。他建議，香港的「一程多站」還應考慮與東南亞國家合作，推動亞太區的宣傳活動，並讓國泰航空等公司參與其中。「這樣的計劃目前尚未充分發展，未來有必要加強這方面的合作，以吸引更多國際遊客。香港需要更多的推廣活動，例如天星小輪和雙層巴士這些吸引遊客的活動。」

金融應強化集資中心地位

在金融業發展方面，鄭明訓指，金融業是本港的傳統強項，香港應繼續專注於此領域，並要強化集資中心地位，特別是在綠色金融和企業轉型方面，力求在綠色科技產業中取得領先地位。「討論技術的範疇不應過於廣泛，而應針對特定的專業領域，這樣政府和投資者才能集中資源，避免資源的分散。」

調整樓市忌過急 地產商應靈活助商家轉型

高生活成本問題一直困擾本港的發展。鄭明訓表示，地產市場的波動對香港經濟影響深遠，租金下降亦可能會影響資產價值。他估計，市場或需要5年時間逐步改善價格結構問題，但必須注意價格調整的速度，避免操之過急。例如近年港人習慣「北上消費」，這正因為香港與深圳的成本與價格存在差異，認為必須找到兩地間的價格平衡點，才有望促進經濟持續健康發展。

地產市場未來一兩年料穩定

另一方面，本港高地價政策已持續多年，鄭明訓認為地產市場不會回到過去的最高峰，但預測未

來一兩年市場會穩定，價格不會再出現大幅下跌。特別是高端住宅如山頂豪宅，受影響相對較小，而中間價位房屋甚至可能有一定回升。

與小商戶合作促進共同發展

鄭明訓特別指出，商舖價格的調整其實至關重要，因為這直接影響整體經濟。他強調，必須幫助商家轉型，地產商可以考慮與小商戶合作，而不是僅僅將空間租給他們。他提到自己在美國投資過一家成功的餐廳(Yardhouse)，該餐廳的理念是創造社交空間，這樣的模式在香港同樣可以試行。他呼籲地產商應更加靈活與小商戶合作，



●鄭明訓呼籲地產商應更加靈活與小商戶合作，以促進共同發展。 資料圖片

以促進共同發展，又建議他們引入一些有特色的店舖，以迎合當前的社交趨勢，這樣才能促進香港經濟的持續增長。

小資料

鄭明訓早年在美國攻讀大學，畢業後在IBM擔任見習管理職務，早年一直任職於美資公司，1962年擔任Richardson Viks產品經理，1969年出任Warner Lambert香港總經理。到1987年，他加入英資洋行英之傑太平洋，擔任執行董事，並在1991年成為英之傑首位華人主席。

鄭明訓曾出任多家大型國際企業的董事會主席和成員。他在1987年成為香港美國商會首位華人會長，1992年至1994年期間擔任總商會主席。1988年被港英政府委任為立法局議員，1990年代又獲委任為港事顧問。2005年，鄭明訓獲委任為領展非執行董事及董事會主席，2007年初以私人理由辭職。