

# 科學決策保障善治 強化香港集聚人才「雙重角色」

龐溟 全球化智庫特邀研究員

根據香港特區政府入境事務處的資料，截至2024年12月27日，入境處在兩年間共接獲超過11.5萬宗「高端人才通行證計劃」（「高才通」）申請，其中逾9.1萬宗已獲批。可以說，這一旨在吸納高收入、高學歷、富有工作經驗的優質人才來港發展的計劃，獲得了廣泛的認同和階段性的成功。

## 「高才通」計劃獲廣泛認同

目前首批獲准來港人才的2年逗留期限已陸續屆滿。在不少人才開始向入境處提交續簽申請之際，筆者認為，認真回顧和仔細分析過去兩年間「高才通」的收穫、總結、推廣和優化當中積累的經驗，正當其時。

首先，應加強調查研究和數據庫建設，來為相關政策分析提供證據與基礎。在筆者看來，應當定期

對「高才通」群體進行跟進調查，以形成足夠的時間序列和面板數據，並大力建設人才數據庫，供政策研究和政務分析所用。

## 建設人才數據庫利政策分析研究

其次，應針對首批「高才通」人士在續簽過程中發現的若干細節問題，增加配套措施予以解決。「高才通」的續簽條件主要分為在港已獲聘用、以非僱傭合約形式工作、受聘於非本港企業而有高收入以及在港開辦或參與業務四類。

入境處指出，目前暫時未收到虛假文書個案。但由常理不難推斷，對在港已獲得聘用的人士的薪酬福利條件、工作的經濟效益、留港時間，以及在港開辦或參與業務的申請人的業務營運、發展情況、業務帶來的經濟效益以及留港時間，均應成為審查重點。

## 宜「寬進嚴續」穩市場薪資留人才

筆者認為，應當抱持「寬進嚴續」政策，在加快對符合條件的續簽人才審批的速度之餘，對虛假文書等罪行應予嚴懲，同時處理好保持市場薪資水平穩定和吸引留存人才之間的關係。

再次，應當對現有各類引進人才政策和人才入境計劃進一步加強差異化設計和透明化解讀。現時，除了「高才通」之外，入境處還負責包括「輸入內地人才計劃」（ASMTP）、「科技人才入境計劃」（TechTAS）、「非本地畢業生留港/回港就業安排」（IANG）、「優秀人才入境計劃」（QMAS）等多種計劃，在做好不同政策和計劃的差異化、分層化工作的基礎上，也要注意加強更為透明化、公開化的宣傳和解釋，既為有意申請者提供便利，也能充分發揮政策的預期引導和結構性調整功能。

最後，對「高才通」為香港經濟、社會、文化等各方面帶來的積極作用應加強宣導。2024年初，行政長官李家超和勞工及福利局局長孫玉菡先後表示，預計「高才通」計劃為香港帶來的直接經濟貢獻每年約340億元，相當於本地生產總值約1.2%。來港人才在對本地經濟有實質貢獻之餘，也促進香港人才庫更深、更廣以及更多樣化。

在特區政府不斷優化和放寬目前看來相對最為成功的「高才通」計劃之際，在回答這一連串問題之時，大家不妨以「高才通」為範例，做到集思廣益、全面謀劃、科學決策、注重實效、保障善治，不斷完善對人才的引進、融合、培養、使用、服務、支持以及激勵等政策措施，以強化香港作為國際人才樞紐及國家人才門戶的雙重角色，推動香港更好地建設「八大中心」和打造國際高端人才集聚高地。

# 美國機關算盡再攪局 市場勢添波動

百家觀點

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

世事如棋局局新，美國當局這邊廂才宣布對加拿大和墨西哥加徵關稅，轉眼間又可以延遲實施，是否「開天殺價，落地還錢」，得到別的好處，大家不妨拭目以待。可以肯定的倒是，特朗普此番出招，就是不讓大家準確估到其用意，有時出爾反爾，有時堅決執行，使對手摸不清其同意，這樣他才有更多談判的籌碼。

顯然，純粹從貿易好處着眼，任何保護主義皆不利自由貿易，加徵關稅不單對於加拿大或墨西哥以至實際劍指的中國均帶來傷害，同樣也損害了美國消費者的利益。實際上，關稅不會是出口國單方面承擔的，在市場上會調節至一個均衡點，雙方都蒙受某些損失，雖然未必絕對均等。

## 美國加徵關稅損人不利己

然而，考慮到特朗普此舉明顯是針對中國而來，以堵塞中國商品取道加拿大或墨西哥，再打進美國市場，這是提早進行的部署，不得不令人聯想到他看似毫無章法的舉動其實是刻意為之，早有預謀。

在可見的將來，大家仍要聽其言亦要觀其行，市況雖然波動但不等於沒機會，風險資產先低後高的走勢即可見一斑。對投資者來說，當中顯然有危有機，正如本欄一直所言，波動本身不一定是下跌，也包括向上，兩者可能是同一硬幣的一體兩面。



●美國當局執意開打貿易戰，對股市雖帶來負面影響，但金融市場似乎已快速消化。 資料圖片

據最新消息，加拿大和墨西哥對美國作出不少讓步，在其他層面提供美國迎合所需，令美國短期暫緩推展其加徵關稅計劃，但對中國加徵關稅明顯繼續推行，故此國家亦有相應行動。

貿易戰一開打，全球商業活動以至生產消費減少，對於經濟增長一定有負面影響，這亦對股市以至企業估值帶來負面影響，此之所以短期而言股市波動增加，但暫時看來起碼VIX未見急升，顯然一切負面因素都在金融市場快速消化，盡在投資者意料之內。

## 中東之爭屬歷史難題

另一邊廂，美國和以色列最新公布「接管」加沙地帶的安排，意味近年巴以衝突有望起碼在短

期內停火降溫，油價亦有可能受壓，符合特朗普欲降油價之計。

## 危機若降溫或利壓通脹

暫時看來，阿拉伯地區的所謂美國盟友亦不支持相關做法，皆因屆時或出現數以幾十萬計的難民，他們躋身何處？哪有中東國家肯收留？在真正執行上，恐怕不是特朗普在鏡頭前說幾句便成。當然，對於油價的影響，中長線而言若相關危機降溫，應是利淡利空油價，反過來有利美方抑制通脹。

（權益披露：本人為證監會持牌人士，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。）

# 特區政府把握市場脈絡 住宅土地供應節奏加速



李婉茵 高力香港研究部主管及零售顧問諮詢

隨著2024至2025的財政年度踏入尾聲，特區政府及各主要土地供應商，包括港鐵及市建局等加速土地供應節奏，以達成去年度土地財政收入預期及發展所需的目標，自去年第三季起，土地招標買賣的成交漸見活躍，過往滾存的新發展用地也得以成功招標，而另一邊廂，市建局亦重啟九龍城一帶的市區更新收購行動，供應市場動力回歸。

特區政府去年土地收入預期為330億元，這是因應市場環境而作出預期。同時，在項目選擇上，特區政府也同時作出策略性的調整，包括以中小型發展項目為主，並且對土地發展的附加條款加以精簡，以及接納市場可承受的估價，從而增加各類型規模的發展商之投地意慾。緊接兩幅位於沙田源順圍的住宅用地，分別由大型發展商新地及華懋，以6.2億元及10.2億元（港元，下同）投得，將為區內提供約280伙及570伙的住宅單位。

特區政府把握市場脈絡，推出大園美田路的住宅地皮項目，並再次由新地以6.06億元奪得，預計將提供280伙。值得一提的是，新地在同季度亦斥資12.13億元完成鄰近美田路的香粉寮住宅項目補地價，樓面補地價每平方呎約2,328元，項目預期可建約1,200伙。連同此次奪得的美田路地皮，企業於半年內已在沙田區新增3幅地皮，合共可興建約1,840伙。

## 東涌東站項目「拆細」策略效顯

而其他主要土地成交方面，港鐵於去年第四季，沿用政府縮減土地規模的推售策略，將於2023年「流標」的東涌東站第一期物業發展項目「拆細」重推，將住宅樓面削減53.6%，並未設商場部分，最終策略奏效，共接獲4份標書，並成功由南豐集團投得。此次成功推地有利東涌新發展區往後的土地銷售，發展局亦計劃緊接於今年首季重推東涌擴展區106B用地，且將削減建政府設施的要求，以減低投入風險，增加項目吸引力，預計將提供約745伙單位。

## 市區更新重建項目宜靈活施策

而市區更新及重建方面，市建局亦於日前就九龍城靠背壟道/浙江街發展計劃，即第二個重建公務員建屋合作社樓宇試點項目的物業業主發出收購物業建議，提出以實用面積每平方呎15,385元收購其物業，共涉及466個物業的業權，其收購價是根據7年樓齡政策，並透過委託專業測量師估價而訂出。筆者認為，市建局需作審慎理財並思量如何以靈活方式，例如分期推售項目或發展分成比例的調整，在穩定現金流之餘，吸引發展商積極參與市區更新項目。

# 緩解氣候變化 食品業界任重道遠

財經淺談

陸宏立 理工工商管理博士、香港銀行學會會員、上市公司獨立非執行董事

健康源於自然，在全球面對天氣不斷暖化的情況，食物與環保往往息息相關。這是筆者在2024年6月中旬參加香港城市大學舉行的以「創科無限 引領未來」為主題的「HK Tech 300」講座獲得的啟發。

是次講座首先由一家食品科技公司首席營運長Edmund介紹該公司環保飲料產品的研發過程。他指出，現時全球四分之一的陸地面積是沙漠，造成每年的經濟損失超過15萬億美元，因此要以人們改變飲食習慣來緩解氣候變化。他表示，戰爭導致貧窮、營養不良以及乳糖不耐症等問題。有見及此，該公司將戰略升級，結合可持

續、營養及共融以保護生態環境，計劃由植物奶的先驅起步，引領健康生活方式。

## 發展生態經濟須持續研發

該公司聘請包括華南理工大學、復旦大學、中大以及城大等內地與香港多間高等院校專家的教授團隊作為顧問，研發項目涵蓋種子培育、酶解技術、細胞及分子、食物營養、市場策略、營運模式等領域，經過種子培育、種植以至研發創新，制定專利加工程序，每一瓶飲料保護了一部電話面積的土地，阻止其變成沙漠。

在回程的地鐵站外，我看見一則「三冬茶」

的介紹，它的價值之一是利用本土植物，發展生態經濟，這也是一個結合飲食與環保的好例子。

一款既合乎環保理念又有助養生的健康飲料，其研發尚且需要眾多專家學者付出大量心血才能獲得成果，在緩解氣候變化這一事關全球經濟發展的重大問題上，實在還需要各方積極參與、戮力齊心，才能夠在實現「碳达峰」以及「碳中和」願景目標上向前邁進。我們在日常生活中，要選擇合適的、符合環保之飲食，一起維護我們的地球家園。如此才能做到「藏糧於技」，讓我們所居住的地球萬象「耕」新，大地豐茂。

# 精簡土地發展流程 致力增加土地供應

龍漢標 立法會地產及建造界議員

今年是蛇年，蛇是一種靈巧的動物，新年伊始，我祝願香港市民，蛇年大吉！萬事亨通！把握新年新機遇融入國家發展大局，分享國家發展的紅利，而香港經濟亦在新的一年蒸蒸日上！這是我祝願全香港市民的心願。

踏入蛇年，回顧過去一年，樓市經歷不少變化，去年2月特區政府宣布全面「撤辣」，經過十多年的爭取，逐漸得到社會各界的認同形成共識後，「撤辣」的建議最終為政府所接納，這一點確實令人心感安慰。

新的一年，地產界仍面對不少挑戰，其中之一是冗長的發展流程。試想一個房屋發展項目，從「生地」到「熟地」再到住宅落成，過程都需要符合各種各樣的規劃流程，建築物管制以及土地行政等法規，隨著時間的推移，這些制度之間或有重複，導致發展時間冗長，這更事關香港整體的發展步伐。

## 宜採「白色規劃」「自我認證」措施

筆者樂見特區政府近年以促進者的思維，去面對這些發展申請，着力精簡土地發展流程，社會各界也提出了不少意見，當中包括在市區重建中引入「白色規劃」、「自我認證」措施等。引入「白色規劃」，在土地規劃與應用上因時制宜，

就能夠將那塊土地的價值和發展潛力完全釋放出來。

另外，在精簡行政的過程中，我們也提倡「自我認證」，建議政府在發展審批項目中考慮引入更多專業「自我認證」的程序措施。香港的地產發展有很多程序，需要經過政府不同部門的審批，但是香港其實有很好的專業人才，受各自專業組織所規管。我們應該好好利用市場上已經有的專才去協助政府審批相關的項目，令審批程序和發展速度可以加快。

## 精簡審批程序事關經濟發展步伐

對於發展商而言，時間就是金錢，是樓價的成本之一，尤其是現在利息高企的時候，每多用一個月的時間，利息開支就會越大。所以精簡發展程序，不單有助土地房屋供應，整體經濟民生的發展步伐可以加快。我樂見政府在精簡土地發展流程上相當正面。早於2018年，特區政府就成立「精簡發展管制督導小組」及與業界共同組成的聯合小組委員會。過去幾年我們開始看到成效，有數十項精簡措施落地，今年更預計有約一百項措施陸續會與業界磋商並推出。所謂「千里之行，始於足下」，走出了第一步，我相信看到成績的時候政府就會更有信心走第二步。

# 樓市穩步向好 來港人才成驅動復甦新動力

廖偉強 利嘉閣地產總裁

據特區政府土地註冊處的成交登記顯示，2024年整體住宅成交合共超過5.3萬宗，當中金額達1,000萬元或以上的成交，約佔9,560宗，比率達到18%；而這些成交的金額，估計佔全年總成交金額的一半左右，而一、二手物業的所佔比例相信也是在這個水平。在新盤市場中，買家來源的分布不但從目測可以略知一二，就是一些統計所得也顯示，內地買家佔了新盤成交一個很大的比重。這些內地買家中既有內地的投資者，也有有意來港定居的人才。

## 來港人才剛需強勁

近年特區政府推出多項計劃積極吸納外來人才，同時也為配合香港的未來發展。這些人才在不同的層面上都為香港帶來新動力。例如在樓市，他們就是未來幾年其中一批主要客戶群；這些人才絕大部分都是內地人，他們攜同家眷來港發展、落地生根必須先覓居所，無論是置業、租樓，還是先租後買，他們都是出現在市場的剛性需求。

事實上，來港發展的人才都是較具財力的一群，他們願意來香港特區，自然也對這座國際級城市情有獨鍾，安頓後逐步置業也是自然不過的事，更何況作為中國人，我們都格外喜歡擁有屬於自己的物業。這股進入樓市的新力量，實在不容忽視。

相對而言，不少港人仍停留在「香港樓價貴得很

不合理」的迷思中，將舊有的觀感放在現時的環境中，認定樓樓對內地客的吸引力有限。不過，很多港人都忽略了一個重要的因素，那就是香港是一個國際級的大都會，這個地方足以與倫敦、紐約、東京等相提並論。

## 港多元優勢助吸客

同時，香港仍是一個十分富庶的地方，香港億萬富豪數目位列全球第二，香港人的消費力相對於很多城市都強勁，而港人的工資水平在亞洲亦名列前茅。此外，實施聯繫匯率是香港重要的金融政策，港元幣值因而相對穩定。

香港是制度完善的先進城市，擁有融匯中西的文化特色，吸引高消費族群到來定居。香港也是一個高消費旅遊的熱門地點，訪港遊客消費力強勁。香港推行的輸入人才政策，更令這裏成為吸引高收入人才的地方。

所以，筆者相信當香港經濟今年進入漸進式復甦時，內地客源會更加熱衷來港買樓，對樓市將會產生巨大的提振作用。

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。