

統籌力量主動出擊 全面服務內企出海

內地企業出海專班昨日正式啟動。在財政司司長陳茂波見證、商務及經濟發展局局長丘應樺督導下，這個跨部門、跨機構、跨界別的平台宣告成立，將可以更全面地服務和支援內地企業拓展海外市場的需要，象徵香港在國家高質量發展與高水平對外開放的新格局中，邁向更高層次的「超級增值人」角色。

新一份施政報告提出成立出海專班，是因應時代變局與國家戰略的重要舉措。當前，全球地緣政治動盪、單邊主義抬頭，多邊貿易體制陷入停滯，區域經濟合作成為新常态。在此背景下，內地企業加速出海，特別是在「全球南方」布局供應鏈與產業鏈，已成大勢所趨。2024年，內地對外直接投資逾1,900億美元，對東盟及「一帶一路」沿線國家投資大幅增長，顯示內地企業拓展國際市場的步伐不斷加快。香港作為「一國兩制」下的國際金融、貿易與專業服務樞紐，具備資金自由流動、法治完善、人才匯聚、國際網絡廣泛等獨特優勢，理應成為內地企業走向世界的首選跳板。

然而，過去香港在支援企業「走出去」方面，多側重於集資與高端金融服務，功能相對單一。隨着內地產業升級，企業出海的需求已從單純融資，擴展至法律、稅務、知識產權、ESG（環境、社會及管治）、供應鏈管理、品牌推廣等全方位、高增值的專業服務。傳統的分散式支援模式，已難以滿足新時代企業的複雜需求。正因如此，出海專班的成立，體現了三大關鍵特質：高層統籌、集結力量與主動出擊，正是破解瓶頸、提升服務效能的關鍵所在。

高層統籌確保了政策執行的效率與協調性。專班由商經局局長直接督導，協調財經事務及庫務局、創新科技及工業局、政制及內地事務局等多

個政策局，以及投資推廣署、貿發局、金管局、港交所等機構，打破部門壁壘，實現資源整合與快速決策。這種置於政府治理高層的架構，能以宏觀視野統籌全局，及時打通企業出海過程中的制度與行政障礙，提供更有力、更及時的支援。

集結力量彰顯了公私協作的聯乘效應。專班不僅整合政府資源，更廣納法律、會計、銀行、商會、專業協會等逾百個業界夥伴，形成一個強大的服務生態圈。這種跨界別合作，能針對企業不同階段與市場需求，量身定製一站式解決方案。例如，初創科技企業可獲得融資與知識產權保護建議，製造企業則可獲供應鏈管理與ESG合規支援。此種協同效應，正是香港作為「超級增值人」的核心競爭力。

主動出擊展現了香港積極作為的姿態。專班將主動招攬有意拓展海外的內地企業，並計劃組團出訪新興市場，協助企業建立國際網絡。配合即將投入運作的駐吉隆坡經貿辦，香港的海外觸角將進一步延伸至東南亞、中東等具潛力地區，助力企業精準對接「一帶一路」與「全球南方」市場。

出海專班的成立，不僅服務國家發展大局，也為香港自身經濟注入新動能。內地企業出海所帶來的專業服務需求，將直接惠及本地金融、法律、會計等行業，創造就業與商機，鞏固香港作為國際金融、航運、貿易中心及國際創新科技中心的地位。

內地企業出海專班的啟動，標誌着香港服務內地企業「走出去」戰略進入2.0時代。從單一的集資平台到全鏈條增值服務，從被動對接需求到主動創造市場，香港正以更積極的姿態參與全球競爭。未來，隨着專班工作的深入推進，香港有望成為內地企業全球化戰略的總部中心，在「一國兩制」實踐中書寫新的成功篇章。

文匯社評

WEN WEI EDITORIAL

軟餐月餅傳溫情 關懷基層暖香江

昨日是中秋佳節，香港各區都洋溢着普天同慶、溫馨團圓的節日氣氛。行政長官李家超早前到訪護理安老院，與「老友記」共賞軟餐月餅提早慶祝佳節，指出特區政府正加強向飲食界推廣「照護食」，讓有吞嚥困難人士可安心進食。中秋月圓，寓意團圓美滿；軟餐月餅，傳遞社會溫暖。從節慶關懷到精準政策，特區政府以高效、務實的行動體現其心繫民生、深化改革的決心。社會各界應齊心協力，支持特區政府施政和積極配合落實各項措施，讓基層市民與弱勢社群無論在節慶或平日都能感受到關愛，共同建設一個安居樂業、充滿溫情的香港。

昨日香港呈現出一片濃厚的節日氣氛。維園綵燈會璀璨奪目，大坑舞火龍喜慶熱鬧，尖沙咀文化中心的綵燈展與利東街的特色燈籠隔岸互相輝映，吸引無數市民外出賞月、共慶團圓。港鐵通宵行駛，輕鐵與電車免費搭乘，便利的交通安排讓這份溫馨與歡樂遍及全城。

佳節當前，特區政府不忘關顧弱勢社群，行政長官李家超昨日在社交平台表示，他早前到訪護理安老院，與「老友記」共嘗以南瓜、奶黃及紅豆製作的軟餐月餅提早慶祝中秋。李家超指出，商務及經濟發展局正與香港社會服務聯會加強向飲食界推廣「照護食」，透過各種烹調及處理方法調整食物的形態和軟硬程度，讓有需要人士安心進食，希望這份用心，能讓更多有需要的人，在每個節慶中都感受到同樣的喜悅。軟餐月

餅看似尋常，卻盛載着對長者與吞嚥困難者的深切關懷，體現出特區政府對基層市民和弱勢社群的關愛、重視與支持，細膩的用心讓節日溫暖跨越身體限制，直抵人心。

事實上，現屆特區政府始終秉持以民為本的施政理念，推出多項精準扶貧、紓解民困的政策措施，積極進取、務實有為。例如，透過興建簡約公屋及推出「簡樓房」規管制度，為輪候公屋家庭提供過渡居所，並為分間單位設立最低標準，致力消除劣質居住環境。同時，現時全港9間社區客廳以政、商、民三方合作模式，為至少4,000個劏房戶拓闊生活與社交空間，提供功課輔導、洗衣烹飪等服務，全年服務逾61萬人次，成為基層家庭的重要支援。在青年發展方面，共創明「Teen」計劃結合師友配對與財政支援，幫助弱勢學生擴闊視野，至今惠及逾萬名青少年，成功例證如劏房少年李靖甫踏上國慶文藝晚會舞台，彰顯出精準扶貧改變命運的力量。

李家超在今年國慶酒會致辭中強調「改善民生是我施政的最終目標」，指出特區政府會透過政策大力疏通紅利轉化的樽頸，縮短效益實現的時間，讓市民更快、更多地受益於經濟發展成果。本港家庭收入中位數三年間上升11%，正是發展成果逐步共享的明證。然而，要讓基層市民與弱勢社群持續受惠，除了特區政府的不懈努力，也需社會各界全力支持特區政府施政，積極響應並主動配合各項拚經濟、謀發展、惠民生、添幸福的政策措施，攜手不斷提升基層市民和弱勢社群生活質素，讓經濟發展的陽光雨露潤澤香港的每一個角落。

「同區七年樓齡」收購機制擬明年完成檢討

政策沿用逾廿載現高買低賣 市建局「做一個、蝕一個」

市區重建局昨日公布2024/25財政年度錄得高達27.2億元總虧損，已是連續三年虧損，市建局主席周松崗預測下個財政年度也未能轉虧為盈。儘管該局目前的資產利值高達436億元，財政狀況仍屬穩健，但隨着舊區重建迫在眉睫，長遠而言社會有必要探討現行以「同區七年樓齡」計算舊樓的收購價。市建局行政總監蔡宏興坦言，該收購政策沿用逾20年，導致市建局「收購愈多、蝕得愈多」，並出現高買低賣情況，阻礙私人發展商參與舊區重建。局方計劃明年完成相關檢討，蔡宏興認為舊樓收購的參考價不宜「劃死線」，樓齡可以作為參考，也可能結合「樓換樓」及價格評估等多項靈活方案，重點是回歸改善受重建影響居民生活環境的初心。

●香港文匯報記者 唐文

市建局昨日舉行傳媒茶敘，周松崗表示，該局於2024/25財政年度充滿挑戰，受環球經濟波動及香港房地產市場復甦緩慢影響，發展商入標態度審慎，直接衝擊局方項目招標及財務收入。例如九龍城啟德道/沙浦道發展計劃去年推出招標，但僅接獲一份不符合條件的標書，董事會最終收回招標，導致年度賣地收入歸零。

在嚴控成本下，市建局錄得4,100萬港元營運虧損；惟因物業市價下跌，局方需為物業及已承擔項目作出26.8億港元減值撥備，令總虧損推高至27.2億元。儘管如此，周松崗強調，市建局財務仍然穩健，有足夠能力應付未來數年六個已開展重建項目的收購開支（見表）。

就虧損原因，周松崗解釋，撥備主要因為高價收購舊樓後，公允市場值（Market Fair Value）下跌，例如以每呎1.8萬元收購的舊樓，重建後成本或加至每呎2.8萬元，若要回本或賺錢，重建後呎價必須高於2.8萬元，但在目前樓市下行，賣出價很可能蝕本。這屬於會計準則強制要求，短期內難以扭轉，除非市場止跌回穩，虧損才有望收窄。

昔高價收購遇樓價下滑 形成惡性循環

市建局行政總監蔡宏興直言，局方在樓價地價下滑時，當年高價收購的失修物業，會形成惡性循環：業主寧願等局方優厚賠償，阻礙私人發展商投資舊區，「七年樓齡（收購價）被很多人視為一個發達的機會」，局方幾乎是「做一個、蝕一個」，故將檢討政策。以前展開收購的皇后大道西，以及土瓜灣明倫街項目為例，以實用面積計，每呎收購價約18,674元及13,891元，相較市場估值高約一倍，他坦言經濟復甦不穩下，繼續沿用7年樓齡價收購「絕對有困難」。

減低收購成本 重回惠民初心

至於檢討收購政策的方向，周松崗表示，不僅為了減低收購成本，而是要回歸初心——改善受影響居民的生活質素，局方將主要檢視三方面：首先，現金賠償是否真正惠及基層居民，讓他們善用資源；其次，不論樓宇狀況都給予高額賠償，或會削弱業主維修樓宇的責任感；第三，提供「樓換樓」等更多替代方案，確保不浪費社會資源下，精準提高受影響人士的生活水平。「樓換樓也不是只講呎數，假如一個長者住在舊樓裏面，我們可不可以提供一些有醫療設施的新樓，或者一些護理服務，令到他生活好一些？這些都是我們考慮的方向之一。」

若棄用「同區七年樓齡」作為舊樓收購價，是否改用其他樓齡作指標？蔡宏興回應，不希望完全廢除樓齡界線，但理想值尚未確定，或維持以樓齡作為參考，也可能結合「樓換樓」及價格評估等多項方案靈活討論。

至於北部都會區會否作為「樓換樓」選址，蔡宏興指，北部區雖然位置相對偏遠，但可透過網鄉社區服務等提升吸引力，局方會考慮受影響居民的實際需要，例如有些長者的子女已經遷入新區，提供更多選擇可真正改善這些居民的生活環境。



●市建局上年度總虧損27.2億元。圖為周松崗（左二）、蔡宏興（右二）和兩名市建局執行董事區俊豪（左一）及方雪原（右一）。
香港文匯報記者唐文 攝



●市建局連續三年虧損，明年提建議檢討「同區七年樓齡」收購機制。資料圖片

市建局2024/25年度財政狀況

財政項目	金額（元）	備註
虧損		
總淨虧損	約27.2億	包括營運虧損及減值撥備
營運虧損	4,100萬	局方已嚴控成本
減值撥備	約26.8億	為物業及已承擔項目作出的撥備
賬面資金及資產		
總流動資金	212億	包括現金、銀行存款及債券投資
資產淨值	436億	財務狀況穩健
創收渠道		
債券發行募集資金	約135億	2024/25年度向外融資
貸款	130億	今年1月與12間銀行簽訂為期五年的定期及循環貸款
出售「煥然壹居」剩餘71個單位	套現約7億	優化資產組合，補充現金流
售出灣仔利東街及大角咀商業物業	近1億	優化資產組合，補充現金流
山東街/土地道街項目發展合約	約8.6億	今年5月成功批出
未來開支		
6個已開展的重建項目總開支	約235億	主要為收購開支，其中2個大型重建項目總收購成本逾180億（九龍城衙前圍道/賈炳達道及靠背壟道/浙江街項目）

資料來源：市建局

整理：香港文匯報記者 唐文

夥三大學將教育產業融入發展規劃

香港文匯報訊（記者 唐文）觀塘市中心重建項目屬市建局歷來規模最大的重建項目，惟其最後一期第四及第五發展區項目曾一度流標，市建局遂首次引入「浮動規劃參數」，並期望透過「垂直城市」的發展概念以發揮更大的規劃裨益。市建局行政總監蔡宏興昨日表示，觀塘市中心K7最後一期等舊區重建項目進展順利，該局已與三所本地大學簽署合作備忘錄，將教育產業融入發展規劃。市建局將於今年年底前為觀塘市中心項目及土瓜灣道/榮光街發展計劃推出「項目發展促進服務」（DFS），包括了解三所大學的意向，為未來重新招標作準備，相信在更具吸引力下能吸引更多標書。

蔡宏興表示，希望將更多土地用途融入發展計劃，盼特區政府增加規劃彈性以提升可塑性。市建局於今年6月至8月先後與香港科技大學、城市大學及浸會大學簽署合作備忘錄，介紹項目高流量地鐵位置優勢，就項目的空間運用確立合作框架，「這個比例究竟是不是一刀切，還是中間都有一些彈性呢？不只是現時，就算將來10年、15年後，現時可能寫得很死的規劃，不批准的話都是要再重新申請。但是如果我們做了這些彈性，對發展的吸引力是會增強的。」

為提升項目招標成功率，局方於今年1月推出DFS，讓發展商能於重建項目招標前盡早獲得項目資訊，並收集發展商意見。

學者倡收購舊樓可兌換北都發展權

香港文匯報訊（記者 李芷珊）對於市建局行政總監蔡宏興指現時以「同區七年樓齡」作為舊樓收購價參考，是「做一個、蝕一個」，城市設計師張量童昨日在接受香港文匯報訪問時直言，市建局至今仍沿用該標準進行舊樓收購非明智之舉，他說：「許多舊樓極度殘舊，即使將其拆除也無法增加太多建築面積，就算將舊樓收購價參考指標，調整至同區10年或15年樓齡樓價，依舊難以平衡重建的成本與收益。」他指出，問題核心在於重建價值低，重建後的樓宇價值也未能抵消當初的舊樓收購價，建議讓私人發展商收購舊樓後，獲准在北部都會區兌換成新的發展權，從而繞過「七年樓齡」政策的限制。

激勵發展商參與舊區收購

他說：「例如地產商收購舊區一個1,000平方呎的舊樓單位，可獲准在北部都會區投標2,000平方呎的樓面。此舉旨在為發展商提供利潤空間，激勵他們參與舊區收購。」

他指該方案有兩大優點，包括協助持有舊樓、難以套現的長者可透

過出售舊樓套現，自主選擇購買新樓或其他安排；同時亦可加速北都發展，有助帶動新區人口聚集與經濟活動。

張量童指出，高買低賣現象本身有違市場規律，過去無論是重建項目，抑或是投地發展項目之所以能順利推進，核心在於樓市處於上漲周期；若樓市處於下跌周期，無論何時入市，都可能面臨虧損，加上樓宇收購往往耗時甚久，其間的利息成本與樓市下跌帶來的資產貶值，會令市建局虧本。他認為，特區政府不應制定整體規劃，亦不應以盈利與否為首要考慮標準，而是應關注項目是否存在危險結構問題、重建後能否產生規劃紅利，以及是否對整體經濟或社區發展有貢獻等，並在研究基礎上選擇重點項目開展計劃。

對於市建局計劃研究「樓換樓」的安排，地產及建造界立法會議員龍漢標認為，現時舊樓多集中於舊區，許多居民已在區內生活數十年，且以長者為主，尤其是深水埗、九龍城等舊區比例相對較高，宜對樓換樓項目提供更多切合長者的設計和社區設施等，「若舊區重建後能新增適合長者的配套設施，無疑是一件好事。」