

港商時評

傾聽民意
做實規劃
共創未來

熱門話題



朱鼎健

行政長官李家超出席香港首個五年規劃及施政報告的首場地區諮詢會，連同多名司局長跟在座百多位市民互動交流。對此首次合併諮詢，李家超形容特別有意義，希望多聽大家意見，亦冀市民暢所欲言。諮詢期內各界誠宜把握機會積極建言，當局亦須繼續深入社會傾聽民意，透過由下而上的接地氣好聲音，完善由上而下的頂層設計，做實規劃，共創香港更好未來。

諮詢主要目的，乃在吸納民間智慧，深入社區了解民情。歷時兩小時的諮詢會反應熱烈，關注議題由北都、創科等經濟方面，到青年就業以至校園欺凌等民生方面，幾乎全方位皆有涉及；正如李家超所指，諮詢會有助政府規劃發展藍圖和確定優次部署，從而為經濟注入動能之餘，讓市民更能受惠施政。由特首親自解釋政策，亦有助加強互動溝通，在講得清楚的基礎上進一步確保聽得深入，市民對政策的理解愈透徹，所提意見必然愈有針對性和建設性，政府從中獲得的回饋必然愈精準愈見效。諮詢會分開兩個環節，市民發表意見之餘，亦設小組討論，特首輪流到各小組直接兼深入地交流討論，相關聽與講的互動誠有利於形成良性諮詢循環，亦為良政善治的應有之義。

特首首場地區諮詢原定上周舉行，可惜因颱風襲港而不得不改期延後；不過，這亦提醒我們必須適變應變求變，諮詢會如是，五年規劃及施政報告更應如是。當前世界正進入百年不遇的大變局，東升西降的長期趨勢既是愈來愈明顯，資產重置潮及供應鏈重整潮正在不斷推進，另外創新科技對經濟以至民生的影響也是愈來愈大，其中人工智能相關的算法算力等競爭變化一日千里，香港在融入及服務國家發展大局，尤其是在「AI+」和「金融+」兩方面，又可如何發揮優勢響應時代與國家所需？未雨綢繆、積極應對，無疑有助更好對接變化，否則恐怕落後形勢、不進則退。李家超表示，五年規劃便為香港發展藍圖，是方向、宏觀、指導性的文件，與施政報告一脈相承；前者會定下宏觀性指標，後者指標每年更涉百多個。諮詢過程的互動，既重在收集真知灼見及貼地觀點，也重在凝聚社會各界廣泛共識，確保整個社會一起走在正確道路上。其中，規劃不代表一成不變，可以每五年或每年因時制宜作出動態調整。

當經濟發展欣欣向榮，自然更有條件改善民生，李家超一直強調改善民生乃施政的出發點和落腳點。香港今年經濟形勢大好，上半年GDP增幅高達5.1%，當局料將上修全年增長預測；從資本市場大旺，IPO迎來大量內地科企及國際資金，到出口增長強勁，主要受AI相關貨品進出內地所帶動等，均見香港對接國家發展機遇及創科發展機遇的成果顯著——將來，又應怎樣於此成功基礎上加大發展？香港各項民生發展近年亦有明顯改善，舉其大者莫如公屋輪候時間不斷下跌，取締劣質劏房也在持續推進；作為香港未來經濟民生發展重大引擎的北都，除了會帶來大量新土地新房屋，創科新城及大學城區亦會帶來大量高端就業及就學的機會——將來，又應如何跟大灣區各市加強協同合作，以至讓相關生活圈及產業生態圈加快建成？趁諮詢期結束前，各界宜趕緊提交意見！當局在聽好民意後，必可做實做好規劃，與全港市民一道共創香港更好未來。

香港商報評論員 李哲

發展與安全，猶如車之兩輪、鳥之兩翼。在推動AI快速發展的同時，特區政府已先後推出《人工智能道德框架》《香港生成式人工智能技術及應用指引》等指引，並成立跨部門工作小組，全面檢視現行法律是否存在漏洞。未來將在檢視現行法律條文的基礎上，適時推出具體法律框架，為人工智能數據治理建立更加明確的監管體系。正如孫東所言，要讓AI這匹千里馬「既要跑得快又要跑得穩」。

當前，國家「十五五」規劃明確提出要「深入推進數字中國建設，提升數智化發展水平」；香港亦正編制自己的首份五年規劃，將AI列為優勢

產業之一。香港AI研發院將於今年內投入運作；特區政府目標於今年內推出涵蓋100個政務環節的AI工具。AI正在從研發走向落地，從實驗室走向千家萬戶。

筆者深信，香港完全有條件有能力在國家AI發展大局中扮演不可替代的角色。關鍵在於，既要發揮好國際化「橋樑」優勢，將國家的科創成果推向世界，又要讓每一位市民都能共享科技進步的紅利，實現普惠共融，更要在發展與安全之間找到平衡，為國家參與全球人工智能治理貢獻更多「香港力量」。這，既是香港的機遇，也是香港的責任。

港商圖說

20年後 哪國經濟第一？

展望未來，你認為以下哪國在20年後將在經濟上最具影響力？

受訪地方	英國	德國	澳洲	法國	加拿大	波蘭	美國
中國	57	50	47	46	38	43	34
美國	13	21	18	21	23	19	34
歐盟	8	5	6	6	10	11	3
印度	4	5	3	5	4	2	1

(單位：%)

中國經濟發展一日千里，民調機構YouGov日前發表的調查，還問及展望20年後，哪國在經濟上將最具影響力？繼科技之後，多數人也回答「中國」。

調查於7月中旬進行，訪問了美、德、法、英、加、澳、波蘭每國逾2000人，即七國合共逾1.4萬人，民調結果高度一致，除美國外其餘所有國家都傾向回答中國。其中，德、澳、英、法都有約50%受訪者選擇中國，波蘭和加拿大亦有約40%。至於美國，則回答中國和美國的比率同為34%，兩者並列第一。

綜觀其他受訪者，回答美國的比率則僅約20%，當中德國還低至13%。至於回答歐盟和印度的，比率則大多為單位數。

根據IMF資料，2026年美國GDP為32萬億美元，中國為21萬億美元；假設人民幣兌美元的匯價不變，則美國今後每年GDP增長2%，中國要在20年後超越美國，今後GDP增速須有4.5%左右，而假設美國年增1%的話，則中國就須年增3.5%左右。

然而，若換購買力平價後（PPP）的GDP計算，IMF數據顯示中國早於2016年已超越美國，而時至今日中國GDP已達44萬億美元，較32萬億美元的美國高逾三分之一。

香港首份五年規劃之「修城」

城市智庫研究員、屯門區議會食物環境衛生委員會增選委員 吳家俊

港事講場

聽長輩說1963年「香港大制水」事件，以為歷史不會重演，但不知不覺，近年港九新界多個地區亦都重現街坊「落街」排隊取水的景象。據水務署資料，今年已有逾50宗爆水管事件影響到食水供應，市民都理解歸因地下水管老化，俗語「年紀大、機器壞」，所以亦都接受水務署和各區民政事務處的速效協助。地底下其他隱患相信當局亦已有警覺，且已未雨綢繆。城市發展的一面是開拓新地方，而內部維修其實亦都是應有之意。

本港不可能依賴無限填海和伐林拓地，維修現有地面就不容忽視。近日，舊區基建問題日益突出，例如上述地下水管老化，還有消防、車位、廠房閒置、舊商圈衰落、新區建好但人氣不足等等，不一而足。時下，特區政府正如火如荼諮詢籌備首份五年規劃，「修城」顯然值得考慮。

「修城」並不是退步。未來城市競爭力不只在於「地多」，更在於「地好」。「修城」不限於舊樓翻新、外牆粉飾、路面重鋪，它是一項系統工程，面對的是一座已有人生活、工作和流動的城市。香港的城市規劃其實早着先

機，從1974年起，香港房屋協會就開始研究、發展及參與市區重建，1998更成立土地發展公司（土發公司），2001年市區重建局又取代土發公司，其後更引進私人發展商參與，方式着重逐個項目為單位，有成績但遠未達「全港維修」的局面。因此，何不乘五年規劃之良機，來一出「修城」大計？

竊以為，幾個範圍可以列入「修城」大計：

- 舊區舊邨**：香港近年舊區重建，正逐漸從「拆舊建新」走向「社區營造」。例如深水埗、油麻地的舊樓更新，不僅改善居住環境，還引入社區藝術和社會企業。內地北京和上海的老舊小區改造已經提供了成功案例，北京在部分小區加裝電梯，讓長者能繼續留在熟悉的社區生活；上海在更新管網同時，增設社區食堂和托育中心，提升居民生活質素。這些改造，不僅改善了居住環境，還帶動了社區商業和就業。本港2012年推出的「人人暢道通行計劃」其實也是一個利民的「修城」例子，今天老幼傷殘受害者衆。當前，舊區舊邨衛生環境問題較大，過去不斷滅鼠滅蟲滅蚊，但蟲鼠懂得遷徙暫避，殺蟲藥過重返原地，捕捉與逃遁循環不

企業與資金湧港 核心區甲廈看升

山西省港區政協常委及召集人、香港專業地產顧問商會榮譽會長 蔡志忠

名家指點



蔡志忠

近日，市場錄得港島核心區甲級商廈短線轉手獲利個案。消息指，金鐘遠東金融中心37樓一個單位，建築面積5400平方呎，市傳以約1.08億元沽出，呎價約2萬元。原業主持貨約8個月，帳面賺

1728萬元，升幅大約兩成。有趣的是，此業主為內地背景公司，買家是本地家族公司，此交易不單單是一宗投資賺錢的個案，更是甲級寫字樓市場開始回暖的先兆，而本地家族承接內地公司貨十分罕見，打破長期以來內地客高價向本地客接貨的傳統印象。

港島甲廈投資獲利出現

從近期市場數據和成交走勢來看，港島區甲級寫字樓（甲廈）市場確實出現回暖迹象，成交活躍度提升，租金亦見回升，引來部分資深投資者趁市況改善而獲利出售套現。根據國際測量師行於2026年7月發布的《香港每月物業市場報告》指出，港島區甲級寫字樓租金在

今年首5個月整體累計上升4.8%。其中，傳統中環寫字樓租金更錄得10.6%升幅，跑贏大市。核心甲級寫字樓租金亦升9.0%，反映租賃市場回暖。就如中區全新甲廈「The Henderson」幾乎已全數租出；而相對落後的「長江中心二期」近期也急起直追，從年初的一兩成出租率提升到六成多。

這種租金上升趨勢，配合金融市場活動回暖及IPO帶動企業需求，成為吸納新租戶及推動租金回升的重要動力。隨着市況回暖，部分投資者和用家也開始購買甲級寫字樓，市場個別指標性成交頻現。不光是遠東金融中心交投活躍，美國銀行中心也頻錄成交，其中有一宗全層成交，以2.776億元易手，呎價約2萬元，業主持貨19年帳面獲利達1.041億元，樓價升值約60%。此類交易反映原業主對資產已達到滿意回報，選擇於市道回暖時套現離場；另一種看法是，港島甲廈由高峰時期每平方呎售價高達6萬元，跌至今天2萬元左右，對買家來說呈現吸引力。

商業物業前景初見曙光

那麼，本港商業物業前景如何？首先融資成本回落，減息環境有利於提升投資者意欲

息，有待一項全港性計劃才可事半功倍。

- 工廠商圈**：香港有不少舊工廠區土地亟待更新轉型。這方面內地成功例子多多，北京早年的「798藝術區」，是由舊電子廠房改建，近年網紅打卡點「首鋼園」則是由首都鋼鐵廠改造；上海有「M50創意園」由紡織廠房改造。類似的，本港有元創方PMQ和南豐紗廠The Mills。舊工廠區發展，不能只顧地面工程，地下的基建亦要先行配合——「修城」更多可能是「表面看不見」的功夫。
- 自然生態**：更新不是把原生態清走，而是要讓人 and 空間重新匹配。香港獨有市區與郊外咫尺之距，西方旅客對此亦特別欣賞，市民或旅客毋須坐長途交通，就可以享受樹林大海景觀，「修城」要善用本地珍貴生態環境，保養三面環海美景和新界河道清潔淨水，這已足夠5年乃至長遠規劃。

香港要懂得內部更新，修好一段管網，活化一棟舊樓，更新一個舊區，保育一片樹林！這絕非發展雄心減退，反而是走向成熟發展。未來的城市競爭，此的將是誰能更好把城市用好的、管好、運營好。城市更新後的紅利，世界肯定可以看得到，市民大眾肯定可以體會到。

及降低持有成本；其次是金融服務及教育行業預計成為寫字樓需求的主要推動力；還有核心區率先企穩，中環、金鐘、灣仔北全年租金升幅預測達10%以上，優質A級寫字樓更可達20%。資本市場買賣活躍，2026年第二季成交總額達140億，按年大增60%，海外資本流入創3年新高，這些都對商業物業、尤其是甲廈市場帶來利好作用。

投資策略方面，建議聚焦核心區優質資產，如中環、金鐘、灣仔北一帶的甲級寫字樓，比較具備率先反彈條件，租金及資本價值有望溫和回升；至於非核心區寫字樓宜審慎考慮，二線地段空置率仍高，租金調整壓力未除，資本價值未全面企穩。另外，也要關注行業需求變化，金融服務、教育及專業服務行業的租賃需求將成為市場關鍵支撐。也留意銀主盤帶來的機會，隨着市場釋出更多價格調整資產，學生宿舍、教育產業將繼續成為下半年投資主力。

總括而言，核心區寫字樓獲利個案增多是市場復蘇的早期信號，但整體商業物業市場的真正復蘇仍需觀察租金走勢、空置率變化及企業需求能否持續改善，復蘇之路將是一個由點到面的漸進過程，商業物業前景初見曙光。

AI 浪潮下香港如何當好「橋樑」

全國政協委員 朱鼎健

同為香港隊 同唱一台戲

商界心聲

去年，習主席聽取李家超特首述職時明確要求「堅持和完善行政主導」，點明香港良政善治的關鍵所在。全國港澳研究會今年舉辦專題研討會，夏寶龍主任強調行政主導根源於憲法和基本法，是全面準確貫徹「一國兩制」的制度保障。這番話與習主席的叮囑一脈相承，為香港「由治及興」新階段指明方向。

行政主導體制具有強化統籌、集中資源辦大事的顯著優勢，避免陷入無止境爭論而停滯不前。香港曾陷入停滯甚至倒退局面，正是由於行政主導原則不彰，立法會被騎劫成為拖垮發展的堡壘。伴隨行政長官和特區政府當家人地位重新確立，香港得以「由亂到治」「由治及興」，並有效維護國家安全，護航高質量發展。要進一步把制度優勢轉化為治理效能，不僅需要政府擔起首要責任，更離不開立法、司法機關及社會各界積極配合。正如夏主任所言，行政、立法、司法機關「要同唱一台戲，要多補台，不能拆台」。

本屆政府在深化行政立法關係上不斷守正創新。從「前廳交流會」到「互動交流答問會」，行政立法互動日趨深入。日前，李家超特首首創「對談交流會」，為行政立法關係注入新內涵。特首形容，行政與立法機關同屬「香港隊」，雖各有崗位，但目標一致，就是為市民解決問題。

「對談交流會」緊接議員歷史性赴京研修考察，搭建了具深度與溫度的交流平台。深度方面，雙方圍繞國家與國際議題深入探討、換位思考；溫度上，坦誠分享心路歷程，鞏固「愛國者治港」的共同理念。特首強調，改革涉及利益再分配，必須處理好「五個關係」——微觀與宏觀、全局與局部、當前與長遠、主要與次要矛盾、特殊與一般的關係，為尋找「最大公約數」提供科學指引。以發展北部都會區為例，如何平衡當前財政負擔與長遠社會效益，真正體現了「當前與長遠」關係的取舍藝術。同一隊波要贏，就必須在這些關係中取得平衡、互相補位，凝聚最大合力。

「支持政府不缺位、監督政府不越位」，是新一屆立法會必須念茲在茲的責任。行政立法同唱一台戲之餘，社會各界亦應增強主人翁意識，為我們共同的香港營造良好氛圍，全面落實行政主導。憑藉國家「十五五」規劃的宏大戰略，「香港隊」只要團結一心，各盡所能，必能寫好香港首份五年規劃這劇本，演出令世界拍案叫絕的好戲。