

# 港商時評

## 用好啟德 提升郵輪樞紐競爭力

國際著名郵輪品牌皇家加勒比旗下「海洋光譜號」昨日抵港，並正式開展以香港為母港的航程，與施政報告提出「發展郵輪旅遊」戰略相互呼應，可謂恰逢其時。有關各界應乘勢而上，用好啟德的獨特優勢，特別是善用毗鄰啟德體育園的協同效應，為發展郵輪經濟提供新動能，提升香港郵輪樞紐的吸引力和競爭力，讓郵輪產業愈做愈好，愈做愈精彩。

香港郵輪旅遊發展持續向好。旅發局主席林建岳昨披露，今年首季訪港郵輪旅客總流量達約27萬人次，較去年同期增長22%；全年預料錄得近190個郵輪船次，按年增加26%，涵蓋22個國際郵輪品牌。成績令人鼓舞，反映本港郵輪產業正處強勁復蘇，正以「品牌多元化、航線密集化、服務優質化」的格局，進一步彰顯香港作為亞洲郵輪樞紐的重要地位。

「海洋光譜號」選擇香港作為母港，具有重要的象徵意義。這艘可容納超過5000名旅客的巨型郵輪，不僅帶來可觀的旅客流量，更體現了國際郵輪公司對香港市場的信心。隨着郵輪旅遊做得愈廣愈闊，業界亟需開拓新思路、實現新突破，打造獨樹一幟的海上體驗，推動郵輪從綜合性的旅遊服務，並以目的地為導向，而非單純的交通工具。

旅發局上月於《香港會獎全攻略》將郵輪引入會獎旅遊體系，無疑是妙招，有利促進郵輪經濟效益最大化。作為功能完備的移動度假村，郵輪的價值遠不止於休閒娛樂，更具開展會議、培訓、獎勵旅遊等活動的條件，能為企業客戶提供全方位的會獎旅遊方案。透過在郵輪上舉辦會議、開展團建活動，並結合岸上短途遊覽，打造獨特的「海陸聯動」一站式行程，精準契合當今旅遊市場的升級需求，豐富了會獎旅客的商旅體驗，更有利於打造高品質首選旅遊目的地。

為把握郵輪產業發展的新機遇，特區政府與業界應從四個方面加力推進：一是完善郵輪碼頭配套設施，透過優化碼頭內部設施與周邊交通接駁，全面提升旅客的登船效率與候船體驗；二是要開發更多特色航線，充分結合大灣區豐富的旅遊資源，包括推行特色地方主題深度遊、「生態+旅遊」觀光等主題航線，滿足不同旅客群體的多元需求；三是加強區域合作，積極推動「一程多站」旅遊模式，透過與大灣區城市建立緊密合作機制，打造無縫銜接的旅遊體驗，讓旅客在旅程中盡享多地特色；四是培育更多郵輪業專才，建立系統化的培訓體系，提升從業人員的專業素養與服務水平，為旅客提供更優質、更貼心的服務，展現香港郵輪產業的專業形象。

隨着更多國際郵輪選擇香港作為母港或停靠港，香港郵輪經濟即將迎來新一輪快速發展。啟德郵輪碼頭應當把握與啟德體育園的協同發展機遇，致力打造集郵輪旅遊、體育盛事、娛樂休閒於一體的綜合旅遊區。這不僅有助於鞏固香港國際旅遊城市的地位，更能帶動相關產業鏈發展，創造大量就業機會。

郵輪產業的蓬勃發展，正在為香港國際航運中心和旅遊樞紐建設寫下新的篇章。有關各界應攜手把握機遇，充分發揮啟德郵輪碼頭的綜合優勢，整合體育園區資源，共同推動香港郵輪經濟破浪前行，駛向更加輝煌的未來。

香港商報評論員 于文

# 喜見債主變業主 商業地產露曙光

山西省港區政協常委及召集人、香港福建社團聯會常務副主席 蔡志忠

## 名家指點



蔡志忠

住宅樓市在今年下半年出現轉機，樓價明顯開始反彈，尤其是3000萬以內的物業市場，明年繼續量價齊升已是毫無懸念。樓市向好，專家們大多數認為豪宅最直接或間接受惠，樓價升幅也會較為顯著，不過筆者卻有不同看法，覺得目前的中小型物業才是真正贏家。原因是什麼？擁有中小型物業的小業主，通常收入相對穩定，他們雖然大多數是打工仔，但從事的行業是銀行業、公務員或專業人士等，樓價跌一兩成對他們影響不大，也不會因負資產而斷供或急售於賣樓，因為他們是長期自住用途。

不過，在大銀碼住宅市場，尤其是幾億元以上的排屋、別墅等豪宅，暫時仍然未能衝破陰霾，原因是借貸過度的關係。銀行向來的做法，喜歡將客戶的豪宅與商業物業同時捆綁在一起借貸，採用銀行折息(Hibor)+約1.5厘來計算利息，以近幾個月銀行折息徘徊在3至4厘左右計算，豪宅及工商物業的貸款利率比住宅高出逾一半。銀行從中獲取不少利潤之餘，這些負債過重的商家和中小企業們，唯有咬緊牙根頂住，期待樓市的春天盡快來臨。未來的日子，唱跌住宅樓價的聲音會變得小一些，或許會將焦點轉移到工商舖樓宇上面，原因是工商舖大幅蝕讓的個案仍然不少，沉重的供樓負擔，使一些「頂唔住」的物業成為了銀主盤。

## 投資者和用家入市

日前，英皇國際(163)公布，以11.6億元向華僑銀行(香港)出售灣仔告士打道60號商業大廈，總建築面積為95515平方呎。英皇國際並指出，買方華僑銀行(香港)為公司之主要往來銀行之一。很明顯，這是一宗「債主變業主」的個案，債主用物業作價來還銀行欠款，對銀主和債主都是一件好事。華僑銀行需要一個總部，趁現今價格低迷時買進，既可滿足自身需求，又可幫助客戶解困，是雙贏局面。更何況本物業在12年前，由英皇國際向華僑銀行前度永亨銀行買入，如今「物歸原主」也算是一種緣分。目前商業市場仍然嚴峻，以上做法既幫助債主又支持經濟，很值得金融機構效法。

「債主變業主」的個案並非新奇的事，主要集中在樓市大幅下行時期，例如出現金融危機、發生疫情與高息周期的市況。以下是一些具代表性的近期及歷史案例：今年2025年，東亞銀行以約7.9億元接管山頂歌賦山道15號超級豪宅，「債主變業主」後將該壞帳資產收為自持，待日後善價而沽；近年從2021-2025年：集友銀行以12.98億元購買上環文咸東街一整幢大廈，南洋商業銀行以18.7億元購入觀塘全幢酒店等；2023年：部分財務公司高成數按揭物業(如屯門恆大

瑤瓏灣)因無力供款，被財務公司收回，由債權人持有，日後再於市場釋放。這些案例都是比較保護資產的處理方式，對商業市場起積極作用。

## 減息利好商業地產

在歷史案例方面，大家都不會忘記1997金融風暴、2003沙士、2008金融海嘯時的教訓，1998年因負資產個案高達10萬宗，2003年沙士時單年銀主盤拍賣成交超過3500宗，當時的物業市況相當慘痛，為了防止悲劇重演，需要各方面作出努力。如今，「債主變業主」是幫助經濟的緩衝做法，短期內有助提振銀行資產質素，減慢樓價下滑速度，但這並非銀行長線業務，最終還是會逐步分批釋放予市場。可以形容銀行收購債主物業是配合政府穩定樓市，減少恐慌性拋售，亦為後市進行「托底」。

不過，假如業主損失重大，銀行往往也需面對減值及資本壓力，當然銀行也可以通過回撥減值，來改善資產負債表。從以上種種可以看出，債主和債主們都在積極妥善處理債務問題，相信會有越來越多有利雙方的協議產生。除此之外，喜見工商物業成交頻繁，大量投資者和用家蜂擁進場，商業地產日日見到交投，所謂「春江水暖鴨先知」，或者這些聰明的投資者早已洞悉先機，預期利率將會進一步下調，當美聯儲繼續減息，Hibor重回兩厘以下之時，商業地產的春天便會再次來臨。

# 以跨境騎行促進灣區融合

港區全國人大代表、互聯網專業協會會長 冼漢迪

## 熱門話題

近日，第十五屆全運會公路自行車賽以231.8公里的賽道串聯起珠海、澳門和香港，成為全運會歷史上首個跨三地賽事。跨境賽事的成功舉辦證明，在三地各方共同努力下，制度差異和技術難題都可以通過創新思維得到妥善解決。這為舉辦更多類跨區域活動奠定了堅實基礎，也為粵港澳大灣區青年學生的文化交流提供了新思路。

去年11月，內地大學生從河南鄭州騎行共享單車到開封的活動火爆網絡，起源是6月時鄭州四名女大學生連夜騎共享單車到開封為了一口正宗的灌湯包。據媒體統計，11月1日晚至11月4日晚，約有1.7萬名大學生參與，而11月8日晚的車隊規模更是綿延數十公里。可見，年輕人對探索生活、體驗不同文化的熱情。

今年夏天，15名中國和哈薩克斯坦青年學生從新疆維吾爾自治區烏魯木齊市騎行至哈薩克斯坦阿拉木圖，歷時近一個月，行程數千公里。期間，中哈騎行團參訪了謝列夫風電場等中哈合作項目，與當地中國建設者面對面交流，直觀感受到國際合作成果。這種跨境騎行活動為中哈青年搭建了增進了解、深化友誼的橋樑，也促進了「一帶一路」倡議下的人文交流與民心相通。

## 促進人文交流與民心相通

目前，深港已開展了一些騎行有關活動。例如，今年5月舉行「水脈連深港」繪畫全運」騎行活動，15名香港懲教署單車隊青年與深圳大學自行車協會成員組成騎行團，從蓮塘口岸出發，沿東深供水工程核心地標騎行；7月，深圳市南山區舉辦的首屆大灣區「3H」運動挑戰賽(騎行+微馬+賽艇)，吸引了深港澳12支參賽隊伍、120名青年參與。這些活動為青年學生跨境騎行比賽積累了經驗，也成功促進青年在共同運動中建立友誼。正如一位參加「3H」運動挑戰

賽的香港青年所言：「賽前還擔心有溝通隔閡，站上賽場才發現，對運動的熱愛和對勝利的渴望，讓我們瞬間融為一體。」

從上述案例能看出，騎行不僅是一種健康的生活方式，更是促進文化交流的橋樑。建議粵港澳三地共同策劃舉辦青年學生跨境騎行活動，借鑒全運會舉辦跨境賽事的經驗，設計多條具有代表性的騎行路線，串聯起粵港澳大灣區的標誌性景點與地標。同時，融入科技元素提升參與體驗，融入文化元素增強活動內涵，並將該活動品牌化、常態化，打造成為繼全運會後又一促進區域融合的標誌性活動。

香港正在積極推動盛事經濟。筆者認為跨境騎行活動同樣是一種有效的盛事形式，既有助於增進兩地青年的相互了解和友誼，也為香港創造更多的曝光機會，進一步推動盛事經濟的發展。

車輪雖小，卻能載動深情厚誼。期望特區政府能夠攜手粵澳共同策劃此項跨境盛事，讓三地青年學生們用車輪丈量灣區融合圖景，用汗水澆灌友誼之花。

# 重溫《白皮書》 共促香港高質量民主發展

何子文

## 港事講場

第八屆立法會選舉正如火如荼進行，特區政府周密安排積極動員，工商界全面支持配合，社會各界踴躍參與，各候選人以優秀表現爭取選民支持，香港社會的選舉氣氛不斷升溫，展現出高質量民主的新氣象。

在這個香港民主發展的關鍵節點，重溫國務院2021年12月發表的《「一國兩制」下香港的民主發展》白皮書，不但讓各界更全面地了解香港民主發展的源流，了解到中央始終堅定推動香港民主發展，更全面闡釋了香港民主發展之路，堅定各界對新選舉制度的制度自信，對於做好立法會選舉具有重要的指導意義。立法會選舉是香港政治一件大事，更是香港民主發展的重要里程碑，廣大選民的踴躍參與投票，將為香港高質量民主與發展奠定更堅實基礎。

4年前出台的《「一國兩制」下香港的民主發展》白皮書，其出台之日，正值新選舉制度下首場立法會選舉剛結束之時，具有重要的意義。當時港澳辦負責人在談到《白皮書》時就指出，在這樣一個歷史時刻發表白皮書，全面回顧香港民主的產生和發展歷程，深入闡明中央政府對香港民主發展的原則立場，重申中央堅定不移、全面準確貫徹「一國兩制」的基本方針政策，有利於繼續推動香港特別行政區民主穩步向前發展，更好造福全體香港居民。這充分說明《白皮書》對於香港民主發展具有重要的指導作用。

## 高質量民主發展走上正確的路

《白皮書》清晰闡明，香港民主並非英國殖民統治的遺產，而是回歸後依據《憲法》《基本法》和「一國兩制」政策，構建的專屬香港的民主制度。事實上，《中英聯合聲明》在有關特首的產生上，只是提到「香港特別行政區政府由當地人組成。行政長官在當地通過選舉或協商產生，由中央人民政府任命。」當中甚至沒有明確指明必須選舉產生，是《基本法》將「普選」以憲制文件方式確定下來，是有利「一國兩制」才有香港的真真正正民主。港英政府不但是香港民主的建立者，更是破壞者、搞局者，在回歸前夕推出的「三違反」政改方案，企圖通過脫離實際的選舉制度，扶植大批反對派人士進入立法會，更企圖將有關制度移植到回歸後香港，以達到「抗中」目的。回歸後香港民主亂象不斷，正源於港英設立的制度陷阱所致。

香港各界重溫《白皮書》，將可更加清楚認識到，中央政府是香港民主的設計者、創作者與推進者，始終為民主發展保駕護航。有一些人總認為香港民主發展受挫，是因為中央不希望見到香港民主，故意阻礙云云，這是對歷史的嚴重扭曲。中央一直堅定不移支持、推動香港發展民主，也是香港民主發展的最大保障。香港政改兩度受挫，根源在於反對派的否決，但中央立場始終如一，推動香港民主發展的立場從而動搖。完善選舉制度，不但是民主的倒退，更是對香港民主發展維護和優化。

新選舉制度強化候選人資格審查，實現選舉委員會、功能界別、地區直選三大板塊有機結合，兼具廣泛代表性、政治包容性與公平競爭性，切合香港實際。第七屆立法會的成功實踐，更充分展現出新選制的優勢，審議通過約130項法案，完成基本法第23條本地立法，築牢國家安全防線，批准近7000億港元撥款，推動土地房屋、基建等民生關鍵項目，立法會的效能得到顯著提高，行政立法良關係歷史最好，配合與監察達到最佳平衡，為香港經濟民生發展注入強大動力。

## 新屆立法會選舉是民主的優化

《白皮書》明確香港需要發展的民主，就是符合自身實際、符合香港整體利益、能夠解決實際問題的民主，是具有香港特色的民主，而不是照搬西方的一套。第七屆立法會的實踐，正說明香港高質量民主發展已經走上一條正確的路。

第八屆立法會選舉充分呈現出守正創新、良性競爭局面，彰顯了制度的先進性與優越性，現在的選舉再也不是以往般泥濘掙角，而是要回歸選賢與能，致力於改善民生促進經濟發展，選舉過程亦與以往不一樣，這是制度上的變革，是民主的優化和與時俱進。《白皮書》亦重新定義了「成功選舉」的標準，不但體現在選舉過程的公平公正之上，更在於選舉能否推動候選人將焦點從政治對抗轉向經濟民生，能否讓更多有能力、善治理、有擔當、具真才實學的賢能之士進入立法會，為香港服務。

社會各界重溫《白皮書》精神，既是溫故知新，亦是更全面地了解新選制的優勢，了解立法會選舉的重大意義，踴躍參與12月7日投票，擇優選出高素質、敢擔當、能為民服務的候選人，全力推動香港經濟繁榮、民生改善，選民的一票至關重要。

# 港良政善治 美抹黑注定徒勞

全國政協委員、中國香港(地區)商會會長 楊莉珊

## 商界心聲



楊莉珊

美國「美中經濟與安全審議委員會」日前發表所謂「2025年報告」，其中充斥着失實和偏頗的言論，對香港特別行政區在維護國家安全、保障人權、營商環境等方面的努力進行污蔑和抹黑，聲稱「打壓自由」，這完全是雙重標準。事實上，香港的法治環境在國安法律的保障下更加穩健，社會秩序明顯改善，市民生活回歸安定。美方所謂「自由受限」的指控，無非是將暴力與分裂活動包裝成「民主」，將維護國家安全的正當舉措污名化。這正是美方在全球推行霸權的慣用伎倆。

## 低劣套路早已被看穿

不難發現，美國每一次對香港的指手畫腳、每一份所謂的「報告」，都帶有明顯的政治目的。每當香港社會發展取得新成就、實現新突破的時候，美國就會跳出來「作妖」，企圖抹黑香港形象、挑起對抗情緒。然而，這些低劣套路早已被國際社會看穿，根本無法動搖香港長期繁榮穩定的前景。

香港國家安全法律的制定與實施，是維護「一國兩制」行穩致遠的必要舉措。任何國家都會設立國安法律以保障自身安全，美國自身更有眾多嚴苛的國安法規。然而，美方卻對香港的正當立法橫加指責，聲稱「打壓自由」，這完全是雙重標準。事實上，香港的法治環境在國安法律的保障下更加穩健，社會秩序明顯改善，市民生活回歸安定。美方所謂「自由受限」的指控，無非是將暴力與分裂活動包裝成「民主」，將維護國家安全的正當舉措污名化。這正是美方在全球推行霸權的慣用伎倆。

美國所謂「報告」不斷為黎智英等反中亂港分子喊冤叫魂，甚至為竄逃海外的國安案件通緝犯張目撐腰，這種行徑充分暴露出美方干預中國內政、縱容違法分子的政治本質。

## 港營商環境優勢回擊唱衰濫調

美方在報告中刻意唱衰香港的營商環境，聲稱「投資信心下降」。這種論調完全是出於地緣政治考量，企圖打擊香港的國際形象，阻撓中國在亞太地區的發展布局。事實上，香港的制度優勢——「背靠祖國、面向世界」——是任何抹黑都無法動搖的。香港在「一國兩制」下，持續發揮「超級聯繫人」與「超級增值人」的雙重角色。特區政府積極推動粵港澳大灣區建設與「一帶一路」高質量發展，鞏固國際金融、航運和貿易中心地位，同時拓展新興產業、招商引才，提升競爭力。香港再度獲菲沙研究所評為全球最自由經濟體，充分印證其制度優勢與國際認可，展現出繁榮穩定、持續發展的強大韌性與制度自信。美方卻在報告中刻意唱衰香港的營商環境，但國際數據顯示，香港在全球營商便利度排名依然靠前，資本市場活躍度不減，創科產業蓬勃發展。

當前，香港新一屆立法會選舉正熱烈進行。與過去的激烈對立不同，本屆選舉競爭回歸理性務實，候選人聚焦民生、經濟、創科等議題，展現出高水平的選舉文化。這正是「愛國者治港」原則下的制度成果：民主不再淪為政治鬥爭的工具，而是回歸改善治理、提升民生的本質。美方在此時再度發表抹黑言論，無非是想破壞選舉氛圍、挑起對抗情緒。然而，香港社會已經歷過動蕩與挑戰，如今更加珍惜安定與發展。美方的企圖，注定不會得逞。

美國「美中經濟與安全審議委員會」的所謂「2025年報告」，不過是老調重彈，充斥着偏見與謊言。它既無法動搖香港的制度自信，更無法阻止香港的繁榮穩定。香港的未來，掌握在香港人民和中國人民手中，而不是美國政客的操作之下。只要堅守「一國兩制」和「愛國者治港」原則，香港必將在良政善治的道路上行穩致遠，繼續書寫繁榮穩定的新篇章。