

港商時評

啟德體育園開幕逾一年，已成為香港體育、文藝盛事的「Hashtag」。過去一年，已舉辦近50個、合共逾120場國際及本地的體育及娛樂盛事，啟德主場館和體藝館使用率接近九成，當中啟德主場館吸引超過190萬人次入場。站穩一年後，下一步要思考的是，如何最大限度發揮啟德體育園的槓桿作用——不只是辦好場內活動，更要撬動周邊社區、帶動文體旅融合、聯動大灣區，以啟德的獨特活力賦能香港更全面的發展。

最大限度發揮啟德槓桿作用

啟德體育園交出一份亮麗成績表——門票銷售數量在2025年度位居全球第三，總收入位居全球第五；獲美國《時代雜誌》評選為「2026年全球最佳勝地」之一；在「2025年度最佳球場」評選中，啟德主場館於28座入圍場館中排名第八、亞洲場館中排名第一。這些名譽不僅是對其硬件設施的肯定，更是对營運管理、活動策劃、觀衆體驗的全面認可，為香港在全球體育場館版圖及盛事之都中贏得一席之地。

要將啟德槓桿作用加大釋放，可從以下三大方向發力。一是最大限度將啟德場地盡其用。啟德的獨特在於它不只是一座體育館。眼下，從「啟德飛步跑」吸引逾4300名跑手參與，到五月天演唱會順利舉行，體育園正以多元活動滿足不同群體的需求。它既是國際級盛事的舉辦場地，讓專業賽事在此上演；也是市民日常生活的延伸空間——周邊海濱長廊成爲市民跑步散步的熱點，「習藝坊」成爲青年熱衷的打球之地，體育園的周邊活動與商場資訊出現在每個家庭的周末規劃中。當一個場地同時承載盛事的輝煌與生活的日常，啟德便真正融入社區，以一個場館的活力，既撐起盛事舞台，也帶動全民運動的日常風氣。

二是最大限度將文體旅融合，拓綜合消費引擎。截至本月27日，今年訪港旅客已超過1370萬人次，按年上升約17%。如何將旅客熱潮引流至啟德？如何讓啟德盛事成爲旅客來港的誘因？有建議提出的「環維多利亞港文體旅高端消費圈」構想，便值得認真研究。啟德體育園若能開拓水路交通，連結對岸的東岸板道，以及西九、中環、尖東一帶，將形成一個完整的維港文體旅生態圈。這不僅能分流陸路交通，更成爲旅客提供嶄新的觀光體驗，延長留港時間、擴大消費，進一步將盛事經濟的效益擴散至整個消費鏈。

三是最大限度走出香港，聯動區域發展。粵港澳三地擁有各具特色的體育場館，加強常態化溝通協作，共同申辦、輪流舉辦大型賽事，將提升整個區域的影響力。去年成功合辦全運就是顯例。政府體育委員會今年年中主辦的體育設施論壇，邀請海外業界界來港參與，正是促成啟德體育園與大灣區其他園區的深度合作的重要契機，撬動的是整個灣區的體育版圖，香港在區域體育發展中的地位將更加穩固。

槓桿原理很簡單：一個支點，一根長桿，便能撬動遠超自身重量的重物。一場跑步賽事，能帶動周邊食肆生意，這是社區經濟的槓桿；一場演唱會，能吸引旅客延長留港，這是旅遊消費的槓桿；一次區域合作，能促成灣區場館聯動，這是體育版圖的槓桿。當這些效應層層疊加，啟德的影響力便從一個點擴散至一條線，再覆蓋至整個面。槓桿用得其所，啟德的作用遠超於一個場館，而是撬動香港未來發展的支點與引擎。

香港商報評論員 于文

銀行支援商業地產更好振興經濟

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



對於地產行業而言，今年開局算是很不錯。近日常與老友聚會，談起樓市未來走勢，大家都非常關注。畢竟地產是香港經濟支柱，每當樓市不振，經濟就不行，影響各行各業，就如過去幾年一樣；如今市場開始回暖，樓市要追回失地，住宅交投非常暢旺，港人的消費力又再度強起來，經濟露出了曙光。不過，筆者還是認爲，如果經濟要全面復蘇，還要看商業地產的表現，假如一天商業樓宇仍是沾塵沉重，一天香港經濟還是會有陰霾，因爲大額物業如整棟商業大廈，包括工商舖物業等，都是與公司生意捆綁在一起的關係，地產投資者和中小企業，這些經商者難免與銀行作一些財務融資安排，市道好時銀行進取，槓桿情況嚴重，市道差時這個市場價格大跌，會影響香港整個金融體系。

金融財務機構都是在做生意，市道興旺銀行借錢容易，不少財團和投資者借盡來進行複式投資。然而，經歷2019年至今差不多7年的大淡市，加上利率長期高企，許多財團和中小企業因爲長期供樓負擔，已經出現彈盡糧絕，現金流嚴重短缺，於是幾年來，坊間出現不少因財困而賤賣物

業，以及超低價銀主盤的成交個案。這種非理性的成交價格，在國際金融中心城市甚少出現，有淡淡友形容價格仍然低處未算低，筆者則認爲是投資者撈底千載難逢的機會，因爲這裏是真正的國際金融中心、東方資金池、人才薈萃、教育中心樞紐等等，擁有獨特地位和制度優勢，是投資者最安全的國際大都市。

工商舖物業市場須「尋寶」

所謂「成也蕭何敗也蕭何」，當年商業地產的興旺，源於銀行進取的借貸態度；近年商業物業的沒落，也出於銀行收緊信貸、甚至不做按揭的政策。還好，由於價格出現極大折讓，去年下半年開始，國內外知名企業開始大額趁低吸納優質甲廈，歐美基金公司天價承租本港核心商廈等等，很明顯，中外企業和投資銀行極爲看好香港未來前景。此外，麥當勞總公司出售公司旗下物業，短短兩個月售出6至8個近億元的舖位，均由本地投資者承接，證明實力投資者也開始進場，只要有具備知名度的商戶承租，穩定回報有3%至5%，商舖一樣有承接力。

都說馬年是好年，新年伊始，銀行對商業物業的態度開始改變，銀行重新「放水」，據有關方面表示，今年開始定生意額指標，重新評估商業物業的價值，根據客戶實際情況給予適當批核按揭。這是非常重要的信息，商業地產的命運，決定在銀行按揭

的態度，坦白說，以今天如此低迷的價格，借給具備實力的新買家，哪裏會有風險？這樣既符合市場需求，也遵守金管局在2024年的按揭指引，金管局早就默認放寬了非住宅按揭成數上限至約七成，同時也暫停部分壓力測試，銀行就一直沒有跟從。形勢會改變，同一個地段，同一種建築，同一樣配套設施，商業物業的價格只是住宅物業的三分之一，大家不覺得奇怪嗎？未來這個局面不會長期存在。

香港還有許多優點，就如香港金融中心競爭力穩如磐石，最新一份《全球金融中心指數》報告顯示，香港在全球120個金融中心之中排名第三，與首位的紐約及次席的倫敦只有2分及1分的差距，而在亞太區之中高居首位。筆者認爲未來排名會改變，「紐倫港」將可能變成「紐港倫」。香港作爲全球唯一兼具普通法體系、低稅管商環境、高效審慎監管與深度連接中國內地市場的國際金融樞紐，香港依託滬深港通、債券通、理財通等互聯互通機制，牢牢佔據全球離岸人民幣業務中心核心地位，同時在數字金融、綠色金融、家族財富管理等新興賽道構建規程化領先優勢，匯聚全球頂尖金融機構與專業人才，形成全方位成熟的金融生態體系。金融行業的蓬勃發展，人才市場和教育事業的高速增長，足以帶動未來商業市場的機遇，商業地產的投資前景，又再度回到「尋寶遊戲」之中了。

以「趕考」姿態對接國家規劃

全國政協委員、香港紡織業聯會名譽會長 陳亨利

參政議政

中央港澳工作辦公室主任、國務院港澳事務辦公室主任夏寶龍日前在京接見財政司司長陳茂波一行，勉勵特區政府帶領社會各界妥善制訂香港首份五年規劃，進一步鞏固提升國際金融、航運、貿易中心地位，加快國際創新科技中心建設，爲香港經濟發展注入更大動能。這不但是中央對香港的高度關心與支持，更爲香港全面對接「十五五」規劃、開創由治及興新局面指明方向。

全國兩會圓滿閉幕後，由李家超特首帶領的特區政府各司局到立法會，由各行各業到普羅市民，社會各界迅速形成強大共

識，步調一致，紛紛思考如何更好融入和服務國家發展大局，並積極化爲實際行動。這種「趕考」姿態，正是香港把握歷史機遇、破解發展難題的必要條件。

陳茂波司長提出未來需聚焦三方面重點工作，爲香港開創歷史性的新機遇：發揮科研與金融優勢，助力國家科技創新與產業融合；鞏固「超級聯繫人」、「超級增值人」角色，服務國家高水平對外開放；匯聚全球高端人才，建設國家戰略人才力量。這三大方向，立足香港獨特優勢，緊扣國家戰略需求，彰顯香港的角色定位與戰略部署。陳茂波司長更透露，特區政府已備好「優惠政策包」，並將制訂北都專

屬法例，拆牆鬆綁、簡化程序，提速建設進程——這令社會各界見到特區政府主動作爲的決心與魄力，相信定能善用國家的支持政策，令北都成爲香港融入大灣區和產業升級的關鍵引擎。

在中央堅定支持下，香港正以「趕考」姿態推進各項工作。特區政府主動謀劃、立法會積極配合、社會各界同心同向，形成了「上下同欲者勝」的強大合力。制訂好首個五年規劃，精準對接國家「十五五」規劃的機遇，不但是香港的使命與責任，更是開創歷史性新機遇的必由之路——只要在國家發展大局中找準定位、發揮所長，由治及興的新篇章將精彩展開。

吳越王錢弘俶墓誌銘傳奇

開元以來，歷史劇《太平年》引發海內外觀衆熱議。納土歸宋的錢弘俶（入宋後爲避諱內改名錢俶）深明大義，令無數人感佩不已。隨着電視劇熱播，深藏於洛陽博物館的錢俶墓誌銘，也迅速引發網民關注。這塊長95厘米、寬94厘米、厚約17厘米（與杭州雷峰塔石經厚度一致）的墓誌石，刻於北宋端拱二年（989年），也是錢俶去世次年。據學者研究，錢俶墓誌銘上的文字共有53行，滿行52字，約2700字，沒有一個「錢」字，這份刻意的隱去，與墓主生前極致的低調隱忍相呼應，也讓其得以躲過盜掘和兵燹，完整留存至今。

物館新館建成，錢俶墓誌銘原石被正式移入刻石館。歷經滄桑的錢俶墓誌銘被定爲國家一級文物，永久保存。作爲一代卓越吳越國王，錢俶在中華五千年歷史上留下維護國家統一的千古美譽。統治吳越國30年的錢俶半記其祖父、吳越國開國君主錢鏐的祖訓，將吳越之地經營得富庶繁華。公元978年，錢俶不計家室之利毅然納土歸宋，保住了吳越安寧和國家統一。今天富饒的長三角正是當年的吳越故地。蘇軾曾爲紀念三代吳越王的表忠觀撰寫《表忠觀碑》，讚嘆：「其民至於老死，不識兵革，四時嬉遊，歌鼓之聲相聞，至於今不廢，其有德於斯民甚厚。」

錢俶去世後，其子錢惟濬本欲率族人南歸杭州，被宋太宗下詔阻止，只許在鄧州或汴京定居。錢惟濬最終留守鄧州劉集鎮錢集村，世代守護祖宅宗祠。1127年，也就是錢俶逝世139年後，宋室倉皇南渡，立都於吳越國故都杭州。錢氏家族此時才重回故里，而這次是與宋室一樣的逃難。往事不堪回首。洛陽北邙山上有個營莊村，從宋端拱二年到宣和五年，134年間，錢氏家族整整五代人葬在了這裏。關於錢俶之死，後世確有多重猜測。認爲宋太宗生性多疑，錢俶很可能被毒殺。明人周亮工就說：李後主和錢俶，「兩主皆以生辰死者，蓋御忌未消，各借生辰賜酒陰斃之耳」。明末《樞史匯編》也有載：「李之禍，詞語促之也，因記錢鄧王（俶）有句雲『帝鄉煙雨鎖春愁，故國山川空淚痕』。其感時傷事，不減於李。然則其誕辰之禍，豈亦緣是耶？」



央視歷史正劇《太平年》以五代十國的亂世爲歷史背景，開年播出後掀起觀衆熱議。

從「鄧俶碑」到錢俶墓誌

錢弘俶墓誌銘於清道光年間出土於河南省洛陽市北邙山。「生於蘇杭，葬於北邙」，這是唐人對人生圓滿的一種表述。從墓誌石的規格、墓誌銘文以及出土地分析，此方墓誌銘屬於北宋最高規制的國王級別。錢俶墓誌銘記載錢俶恢宏一生，直到1981年，也就是錢俶去世993年後，才被確認墓主身份。鄧俶是誰？清道光年間，洛陽北邙一座大墓被盜。隨葬文物被洗劫一空，墓誌銘原石被留在墓旁。也就在道光年間，金石學家、洛陽縣令馬愷看到各地文物被盜嚴重，決定設立官辦存古閣，廣收洛陽出土的古代石刻等文物。就這樣，躲過盜墓賊的這塊墓誌銘原石，被送到洛陽存古閣收藏。

1931年春，河南地方軍閥張鈞、劉鎮華、武延麟等人，創辦洛陽縣河洛圖書館，接管了存古閣的文物石刻。但1944年該館被日軍司令部佔據，館舍挪作他用，許多文物古籍不知所蹤。次年日軍投降，河洛圖書館由國民黨軍接管。歷經戰亂，館藏文物已經大多失散。馬愷當年曾撰寫《存古閣記》記述所獲刻石：「自晉至宋，計得一千三百餘種」。而此墓誌銘僅剩30多塊，且七零八落。那塊被標註登記爲「鄧俶墓誌」的墓誌原石，依然放在院內一角落，無人留意。

1948年4月洛陽解放。時任市長楊少橋下令將散落在河洛圖書館內各處的石刻集中到庫房存放，後移入洛陽古代藝術館。「鄧俶墓誌」原石也隨之入館。這塊墓誌現世至此，誰也沒料想到主人居然是吳越王錢俶！因爲上面明刻寫着的是「鄧王」「王諱俶」。到了1981年，在改革開放大潮中，各行各業百廢俱興，文物考古步入正軌。考古人員在清點洛陽古代刻石時，留意到了這塊「鄧俶碑」。研究人員找來《宋史》，對照北宋爲錢俶去世所制的冊文。兩兩一比較，衆人恍然大悟：這塊墓誌原石就是吳越王錢俶的墓誌銘！墓誌僅比史料所載多出「中正」二字，除此之外，兩者的名諱、諡號、經歷等，都與朝廷爲錢俶所制冊文一模一樣。由此確認，這份墓誌銘正是錢俶的。而錢俶也曾經被封爲鄧王，故有「鄧王」之名。此時，已距錢俶去世993年。

錢俶墓誌全稱爲「大宋故安時鎮國崇文羅武宣德守道中正功臣、武勝軍節度、鄧州管内觀察處置等使、開府儀同三司、守太師、尚書令兼中書令、使持節鄧州諸軍事、鄧州刺史、上柱國、鄧王，食邑九萬七千戶，食實封一萬六千九百戶，賜劍履上殿，書詔不名，追封秦國王墓誌銘並序」。2011年4月，洛陽博

吳越國王錢俶墓誌銘拓片

這塊墓誌銘從出土至被確認墓主身份，跨越了140多年。之所以長期被誤讀爲「鄧俶碑」，在於2700多字的通篇墓誌，沒有一個「錢」字，以致於後人未能將之與錢俶關聯。不過，也正因如此，這塊記錄吳越王錢俶「納土歸宋」這一重大歷史壯舉的珍貴文物，躲過了盜掘和兵燹，完整保存下來。一代英主錢俶，何以在其墓誌銘上隱去了「錢」？即俶在他生前名號裏，也小心隱去了錢王。箇中何有難言之隱？

公元978年，錢俶納土歸宋，他主動放棄王位，帶着三千餘宗親、一千四百多艘船，從杭州出發，沿水路北上汴京。錢俶在汴京待了十年。宋太宗對他很客氣，封淮海國王，賜豪華宅邸，把最尊貴的席位留給他，甚至允許他「劍履上殿、書詔不名」，給足了面子。然而，這位在位長達30年、將吳越故地經營得富饒無比的吳越國王，活得比任何人都清醒通透，宋太宗的每次恩賜，反而使他格外小心。於是，錢俶多次請求降封，主動削減儀仗，最後乾脆搬到了鄧州（河南省南陽市下轄的鄧州市，古稱「穰」，范仲淹就在此地寫了《岳陽樓記》），徹底遠離權力中心。

錢俶人生的最後3年（986-988）在鄧州的真實經歷，錢俶多次上表，請求降其封號。從南陽國王到許王，再到鄧王，低調自保、躬身親民，直到60歲大壽當夜離世。公元986年，宋太宗封錢俶爲南陽國王，令他就國鄧州。爲避猜忌、表明忠心，他四次上表懇請辭去國王名號。宋太宗遂先改封許王（先去掉「國王」爵號，降爲普通親王，作爲過渡封號），不久再晉封鄧王，與錢俶所居的鄧州相合。在鄧州的最後3年，錢俶沒有安享富貴，甚至不讓營造王府，而是購置了一批當地民居，稍加修繕就從汴京舉家搬遷了過來。從史料看，鄧俶在鄧州實實在在爲民做事：重修漢代水利鉏盧陂，灌溉數萬畝良田；從江南引進湖桑與絲織技術，造福一方；整頓吏治、減免賦稅、生活極簡，只住住宅不建王府；恪守臣節，低調謹慎，始終未曾離開鄧州。端拱元年（988年）八月二十四日，恰逢錢俶60歲大壽。宋太宗特派皇戚李惠、河州團練使王繼恩親臨鄧州，賜生辰幣幣、御賜壽禮、設宴祝壽。正史載，當夜有大流星墜於正寢之凌晨（1—3點）溢然長逝。正史說錢俶中風，但民間始終流傳着「暴卒」一說，他的死在歷史上也留下了「燭影斧聲」般的謎團。更蹊蹺的是，他去世這天，和他父親錢元瓘竟是同一個日子。

墓誌銘上的慎氏父子

錢俶墓誌上，出現了兩位慎氏：撰文者金紫光祿大夫慎知禮，錢俶三女兒的夫婿慎從吉。其實，這兩位慎氏的身份很不一般：慎從吉不僅是錢俶的女婿，也是撰文者慎知禮的長子。而慎知禮，又是以忠直剛正聞名於世的吳越國當年重臣慎溫其之長子。慎知禮自幼聰慧過人，十八歲被錢俶拔爲校書郎，後官至北宋工部侍郎、金紫光祿大夫（當時爲正三品）。慎知禮以「篤信經學、恪守孝悌」聞名，曾居家侍母十年，



《太平年》中，錢俶納土歸宋。

《宋史》載有其孝行。錢俶的墓誌，爲何由慎知禮撰寫？這可能源於慎氏家族與吳越王室有「一門雙駙馬」的姻親關係。慎溫其的次子，也就是慎知禮的弟弟慎守禮，也是吳越國駙馬。慎知禮的兒子慎從吉又娶了錢俶的三公主。因此，慎知禮是錢俶親上加親的親家翁，由親家翁爲錢俶撰寫墓誌，體現了錢俶對慎氏家族的極高信任。而慎溫其的文臣風骨和忠臣氣節，不僅令吳越王室深爲認可，宋室同樣是完全認同的。慎溫其之後有良好家風傳承，由慎知禮執筆撰文，宋太宗也自然願觀其成。慎從吉在錢俶墓誌銘中被明確記載爲錢俶之女的夫婿。墓誌銘文寫道：「次適汝南慎從吉」（錢俶的三公主嫁給了汝南（望都，今安徽穎上）慎從吉）。作爲慎知禮之子、慎溫其之孫，慎從吉迎娶錢俶三公主（推測爲孫太真王妃所生）。宋真宗時期，慎從吉曾經被任命爲權知開封府（首都市長）。慎從吉與錢俶三公主二人育有四子，第三子慎鏞，在仁宗朝被任命爲知湖州（吳興太守）。作爲錢俶的外孫，在吳越王去世46年之後，慎鏞重返吳越故地執掌一方。慎鏞也正是今湖州吳興區的古村鎮澹村村的開基者。至神宗朝，慎鏞的侄子慎修又由朝廷派遣出使高麗，後因宋金戰亂滯留。慎修由此成爲韓國慎氏的始祖。錢俶納土歸宋後，慎氏家族舉家搬遷、隨王北上。慎氏家族作爲吳越舊臣，也因忠誠而繼續受到北宋真宗、仁宗、神宗三代皇帝的青睞，甚至在定都朝鮮半島後，也出任了高麗王朝的重臣。慎氏家族從慎溫其「臨刑不屈」的忠臣風骨，到慎知禮的孝行感天，再到慎從吉、慎鏞、慎修的仕途成就，體現了這個家族綿延千載的文化傳承與品格節操。歷史長河，水靜流深。錢俶墓誌上的慎氏父子，正是這個忠厚傳家的文臣家族的一種映照。（作者：辰生）