

港商時評

「全港戲院日」日前圓滿結束，全港52間戲院共放映1694場電影場次，票價一律30元。文體旅局局長羅淑佩昨日表示，今年戲院日吸引逾20萬觀眾入場，較去年上升近10%。這則消息，在戲院業慘淡的當下，顯得格外珍貴。羅淑佩指出，只要有好戲，觀眾一定會買票入場。然而，好戲只是基礎，戲院行業更要不斷創新求變，方能擺脫困境、持續發展，才能在串流時代下找到生存空間，繼續「有得做」。

戲院業的困境絕非新鮮事。串流平台崛起、在家觀影成為常態、娛樂方式日益多元，種種因素疊加，導致戲院入座率持續下滑。不少人寧願等電影上架Netflix或Disney+，也不願花錢買票入場。加上疫情期間的封院措施更雪上加霜，多家戲院相繼結業。即使復常後，觀眾習慣已改變，要他們重新走進戲院，談何容易？戲院日入場人數上升固然令人鼓舞，但一日的光景，改變不了整個行業的結構性困境。戲院業若要擺脫「夕陽」標籤，就必須創新求變。

一是內容創新。VR電影潛力巨大，去年北京出現中國第一間專門放映VR電影的戲院，倫敦、紐約、首爾等各國城市也紛紛出現電影院被改造成VR戲院。VR電影要商業化必須具備一定觀影規模，例如法國製作的《消失的法老》，一次可讓一百人同時進行「多人走動式VR體驗」。香港在創科領域已有一定成就，絕對有能力在這一新興道佔一席位，通過借鑑這類模式，將科技優勢轉化為戲院創新的新動能，以獨特體驗吸引觀眾入場。

二是功能創新。戲院不只是放映場地，更可以是文化活動的場所。導演映後談、經典電影馬拉松、主題之夜、首映禮等等，增加觀眾入場的誘因。《文藝創意產業發展藍圖》提及，研究放寬不同場地的限制，提供更多表演和展覽場地，例如容許戲院用作現場表演。通過這些舉措，一方面可支持行業創新求變，同時亦可即時解決表演場地不足的問題，為本地藝術工作者提供更多推廣機會，甚至塑造成為品牌活動，並拓闊在戲院消費。

三是商業模式創新。部分戲院可考慮轉型為複合式娛樂空間，結合餐飲、零售等元素，讓觀眾不只是來看一部戲，而是來度過一個下午或一個晚上。韓國CGV影院不僅在放映中提供4D體驗，還在放映前提供音樂、遊戲、餐飲一條龍服務，把看電影塑造為獨特娛樂綜合體驗。內地更有「吃着火鍋看電影」的創新模式，將餐廳搬進電影院。戲院更不防引入可調角度的豪華按摩椅取代傳統座椅，觀眾可以一邊按摩一邊看電影，成為獨特賣點。

四是推廣創新。「全港戲院日」的成功證明，票價優惠是有效的宣傳手段。未來可考慮擴大規模，政府亦可每年派發文化消費券及電影券，吸引及培育新一代對影視的興趣。透過票價優惠，廣泛地向全港市民推廣電影文化，讓市民以相宜價格一家大小或與朋友到戲院享受觀影樂趣，培養他們到戲院欣賞電影的習慣，長遠拓展觀眾群，對電影業帶來裨益。

戲院日入場人數上升，是一劑強心針。戲院業若只靠一年一度的票價優惠，不可能擺脫夕陽命運。唯有戲院主動創新、電影業產出好戲，兩者雙軌並行，才能讓觀眾重新養成入場習慣。夕陽無限好，但求變，迎來下一個黎明。

香港商報評論員 于文

支援工商舖市場 讓經濟均衡發展

亞洲地產創辦人、山西省港區政協常委及召集人 蔡志忠

名家指點



蔡志忠

「這是最好的時代，也是最壞的時代」。用大作家狄更斯這句名言，來形容香港樓市大時代，似乎又很貼切。今天香港樓市處於充滿極端矛盾的年代，智慧與愚蠢、信仰與懷疑、光明與黑暗並存，既充滿希望也充滿絕望。描述香港樓市就像是描述巨變中的社會，這邊廂住宅市場非常興旺，新樓盤一枝獨秀，銷售十分暢旺，價格已在回升之中；另一邊廂商業地產仍然非常黯淡，商業大廈去貨緩慢，投資者被迫大幅度折讓出售，致使價格屢創新低。

近日一則樓市新聞，講述九龍東全新甲級商業大廈大幅減價，每平方呎僅以\$4000元出售，消息震撼了整個樓市。當鄰近同樣屬於東九龍的啟德機場重建區域，住宅新樓價格每平方呎價值逼\$40000元時，附近的甲級商廈成交呎價只是\$4000元，即商廈價格是住宅的十分之一，大家不覺得有問題嗎？

所謂「一念天堂，一念地獄」，同樣的環境、相近的地段、相似的景觀，以及差不多的建築用料，價格為什麼會相差那麼遠？難道將來香港的土地都只用來發展住宅嗎？

工商舖市場是被遺忘、甚至是受欺壓的市場，今天走到這種淒涼的地步，是有很多原因的。筆者之前的撰文都有詳細講述，在這裏就不再一一解讀了。只想簡單再提一提，銀行對工商舖的態度非常重要，現今各項經濟數據尚算不錯，是應該放開對工商舖貸款的時候了，期望貸款條件等也能與住宅相近。這樣的話，不但住宅市場向好，工商舖整體也能穩定下來。本人苦口婆心地不斷提出這些不公平現象，就是想讓當局注視問題的嚴重性，支援工商舖就是支持中小企業，只有市面恢復正常，別再到處皆是吉舖，經濟才算全面復蘇。

住宅與商廈價格懸殊現畸形

回說住宅與商廈的價格差距，坦白講，上述十分之一比例的描述比較誇大，是屬於個別例子。整體而言，商廈價格大約是住宅價格的三分之一吧，可是這個價格也是非比尋

常，這樣發展下去，除了港島核心區甲廈還有外賣青睞，其他地區的寫字樓是不完全沒有投資價值了？香港蓋樓的建築成本高昂，包括地價+建築費+利息+租售服務費+行政管理費等等，建一幢寫字樓每呎成本價最少也要1萬元，即使不算地價，成本也要7至8千元。這樣的建築成本遇上這樣的市場價格，根本不成比例，就算政府白送土地給地產商，他們也不敢投資興建寫字樓。

面對如此畸形的寫字樓市場，當局需要作出政策檢討，在不同層面對工商舖作更多支援，例如指示銀行對工商舖放鬆信貸，容許寫字樓的重建申請，以及放寬商廈改變用途（例如接受全層單位申請學生宿舍）等等。工商舖市場非常嚴峻，寫字樓供應過剩產生的空置率，市場上大量的急賣盤和銀主盤，造成今天非理性價格的出現。即使市場上開始見到不少投資者和用家在趁低吸納，但是仍然未能阻止價格下滑的趨勢，這點在九龍東更為明顯。香港是多元化的自由經濟市場，今天住宅市場如此興旺，理論上應該帶動工商市場向好，樓市與經濟息息相關，一環扣一環，均衡發展才更有利於香港未來前景。

創新求變 戲院有得做

重塑「香港製造」新時代競爭力

天津市政協委員、中華廠商聯合會副會長 陳家偉

商界心聲

陳家偉

特區政府正全速制定首份香港五年規劃。行政長官李家超表示，政府正密鑼緊鼓爭取於本季內發表香港五年規劃諮詢文件，廣納社會各界意見，務求今年內完成並公布正式規劃文本。這份港版五年規劃對香港長遠繁榮穩定意義深遠，充分彰顯特區政府實幹擔當、為民施政的初心使命，為香港與國際「十五五」規劃部署、鞏固由治及興良好態勢，打下堅實發展根基。香港必須藉今次規劃編制重要契機，重塑本地工業發展新格局，推動傳統工業優化升級、新型創科工業加速崛起，以產業多元發展夯實城市長遠發展根基。

長期以來，香港憑藉國際金融、貿易及航運中心優勢實現經濟騰飛，但產業結構長期偏重服務業，工業發展逐漸弱化、產業根基日趨單一。回望過往歲月，製織製衣、鐘表珠寶、電子輕工等傳統工業，曾締造舉世聞名的「香港製造」金字招牌，是香港經濟起飛、社會積累財富的重要基石。惟隨時代變遷，本地土地資源緊絀、經營成本持續攀升、勞動力供應不足、生產模式老化落後等問題陸續浮現，傳統工業生存發展空間不斷收窄，產業轉型升級已是勢在必行、刻不容緩。港版五年規劃必須直面工業發展深層痛

點，以創新科技全面賦能傳統工業改革升級，推動老舊產業提質增效、轉型蛻變，重塑「香港製造」新時代核心競爭力。

創科賦能 綠色提質

優化升級香港傳統工業，關鍵要堅持創科賦能、數字轉型、綠色提質三大核心方向，走好傳統產業高端化、精品化、智能化的升級路徑。香港傳統工業具備國際品牌信譽卓著、高端設計能力突出、全球銷售網絡完善三大核心優勢，發展短板則集中於生產智能化水平不足、數字化改造進度偏低、綠色低碳轉型滯後等方面。特區政府應依託五年規劃配套專項扶持政策，設立傳統工業升級專項資助計劃，以政府配對補貼模式，大力支持本地傳統企業引入人工智能、大數據、物聯網等前沿技術，改造升級老舊生產線，以智能製造取代傳統勞動密集型生產。紡織製衣行業可積極推廣無水染色、低碳環保等先進生產工藝，加快實現綠色低碳轉型；鐘表、精密電子行業可引入智能裝配與精密檢測設備，有效提升產品精度與生產整體效率。同時依託香港高校雄厚科研實力與生產力促進局專業服務力量，搭建產學研用深度融合對接平台，推動科研成果成功落地企業生產線，破解創科研發與實體產業脫節難題，帶動傳統工業從簡單代工生產，邁向高附加值高端精品製造。

深化灣區聯動

在盤活傳統工業存量資源、做優舊有產業的同時，香港更要主動搶抓國家培育新質生產力重大歷史機遇。香港應立足科研基礎紮實、國際化資源富集的獨特優勢，重點聚焦生命健康科技、人工智能數據應用、先進新材料三大核心產業賽道，依託港版五年規劃做好頂層設計，系統科學布局新型工業整體發展版圖。

一方面，要強化政策統籌頂層布局，打造新型工業優質營商發展生態。明確新型工業化中長期清晰發展目標，優化北部都會區、

深港河套合作區土地空間資源配置，規劃建設創科工業專屬產業集群，有效破解土地空間不足發展瓶頸。設立創科產業引導基金，積極引導社會資本踴躍投入創科實體產業，構建政府、企業、科研機構、投資機構四方協同聯動發展格局，為新型工業高質量發展提供政策、資金、土地全方位堅實保障。

另一方面，要深化大灣區產業協同深度聯動，拓闊香港工業發展廣闊空間。堅持「香港研發、灣區製造、全球銷售」協同分工新模式，香港聚焦科研創新、高端設計、品牌運營、國際營銷等高附加值環節，大灣區內地城市承接產業化規模生產製造環節，全面升級經典「前店後廠」合作模式。依託深港創科合作區聯動優勢，共建科研資源共享、人才互通共用、成果高效轉化的完整創新鏈條，實現香港基礎研究優勢與灣區產業轉化優勢深度融合，讓新型創科研發成果快速落地投產，有效轉化為實體經濟發展生產力。

人才是工業轉型升級與創科創新發展的第一核心動力。港版五年規劃必須將創科人才培育引進擺在重要位置，一方面支持本地高校優化創科工業相關專業學科設置，重點培育本土青年創科產業人才，夯實本地人才根基；另一方面持續優化高端人才入境引進政策，廣納海內外創科領軍人才及專業技術人才，打造國際一流創科人才高地，為新舊工業轉型協同發展提供堅實可靠人才支撐。

總括而言，首份港版五年規劃，是香港回歸以來首個系統性中長期發展綱領，既是對接國家戰略、融入國家發展大局的關鍵抓手，亦是破解產業結構短板、推動經濟高質量發展、提升民生福祉的核心藍圖。香港坐擁「一國兩制」獨特優勢，背靠祖國龐大市場、聯通全球國際網絡，發展機遇前所未有。只要香港緊扣國家發展戰略，扎實推進傳統工業優化升級、聚力做强新型創科工業，新舊產業協同發力、創科實業雙向賦能，必定能推動香港經濟高質量發展行穩致遠，在融入國家發展大局中續寫由治及興全新篇章。

搶抓航天機遇 明確定位發力

福建省政協委員、就是敢言名譽主席 高黎雄

就是敢言

當下，全球航天科技邁入產業化、商業化高速發展階段。從衛星應用到太空經濟，這一領域早已成為驅動新質生產力、重塑全球產業格局的核心引擎，更是國家推動科技自立自強、實現高水平對外開放的重要抓手。作為背靠祖國、聯通全球的國際金融與專業服務樞紐，香港在全球航天經濟浪潮中具備獨特優勢。若能找準定位、精準施策，既能助力國家航天事業邁向國際化，更能突破本地經濟轉型瓶頸，培育全新經濟增長動能。

航天產業並非單純的科研領域，而是具備強大產業鏈帶動效應的高附加值賽道。產業上游聯動尖端材料、人工智能、精密製造等硬核科技，下游延伸至衛星通訊、遙感應用、跨境電商等多元應用場景。根據世界經濟論壇與麥肯錫聯合報告，全球太空經濟市場規模預計將從2023年的6300億美元增長至2035年的1.8萬億美元，年均增長率高達9%，遠超全球GDP增速。對於經濟結構亟需優化升級的香港而言，布局航天經濟並非盲目跟風，而是契合自身優勢、對接國家發展戰略的理性選擇，更是擺脫傳統產業依賴、實現高質量發展的關鍵突破口。

優勢在金融、服務、聯通

香港發展航天經濟，核心優勢聚焦於金融服務、專業服務與國際聯通三大層面。

香港擁有成熟完善的國際資本市場、多元化融資管道及專業資產管理體系，恰好匹配航天產業高投入、長周期、高回報的發展特質。香港可打造為全球航天創科企業的跨境融資中心、太空資產配置及風險管理平台，有效銜接國際資本與內地航天項目，破解產業融資難題。香港特區政府在新一份預算案中已明確要求港交所審視並優化上市規則，放寬未盈利航天科技企業上市門檻，以吸引更多航天企業來港上市。

香港的國際法律、仲裁、知識產權、會計審計體系全面與國際接軌，能為航天技術轉化、專利保護、跨境合作、國際爭端解決提供全流程專業支援。同時，香港憑藉開放包容的人才引進機制，可匯聚航天科研、金融投資、國際營運等複合型人才。目前香港已通過「InnoHK創新香港研發平台」投入逾1億港元支持大學航天研發項目，並成立了「香港太空機械人與能源中心」參與國家嫦娥八號任務。

更為關鍵的是，香港憑藉「一國兩制」制度優勢，成

為大灣區航天產業協同發展的核心紐帶。大灣區具備完備的航天科研與先進製造產業鏈，香港雖不具備硬件製造全產業鏈，但在衛星數據服務、金融及法律等軟性產業鏈環節具有全球不可替代性，可形成「內地科研製造+香港金融服務」的錯位發展格局。這既助力內地航天企業拓寬國際市場，也引入全球優質資源賦能大灣區航天產業發展，充分發揮「超級聯繫人」的獨特作用。

精準聚焦 無須全鏈布局

立足自身優勢，香港發展航天經濟無須追求全產業鏈布局，而應聚焦高端服務、精準發力，推進多項關鍵舉措。

其一，明確產業發展定位，深耕航天金融服務、太空保險、知識產權交易、國際合作仲裁等細分領域，打造航天產業國際專業服務高地，避免與內地城市出現同質化競爭。

其二，加快制度創新與政策優化，出台航天經濟專項扶持政策，完善稅收優惠、人才引育、場地配套等支援措施；持續推動港交所落實已獲政府支持的上市規則優化，構建契合航天產業發展的資本服務體系。同時，深化與國家航天機構、內地航天企業及高校的合作，共建技術成果轉化平台與科研實驗室。香港中文大學已成功發射「港中文一號」衛星，香港高校亦深度參與國家探月工程，此類合作應進一步推廣與深化。

其三，依託國際化優勢拓展全球合作。在國家航天發展戰略框架下，搭建航天科技國際交流合作平台，聯合「一帶一路」共建國家及東盟地區開展衛星應用、技術共享等務實合作。國家航天局已明確提出推動商業航天企業「有序出海」，重點目標市場即包括上述區域，香港可發揮「超級增值人」作用，以航天科技助力全球數字經濟、綠色經濟發展，既拓寬香港航天產業的國際市場，也進一步提升中國航天的國際影響力。

航天科技的蓬勃發展，為香港經濟轉型帶來難得的歷史機遇。香港唯有牢牢把握自身核心優勢，主動對接國家航天發展戰略，以金融賦能產業、以專業銜接全球、以協同實現共贏，才能在全球太空經濟浪潮中搶佔先機。此舉既能推動香港擺脫經濟發展路徑依賴，培育創科與高端服務新動能，更能讓香港在國家科技強國建設中彰顯獨特價值，實現本地長期繁榮穩定，在航天經濟新藍海中開拓屬於香港的發展路徑。

國安築根基 發展譜新篇

香港福建社團聯會常務副主席 洪頂超

港事講場

洪頂超

今年4月15日，是第十一個全民國家安全教育日，夏寶龍主任以視像致辭，為香港發展指明「安全為基、對接十五五」的核心方向，話語懇切、立意深遠，既點出香港治亂興衰的關鍵邏輯，也擊穿了融入和服務國家大局的光明前路。

安全，從來都是香港的生命線。回望修例風波時黑暴肆虐、社會動盪、民生凋敝，發展更無從談起。香港國安法實施後，亂象終結，香港重回全球最安全城市之列，國際資本紛至沓來，營商環境穩步修復。夏寶龍主任強調「有安全才有發展，沒有安全一切無從談起」，正是香港由亂到治的深刻啓示。這份安定來之不易，更需居安思危——反中亂港勢力借大埔火災「以災亂港」、外部勢力伺機干預、地緣衝突潛藏風險，時刻提醒香港必須築牢安全防線，強化底線思維。

近期中東局勢持續緊張，導致國際油價屢創新高。香港作為能源純進口地區，汽油價格已全面突破每升30港元，商用柴油價格企，直接加重交通運輸、漁業及市民生活成本，對經濟民生構成壓力。特區政府迅速回應，推出為期兩個月的商用柴油補貼計劃，每升補貼3港元，正是統籌安全與發展、應對外部風險的有力舉措。我們亦慶幸有國家作為我們堅實後盾，才不致像某些地方一樣，需限制使用能

源。這也再次說明，外部地緣風險隨時可能衝擊香港，唯有築牢安全底線、強化風險應對能力，才能穩住發展根基。

國家「十五五」規劃開局，為香港帶來歷史性機遇。夏寶龍主任明確支持香港制定首個五年規劃，聚焦北部都會區建設。這既是香港鞏固金融、航運、貿易中心優勢，向高附加值轉型的內在需求，更是主動對接國家戰略、深度融入大灣區的必然選擇。從鞏固傳統優勢到培育新質生產力，從建設國際創科中心到強化高等教育樞紐，香港的發展藍圖與國家大局同頻共振，必將在「十五五」新征程中釋放更大潛能。

由治及興，離不開社會同心協力。夏寶龍主任呼籲特區政府履行「當家人」職責，統籌安全與發展；立法、司法、行政要協同發力，並號召企業家投身北都建設、青年把握時代機遇，將個人發展融入香港與國家的未來。正如李家超特首所言，香港制定五年規劃「責任大、任務重」，但只要各界心往一處想、勁往一處使，就能凝聚起愛國愛港的磅礴力量。

國安家好，港興業旺。當下世界變亂交織，香港憑藉穩定環境與獨特優勢，迎來發展最好時期。以高水平安全護航高質量發展，主動對接「十五五」規劃，深度融入和服務國家大局，香港定能鞏固由治及興態勢，讓東方之珠綻放更璀璨的光彩。