

大灣區機遇與挑戰並存



至誠穎評 林至穎
港區全國人大代表
廣東省政協委員

2019年2月18日，中共中央、國務院發布《粵港澳大灣區發展規劃綱要》（以下簡稱《綱要》），揭開了大灣區發展的序幕。2023年4月，國家主席習近平到廣東視察時，賦予粵港澳大灣區「一點兩地」的全新定位，提出要使大灣區成為新發展格局的戰略支點、高品質發展的示範地、中國式現代化的引領地。

展望未來，機遇與挑戰並存，大灣區面對新階段的發展需要。香港作為大灣區中的重要城市，受其發展影響極深，港人不可不察。

大灣區經濟克服萬難，取得長足發展。2019年以來，先後出現修例風波、新冠疫情、中美博弈加劇等挑戰。不過，大灣區透過市場整合、鼓勵創新和社會建設，獲得增長動力。自《綱要》發布後，不同級別的政府公開發布涉大灣區政策602條，其中國家發布超過100條、省級層面發布近200條，涉及營商環境、合作平台、現代產業、科技創新、基礎設施、優質生活圈等領域。大灣區經濟總量增長約3.8萬億元（人民幣，下同），人口也從約7000萬人增加至超過8600萬人，進入世界500強企業25家，比2018年增加5家。2023年，大灣區經濟總量預計將超13.6萬億元，經濟規模邁上新台階。

大灣區的科技發展成績斐然。「深圳—香港—廣州」創新集群連續四年位居全球創新指數第二。區內的產業格局主要由新一代電子資訊、綠色石化、智慧家電、汽車等八個超萬億元級產業鏈組成，另有三個5000億至1萬億元級、七個1000億至5000億元級、兩個百億元級的戰略性產業集群。區內國家級高新技術企業數量增加3萬家，國家級高新技術企業總量達到7.5萬家。

大灣區開始形成有效的互動機制。橫琴、前海、南沙、河套四個平台相繼落地，大灣區重大合作平台體系開始成型。硬聯通方面，粵港澳跨境交通基礎設施陸續建成，例如廣深港高鐵、港珠澳大橋等。大灣區「一小時生活圈」正在加快形成。2023年，僅經港珠澳大橋珠海公路口岸出入境旅客就超過1630萬人次，港澳居民超過992.7萬人次，創歷年來新高。軟聯通方面，大灣區作出

許多規則銜接和對接的努力，當中包括營商環境、灣區產品標準、專業資格認可等。港澳居民更便利到廣東省創業就業，大灣區也可藉此接軌國際規則，促進人流、物流、資金流、資訊流的跨境高效流通。

回顧過去五年，大灣區形成有效的合作機制，使其經濟發展和科技實力逆水行舟。展望未來，大灣區將會面對地緣政治風險和經貿限制。因此，香港應發揮所長，並藉此獲得發展機會。

關注美大選相關風險

面對地緣政治風險，粵港澳三地政府需要加強頂層設計。2018年中美貿易戰至今持續五年以上，美國經歷兩任不同政黨出身的總統主政，也同樣維持對華博弈的取態。美國在2023年面臨嚴重通脹，仍維持對華脫鉤的大方針不變，地緣政治風險已成為必須注意的長期因素。2024年是美國總統選舉之年，8月確定總統候選人，11月5日舉行選舉，拜登與其他派別的總統候選人都很可能透過對華強硬的姿態爭取選票。粵港澳三地政府可在發改委牽頭下，形成大灣區風險委員會，共同模擬美國政府及其候選人在不同場景下推出的政策，場景則按照對大灣區發展影響評估為樂觀、中平、悲觀，並做出相應對策預案。

面對西方經貿限制，香港商界應協助大灣區企業管理海外供應鏈。西方經貿限制令許多低附加值的生產環節（如組裝環節）轉移到新興市場，例如越南等。大灣區企業可將產能分布到「一帶一路」沿線國家，減輕來自美國的地緣政治風險。香港商界可以發揮其國際金融中心的優勢，在企業的總部、金融需要及法律安排，並提供品質管理標準，維持大灣區企業對海外供應鏈的控制。此外，大灣區企業可出口當地無法生產的關鍵零部件，依託石化工業、智慧家電、汽車等優勢產業，維持對海外供應鏈的管理。香港商界在此過程中扮演超級聯繫人的角色。

長風破浪會有時，直掛雲帆濟滄海。大灣區深具潛力，五年間雖然面對眾多挑戰，但經濟增長依然顯著，科技實力依然有所增長，形成越來越多有效的合作機制。但隨著今年進入美國競選年，地緣政治風險的挑戰更大，美國的貿易限制也會影響大灣區發展。粵港澳三地政府需要加強頂層設計，應對地緣政治風險。香港商界當發揮所長，增強大灣區海外供應鏈的管理。



橫琴、前海、南沙、河套四個合作平台相繼落實，大灣區開始形成有效的互動機制。圖為珠海橫琴金融島，成為灣區新地標。



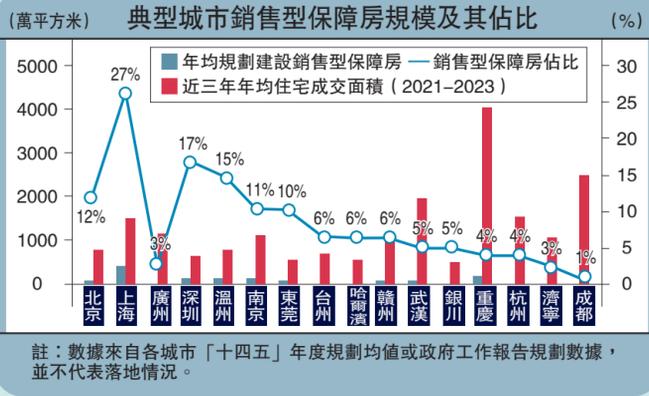
▲中國房地產補上保障房這一軌，就可以從原來的獨輪驅動變為雙輪驅動，跳出以往「漲壓跌救」的政策循環，有助穩定樓市拉動經濟。

看空中國經濟，唱衰房地產已經成為當下國外輿論乃至學界「時尚」，國際組織和評級機構都在爭先恐後地下調對中國經濟的展望和評級。但過去一直扮演房地產「吹哨者」角色的筆者，反而看到了房地產乃至中國經濟恢復的積極信號。

內房市場出現積極信號



鞭辟入裏 趙燕菁
廈門大學教授



對於筆者來說，房地產市場的積極信號，就是2023年8月25日國務院常務會議審議通過的《關於規劃建設保障性住房的指導意見》（以下簡稱《意見》）。原因很簡單，此次房地產超調，既不是結構性原因，也不是外部原因，而是房地產短期政策不適應經濟已經從高速度轉向高質量所致。換句話說，中國房地產這輛車沒問題、路沒問題，而是提檔換速的操作出了問題。只要調整到正確的模式，房地產就可以繼續平穩前行，甚至可以走得更遠。

看標題《意見》似乎只是針對保障房，但仔細閱讀下面這些內容後就會發現，這一政策的重大意義在於開啟了中國房地產的雙軌制：一是「讓工薪收入群體逐步實現居者有其屋，消除買不起商品住房的焦慮，放開手脚為美好生活奮鬥」；二是「讓商品房回歸商品屬性，滿足改善性住房需求，促進穩地價、穩房價、穩預期，推動房地產業轉型和高質量發展」。簡單講，就是「商品歸商品，保障歸保障」。

可以說，《意見》就是對7月24日政治局會議的具體化，也是近年來房地產領域出台的最有含金量的政策。一旦中國房地產補上保障房這一軌，房地產就可以從原來的獨輪驅動變為雙輪驅動，跳出以往「漲壓跌救」的政策循環，無論其自身的穩定還是對經濟的拉動都會顯著提升。當然，開對了藥還不意味著就能治好病，如果劑量不夠，低估了這一政策的戰略意義，錯過最佳治療窗口，這一政策依然可能落空。因此2024年最要緊的工作，就是加快中央政策的落地，盡快恢復市場對房地產的信心。

地產需求轉向存量

要解決市場信心不足，首先要澄清對房地產形勢判斷的誤區。

現在有一種流行的認識，就是隨着城市化的完成，中國人均增量住房需求已經見頂，增量空間已經很小，即使沒有打壓房地產政策，市場早晚也會收縮。且不說中國人均居住水平相對發達國家還有巨大差距，房地產在結構和空間上都存在被抑制的質量空間。在結構上，中央此次提出「改善性住房需求」就存在巨大缺口，由於長期的政策抑制，很多方面需求轉變為巨大的海外房地產需求；在空間上，雖然城鄉間人口轉移趨緩，但城市間人口轉移依然旺盛，在三四線城市供給過剩的同時，一二線城市仍有大量沒有穩定住房的人口。

房地產不能只看增量。巨大的增量只不過是城市化起飛階段特定的現象。常態下的房地產更主要的存量。改革開放以來，中國形成了人類歷史上空前規模的存量不動產，對於如何管理如此龐大不動產我們幾乎完全沒有經驗。根據七普數據，中國城鎮人口9億，城鎮住房存量高達333億

平方米。其中1990年以前的房屋佔8.7%，29億平方米；2000年以前的房屋佔27.5%，到2030年房齡超30年的房屋總量將高達92億平方米。巨大的存量使得即使微小的更新，都意味着巨大的需求。

和任何產品一樣，房地產從完成的那一刻起，升級需求也就隨之而生。手機如此、汽車如此、電腦也是如此。現代建築技術使我們完全有可能像更新傢具、電器一樣更新不動產。作為幾乎所有消費的平台，住房升級帶來的需求將會遠超手機、汽車，沒有任何消費品可以企及。

因此，未來的房地產不會因增量消失而終結，而是會在巨大存量基礎上再生。二級市場變得比一級市場更重要，城市更新變得比新區開發更重要。資產管理將成為房地產的核心業務，發現存量資產的價值將重塑房地產業的內在邏輯。外界認為「新房的擔心減少就是房地產的末日」，這種擔心完全沒有必要。

商品屬性必須恢復

很多人不理解為什麼重啟中國經濟必須要救房地產。對中國經濟而言，存量不動產不僅意味着巨大的消費富礦，同時也貯存了中國最主要的財富。過去二十年，中國中產階級之所以出現現象級的「湧現」，主要是因為房地產為核心的家庭財產擴張。彭博經濟估計，房價每下跌5%，房地產財富就會蒸發19萬億元人民幣。彭博社經濟學家Eric Zhu警告說：「這可能只是未來幾年更多財富損失的開始。除非出現大牛市，否則金融財富的小幅增長不太可能抵銷房地產財富的損失。」

不僅是家庭部門，中國地方政府、企業、家庭最核心的資產都是不動產。如果說發達國家財富很大程度體現在股票等形態的資本，救經濟先要救股市，那麼中國的財富主要都體現在房地產上，因為市場交易中的不動產價格會給所有存量不動產定價，所以中國經濟要恢復增長就一定要救房地產。需要強調指出的是，救房地產的目的不是要賣更多的房和地，而是要恢復房地產作為資產的流動性——應將不動產價格恢復作為比房地產規模恢復更重要的政策目標。

當前房地產無序潰退的一個主要原因，就是政策執行部門將「房住不炒」錯誤解讀為「打壓房價」，房地產供給規模完全失控。實踐也證明筆

者之前的預測，打壓房價不僅無助於無房者購房，反而借金融系統將風險傳導到所有市場主體（政府、企業、家庭），使得全社會收入同步下降造成消費全面降級。因此，未來房地產工作核心，就是必須盡快恢復不動產的商品屬性。只有不動產價格回升，存量資產的價值才能恢復，金融系統才能擁有高流動的抵押品，債務問題才能解鎖。

產業轉型化危為機

我們必須清楚意識到，現在面對的就是一場戰爭，主戰場就是房地產。此時最大的危險就是猶豫不決，低估戰爭的烈度。應當把保障房為核心的房地產轉型從之前的戰術級別，升級為戰役級別。鑒於這一戰役的投入之大，任務之艱巨，政策之複雜是前所未有的，有必要在中央層面成立由熟悉財政、金融、土地和地方政府運作的精幹力量組成的「總前委」，協調金融、住房、土地、地方政府利益和政策矛盾，必要時直接下場推動重點城市的保障房建設。

2024年，還債進入高峰。中國經濟將會比2023年更加困難。對此，我們必須有充分的準備。也正因此，中央決定的房地產轉型必須以超常的力度和速度堅決執行。以保障房為核心的房地產政策，顯示出決策者已經意識到問題的癥結所在。財赤突破3%也意味着過時的財政禁忌正在被突破。現在需要的就是最快的戰役展開。只要政策和財力及時到位，2024年中國房地產完全可能化危為機，房地產不僅會再次成為增長的動力，還將在中國歷史上第一次解決人民「住」的問題。

1989年面對美國比今天嚴厲得多的制裁、封鎖，中國經濟跌到了谷底。很多人（包括我本人）對中國經濟的看法遠比今天更悲觀。但是1990年城市土地有償使用的政策的推出，使得中國經濟在1991年實現了出乎所有人意料的V形反彈，1992年鄧小平南方講話則進一步鞏固了改革開放的大趨勢，整個社會信心為之一振。今天，中國房地產向雙軌制的轉型也具有類似的政策效果。有理由相信，大規模的保障房建設將會像土地有償使用政策那樣，幫助中國經濟突破封鎖，再次起飛。

（註：原文標題為《我為什麼看好2024年的房地產》，獲作者授權後刊登內容有刪減。）

息口趨降 趁機撤辣穩定樓價



主樓布陣 布少明
美聯物業住宅部行政總裁
(港澳)

萬眾期待的新一份財政預算案即將公布。在財案公布前夕，一手市場已「群盤並起」，紛紛伺機在財案後「搶鬧」出擊；至於整體二手繼續呈現整固局面，買賣雙方均靜待財案帶來利好經濟及樓市消息，故暫時仍傾向按兵不動。

近期市場要求撤辣之聲不絕，主要原因是自從去年10月底施政報告「減辣」措施推出後，從樓市「10大指標」觀察，包括樓價、一手交投、二手成交、股市、賣地成績、負資產、貨尾、新供應、全新盤未售率、按息，可見樓市表現未見明顯改善，甚至有每況愈下之勢。

上述「10大指標」自去年10月政府宣布「減辣」後持續惡化。若與去年首10月，即樓市未減辣前平均數字作比較，發現期內樓價下跌8%；一手成交量每月下跌一成；反映二手交投的35屋苑成交下跌兩成；期內恒指跌約15%；

至於住宅官地賣地收入，更是大跌約93%，嚴重影響政府庫房收益。

負資產數字期內大增約2.6倍；現樓貨尾量上升約13%；未來三至四年住宅新供應上升約3%；全新盤未售率上升約8個百分點，至於按息上升約0.5個百分點。總括上述10個指標，我們可以知道整體情況愈變愈差，所以目前市場主流建議政府「全撤辣」，絕非無的放矢，期望進一步刺激樓股市場，「多管齊下」透過協同效應，進一步加快本港經濟復甦。

料今年樓價升5%

假如財案落實「撤辣」，後市明朗，必有助釋放潛藏的購買力，令市民及新來港的專才等可按各自置業或投資需要買賣物業，而毋須受「辣稅」掣肘，屆時樓市成交回升，重現健康「小陽春」，繼而惠及整體經濟。

個人預期，現時息口高企，即使特區政府「全撤辣」亦不會為樓市帶來過度刺激，從而出現急升的情況，只會令不斷滑落的樓價得以喘定。若配合息口回落，經濟向好，全年樓價或有5%以內的回升空間。