



▲香港憑藉融資、法律、仲裁、保險等專業服務領域的優勢，協助推動企業科技成果轉化和產業化。

## 經濟觀察家

四中全會公報圍繞建設強大國內市場、擴大高水平對外開放、優化區域經濟布局等關鍵議題，提出了一系列戰略部署。不僅為國家經濟注入強大的政策信心，也為香港提供了全新的發展機遇。

# 港發揮優勢 貢獻國家「十五五」發展

**明觀四海 梁海明** 在國家經濟轉型和全球經濟格局重塑的關鍵階段，香港作為國家與世界連接的重要樞紐，須更主動融入國家發展大局，充分發揮「一國兩制」的獨特優勢，把握全面深化改革和高水平開放中的機遇，助力國家發展目標的實現，同時為自身經濟注入新動力。

### 捉緊擴大內需機遇

四中全會公報明確提出「建設強大國內市場，加快構建新發展格局」。在「雙循環」戰略中，國內大循環被確立為主體，這既是推動經濟內生增長的關鍵，也是增強經濟韌性的長遠之策。香港以其獨特的區位優勢和國際化功能，將在國內大循環中發揮不可或缺的支持作用。

首先，香港應抓住內地消費升級和高質量發展的機遇，積極融入國內消費市場。隨着內地居民消費日益呈現個性化、品質化和綠色化趨勢，香港作為國際消費品集散地和高端服務中心，可以憑藉自由港的優勢，將更多全球優質商品和服務引入內地市場，滿足多元化需求。同時，香港應加快與內地電商和數字消費平台的深度對接，充分利用自身在物流、供應鏈和品牌推廣上的國際化優勢，通過與粵港澳大灣區的緊密合作，打造內地跨境電商的重要樞紐，進一步擴大市場空間。

其次，香港的金融服務業要進一步為國內市場建設提供支持。內地市場的統一建設離不開強大的資本支持，而香港作為全球領先的國際金融中心，理應發揮其融資平台和創新能力的優勢。近年來，「滬港通」、「深港通」、「債券通」等互聯互通機制，為內地資本市場的開放注入了活力，未來香港應進一步推動金融創新，特別是在綠色金融、人民幣國際化、金融科技以及電子貨幣領域深化合作。

隨着數字人民幣的推廣與跨境支付技術的升級，香港可以成為數字貨幣與電子支付的國際化試驗窗口，為跨境資金流動和數字經濟發展提供高效解決方案。同時，通過構建更完善的金融生態系統，香港能夠為內地經濟的高質量發展、國內大循環的暢通，以及全國統一市場的建設提供更多元化的資金支持和現代化金融服務。

再次，香港還可充分發揮其在專業服務領域的優勢，為內地建設全國統一市場提供全面而高效的智力支持。作為國際化程度較高的經濟體，香港在法律、會計、工程諮詢、知識產權保護，以及商業仲裁等專業服務領域具有成熟的體系和國際認可的高標準。這些優勢不僅能夠幫助內地企業在標準化、合規性和透明度方面與國際接軌，還可以為內地市場在政策制定、風險管理和市場監管等方面提供諮詢支持。

與此同時，香港還可以通過與內

地企業的深度合作，積極參與重大基礎設施項目、跨境投融資及企業治理優化，為內地企業在國內外市場的競爭力提升注入新動能。通過這種專業服務的深度融合，香港將在推動全國統一市場高效運行、破除區域壁壘和優化資源配置方面發揮重要作用，進一步助力國內市場的高質量發展。

### 用好雙向平台功能

全會也提出「擴大高水平對外開放，開創合作共贏新局面」，並明確要求以開放促改革促發展。香港作為內地最國際化的城市，具有在推動高水平對外開放中發揮重要作用的獨特優勢。

首先，香港應在高質量共建「一帶一路」中扮演更重要角色，並在「引進來」和「走出去」中發揮雙向橋樑作用。自「一帶一路」倡議提出以來，香港憑藉其在融資、法律、仲裁、保險等專業服務領域的優勢，為沿線國家的基礎設施建設和投融資提供了重要支持。未來，香港應進一步鞏固其專業服務的國際領先地位，不僅為內地企業「走出去」提供全方位服務，還要主動吸引共建「一帶一路」國家的企業和資本「引進來」，通過香港的平台進入內地市場，推動多邊投資合作。同時，香港應鼓勵本地企業與內地企業深化合作，共同參與「一帶一路」項目的實施，攜手開拓海外市場，擴大經貿網絡，以實現互利共贏，為內地和國際市場注入新的增長動力。

其次，香港應強化其國際金融中心的樞紐功能，進一步優化服務體系，為內地企業「走出去」提供全方位金融支持，同時吸引海外企業「引進來」參與內地市場的高質量發展。作為全球最大的人民幣離岸業務中心，香港不僅在人民幣存款、債券發行和外匯交易中保持領先地位，還在推動人民幣成為國際貿易和投融資的主要結算貨幣方面發揮了重要作用。未來，香港應加快發展更多人民幣產品和服務，擴大人民幣資產的全球吸引力，同時加強金融科技和跨境支付體系建設，為人民幣在共建「一帶一路」國家和國際市場中的廣泛應用提供技術保障。通過提升在投融資、資產管理和風險管控方面的能力，香港將在深化金融開放、促進資本雙向流動的過程中，為國家金融安全和全球市場穩定貢獻更大力量。

再次，香港還應積極推動貿易創新發展，為國際循環注入新動力。在國家大力發展數字貿易和服務貿易的背景下，香港可以利用其優越的地理位置和高度發達的服務業體系，成為內地與全球之間的數字貿易樞紐。例如，香港可以推動建立國際化的數字貿易規則和標準，吸引全球數字貿易企業在港投資，打造國際數字貿易平台。同時，香港還應與內地合作，推動服務貿易的自由化和便利化，為國際循環注入更多活力。

四中全會還提出了要「優化區域

經濟布局，促進區域協調發展」，並強調要發揮重點區域增長極作用，構建高質量發展的區域經濟布局。這一戰略部署為香港與內地其他地區的聯動發展提供了重要契機。

### 加強與全國城市合作

首先，香港應深化與粵港澳大灣區其他城市的合作。大灣區作為全國經濟最具活力和創新力的區域之一，是國家推動區域協調發展的重要引擎。香港與大灣區其他城市在產業結構上具有很強的互補性。未來，香港應在金融、航運、科技創新等領域與大灣區其他城市加強合作。例如，在金融領域，香港可以為大灣區內的科技企業提供融資服務；在科技創新領域，香港可以與深圳聯合建設國際科技創新中心，推動科技成果轉化和產業化；在航運領域，香港可以與廣州、深圳等城市合作，打造世界級港口群。

其次，香港應積極參與海南自由貿易港的建設，特別是在今年12月海南自貿港封關運作後，抓住這一標誌性節點深化合作。作為國家全面深化改革與擴大開放的重要試驗田，海南自貿港的特殊政策和對外開放力度為香港提供了廣闊的合作空間。香港可充分發揮其在國際貿易、航運物流和金融服務方面的優勢，與海南聯合打造區域性貿易和物流樞紐，連接國內外市場。同時，香港還應在離岸貿易、服務貿易、自由港運營經驗，以及國際旅遊等領域與海南探索更多創新合作模式，例如共同拓展跨境電商、數字貿易及綠色金融的應用場景。此外，香港可以通過與海南協同推進制度創新和政策對接，共同構建更開放、更高效的自由貿易體系，助力國家在全球經濟格局中的競爭力提升。

再次，香港還應充分利用其在海洋經濟領域的優勢，與全國其他沿海地區加強合作。海洋經濟是未來全球經濟的重要增長點，而香港作為一個國際化的港口城市，具有發展海洋經濟的天然優勢。未來，香港可以與全國其他沿海城市聯合發展海洋工程、海洋資源開發和海洋環境保護等領域，共同推動海洋經濟的高質量發展。

四中全會提出的戰略部署，為國家經濟的高質量發展指明了方向，也為香港的未來發展提供了寶貴機遇。在全新的歷史階段，香港唯有主動融入國家發展大局，才能不負時代重任。面對「雙循環」戰略、高水平對外開放、區域協調發展的新格局，香港應用好自身的制度優勢和國際化能力，積極參與國內大循環建設，強化國際市場橋樑作用，並在「一帶一路」、粵港澳大灣區和海南自貿港等重大國家戰略中貢獻力量。唯有以更加主動的姿態把握機遇、迎接挑戰，香港才能在助力國家發展的同時，實現自身的長期繁榮與穩定。

（作者為海南大學「一帶一路」研究院院長、絲路智谷研究院院長）

## 胖東來模式掌握「大消費」流量密碼



共創共享  
戈峻

最近逛了一間超市，忽然腦海中浮現起近年火出圈的胖東來，一家來自河南省四線城市許昌的超市，卻因為成功握住了「大消費」機遇而火爆全國，成為被譽「全民超市」的連鎖品牌，就連曾經的「超市老大哥」永輝也要向其學習，實行「胖改」。

胖東來的成功，包括極致客戶服務體驗、對商品品質的堅持，成功建立顧客的忠誠度，證明在互聯網與電子商務盛行的當下，傳統實體零售不一定是捱打，只要掌握好「大消費」時代的流量密碼，同樣可以找到新零售周期的活法。

### 胖東來去年利潤逾8億

先說說現時內地零售業局面。國際大型連鎖品牌百盛百貨，其於北京經營超過三十年的全國首家門店，早前宣布因戰略轉型與運營壓力，將於今年底關閉。根據不完全统计，今年上半年，全國至少有1.71萬家實體門店宣告閉店。另據中國連鎖經營協會（CCFA）數據，去年全國百大超市企業銷售規模及門市總數，分別較2023年增加0.3%和下降9.8%。沃爾瑪關店收縮，永輝、大潤發錄逾10億元（人民幣，下

同）以上虧損。

對比之下，胖東來去年僅憑13家實體分店就創下169.64億元的營收，銷售額年增76%，輕鬆拿下逾8億元利潤。去年十一黃金周，胖東來共接待遊客超過300萬人次，規模超過同期河南省人流量前五名景區的總和。值得注意的是，這13間分店全部位於河南省，其中許昌市10家，新鄉市2家，禹州市1家，可說是靠一省之力便超越全國平均水平。

### 吸引同行調研學習

胖東來的成功吸引同行前來學習，不少零售業CEO都帶隊參觀胖東來，對標學習進行調改，其中之一就是永輝超市。作為內地連鎖超市品牌，永輝全國分店數達到千家以上，2018年又與百佳超市合作，將百佳的內地業務納入，但這些年傳統超市零售面臨眾多經營壓力，永輝亦不例外。除了營業額及盈利告急，分店規模也在萎縮。據其年報，截至2024年底，永輝超市門店總數775家，報告期內關閉200多家門店；2025年中期年報中，已開業門店進一步降至552家，另有79家已簽約但未開業。

面對經營挑戰，永輝宣布推行「胖東來模式」調改，陸續將全國上百家門店進行「大改造」，從內到外重新轉型，其中，深圳、廣州等地調改店開業後都獲得成功，例如今年國慶假期，廣州市的首間調改店試營業期間客流量實現顯著增長。

（作者為天九企服董事長兼CEO）



▲顧客在許昌市的胖東來超市天使城外「打卡」留念。

### 2025年超市十大品牌排行榜

排名	品牌名稱	企業名稱	省份
1	山姆會員店	沃爾瑪（中國）投資有限公司	廣東省
2	沃爾瑪	沃爾瑪（中國）投資有限公司	廣東省
3	永輝超市	永輝超市股份有限公司	福建省
4	盒馬	上海盒馬網絡科技有限公司	上海市
5	華潤萬家	華潤萬家有限公司	廣東省
6	大潤發	高鑫零售有限公司	——
7	物美	北京物美商業集團股份有限公司	——
8	胖東來	許昌市胖東來商貿集團有限公司	——
9	開市客	開市客（中國）投資有限公司	上海市
10	麥德龍	麥德龍商業集團有限公司	上海市

## 租務暢旺 帶動整體樓市交投



主樓布陣  
布少明

受惠一手熱銷及低息環境等利好消息提振，整體樓市氣氛明顯轉活，尤以租務市場表現突出，為樓價及整體市況提供強勁支撐。

近排租金節節上升並迭創新高，根據美聯「租金走勢圖」9月份以實用面積計算的私人住宅平均呎租報約38.78元，按月微升0.03%，連升8個月，並續創歷史新高。今年首9個月累升約2.95%，強勢畢呈。

隨着市場憧憬美國聯儲局將延續減息步伐，「租升息跌」的支持，結合租金回報率上升，促使長線投資者積極入市收租，同時加強用家「租轉買」的意欲。根據美聯物業研究中心統計，新近入市長線投資個案（以購入單位一年內再出租的個案計）數量，於今年首9個月按年大升約46%，反映長線投資氣氛越趨熾熱。

### 用家與投資者入市增

值得注意的是，上述今年首9個月個案中，租金回報率超過3.5厘的比例高達58%，較去年同期約31%急增約

27個百分點；當中租金回報率逾4厘的比率更高達30%，較去年同期約11%增加約19個百分點。

同時，息口持續下行，亦令「供平過租」差幅擴大，買家入市意欲進一步增速。據美聯143個成份屋苑計算，「供平過租」差幅超過一成的屋苑，由9月初末減息前的16個增至現時約19個，假如本港未來再減息0.125厘，屆時供樓平過租樓超過一成的屋苑，將更進一步增至26個。整體而言，長線收租物業的回報優勢愈發明顯，勢吸引更多資金入場。

### 息口料再降 市場添活力

據筆者與前線同事交流所得，近期二手市場頻現實際「租轉買」，或者是「無睇樓」下入市個案，這類成交個案往往是「旺市」先兆。如荃灣荃德花園A座1伙頂層2房單位，實用面積341方呎，現有租客居住，收租客於「無睇樓」下以359萬元承接單位。

此外，日前將軍澳中心2期3座低層B室，單位實用面積684方呎3房戶，單位僅放盤2日，即獲同屋苑租客「租轉買」以900萬元購入；至於東涌映灣園5期海珀名邸雙號屋亦錄得交易，單位實用面積2355方呎，附275.5方呎花園及2個車位，獲區內睇樓多年的租客洽購，最終以2150萬元承接。

上述數據及交投個案，足證租務市場「點點開花」，疊加美聯儲再減息的預期；內地高才專才與學生持續湧港；加上不少屋苑「供平過租」差距持續擴大，料將推動更多租客「租轉買」，並令投資者入市提速，為香港樓市注入更多動力。

（作者為美聯物業高級董事）

◀荃德花園頂層2房戶，實用面積341方呎，以359萬元成交。

