



◀香港致力打造成為國際金融科技中心樞紐。「香港金融科技周及StartmeupHK創業節2025」。圖為本月初在港舉行的「香港金融科技周及StartmeupHK創業節2025」。

經濟觀察家

近年來，香港在金融科技領域拔得頭籌，前瞻性的戰略布局和創新的監管框架助推香港金融科技水平大幅提升，躋身全球十大金融科技城市，競爭優勢持續顯現。香港致力打造國際金融科技中心樞紐，既是順應金融創新生態和應用新趨勢，也是為了增強香港國際金融中心的獨特優勢，充分釋放「金融+科技」雙引擎競相發展的潛能。

港打造金融科技樞紐 強化優勢



金融科技屬新生事物，香港在發展金融科技時審慎規管和鼓勵市場創新的實踐經驗更顯寶貴。通過發揮香港在金融科技的「試驗田」作用，一方面有助於賦能香港國際金融中心能級躍升，保持全球創新的優勢，激發各界探索金融創新的動力，助推香港加快建設「金融+科技」雙引擎，另一方面也為AI與金融科技的融合發展創造有利條件，支持金融基建迭代升級和金融機構數字化轉型，增強金融體系穩健和韌性。

有效監管 降低潛在風險

一、前瞻性引領金融科技政策及監管創新

經過數年探索實踐，香港已成為具有全球吸引力和競爭力的金融科技中心。特區政府圍繞金融科技發展制定中長期政策，監管部門及業界推動香港金融科技發展，加快構建金融科技生態圈，同時也強調穩健發展金融科技。2023年施政報告提到「拓闊綠色金融科技的生態圈，打造香港為綠色金融科技樞紐」；2024年施政報告則圍繞「構建金融科技创新生態圈」提出四項具體措施，包括推動以央行數字貨幣（CBDC）跨境支付應用、完善虛擬資產交易規管、推動現實世界資產（RWA）代幣化及數碼貨幣生態系統、推動數碼證券市場發展。2025年施政報告強調「穩健發展金融科技」，聚焦代幣化Ensemble項目和落實穩定幣發行人制度兩項重點事項，平衡金融創新與規範發展。

鑒於金融科技存在潛在風險和不確定性，香港在發展金融科技的進程中有兩項有益經驗。一是「監管沙盒」模式。金管局於2016年9月推出「金融科技監管沙盒」，讓銀行及科技公司可收集數據及用戶意見，加快推出產品及減低開發成本，及加強不同監管機構的協調。2024年8月，金管局推出全新的生成式人工智能（GenAI）沙盒，透過沙盒測試GenAI在風險管理、檢測和預防欺詐、客戶體驗等方面的應用，並鼓勵銀行研究更多應用場景。截至2025年9月底，共有379項金融科技項目獲准使用沙盒進行試行。二是「持牌」制度。比如數字銀行，早期稱「虛擬銀行」，2018年5月金管局發出《虛擬銀行的認可》指引修訂本，2024年10月修訂更名為《數字銀行的認可》，闡釋金管局的發牌原則，以期符合《銀行業條例》相關準則。

二、漸進性有序推動金融科技创新應用

金融科技的發展核心在於推動金融與科技的雙向賦能，而香港具備優越的監管及應用環境，近年來香港在數字資產領域取得較大突破，圍繞跨境支付、金融代幣化、虛擬資產交易等推出諸多政策舉措，同時在監管模式上推行包括監管沙盒、閉環管理等多種創新，確保金融科技應用高效便捷的同时也更加安全。圍繞「數字資產發展政策宣言2.0」及「金融科技

GFCI 38金融中心金融科技排名與得分

金融中心	金融科技排名	較上期變化	金融科技得分	較上期變化
香港	1	+3	760	+14
深圳	2	+1	756	+9
紐約	3	-2	750	+1
新加坡	4	+4	745	+21
倫敦	5	-3	743	-5

資料來源：第38期全球金融中心指數報告（GFCI 38）

2030」遠景，香港證券、保險及銀行等監管機構陸續推出支持性措施，一方面在法律制度、監管規則及平台建設等提供詳細的路線圖，包括夯實數字金融基建，完善相關法律和監管制度，另一方面圍繞數字資產、跨境支付、保險科技等領域布局，包括擴大監管沙盒試驗，轉向安全開放，搭建安全可靠的金融科技生態。得益於此，香港的金融科技初創企業增加超過4倍，由2016年的138家增至2024年的619家。

數字基建方面，香港聚焦跨境支付結算，構建創新和開放的數字貨幣生態。由金管局與其他央行主導並深度參與的mBridge（多邊央行數字貨幣橋）項目具有代表性，旨在提升跨境支付與結算的效率。另外，金管局通過實施「數碼港元先導計劃」，深入探索及研究可供個人及企業可能使用的新型數碼貨幣的創新用例。2025年10月，金管局發布《「數碼港元」先導計劃第二階段報告》提出，除了在零售層面之外，未來將優先發展數碼港元供金融機構應用，以支持代幣化生態系統的發展與跨境支付場景。預計相關籌備工作將在2026年完成。

數字資產發展方面，香港的監管創新走在前列。2025年施政報告提出「制訂數字資產交易及託管服務發牌制度的立法建議」，有助規範香港數字資產業務發展。圍繞穩定幣監管，金管局於2024年3月推出「穩定幣沙盒」，其間參與者同監管直接溝通，測試業務以期符合監管要求。在過往三年多的測試，在2025年8月份發布《穩定幣條例》，並設有6個月過渡期。圍繞建設虛擬資產中心，香港監管機構秉持穩健和開放，明確虛擬資產交易平台（VATP）須持牌經營，確保履行合規要求。2025年2月，香港證監會針對虛擬資產市場發展發布監管路線圖，構建彈性的虛擬資產生態系統。證監會提出監管框架分別涵蓋A（准入）、S（保障）、P（產品）、I（基礎設施）和Re（關係）五大支柱／維度，以及總計12項具體措施，其目標是吸引更多的優質項目和機構進入市場，同時確保進入的項目符合監管要求。

加快數字化轉型 提升效能

三、負責任地推動金融機構的業務及系統更新迭代

數字經濟和數字金融成為主流趨勢，驅動金融機構數字化轉型加快。香港作為國際金融中心，數字化需求更具多元且國際化，中外資銀行、證券、保險及資管公司等一方面需要推

動內部流程和管理數字化，以此提升效能，另一方面也需要應對市場和客戶的數字化便利需求，迫切需要金融科技賦能。

香港金融科技快速興起，對金融機構既是拓展新興業務增長的機遇，但也帶來挑戰，包括信息科技風險的上升、網絡安全漏洞、高頻度的網絡攻擊等，可能對金融機構的營運和系統構成威脅。就此而言，負責任地推動金融機構的業務及系統更新迭代，確保穩健合規經營，防範衍生的新興金融風險。兩個維度來看：一是創新業務的合規和可持續。香港本地監管鼓勵支持虛擬資產交易或穩定幣等前沿金融科技應用發展，但同時強調合規性，明確採取「風險為本」的監管原則，比如虛擬資產交易、穩定幣發行等，要求持牌經營及符合各項資質，並在經營活動中受到監管；二是防範信息科技風險的緊迫性。人工智能及數字資產交易等作為新興事物存在潛在風險，香港監管部門密切監測數字資產等新興金融風險，同時提出採取互動和持續演進的監管方法，確保有效管理新興技術帶來的系統性風險，以維護銀行體系的穩定性。

匯聚人才 培育新質生產力

四、結論與展望

總結來看，香港在打造金融科技樞紐的進程中，有三點經驗啟示：一是前瞻性的金融科技政策以及清晰的發展策略，並保持政策迭代和策略更新，2021年金管局的「金融科技2025」策略和2025年的「金融科技2030」遠景接續發力，推動形成一系列的階段性成果；二是暢通和開放的金融監管理念，通過「沙盒」模式實現監管和業界、運營者的直接溝通、高效反饋，以及支持特區政府更新修訂政策，並經過立法程序明確為法律制度；三是重視新興領域金融風險防範，通過嚴格的「牌照」制度篩選合資格運營者，確保「准入」名單的質素，保障金融科技安全、穩健。

展望未來，香港金融科技的政策引領創新本身就具有長遠的戰略眼光，金融科技監管框架和制度的完善為孵化金融科技初創公司提供了極佳的土壤，監管、市場和業界的協作有利於提升香港金融科技的競爭力，同時在香港所構建的虛擬資產中心以及各類金融科技生態，將匯聚更多的金融科技人才、企業和投資，培育香港獨具特色的新質生產力，進而推動AI和數據科學產業發展。

（作者為上海金融與發展實驗室特聘研究員。本文僅代表個人觀點）

21世紀的三種新經濟思考

經管之見

李勤

上世紀天才發明家巴克明斯特·富勒（Buckminster Fuller）有言：「如果只是對抗既有現實，你永遠無法促成改變。若想促成改變，你得打造新的模式，好讓既有模式顯得老舊過時。」正是與其泛泛之說，不如身體力行、付諸實踐。

無論是學有所長的經濟學家或是新企業人，現在都是時候檢查腦海中固有的「存貨」，並用更能符合現代需求的圖像，與時俱進。筆者近日閱畢拉沃斯（Kate Raworth）的《甜甜圈經濟學》一書，頗有啟發。本文是分享筆者閱讀該書的心得，並闡述對經濟學家如何有利國計民生的期待。

拉沃斯用圖像象徵各種新經濟思考，主要有下述三項。

（1）改變目標（甜甜圈）看見全貌（將環嵌入整體經濟）

多年來，經濟學一直以GDP作為主要的經濟增長衡量指標，並把GDP成長將所得、財富不均合理化，因此生態遭到前所未見的破壞。在21世紀，人類需要樹立更遠大的目標：在保護地球生態的前提下，滿足大部分人的需要。甜甜圈總結這個目標，探索如何能讓經濟以平衡的方式循序漸進發展。

主流經濟學在描繪整體經濟時，只用一張範圍有限的圖片（「循環流向圖」），內容只包括效率、自由放任、家戶行為等。現在是時候重新描繪經濟，將經濟嵌入社會與自然的環境當中，催生新的論述，包括市場力量、國與國之間夥伴關係、家庭的核心角色，以及再生資源的創意。最近，新鴻基地產旗下九龍站環球貿易廣場（ICC）成為亞洲首幢建築物榮獲美國綠色建築委員會頒發「領先能源與環境設計先鋒（LEED）5.0版（既有建築：營運與維護）」鉑金級認證。這是將再生能源創意指諸實踐的範例。

企業重視ESG 符合現代價值

今年10月28日，中國人民銀行原副行長李東榮在2025金融街論壇科技驅動ESG升級分論壇致辭中指出，在國家「雙碳」目標指引下，內地企業對ESG（環境、社會及管治）的認知正從「被動履行」向「主動擔當」轉變，愈來愈多的企業將ESG視為可持續發展和業務增長的新引擎。相關研究也表明，ESG評分較高的公司具有相對較好的盈利能力和較低的系統性風險，進一步增強社會對ESG投資價值的信心。這是一個符合現代價值的趨向。

（2）培養有社會適應力、能與別人相處的人才

在20世紀的經濟學核心，源於古典經濟學大師亞當斯密在《國富論》（The Wealth of Nations）所描繪的理性經濟人：自利而且各自獨立，精於計算，而且能夠主宰自然。這是事情的

一面，另一面是，人性遠比理性經濟人還要豐富，具有社會共融性，相互依存，彼此合作、信任，價值觀偏向依賴自然生態。

筆者最近在廣州刊物《南風窗》看到一篇研究報告，表示內地青年在2021至2025年聚焦於數字社會與情感結構。青年學生的選題融合了人類學、社會學、傳播學、經濟學、心理學、技術倫理等領域，呈現方式也愈來愈多樣。可見內地正加緊培養有社會適應力、具備廣闊視野及多元知識的人才。

香港的高等教育課程亦考慮到上述提及的另一面，如香港中文大學崇基學院着重全人發展，致力與時並進，推行多元化教育，包括與海外和內地交流及文化考察；音樂、體育和藝術項目；語文學習活動等，藉以促進個人成長、拓闊視野。同時，透過各項獎勵計劃，讓同學實踐夢想、發揮創意、開創潛能、培育領袖才能。這樣，便可以培養有獨立精神，勇於開拓新天地的一代。「少年強，則國強」（梁啟超名言），可以預期。

建綠色新能源 打造循環經濟

（3）創造考量再生的設計

長久以來，經濟理論總認為優美的環境為奢侈品，只有富有的人才負擔得起。污染會先惡化，之後才會改變，而經濟成長最終將環境變得乾淨，但這樣的法則並不一定存在。生態破壞並非完全是落後的工業設計使然，新科技如AI、算力等耗電量甚大。這個世紀需要能夠驅動再生設計的經濟思維，由此打造出循環經濟（而非線性經濟），重新完整參與地球的生命循環過程。

「十五五」規劃建議提到「美麗中國建設取得重大進展」，包括綠色生活方式基本形成，清潔低碳安全高效的新型能源體系多初步形成。筆者看到，內地的發展正沿着這個可持續方向。筆者亦看到，中電的產品設計也是沿着這個思路，鼓勵香港工商及住宅客戶安裝太陽能或風能發電系統，再行接駁至中電電網後，便可獲更便宜的上網電價。這些新思考方式的原則、模式，符合新時代潮流，能幫助經濟學思想家與時俱進，產生出新的經濟思維。

我們今天處身的世界變化十分快速，而且充滿不確定性。企業家既要放眼未來，安排好資源配置、作出中長期部署，亦要務實，聚焦於存在而迫切要解決的問題。因此有真知灼見的經濟學家為整體社會發展獻策的着眼點，宜放在此兩方面。

筆者建議，在未來一段時間，經濟思想家可融會貫通上述三種思考方式，結合產業群發展趨勢，提出可行的具體建議，以利促進國計民生走向更高層次。

（作者為理大工商管理博士、資深金融家）

按揭以租金作入息 問清銀行計法



談樓說按

王美鳳

上期(11月3日A14版)提及銀行可將租金之一個百分比列作按揭申請人的入息計，連租約物業可計租金高達70%至80%，未出租物業可按預估值值之60%至70%（個別高達80%）計作入息；本文繼續提出按揭申請人需注意的地方。

銀行對於這方面的計算方式及審批準則不盡相同，例如銀行之間在計算物業租金又或預估值值列作入息的百分比並非相同，當中亦可能附帶條件，例如對於連租約之單位，有些銀行可將租金之80%列作入息計，有些銀行則僅限於高達租金之70%計作入息，亦有銀行是因應不同樓價、租約是否已打釐印去批出有關百分比。而銀行最終是否可批出有關租金之百分比，亦有機會視乎其他因素一併評估包括按揭申請人的供款能力、財務背景、信貸紀錄，以及物業質素等。

退休與在職人士審批有別

無論以實際租金又或以預估租金作為入息計算，有關按揭物業需為現樓，換句話說，若然物業仍屬樓花，買家便不能以租金作為入息申請樓花按揭。而以租金作為入息計算的按揭物業是用作出租用途，買家便不能選用按揭申請九成按揭，出租物業的最高按揭成數現為七成。租金可計作入息的審批方式，有助借款人憑藉租金收入證明還款能力，從而減低工作入息之要求，又或

可藉此提高按揭貸款額，對於退休人士欠缺工作入息證明但希望買樓收租獲取被動收入亦合適。若屬於連租約物業，證明已在收取每月租金，即使借款人已沒有工作收入，僅以租金收入作為申請按揭的入息證明，仍可獲較多銀行接納；但若屬於未有租約的預估物業租值方式，不少銀行要求借款人需要自身有工作入息證明，預估物業租金則作為輔助入息，當中例如有銀行要求在符合供款佔入息比率方面，總入息最少有六成來自工作，餘下四成可用預估物業租值來計算；又或評估工作入息水平是否足以應付供樓金額。

買樓收租是香港人熱門的長線投資方式，原因不難理解，每月除了定期有租金回報，若樓價處於升軌，持有物業亦可享財富增值；加上買家在申請按揭時，大部分租金可列作入息計算，減低按揭上會難度。銀行之間對於物業租金收入的計算方式並非相同，有些銀行在這方面的評估方式較具彈性，用家可向按揭轉介公司或不同銀行了解。

（作者為中原按揭經紀董事總經理）



▲買樓收租是港人熱門的長線投資。