



經貿時事短評

2017年第九期(總第211期)

- 內地加強樓市供給調控
- 雄安引爆京津冀一體化
- 區塊鏈技術步入應用期
- 人工智能醞釀產業革命

1. 內地加強樓市供給調控

國家住房和城鄉建設部於4月6日發佈《關於加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》，宣佈對庫存消化週期在36個月以上的城市停止供地，對18至36個月的城市減少供地，對6至12個月的城市增加供地，6個月以下的城市則顯著增加供地及加快供地節奏。

短評

國家統計局的數據顯示，3月內地70個主要城市新建商品住宅價格同比續升11.3%，惟漲幅已是第四個月收窄；以環比計，住宅價格連續23個月上漲，3月份的漲幅0.6%，較2月的0.3%為高。事實上，去年第三季度以來，全國已有超過40個城市出台或加碼了房地產調控措施，以冀透過抑制樓市投資需求防止新一輪樓價快速上漲。然而，內地過去多輪樓市調控的經驗顯示，地方政府單純以「限貸限購」為核心的需求管理，在短期內或會令樓市成交量萎縮和樓價升勢放緩，對於控制中長期樓價上漲的作用並不顯著，甚至出現「越限越漲」的尷尬局面。與此同時，內地不同城市間的庫存消化週期明顯分化；據中銀香港的估算，現時房地產庫存約三成在一二線城市，餘下約七成在三四線城市。過往內地主要依靠增加需求的方式來推動庫存消化，另一邊廂卻無力阻止新增供應量繼續上升，導致全國整體庫存的下降進度差強人意。例如，今年首季全國住宅銷售面積同比增長16.9%，住宅待售面積在3月同比下降15%；但同期房地產企業土地購置面積和房屋新開工面積亦分別增長5.7%和18.1%。可見，若內地重走房地產需求調控的老路，不但無法從根本上紓緩樓價上漲的壓力，亦難以有效解決庫存積壓的問題。故國家住建部此次明確從房地產供給端發力，根據不同城市的庫存量確定土地及住宅供給目標，正是希望供需調控雙管齊下，為穩房價和去庫存另謀新策。

2. 雄安引爆京津冀一體化

4月初，中央宣佈設立河北雄安新區，並將之定調為「歷史性戰略選擇、千年大計、國家大事」。

短評

雄安新區主要涉及河北省的三個縣，即雄縣、容城和安新；起步區面積約100平方公里，中期發展將擴大至200平方公里，而遠期控制區面積可達2,000平方公里。輿論將雄安新區媲美深圳經濟特區和上海浦東新區；在歷史上，這類造城運動稱得上是一種中國特色的發展和對外開放策略，透過政府帶頭投入和特殊的優惠政策，吸引社會資本和優秀人才進駐，往往能夠在短期內創造城市建設和經濟發展的奇跡。深圳、浦東等「珠玉在前」，令不少人對雄安滿懷憧憬；無怪乎中央政府宣佈成立新區不到48個小時，當地就爆發地產炒賣的熱潮。增設雄安新區的主要目的是為推進京津冀協同發展戰略建立著力點、引爆點；一來製造眼球效應，動員和吸引社會資源流入雄安，打造京津冀一體化發展的新引擎，二來透過將雄安定位為疏解北京非首都功能的集中承載地，進一步明確北京、天津與河北省城市格局的優化方向以及協同發展的分工佈局。中央選址雄安的考量之一相信是其地理優勢優越，與北京和天津市中心相距僅約100公里，城際高鐵連接時間約20分鐘，高速公路為1小時車程等，有助日後在三地構建「一小時生活圈」。另一方面，雄安開發程度低，發展空間充裕；與河北省內現有的城市例如保定、廊坊等相比，更加沒有「包袱」，具備高起點、高標準開發建設的條件。雄安的「千年大計」甫落地便引發一場具爭議性的地產「盛宴」，令人始料未及；但從聚集

人氣和吸引投資的角度看，如此「一夜爆紅」的開局，多少亦算是一個先聲奪人的「開門紅」。

3. 區塊鏈技術步入應用期

德勤會計師事務所發表報告，憧憬區塊鏈技術在未來金融及商業市場應用。

短評

作為比特幣的核心技術，區塊鏈近年漸為人所認知，其本質上是一種基於先進的加密技術和網路點對點構建的數據庫，用以建立數碼分類帳（Digital Ledger）並備存於網絡中，可省卻由傳統意義上的第三方負責處理、授權或核實交易的中間環節；加上區塊鏈技術能完整保留所有過去的數據且不易被修改，在提升效率的同時又能保障數據安全。由於這些優點，區塊鏈技術越來越受到關注，目前正逐步滲透至金融、能源及媒體娛樂等不同行業，其中尤其以金融行業的應用最令人矚目。根據 IBM 此前的調查顯示，在受訪的全球主要金融機構中，有 14% 的機構表示將於 2017 年在實際業務運作中使用區塊鏈技術，到 2020 年更將飆升至 7 成。迄今為止，美國的納斯達克交易所已率先使用區塊鏈系統，來處理上市前的股份發行、分類以及轉讓紀錄備存；而澳洲證券交易所、日本交易所集團、韓國交易所以及新加坡交易所等亦計劃加快區塊鏈技術的應用；內地招商銀行近日亦開發了區塊鏈直聯跨境支付應用技術。香港是全球主要的國際金融中心，近年特區政府積極推動金融科技(Fintech)發展，鼓勵業界探討區塊鏈技術在金融服務業的應用；今年的財政預算案提出，區塊鏈技術是本港金融科技的發展重點之一，香港有潛力發展成為區塊鏈科技的樞紐。目前，本港不少的金融機構對研發區塊鏈技術的興趣漸濃，中銀香港更率先將區塊鏈技術應用到實際業務，包括物業估值及貿易融資等領域；但本港的創新科技實力落後於區內不少國家或地區，未來要在區塊鏈技術的全球競爭中佔有一席之地，亟需奮起直追。

4. 人工智能醞釀產業革命

去年曾擊敗南韓圍棋高手李世乭的人工智能系統「AlphaGo」，將於本年五月與世界排名第一的中國棋王柯潔進行對決。

短評

人工智能(Artificial Intelligence, AI)是指研究、開發用於模擬、延伸和擴展人類智慧的理論、方法、技術及應用系統的一門新的技術科學，其主要研究人類智慧的實質，並生產出類似人類反應的智慧型機器；重點領域包括機器人、語言識別及處理、圖像識別和專家系統等。AlphaGo 與李世乭的「世紀之戰」是里程碑式的大事件，展示人工智能技術已上升到嶄新高度。人工智能的發端可追溯至上世紀五六十年代，近年計算機的性能和算法突飛猛進，電腦系統逐步能夠實現自主學習、發現和應用規律；另一方面，隨著互聯網大行其道，用戶在無形中貢獻了大量的數據及各種場景，為 AI 的發展提供了數據基礎，加之各種智能產品和應用方案的需求迸發亦構成一種「倒逼」發展的機制，令人工智能技術成為當前科技競爭的制高點和各路企業、政府的必爭之地。與此同時，對 AI「搶人類飯碗」的憂慮亦隨之升溫，更有預言指人工智能乃「人類最大威脅」。世界經濟論壇（World Economic Forum）去年預測，由於機器人和 AI 的運用日增，未來五年 15 個主要國家將淨減少 510 萬個職位；日本富國保險不久前解僱數十名員工而改用計算保險理賠的人工智能系統，Altman Weil 對全美 320 間律師事務所的調查亦發現，近 4 成的「新紮律師」擔心在 5 到 10 年內會被人工智慧所取代。縱觀歷史，「機器排擠工人」的迷思在每次工業革命時期便會甚囂塵上；同樣，「聰明」的人工智能雖具有取代人類的潛質，影響範疇更可能涉及低技術職位乃至專業「白領」，但 AI 的發展與應用，本身亦會創造出新的產品和服務，以往一些難以處理的問題可能迎刃而解，帶出新的需求和機會；由此將會衍生新的崗位，業務和新型的經濟收入。破壞性創新(Disruptive innovation)往往都引起產品、行業、就業結構的更迭；從這一角度看，AI 可能會是人類生產與生活方式演進的下一個「推動者」，而並非「終結者」。

以上資料由香港中華廠商聯合會秘書處編寫，內容僅供內部參考；如有任何查詢，請聯絡政策研究部。

電話：2542 8611；傳真：3421 1092；電郵：research@cma.org.hk