

陳志華 | 美國取消居家工作措施對香港的啟示

編輯：子涵 責編：韓進珞

AI播報

2025-10-21 09:27



香港商界與地產業界可以共同探討如何提升CBD的吸引力。資料圖片

文：陳志華

面對全球經濟及金融市場的快速轉變，筆者認為對於辦公形態與城市經濟互動的觀察，值得與政策制定者認真檢視與討論。美國總統特朗普在上任首日簽署行政指令，取消聯邦僱員的居家工作安排，此舉旨在鼓勵公私部門更多重返實體辦公室，目的是增加中央商業區（CBD）的辦公室需求。政策發出的直接信號，是希望透過增加CBD的辦公室租用率與人流，穩定或提升市區商業地產的價值，避免因長期遠距辦公而造成辦公室空置而造成租金與物業價格的大幅下滑，進而影響相關產業鏈的活力與就業機會。

從資本市場的反應來看，追蹤美國商業房地產的交易所買賣基金（ETF）自2023年10月底的美元72.88，至本文撰寫當日已回升至美元97，累計反彈約33%。若以2021年12月該ETF的歷史高位美元116.89為比較，目前仍有約17%的差距。這樣的走勢提供了一個實務觀察：政策改變若能有效帶動CBD的租用需求與人流回歸，確實可能透過預期改善與資金重新定價，推升商業房地產相關資產的市場表現，並帶動圍繞商業活動的零售、餐飲、交通與服務業等產業鏈。

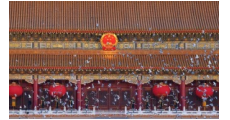
當然，市場價格的回升並非單一政策所致，而是多重因素交織的結果，包括利率環境、整體經濟表現、企業租賃策略以及投資者風險偏好等。但從政策與市場互動的角度觀察，促使更多人回流至中央商業區辦公，能在短中期內增加實體經濟活動的密度，提升街區的消費機會與商業可見度，對於依賴人流的地舖租賃市場以及相關服務供應鏈，具體帶動力道。

對香港而言，我們有必要關注並思考是否可以參考類似措施以保護與活化本地CBD寫字樓及地舖市場，但同時必須審慎考量本港獨特的社會經濟結構與國際化特性。**香港作為國際金融中心，具有高度的國際資本流動性與人才流動性，企業運作與勞動安排往往受多重因素影響，單純照搬他國政策，未必能取得預期效果。因此，任何對居家工作的限制或調整，應當建立在完整政策評估、相關法規合憲性審查與廣泛諮詢的基礎上，並預先評估對企業營運靈活性、員工權益、勞動市場結構以及跨境人才吸引力的長遠影響。**但是，香港出勤時間不像美國的長，居家工作的需求不是必要。

就香港的實際情況而言，有兩項值得進一步研究與討論的方向。首先，香港面臨職業外流與人才流動加劇的風險，若政策要求企業縮減或限制遠距辦公，應同時考量如何確保就業機會仍留在本地，並避免企業以外判等方式規避本地聘用責任。為此，可探討在外判安排中加入更嚴謹的本地居民、高才、居住或本地納稅等要求，確保受僱者實際居住於香港，從而維持本地消費與稅基。

然而，任何此類限制須衡量與國際勞動法、公平競爭以及市場營商環境的一致性，並預留適當過渡期以減少對企業營運的衝擊。其次，不少香港居民包括永久居民及高才雖然在本港賺取收入，但他們實際居於境外並繳納當地稅款，這在財政與社會面向上對香港並不有利。政策制定者若考慮以稅務或居住要件來鼓勵或要求更多在港實體工作，應先評估此舉對吸引外籍專才、跨國企業在港布局以及人才流動性的潛在影響，並研究可採用的激勵措施或配套機制，例如稅務優惠、回港工作補助、子女教育與醫療支援等，以平衡對本地就業與國際競爭力的需求。

精選文章



鄧飛 | 四中全會開幕，香港的角色更關鍵



梁毓偉 | 立法規管網約車 智慧出行新一章



韓成科 | 香港社會為什麼要關注四中全會？



梁文廣 | 開展研究重推出售公屋計劃



龔靜儀 | 記協「新聞自由指數」的偏頗與謬誤

此外，政府在任何鼓勵實體回流的政策設計上，需與私營機構協同合作。商界與地產業界可以共同探討如何提升CBD的吸引力，包括改善辦公樓宇與街區的公共設施、交通連接、綠化與安全管理，以及推動商業與文化活動，令回流辦公不僅是行政命令的結果，而是因為CBD提供了更優質的工作與生活環境。金融主管機關與行業組織亦可提供市場資訊與研究支持，協助企業評估成本效益，並在人才培育、職業轉型與數位化升級方面提供資源，讓企業在鼓勵員工回流的同時，仍能保留必要的彈性以面對未來的市場變化。

總結而言，取消或限制居家工作政策的出現，反映各地在面對城市經濟復蘇與商業地產修復時，正試圖透過政策工具影響實體經濟活動的空間分布。美國相關ETF的回升數據顯示，市場對於此類政策與相關經濟動能的反應是即時且顯著的。香港在評估是否借鏡此類政策時，必須兼顧本地市場結構、國際競爭力與社會影響，並以審慎、循序與以數據為本的方式推動相關措施。香港證券及期貨專業總會願在此過程中，提供業界觀點、數據分析與專業建議，協助政府與市場找出既能活化CBD寫字樓與地舖市場、又能保持國際吸引力與社會公平的可行方案。

作者為香港證券及期貨專業總會會長

本文為作者觀點，不代表本媒體立場



與其在网上自說自話

“ 不如一齊 圍爐傾吓計 ”

點擊此圖

訂閱圍爐Warm Talking Youtube頻道

#香港

#寫字樓

#實體經濟

#陳志華

#香港證券及期貨專業總會

#地舖

#商業地產

#居家工作

#中央商業區



評論



寫下您的評論...

評論

編輯推薦



來論 | 經濟「增」中藏險 失業難題待解

議事堂 | 2天前



吳桐山 | 七年樓齡機制的終結與香港產業轉型的契機

議事堂 | 3天前



黃盛豪 | 如何進一步提升香港的國際金融中心地位

議事堂 | 4天前