

港商時評

全力辦好十五運 說好灣區新故事

參政議政

時光飛逝，隨着第七屆立法會任期結束，第八屆立法會選舉將於12月7日舉行。截至目前，已有近50名各政黨及獨立人士宣布參加地區直選，競爭氣氛熾熱，讓廣大市民充滿期待。

回想4年前，正是有120多萬名選民身體力行支持完善選舉制度後的第一場立法會選舉，成功讓議會的秩序和風氣撥亂反正。議會再也沒有出現無謂的「拉布」「流會」等亂象，亦避免令人煩厭的政治角力，真正做到以民為本、實事求是。4年間審議並通過130項法案，包括取消消積金對沖安排、加強打擊非法餵飼野生動物、訂立《強制舉報虐兒條例》等，更好改善勞工權益、生態環境、社會福利等不同民生領域，讓大

關於蔡茜娜遺囑的查詢：

姓名：蔡茜娜(英文：TSOI, Sai Na，簡體字：蔡茜娜)，性別：女，香港身份證號碼：H092502(2)，死亡日期：2024年11月14日， 如任何人士曾為上述死亡人士蔡茜娜立下遺囑或存有蔡茜娜的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會盧王徐律師事務所，地址：香港灣仔駱克道188號兆安中心25樓，聯絡人：劉先生，電話：25141548，檔案編號：104198/CF/kin。日期：2025年11月3日

ALFRED YEUNG COMPANY LIMITED

楊炳洪會計事務所有限公司

- 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
- 清盤除名/個人破產申請
- 稅務申報及顧問
- 年報及公司秘書服務
- 成立中國公司或辦事處
- 成立本地，海外及BVI公司
- 註冊地址及代理人
- 會計理帳
- 商標註冊
- 草擬各類合約

地址：香港皇后大道中340號華泰國際大廈18樓

電話：(852)2581 2828

傳真：(852)2581 2818

電郵：enquiry@butdoyeungcpa.com

第十五屆全國運動會將於星期日正式開幕。香港、澳門、廣州及深圳昨日同步舉行火炬傳遞儀式，採用「三地聯動，四城同傳」形式燃起聖火，廣泛傳遞，生生不息，正式拉開全運會序幕。聖火所至，歡呼聲起，在全運會進入最後倒數的關鍵時刻，香港必須不負全民期待，不負國家所託，以最高標準、最實舉措、最佳狀態，全力辦好十五運，確保賽事圓滿成功，對海內外說好灣區新故事，盡顯灣區文化底蘊與發展活力。

辦好全運會，是榮譽，更是責任。本屆全運會破天荒由粵港澳三地共同承辦，不僅推動三地體育產業進步，更是大灣區融合發展的一大里程碑。《粵港澳大灣區發展規劃綱要》明確提出要「共同推進大灣區體育事業和體育產業發展，聯合打造一批國際性、區域性品牌賽事。」由粵港澳三地聯合承辦全運會，是中央交給三地的一項光榮任務，更是新時代推進大灣區建設的重要舉措，國家將全運會其中八個項目的承辦權授予香港，既是對香港「一國兩制」成功實踐的充分肯定，也是對具備成為國際體育盛事之都的信任。我們必須深刻認識到成功承辦全運會，乃是提升香港國際形象、展現大灣區融合發展成果的寶貴機遇，任何一個環節都不容有失。

賽事在即，須充分做好完善配套的準備。從交通安排到場館設施，從志願者培訓到即時信息發布，每個細節都需提前部署。運輸署昨表示，已建立起24小時交通協調機制，針對七人欖球決賽等人流賽事制定專項方案；警方及相關部門制定臨時交通運輸安排，督導本地和跨境公共運輸服務營辦商調整服務；各比賽場館亦正進行最後測試，確保設施運作萬無一失。大型賽事難免會遇到各種突發狀況，完善的應急預案至關重要，包括醫療急救系統的快速響應能力、極端天氣的應對方案、突發事件的處置機制，都需要反覆演練。昨天的火炬傳遞，就是全運會前夕的一次重要彩排，見證了三地均充分做好了迎接全運會開幕的各種準備工作。

充分的準備，更要體現在推動體育事業長遠發展的謀劃上。承辦全運會的意義遠超賽事本身，更為青年提供了近距離感受頂級體育競技魅力的機會。此次火炬傳遞的火種燈命名為「星火築夢」，正寓意着十五運更深一層意思——大灣區乃播撒體育種子、激發運動夢想的平台。據了解，港府初步計劃把籌建中的劍擊體育館落戶北部都會區，而體育學院短期內也將改裝場地供劍擊訓練之用。當局應借此東風，持續加大對體育事業的投入，完善從普及到精英的培訓體系，推動體育產業化發展，將「全運熱」轉化為推動市民強身健體、促進社會健康發展的長效動力。

聖火已經燃起，讓我們以最充分的準備、最專業的態度、最熱情的服務，迎接這場體育盛會。在中央政府的全力支持與三地緊密協作下，本屆運動會必將充分展現灣區特色，彰顯嶺南文化魅力，成為一屆精彩紛呈的體育盛會。展望未來，粵港澳三地將繼續攜手同行，把盛事經濟推向更高水平，不僅在體育事業，而且在經濟、文化、跨境交通、城市建設等各方面的合作都邁上新台階，共築未來的光榮與夢想，共同打造具有全球影響力的灣區典範。

香港商報評論員 于文

移走壓在商業地產身上的兩座大山

香港山西省政協常委及召集人、香港福建社團聯會常務副主席 蔡志忠

名家指點



美聯儲局如預期宣布連續第二次減息0.25厘，並將聯邦基金利率目標區間下調至3.75%至4%，符合市場預期，香港主要銀行也跟隨減息八分之一厘。美國當局表示將於12月1日起停止縮減資產負債表。不過，主席鮑威爾表示，通脹短期仍有上行壓力，就業出現下行風險，目前面臨的局面頗具挑戰。他強調，聯儲局並未就12月會議政策走向作出決定，是否再次減息未有定論。由此可見，鮑威爾是強硬的高息主義者，今天全球幾乎所有經濟國家都處於低息環境，世界各國貨幣在不斷減息下大幅貶值，而鮑威爾仍然堅持走高息強美元路線，的確讓外界感到匪夷所思。

實事求是地講，如果美聯儲在現今水平減一半利率，回到幾年前的2厘左右，對美國整體經濟會是利多於弊。利率降至2厘並非真正大幅下降，原因是此利率仍然高於其他經濟國家，美國的通脹不會大幅提升，低息反而可舒緩有惡化趨勢的失業率，提振國內經濟和刺激低迷消費。幾年來其他國家的貨幣都經歷大貶值，美國卻一直奉行強美元政策，究竟鮑威爾因何一直要坚持高利率？外界有人形容，這是鮑威爾非常愚蠢和自私的行為，為了幫助美聯儲銀行賺取巨額息差，完全不理會傳統行業的死亡、商業物業的沉重負債，以及中小企業面臨的困境。還好，

估計他的任期只能做到明年5月份。

鮑威爾高息政策 利小我損大眾

的確，鮑威爾奉行的高息措施，可以讓聯儲銀行每筆貸款的收益率大幅提升，銀行整體的利潤因而顯著增加，使美國銀行在過去幾年的高息時代透過這種利率差，獲得了高達1萬億美元的巨大財富收入。然而這只是小部分金融機構有所得益，大多數美國民衆和各種傳統產業，卻因高息環境加重了生活和營商的負擔，這種「利小我損大眾」的自私自行爲，不但損害了美國本土的利益，也累及香港經濟發展。衆所周知，香港是外向型經濟體，中小企業佔整體市場九成以上，傳統行業如地產旅遊零售飲食等，受制於聯繫匯率，引致長期也處於高息環境，這就讓一衆中小企業變得負債累累，商業地產更是因為借貸過重而面臨重大風險。

不知道讀者是否明白，銀行對於工商物業和住宅物業的按揭申請是採取不同態度的。工商物業不容易獲得銀行按揭，即使獲批，大多數的按揭成數極低，且均以同業拆息（Hibor）加1.5厘左右計算，由於Hibor長期在3厘至5厘左右，供樓利率便在4.5厘至6.5厘之間，對於工商物業的業主來說相當吃力；而在住宅方面，供樓利率是以最優惠利率（俗稱P）計算，目前市場供樓利率一般是P-1.75厘，即等於3.25厘，也可以選擇固定利率，如滙豐銀行就推出定息貸款計劃，首3年或5年的按揭可以做到鎖定期利率低至2.73厘。

各位可以看得出，工商物業的融資成本比

住宅高出近倍。過去幾年，許多工商物業持份者出現財困，是因為供樓負擔沉重，收取的租金又大跌三成以上，加上過去幾年樓價急跌，銀行進行Call Loan等，在受到多重夾擊之下，工商物業市場可謂雪上加霜。終於等到減息周期來臨，供樓利率開始下調，住宅樓市直接受惠，「供平過租」個案陸續出現，在大量資金流入之下，樓價從上半年跌1.41%，到今天回升了3.11%。筆者認為，藉着住宅市場銷情報捷，工商市場也將開始見底，而這個U型的底部需要打造多久，似乎美國減息速度，更重要的是Hibor何時能回到正軌。

如何移走壓在工商物業身上的兩座大山？首先講講供樓利率，頑固的鮑威爾經過實施多年的高息政策，最終接受現實開始逐步減息，當有一天Hibor回到2厘以下的時候，超跌的工商物業就會開始反彈；其次是供應過剩問題，如被形容為最嚴峻的甲廈市場，空置率高達17%左右，何時才能消化這些空置單位？以筆者的認知，甲級寫字樓從來都是高空置率的，在經濟蓬勃的2015年至2019年，香港甲廈的空置率錄到8%至10%。要返回當年的興旺時代並非不可能，港府已停賣商業用地，容許寫字樓更改為學生宿舍等等，都對工商市場帶來利好因素。今天港島核心區甲廈的空置率在12%左右，其價格暴跌了五至七成，顯得非常吸引，所謂「春江水暖鴨先知」，近期已有不少財團在進行大手租賃和購買，只需要消化多幾個百分點，工商市場的春天就會來臨。

推動高質量民主 工商界展現擔當

何子文

熱門話題

立法會選舉投票日將於12月7日舉行，繼行政長官李家超日前向全體公務員發信，呼籲及鼓勵他們以身作則，履行公民責任，踴躍投票之後，各界亦積極投入推動投票。全國政協常委林建岳日前更聯同經民聯倡議，呼籲企業為當日投票的員工提供半天「感謝假」，員工憑投票後獲發的「心意謝卡」即可享有此項安排。此舉獲得香港總商會、香港工業總會、香港中華廠商聯合會、「一帶一路」總商會、香港旅遊發展局、麗新集團等重量級商會與企業支持，信和集團、旅發局等亦相繼推出類似措施。

各界的踴躍參與，不但顯示立法會選舉的重大意義，更反映各界對立法會選舉的重視和支持。國家即將進入「十五五」規劃的開局之年，香港亦進入關鍵的發展階段，作為

香港政制的重要一環，更需要選民在換屆選舉中選出有能力、有擔當、有遠見的立法會議員，協助香港把握機遇、發展經濟、改善民生。做好立法會選舉不單關係立法會選賢與能，更直接關係香港高質量民主的發展。中央一直是香港高質量民主的最堅定支持者和推動者，各界踴躍參與積極投入，參選人良性競爭，比能力、比政綱、比形象，正是香港高質量民主的重要顯現。立法會選舉攸關市民切身利益，選民更應用好手上一票，行使公民權利和責任，推動香港經濟民生向前走。

踴躍參與選舉維護切身利益

立法會選舉對香港發展，對「一國兩制」行穩致遠，特區良政善治、長治久安都有直接關係。工商界作為香港經濟的重要支柱，僱用大量僱員，這次主動提出為投票員工提供半天假，既方便員工投票，亦可發揮重要的推動作用，顯示工商界對於立法會選舉的重視和支持，在社會上形成表述，有助推動更多選民認識到立法會選舉的重要性，從而提升投票率，此舉充分展現工商界的社會責任和擔當。

必須指出的是，工商界以及不同界別的踴躍參與，既是社會責任的反映，更表明立法會選舉關係不同界別的利益。完善選舉制度後的立

法會，由選舉委員會、功能界別和地方選區三種議席組成，展現出廣泛代表性與均衡參與，涵蓋金融、法律、教育、醫療、社福、工商等多個專業領域，不同界別的聲音和權利都可以在立法會上得到反映。第八屆立法會的成績充分表明，各界別的聲音和訴求完全可以通過議會表達，不同行業的聲音也可以在立法過程中被聽見。立法會的議席具有很強的代表性，職能更加關係重大，各界踴躍參與選舉其實也是維護自身利益、表達自身訴求的應有之義，這也是香港高質量民主的重要展示。

歷史和現實都證明，中央對香港的支持一以貫之，始終是香港高質量民主的推動者。然而，回歸以來香港民主走上的卻是一條西方式對抗、民粹的「民主歪路」，令香港內耗不斷、內鬥不息、施政艱難、政府空轉，2019年區議會選舉被「黑暴」、「攞抄」竊據，更是這種劣質民主的極端體現。中央完善選舉制度，就是要將香港的民主路糾偏，讓民主重回正軌，走上高質量之路。

2021年中央完善特區選舉制度、全面落實「愛國者治港」，成效立竿見影，4年會期立法會共審議通過近130條法案，較上屆同期增加60%；審批近7000億元民生發展項目。針對困擾香港多年的多種民生問題，立法會全面配合，助力特區政府在簡樸房、網約車等都取得了重要的突破，完成基本法規定的維護國家安全立法，這些都印證了中央推動的高質量民主正發生效。

助力破解各種民生難題

高質量民主不是口號，而是切實有助香港發展，破解各種民生難題。當前香港正處於由治及興關鍵期，房屋、就業、養老、青年發展等民生議題，都需要新一屆立法會全力推動解決。做好立法會選舉，選出有能力、有承擔的立法會議員，是關乎千家萬戶切身利益的質量民主實踐，特區政府以及社會各界都有責任做好有選舉，尤其是防範一些干擾破壞選舉的言行。別有用心者近期不斷散播「祝福名單早已內定」等抹黑言論，這些純屬無中生有的偽命題，意在詆毀新選制。

中央一直是香港高質量民主的最堅定支持者和推動者，香港的高質量民主正在穩步推進，對於這些抹黑言論必須嚴正駁斥，對於違法破壞選舉的言行更要重錘打擊，確保選舉公正、公平、合法進行。

以堅定民意排除干擾「票」投未來

西貢區議員、「治港新政」成員 黃遠康

多數市民受益，體現高質量的議會文化。

然而，單單議會提速增效，加強行政立法良性互動和互補還不夠。正如美國前總統林肯所講，民主就是「民治、民享、民有」。除了惠及民生的政策，民衆的共同參與也很重要，以高質量選舉踐行高質量民主。

事實上，今次選舉參選人都是高質量的選擇，值得市民關注支持。首先是年輕化，因多數政黨都銳意推新，今次派出的參選人大多介乎三十多至五十歲之間，既有一定社會經驗，亦有足夠活力。第二是能力強，除了有多年地區工作經驗的區議員外，還有醫生、律師、工程師等專業人士參戰，各勝擅場，都能以自身專業優勢提出務實的政策倡議。第三是光譜闊，參選人來自不同界別，亦代表不同的板塊。既有代表基層、勞工的聲音，也有為商界、中產服務的人士。筆者相信，參選人整體質素優良，可契合選民的不同需

求。

目前，香港發展面對內外多重挑戰，包括經濟轉型壓力、人口老化及安老問題、公共醫療服務改革、公屋上樓難題等。未來，有關加快粵港澳大灣區深度融合、北部都會區提速發展等的重要項目還有待貫徹落實和執行。因此，選民踴躍投票，用神聖一票選出最有能力解決民生痛點、推動香港高質量發展的代議士，是對社會、對自己最有利、最理性的做法。

當前是香港由治及興關鍵期，今次選舉不僅要選出賢能，加強香港「興」的動能，同時我們也要提防外部勢力企圖干擾破壞選舉，損害特區政府管治威信，阻礙社會向前發展。正如「港澳平」文章寄語，「廣大選民一定會本着對整體利益和切身利益高度負責的精神，積極參與選舉投票，為香港、為自己、為下一代作出認真選擇。」12月7日，選民要踴躍走出來投票，用堅定的民意反擊無理的批評抹黑，香港將迎來更美好的明天。

申請新酒牌公告

新島冰室

現特通告：許炯校其地址為九龍大南街374號地下，現向酒牌局申請位於九龍大南街374號地下新島冰室的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年11月3日

申請新酒牌公告

田中燒肉店

現特通告：黃秋華其地址為香港銅鑼灣池弼街18-20號金安閣地下B舖，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣池弼街18-20號金安閣地下B舖田中燒肉店的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年11月3日

申請新酒牌公告

鑫聚海鮮紙包魚

現特通告：謝智凱其地址為九龍佐敦吳松街66-68號地下，現向酒牌局申請位於九龍佐敦吳松街66-68號地下鑫聚海鮮紙包魚的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年11月3日

申請新酒牌公告

榮川

現特通告：陳坤其地址為香港中環榮華里13-17號已立街27-39號榮華大廈A座地下G舖，現向酒牌局申請位於香港中環榮華里13-17號已立街27-39號榮華大廈A座地下G舖榮川的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年11月3日

關於何勝全遺囑的查詢

姓名：何勝全（英文：Ho Sing Chuen），性別：男，香港身份證號碼：C042665(0)，死亡日期：2025年1月20日，如任何人士曾為上述死亡人士何勝全立下遺囑或存有何勝全的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會吳漢英方成生律師樓，地址：香港灣仔謝斐道90號豫港大廈10樓，聯絡人：方成生律師助手馮小姐，電話：28663238，檔案編號：GSF:China/2025/4826(39402)。日期：2025年11月3日

關於黃妹遺囑的查詢

姓名：黃妹（英文：Wong Mui），性別：女，香港身份證號碼：C042666(9)，死亡日期：2024年9月14日，如任何人士曾為上述死亡人士黃妹立下遺囑或存有黃妹的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會吳漢英方成生律師樓，地址：香港灣仔謝斐道90號豫港大廈10樓，聯絡人：方成生律師助手馮小姐，電話：28663238，檔案編號：GSF:China/2025/4827(39403)。日期：2025年11月3日

法定要求償債書

根據《破產條例》(第6章)第6A(1)(a)條作出的法定要求償債書緊隨法院的一項判決或命令而須立即償付的高算定數項的債項致：KO HONG SING (高宏興) (formerly known as GAO HONGXING (高洪星)) (持香港身份證號碼：P355XXX(X))

地址：(i) Flat 2, 19/F, Block L, Kornhill, 39-41 Hong Yu Street, Quarry Bay, Hong Kong (ii) Room 12, 18/F, Nan Fung Commercial Centre, 19 Lam Lok Street, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong

現特通知，債權人 ZHANG JIZHI (張繼志) (其地址為中華人民共和國深圳市福田區彩田路春輝苑C單元707) 已發出「法定要求償債書」。

債權人要求你償付港幣18,086,537.02元，此筆款項須立即償付（根據高等法院於2020年8月3日（HCA 624/2019）作出的判決而要求償付）。本要求償債書是重要的文件，本要求償債書在報章刊登之首日，須視作本要求償債書送給你的日期。你必須在本要求償債書送給給你計的21天內處理本要求償債書，你可償付所列債項，或嘗試與債權人達成和解，否則你可被宣告破產，而你的財產及貨品亦可被取走。如你認為有令本要求償債書作廢的理由，應在本要求償債書送給給你計18天內，向法院申請將本要求償債書作廢。如你對自己的處境有任何疑問，應立即徵求律師的意見。

本要求償債書可於下述地點索取或查閱。名稱：梁浩然律師事務所有限公司法律責任合夥（債權人之代表律師）地址：香港灣仔1號壹廣場辦公大樓22樓2202-06室電話號碼：3565 4945傳真號碼：3565 4947聯絡人：陳兆榮律師 / 王詩雅律師參考編號：HYLU024170/24/LIT/SC/WSN

自本要求償債書首次刊登之日起計，你只有21天的時間，之後債權人可提出破產呈請。如欲向法院申請把本要求償債書作廢，你必須在本要求償債書首次刊登之日起計18天內，向法院提出申請。

日期：2025年11月3日