

港商時評

完成公屋KPI 早圓安居夢

劊房問題困擾香港多年，乃部分基層市民揮之不去的噩夢。狹小的空間、惡劣的環境，長期折磨着數十萬計的家庭。房屋問題一直是「老大難」，本屆政府明確提出告別「劊房」的願景，並以「簡約公屋」等新舉措紓緩基層住屋困境。隨着各類公屋及「簡約公屋」項目相繼落成，公屋輪候時間由6.1年降至5.1年，創下七年新低，穩步朝着四年半的目標邁進。尤可感者堪稱為劊房戶補上一個渴盼已久的「家」，這既是硬數據上的突破，也是政策落實的體現，說明政府並非停留於口號，而是展現了切實有效的行動。

確實，本屆政府正多管齊下，多方逐步解決住屋難題。為填補短期公營房屋供應不足的缺口，政府正興建3萬個「簡約公屋」單位，其中首批約1萬個單位將於今年全數落成，餘下的亦會在一年半內完成，首期項目更僅用一年多便建成，刷新本港紀錄；「提前上樓計劃」已惠及逾2000個家庭，平均提早5至9個月入住公屋，節省近三萬元租金開支；同時全力打擊濫用公屋，已成功收回約9000個單位，以每個單位造價100萬元計，等同釋放超過90億元資源。此舉措實實在在惠及了十萬戶以上的家庭，令他們不必再長年困於劣質劊房，改善生活的同時，也增添對未來的希望。

與此同時，《簡樸房條例草案》亦正在推進，明確規定未來分間房必須符合面積和間隔要求，徹底杜絕「無窗房」與「上床下廁」等惡劣格局。就北角美都大廈日前所發生的奪命火警來看，位於14樓的「一劊八」的單位起火，造成嚴重傷亡。有居民反應火警鐘亦沒有聲響，加上起火單位內通道狹窄，導致進退兩難，可見簡樸房的立法絕對是刻不容緩，這既是對住戶基本尊嚴的保障，也是「以人為本」施政理念的落實。

當然，將來改革路上仍有不少挑戰需要克服。香港房屋供應長期捉襟見肘，部分原因在於過度依賴私人發展商。目前亦有國家會在從私人住宅發展項目「邀請」發展商撥出一定數目的單位轉作公屋出租，但缺點是當發展商投地意欲減低，發展步伐放慢，便會影響公營房屋供應，強調當局要掌握主導權。另一方面，簡樸房雖然提升了居住質素，但也帶來新的憂慮。若「劣質劊房」被改裝後數量減少，租金卻上升，基層家庭可能難以負擔，甚至再度流離失所。

因此，當局應在推動簡樸房政策的同時，須建立更完善的配套保障。例如，考慮設立相關租金管制機制，限制租金不合理飆升；同時為受影響住戶提供法律援助與諮詢服務，保障其合法權益。更可參照差估署估值，規定租金不得高於估值的120%，並加強巡查，防止業主濫收雜費或逼遷租客。如此一來，才能防止「改善」淪為「負擔」，確保簡樸房政策真正惠及基層，讓改革不僅停留於數字改善，更能化為群眾切實的獲得感。

本屆政府強調「以結果為目標」，任何政策成效最終都要以市民感受作為依歸。公屋輪候時間縮短、「簡約公屋」相繼落實、《簡樸房條例草案》推進，這些KPI的完成，都是市民所「看得見、摸得到」的進展。這標誌着香港正逐步告別曾以為無盡頭的「劊房困局」，向安居樂業的願景邁進。如今已迎來撥雲見日的曙光，曾經揮之不去的居住噩夢，正一步步轉化為可實現的安居夢。

香港商報評論員 于文

熱門話題

政府冒牌水風波引起各界關注，行政長官李家超回應時直指，對於近期物流署採購飲用水事件，他非常關注物流署把關不力，中標公司提供虛假資料，但事情發生在採購專職部門，為此大為失望。他表明需要盡快查找不足，改善制度及程序的漏洞防止再發生，並明言如果涉及人為疏忽，要按照規則嚴肅公正處理。

李家超特首的回應充分反映特區政府對事件的重視，更表明對官員問責的要求，對於問題不迴避、不遮掩，雷厲風行解決問題，從制度上堵塞漏洞。雖然事件暴露了物流署在招標上的缺失，但同時亦顯示出政府敢於面對不足、勇於完善制度的施政新風。各界關注事件理所當然，但現時多個政府部門正在調

廣州市白雲區人民政府關於徵收廣州市軌道交通八號綫支綫工程（江府－紀念堂）項目棠景站國有土地上住宅房屋的決定

雲府〔2025〕25號

根據《國有土地上房屋徵收與補償條例》（國務院令第590號）、《廣州市人民政府關於印發廣州市國有土地上房屋徵收與補償實施辦法的通知》（穗府規〔2021〕2號）等法律、法規和政策文件的規定，因廣州市軌道交通八號綫支綫工程（江府－紀念堂）項目棠景站建設的需要，廣州市白雲區人民政府決定徵收棠景站紅綫範圍內國有土地上住宅房屋。徵收房屋的各項建設活動符合規劃要求，具體如下：

一、徵收範圍：依據規劃和自然資源部門出具的《建設項目用地預審與選址意見書》（穗規劃資源預選〔2023〕17號）等有關文件確定（附件1）；房屋被依法徵收的，國有土地使用權同時收回。

二、徵收房屋地點：廣州市白雲區棠景街棠溪洪門巷2號、棠溪洪門二橫巷16號等，以及其他附屬設施房屋。如有遺漏，以本項目用地規劃紅綫為準。

三、徵收補償工作由廣州市白雲區人民政府負責，由廣州市白雲區人民政府國有土地上房屋徵收辦公室作為房屋徵收部門依法組織實施，并由廣州市白雲區人民政府棠景街道辦事處作為徵收實施單位承擔房屋徵收與補償的具體工作。

四、徵收補償方案（附件2）。

五、被徵收房屋所有權人從本決定公告之日起，在徵收補償方案確定的簽約期限內，持不動產權證書、身份證或其他有關證明材料到徵收實施單位辦理徵收補償登記。

房屋徵收範圍確定後，不得在房屋徵收範圍內實施新建、擴建、改建房屋及其附屬物和改變房屋用途等不當增加補償費用的行為；違反規定實施的，不予補償。

六、在徵收補償方案確定的簽約期限內達不成補償協議的，或者被徵收房屋所有權人不明確以及所有權人死亡未依法辦理繼承的，由廣州市白雲區人民政府國有土地上房屋徵收辦公室報請廣州市白雲區人民政府依法按照徵收補償方案作出補償決定，并在房屋徵收範圍內公告。被徵收人在法定期限內不申請行政復議或者不提起行政訴訟，在補償決定規定的搬遷期限內又不搬遷的，由作出房屋徵收決定的廣州市白雲區人民政府向被徵收人發出搬遷催告。被徵收人仍不搬遷的，由廣州市白雲區人民政府依法向人民法院申請強制執行。

七、關於徵收補償安置的其他有關事項。

被徵收人對本決定不服的，可以在本決定公告之日起60日內依法向廣州市人民政府申請行政復議，也可以在本決定公告之日起6個月內依法向廣州鐵路運輸中級法院提起行政訴訟。

行政復議地址：廣州市越秀區小北路183號金和大廈2樓

聯繫電話：020-83555988

八、相關資料可以向徵收實施單位索取。

房屋徵收實施單位地址：廣州市白雲區人民政府棠景街道辦事處（樂嘉路93號心誼大廈）

聯繫人：盧先生

聯繫電話：020-86338207

附件：1. 建設項目用地預審與選址意見書（穗規劃資源預選〔2023〕17號）

2. 廣州市軌道交通八號綫支綫工程（江府－紀念堂）項目棠景站國有土地上住宅房屋徵收補償方案

廣州市白雲區人民政府

2025年8月14日

港擁獨特優勢 資金開始「撈底」掃貨

香港山西政協常委及召集人、香港福建社團聯會常務副主席 蔡志忠

近來碰到朋友都會問：「蔡生，這幾年樓價跌了不少，樓市是否已見底，可以入市嗎？」我回答：「如果是自住用途，應該是入市時機了，因為租金開始要比供樓利息高一點，與其白白交租給業主，不如儲夠首期買樓自住。」筆者重申，之所以支持用家自置物業，是因為這個行為也屬於勤奮儲蓄的表現。但是不鼓勵他人炒賣住宅，高樓價影響民生，難免產生民怨。樓市最好是平穩健康發展，政府能順利賣地增加庫房收入，市民又能夠負擔得起樓價，讓樓市保持一定的流通量，既可幫助市民安居樂業，又可支援經濟進步復蘇。

筆者發覺越是多人問樓市，代表越多人對置業有興趣，買家開始多起來，市道就會開始旺起來。和以往不一樣，住宅市場的銀主盤並沒有想象中多，近3.8萬個銀主盤只需要樓價回升幾個百分點，就可以消除幾千個。或許大家會感到疑惑，銀行不是有很多壞帳嗎，怎麼還說樓市開始興旺？是的，銀行的確有許多不良資產，可並非住宅物業，是工商物業，這個市場比較嚴峻，因此大家看到的報道都是中小財團和物業投資者財困，甚至被銀行收樓接管的消息，但是這些畢竟還是屬於少數，沒有對普羅大眾和民生市場造成太大影響。另一方面，儘管銀行壞帳多了許多，但公布業績時，他們仍然是最賺錢的行業之一。

不知道有沒有起到一點作用，筆者近期常對銀行提出，工商舖市場出現的不良資產像是一個癌症病患者，能醫治的盡力醫治，能幫助的盡量幫助，協助他們渡過難關；如果不能救治的，即未能醫治的末期患者，就盡快處理出售，以免拖拖拉拉，變成息疊息、利疊利，欠債愈來愈多，財困愈陷愈深。從近期銀主盤成交急增的情況觀察，終於見到銀主作出果斷清貨行動。工商物業市場和大額物業的折讓較大，引來「億億聲」成交個案此起彼落，悲觀者看到的是大跌六成至七成的銀主盤劈價個案，甚至踩多一腳「低處未算低」；樂觀者見到的卻是另一番景象，投資者正在「撈底」掃貨。

銀主盤求售 銀行應積極承造按揭

今年工商物業貸款趨勢呈現利率下降、按揭成數提高和政策放寬的特徵，有助於減輕企業資金負擔和提高置業意願，市場活躍度因而有所提升。但是近日同業拆息（Hibor）突然昇高，執筆時Hibor高達2.8厘左右，以

工商按揭利率一般在H+1.3厘至1.5厘之間計算，供樓利息又回到4厘以上，加重了業主的負擔。希望下個月美國減息，香港同業拆息也可以有所回落，如果H息保持在2厘以內，市場還是可以接受。無論如何，近日銀行肯將銀主盤大幅減價促銷是一件好事，同時亦希望銀行間互相積極承造工商按揭貸款，無論是自己銀行的還是其他銀行的物業貸款申請，都要爭取批准申請，在互相支持的骨牌效應下，將不良資產轉為優質資產，更加激活工商市場交投。

目前銀主盤均肯削價出售，筍盤迅速被市場吸納，意味着未來銀主盤的存量將越來越少，當有一天銀主盤被掃清，各位認為業主們還會大平賣嗎？答案當然是不會。今天工商市場仍處於黑暗時刻，但相信黑暗的盡頭是黎明，曙光離我們已不遠。香港背靠祖國，聯通世界，是一個如此被世人追捧的城市，擁有優越的制度和獨特的地位，其他城市望塵莫及。當世界各地人口萎縮，香港卻在不斷增加，剛勝勝於一切，這裏要人有人，要錢有錢，還缺什麼？缺乏信心吧，香港人總是一窩蜂，今天股市蓬勃，大家蜂擁炒股；明日樓市復蘇，難保不排除買樓。反正銀行裏大把錢，近年來越存越多，並沒有流走迹象，逾18萬億港元的天文數字，假如有一天，有5%流入樓市，就會有一番新景象！

借殼辦學與制度套利侵蝕香港教育公平

立法會議員 葛珮帆

近日，內地培訓機構「摘星DSE」與香港崇正中學的「借殼辦學」協議引發社會震動。這一操作以提供香港學籍為誘餌，實質疑涉違規，機構更向內地家長收取每年高達19萬元的費用，這竟是香港教育局核准收費標準的五倍之多。更令人憂心的是，不良中介同步鼓吹「無需來港就讀，即可通過自修生身份考取DSE並獲取香港政府資助學位」的移民捷徑，形成一條灰色產業鏈。兩股亂流交織，不僅暴露跨境教育監管的脆弱性，更直接拷問香港教育的公信力根基。當教育淪為商品化工具，香港作為國際教育樞紐的地位正遭遇信任危機。

崇正中學與摘星的合作名為「合辦」，實則遊走於法律邊緣。若屬單純場地租賃，摘星作為內地機構在香港辦學必須註冊，若涉及教學外包與學籍轉移，則觸及香港《教育條例》的監管紅綫。實際操作中，摘星以「保錄香港名校」為宣傳噱頭，其微信公眾號高調展示今年288名自修生中285人獲港大、中大、科大錄取的「戰績」。這種將學籍與學位異化為商品的模式，本質是利用內

地家長對香港學制的信息差牟取暴利，變相透支香港教育信譽。

監管失焦成跨境教育協作困境

現行DSE自修生制度存在漏洞，要求僅需年滿19歲或曾應考，即可報考，無戶籍、學籍或居住要求。這一寬鬆門檻被中介扭曲為「升學移民」通道。儘管考評局指2025年達到學士學位要求的日校考生人數增加764人（佔比38.5%），未受自修生影響，但家長質疑的焦點在於資源擠佔的長期風險，即若放任「假自修生」激增，本地生升讀頂尖學府的機會可能被稀釋。

監管失焦成為跨境教育協作的制度困境，香港對私立學校與境外機構的合作長期缺乏清晰規範。崇正事件後，教育局僅依據《教育條例》暫停該校部分營辦活動，卻未觸及跨境辦學監管的深層矛盾。「借殼辦學」往往利用「跨境操作、兩地脫管」的盲區。摘星在深圳運營，卻銷售香港學籍套餐，中介通過內地社交平台招生，規避香港法律管轄。香港若無法與內地教育部門、市場監管機構建立即時通報與聯合執法機制，灰色產

業將始終在監管縫隙中滋生蔓延。

香港作為國際教育樞紐的核心優勢，在於其五所大學躋身全球百強的學術聲譽與高度國際化的教育環境，但「借殼辦學」亂象正腐蝕這一根基。當香港學籍被明碼標價、DSE公平性遭廣泛質疑，國際社會對香港教育的信任度必然下滑。長此以往，香港對頂尖人才吸引力將減弱，最終動搖其「區域知識創新樞紐」的戰略定位。

絕不能任機構以「賣學位」套利

特區政府正積極擴容國際生源，將資助大學非本地生限額提升至40%。然而，政策初衷是吸引優質人才，而非縱容機構以「賣學位」套利。更嚴峻的是，當資源向商業化項目傾斜，可能擠壓對本地科研與師資的投入。香港近年定位從「學生樞紐」轉向「知識創新樞紐」，強調高校與企業的研發合作，如InnoHK平台引進28所國際實驗室，但若基礎教育監管失序，高端知識生產亦將成無源之水。

為針對上述問題，必須緊急修補監管漏洞，明確私立學校跨境合作的法律邊界。例如限制用途，若出租校舍，嚴禁涉及學籍掛靠，校方須對承租方負連帶責任；課程外必須經教育局審核權責劃分、收費標準與品質評估機制；針對自修生制度，考評局應加強審核學歷證明，對無法證實合法在學身份者拒絕報考。同時，加強打擊「借殼辦學」及巡查高風險私校。

直面問題反應迅速 汲取教訓完善機制

何子文

庫務局局長許正宇就今次事件提出三重行動跟進，這一做法正確，可以增加社會信心，保障了政府及社會利益。確實，出現問題並不可怕，任何制度都難免存在漏洞，關鍵是如何應對及善後。在冒牌水事件被揭發後，政府隨即採取了三方面行動：一是主動邀請審計署進行審查，同時並就事件報警，警方隨即展開調查及拘捕行動，將涉案疑犯拘捕歸案，政府亦即時終止所有與「鑫鼎鑫商貿」負責人有關聯的合約，並作出嚴肅跟進。二是全面檢視制度，由財庫局局長牽頭，成立跨部門的「檢討政府採購機制專責小組」，審視現有政府採購機制，以堵塞可能出現的漏洞。三是制度上的問責，責成物流署承擔主體責任，做好善後工作。這三方面的的工作，有力地回應了外界的所有關切，充分體現出問責精神。

完善招標機制堵塞漏洞

至於事件暴露的招標漏洞，這才是事件的核心。必須看到，這是長久存在的制度問題，不是今日始，制度問題需要從制度解決，例如將來對於投票公司應嚴格審查其公司背景和財務狀況，提高招標過程的透明度，列明中標標準，甚至可以仿效賣地做法將中標價和第二標價公開，並向公眾解釋原因等，都是可以完善的方面。

李家超特首亦高度重視制度問題，表示現時盡職審查範圍可否擴闊令其他同事更好掌握，無論投標、背景、能力，是否合乎標準。他表示公帑要用得其所，不是單軍針對價錢，而是價值是否符合要求，要衡工量值，每一分每一毫不只是追求價錢高低，而是社會價值。這其實已指出兩個檢討方向：一是加強對投標者的監管，物流署如果人手不足，應更好使用科技，但不能因為人手不足就放鬆監管。二是檢討價低者得的標準。無疑，政府面對財赤理應善用公帑，但善用不等於惟價低者得，還要一併評估投標公司的往績、背景、實力、技術等，從而在質素及成本上作出平衡，這需要物流署在招標機制上作出檢討。

在這次冒牌水事件中，政府沒有迴避問題，沒有文過飾非意圖遮掩，相反迅速採取多項應對行動，既有果斷的跟進和執法，也有全面的審視和檢討，過程公開透明，展現出解決問題的態度。隨着相關調查陸續推進，真相很快會公之於衆，社會應給予政府足夠的空間和時間，讓審計署和跨部門專責小組盡快完成工作，落實改善措施，現時不宜妄下結論以至上綱上線。

申請酒牌續期公告

捌柒吧

「現特通告：龍嘉莉其地址為九龍彌敦道184號THE WAVE BUILDING 8樓，現向酒牌局申請位於九龍彌敦道184號THE WAVE BUILDING 8樓捌柒吧的酒牌續期，其附加批註為酒吧。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8月25日」

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE EIGHTY SEVEN BAR

“Notice is hereby given that Lung Ka Lee of 8/F, THE WAVE Building, 184 Nathan Road, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of EIGHTY SEVEN BAR situated at 8/F, THE WAVE Building, 184 Nathan Road, Kowloon with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 25 August 2025”