

商時評

房委會昨表示，過去一年售出「居屋2024」下5個新居屋發展項目，共7132個單位，以及「綠置居2024」下新綠置居發展項目共2538個單位，佔總供應量99%，銷售情況十分理想，樂見眾多白表和綠表申請者透過房委會的居屋、綠置居銷售計劃及「白居二」計劃成功「上車」。

居屋市場受到熱捧，彰顯不少市民對置業有強烈的需求，更凸顯了豐富房屋階梯的迫切性。解決房屋問題是政府工作中重中之重，增加土地供應、加快公營房屋供應，以及建立多層次、多元化的置業選擇等，是一項系統性工程，需要統籌兼顧各方需要，以實現住房資源的優化配置，滿足市民多元需求。在房屋供應總量增長的前提下，政府應搭建更清晰及暢順的置業階梯，為有意願的市民提供切實可行的上升通道，促進社會階層的良性流動。

居屋是夾心階層實現「上車夢」的重要途徑。房委會推出的新一批居屋及綠置居單位獲得近百分之百的認購率，清晰表明眾多超出公屋申請資格但無力承擔私人住宅高昂房價的基層群體，對於可負擔房屋的渴求。為改善基層居住條件，盡快破解住屋難的問題，政府過去一直在想方設法增加供應，除了提速提效造地建屋，亦通過發展過渡性房屋、興建簡約公屋、簡樸房，打擊濫用公屋等方式，多管齊下，多層次漸進式解決房困，並取得階段性進展。最新施政報告指出，2026至27年度起的五年，香港總體公營房屋建屋量，包括簡約公屋，將達18.9萬個單位，較本屆政府上任時增加約80%，並縮短候候時間至約4.5年。隨着房屋供應得到充實，政府有能力、有條件進一步加大對基層置業的支援力度。

房委會表示，未來會持續提供更多優化資助出售單位的銷售安排，包括由「居屋2025」起，將綠、白表的配額比例由4:6調整至5:5。由「居屋2025」及「綠置居2025」起，資助出售單位於公開市場出售限制的年期將由15年放寬為10年，以鼓勵業主循置業階梯向上流動。這些政策調整在保障住房供應穩定性的同時，有助構建更健康的住房流轉體系。例如早前政府推出優化「富戶政策」，收回逾2萬套公屋，惟公屋富戶不願主動離開，亦存置業選擇有限導致「離開公屋去哪兒」問題，政府提供置業途徑，鼓勵和協助更多公屋住戶變成業主，推動上流，同時加快騰出公屋流轉，惠及輪候人士，可形成多贏局面。

居屋熱賣的現實充分表明，當有合適的階梯時，有條件的市民就會積極把握改善居住質量的機會。政府應繼續增加資助出售房屋的供應，並以創新思維豐富置業選擇，例如探索「先租後買」模式、持續優化「白居二」計劃等，同時建立多層次的資助房屋體系，依據不同收入群體設定不同的價格、面積和轉讓限制，以及盡量縮短定價公布與選擇的時間差，確保價格貼近市場行情。在戶型設計方面，可針對年輕群體、多代同堂家庭及銀髮族開發特色住宅，使政策更貼近民生需求，增加居屋的吸引力和政策作用。通過活化房屋市場流轉，在「上樓」、「上樓」與「上流」之間構建更加均衡的發展格局，助力更多市民實現安居樂業的美好願景。

香港商報評論員 蘇信

加強協同合作 探索灣區創新發展路徑

立法會議員 嚴剛

名家指點

國務院總理李強近日在廣東調研。從深圳深港科技創新合作區的規劃，到比亞迪新能源汽車展示；從蛇口低空經濟的前沿探索，到佛山跨境電商的蓬勃實踐，調研路線清晰勾勒出以科技創新驅動高質量發展、以改革開放深化區域協同的戰略藍圖。適逢中央正在部署全面落實四中全會有關國家中長期發展的「十五五」規劃建議之際，這次調研凸顯了中央對粵港澳大灣區創新驅動發展戰略在國家創新科技發展中的引領驅動作用的高度期許。今年是「十五五」規劃的開局之年，香港特區要牢牢把握發展機遇，充分發揮「兩制」優勢，推動粵港澳大灣區在創新科技領域的協同合作發展，打造全球領先的灣區科創中心。

構建高質量發展核心引擎

總理李強在今次視察中強調，「科技創新是贏得未來的關鍵所在」，凸顯了創新在國家現代化建設全局中的主導核心地位。將創新科技作為第一生產力，不僅是應對國際科技競爭、破解關鍵領域「卡脖子」難題的必然要求，更是轉變發展方式、優化經濟結構、轉換增長動力的根本途徑。

在深圳，總理李強關注人工智能賦能新材料、生物醫藥等領域的研發進展，察看比亞迪等領軍企業，正是對企業為主體、市場為導向、產學研深度融合的技術創新體系的肯定與推動。香港特區各界須將科技創新擺在發展邏輯的起點，持續加大基礎研究投入，完善從研發到應用的全鏈條政策支持體系，並發揮國際金融中心的優勢，推出更加靈活的資金引導機制、更開放的人才集聚政策、更包容的審慎監管環境，更寬鬆的創新發展空間，真正讓創新源泉充分湧流，並匯聚成為持續發展的強大動能。

粵港澳大灣區創新合作發展的關鍵在於精準新興領域和關鍵核心技術創新，須在推動灣區高質量發展的戰略高度統籌發展與安全。在全球化遭遇逆流、科技領域博弈加劇的背景下，堅持獨立自主發展，掌握關乎國計民生和國家安全的關鍵核心技術自主權，是必須築牢的底線。這既是維護國家安全與發展利益的必然要求，也是確保灣區可持續高質量發展的當然抉擇。對擁有香港大學、科研院所和高科技企業 of 的香港特區而言，須在工業軟件、高端裝備、生物育

種、人工智能等戰略，發揮特區所長，凝聚灣區合力，集中優勢力量，組織聯合攻關，力爭實現領先全球的、自主可控的創新科技產業，並能夠形成完整的分工合作的產業鏈。

同時，獨立自主不等於閉門造車。正如總理李強在佛山國際陸港強調「堅定不移擴大高水平對外開放」，要利用大灣區地處內外循環交匯點的優勢，充分發揮香港超級聯繫人的作用，深度參與國際合作與交流，在開放合作中提升自身創新能力。同時，要善於整合全球創新資源，在更高起點上推進自主創新，形成「自主奠基、開放賦能」的良性循環的發展模式。

粵港澳大灣區擁有「一個國家、兩種制度、三個關稅區、三種貨幣」的獨特優勢，這既是挑戰，更是潛力所在。李強總理調研中提及的深港科技創新合作區、深中通道、珠江口跨海通道規劃等，都指向了強化基礎設施「硬聯通」和規則機制「軟聯通」，其根本目的在於促進大灣區內部創新要素的高效便捷流動。

實現灣區協同發展，關鍵在於「差異化定位、一體化運作」。香港應進一步鞏固提升其基礎科研實力、國際化法治環境和金融專業服務優勢，扮演原始創新「策源地」和高端要素「超級聯繫人」的角色。深圳、廣州等內地城市則應發揮製造業體系完整、市場空間廣闊、轉化能力強等特點，聚焦應用研發和產業化。澳門可結合自身特色發展中醫藥科技等新興產業。通過規劃引導和政策協調，形成「香港研究、深圳轉化、珠三角製造、全球行銷」的梯度布局和高效率互補的產業鏈，避免同質化競爭，提升灣區整體競爭力。

強化規則銜接與「超級聯繫人」功能

「把基礎設施『硬聯通』和規則標準『軟聯通』更好結合起來」，這是破解大灣區一體化深層次障礙的關鍵。下一步，需在中央統籌下，大膽探索更多制度型開放舉措。重點在科技項目管理、知識產權保護、數據跨境流動、金融創新監管、專業資格互認等領域，推動三地規則對接、機制無縫銜接。

香港作為國際公認的普通法司法管轄區，擁有與國際高度接軌的營商規則和專業服務體系，其「超級聯繫人」作用不可替代。要進一步搭建國際化的科技合作平台、知識產權貿易平台和融資平台，吸引全球頂尖科技人才、資本和機構，並將國

際先進的規則、標準、管理模式引入大灣區，吸引全球高精尖專業人才，打造國際人才高地。同時，助力內地創新成果通過香港走向世界，真正實現「引進來」與「走出去」的雙向橋樑聯通作用。

改革開放初期，「香港接單、設計，珠三角製造」的「前店後廠」模式，成就了世界工廠的傳奇，同時也成就了香港的持續發展繁榮。進入創新驅動的時代，這一模式亟待升級為「香港（及灣區其他科研高地）研究、設計，大灣區製造，全球推廣」的「研製銷」新模式。這不僅是產業鏈價值的攀升，更是發展範式的根本轉變，亦將是「兩制」優勢的香港特區在灣區創新科技發展中發揮不可替代作用的獨特優勢。推動研究成果，在大灣區內地城市迅速實現工程化、產品化、商品化、市場化。同時，利用香港的國際網絡和深圳等城市的跨境電商、數字貿易優勢，構建覆蓋全球的行銷和服務網絡，讓大灣區的創新產品和服務高效觸達全球市場。

前瞻規劃與超前布局

灣區創新科技產業的協同發展必須具有搶佔未來產業制高點的前瞻性思維和超前規劃。大灣區應立足自身產業基礎和科技資源，在國家統一戰略布局下，前瞻謀劃人工智能、量子信息、生命健康、航天科技等前沿領域，積極培育未來產業，打造新的增長引擎。

「十五五」時期是強國建設與民族復興的關鍵時期。粵港澳大灣區作為國家開放程度最高、經濟活力最強、創新要素最活躍的區域之一，必須自覺將自身發展置於國家戰略全局中謀劃。要以建設具有全球影響力的國際科技創新中心為目標，不僅成為國家高水平科技自立自強的重要支點，更要通過制度創新和開放實踐，為國家構建新發展格局、參與全球科技治理探索路徑、積累經驗、貢獻智慧。

四中全會有關「十五五」規劃的建議，從牢固樹立創新理念到堅持自主開放，從深化灣區協同到發揮制度優勢，從升級傳統模式到超前規劃未來，是一套環環相扣、系統推進的發展藍圖。香港特區唯有以「只爭朝夕」的精神，勇立改革開放潮頭，應變求變，厚植創新發展優勢，方能在中國式現代化的宏偉征程中，建設科創中心的嶄新篇章，並以創新科技為驅動力，推動特區可持續高質量發展，為強國建設、民族復興作出不可替代的貢獻。

豐富置業階梯 滿足市民多元需求

熱門話題

美國公然對委內瑞拉實施軍事打擊，並且非法擄拐其總統馬杜羅及其夫人，國際社會齊聲譴責，中國外交部斥美方行徑明顯違反國際法，促美方立即釋放馬杜羅。古巴外交部長羅德里格斯表示，忠於國家鬥爭歷史的古巴人民將抵禦任何帝國主義侵略，捍衛祖國。這表明美國的霸權行徑強盜邏輯，已經引起各國的憤慨和警惕，特別是特朗普完全沒有掩飾其行動就是為了委內瑞拉的石油利益而來，美國今日可以為了石油利益公然綁架他國總統，他日同樣可以此對待其他國家，國際關係將陷入「叢林法則」再無寧日。

內安外防築牢國安基石

這次事件對香港也是一堂生動的國家安全課，說明一個國家一個地區如果缺乏有效保障自身安全的能力，缺乏自主發展的能力，缺乏穩固的政治制度，缺乏對內奸內應的制裁，就很容易被外部勢力借機搞事。香港過去同樣遭受過外國勢力的干擾和破壞，利用其政治代理人在香港煽風點火，黎智英案正是其中最惡劣的例子。

美國的強盜邏輯不會改變，要維護自身的安全、發展和穩定，就必須把國家安全放在更重要的位置。「籬笆扎得緊，野狗鑽不進」，始終是千古不易之定理。委內瑞拉的前車之鑑警示香港必須高度重視國家

認清美國強盜邏輯 維護國安嚴懲內奸

何子文

安全問題，更要嚴懲勾結外國勢力的不法分子，依法追究外國勢力的內應內奸，不要讓外國勢力破壞當前來之不易的局面。沒有安全護航，發展將失去根基，過去教訓深刻，香港社會更不能好了傷疤忘了痛。當前對於黎智英案的判決，更具有重要意義。

委內瑞拉擁有3030億桶石油儲量，位居世界第一。這些儲量多為重質原油，需要特殊技術進行開採和精煉，美國各大石油企業早已垂涎三尺。英國《衛報》直指「美國對委內瑞拉的行動類似伊拉克戰爭，延續了其攫取他國資源的一貫套路。」加之委內瑞拉又是一個拒絕對美國低頭的政府，打擊委內瑞拉是意料之內，外界估不到的是美國竟然直接轟炸其首都，直接擄拐他國總統，不論其動機目的如何，都是侵犯主權國家的行動。

特朗普事後對行動沾沾自喜，以為是一次成功的軍事行動，彰顯了美軍的實力云云。然而，今日美國可以因為「莫須有」理由動輒對他國領導人實施「斬首」，他日同樣可以對其所謂「敵對」國家依樣葫蘆，其結果只會引發各國加大軍備投入，對美國嚴防死守，進一步推高地緣政治風險，事件更引發國際社會齊聲譴責，美國

國內也示威不斷。特朗普贏了行動，卻賠上了美國所餘無幾的國際聲譽。經此一役，美國道義形象繼續坍塌，連盟友也對其行爲「心寒」。

港依法審判彰顯國安決心

從國際法和國際關係基本準則看，美國的軍事行動、擄拐他國領導人，已經嚴重違反《聯合國憲章》所確立的主權平等、不干涉內政、和平解決爭端、禁止使用武力等原則，公然侵犯他國主權。然而，美國對此卻不以為意，多年來一直都繞開聯合國安理會，以單邊主義、「海盜邏輯」對其他主權國家實施軍事打擊或強制干預。這種做法不僅破壞地區穩定，也不斷侵蝕以聯合國為核心的國際體系根基，美式強權政治和霸權主義的邏輯，已經徹底脫離了虛構的正義外衣，赤裸裸的呈現在世界面前。

在國際法慣例中，國家元首享有高度人身不可侵犯權，這是維繫國際政治穩定的「安全閥」。美國這一抓等於直接宣布現任國家元首，不再受任何規則保護，後果極為嚴重。更令外界不齒的是，特朗普完全沒有理會

國際社會的譴責，繼續干預其他國家，美國白宮新聞秘書萊維特就指，特朗普及其團隊正在討論「一系列選項」以得到格陵蘭島，其中包括「動用美國軍隊」。特朗普也對古巴、哥倫比亞發出威脅，稱「古巴最終也會成為我們要討論的話題」，還稱哥倫比亞總統佩特羅應該「小心點」，這已經是公然的入侵宣言、斬首恐嚇。

這次美軍「輕易」擄拐一名理應受到嚴密保護的總統，主要是因為有委內瑞拉內應配合。據知情人士透露，這次美國中情局成功透過以5000萬美元的獎金，滲透委內瑞拉政府內部，靠著一名神祕內應全程掌握馬杜羅行蹤。這樣「滲透式」的間諜行動已經成為各地一大安全隱患。美國利用當地的內應或代理人配合政治以至軍事行動，早已不是新聞，香港過去同樣身受其害。

即將判決的黎智英案，案情早已揭露美國等外國勢力如何利用其政治代理人在香港煽風點火，雖然行動有所不同，但性質上與委內瑞拉事變並沒有不同，都表明國家安全的重要性。當前對黎智英案件的依法公正審判，不僅是香港高度法治精神的彰顯，更是香港社會堅定維護國家安全決心的有力體現。

關於梁江遺囑的查詢

姓名：梁江（英文：LEUNG KONG），性別：男
香港身份證號碼：G184912(2)
死亡日期：2022年9月11日

如任何人士曾為上述死亡人士梁江立下遺囑或存有梁江的遺囑、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，聯絡及知會葉謝律師行，地址：香港九龍旺角山東街47-51號中僑商業大廈20樓4室，聯絡人：江小姐，電話：3968 9646，檔案編號：RT/CM014372/25/kk。

日期：2026年1月8日

關於劉勝捷遺囑的查詢

姓名：劉勝捷（英文：LAU SHING CHIT，簡體字：刘胜捷），性別：男
香港身份證號碼：A695577(3)、港澳居民來往內地通行証號碼：H0530649401
死亡日期：2013年11月22日

如任何人士曾為上述死亡人士劉勝捷立下遺囑或存有劉勝捷的遺囑、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，聯絡及知會葉謝律師行，地址：香港九龍旺角山東街47-51號中僑商業大廈20樓4室，聯絡人：江小姐，電話：3968 9646，檔案編號：RT/CM014383/25/kk。

日期：2026年1月8日

關於周九遺囑的查詢

姓名：周九（英文：CHAU KAU），性別：男
香港身份證號碼：A691406(6)、港澳居民來往內地通行証號碼：H0666302801
死亡日期：2023年1月13日

如任何人士曾為上述死亡人士周九立下遺囑或存有周九的遺囑、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，聯絡及知會葉謝律師行，地址：香港九龍旺角山東街47-51號中僑商業大廈20樓4室，聯絡人：江小姐，電話：3968 9646，檔案編號：RT/CM014214/25/kk。

日期：2026年1月8日

關於林海源遺囑的查詢

姓名：林海源(英文:LAM HOI YUEN)，性別：男，香港身份證號碼：C516442(5)
死亡日期：2025年10月24日

如任何人士曾為上述死亡人士林海源立下遺囑或存有林海源的遺囑、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，聯絡及知會葉謝律師行，地址：香港新界上水龍琛路39號上水廣場11樓1116-1117室，聯絡人：雷小姐，電話：3968 9630，檔案編號：PL/N063337/25。

日期：2026年01月08日

關於何國清遺囑的查詢

姓名：何國清HO KWOK CHING，性別：男
香港身份證號碼：E445286(4)
死亡日期：2025年10月24日

如任何人士曾為上述死亡人士何國清立下遺囑或存有何國清的遺囑、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，聯絡及知會葉謝律師行，地址：香港九龍觀塘成業街7號寧晉中心33樓C室，聯絡人：謝連輝律師，電話：852-3968 9601，檔案編號：MT/EM002488/26。

日期：2026年1月8日

關於鄧偉強遺囑的查詢

姓名：鄧偉強（英文：TANG WAI KEUNG 簡體字：邓伟强），性別：男
香港身份證號碼：D210927(2)
死亡日期：2019年10月19日

如任何人士曾為上述死亡人士鄧偉強立下遺囑或存有鄧偉強的遺囑、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，聯絡及知會麥律師行，地址：香港九龍彌敦道229號周生生大廈1502室，聯絡人：麥曉峯律師，電話：39967988，檔案編號：M-CA26-4007。

日期：2026年1月8日

關於黃天養遺囑的查詢

姓名：黃天養（英文：WONG TIN YEUNG 簡體字：黄天养），性別：男
香港身份證號碼：H068639(7)
死亡日期：2025年7月18日

如任何人士曾為上述死亡人士黃天養立下遺囑或存有黃天養的遺囑、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，聯絡及知會麥律師行，地址：香港九龍彌敦道229號周生生大廈1502室，聯絡人：麥曉峯律師，電話：39967988，檔案編號：M-CA26-4022。

日期：2026年1月8日

關於彭芳遺囑的查詢

姓名：彭芳（英文：PANG FONG 簡體字：彭芳），性別：女
香港身份證號碼：H438858(7)
死亡日期：2021年12月19日

如任何人士曾為上述死亡人士彭芳立下遺囑或存有彭芳的遺囑、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，聯絡及知會麥律師行，地址：香港九龍彌敦道229號周生生大廈1502室，聯絡人：麥曉峯律師，電話：39967988，檔案編號：M-CA25-3990。

日期：2026年1月8日

關於李燕女遺囑的查詢

姓名：李燕女LI YIN NUI，性別：女
香港身份證號碼：P977974(8)
死亡日期：2025年10月17日

如任何人士曾為上述死亡人士李燕女立下遺囑或存有李燕女的遺囑、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，聯絡及知會葉謝律師行，地址：香港九龍觀塘成業街7號寧晉中心33樓C室，聯絡人：謝連輝律師，電話：852-3968 9601，檔案編號：MT/EM002482/25。

日期：2026年1月8日

關於韋乃順遺囑的查詢

姓名：韋乃順(英文：WEI, NAISHUN，簡體字：韦乃顺)，性別：男，香港身份證號碼：P232370(6)
中國居民身份證號碼：440102194805160019
死亡日期：2024年1月3日

如任何人士曾為上述死亡人士韋乃順立下遺囑或存有韋乃順的遺囑、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，聯絡及知會黃草群律師行，地址：香港中環干諾道中15-18號大昌大廈9樓，聯絡人：王舜歆律師，電話：31512888，檔案編號：SF/17942/19/SF/kc。

日期：2026年1月8日