港商時評

維園網球場重建 展現高效與平衡

新一份《施政報告》提出，研究將維園網球場及附帶設施重建爲具標誌性的全天候多用途場館。文旅局局長羅淑佩昨表示，項目正進行技術可行性研究，探討「更快、更合乎成本效益」的興建方案，爭取在香港首個五年規劃內動工，並於下一個五年規劃初段落成。提升體育基建、吸引更多國際高水平賽事落戶香港，對推動盛事經濟、鞏固香港「盛事之都」定位具有重要意義。然而，重建維園網球場涉及市民日常使用的公共空間，政府在提升硬件之餘，亦須展現工程效率，在盛事效益與民生需求之間取得平衡，讓重建不過多影響市民生活，眞正發揮最大效益。

香港要舉辦更多國際體育盛事，場地硬件乃不可或缺的根基。現有維園網球場歷史悠久，設施未完全符合國際高級別賽事要求。本次重建將配備現代化設施，增設開合式上蓋、副場及練習場，提升承辦大型網球賽事的能力，進一步爲香港爭取承辦ATP 500級別賽事，甚至更高級別的ATP 1000賽事創造條件。體育盛事不只是場上的精彩競逐，更可帶旺當區經濟、產生協同效應，釋放更大的盛事效益。面對區內城市積極完善體育場館、爭辦國際賽事，香港亦須加快補足硬件短板，提升承辦高水平賽事的競爭力。

值得肯定的是，政府亦有充分考慮平衡盛事發展與市民日常需要，盡量減少重建工作對社會運作的影響。當局表示，維園網球場重建期間，擬每年劃出香港大球場部分檔期，加建臨時設施舉辦大型網球賽，避免因場地工程令既有賽事中斷。這種靈活調配場地、維持賽事延續性的做法，有助保持香港在國際網球界的曝光度，也確保市民與球迷得以繼續欣賞精彩賽事。場館重建需要時間，而盛事品牌不能因此停下腳步，如何做好過渡安排，值得當局繼續周詳部署。

另一方面，維園也是市民日常休閒、運動及舉辦活動的重要公共空間。維園游泳池及硬地足球場平日均有不少市民使用，中秋綵燈會、年宵市場及工展會等大型活動亦在此舉行。因此，重建工作不能只着眼於網球場本身，更要從維園整體布局出發，兼顧市民日常使用需要。當局表示會盡量避免大規模改動其他設施，如何在有限空間下妥善處理相關安排，正是技術可行性研究需要深入考慮的問題。與此同時，政府應盡量減少工程對現有設施及綠化空間的影響，並做好施工期間的交通、人流及指示等安排，確保市民基本使用需要不受過度影響。

更重要的是，重建不應只追求場館「升級」，還要講求工程效率及成本效益。當局已提出爭取以更快、更合乎成本效益的方式興建，下一步便應把此方向落實到具體方案。國際體育盛事競爭日益激烈，香港不但要有場館，更要有「香港速度」。在符合安全及質量要求的前提下，政府可積極研究新建築技術及更有效率的施工方式，盡量縮短工程時間，降低對社區的影響，讓新場館早日投入使用。

工欲善其事，必先利其器。要把這件體育盛事的「利器」眞正打造好，既要有世界一流場館，也要有高效規劃、周全配套及靈活運用，將硬件優勢轉化爲盛事發展動能，方能讓香港「盛事之都」的招牌愈擦愈亮。

香港商報評論員 于文

中美成果提振信心 香港大展拳腳

何子文

熱門話題

國家主席習近平日前對美國進行國事訪問。期間兩國元首就中美建設性戰略穩定關係及重大國際地區問題深入交換意見，達成八點成果共識。八點共識中，經貿領域的成果最爲具體，也最具制度意義，爲中美兩國及全球產業鏈、供應鏈發展營造增強信心、預期可控的前景。此外，雙方同意構建「基於尊重、公平、對等的中美建設性戰略穩定關係」。這個新定位充分彰顯中美關係的歷史性突破，不僅有利於推進中美增進互信、合作共贏，更將提振全球信心，惠及世界各國人民。

中美關係回穩，經貿關係逐步返回正軌，對於香港「超級聯繫人」和「超級增值人」的角色，提供了重大的發展機遇和空間。現在回頭來看，「十五五」規劃對香港作出四中心一高地定位，是中央高瞻遠矚的戰略部署，這四中心一高地建設以及創科中心的建設，將可在中美關係回穩的大局下，更好地發揮香港的獨特角色和功能。香港必須把握好這個重大的戰略機遇期，落實好香港首個五年規劃，加快香港由治及興，更好地服務國家發展大局。

穩定中美經貿關係

在八點共識中，經貿是各界最關注的議題。雙方認可建立並推進貿易理事會等機制，達成「300億美元」對等降稅安排，並延期吉隆坡經貿磋商成果。商務部亦明確，雙方原則同意在貿易理事會項下討論同等規模產品對等降稅框架安排，規模各爲300億美元或更多，對雙方商定的彼此關注產品，有望適用最惠國稅率甚至更低。這不單是單方面的關稅減讓，更是雙方各自拿出同等規模的產品清單進行對等降稅，確保了對等和公平，也令到談判可以持續，雙方都可以在協議中獲益。

習近平主席指出，合作是「雙行道」，中美經貿關係的穩定既需要拉長合作清單，也需要壓縮問題清單。美方應當公平對待中國企業，秉持平等、尊重、互惠的精神，通過對話談判找到解決問題的出路。雙方要相向而行，堅持互利共贏導向，推動中美經貿關係持續穩定向好發展，更好造福兩國人民。這次取得的八點成果，正是秉持平等、尊重、互惠的精神，通過談判解決貿易糾紛。固然，中美貿易問題不可能通過一次談判就可以全部解決，但這次卻提出了解決問題的思路。

人工智能是另一個各界關注的範疇，中美在人工智能上的發展大幅領先其他國家。這次雙方同意建立中美人工智能對話，交流人工智能相關風險和惠益，並建立人工智能事件的溝通渠道。雖然對話不可能消除中美在人工智能上的戰略競爭，但通過對話，雙方可以實現管控共同風險、建立技術信心、避免人工智能競爭導致危機的目標，對於全球都有正面意義。

更好發揮香港獨特角色和功能

值得指出的是，習主席在白宮歡迎儀式及國宴上的兩場致辭，不但顯示出中方維護中美關係行穩致遠的誠意和決心，更明確提出「偉大復興與再次偉大並行不悖」，中美完全可以跨越「修昔底德陷阱」。習近平主席並明確提出了引領中美關係這艘大船行穩致遠的三大支柱：「我們要加強溝通」、「我們要眞誠合作」、「我們要和平共處」。中美兩國國情不同不必諱言，但國情不同不代表就必定陷入對抗境地，更何況是這個星球上兩個最強大的國家。加強溝通是指應建立各層級的常態化溝通機制，以實用主義方式解決分歧。眞誠合作表明中國開放的大門始終敞開，歡迎美國企業來華投資興業，並提出共同「拉長合作清單，壓縮問題清單」。和平共處更是中美關係的底線。習主席明確指出雙方必須守住「不衝突、不對抗」的底線。擲地有聲的指出「修昔底德陷阱」是可以跨越的。

習近平主席此次歷史性訪問豐富了中美建設性戰略穩定關係的內涵，超越了「競爭—合作」二元對立的舊敘事，維護了中美關係總體穩定的大局，將對世界和平與發展事業產生深遠影響。

中美經貿關係的穩定，直接關係香港的轉口貿易、跨境融資及專業服務需求。香港作爲全球最自由經濟體，長期與美國保持緊密經貿往來，在關稅預期趨向穩定的環境下，香港可進一步發揮「超級聯繫人」功能，協助內地企業拓展海外市場，同時吸引美國企業經香港布局大灣區。人工智能領域的共識也爲香港創科發展帶來新機遇。香港在人工智能基礎研究及應用場景方面具備獨特優勢，北部都會區正以創科爲發展主軸，香港可發揮國際化科研環境的優勢，在人工智能治理、風險管理、標準對接等方面擔當交流平台，服務國家參與全球科技治理。香港應把握機遇，以自身所長服務國家所需，在中美關係穩定發展的進程中，爲國家高水平對外開放貢獻香港力量。

尋寶遊戲剛開始 別人恐懼我貪婪

香港山西省政協常委及召集人、香港專業地產顧問商會榮譽會長 **蔡志忠**

名家指點


蔡志忠

香港的工商舖價格從高位下調四至六成，這個市場爲何會跌得如此慘烈？坊間普遍認爲是現今商業市場有變、消費模式轉變等等原因。筆者同意某些轉變的確對工商舖有所影響，但整體的跌幅並非全部來自於市場變化，嚴格來說一半是來自市場自動調整，另一半是人爲因素。就如住宅市場一樣，經過過去幾年調整，當跌幅到達三成左右的時候，找到了支持點，在金管局和銀行支持下，銀行向買方作出正常借貸、甚至進一步放寬按揭成數，住宅交易量得以恢復，價格也回升逾一成，這並非只對業主有利，是能夠帶動整條產業鏈和就業市場，對整體香港經濟帶來極大幫助。

相信工商舖的春天很快來臨

工商舖市場就沒有那麼好彩，同樣地當價格下跌3成左右的時候，金管局及銀行沒有伸出援手，銀行之間爭相對舊客戶追Call Loan催還錢，生怕遲追債收不到欠款，此外更爲不解的是，銀行不但不肯對新買家批出新按揭，甚至提議準買家不要購買工商舖，引致市場買家絕無僅有，在市場出現「人踩人」的情況下，價格非理性地被進一步往下推跌二至三成，也因此產生了大量銀主盤。讀者先別質疑筆者的觀點，試想想如果住宅市場在去年初，銀行同樣也對客戶Call Loan，又不作新的樓宇按揭貸款，新的買家都要全款買樓，價格有能力回升一成多嗎？

不過，大家也不用太擔心，住宅市場是一面鏡子，既然去年初死氣沉沉的住宅市場可以「鹹魚翻生」，爲什麼工商舖市場就不能翻身呢？當年甲廈、商舖價格比住宅貴一倍，今天掉轉過來，住宅價格比甲廈、商舖貴一倍，一來一回差距四倍，今天工商舖價格大跌四至六成不等，其低殘的價格成本連蓋樓都蓋不到，回報率又高於住宅至少1厘以上，購買工商舖可謂進可攻退可守。面對這種不均衡現象，社會上呼籲拯救工商舖的聲音愈來愈強烈，支援工商舖也等於支援香港經濟，金管局也好銀行也好不可能長期視若無睹，以現今價格正常貸款給工商舖買家，根本沒有什麼風險可言。估計最終銀行也必將作正常按揭貸款，工商舖的春天很快就會來臨。

加息對樓市帶來健康發展訊號

今天，投資者的尋寶遊戲剛剛開始，有智慧的人往往是在「別人恐懼我貪婪」時進場，筆者可以斷定，勇於入市購買銀主盤或相關急賣盤者，未來絕大多數會是大贏家。不信？兩三年後便可揭曉。至於市場擔心美國剛剛加息0.25厘，會對樓市帶來什麼影響？衆所周知，加息會推高按揭利率和置業成本，從而對樓價、成交量和市場情緒帶來下行壓力。然而本港銀行並沒有立即跟隨加息，而工商舖貸款採用的供樓以最優惠利率（Hibor+）計算，也沒有明顯抽高，仍然維持在0.3厘以下。也就是說，加息只是心理上產生壓力，實際上沒有受影響。在一貫強調要減息的特朗普總統主政下，美國能加多少利率，筆者甚有疑問。

加息的預期從另一個角度看，能夠冷卻市場過熱情緒。讓發展商採取克制定價，以合理甚至略低於二手市價開盤，減少激進加價，有助降低市場波動、提升成交可持續性。爲什麼說定價克制是一個健康訊號？首先可減少價格扭曲與泡沫風險，當新盤不再靠大幅折讓或後續激進加價去造勢，價格便可更貼近眞實需求與負擔能力，降低大上大落的周期波幅。其次可促進一二手聯動，克制定價，如首張價單較同區二手成交低5%－15%，能吸引換樓客與剛需入市，同時避免對二手業主造成過度擠壓，令市場流動性更均衡。再者能夠穩定預期與成交節奏，在利率可能再上行的環境下，合理開盤價可維持一定去貨速度，減少有價無市與積壓貨尾，降低發展商資金鏈壓力。以上種種，被視爲利好樓市健康發展的訊號。

體育賦能香港 盛事聯動灣區

政賢力量青年時事評論員 **李婉淇**

智庫爭鳴

政府近年重視體育發展，而香港運動員在國際體壇的表現亦不斷提升。特區政府公布香港首個五年規劃，將文體旅協同發展列爲重要策略方向，並在體育政策方面繼續推動普及化、精英化、盛事化、專業化和產業化「五化」方針。規劃提到，充分利用啟德體育園及「M」品牌計劃，支持更多不同類別和更高級別的大型國際體育賽事和活動在香港舉辦，並爭取舉辦全國性賽事、亞洲賽以及世界賽的單項項目，亦提出了「體育及相關活動的增加值累計增加10%」的目標。施政報告亦明確推動「體育+盛事」發展。這些政策方向與量化指標，都爲香港體育產業的未來發展描繪了清晰藍圖。

體育旅遊增長最快

體育旅遊是增長最快的旅遊板塊。聯合國報告指出，預計2023年至2030年增長率達17.5%，佔全球旅遊總支出約10%。體育旅遊旨在推動本地經濟增長、帶動零售業與餐飲消費、提升香港作爲旅遊目的地的國際形象。體育盛事帶來的不只是觀賽，更多的是參賽者和觀賞者所帶來的收益，他們通常消費力較高、停留時間較長，透過到訪造就不同就業崗位，帶動酒店業、零售業、交通及餐飲業的經濟增長。以2025年香港七人欖球賽爲例，據統計當時帶來了7.68億港元的經濟效益。而2026年夏天，啟德體育園舉行的「香港足球盛會2026」和「奧迪夏季巡迴賽」，3場球賽共吸引超過12萬名觀衆入場，門票收入預計超過1.8億港元，有啟德附近的食肆表示期間生意增長約兩成。這些數據充分說明體育旅遊對本地經濟的提振作用。

體育旅遊不能只是觀賽，更要結合本地文化，透過配合不同的發展和宣揚方式，推動本地社區發展。有旅遊網站發布的《2026年10大旅遊趨勢》顯示，2026年將是國際體壇盛事頻繁的一年，高達75%香港旅客渴望深入當地文化，參與沉浸式的地區性運動體育，比率高於全球平均的57%。大衆更想透過體育爲開端，享受運動比賽外的文化體育，深度沉浸在當地文化，感受當地特色的旅遊。香港最應把握這個時機，發揮自身優勢。

「一程多站」合推套票

香港在旅遊業發展的路途上累積了不少經驗，更在體育上積極融入國家發展大局，令本地旅遊特色更爲豐富。施政報告已提出與國際高爾夫巡迴賽LIV Golf達成長遠合作安排，在2026年和2027年落戶香港，吸引海外高端客戶。現時內地各市也積極發展體育活動，筆者認爲「體育+旅遊」是具有潛力的發展趨勢，在推動香港成爲舉辦體育盛事之都的同時，讓香港甚至大灣區的旅遊業可乘勢而上，才是發揮香港優勢的關鍵因素。

香港「一五」規劃明確提出打造「一程多站」示範核心區，加強與粵港澳大灣區其他城市及旅遊業合作，推出「一程多站」行程，充分發揮香港「一程多站」示範核心區的角色。筆者建議，在此基礎上，可進一步與灣區兄弟城市合作推出運動旅遊灣區套票，讓市民以儲印花形式、「一程多站」參與灣區各地的體育活動，並獲得相應的折扣優惠或贈禮。「一程多站」的內容可包括廣東融創樂園熱雪奇跡、肇慶航空運動旅遊營地、澳門Skypark高飛跳、香港體育賽事觀賽或生態遠足等，爲旅客帶來嶄新的體育和旅遊體驗，推動體育的吸引力，有助開拓體育旅遊新機遇。

事實上，旅遊套票並非新鮮事物，海內外已有不少成熟經驗值得香港借鑑。在內地，不少省市早已以「一卡通」形式串聯跨區域文旅資源，並與體育賽事緊密掛鈎。例如內蒙古在「東北超」足球聯賽期間推出299元「文旅一卡通」，整合全區120家景區門票優惠、合作酒店專屬價及餐飲娛樂權益，讓觀賽球迷同步享受消費紅利；湖南邵陽市則在湘超聯賽開幕之際向全省工會會員免費發放「奇美邵陽文旅消費一卡通」，持卡人可跨市免費暢遊邵陽、永州、懷化三地50餘個景區，實現「觀賽即出發」的便捷體驗。山東省更以「跟着賽事去旅行」爲品牌，將「好客山東」與「運山東」雙品牌聯動，系統性推動文旅體融合消費。這些都說明，串聯多地的旅遊套票大有可爲。

香港正從「融入」轉向「融入和服務」國家發展大局，在體育旅遊領域大有可爲。憑藉國際化賽事營運經驗、啟德體育園的世界級場館設施，以及十五運會粵港澳三地合辦的成功基礎，香港可積極發揮體育盛事的力量，與大灣區兄弟城市攜手並肩，合作共贏，向世界講述引領時代的故事。



體育盛事助力開拓香港旅遊新機遇，圖爲香港渣打馬拉松開賽。 中通社

通告

DCMP 527/2022

香港特別行政區
區域法院
雜項案件2022年第527宗

有關香港筲箕灣道251-261號都城大樓4字樓C室
（下稱「該物業」）
及
有關日期為2020年1月3日及於土地註冊處以註冊
摘要編號20010601660055登記之按揭
及
有關日期為2020年8月17日之貸款合約
及
有關香港法例第336H章《區域法院規則》第83A號
命令及第88號命令
及
有關香港法例第352章《分劃條例》第2、3及6條

尚誠融資有限公司 (MAXCOLM FINANCE LIMITED) 原告人
及
謝華可 (TSE WA HO) 第一被告人
關智雄 (KWAN CHI HUNG JAMES) 第二被告人
陳廷鳳 (CHAN TING FUNG) 擬第三被告人

DCMP 1585/2024

香港特別行政區
區域法院
雜項案件2024年第1585宗

有關香港筲箕灣道251-261號都城大樓4字樓C室
及
有關日期為2020年1月3日及於土地註冊處以註冊
摘要編號20010601660055登記之按揭
及
有關區域法院雜項案件2022年第527宗於2022年
6月29日作出的命令
及
有關香港法例第352章《分劃條例》第2、3及6條

尚誠融資有限公司 (MAXCOLM FINANCE LIMITED) 原告人
及
謝華可 (TSE WA HO) 第一被告人
關智雄 (KWAN CHI HUNG JAMES) 第二被告人
陳廷鳳 (CHAN TING FUNG) 第三被告人

致：謝華可 (TSE WA HO)

上述原告人的代表律師侯穎承周明賢律師事務所，其地址為香港皇后大道中59-65號泛海大廈4樓，已就上述兩宗案件定於2026年10月5日（星期一）上午10時正在香港灣仔港灣道12號灣仔政府大樓12樓區域法院第48號法庭進行的聆訊向法院呈交聆訊文件冊、陳詞大綱及補充案例典據一覽表連同夾附的案例典據。

茲奉盧康慧聆案官於DCMP 527/2022案在2026年7月28日所頒下之命令，及周博芬聆案官於DCMP 1585/2024案在2026年8月12日所頒下之命令，在上述兩宗案件中須送達予被告人的所有後續文件，如在《香港商報》（一份在香港出版及流通的中文報章）刊登一次中文訴訟通告，即被視為已向第一被告人妥善及有效送達該等文件。

閣下可向區域法院登記處，申請上述聆訊文件冊、陳詞大綱及補充案例典據一覽表連同夾附的案例典據的副本。區域法院登記處的地址是香港灣仔港灣道12號灣仔政府大樓6字樓。

日期：2026年9月28日

侯穎承周明賢律師事務所
原告人代表律師
香港中環皇后大道中59-65號泛海大廈4樓
電話：2248 3348 傳真：2248 5868
檔案編號：VH/M/19681/2021(27)