

時評

公務員事務局早前提出多項措施，簡化處理工作表現持續欠佳公務員的機制，包括將有關人員提交申述書的次數減至兩次、刪減過程中部門成立獨立委員會審議個案的要求等，目標今年內公布執行。連日來，不同持份者對局方的建議議論紛紛，其中有公務員團體擔心會打擊士氣，但社會大眾則傾向支持建議，認為有助提升政府施政效率、提高治理水平。

眾所周知，香港擁有一支高效、廉潔的公務員隊伍，這是香港過往披荆斬棘、取得驕人成就的關鍵因素。但優秀並不同於完美，特別是「鐵飯碗」容易滋生「少做少錯」、「不做不錯」的官場「文化」，這是香港公務員體系一個比較多人詬病的缺點。

根據現行機制，公務員每年都會獲評核表現，並有權就評核報告向上級提出意見和申述。對於長期工作表現達不到要求的公僕，上級首先會作出勸導、輔導、培訓或調職，然後才正式啟動處分程序，倘若經過「觀察期」後仍達不到要求，就會終止聘用。這個過程中，有關人員有四次機會申述自己的理由，並由相關部門設立「獨立委員會」向部門首長提供意見。問題在於，「觀察期」可多次延長，有關部門在處理個案時也有可能猶豫不決，因此整個解聘程序可能拖延一兩年才完成。

無可否認，現行機制是有缺陷的。一個明顯的情況是，倘若有關公僕多次申請延長「觀察期」，必會增加表現良好的公務員之負擔，因為他們要被追投放額外時間幫助表現差的同事，作出補救。更嚴重的是，整個部門甚至整個政府的施政表現，亦容易被一小撮表現欠佳的害群之馬拖後腿，最終影響到香港整體形象和市民的福祉。

有缺點當然就必須改正。習近平主席在去年七一重要講話中，就要求特區政府要完善治理體系、提高治理能力、增強治理效能，因為這是將香港建設好、發展好的迫切需要。在去年施政報告中，李家超行政長官強調要優化公務員管理制度，包括更新《公務員守則》、強化賞罰制度、強化公務員培訓，足見本屆政府銳意打造一支戰鬥力強的公務員團隊的決心。

未來在新制下，相關公務員提交申述書的機會由四次減至兩次，「觀察期」只能於特定情況下延長一次，而且取消有關部門在將個案提交公務員事務局前，必須事先在部門內設立「獨立委員會」尋求意見的要求。其實上述新安排雖然有所收緊，但並沒有取消有關公僕申訴的機會，對他們還是公平的，另外也有助加快個案處理流程。可以預期，新制將對不作為的公務員產生更大的阻嚇作用，同時亦鼓勵積極進取的公務員。這對於打造一個會幹事、能幹事、幹成事的政府，肯定是有正面意義的。

公務員是管治團隊的執行主體部分，是實現良政善治的關鍵力量，特別是正處於「由治及興」發展階段的香港，市民對他們的期望只會越來越高。公務員對自己則應該要有更高要求，要勇於承擔，克服「鐵飯碗」所造成的思想懈怠，要勇於衝破行政程序中的官僚主義，為解決香港住屋困局、貧富懸殊、青年難以上流等深層次問題貢獻力量，真真正正為民做事。

香港商報評論員 林松年

熱門樓盤助首置 審慎理財符指引

香港專業地產顧問商會會長、中國和平統一促進會香港總會常務副會長 蔡志忠

商界心聲

一個讓首次置業者更容易上車的樓盤，近日成為香港熱門焦點。長實集團的油塘臨海大型屋苑新盤「親海駅II」，以低於同區市價20%推售，最平單位只售290萬元，呎價13810起，平絕市區所有新盤，誰說歷史不會重演，價格已經回到7年前。沒有眼花，290萬元不是車位價，是市區一個全新大型屋苑物業的價格。

不是馬後炮，早在有關地產商於媒體透露即將推售此樓盤時，筆者就早有預感一定大幅降價低開。果然不出所料，「深水炸彈」再次引爆，價格比九龍市區二手新樓便宜25%，震撼了整個樓市。影響樓市的因素不僅是利率上升、港府政策和資金走向，還有地產商的訂價，這也是筆者預期樓價向下的其中一個重要原因。

在目前的地緣政治環境和疲弱經濟狀況下，樓市下跌已是定局，這次新盤大幅減價只是催化劑，加快樓價下調速度。正如筆者前文所述，樓價在3年內只輸不贏，引來許多讀者質疑，這次也順便解釋一下。其實計算很簡單，只要算一下在2020年後的3年內所買進的物業，在此段時間內轉售，成本除了要計算購買時的各項印花稅、佣金、律師費、裝修等，還要支付

賣出時的龐大額外印花稅（SSD），哪有可能不虧損？

以前外界總是責指炒家左右樓市，其實真正能夠影響樓市的是港府和地產商。關於樓價是上升還是下跌，上星期專家的評論仍然一半一半，這星期恐怕都變成一面倒預期下跌了，所以說地產商才是真正有影響力。雖然這個「深水炸彈」轟擊樓市，但卻是真誠地反映目前的市況，也給予其他地產商在下半年的新盤訂價，起了一個指標性的作用。現時一手現樓貨尾仍多達17000伙，加上已批預售未推售單位仍有超過12000伙，即市場上可即時推售的單位近3萬伙。總體來說，未來3至4年有10.5萬個住宅新盤潛在供應，現今年代不宜囤積居奇，減價促銷恐怕是唯一出路。

樓價下調是好事

各位回看一兩個星期以前，另一個南區熱門門牌新盤，在地產商大力推谷之下，雖然減價10%推售，但只賣了四成多單位，為什麼成績如此差強人意，就是因為減價幅度不夠大，銷情不佳也令樓市進一步蒙上陰影。而對於今次油塘新盤以震撼價推售，讓市民更容易上車買樓，筆者是推崇的，希望其銷售成績能夠滿堂紅，這樣可以產生骨牌效應，帶動其他樓盤交

投，有利香港整體經濟復蘇。

作為地產界人士，筆者並不害怕樓價下跌，經歷幾十年來無數次樓市起落，已有了心理準備要與其共渡寒冬。樓市有升有跌，該跌的時候自然會跌，所謂「天要下雨，娘要嫁人」，擋也擋不住。經濟差什麼都可以下調，股市樓市都一樣，就以3年內股樓的發展作衡量，恒生指數2020年底是27231點，今天徘徊在2萬點以下，下跌27%；樓價指數（CCL）2020年底是176.22點，今天在164.18點左右，只跌了約7%。如果說股樓是孖公仔，根據股市的跌幅來分析，樓市仍有不少下調空間。

香港政府財政狀況向來穩健，只是近年來為了紓解民困而努力派錢，同時也比較忽略地產方面的收入，引致庫房入不敷支，赤字十分嚴重。這次地產商新盤大幅低開，對樓市來說反而是一件好事，一方面可以刺激一二手樓交投，幫助經濟更快復蘇；另一方面讓市場接受樓市下跌的事實，樓價下調可以幫助更多人買樓；更重要的一點是，港府可以順理成章地減價賣地，不再讓外界質疑賤賣土地，能夠多賣幾幅土地，港府庫房就有多一些收入，符合《基本法》對香港審慎理財的指引，就是財政預算與本地生產總值的增長率相適應。

港旅業疫後迎挑戰 破而後立勇創新

時事評論員 吳桐山

學研集

香港旅遊局早前公布上半年訪港旅客人次，累計近1300萬，恢復至2019年疫情前同期約四成左右。香港是區內熱門旅遊城市，疫情前的2018年是訪港遊客數量的高峰，旅遊業佔本地生產總值約4.5%，就業人數約257000人，佔全港總就業人數約6.6%。但必須承認，近年香港旅遊業面臨景點老化、創新不足等問題，需要勇氣破而後立。

不能再吃美食購物天堂老本

疫後復常以來，香港和內地人員往來逐漸熱絡，相比內地旅客南下旅遊，港人北上的熱度似乎恢復得更快。近期多家媒體先後報道，港人每逢假日就北上打卡，到大灣區內地城市吃小吃、喝奶茶、蒲酒吧，跨城消費

持續升溫。就連購物都出現「反向代購」壓倒「來港代購」的現象，值得港人反思。

首先，我們必須直面自身存在的問題，不能繼續吃老本。香港大部分景點已經老舊，吸引力今非昔比了。在客源方面，內地經濟條件稍好的居民一早就來過香港多次，缺乏新鮮感。但今旅旅遊業界談及推廣香港遊，仍然抱著「美食天堂」「購物天堂」這些老掉牙的名堂，殊不知現在內地一線城市美食早已比香港更多更廣，而且不斷推陳出新，網購的發展也讓消費者足不出戶買遍全球，昔日的「天堂」早已跌落凡間。

我們應該針對客源的改變發展一些特色旅遊。從內地疫後旅遊復常的情況觀之，現在的旅遊早已不是過去那種走馬觀花式的旅遊。消費主力的80後、90後一代，是有文化、有見識的一群人，也多數已為人父母。

因此各地景區都紛紛推出一些結合文化體驗、自然體驗、親子學習特色的旅遊項目。香港旅遊業界也應該想想這方面可以如何作為。

香港有著豐富的自然景觀，70%的土地是郊野公園，保存大自然的原始風貌，這其實是十分吸引人的地方。特區政府在疫情期間也曾推出「綠色生活本地遊計劃」，但當時更主要是拯救因為疫情而陷入困境的旅遊業界，所舉辦的本地遊也以低價遊為主。

事實上真正崇尚自然體驗的旅遊必然是高端旅遊。因為自然風光的容量有限，如果大批旅客來觀光，人聲喧嘩、垃圾處處，還有何自然風光可言？例如內地富裕階層會去東非草原看動物遷徙，類似的旅遊都是十分昂貴。一來成本高，二來絕不能搞人海戰術，如果來看的遊客比草原上遷徙的驃馬還多，那是來看動物的遷徙還是看人類遷徙呢？香港有著豐富的自然資源，但在這方面的旅遊收入卻極少，停留在背包團的客源，頗為可惜。

港深海岸海島遊相得益彰

另外，香港與深圳山水相連，可以攜手發展海岸旅遊。深圳有長達271公里的海岸線，東部沿海地區有20多個優美的沙灘，其中大鵬半島更被《中國國家地理》評為「中國最美的八大海岸」之一。香港新界東北的郊野公園與深圳東部連為一體，有着極好的條件發展海上遊、海島遊活動。隨着兩地通關日益便利，港深兩地可以合力將東部海灣打造為一個景區，以港深聯程的魅力吸引向海旅客，兩者相得益彰。

內地客源在過去三年由於疫情沒有出境旅遊，疫後出境遊爆發方興未艾。在這方面，香港應該趁勢做好出境旅遊的中轉站角色，做好出境旅遊產品的策劃、管理。這個角色就像甘肅省的蘭州一樣，其實蘭州市本身的旅遊資源不多，但西北的張掖、敦煌、青海、新疆卻有着豐富旅遊資源，蘭州作為西北旅遊的起點，每年也吸納大量遊客，那就是一個集散地。香港擁有世界一流的國際機場，機場三跑也積極投入使用，政府應該加快輸入航空業人手，提升航空業的容量，在大灣區內地城市多建設跨境候機樓，便利大灣區居民「經港飛」。

總而言之，東方之珠的璀璨魅力需要不斷注入新的內涵、新的增長點，才能在遊客心目中歷久常新。

離職啟事：本人林兆鴻(Mr. Bennie Lam S.H.)已於2023年7月31號離任茂陽有限公司，及其下轄翰國際有限公司、王朝餐飲管理有限公司、港昌隆有限公司、晉昇餐飲有限公司、同進投資有限公司及宏遠有限公司。今後，本人與以上有關公司的任何職責和在外之一切華洋驛轉，概與本人無關，亦不作任何代表、行事決策事宜，特此聲明。

港事講場

律政司早前入稟高等法院申請禁制令，禁止以任何方式傳播「港獨」歌曲《願榮光歸香港》，惟被高院原訟庭拒絕。律政司昨日提出上訴，已向法庭呈交上訴許可申請。

社會各界支持特區政府依法提出上訴，認為高院原訟庭判決只注意法律執行的技術問題，而忽略維護國家安全的凌駕性要求，未全面考慮律政司提出的事實依據和法律基礎，質疑法庭並無正確理解國家安全的重要性。《願榮光》是黑暴陰魂不散的象徵，嚴重危害國家安全。高院原訟庭判決拒絕批出禁制令，明顯有違維護國家安全的要求，並低估禁制令對防範和制止危害國家安全行為和活動的重要性。

《願榮光》美化暴力，甚至被妄稱「香港國歌」，若讓其大肆傳播對國家安全造成嚴重危害。《願榮光》大肆傳播「港獨」元素，包括煽動、鼓吹、抹黑

支持律政司上訴 履行國安憲制責任

全國政協委員、中國香港（地區）商會會長 楊莉珊

等情況，造成嚴重危害國家安全的行為，因此律政司申請禁制令是維護國安的凌駕性要求。在《香港國安法》落地實施後，仍有不少不法分子利用「獨歌」鼓吹「港獨」思想。有關歌曲曾在多場國際賽事上被誤播，嚴重危害國家尊嚴，影響極其惡劣。禁制令能震懾僞圖借助「獨歌」煽動「港獨」的反中亂港分子，更可促使網上社交及串流平台將「獨歌」下架，故律政司申請禁制令是法、理、情兼備。

香港特別行政區作為國家的一部分，負有維護國家安全的憲制責任。特區行政、立法、司法機構更負有「有效防範、制止和懲治危害國家安全的行為和活動」的憲制責任。在維護國家安全上，香港司法機構是履行特區主要責任的重要一環，司法機構如意識不足、責任缺位，會造成嚴重問題。高院的有關判決，對司法機關應當有效維護國家安全的法定職責缺乏足夠認識。

高院原訟庭判決錯誤認為關於國家安全事宜的判斷不能全交由行政機關進行，對《香港國安法》第47條規定的行政長官證明書制度沒有給予應有尊重，損害證明書的權威性。《香港國安法》第47條規定：「香港特別行政區法院在審理案件中遇有涉及有關行為是否涉及國家安全或者有關證據材料是否涉及國家秘密的認定問題，應取得行政長官就該等問題發出的證明書，上述證明書對法院有約束力。」行政長官證明書清晰規定《國安法》的精神原意及執行機制。高院拒絕律政司就歌曲《願榮光》的禁制令申請，沒有遵守《香港國安法》第47條規定。

高院原訟庭判決只注意法律執行的技術問題，而忽略維護國家安全的凌駕性要求，未全面考慮律政司提出的事實依據和法律基礎，無正確理解國家安全的重要性。因此有檢視、改革司法運作的必要性。個別法官缺乏主動維護國家安全意識，司法機構不能聽之任之，必須改革。

終審法院前常任法官烈顯倫2020年底率先提倡「司法改革」，直指本地高級法院向來沒有引領普通法適應「一國兩制」原則，甚至允許香港律師固守浮誇繁文縟節，變相侵蝕香港法治。這不禁引人思考，司法機構必須全面改革，以適應「一國兩制」下新憲制秩序的需要。香港回歸祖國至今已逾26年，香港的司法機構應該與時俱進，與「一國兩制」充分接軌，這是

歷史賦予香港司法機構的使命。

廣東省深圳市龍崗區人民法院公告

(2023)粵0307民初14754號

陳瑞忠：
本院受理原告謝樂輝訴你方房屋買賣合同糾紛一案，現依法向你公告送達起訴狀、證據、應訴通知書、舉證通知書、傳票、獨立審理人員通知書。自本公告發出之日起，經過九十日，即視為送達。提出答辯狀和舉證的期限為公告送達期限屆滿後的十五日內。本案定於2023年11月20日9時30分在布吉第二審判庭公開開庭審理，請準時出庭，逾期將依法缺席裁判。
特此公告

深圳市龍崗區人民法院
二〇二三年八月二日

歡迎加入《香港商報》讀者俱樂部

(1) 用手機掃描二維碼或通過手機各大應用市場直接搜索「香港商報」APP, 下載安裝。進入主界面，點擊「」，繳費後可閱讀《香港商報》電子完整版。



(2) 用手機瀏覽器掃描二維碼，或在瀏覽器地址欄中輸入網址 <http://api.szsgby.com/mbc>



閱讀 電子完整版
《香港商報》
香港商報官方發布

畢杜楊會計師行有限公司

BUT DO YEUNG C. P. A. LIMITED

- ◆ 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
 - ◆ 清盤除名/破產申請
 - ◆ 公司及個人稅務申報和策劃
 - ◆ 成立本地、海外及BVI公司
 - ◆ 成立中國公司或辦事處
 - ◆ 年報及公司秘書服務
 - ◆ 會計理帳/年結核數
 - ◆ 商標註冊
- 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
地址：香港德輔道中300號華僑商業中心19樓
電話：(852)2520 2727
傳真：(852)2520 2336

LIBERAL BRAVE GROUP LIMITED
宏勇集團有限公司
Company No. 1857101
(in voluntary liquidation)
NOTICE is hereby given, in accordance with the BVI Business Companies Act, 2004 that the above named company, is in voluntary liquidation. The voluntary liquidation commenced on 2023/08/01 and Stuart Anderson Bruce of 3rd Floor, Palm Grove House, Road Town, Tortola, British Virgin Islands is the voluntary liquidator.
Dated: 2023/08/01
(Sgd) Stuart Anderson Bruce
Voluntary Liquidator

BRONZE ADVANCEMENT LIMITED
Company No. 2080674
(in voluntary liquidation)
NOTICE is hereby given, in accordance with the BVI Business Companies Act, 2004 that the above named company, is in voluntary liquidation. The voluntary liquidation commenced on 2023/08/03 and Stuart Anderson Bruce of 3rd Floor, Palm Grove House, Road Town, Tortola, British Virgin Islands is the voluntary liquidator.
Dated: 2023/08/03
(Sgd) Stuart Anderson Bruce
Voluntary Liquidator