

推地因時制宜 為眼前更為長遠

發展局昨日公布新一季賣地計劃，將出售一幅位於元朗創新園附近的工業用地，但不會另行推售住宅及商業用地。暫停商業及住宅賣地難免影響政府的短期財政收入，但在目前的市場氛圍之下，這是務實穩妥的做法，符合市場預期和香港長遠利益。

在本財政年度，原本賣地表面上有12幅地，其中3幅已經成功賣出、一幅由房協承接，另有6次土地拍賣因發展商出價過低，導致流標。現時住宅一手市場反應淡靜，二手樓持續錄得低價成交，發展商手上有不少貨尾待售，未來兩三年供應增多，持續的高息環境增加資金成本，加上部分地皮發展時間長、投資巨大，這意味着風險因素的上升，導致發展商的投標意欲下降。

展望新一年，外國市場充滿不確定性。國際地緣政治複雜多變，逆全球化勢頭持續，全球供應鏈加速重組，重重壓力之下，全球經濟前景難以樂觀，香港無可避免地對各種挑戰，這些因素都影響市民的置業心理和發展商的投標心態。在這種情況下，如果政府仍然按原有計劃賣地，一旦再次流標，勢必

進一步挫傷市場氣氛。如果為了賣地而壓低目標價，對庫房則是損失，民意也不願接受政府賤賣珍貴的土地資源。

賣地是政府庫房收入的重要來源之一，目前約佔兩成。本財政年度賣地原計劃收益850億元，但因為前期賣地並不順利，暫時追賬約73億元，加上補地價的50億元，合共賣地收入共123億元，與目標相差懸殊。特區政府早前預測本財政年度約有1000億元赤字，雖不中亦不遠。但香港財政狀況一向穩健，現時庫房仍然充足，賣地收入減少並不影響政府的財政狀況。

市場不斷變化，賣地計劃不能一成不變，賣地收入不確定乃是常態。回望過去，香港土地政策一直隨着市場變化而調整。當年亞洲金融風暴爆發，樓市重挫，「勾地」政策應時而生。其後香港經濟從谷底上升，樓市長升長有，呈現過熱狀態，迫使政府推出一系列抑制需求的辣招。現在市場環境再次變化，樓市受到壓力，政府因時制宜，一方面不斷調整樓市辣招，增加購買力；一方面暫停推出商住地皮，避免土地供應過多而「推爛市」，做法合適。

暫停賣地會不會影響商業和住宅單位供應？這是大家關心的議題。事實是，早在去年10月份，政府的住宅供應就已達至全年目標的八成，現在推算，完成全年供應目標不成問題。就商業樓宇來看，目前空置率仍處於相對高位，其中甲級寫字樓空置率約13%，因此不存在供應不足的情況。當然，一旦外圍大環境好轉，經濟復甦加快，市場交投重新活躍起來，就可能出現供應不足的問題，屆時相信政府會根據實際情況重新推出土地拍賣。

變化是永恒。對特區政府來說，最重要的是將有為政府與高效市場結合起來，將短期目標與長遠目標結合起來，做到順時應變，相機而動，掌握主動權。需要指出的是，在全球市場的不確定中，內地高質量發展是最大的穩定因素，共建大灣區為香港經濟帶來動力；特區政府的搶人才、搶企業政策效果明顯，更多人才和企業進入香港，意味着對工業、商業、住宅用地的潛在需求增加。亦因此，暫停商住地皮拍賣只是臨時舉措，當香港渡過目前的暫時困難，將迎來春暖花開。

是不為，非不能

香港服務業素良莠不齊，大家遇到過服務態度良好、讓人感到舒適的服務人員，也碰到過冷若冰霜甚至視顧客為「敵人」的服務人員。不少人表示，西餐廳以及東南亞裔經營的食肆服務態度相對周到，會主動詢問顧客對食物的意見，倒茶換碟也勤快，結賬時會微笑着表示謝意及歡迎「下次再來」。

還有就是那些老式茶樓食肆，服務人員與顧客之間仿似多年老友，甫見面就噓寒問暖，打成一片，更會記得顧客的喜好，不用吩咐就能端上點心。老闆也不時行出來與客人打招呼。待人有禮，這正是那些老店得以長做長有、屹立不倒的秘訣。

對於服務業來說，禮貌待客就是讓客人賓至如歸，而不是「貼錢買難受」。禮貌是優秀品德，也是每一個人都能做到的事，就像孟子所說的「為長者折枝」一樣，是不為也，非不能也。

有內地客人近日在社交平台發文，指年底前來港無零錢搭巴士，獲好心的士司機免費送其到目的地。的士司機黃仁義接受大公報記者採訪時表示，「反正是順路，舉手之勞而已。」他又認為，要提升香港服務質素，得靠個人，每一個人都做好一點，旅客的體驗感自然上升。

服務態度固然不是「萬能匙」，不能決定一切，但沒有好的服務態度則可能丟掉一切。禮貌是服務業的核心競爭力，這正是近來《大公報》、立法會議員、特區官員齊聲倡導禮貌運動的底因所在。

講提升服務質素不是「一竹篙打一船人」，香港的服務業整體質素需提升是不爭的事實，不必諱疾忌醫，更不應找藉口說什麼香港「不是走熱情路線」，或者說什麼會帶來副作用，會「自我認證」香港人沒禮貌云云，地球人都明白，這些奇談怪論多麼可笑。

龍眠山

控方：黎金援李宇軒等人 成立「國際線」反華

黎智英登報乞求外國制裁香港

壹傳媒創辦人黎智英與旗下三間公司，涉嫌勾結外國勢力，違反香港國安法。案件昨日在西九龍法院大樓進行第六日聆訊，控方完成宣讀開案陳詞。

控方案情顯示，黎智英作為「重光團隊」的主腦及幕後「金主」，指示陳梓華、李宇軒及劉祖迪等人進行國際游說，尋求外國政府制裁中國及香港特區。銀行戶口紀錄顯示，「重光團隊」向多家國際媒體支付登報費，換取支持。黎又經其助手Mark Simon，將逾9300萬元分發到多個「泛民」陣營政黨及政治人物。

大公報記者 龔學鳴

控方表示，黎智英在案發時是主腦及「金主」角色。2019年8月，李宇軒、劉祖迪等人成立「重光團隊」。控方描述，黎智英及Mark Simon是組織幕後主腦，負責最高指揮及財政支援。其中，Mark Simon向黎智英匯報，由黎智英批核大額資助，而較低金額的款項則由Mark Simon批核。陳梓華是組織中間人，負責向李宇軒及劉祖迪傳達黎和Mark Simon指示。李宇軒及劉祖迪則為「重光團隊」的表面人物。眾人利用「重光團隊」，透過登報、發起眾籌、建立海外聯繫等手法請求外國制裁中國。李宇軒、陳梓華及劉祖迪在黎智英指示下，與美、英、日三國政客聯繫，成立3條「國際線」。

進行國際文宣 目的推翻政府

控方介紹，2019年6月，陳梓華在李柱銘介紹下，主動聯絡黎智英及其助手Mark Simon，希望黎智英提供財政資助。Mark

Simon其後按黎智英指示，向陳梓華墊支500萬，並由陳梓華作為黎智英的中間人，聯絡李宇軒。2020年1月，黎智英在台灣與陳梓華、劉祖迪等會面。黎智英要求陳梓華及劉祖迪分四階段進行國際游說工作，包括向外國解說香港情況，吸引外國政府關注及譴責香港特區政府，與外國官員會面後將外國的意見帶回香港，與外國政客會面影響外國政府對華政策、敦促他們對中國及香港特區實施制裁，最終達至推翻中國共產黨的目的。其後，李永達及何俊仁亦到場參與相關會面的飯局。

向外國媒體付登報費980萬

控方披露黎及其團隊的銀行戶口紀錄。紀錄顯示，「重光團隊」向多家媒體支付登報費。其中李宇軒於2019年6月至2020年6月間，先後向20間傳媒機構支付980萬刊報費，又經「Lais Hotel」及「力高顧問有限公司」，向《日本經濟新聞》《衛報》《華盛頓

郵報》等國際媒體支付約249萬元。控方並提到，李宇軒通過在台灣註冊的公司處理有關款項，以避免黎的身份曝光。

向「泛民」陣營金援逾9300萬

控方又披露，2013年至2023年7月期間，黎智英共向Mark Simon轉賬86筆，涉款逾1.18億港元，其中逾9300萬元分發到多個「泛民」陣營政黨及政治人物。除此以外，黎智英在2019年8月亦捐款約2.5萬美元給「香港監察」。

控方完成宣讀控方開案陳詞後，向法院申請明天休庭一天，以讓控辯雙方商討承認事實及證人表，獲法庭同意。控方表明現時暫定本案有31名控方證人，若與辯方團隊就多承認事實達成共識，可進一步減少控方證人，節省法庭時間。案件將於下星期一續審，預料屆時控方將讀出本案承認事實，隨後控方證人將出庭作證。



長佩洛西（左二）等會面，乞求美國制裁香港。二〇一九年，黎智英與時任美國眾議院議長佩洛西（左二）等人會面，乞求美國制裁香港。



李宇軒

▲▼李宇軒及劉祖迪等在黎智英指示下，成立三條「國際線」，透過建立海外聯繫等手法請求外國制裁中國。



劉祖迪

「重光團隊」涉勾外力 要求制裁中國及香港特區

「美國線」

- 2019年9月，Mark Simon安排李宇軒會見美國參議員Rick Scott、美國領事館職員Alan Brinker等。
- 2019年12月，李宇軒與美國參議員Rick Scott、Todd Young和Ted Cruz會面，轉交制裁名單。

「英國線」

- 2019年12月，黎智英安排陳梓華在倫敦會見「香港監察」的Benedict Rogers，黎亦向「香港監察」捐款。
- 2019年12月，李宇軒在陳方安生邀請下，參加英國駐香港及澳門總領事賀恩德（Andrew Heyn）在其官邸舉行的午餐會。
- 2020年初，陳方安生再邀李宇軒及陳梓華就示威活動交流約半小時。

「日本線」

- 2020年1月至4月期間，李宇軒向日本眾議院議員高井崇志、山添拓、井上哲士提供法案草案，呼籲日本對中國和香港駐日官員進行制裁；李宇軒並協助及參與日本眾議院議員山尾志理里的記者會，為草案游說。
- 2020年7月，李宇軒向山尾志理里傳送「對華政策跨國議會聯盟」會議記錄日文版本，促日本終止與香港的法律互助協議。

警方斥自由亞洲電台抹黑警隊

【大公報訊】長期炒作反中亂港議題的自由亞洲電台，借訪問被香港警方國安處通緝的逃犯許智峯，乘機抹黑當年依法止暴制亂的警隊，揚言對行將榮休的外籍警官陶輝「問責」。香港警務處於1月4日致函自由亞洲電台，對該電台提供平台予逃犯許智峯，以片面之詞、失實之語，對履行職責的警務人員肆意抹黑，損害警隊的專業形象，警方表示極度憤慨，並予以嚴厲譴責。

警方在信中中指出，許智峯於2020年以虛假文件欺騙法庭而潛逃海外，其後被控藐視法庭罪成，負責該案的香港特區高等法院法官斥其行為是嘲弄香港的司法制度，而且無悔意。去年許智峯因涉及三項國安法罪行而被警方懸紅通緝。顯而易見，逃犯許智峯的誠信已經破產，但他仍不斷向機抹黑香港特區政府（包括警隊），以達到其政治目的。對於這些潛逃海外的通緝犯，無論需要多少時間，當中有多少困難，警隊定必全力將他們緝拿歸案。

「老鼠煙」湧現 議員倡煙包印二維碼助識別

【大公報訊】政府去年發表《控煙策略諮詢文件》，計劃增加煙草稅佔零售價至75%。有報販組織指出去年二月增加煙草稅後，收入大跌五成；並市面上湧現大量售價低於煙稅的「老鼠煙」。有立法會議員認為，市民難透過包裝辨識香煙是否已完稅，海關執法亦有困難，倡煙包印二維碼，讓執法部門即時掃描識別未完稅產品。

報販協會籲業界舉報私煙

香港報販協會主席林長富指出，自政府加煙稅後，協會收到的查詢及舉報私煙多了四成約有數百宗，加煙稅不會令煙民減少吸煙，只會令不法分子有機可乘。政府去年年初宣布上調煙草稅，每包20支包裝香煙的煙草稅為50.12元，協會表示，發現市面上湧現大量售價低於煙草稅項成本的「老鼠煙」，售價甚至低於30元一包。

目前報販有三分之二的收入來自煙草販賣，香港報販協會表示近期收到不少同業舉報，指有



報販協會昨日到佐敦區，提醒報販勿誤售私煙。

中介公司以「送十條做試食」或提供折扣，令商販入貨價格更低。立法會議員（批發及零售界）邵家輝昨日聯同海關、香港報販協會代表到佐敦區巡視，提醒報販加強警惕。邵家輝認為，由於「老鼠煙」都會標識已完稅，所以市民難透過包裝辨識，海關執法亦有困難，邵家輝建議煙包印上二維碼，讓執法部門能夠即時掃描識別未完稅產品。現時正與政府及業界商討可行性。

林長富提醒業界應繼續做好把關角色，遇到疑似「老鼠煙」，應即時向執法部門提供情報。

隨著去年年初加煙稅，協會收到的查詢及舉報私煙多了四成約有數百宗，最近三個月更收到過百宗市民舉報，懷疑售賣私煙的商戶。林長富表示，「希望政府暫緩加煙稅至75%的想法，因為加煙稅只會令不法分子有機可乘。而市民及小商販很難識別香煙是否已完稅。」他希望政府未在煙包印上識別二維碼前，不要再加煙稅。

不過，香港大學醫學院表示本港煙價目前每包74元，煙稅佔64%，低於世界衛生組織建議的煙草稅佔零售價75%比例。醫學院去年9月公布在2015年至2022年的調查顯示，有78%受訪者支持加煙草稅，當中包括約三分之一為煙民。研究顯示若煙草售價上升，55%受訪者表示會戒煙及減少一半以上吸煙量。醫學院相信煙民對煙價較敏感，強烈呼籲政府於今年財政預算案加煙稅至零售價的75%，並建議政府仿效英國及加拿大將煙草稅與通脹掛鈎，長遠考慮立法禁煙，訂立「無煙香港」建議路線圖。