

# 花墟重建加強特色魅力

## 市建局稱予營運者更多空間更優環境

【香港商報訊】記者陳薇報道：市建局展開旺角洗衣街/花墟道發展計劃，行政總監韋志成在網誌表示，計劃目標不單只保留花墟的特色，而且廣納意見，加強該區特色和氛圍、注入多元發展及新活力、給予店舖營運者更多空間、更優質的營商環境，讓行業能長遠持續發展。

### 重建不等於破壞特色

花墟一帶的樓宇平均樓齡都已超過50年，無可避免會隨著時間而老舊殘破。這次的发展計劃是《油麻地及旺角地區研究》後首個在油旺區開展的市區更新項目。社會有不同意見關注花墟的保育問題，擔憂重建令花墟失去其特色。韋志成強調，以偏概全地將「重建」與破壞或消滅地區特色畫上等號，卻忽視花墟營運者面對的問題，以及花墟長遠可持續發展需要的言論，欠缺前瞻性的視野，對香港長遠發展並無益處。他又表示，若社會人士的着眼點只在於個人體驗，又或停留在現時狀況毋須改變，下一代將難以享有宜居優質的生活環境。

韋志成表示，若這些樓宇不是由市建局有序地重建，而是由不同的私人發展商以個別項目獨立發展，花墟的完整性會遭到影響。店舖租戶不單沒有市建局的補償協助，更遑論提供過渡性或回遷經營的選擇，花墟的氛圍和特色將難以保存和延續。他強調，美好願景的背後涉及龐大工程，既複雜亦充滿挑戰，必須政府、市建局、私人發展商、地區不



▲花墟重建規劃方案將優化園藝街及圍園街一帶後巷，塑造成為花墟道及太子道西以外的第三條花墟步行街。 ▶初步規劃構想圖

同持份者上下一心，共同參與和合作才能成事。

### 過半受訪者認同可提升吸引力

項目開展前，市建局曾委聘顧問訪問逾60名花店營運者和700多名到訪花墟的市民，發現營運者面對的問題包括缺乏足夠空間擺放貨物、上落貨位置及泊車位。逾半受訪的花店營運者認為現時花墟欠缺可以擴充業務的機會；過半數受訪者認為改善花墟周邊公共空間的設計、塑造「賞花熱點」及增加更多元化的經濟活動，有助提升花墟的特色和吸引力。

據介紹市建局團隊根據調查結果作規劃，建議在其中一個地盤往後移，以騰出更多地面空間讓新建的花店展示貨物；亦以「一地多用」模式，在有關



地盤興建一幢多用途綜合大樓和地下公眾停車場，額外提供約220個公眾私家車泊車位和約10個公眾上落貨車位，方便部分花店營運者使用。此外，設計中的「城市水道」及水道公園，將串連花墟及地盤B周邊的球場和體育館，並開放現時分隔及被圍封的設施和公共空間，大幅度改善暢達性，進一步加強人流。

現時旺角花墟的花店大多集中在太子道西與花墟道一帶。韋志成指出，團隊在規劃項目時，並沒有作大規模的重建，只選取花墟道一帶4個面積較細、分散零碎而重建潛力及裨益低的16間店舖地段，透過地積比轉移手法，將這些地盤改建成公共空間及低矮的建築，維持花墟道低密度發展的氛圍。

## 金市對港舉足輕重

黃金不僅僅是一種金融工具，更是文化象徵。黃金一直被視為繁榮和安全的象徵，也是婚禮和農曆新年等吉祥場合的珍貴禮物。

香港黃金市場的發展對香港經濟作出了重要貢獻。黃金交易不僅為香港創造了大量的就業機會，並促進了相關產業的發展。根據香港金銀業商會的數據，2022年香港黃金進出口總值達8123億元，佔香港整體貿易總值的4.3%。

### 黃金進出口總值佔港貿易額4.3%

中國對黃金的需求不斷增長，當然也對香港特區市場產生了重大影響。中國內地的經濟改革，無論是出於投資還是消費，都推動了對這種貴金屬的需求激增。香港作為一個重要的門戶，促進了中國與國際市場之間的金錢流動。這種共生關係對雙方都有利，中國內地獲得了可靠的黃金來源，香港鞏固了其作為重要貿易樞紐的地位。

以往黃金交易大多依賴傳統的人工操作，效率低且容易出現差錯。隨著電子交易平台的普及，投資者將能夠隨時隨地進行黃金交易，大幅提高交易速度和便利性。此外，演算法交易的引入將進一步提升交易效率。透過預先設定交易策略，演算法可以自動捕捉市場時機，執行交易指令，降低人工操作帶來的成本和風險。

另外，數碼黃金的推出將降低投資門檻，讓更多一般投資人參與黃金市場。投資者毋須實體持有黃金，便可透過數碼平台進行交易，方便快捷。同時，黃金衍生品商品的推出也將為投資人提供更多樣化的投資策略。衍生品商品可以幫助投資者對沖風險、放大收益，滿足不同投資者的需求和風險偏好。

英國切斯特大學金融科技及數據分析教授 梁港生

## 同程旅行業績超疫前可看好

中國線上旅遊平台同程旅行(780)把握強勁的復蘇勢頭及旅遊消費升級的機遇，2023年業績飆升，收入和盈利創歷史新高，不但超過了2019年疫情前的表現，增長速度更跑贏行業，公司更首度派發末期股息，回饋股東。隨著內地體驗式消費抬頭，旅遊出行的需求持續高企，加上出境遊復蘇加快，旅遊業概念股份可以看高一線，同程旅行當屬行業的首選。

同程旅行過去幾年一直致力加速市場滲透，令公司用戶量創歷史新高，2023年的平均月付費用戶按年增加39.1%至約4130萬人，年付費用戶按年增加25.2%至約2.35億人。龐大的使用者量支持下，年內的交易額按年飆升96.8%至2415億元(人民幣，下同)。

同程旅行財務表現也相當亮眼，2023年全年收入及經調整淨利潤同創新高，收入增加80.7%至約118.96億元，經調整淨利潤激增240.3%至約21.99億元，經調整淨利潤率由2022年的9.8%大幅擴大至2023年的18.5%。

單以2023年第四季度而言，按年增幅更可觀，季度的交易額飆升110.6%至535億元，收入同比增加109.6%至31.45億元，經調整淨利潤同比增加118.3%至4.83億元。

### 首度宣布派末期息

受惠於整體行業持續向好，同程旅行2023年業績表現優越，現金流強勁，公司首度宣布派發末期股息每股15港仙，回饋股東。加上未來旅遊熱潮持續，境外遊的潛力正逐步體現，同程旅行的未來發展可期。

近月同程旅行的股價向好，在內地遊持續，出境遊有望注入新動力的有利因素下，如果股價能突破歷史高位，可以看高一線。

華藏東方研究部董事 李慧芬 (筆者並沒有持有以上股票)

## 緹外別墅10億成交 總價破九龍紀錄

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：嘉里建設(683)九龍半山豪宅緹外的獨立別墅，最新以10億元成交，打破歷年九龍區一手豪宅成交價紀錄，物業實用面積成交價約86289元，創下九龍區豪宅洋房呎價歷史新高。

位處九龍龍駒道9號的緹外，設3座獨立別墅及61間分層住宅單位。據悉，是次售出的獨立別墅B，實用面積達11589平方呎，屬5房5套房另設5間工人房間，附設的花園面積為15397平方呎，連帶兩個停車位的車庫。

嘉里發展香港區總經理湯耀宗表示，是次交易是緹外繼今年1月以破頂價售出兩伙頂層大宅後，再度取得新高價成交。今年短短三個月緹外已錄得6宗成交，成交價介乎2.25億至10億元，套現29億元，平均成交價約69752元。項目自開售至今，累積售出11伙，套現逾41億元。

### SEASONS PLACE本周三再推282伙

另外，會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，康城站日出康城第XIII期SEASONS PLACE首輪推售368伙全數沽清，套現約23.6億元。由於市場反應熱烈，上周末晚間加推價單4號共244伙，實用面積由282至665平方呎，折實售價由452.3萬至1260.8萬元，折實均價15412元，價單4號價錢稍微調升1%。

項目同步上載銷售安排2號，落實於本周三(27日)發售共282伙，包括135個1房、132個2房、15個3房單位。實用面積由282至665平方呎，折實售價由



緹外獨立別墅坐擁美景，在市場上十分罕見。

452.3萬至1260.8萬元，折實平均呎價15357元。銷售安排2號預計可套現約19.71億元(售價計)，折實約17.35億元。

## 交銀8措支援中小企

【香港商報訊】記者鄧建樂報道：作為交通銀行(3328)境外業務旗艦機構和香港本地主要中資銀行，交通銀行(香港)推出8項支援中小企的主要金融服務措施。交銀香港表示，將繼續推行和優化各項普惠金融措施，為中小企融資提供便利，助力香港營造更優質的經營環境。

近年交銀香港持續加大對包括物業管理、投資、批發及零售、運輸及物流、製造、商業服務、餐飲等各行各業中小企的融資支持力度，服務中小企客戶數和中小企融資規模均穩步增長和擴大，累計融資金額近200億元。

該行表示，全力支持和積極參與港府各項支援計劃，積極參與香港按揭保險有限公司「中小企融資擔保計劃」(SFGS)下的「八成/九成擔保」、「百分百擔保」以及「百分百擔保特惠貸款」計劃，並全力支持香港金管局的各項「預先批核還息不還本」計劃，同心協力為中小企提供融資支持，紓緩中小企面對的財務壓力。針對中小企客戶融資，該行設有「綠色通道」專人對接。該行又大力推動數字化轉型，加快中小企金融產品的線上流程建設，為中小企提供數碼便利。

## 新盤搶客二手樓市交投略減

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：上周末新盤市場火熱，搶去部分二手客源及焦點。據美聯物業分行統

計，該行十大屋苑錄得約21宗買賣成交，按周減少約25%，但於撤辣後已連續4個周末保持逾20宗的雙位數交投，該行認為樓市整體購買力相當充沛。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，周末新盤首批單位即日沽清，並旋即加推，難免凍結一定購買力，並搶佔部分二手樓市客源，加上早前已有不少買家加快入市消化大批新盤，導致二手指標屋苑交投按周減少。不過，若連同一手成交計，周末整體樓市氣氛相當理想，料全月一手成交有望創出98年後新高同時，二手交投亦按月錄得顯著增幅。隨著下半年美國有機會減息，凝聚的購買力將會進一步釋放，並支持樓價喘定回升。

中原地產十大屋苑上周末錄得19宗成交，按周下跌三成。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，上周末多個一手新盤開售，爆發新盤戰。本月一手成交量暫錄約3500宗，銷情理想。一手新盤百花齊放，二手交投難免受壓，短期內成交仍側重於一手市場，二手業主叫價仍未敢進取，只輕微收窄議幅，部分買家為購心水戶更會追價入市，相信後市平穩。

讀者有獎問卷調查
香港商報誠邀大家參加讀者問卷調查，前100名完成問卷的讀者將獲贈2個月「香港商報讀者俱樂部」會員。您參與活動的個人資料將予保密。
請掃碼作答 (3月28日截止)

## 7米高巨型滑梯登陸MCP新都城中心

【香港商報訊】MCP CENTRAL(新都城中心2期)由即日起至4月7日，打造逾3000呎的「CoComelon」復活淘「氣」派對@MCP新都城中心。吹氣樂園特設3大遊樂區，包括首次登場的巨型復活「搗」蛋波波池、7米高「童」伴吹氣滑梯以及蘋果投「摘」區。為迎接復活節，CoComelon主要角色JJ及Cody更於3月31日首次現身商場，跟各位小朋友一起玩耍，投入CoComelon歡樂派對。

「CoComelon」復活淘「氣」派對@MCP新都城中心 門票將於KLOOK獨家發售，即日起至3月16日期間更推出早鳥預售優惠，優惠票價由55元起，把握機會搶購門票。而MCP新都城中心亦預留專屬場次予H·COINS會員獨家換領，會員可於場內以指定消費或Coins換領指定時段門票。

另外，CoComelon的主角JJ及Cody，將於3月31日首次攜手現身MCP CENTRAL(新都城中心2期)見面會，向各位小朋友發放歡樂。H·COINS會員於場內憑指定消費即有機會換領見面會入場證，跟JJ及Cody來一個大合照，歡度復活節假期。



MCP CENTRAL(新都城中心2期)打造逾3000呎的「CoComelon」復活淘「氣」派對。

## 惠康搜羅過千款新鮮食材及塑身養生保健食品

【香港商報訊】惠康搜羅高質素的新鮮食品、營養補充品及保健產品，並提供一站式超過1000種健康有營養選擇。是次健康推廣企劃邀請了兩位好動健兒一喜愛跳舞及體操的姜麗文，健身及游泳健將朱鑑然擔任健康大使，為大家介紹要塑身、保健、養生的方便之選，短片將於即日起於不同線上平台陸續發放。

塑美或代餐人士引入多款高蛋白、低脂肪產品，星級推薦Barebells奶油曲奇蛋白棒及BSN朱古力蛋白棒，每條含20克蛋白質，分量相等於3隻雞蛋，有助運動後快速補充蛋白質之餘，更可將蛋白棒變成代餐，配合適量運動保持個人健康之餘更可瘦身增肌。熱愛咖啡人士亦可嘗試以阿拉比卡咖啡豆以及低脂牛奶製成的Rokeyby Farms高蛋白特濃咖啡，低脂低乳糖，不含麩質和大豆。

要塑身纖體就要忍口、戒糖？惠康為一眾

惠康 Wellcome
惠康一直致力搜羅高質素的新鮮食品、營養補充品及保健產品，全面照顧每位顧客生活所需。

## 兩強聯乘賺盡着數優惠

【香港商報訊】全港最大的獎賞計劃yuu與恒生enJoy卡一齊為大家帶來至着數賺分優惠，由即日起至4月30日，用已綁定yuu App的恒生enJoy卡到yuu合作夥伴簽帳，簽得越多賺得越多，立即用enJoy卡盡情消費賺到盡。

恒生enJoy卡由即日起至4月30日，逢星期五已登記簽帳優惠之恒生enJoy卡在指定合作夥伴透過流動支付或網上簽帳消費滿500元更可以賺取額外12000 yuu積分，而其他日子亦可以賺取額外高達3000 yuu積分。

現時在超過50間yuu餐飲合作夥伴都可以額外賺分，在4月30日內只要累積消費滿2500元，可以額外獲得25000 yuu積分。優惠獎賞一籬籬，想知道如何用恒生enJoy卡消費賺到最多yuu積分？即時教你最快儲分攻略。星期五於美心中茶以恒生enJoy卡消費滿2500元，配合恒生enJoy卡全年賺取高達4x積分優惠，就可以輕鬆賺得47000 yuu積分。

全港最大的獎賞計劃yuu與恒生enJoy卡一齊為大家帶來至着數賺分優惠。
3至4月獨家優惠 多簽多賺