

鐵路新盤受追捧

Blue Coast 累沽 540 伙 吸金逾百億

樓市觀察

【香港商報訊】記者宋小茜報道：剛過去的周末，在鐵路新盤承接下，一手成交表現強勁，二手成交則略為回軟。其中，由長實(1113)及港鐵(066)合作發展的黃竹坑港島南岸第3B期 Blue Coast 推出次輪 184 伙，售出 126 伙或 68%；整個項目累售 540 伙，套現逾 100 億元，成為近一年來新盤吸金王。

Blue Coast 短短 8 日累售逾 540 伙，套現逾 100 億元。長實執行董事趙國雄日前在項目開售前已表示，接下來價錢會有調升。發展商昨日就隨即更新第 1、3 號價單，部分單位加價 10%，據指其餘價單也會陸續於短期內調整價錢及優惠。另外，項目於今日起，以招標形式發售 36 個四房戶。

次輪暫售出約 70% 單位

根據更新後的第 1 及 3 號價單顯示，有 9 個單位獲加價，其中 3 號價單的 7 伙均加價 2%，而位於 1 號價單的兩伙則加價 10%，以最新定價計算，介乎 2048.6 萬至 2317.3 萬元，在加價後同為 2B 座 E 室的 10 樓單位，跟樓層較高的 32 樓單位，兩者定價相差僅 4.5% 或 96.1 萬元。

Blue Coast 次輪推售 184 伙，實用面積由 454 至 267 平方呎，扣除最高 15% 折扣，折實價由 1054.8 萬至 3769.1 萬元，折實呎價 20918 至 29842 元，最終售出約 70% 單位。

長實成今年首個吸金破百億發展商

翻查資料顯示，長實為今年首個吸金率先破百億元的發展商，會德豐地產緊隨其後，同期計及合資項目暫售逾 820 伙，套現逾 92 億元。至於今年暫有兩個



剛過去的周末，在鐵路新盤承接下，一手成交表現強勁，二手成交略為回軟。

新盤登場的恒基地產(012)，撤辣後連同貨尾盤銷售火熱，期內共沽約 1300 伙，銷售額逾 85 億元，暫居第三位。

至於由另一鐵路新盤的會德豐日出康城 PARK SEASONS 短期將加推單位應市，很大機會於周六(20 日)進行首輪銷售。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，PARK SEASONS 於日前開始收票，收票量可達 2000 票，以首張價單 138 伙計，超額認購逾 13 倍。同時，PARK SEASONS 短期內加推多於項目 10% 單位，價錢會溫和調整。

一手搶購買力二手成交回落

二手方面，由於一手搶佔購買力，二手成交宗數

回落至單位數。其中，於過去周末，利嘉閣地產的十大屋苑僅錄 8 宗二手成交，與對上周末的 8 宗持平無升跌，當中半數屋苑均未見成交，且為撤辣後交投從雙位數回落後，連續三周處於單位數字窄幅徘徊。

四大代理上周末二手樓交投變化

地產代理	上周末成交宗數	前周末成交宗數	變幅
中原	9	9	無升跌
利嘉閣	8	8	無升跌
港置	7	7	無升跌
美聯	9	10	-10%

上月各區指標甲廈空置率

地區	空置率
上環	7.9%
中環	10.6%
金鐘	9.6%
中區整體	10%
灣仔/銅鑼灣	6.9%
尖沙咀	6.8%
東九龍	17.4%
全港整體	10.8%

資料來源：美聯工商舖資料研究部

乙廈首季售價按季漲 2.2% 跑贏甲廈

商廈行情

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：美聯工商舖資料研究部發表報告稱，售價方面，今年首季乙類商廈(下稱：乙廈)售價跑贏甲類商廈(下稱：甲廈)，其中分散業權乙廈售價於首季上升約 2.2%，甲廈售價則下跌約 4.8%。惟期內商廈註冊宗數僅錄得 142 宗，按年下跌約 29.7%；註冊金額則錄得 14.15 億元，按年下跌約 60.1%。

乙廈過往數年累積較大跌幅

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥解釋稱，乙廈錄得較佳表現，主要是由於相關物業在過往數年累積較大的跌幅，加上其入場門檻較甲廈低，因此吸引不少買家在高息環境下投資乙廈物業。翁鴻祥續稱，首季甲廈市場出現「價跌量升」的情

況，今年第一季共錄得 29 宗指標甲廈成交，是自去年第二季以來最多，反映由於部分甲廈業主為吸引買家承接物業，因而決定降低物業的叫價，令近期甲廈交投增加。

地政總署最近調低部分位於新界的新發展區及市區的補地價金額水平，其中工業地轉商廈或現代工業用途的補價後價值將會下調 20%。對此，翁鴻祥相信，政府此舉是要收窄土地擁有人及政府就地皮定價之間的差距，只是由於目前商廈空置率高企，預料多數發展商會將旗下的地皮轉作住宅或其他現代工業用途以作發展。

甲廈售價尋底現象料扭轉

展望未來甲廈交投，翁鴻祥稱，倘若甲廈物業持續獲得買家承接，預料甲廈售價尋底的現象將會得以扭轉。

年中設「數字政策辦公室」

財爺：全面推動香港數字經濟

財爺網誌

【香港商報訊】記者蘇尚報道：財政司司長陳茂波昨日在網誌表示，將會優化香港整體數字政策。待立法會完成相關審議程序，特區政府將於今年年中設立「數字政策辦公室」，全面制定和實施推動數字經濟和智慧城市發展的政策；亦會審視相關法例和指引，以提升數據治理、建立更清晰的數據收集和處理指引，同時保留應對科技發展的空間。

繼上周在 2024 數字經濟峰會透視遠景論壇提及香港數字政策，陳茂波昨日在網誌再度提及相關話題，彰顯當局政府對數字政策的重視。他強調：「科技創新已成為了重要的生產動能，數據更是不可或缺的要素。以創科為核心的新質生產力，是我們推動香港經濟朝高質量發展的關鍵內涵。」

委員會報告涵蓋五個範疇

政府前年成立了數字化經濟發展委員會，委員會已向政府提交了 12 項核心建議，涵蓋五個主要範疇，為未來的工作提供了重要的參考。

首先，優化香港整體數字政策。有關政策、治理和執行的頂層架構和法規制度是當中的關鍵。網誌提及，待立法會完成相關審議程序，今年年中將設立「數字政策辦公室」，全面制定和實施推動數字經濟和智慧城市發展的政策；另一方面，政府亦會審視相關的法例和指引，以提升數據治理、建立更清晰的數據收集和處理指引，同時保留應對科技發展的空間。至於應對數據治理的各項挑戰，例如緩減數據安全、個人資料保護方面的風險，也是要推進的工作。

第二，加強數字基礎設施。這包括增強 5G 網絡的使用和覆蓋範圍；鼓勵建設高效的運算中心和數據中心；進一步推廣電子支付；推出企業數碼身份(Corp ID)(即企業版「智方便」)，及開發獨特的地理位置編碼系統，為建築物地址分配數碼座標等。

第三，促進本地和跨境數據流動。本地方面，政府將努力鼓勵公共和私營部門開放更多資料，還將擴大「商業數據通」範圍，



陳茂波在 2024 數字經濟峰會透視遠景論壇上致辭。

讓銀行在獲得企業授權下更易獲得其數據，便利特別是中小企業的貸款審批。陳茂波表示，截至去年底，「商業數據通」已促成了超過 1.3 萬筆貸款申請，總貸款金額接近 120 億元。

與內地促進跨境數據流動方面亦取得良好進展。去年 12 月，特區政府與國家互聯網信息辦公室就粵港澳大灣區的個人信息跨境流動，推出了先行先試安排，首階段邀請銀行業、徵信業及醫療業參與，業界反應非常正面。

香港數字經濟正提速向前

第四，加快數字化轉型。在支援中小企業數字化轉型方面，數碼港在 3 月底推出了「數碼轉型支援先導計劃」，資助餐飲業中小企業購買現成的基礎數碼方案，涵蓋電子支付、線上推廣和客戶管理。計劃下一步將擴展至零售業，預計整個計劃將惠及最少 8000 家合資格中小企業。

第五，是制定可持續的數字人才策略。政府將通過加強教育和培訓來培養和留住數字人才，同時吸引來自香港以外的人才和技術企業。政府還將繼續提高整個社會的數字素養和能力，在社會上營造擁護數字化和數字發展的氛圍。

陳茂波總結稱，今個月，香港正在舉辦「國際創科管商周」，多項創科盛事正在舉行，從數字經濟峰會到國際創科展，從初創募投比賽到第三代互聯網嘉年華，一系列的活動匯聚了本地和海外的業界翹楚和先驅，為數字經濟和智創未來搭建交流的平台。

市建局：花墟項目將設 8800 平方米水道公園

城市新地標

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：市建局上月宣布，啟動收購成本 25 億元的旺角洗衣街/花墟道發展計劃，行政總監韋志成昨發表網誌稱，為進一步提升花墟的氛圍，項目將興建不少於 8800 平方米的水道公園，種植鮮花樹木及灌木，營造「賞花熱點」，供市民享用。

韋志成期望，可能將花藝以及與花相關的工藝活動融入項目之中，令花墟的氛圍更多元、更具特色魅力。資料顯示，洗衣街/花墟道發展計劃可提供約 1350 伙住宅單位，地盤總面積約 2.93 萬平方米，涉及 6 個地盤；其中不涉收購的「地盤 B」，料最快 2033 年完工。

另外，韋志成在網誌又表示，市建局將延續將藝術和文化融入市區更新項目的理念，並以「油旺研究」的建議，包括水渠道水道公園建構賞花熱點、太子道西/園藝街保育及活化項目，加強花墟賞花的氛圍，以及以「歷史文化生活區」作為油麻地舊區更新的規劃主題。

韋志成舉例稱，在中環士丹頓街/城皇街的保育和活化項目，團隊除了活化和復修屬二級歷史建築的士丹頓街 88 至 90 號之外，更因應項目附近一帶是上世紀印刷業的集中地這濃厚的地區特色，特別委聘畫家以報章編採、印刷和發行等不同工序作元素，沿建築物樓梯牆身以及大廈外牆繪製壁畫，將昔日印刷業及報業文化的歷史和特色以藝術呈現。

奧運轉播體驗也 AI

計出新角度

政府宣布購入 2024 年巴黎奧運的播映權，並與 3 間免費電視台及香港電台達成轉播協議。這是特區政府連續兩屆動用公帑購買奧運轉播權。3 年前，2021 年的東京奧運由政府出資購買香港轉播權，再交給本地 3 間免費及兩間收費電視台播放。

奧運是一場超越單純體育賽事的全球盛會。它代表了文化、運動精神和人文精神的融合，而奧運轉播的廣告收入也因此十分可觀。根據美國調查公司 Kantar 的數據，2021 年東京奧運的全球轉播廣告收入預計達到 22.5 億美元，比 2016 年里約奧運高出 20% 以上，突破歷史新高。其中，擁有美國奧運轉播權的 NBCUniversal 證實，東京奧運有 140 多位廣告主前來洽購版位，將較上一屆里約奧運多出了 40 位，可見東奧電視廣告市場的熱度。

AI 轉播體驗可開拓新收入來源

奧運會也是轉播技術創新的催化劑。從開創性的直播到應用虛擬實境和擴增實境等新興技術，人工智能(AI)技術在奧運轉播中具有巨大潛力，不僅可以提供觀衆全新的觀賞體驗，還可以開拓新的收入來源。AI 技術可以應用於增強實境(AR)和虛擬實境(VR)技術，為觀衆提供更加身臨其境的轉播體驗。透過 AR 和 VR 技術，觀衆可以像身處現場一樣觀看比賽，與選手互動，甚至參與虛擬的比賽體驗。這種全新的轉播體驗不僅可以吸引更多的觀衆，還可以開拓新的收入來源，如虛擬門票銷售和品牌合作。

在上屆東京奧運，美國廣播公司(NBC)便使用 AI 技術為用戶提供個性化賽事推薦。NBC 根據用戶的觀看習慣、興趣愛好等數據，為用戶推薦可能感興趣的賽事和節目。結果顯示，使用 AI 推薦的用戶觀看時長比不使用 AI 推薦的用戶高出 20%。英國切斯特大學金融科技及數據分析教授 梁港生

內地推第三輪「國九條」為 A 股牛市作準備

市場慧眼

上星期五，國務院發布《關於加強監管防範風險推動資本市場高質量發展的若干意見》(以下簡稱《意見》)，是繼 2004 年、2014 年兩個「國九條」之後，國務院第三次出台的資本市場指導性文件。新草案加強了對公司上市、退市和計算機程序交易的監管，以完善股票市場，並且保護投資者利益。

2004 年、2014 年，以及今次，即每 10 年一次國務院專門出台針對資本市場高質量發展的「國九條」，前兩次之後出現 2007 年上證綜指歷史性高位 6124 點、2015 年的 5178 點，市場人士相信，今次也會令內地股市出現牛市。

新「國九條」出人意義重大，指明要嚴監管、防風險，保護中小投資者利益；明顯地，中國內地正在努力重振投資者對全球第二大股市的信心。

新「國九條」彌補制度短板

新「國九條」主要亮點分別是：(一)明確資本市場發展的目標導向；(二)發行制度迭代升級；(三)制定上市公司市值管理指引；(四)加大退市監管力度；(五)加強證券基金機構監管；(六)加強交易監管；(七)推動中長期資金入市；(八)促進新質生產力發展；(九)加快資本市場法制建設。

新「國九條」意義重大，彌補制度短板，如果真正能將 A 股從融資市改為投資市，資本市場將可長期繁榮發展。《意見》明確了接下來資本市場發展目標主要包括：未來 5 年，基本形成資本市場高質量發展的總體框架；到 2035 年，基本建成具有高度適應性、競爭力、普惠性的資本市場，投資者合法權益得到更加有效的保護；長遠來看，資本市場治理體系和治理能力現代化水平進一步提高，並可建成與金融強國相匹配的高質量資本市場。

華贏東方研究部董事 李慧芬 (筆者並沒有以上股票)

法定要求償債書

根據《破產條例》(第 6 章)第 6A(1)(a)條作出的法定要求償債書

緊隨法院的一項判決或命令而須立即償還的經算定款項的債項

致：劉德倫
地址：1, FLAT C, 3/F, TOWER 2, CAPRI, 33 TONG YIN STREET, TSEUNG KWAN O, KOWLOON
2, UNIT 27-29 & 35, M/F, SINO CENTRE, 582 - 592 NATHAN ROAD, MONG KOK, KOWLOON

現特通知：債權人吳汶蔚，(地址：新界天水圍天慈邨慈恩樓 5 樓 509 室)發出本法定要求償債書。

債權人要求你將勞資審裁處於判令發出日期 2023 年 12 月 21 日所作的裁斷(償債項)港幣 15,864.89 元及利息，該筆債項現已到期。

法定要求償債書乃重要文件。本公告在首次刊登當天即視作已向你送達。你必須在本要求償債書送達給你起計的 21 天內採取處理行動，償付債項或與債權人達成和解，否則你可被宣告破產，而你的財產及貨品亦可被取走。如你認為有令本法定要求償債書作廢的理由，則應自本文件送達後 18 天內向法庭申請。如你對自己的處境有任何疑問，應立即徵求律師的意見。

本法定要求償債書可循下列途徑索取或查閱：
姓名：吳汶蔚
地址：新界天水圍天慈邨慈恩樓 5 樓 509 室
電話號碼：98896694

自本公告首次刊登的日期起計，你只有 21 天的時間，之後債權人便可提出破產呈請。自該日期起計，你只有 18 天的時間向法院申請把本要求償債書作廢。

ALFRED YEUNG COMPANY LIMITED 楊炳洪會計事務所有限公司

- 稅務代表(30 多年經驗專業人士處理)
- 清盤除名/個人破產申請
- 稅務申報及顧問
- 年報及公司秘書服務
- 成立中國公司或辦事處
- 成立本地，海外及 BVI 公司
- 註冊地址及代理人
- 會計理帳
- 商標註冊
- 草擬各類合約

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@butdoyeungpa.com

委任共同及各別清盤人的公告
香港特別行政區高等法院
原訟法庭
公司清盤案件 2023 年第 379 宗

有關中國(清盤及雜項條文)條例(香港法例第 32 章)事宜及
有關中國京安國際警用裝備集團有限公司(清盤中)(CHINA BEIJING INTERNATIONAL JINGYONG EQUIPMENT GROUP LIMITED (IN LIQUIDATION))事宜

根據香港特別行政區高等法院於 2024 年 3 月 28 日所頒佈的命令，蔡潔蓮女士及劉國雄先生，在編審委員會的情況下，被委任為上述公司的共同及各別清盤人。
日期：2024 年 4 月 15 日

蔡潔蓮
劉國雄
共同及各別清盤人