

土瓜灣「小區重建新社區」展開

市建局預計未來2至3年陸續落成

【香港商報訊】記者宋小茜報道：市建局上周五（6月6日）獲港府注入紅磡庇利街等兩幅地皮財政支援。昨日，市建局行政總監韋志成於網誌表示，土瓜灣「小區重建新社區」內大部分項目工程已展開，預計未來2至3年內陸續落成，這將是市建局在區內最早完成的一個大型項目，為構建「東維港灣區」規劃率先垂範、起動效益。

市建局首個「小區發展」模式

最近，韋志成連續3期網誌都談及將土瓜灣打造成「東維港灣區」的構思。今次，他提及土瓜灣是市建局在全港首個實施「小區發展」模式，自2016年起，將區內8個毗鄰的重建項目，透過系統性規劃，重整土地用途，提升行人和道路網絡，首次引入「總體設計要求」，中標的每一家發展商都需配合相關設計要求發展其項目。

韋志成表示，在小區發展下，將透過五方面提升步行環境和加強暢達性，包括：新建建築物整體後移，擴闊行人路；將車路改劃為行人步道；興建行人天橋加強連接；開闢全新行車路；興建首個共用停車場，實現人車分隔。

騰出更多地面空間擴闊行人路

韋志成進一步指出，「小區重建新社區」內各項發展商需要將新建的建築物從路旁向後移，以騰出更多地面空間擴闊行人路。其中，在庇利街、崇安街及土瓜灣道這幾個主要出入口，將提供闊度不少於8米的行人路；至於環安街、銀漢街和榮光街的行人路，闊度亦有3.5米至5米，是原行人路只有約1.5米闊的兩至三倍，令路面空間更「闊落」和「好行」。

他又指，為加強「小區重建新社區」內的暢達性，團隊重新規劃該處土地用途，包括將原本為單線行車的鴻福街改劃為闊15米的步行街；此外，亦從南至北開闢一條全新、闊15米的行人步道，與鴻福街的步行街相交呈「十字型」。團隊更會在行人步道兩旁加以美化和綠化，除原址保留部分樹木

外，整個「小區重建新社區」將種植超過100棵樹木，數量以倍數增加，以營造「林蔭大道」效果，並提供超過4300平方呎的休憩空間。「小區重建新社區」亦將興建兩條行人天橋，加強新社區各項目之間的連接。

韋志成續稱，一系列改善步行環境和優化交通網絡的措施，將令「小區重建新社區」內的行人路和車路面積的比例，由現時的55:45增至75:25。新增地面空間除了可以給予市民安全和舒適的步行環境，亦創造條件利用空間作舉辦多元化的活動，公眾可在既安全又不受束縛的氛圍下活動，為小區注入活力。

打造暢達兼具活力「東維港灣區」

韋志成強調，「小區重建新社區」是「東維港灣區」規劃的重要部分，但並不是全部，因為「小區重建新社區」通往海濱空間的部分路段，現時被學校、臨時停車場等阻隔，而政府上周五將庇利街和浙江街交界、一幅現時屬臨時露天停車場的用地，撥予市建局發展。他認為，這是透過市區更新加強土瓜灣內陸地區與海濱空間的連接和暢達性的契機，並從多元的發展令海濱一帶更具活力。

市建局初步構思，利用庇利街用地靠近庇利街的一方，興建公眾休憩空間並與海心公園範圍連接，構成一條「橫向」的綠化行人連接路，方便市民由土瓜灣內陸西面，經過「小區重建新社區」、庇利街用地和海心公園，直達海濱空間。

韋志成表示，「小區重建新社區」仍有不少工作需推進，包括籌備土瓜灣道/榮光街發展計劃（KC-016）的招標工作，是實現「小區重建新社



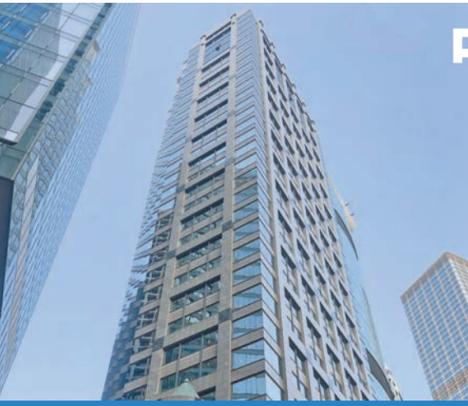
▲土瓜灣「小區重建新社區」位於整個土瓜灣道路網的中心和樞紐，是「東維港灣區」的重要組成部分。

►原為單線行車的鴻福街將改劃為步行街，加以美化和綠化令小區更新後，將成為暢達宜居和充滿活力的新社區。

韋志成網誌圖片

區」項目的重要鑰匙，更是做好內陸土地與海濱空間連接、構建「陸一岸一海」「東維港灣區」規劃的關鍵。他期望，「小區重建新社區」能成為可複製、可推廣的成功經驗，在其他舊區實踐，以更高效率的策略和執行計劃，更新舊區。

值得一提的是，韋志成即將卸任；惟他表示，退休後仍會以市民身份支持「小區重建新社區」及「東維港灣區」的發展。



5月本港工商舖買賣成交宗數

時間節點	工廈	寫字樓	商舖	合計
2025/05	163	70	56	289
2025/04	212	58	63	333
與上月對比	▼23.11%	▲20.69%	▼11.11%	▼13.21%
2024/05	164	42	80	286
於去年同期對比	▼0.61%	▲66.67%	▼30.00%	▼1.05%

資料來源：中原（工商舖）及市場報道

中原本月工商舖買賣重回升幅

【香港商報訊】記者宋小茜報道：中原工商舖最新研究報告指出，本港5月份工商舖買賣成交宗數連續兩個月錄得逾一成跌幅；當中，寫字樓表現逆市向好，成交宗數上升約兩成，惟整體價格仍持續受壓。中原（工商舖）預期，外圍局勢不明朗之際，香港避險角色強化，加上下半年有機會踏入減息周期，低息環境為投資者入市提供較大誘因，預料6月份工商舖買賣成交宗數將重回升幅。

5月成交289宗 連續兩月回落

據中原（工商舖）董事總經理潘志明介紹，5月份，本港工商舖市場錄得289宗成交，按月回落約13.2%，按年微跌約1.1%；成交金額錄得28.67億元，按月減少71.2%，按年下調約29%。

其中，工廈市場未見轉好，買賣成交表現回落幅度為工商舖三大範疇之冠，錄得約163宗買賣成交，按月減少約23.11%，按年則微跌0.6%，工廈物業價格亦持續受壓，5月份成交金額約9億元，按月及按年分別減少約37.3%及36.1%。

商舖市場方面，買賣成交宗數同樣有所回落。5月份錄得買賣成交約56宗，按月及按年分別回落約11.1%及30.0%；整體成交金額錄得9.8億元，按月

微跌2.5%，按年減少約19.6%，其中紀惠集團月內積極去貨，合共沽出4項舖位物業，成功套現逾2.5億元。

寫字樓買賣宗數逆市回升

三大範疇中，寫字樓買賣宗數逆市回升，5月份錄得約70宗買賣成交，按月上升約20.7%，按年增幅達66.7%。至於成交額則見回吐，由於4月份成交所以63億元購入中環交易廣場多層樓面，令當月寫字樓成交金額錄得74.9億元，反觀5月份未有超額買賣成交帶動，當月寫字樓僅錄得約9.8億元，按月跌約86.9%，按年則減少30.2%。寫字樓市場最為矚目的是永倫集團持有的中環甲皇后大道中九號34樓全層成交，涉及金額約2.3億元，該全層面積約8570平方呎，折合呎價約2.68萬元，較買入呎價約6.1萬元下跌約57%。

潘志明分析指，香港銀行同業拆息（Hibor）持續回調，美聯儲亦有傳將於下半年再度減息，再加上恒生指數有機會重上24000點水平，低息環境及投資市道回暖有望提升企業信心，故在股市先行行情況下，將惠及工商舖投資市場，進一步帶動工商舖買賣交投表現，預料6月份工商舖市場將呈現「量升價穩」局面。

拆息持續回落 樓市交投活躍

周末市況

【香港商報訊】記者宋小茜報道：拆息持續回落，加上市場憧憬美國減息漸近，帶動周末一手、二手樓市交投活躍。其中，多個新盤貨尾均錄得成交，如凱和山沽出11伙，套現逾4864萬元；焦點新盤激晨則緊急加推50伙。

激晨加推50伙 超購逾12倍

新世界發展（017）牽頭的香港仔黃竹坑站港島南岸第5A期激晨，昨日加推價單2號，涉及50伙，折

實售價944.8萬至3554萬元，折實呎價19364至28184元，折實平均呎價為22028元。

發展商表示，加推單位多為中高層優質戶，扣除景觀樓層因素後屬原價加推；包括43伙2房戶、6伙3房戶及1伙4房戶，實用面積486至1261平方呎。

截至昨晚7時，激晨展銷廳錄得逾3000人次參觀，市場反應熾熱。據悉，周末兩天共收逾2000票，按首兩張價單151伙數計超額認購逾12倍。

凱和山沽出11伙套現4864萬

由路勁地產牽頭發展的屯門掃管笏現樓新盤「凱和山」於周末沽出11伙單位，其中5伙屬設有天台的特色戶，共套現逾4864萬元。成交單位實用面積介乎370至571平方呎，成交價介乎363.44萬至499.38萬元，折實呎價介乎8193元至10686元。當中第三座20樓J室為一房連天台特色戶，實用面積384平方呎，連187平方呎天台，以410.35萬元成交，折實呎價

10686元。

路勁地產銷售及市場推廣總監顏景鳳表示，「凱和山」天台特色戶因設計珍罕、配套齊備而備受市場追捧，配合Club MORI提供多元生活設施及即買即住優勢，成功吸引一批高質品味客入市。隨着拆息持續回落，置業成本下降，預期市場需求將延續，天台戶型更具升值及實用雙重潛力。

十大屋苑成交普遍按周上升

二手市場方面，過去周末，四大代理的十大屋苑成交普遍按周上升，且成交宗數普遍錄得雙位數。

其中，利嘉閣的十大指標屋苑錄得11宗二手成交，按周升83%。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，美聯儲本月19日議息會議仍有減息機會，加上本港銀行拆息回落，帶動按揭息口同步下跌，刺激投資者及用家入市意欲上升。

快速支付系統跨境互聯互通 部分服務將很快推出

【香港商報訊】據內地證券時報報導，中國人民銀行與香港金融管理局正積極推動落實兩地快速支付系統的互聯互通，目前項目進展順利，部分服務預計會於今年年中推出，詳情會適時對外公布。

去年8月，人行與金管局簽署了《中國人民銀行與香港金管局關於開展內地—香港跨境支付互聯互通的諒解備忘錄》。今年1月份，人行行長潘功勝表示，將進一步加快推動快速支付系統跨境互聯互通。推動內地與香港快速支付系統互聯互通，支持兩地居民即時辦理跨境匯款，為兩地經貿活動與人員往來提供更加安全、高效、便捷的跨境支付服務。

無人科技在香港

計出新角度

無人科技發展，正在全球風起雲湧。

簡單來說，無人科技包括了透過人工智能、機械自動化、感應器及大數據技術，實現「無需人手操作」的應用場景，當中包括無人駕駛汽車、無人機、無人零售、送貨機械人，等等。

若果論無人科技的源流，其實並非新鮮事。早在20世紀初，工程師就已構思如何令交通工具自動行駛；到1970年代，美國國防部資助的DARPA項目首次進行無人車實驗。進入21世紀後，科技巨擘如Google、Tesla、Amazon、Alibaba等巨額投入相關技術研發，無人科技正式進入商業化前沿。

其中，無人機原為軍事用途，後來應用範疇愈加廣泛，由影像拍攝、農業監察至物流運送；無人商店則借助感應器與大數據推動零售自動化，例如Amazon Go所引領的「Just Walk Out」模式；送貨機械人更是在疫情期間冒起的新星，應對「最后一公里」物流挑戰。

表面看來，香港的高密度、擠逼街道與保守監管似乎與無人科技格格不入。但反過來看，高密度城市正是無人科技測試的絕佳環境。城市小、人口密、數據多、場景集中，正好提供「極端壓力測試」，幫助科技公司優化算法與機械設計。此所謂，「如果可以在香港行得通，可以在任何城市行得通！」

此外，香港在技術基建上具備不俗條件。5G網絡普及、電子支付成熟、IoT設備逐步擴展，加上中小型社區、密集式商業街、完善交通網絡，無不利於無人科技的部署。例如，送貨機械人若能在銅鑼灣或旺角的街巷成功導航，自然更能應對其他城市的挑戰。

在科技變革的大潮下，香港頗有發揮「小市場、大舞台」的潛力。無人科技或許不會在明日一夜之間遍地開花，但若由能由試點走向示範、再由本地走向全球，香港完全有條件成為亞洲無人科技的測試平台與出口中心。

未來十年，當無人機在港島山頭運送急救物資、送貨機械人穿梭街巷、無人車接載乘客穿梭新界新市鎮，香港或許將不再是「追趕者」，而是成為全球城市中引領智慧科技應用的先行者。

在這個變革的年代，香港不需要等到「市場夠大」，才能做出成績。只要肯創新、懂試錯、有願景，小市場一樣可以成就大舞台！

英國切斯特大學金融科技及數據分析教授 梁港生

港電影戲院業進入寒冬期 MegaBox 嘉禾戲院歇業

【香港商報訊】昨日是九龍灣MegaBox嘉禾戲院最後一天營業，不少影迷專程前往看電影，亦有人於戲院外拍照留念。有市民惋惜近來陸續有多間影院結業，就連大型影院都「買少見少」，希望大家一同撐起電影業。

為答謝影迷，昨晚嘉禾舉辦經典盲盒活動，IMAX影院尾場還提供了40元票價優惠。購買經典盲盒及尾場IMAX電影的觀眾均獲紀念卡一張。另悉，影藝戲院早前宣布將接手營運MegaBox戲院，並預告下月會開幕。

近年本港電影、戲院行業進入寒冬期，由2020年至今已有至少27間戲院停業或結業。2025年尚未過半，已有5間影院宣布結業。目前，香港僅剩51間影院。

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@butdoyoungcpa.com

KING LINK RESOURCES HOLDING LIMITED
金源控股有限公司
Company No. 1841050
(in voluntary liquidation)

NOTICE is hereby given, in accordance with the BVI Business Companies Act (Revised 2020) that the above named company, is in voluntary liquidation. The voluntary liquidation commenced on 3 June 2025 and Eldon Solomon of Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands is the voluntary liquidator. 根據英屬維爾京群島《公司法》規定(2020年修訂版)，刊登通知上述公司現正申請自願清盤，自願清盤人為Eldon Solomon，其地址為Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，由2025年6月3日起進行自願清盤。

Dated: 3 June 2025
日期: 2025年6月3日
(Sgd) Eldon Solomon
Voluntary Liquidator