

土瓜灣五街十三街重建難度高 市建局：不迴避不放棄

【香港商報訊】記者蘇尚報道：市建局行政總監韋志成昨日發表網誌指出，明白舊區內仍有為數不少的舊樓群有待更新，例如位於土瓜灣的「五街」、「十三街」便是其中一個住戶希望市建局盡快重建的小區。然而，發展「五街」、「十三街」的難度高，市建局正在積累所需資源，「面對難題和艱巨的項目，市建局不會迴避，亦不會坐視不理。要跨越挑戰，市建局的團隊一直以新思維、新規劃工具，為項目拆牆鬆綁，提升執行的可行性。」

「十三街」、「五街」是九龍市區歷史悠久的鹹水樓唐樓群，所謂「鹹水樓」是指，1960年代因為當時的淡水供應不足而釀成的成本問題，部分承建商在建造樓宇時以海水(即鹹水)拌和混凝土興建，而海水中的鹽分是會加速鋼材料的鏽蝕，其後造成樓宇結構問題。鹹水樓住往會因為樓宇老化衍生一系列問題，包括外牆混凝土剝落、鋼筋外露等。

十三街為市區鹹水樓

韋志成在網誌中強調：「重建步伐遠遠趕不上市區和樓宇老化的速度，規劃儲備內目前正研究的舊區土地面積已超過520公頃，未來需要作更新的土地也會越來越多，單靠市建局的資源無法處理舊區老化問題。」故此，市建局應該發揮推動作用，鼓勵其他包括官、商、民等持份者，投入市區重建工作；另一方面亦嘗試以新規劃工具，創造資源，推展一些重建難度高，缺乏誘因吸引市場參與卻可以帶來很大社會效益的項目。

「發展『五街』、『十三街』的難度，比起上述市建局近年開展的項目，有過之而無不及。」韋志成指出發展「五街」、「十三街」的難度相當高，包括在規劃



層面，「五街」、「十三街」的發展密度非常高。

其次，「五街」及「十三街」樓宇附近有多幢工業大廈，毗鄰更有一所運作中的煤氣廠。若要改善這種土地用途不協調的情況，無可避免要制訂一個能兼容住宅用地和部分現有工業用地的規劃，需要處理多重技術挑戰。這除了一般所涉及的交通、空氣、環境和噪音等技術評估之外，更因應煤氣廠屬於法例訂明的潛在危險裝置用地，需要額外進行安全風險評估。

數年前團隊已開展研究工作

雖然如此，韋志成透露，市建局的團隊早於數年前，已就整合住宅和工業用地作高密度綜合發展，以及所需要的技術進行可行性研究，包括安全風險評估，開展相關工作，為日後「五街」及「十三街」的更新工作創造條件。

韋志成強調，舊區更新是一個城市的百年基業，要持續前行，必須要決心、智慧和毅力，為項目拆牆鬆綁，提升執行的可行性，期間亦在執行模式、收購、安置和補償等方面作新嘗試，將不可能變成可能。

四大代理上周末二手樓交投表現			
地產代理	上周末成交宗數	前周末成交宗數	變幅
中原	13	7	+85.7%
美聯	13	8	+62.5%
利嘉閣	9	8	+13%
港置	6	10	-40%

香港警務處

根據香港法例第200章刑事罪行條例第153A(1)(b)(ii)(B)所發出之通告

樓宇擁有人或租客：

現特地通知你，位於新界元朗教育路63/69號福照樓1樓3室，以下簡稱(上述樓宇)，你身為該處所的擁有人或租客，上述樓宇曾用作違反香港法例第200章刑事罪行條例(以下簡稱上述條例)第153A(1)(a)條例所列之罪行，即是上述條例內的第139、143、144及145條所列的罪行。

於二零二二年七月十一日，周常密就因在上述樓宇干犯協助管理賣淫場所違反本條例第139(1)(b)條而被裁定罪名成立(屯門法庭檔案編號 TMCC 2399/2021)。

請注意上述條例第153A條例第(1)(b)段及第153A(2)(a)段的内容。倘若任何人士如違反上述罪行，在罪名成立的日期後第四個月起計至十六個月為止的期間內，在上述樓宇的全部或其中一部份再次發現違反上述條例第139，143，144或145條所列的罪行(列於附件)及被裁定罪名成立，將會向上述樓宇發出一個封閉令而上述樓宇會被關閉及封鎖六個月。

二零二二年七月二十二日

警務處處長
(林慶璋 代行)

香港法例第200章 刑事罪行條例

第一三九條 經營賣淫場所

(1) 任何人於任何時候—

(a) 將任何處所、船隻或地方經營作賣淫場所；或

(b) 管理或協助管理，或以其他方式掌管或控制經營作賣淫場所的處所、船隻或地方，即屬犯罪—

(i) 一經循簡易程序定罪，可處監禁3年；或

(ii) 一經循公訴程序定罪，可處監禁10年。

(2) 凡—

(a) 對某人提出本條所指的控罪，或本條所指的控罪被撤回；或

(b) 某人被裁定本條所訂罪行罪名不成立或罪名成立，或就本條所訂罪行的定罪上訴成功，則第145A條即行適用。

第一四三條 出租處所以供用作賣淫場所

(1) 任何人身為處所的擁有人或租客或其代理人—

(a) 將處所全部或部分出租，而知道其全部或部分將經營作賣淫場所；或

(b) 如處所全部或部分已用作賣淫場所，故意參其繼續作此用途，即屬犯罪，一經循公訴程序定罪，可處監禁7年。

(2) 凡—

(a) 對某人提出本條所指的控罪，或本條所指的控罪被撤回；或

(b) 某人被裁定本條所訂罪行罪名不成立或罪名成立，或就本條所訂罪行的定罪上訴成功，則第145A條即行適用。

第一四四條 租客等准許處所或船隻經營作賣淫場所

(1) 任何人—

(a) 身為處所的租客、佔用人或掌管人，准許或容受處所全部或部分經營作賣淫場所；或

(b) 身為船隻的船東、船長或其他掌管人，准許或容受船隻全部或部分經營作賣淫場所，即屬犯罪，一經循公訴程序定罪，可處監禁7年。

(2) 凡—

(a) 對某人提出本條所指的控罪，或本條所指的控罪被撤回；或

(b) 某人被裁定本條所訂罪行罪名不成立或罪名成立，或就本條所訂罪行的定罪上訴成功，則第145A條即行適用。

第一四四條 租客等准許處所或船隻經營作賣淫場所

(1) 任何人—

(a) 身為處所的租客、佔用人或掌管人，准許或容受處所全部或部分經營作賣淫場所；或

(b) 身為船隻的船東、船長或其他掌管人，准許或容受船隻全部或部分經營作賣淫場所，即屬犯罪，一經循公訴程序定罪，可處監禁7年。

(2) 凡—

(a) 對某人提出本條所指的控罪，或本條所指的控罪被撤回；或

(b) 某人被裁定本條所訂罪行罪名不成立或罪名成立，或就本條所訂罪行的定罪上訴成功，則第145A條即行適用。

NOVO LAND 超購逾35倍

【香港商報訊】記者蘇尚報道：美國聯儲局議息前夕，本地發展商繼續力推新盤，近期矚目新盤當推由新地(016)發展的屯門兆康第54區項目欣寶路8號NOVO LAND，這個屯門區歷來最大型的私人發展項目，上周推出首批165伙，上周五起收票，據市場消息指，截至昨日累收逾6000票，超額認購逾35倍。項目參觀人潮絡繹不絕，錄得約逾萬人參觀。

NOVO LAND首張價單包含15伙開放式、13伙一房、124伙兩房及13伙三房戶，實用面積247至561平方呎，價單呎價387.9萬至899.1萬元，價單呎價介乎14338至16571元。發展商提供最高15%折扣，折實價329.71萬至764.23萬元，折實呎價介乎12187至14085元，整批單位價單定價計市值約11.2億元。

NOVO LAND分6期發展，由14座住宅大樓組成，共提供4585伙，被譽為屯門歷來最大私人發展項目，另有4.9萬平方呎零售樓面。

二手表現相對受壓

二手方面，因為新盤市場熱鬧，吸走市場一定購買力，表現相對受壓，美聯、中原地產均錄得13宗成交，利嘉閣和香港置業則錄得9宗及6宗成交。

利嘉閣地產總裁廖偉強引述分行網絡數據指出，這是連續七個星期錄得單位數字成交。他解釋稱，本港每日新增確診宗數有向上趨勢，影響部分二手屋苑睇樓活動，不過，對於後市他看法相對樂觀，認為本周美國議息結果出爐，有助加快確立港息走向，部分買家相信會出手接貨。

上月商舖註冊錄140宗 按月升20%

【香港商報訊】記者蘇尚報道：美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，6月份商舖註冊宗數錄140宗(主要反映5月份市況)，按月上升約20.7%；註冊金額約20.19億元，按月下跌約7.7%。該行預期，放寬社交距離措施及防疫限制後，市面上人流明顯增多，加上8月派發第二期電子消費券，相信會進一步增加市民消費意欲，尤其利好零售及餐飲業戶。

6月份商舖註冊宗數連升三個月，達140

宗，而註冊金額則按月下跌約7.7%，當中包括銅鑼灣利園山道5-11號，波斯富街54-60號地下54號及56號舖位，分別以1.56億元及1.57億元成交。

美聯旺舖董事梁國文解釋稱，今年年頭受第五波疫情影響而積壓的購買力在近月釋放，導致上月舖位註冊量急升。展望後市，儘管下半年有望通關，通關初期的訪港旅客數字估計難以恢復到疫情前水平，預料下半年商舖租金會平穩發展。

議息前夕港股走勢不樂觀

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：美國聯儲局將於香港時間周四(28日)凌晨公布議息結果，分析稱，港股正處中期調整格局，在美息向上、內地疫情反彈，以及香

港銀行勢將上調最優惠利率(P)三大因素夾擊下，恒指於美聯儲議息前夕，勢將下試20000點關口。

美股三大指數上周五(22日)全線報跌。道指收報31899點，跌137點或0.43%；標普500指數收報3962點，跌37點或0.94%；納指收報11834點，跌225點或1.91%。港股ADR比例指數收報20421點，跌188點，其中阿里巴巴(9988)ADR折合港元收報98.7元，急跌3.33%；騰訊(700)、美團(3690)、小米(1810)及工行(1398)ADR都跌1%以上；平保(2318)ADR則升逾0.5%，折合收47.6元。

凱基證券亞洲投資策略部主管溫傑表示，港股技術走勢轉差，後市走向視乎美元走勢、企業盈利及資金流出香港的速度，料短線先下試20000點，中線或會進一步尋底，下試5月上旬低位約19000點。

發展地下城應對氣候影響

英國上周二錄得破紀錄攝氏40.3度，打破2019年的紀錄，多地熱到失火，鐵軌也因高溫彎曲。不僅英國，歐洲也受到熱浪侵襲，西歐及部分中歐國家紛紛創下高溫紀錄，法國南部的加爾省一度錄得攝氏45.9度的破紀錄高溫，西班牙全國氣溫近日介乎36至40度，40個地區曾發出天氣預警，其中7個地區被評為極端嚴重。

另一邊的印度北部，6月開始亦受到熱浪的籠罩，新德里在6月10日出現破紀錄的48度高溫。此外，位於塔爾沙漠的丘魯鎮，在6月份，就有兩天的溫度颯破50度，接近兩年前創下的51度歷史最高溫紀錄。熱浪除了對居民的日常生活造成影響，對經濟亦帶來損害。如今次的歐洲熱浪潮，法國南部埃羅省的一個有機雞蛋農場所養殖的300隻雞中，就有250隻暴斃。另有專家指出，倘熱浪長時間持續，法國和西班牙的小麥、粟米和各類穀物收成和銷售將受到影響，涉及的金額可高達100億歐元。

印度的酷熱天氣也令經濟受損，美國史丹福大學最近發表的報告指出，全球氣候暖化已使印度經濟規模比原本情況減少31%，且這個趨勢還在延續。

近年一些研究認為，高溫對發展中國家的衝擊最大，新西蘭健康與環境國際信託根據環境數據與電腦模型得出結論，認為熱量會降低全球43個國家的GDP。研究估計，在2030年前，炎熱高溫會讓印度與中國的GDP合計減少4500億美元。

面對氣候問題，全球各地都在研究引進更多綠色植物栽種覆蓋的住宅，甚至發展地下城市，減少地面的蓄熱與反射熱，更有效應對氣候影響。

英國切斯特大學金融科技及數據分析教授 梁港生(逢周一刊出)

安踏下半年銷情可望恢復



安踏必須繼續實施「動態管理」，以維持健康的庫存水平。

耀目觀戰

安踏體育(2020)今年第二季的安踏品牌產品零售金額按年錄得中單位數下跌，而FILA品牌產品的零售金額按年錄得高單位數的跌幅，其他品牌產品的零售金額則按年上升20%至25%。由於內地於第二季的疫情防控措施相對嚴厲，消費意欲減少，且集團部分實體店需要暫停營運，並主要集中在高線城市和購物中心，因此高端品牌業務受影響程度較大。但市場早已預期安踏的第二季零售金額錄得下滑，因此數據並未拖累股價大幅下跌。

至於上半年安踏品牌產品的零售金額同比錄得中單位數增長，其他品牌產品的零售金額按年上升30%至35%，惟FILA品牌產品的零售金額按年錄得低單位數的跌幅。期內集團戰略性拓展電子商貿平台推動線上銷售，同時實施嚴格的成本控制，在可行範圍內削減經營開支。另外，集團的直面消費者模式(安踏品牌)及直營業務(FILA及其他品牌)對銷售貢獻按年有所增加。

不過，由於外在環境的不確定性，集團必須繼續實施「動態管理」，以維持健康的庫存水平。預期安踏於下半年的銷情將可恢復，建議可考慮於93元水平買入，目標上望105元水平，止蝕87元水平。

安里資產管理有限公司投資組合經理 陳鳳珠

獲內地官方認證 思摩爾前景可期

市場慧眼 2020年7月主板上市的思摩爾國際(6969)一直受市場關注，因其業務面向正值高速增長的電子煙市場。作為全球霧化技術解決方案市場龍頭企業，思摩爾擁有絕對領先的市場份額，且在全球中美兩大電子煙市場中與領先的電子煙企業深度捆綁，令其通過與電子煙頭部企業一起發展，在國際市場上不斷擴張，市場份額亦不斷提升。

近日，思摩爾國際發出公告，表示根據國家煙草專賣局於2022年3月11日發布的《電子煙管理辦法》及有關問題解答的規定，在內地從事電子煙的生產、批發、零售等環節需取得相關煙草專賣許可證。2022年7月20日，全資子公司深圳市韋普萊思科技收到煙草專賣局頒發的煙草專賣生產企業許可證，有效期限自2022年7月11日至2023年7月31日。

電子煙存在目標是替代卷煙

雖然中美電子煙市場近年面臨行業監管規範的調整，令行業前景存在不確定性，但研究大多認為在調味電子煙的監管加強及大部分調味品類退市後，內地電子煙市場規模將有所萎縮。不過，亦有研究指出，全球電子煙的發展勢頭將不會改變，因為電子煙的存在目標是替代香煙(卷煙)，以達致戒煙減害的目的。

集團2022年上半年未經審核業績，預計淨利潤13.22億至15.54億元(人民幣，下同)，同比減少46%至54.1%；實現經調整淨利潤13.75億至16.06億元，同比下降46%至53.8%。按此計算，其於疫情緩解後第二季收入環比大幅增長，實際帶動業績環比提升50.9%至94.9%。華泰證券維持其「買入」評級，且基於公司的行業領導地位及技術優勢，予目標價30.02元。

高寶集團證券執行董事 李慧芬(逢周一刊出)