

9000萬平方呎舊倉亟待重置

世魏籲放寬樓底限制助推物流升級



【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：香港倉儲設施樓齡偏高，面對來自跨境電商、溫控倉及金屬倉儲的需求，樓齡偏高的倉庫亟待重置。世邦魏理仕香港工業及物流部執行董事兼主管黎尚文估計，不計鐵皮倉，香港潛在需要重置的倉庫料達9000萬平方呎，尤其自動化倉庫的需求將越見增加，建議港府在設有限制之下，放寬樓底高度限制。



香港貨倉樓底高度集中於6米或以下，不方便物流行業的發展。資料圖片

助港發展國際性物流城市

「當前香港貨倉的樓齡大多集中於26年至50年，且樓底高度亦集中於6米或以下，不方便物流行業的發展」。黎尚文稱，香港的貨倉樓底亟需加高至10米，才可配合成為國際性物流城市。」

負重量的多寡是金屬倉庫的重要一環，黎尚文認為，觀乎現時香港先進物流倉的淨高約為3.5米，若以此計算，最高負重量只有約350磅，「若港府願意放寬樓底限制1.5米至2米，負重量可提升至500磅，屆時發展商將較易「計數」，繼而增加投資物流倉的意欲。

籲港府容許分階段補地價

香港銳意發展商品交易平台之際，要覓得合適土地興建金屬倉庫殊不容易。對此，黎尚文坦言，除

了建議放寬物流倉的樓底限制，港府亦可在北都嘗試接納以較低的地積比率興建物流倉，「例如最少1倍亦可接受」。

與此同時，黎尚文亦建議，港府亦可容許發展分階段補地價，並接納以分階段形式興建，「可先在打樁時預留空間預備未來加建，藉此避免項目初期因地積比率要求過高而無法推進」。

有助物流倉向自動化轉型

另一方面，透過增加樓底高度，亦有助物流倉向自動化轉型。世邦魏理仕香港研究部主管陳錦平預

期，在可見將來，自動化倉庫的需求將越見殷切，雖然昔日倉庫大多屬勞動密集類型，但今天倉庫對勞動力需求已見降低。陳錦平相信，若後物流倉庫要朝向自動化發展，樓底較高的倉庫將較容易轉型。

早年，香港的物流倉庫，以儲存出口產品為主。黎尚文稱，隨着人口老化拉升藥業及生物科技產品的需求，溫控倉的需求亦將隨之上升。另隨着跨境電商的發展，黎尚文預期，及至2035年，香港對電商倉儲的需求有望高達500萬平方呎，相信科技的投入應用，將有助提升倉儲設施的營運效率。

拆細北都地皮增物流商落戶意欲

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：北都會區正處於起步階段，當局已預留大量工業及物流用地。為了增加發展商投入的意欲，世邦魏理仕香港工業及物流部執行董事兼主管黎尚文建議，將北都範圍的地皮拆細。

「現時北都的問題在於每塊地的成本太高。」黎尚文認為，不少物流發展商希望地皮面積「細一點」，「不希望動輒100萬平方呎，若將地皮拆細至每幅一萬平方呎，有望吸引更多買家進場」。

加快審批提高發展商吸引力

對於港府提出訂立北都會區專屬法例，簡化土地規劃及審批程序，世邦魏理仕香港研究部主管陳

錦平認為，加快審批將有助提高發展商的吸引力，「清晰增加之餘，對發展商投地的意欲有正面作用」。

陳錦平亦預期，日後北都將聚焦吸引物流及生物科技等行業的公司進駐；觀乎北都的牽涉政府協助企業落戶，相信將以配地形式交予企業，而北都日後的物流用地，亦將以非商業物流形式出現。

至於商業物流用地，陳錦平預期，日後將集中於荃灣及葵涌，「若整體物流倉庫的空置率重返個位數字時，可考慮入市」。世邦魏理仕預計，在2028年前，葵青區將落成合共670萬平方呎的大型物流發展項目。

能源與經濟

計出新角度

隨着伊朗局勢急劇惡化，能源設施頻遭攻擊，關鍵運輸通道受阻，國際油價急升，通脹壓力隨之擴散至各國經濟體。

若從經濟史角度觀之，人類社會的發展，本質上亦是一部能源利用效率不斷提升的歷史。回顧前工業時代，技術水平有限，能源需求亦相對穩定。農業社會以人力、畜力與簡單自然力為主，技術進步主要體現在工具改良，而非能量使用方式的根本變革。經濟活動的規模與能源供應緊密掛鉤，整體需求受到自然條件嚴格約束。換言之，技術在此階段更多是「適應能源」，而非「擴張能源需求」。

工業革命則標誌着一個關鍵轉折。蒸汽機的發明並非單純提高效率，而是開啓了以煤炭為基礎的高能量經濟體系。機械化生產使產出迅速擴大，反過來又推動對能源的需求持續上升。這一階段的核心邏輯在於：技術進步不但沒有減少能源使用，反而透過規模擴張，使總體能源消耗大幅增加。這種現象，在經濟

學中可被視為「反彈效應」的早期體現。

進入石油時代，這一趨勢進一步加強。內燃機、汽車與航空技術的普及，使能源使用由工業部門延伸至日常生活，能源需求呈現全面擴張。技術的進步帶來更高效率，但同時亦創造新的消費模式與產業形態，例如私人汽車與全球物流體系，最終使整體能源需求不降反升。能源不再只是生產要素，而成為現代生活方式的基礎。

電力時代的來臨，進一步改變能源需求的結構。電力的可傳輸性與靈活性，使能源使用更為分散與普及，並支撐資訊技術與服務經濟的發展。表面上，經濟逐步「去工業化」，能源強度似乎下降，但實際上，能源消耗轉移至電力系統與基礎設施之中。

技術創造推高能源消耗

由此可見，技術進步往往改變能源使用方式，但



隨着伊朗局勢急劇惡化，能源設施頻遭攻擊。

極大真正降低對能源的總體依賴。相反，技術創造新的經濟活動與需求，最終推高整體能源消耗。在此脈絡下，當代人工智能與機械人技術的發展，應被視為這一歷史趨勢的延續與深化。與過去不同的是，能源需求的形態正由「物理動力」轉向「數據與算力」。當前由伊朗衝突引發的價格上升，其影響將不僅局限於製造業與運輸業，亦會波及科技產業與數字經濟。

英國切斯特大學金融科技及數據分析教授 梁港生

DEEP WATER SOUTH 投資客斥1.3億入市

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：會德豐地產與港鐵(066)黃竹坑站上蓋港島南岸「DEEP WATER SOUTH」第6A期昨日首輪推售發售沽約60伙，以及永泰地產(369)粉嶺「雲向」次輪推售沽出66伙，市場反應不俗。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行錄大手客斥資近1.3億元購入DEEP WATER SOUTH第6A期10伙，包括4伙1房及6伙2房單位。

DEEP WATER SOUTH第6A期昨日首輪銷售93伙。會德豐地產副主席兼董事黃光耀表示，開售約4小時火速沽出60伙、套現近7.2億元，A組大手客時段沽26伙、套現逾3.22億元。若加上早前第6B期標售12伙大宅，項目累售72伙、套現近13億元。他續說，項目有望短期內加推應市。

陳永傑稱，該行的DEEP WATER SOUTH第6A期客戶，投資者比例佔七成，項目收租回報料達4厘。美聯物業高級董事布少明表示，該行的客戶中，港島區客佔約五成，另外五成來自九龍及新界區；投資客佔約六成、用家佔約四成。他預期入伙後項目呎租約80元，租金回報料逾4厘。

雲向次輪沽66伙

此外，北都區全新盤「雲向」昨日次輪推售153伙，沽出66伙，當中有5宗大手成交，包括一名港島客斥資逾1600萬元購入4伙作投資；項目9天累沽逾218伙。布少明表示，項目首輪銷售不少向隅客，加上不少人看好北都發展，次輪銷售買家入市態度積極。他指出，該行客戶中約七成為新界區客，而港島及九龍區客人共佔約三成；該行客戶三成屬投資客。他預料項目落成後呎租可達60元水平，租金回報約4厘。

信和(083)、嘉里、嘉華(173)、招商局置地(978)及港鐵日出康城匯軸新盤海環灣1首日收票。信和執行董事田兆源表示，收票約3小時的認購登記數字已突破1600票，對比首批254伙，超額逾5倍；日內加推單位，有加價空間。另外，項目招標的海景戶或於今日(23日)公布部分單位招標結果。

恒地(012)紅磡首匯昨加推2號價單50伙，恒基物業代理董事及營業(一)部總經理林達民指出，折實平均呎價21498元，輕微加價約2%，已部署周末展開首輪銷售，且不排除公布銷售安排前加推3號價單。另外，宏安(1243)黃大仙薈淳加推價單第2號共50伙。宏安執行董事程德韻稱，項目首張價單錄250票認購意向登記超額4倍。

陳永傑表示，近期整體市況向好，一手市場百花齊放，本月一手錄逾1300宗，下半個月仍有多個全新盤接棒登場，預計全月有望突破2800宗並創17個月新高；首季預計錄逾6000宗，創一手新例後首季新高。布少明估計，3月一手成交將錄得逾2500宗，按月大幅上升，暢旺氣氛亦會持續。二手交投亦會按月錄得增長，樓價亦會保持升勢。

十大屋苑周末錄11宗成交 連續兩周維持雙位數水平

【香港商報訊】記者鍾偉傑報道：中原地產十大屋苑在過去周末錄得11宗成交，按周持平，連續兩周維持雙位數水平。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓市氣氛持續暢旺，一手市場的熱實提振買家入市信心，同時部分向隅客亦回流二手市場物色心水單位。

港島區方面，三大指標屋苑均錄成交。中原地產太古城東山閣資深區域營業董事趙鴻運表示，太古城本周末錄3宗成交，屬近7個周末新高，平均實用呎價約14176元。

九龍區方面，區內本月有多個新盤躉發售，搶去二手市場目光，4個指標屋苑中有2個各錄1宗成交。

新界區方面，嘉湖山莊本周末錄得3宗成交，平均實用呎價約8619元。當中成交單位之一為樂湖居1座低層A室，實用面積639平方呎，屬3房套間隔，最新以533.8萬元成交，折合平均實用呎價約8354元。據悉，原業主於2019年4月以592.5萬元購入單位，持貨約7年，是次轉手帳面蝕讓約58.7萬元或約一成離場。

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2025年第345宗
有關公司(清盤及雜項條文)條例(香港法例第32章)事宜
及
有關新藝建築有限公司(清盤中)事宜
根據香港特別行政區高等法院於2026年3月11日所頒布的命令，蔡淑蓮女士及劉國雄先生，在沒有審查委員會的情況下，被委任為上述公司的共同及各別清盤人。
日期：2026年3月23日
蔡淑蓮
劉國雄
共同及各別清盤人
香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心11樓1101室

關於李小秀遺囑的查詢
姓名：李小秀 (英文：LI SIU SAU，簡體字：李小秀)，性別：女
香港身份證號碼：R127847(8)
死亡日期：2026年1月16日
如任何人士曾為上述死亡人士李小秀立下遺囑或存有李小秀的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會葉謝律師行，地址：香港九龍觀塘成業街7號寧晉中心33樓C室，聯絡人：謝連輝律師，電話：852-3968 9635，檔案編號：MT/EM002722/26。
日期：2026年3月23日

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付的經算定款項的債項
地址：MAN CHI WAI (文智威)
九龍長沙灣永康街20號2樓1199室
現特通知，第一債權人EMAGIST ENTERTAINMENT LIMITED (其註冊地址為Unit A, 8/F, Chinaweal Centre, 414-424 Jaffe Road, Causeway Bay, Hong Kong)、第二債權人LEE SHIU YIN BONIFACE (李紹賢) 又名LEE SHIU YIN (李紹賢) 又名BONIFACE LEE (其地址為Unit A, 8/F, Chinaweal Centre, 414-424 Jaffe Road, Causeway Bay, Hong Kong) 及第三債權人EMAGIST GROUP LIMITED (其註冊地址為1st Floor, Landmark Square, 64 Earth Close, P.O. Box 715, George Town, Grand Cayman, KY1-1107, Cayman Islands) (統稱「債權人」)已發出「法定要求償債書」。

債權人要求你償付港幣807,781.40元，此筆款項須立即償付。此筆款項包括根據香港特別行政區高等法院原訟法庭在民事訴訟2012年第1659號於2026年1月12日作出的裁決評定證明書(第2號訟費單)而要求你償付的訟費港幣675,955.25元(「該訟費」)，及由2023年2月24日起至2026年3月4日以前以判利率計算該訟費所產生的利息港幣131,826.15元。
本要求償債書是重要的文件，本要求償債書在報章刊登之日，須視作本要求償債書送達給你的日期。你必須在本要求償債書送達給你起計的21天內處理本要求償債書。你可償付所列債項，或嘗試與債權人達成和解，否則你可被宣告破產。而你的財產及貨品亦可被取走。如你認為有令本要求償債書作廢的理由，應在本要求償債書送達給你起計18天內，向法院申請將本要求償債書作廢。如你對自己的處境有任何疑問，應立即徵求律師的意見。
本要求償債書可於下述地點索取或查閱。
債權人之代表律師：蘇龍律師事務所
地址：香港金鐘夏慤道18號海富中心高字樓2座13樓
電話：3107-1122 傳真號碼：LV-28929/EL/MM
報章刊登日期：2026年3月23日
自本要求償債書首次在報章刊登之日起計，你只有21天的時間，之後債權人可提出破產呈請。如欲向法院申請將本要求償債書作廢，你必須在本要求償債書首次在報章刊登之日起計18天內，向法院提出申請。

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付的經算定款項的債項
地址：LAW CHI MAN (羅志文)
九龍長沙灣葵角街50-56號昌泰工業大廈3樓A9室
現特通知，第一債權人EMAGIST ENTERTAINMENT LIMITED (其註冊地址為Unit A, 8/F, Chinaweal Centre, 414-424 Jaffe Road, Causeway Bay, Hong Kong)、第二債權人LEE SHIU YIN BONIFACE (李紹賢) 又名LEE SHIU YIN (李紹賢) 又名BONIFACE LEE (其地址為Unit A, 8/F, Chinaweal Centre, 414-424 Jaffe Road, Causeway Bay, Hong Kong) 及第三債權人EMAGIST GROUP LIMITED (其註冊地址為1st Floor, Landmark Square, 64 Earth Close, P.O. Box 715, George Town, Grand Cayman, KY1-1107, Cayman Islands) (統稱「債權人」)已發出「法定要求償債書」。

債權人要求你償付港幣807,781.40元，此筆款項須立即償付。此筆款項包括根據香港特別行政區高等法院原訟法庭在民事訴訟2012年第1659號於2026年1月12日作出的裁決評定證明書(第2號訟費單)而要求你償付的訟費港幣675,955.25元(「該訟費」)，及由2023年2月24日起至2026年3月4日以前以判利率計算該訟費所產生的利息港幣131,826.15元。
本要求償債書是重要的文件，本要求償債書在報章刊登之日，須視作本要求償債書送達給你的日期。你必須在本要求償債書送達給你起計的21天內處理本要求償債書。你可償付所列債項，或嘗試與債權人達成和解，否則你可被宣告破產。而你的財產及貨品亦可被取走。如你認為有令本要求償債書作廢的理由，應在本要求償債書送達給你起計18天內，向法院申請將本要求償債書作廢。如你對自己的處境有任何疑問，應立即徵求律師的意見。
本要求償債書可於下述地點索取或查閱。
債權人之代表律師：蘇龍律師事務所
地址：香港金鐘夏慤道18號海富中心高字樓2座13樓
電話：3107-1122 傳真號碼：LV-28929/EL/MM
報章刊登日期：2026年3月23日
自本要求償債書首次在報章刊登之日起計，你只有21天的時間，之後債權人可提出破產呈請。如欲向法院申請將本要求償債書作廢，你必須在本要求償債書首次在報章刊登之日起計18天內，向法院提出申請。

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付的經算定款項的債項
地址：IP CHI YUNG (葉智勇)
九龍長沙灣葵角街9號2樓28樓
現特通知，第一債權人EMAGIST ENTERTAINMENT LIMITED (其註冊地址為Unit A, 8/F, Chinaweal Centre, 414-424 Jaffe Road, Causeway Bay, Hong Kong)、第二債權人LEE SHIU YIN BONIFACE (李紹賢) 又名LEE SHIU YIN (李紹賢) 又名BONIFACE LEE (其地址為Unit A, 8/F, Chinaweal Centre, 414-424 Jaffe Road, Causeway Bay, Hong Kong) 及第三債權人EMAGIST GROUP LIMITED (其註冊地址為1st Floor, Landmark Square, 64 Earth Close, P.O. Box 715, George Town, Grand Cayman, KY1-1107, Cayman Islands) (統稱「債權人」)已發出「法定要求償債書」。

債權人要求你償付港幣807,781.40元，此筆款項須立即償付。此筆款項包括根據香港特別行政區高等法院原訟法庭在民事訴訟2012年第1659號於2026年1月12日作出的裁決評定證明書(第2號訟費單)而要求你償付的訟費港幣675,955.25元(「該訟費」)，及由2023年2月24日起至2026年3月4日以前以判利率計算該訟費所產生的利息港幣131,826.15元。
本要求償債書是重要的文件，本要求償債書在報章刊登之日，須視作本要求償債書送達給你的日期。你必須在本要求償債書送達給你起計的21天內處理本要求償債書。你可償付所列債項，或嘗試與債權人達成和解，否則你可被宣告破產。而你的財產及貨品亦可被取走。如你認為有令本要求償債書作廢的理由，應在本要求償債書送達給你起計18天內，向法院申請將本要求償債書作廢。如你對自己的處境有任何疑問，應立即徵求律師的意見。
本要求償債書可於下述地點索取或查閱。
債權人之代表律師：蘇龍律師事務所
地址：香港金鐘夏慤道18號海富中心高字樓2座13樓
電話：3107-1122 傳真號碼：LV-28929/EL/MM
報章刊登日期：2026年3月23日
自本要求償債書首次在報章刊登之日起計，你只有21天的時間，之後債權人可提出破產呈請。如欲向法院申請將本要求償債書作廢，你必須在本要求償債書首次在報章刊登之日起計18天內，向法院提出申請。