

中銀優化跨境服務 本周公布安排

理財需求大 管理高端客資產增25%

瞄準機遇

本港與內地疫情均見舒緩，市場憧憬有望逐步恢復通關，本港多家零售銀行亦積極部署，中銀香港（02838）便是其一。該行個人數字金融產品部副總經理周國昌透露，最快可望於本周公布跨境服務的優化安排，對業務前景「審慎樂觀」；假如能恢復通關，相信可為銀行的財富管理業務帶來更好支撐。

大公報記者 黃裕慶

截至今年第一季尾，雖然市況持續波動，中銀香港旗下高端客戶的資產管理總值（AUM）較去年同期仍然上升25%，周國昌表示，反映客戶對資產配置仍有需求，當中比較受歡迎的產品，包括股票掛鈎票據（ELN）和優質的投資級別債券等。

展望今年，如果股市交投和通關安排等因素能配合，他預期高端客戶的AUM仍可錄得健康增長，對前景「審慎樂觀」，尤其是日後若能恢復通關，中銀香港將「更有信心」，原因是在「跨境理財通」計劃下，中銀香港的市佔率仍然領先，預期日後跨境新客的業務「會有好強支撐」，並帶動周邊業務發展。

做好準備吸大灣區客 等待通關

周國昌續說，在過往十年，跨境業務已愈來愈成熟，除了投資需求之外，客戶還有退休、理財、支付和網上購物等需求，中銀香港現有的跨境客戶數量已「相當雄厚」，日後通關之後，加上理財通計劃的持續發展，相信能吸引大灣區更多中端客戶以香港作為全球資產配置的渠道。中銀香港對恢復通關持審慎樂觀態度，並已做好準備，有關詳情最快可於本周

公布。

除了中銀香港，自5月初以來，渣打香港、星展香港和恒生銀行（00011）已先後公布多項新的跨境業務安排（詳見表）。以另一家主要零售銀行恒生為例，上周一（16日）宣布在新界上水開設全新的跨境財富管理中心，並已計劃繼續擴充跨境理財專隊，同時會在香港區和九龍區開設跨境財富管理中心，協助粵港澳大灣區客戶把握跨境理財的機遇。

渣打銀行設於內地廣州天河區市中心的「渣打大灣區中心」亦於5月上旬正式投入服務，目前有超過700名員工於大灣區中心工作，預計於明年年底之前，員工人數將會增加至超過1600人。

星展香港於5月10日宣布與深圳農村商業銀行展開合作，為合資格的內地大灣區投資者提供跨境理財「南向通」服務之後，令星展香港成為唯一一家在「跨境理財通」計劃下擁有三間「南向通」合作夥伴的銀行。

自「跨境理財通」於去年10月正式開通以來，運作大致暢順。為更好發揮計劃潛力，特區政府與業界均有呼聲，希望能逐步改善相關安排。周國昌表示，業界與監管機構之間一直



◀中銀香港周國昌形容，該行現時擁有的跨境客戶基礎雄厚，最快本周公布新安排，提升跨境銀行服務。
大公報攝

港銀積極部署跨境業務

5月20日



中銀香港周國昌指，對於內地與香港日後恢復通關持審慎樂觀態度，並已做好準備，最快本周公布跨境服務的優化安排

5月16日



恒生銀行在上水開設跨境財富管理中心，並計劃擴充跨境理財專隊，同時會在香港區和九龍區開設跨境財富管理中心

5月10日



渣打銀行旗下廣州天河區市中心的「渣打大灣區中心」投入服務，涵蓋銀行業務、創新技術研發和客戶支援等多項設施，有助提升跨境金融服務

5月10日



星展香港與深圳農村商業銀行合作，為合資格的內地大灣區投資者提供跨境理財「南向通」服務

綠債二手買賣旺 客戶重視長線配置

資金充裕

政府發行的首批零售綠色債券（04252）上市後價格「潛水」，首日（19日）收報99.7元，翌日（20日）再跌至99.65元，反映部分投資者即使蝕錢也沽貨離場。

中銀香港個人數字金融產品部副總經理周國昌認為，從正面角度來看，在

上市首日見到好多客戶從二手市場買入綠色債券，經中銀香港買入綠債的平均金額是10萬元（以每手債券約1萬元計，即平均購入大約10手），反映客戶着眼較長期的資產配置（綠債期限為3年期）。

周國昌指出，綠色債券是較為長期的投資產品，以過往發行的多批通脹掛

鈎債券（iBond）為例，絕大部分中銀香港客戶都是採取長揸策略，甚少短期炒賣。

線上股票交易佔逾九成

基於上述產品的特質，他重申早前提出建議，即投資者要有充足資金做資產配置，及不宜借錢投資（買綠債）。

另一方面，本港銀行客戶透過數碼渠道使用銀行服務的比例亦日趨增長，周國昌透露，在今年第一季，中銀香港經網上銀行、手機銀行或電話銀行處理的股票交易佔比超過90%；旗下「碎股易」服務的首季交易量亦比去年第四季大幅增長40%，每筆交易金額平均為3000元。

柏瓏Ⅱ 周三推售288伙 651萬元進場

【大公報訊】焦點新盤元朗錦上路站柏瓏Ⅱ，承接柏瓏Ⅰ的強勁氣勢旺銷，發展商打鐵趁熱連環加推，兼落實本周三盡推4號及5號價單共288伙，折實平均呎價18644元，折實入場費651.67萬元。

信和置業（00083）夥嘉華國際（00173）及中國海外（00688）合作發展的柏瓏Ⅱ，上周五首輪銷售單日賣逾九成，連同柏瓏Ⅰ在內，項目3周內速沽約1100伙，套現逾101億元，成為今年最火熱新盤。

為滿足市場需求，柏瓏Ⅱ繼上周五即晚加推168個單位之後，上周六（21日）再添食120伙，並落實於本周三（25日）盡推兩張價單共288伙，維持最高16%折扣優惠，折實價由651.67萬元起。

信和置業營業部集團聯席董事田兆源表示，柏瓏Ⅱ第5號新價單有120伙，一房戶佔30伙、兩房戶共72伙，三房及四房單位各佔15伙及3伙，整張價單定價

市值逾13億元。

Silicon Hill示範單位今曝光

新價單扣除最高16%折扣優惠後，折實價由659.9萬至1846.82萬元，折實呎價17373至20463元，折實平均呎價18798元，較4號價單168伙的折實平均呎價18533元高約1.4%。而本周三發售

的288伙，折實平均呎價18644元。

另邊廂，月月有樓賣的新鴻基地產（00016）趁東鐵過海線通車，馬上啟動大埔白石角Silicon Hill的銷售工作，項目今日開放示範單位予傳媒參觀，為短期內開賣作準備。

綜合市場資訊，過去周末一手成交約43宗，按周減少逾五成。



◀柏瓏Ⅱ首輪銷售報捷，展銷廳人頭湧湧。（左起）信和置業營業部集團聯席董事田兆源、中國海外地產董事總經理游偉光、嘉華國際營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明及信置聯席董事楊文。

新盤搶客 十大屋苑交投跌兩成

【大公報訊】多個新盤連環開售，幾乎抽乾市場購買力，二手樓交投承接轉弱，十大屋苑周末僅錄11宗成交，按周跌逾兩成，藍籌屋苑更連環見紅，其中天水圍嘉湖山莊兩房戶連雜費蝕約65萬元離場，鴨脷洲海怡半島亦添一宗損手。

據中原地產統計，十大屋苑周末共錄11宗成交，按周跌3宗或21.4%，零成交屋苑增至5個，遍布港九新界。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本月樓市焦點轉向新盤市場，發展商訂價相對保守，部分更低於同區二手價，吸引買家入市。買家選擇大增下，自然貨比三家，二手交投難免稍為放慢，業主或需進一步擴大議幅增加吸引力。

海怡1028萬易手 明賺實蝕

中原地產首席分區營業經理盧鏡豪表示，海怡半島周末僅錄1宗成交，為21座中層D室，實用面積584

方呎，三房套間隔，享內園泳池景，成交價1028萬元，實用呎價17603元。原業主於2019年以1008萬元買入，3年額外印花稅鬆綁即沽售，賬面微賺20萬元，扣除釐印費等支出，料實蝕約40萬元。他補充，海怡半島本月暫僅錄6宗買賣，交投拉鋸，料全月成交量有機會創新低。

同屬十大屋苑的嘉湖山莊亦錄蝕讓。祥益地產高級分行經理謝利官稱，該屋苑麗湖居9座高層F室兩房戶，實用面積442方呎，累劈47萬元，以533萬元易手，實用呎價12059元。據悉，原業主於2018年以約570萬元購入，賬面蝕約37萬元，連雜費料損手約65萬元。

其他屋苑方面，青衣翠怡花園6座高層C室，實用面積365方呎，消息指以590萬元賣出，實用呎價16164元，原業主於2019年3月斥600萬元入市，持貨3年賬面虧損10萬元，連雜費料實蝕約40萬元。

星之谷拓元宇宙 遊戲服務二合一

財經角落

按揭中介公司星之谷早前宣布進駐沙盒虛擬世界The Sandbox，擬開發全港首間元宇宙按揭轉介諮詢中心。星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝接受《大公報》訪問時透露，現時投入約200萬元購入The Sandbox內的多幅土地，希望屆時可加入各種場景或設施供客戶體驗。

莊錦輝表示，公司業務主要是透過通訊軟件與客戶聯絡，亦主力在社交媒體等網上平台宣傳。去年中，他留意到元宇宙的發展趨勢，加上在疫情下，公司舉辦講座亦受影響，便考慮把客戶服務、宣傳及講座等移師到元宇宙。

網上講座 提供按揭資訊

公司現已購入土地及在Game Maker中動手設置虛擬辦公室。首先會以平台內的動畫簡介業務，希望向客戶展示服務流程，料The Sandbox正式啟動時可投入實際業務。莊錦輝說，虛擬世界一向予人只供玩樂的感覺，將實業放到虛擬世界是一個「創新及富挑戰性」的經驗。

以星之谷購入的The Sandbox土地為例，平台提供的遊玩模式，並不強制用戶使用VR（虛擬實境）眼鏡，一般家用電腦已可安裝平台軟件，並登入及體驗其中的設施，如想流暢一點，可添置獨立視訊卡。

元宇宙按揭轉介諮詢中心建成後，星之谷舊新舊客戶與按揭專員可不受物理距離限制，於虛擬諮詢中心會面，解答各項按揭疑難雜症，度身訂造切合個人需要的按揭貸款方案。



▲星之谷計劃建立全港首間元宇宙按揭轉介諮詢中心。

熱烈祝賀

李家超先生

獲任命為香港特別行政區第六任行政長官

上水、粉嶺、沙頭角、打鼓嶺四區鄉事委員會

致意

