

資產代幣化商機大 港成全球戰略據點

# Web3 企業攻現實世界資產

香港致力發展成為全球領先的數字資產及Web3創新中心，並建立完整、清晰且可操作度高的監管基礎和法律框架，推動現實世界資產(RWA)代幣化發展。Plume首席策略官Shukye Ma表示，香港除了擁有龐大的資本市場，同時蘊藏大量尚未代幣化的資產有待發掘，隨着監管條例不斷完善，數字資產政策呈現更高的確定性，勢必吸引更多Web3企業參與市場，進一步促進香港RWA落地進程。

在上周舉行的Consensus大會期間，Plume與數字資產交易所EX.IO簽署合作協議，共同推動並加速亞洲地區(尤其是香港)機構級實體資產的採用與發展。對於此次合作，Shukye Ma表示，可視為Plume在港打開本地資本市場的一個重要「里程碑」。Plume是一家總部位於美國的團隊，去年公司觀察到香港在數字資產政策層面上展現出更高確定性，認為在政策與合規環境相對清晰的前提下，可以正式進入香港市場。

她坦言，「香港作為亞洲最核心的金融樞紐，我們對香港各類沙盒及Web3 PoC項目保持高度關注。來港後，Plume亦成為數碼港一員，並藉此更深入地了解本地的生態」。

## 特區政府銳意開拓新賽道

EX.IO聯合創辦人兼行政總裁吳晨指出，近期中國內地及香港監管部門分別出台最新文件，對資產在RWA領域定位給



■ Shukye Ma指，隨着監管條例不斷完善，呈現更高確定性，將吸引更多Web3企業參與香港市場。

出清晰界定，顯示政府明確監管態度。相信可推動RWA在港加速落地。

吳晨表示，香港特區政府近年銳意開拓新賽道，積極將香港打造成數字資產樞紐，過去幾年許多撤離香港的Web3頂級機構，紛紛在今年回歸，並開始建立本地團隊，意味他們將香港視為直接拓展RWA市場的戰略據點。

另外，香港證監會上周三(11日)宣布三項新措施，推進虛擬資產相關監管，擴大虛擬資產產品與服務範疇。具體措施包括：容許提供虛擬資產融資服務、向專業投資者提供永續合約，以及允許引入關聯造市商。

中國證監會日前亦公布《關於境內資產境外發行資產支持證券代幣的監管指引》，為RWA代幣化相關活動，提供較明確監管規則。據指引，內地把境內資產在境外發行資產支持證券代幣，定義為跨境投資活動，要求須嚴格遵守跨境投資、

外匯管理、網絡和數據安全等法律、行政法規和有關政策規定，履行相關監管部門要求的核准、備案或安全審查等程序。

## 看好貴金屬及股票代幣化

談及RWA領域未來最具發展潛力的板塊，吳晨認為，第一類是大宗商品中的貴金屬，例如黃金及白銀等。這類資產基於當前地緣政治環境與市場趨勢，將成為今年各方追逐焦點。第二類是證券型資產。其中，最受矚目的是自新規發布後湧現的優質收益分成類資產，以及私募股權類資產。第三類是各類法定穩定幣，包括澳元、阿聯酋貨幣迪拉姆等。

吳晨表示，第二類是目前最看好的發展方向，當中，收益分成類資產尤為突出，被視為RWA與傳統證券型資產的最大不同點，其風險評級邏輯有很大轉變，不再只關注企業規模與信用評級，而是把重點放在企業實際產生的現金流上。

## 投資署冀拓家辦來源地

投資推廣署署長劉凱旋昨表示，現時環球局勢動盪，香港的安全環境及投資市場活躍，為家族辦公室提供多一個選擇，並是家辦來港落戶誘因之一。署方會向不同地區推廣，以擴闊本港家辦來源地。

劉凱旋接受電視台訪問時指，特區政府積極推動下，本港單一家族辦公室數目已達3,384家，兩年間增逾25%。有信心2028年底前，實現進一步招攬逾220家家辦來港落戶或擴展業務的新目標。

## 投資移民申請續升

她表示，家辦資產涉及財富傳承，所以十分重視風險管理，尤其是當下環球局勢動盪，富裕人士在資產配置上，不會只投放一個地方，並要求分散風險。

劉凱旋續稱，香港多種投資標的產品，部分面向內地發展中的創科市場，估計會吸引高資產淨值人士。她認為，高資產淨值人士對安全環境的追求，帶動本港俗稱「投資移民」的新資本投資者入境計劃申請持續上升。以往是已在海外取得定居權的內地人士比較多，但最近來自東南亞市場的申請增加，也有美國的申請。



■ 劉凱旋稱，有信心2028年底前，再招攬逾220家家辦來港。資料圖片

## 十大屋苑假前交投回落

農曆新年將至，不少市民忙於應節及外遊，二手屋苑交投受壓。本港四大物業代理在蛇年最後一個周末(14日至15日)，於十大屋苑錄得成交介乎4宗至8宗，按周跌一成至五成。

美聯物業高級董事布少明表示，多個新盤部署農曆新年後推出，加上部分市民趁節日外遊及忙於準備過年，導致剛過去周末二手屋苑交投下跌，估計短期二手交投在低位橫行。隨着節日氣氛淡化，料樓市迅速重回正軌。

香港置業研究部董事王品弟指，西沙大型新盤個別單位重售，現場吸引眾多買家搶購，足見市場剛性需求熾熱。不過，農曆新年在即，睇樓活動減少，令二手交投放緩。

## 新盤錄31宗成交

一手市場亦受情人節及農曆新年影響，剛過去周末共錄約31宗新盤成交，按周減少近九成。其中，太古地產(1972)與中華汽車(0026)合作發展的柴灣海德園，於歲晚再錄3宗成交，項目暫累計成交128宗，總銷售金額逾11億元。

## 二手住宅放售量見6年低位

以十大屋苑為例，2月放盤量僅1,275伙，較去年同期1,933個，減少658個或34%。當中放盤量不足100個的屋苑，由1個增至6個。其中，紅磡黃埔花園最缺盤，僅45個，較去年同期105個大減57%。其次是觀塘麗港城，放盤量大減近一半至49個。鯉魚涌太古城放盤量跌穿300個，至273個，按年減11%。目前，黃埔花園叫價「4字頭」單位已絕跡，入場費約548萬元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，交投暢旺令二手住宅去貨速度加快，但新增放盤有限，未能填補已售單位，加上部分業主看好後市選擇封盤觀望，不少租客亦「轉租為買」，進一步收緊盤源。在供應緊張下，過去較乏人問津的單位也被市場消化，包括極低層、1樓單位、無電梯直達頂層，以及曾發生事故的物業，反映買家在「揀無可揀」下退而

求其次。

## 樓價升幅料擴大

他指出，紅磡黃埔花園今年已錄得3宗無電梯直達頂層單位成交，其中11期11座一個頂層487平方呎兩房戶，上月以565萬元易手，呎價10,601元。

此外，減息效應持續推動成交。去年全港二手私樓買賣登記錄得37,247宗，同比升近兩成，創4年新高。同時，一手庫存連跌多月，2月跌穿1.7萬伙，至16,839伙，按年減少逾5,600伙。

陳永傑表示，二手缺盤與一手庫存同步回落，反映樓市復甦步伐加快。在供求轉趨緊張下，樓價升幅有機會進一步擴大。部分買家憂慮「遲買更貴」，加快入市步伐。預計年內二手放盤量或跌至不足2.5萬伙水平，屆時市場將出現更明顯的供不應求局面。



香港樓市重拾升軌，2025年扭轉連跌3年頹勢，反彈近5%，而二手盤源加速消化。中原地產統計數據顯示，今年2月全港二手住宅放售單位共28,669伙，較去年同期的38,660伙大減9,991伙或25%。放盤量連跌12個月，重返2021年1月水平，是近6年最少。

若以規模比較，過去1年減少的二手盤源數量，相當於一個大型屋苑。1980年落成的沙田第一城共有10,642伙；而近期熱賣的新盤西沙SIERRA SEA全數落成後約提供9,000伙，足見盤源消化之龐大。