

前景看俏

中國與東盟的經貿關係持續加深，為區內金融機構增添發展機遇，包括以新加坡為總部的華僑銀行。中國政府近期推出連串措施支持經濟發展，華僑銀行集團行政總裁黃碧娟認為有正面作用，重申對中國的未來仍抱有「蠻大的信心」。集團用以服務中國客戶的亞洲團隊規模預期將持續擴大，也會繼續投資香港市場。另外，東盟有巨大發展空間，該行相信中資企業「走出去」的需求仍大，目的地包括越南、馬來西亞、泰國等。

大公報記者 黃裕慶新加坡報導

黃碧娟在新加坡會見傳媒時表示，中國與東盟十國已互為對方的最大貿易夥伴，而華僑銀行自1932年成立以來，至今是東南亞第二大的金融服務集團（以資產規模計），在東盟其中七國設有網點，涵蓋東盟地區逾90%經濟總值。她形容，集團「在對的地方、對的時間，有對的人才」，將致力在東盟和大中華地區實現強勁增長。

在全球供應鏈重組等因素驅動之下，中資企業近年加快在東盟地區的業務部署。華僑銀行高級董事總經理陳在杰表示，截至2024年，透過該行進入東盟的中資企業較2021年增加約9倍，年均複合增長率（CAGR）達45%。由於東盟的發展機會仍大，他相信中資企業「走出去」的需求仍大，而越南、馬來西亞、泰國是比較熱門的目的地。

持寧波銀行20%股份 在華布局完善

雖然中國正面對經濟增長放緩的挑戰，黃碧娟仍然相信中國的未來。在加入華僑銀行之前，她於滙豐銀行任職長達27年，離任前是滙豐大中華區行政總裁，早年也曾派駐上海，對大中華區十分熟悉。她說，中國是全球第二大經濟體，也有四十多年改革開放的經驗，「我還是對中國抱有蠻大的信心」。中國政府近期推出一連串支持經濟的措施，她相信「有過程」，市場信心也需時恢復，但強調「不會改變華僑銀行對中國市場的看法和計劃」。

除了透過華僑銀行本身設於中國內地的網點發展業務，她說現時也持有內地寧波銀行20%股份，而寧波銀行在浙江具相當規模，在北京、上海、深圳也設有分行，形容集團在中國市場的布局相當好。

力攻東盟大中華 冀新增收入181億

集團在2023年確立方向，以東盟和大中華區作為重點發展策略，預期可推動業務加速增長，故當時也定下新目標，即於2023至2025年內，創造30億坡元（約181億港元）的額外收入。黃碧娟表示，2023年至今已實現10億坡元新增收入，有信心可於今年下半年再添5億坡元。至於2025年的新增收入目標是15億坡元（約90.5億港元），明顯高於前兩年，主要是前期的業務增長相對會慢一點。

華僑銀行於2014年全面收購並私有化永亨銀行，擴大在香港的業務版圖。黃碧娟表示，香港與新加坡是亞洲區兩個重要的金融中心，華僑銀行集團的策略，是以香港和新加坡作為「雙中心」，因為香港仍然是中國對外的最大門戶，新加坡則是東盟地區的窗口。以亞洲區的經濟規模計，相信足以容納兩個金融中心。

在服務客戶方面，她形容「雙中心」十分重要，因為華僑銀行服務的客戶並不會只是選擇一個市場或一個中心來處理自己的投資或業務。無論客戶選擇在哪一個市場投資，集團都希望能夠照顧得到。

黃碧娟：看好中國前景 組合拳政策效應大

華僑銀行助力中資企 進軍東盟拓商機



黃碧娟表示，華僑銀行將致力在東盟和大中華地區實現強勁增長。華僑銀行提供圖片

華僑銀行 推動業務增長四大重點

- 1 透過集團的新加坡—香港樞紐與數碼優勢，爭取亞洲財富業務
- 2 支持日益增長的東盟與大中華區之間的貿易及投資活動
- 3 開發新經濟與高增長行業
- 4 推動並邁向可持續低碳世界



華僑銀行在新加坡烏節路的分行，將銀行服務與日常生活結合。華僑銀行提供圖片

在港銀團貸款業務 升至頭五位

受地緣政治、疫情及經濟增長放緩等因素影響，部分外資銀行在香港市場的活躍程度下降。華僑銀行集團行政總裁黃碧娟透露，對該行而言反而是機會。以銀團貸款業務為例，華僑銀行在3年前的排名在十大以外，現在則是「穩坐頭五位」，反映該行「抓到蠻多的機會」。

料最優惠利率續向下

本港銀行上月陸續跟隨美聯儲減息，華僑銀行（香港）也不例外，跟隨同業下調最優惠利率0.25厘。黃碧娟表示，在利率下行過程中，最優惠利率「一定會下來」，但不一定是壞事。舉例說，當資金成本往下調，銀行的按揭貸款業務有機會比利率高企時更賺錢，貸款有望重拾增長動力，而客戶的信貸風險也有望減低。

多家香港銀行近期都面對商業房地產（CRE）信貸質素轉差的問題，利率高企是問題成因之一。黃碧娟說，當利率環境趨於下行，期望CRE價格的下跌速度得以減慢，部分原因是市場上仍有買家，惟現時主要持觀望態度。至於華僑銀行（香港）的整體信貸質素，她形容相當健康。

人民幣季升逾4% 年底料高見6.8

【大公報訊】記者倪巍晨上海報導：美國聯儲局政策轉向及中國經濟持續回穩向好，帶動人民幣匯率走強。第三季度離岸人民幣從7.2989的開盤價一路摸高，期間曾最高升見6.9686，至季末收報7.0064，全季升超過2900點子或逾4%。9月單月，離岸人民幣升幅近1.2%或846點子，已連漲3個月。

分析稱，近期中國逆周期政策調節力度加強，大幅提振市場對中國經濟前景的信心，而美債指數和美債收益率的下行，亦減輕了人民幣匯率面臨的外部壓力。短期人民幣匯率料保持強勢，隨着後續外貿企業結匯意願的增強，年末人民幣兌美元有望升穿7算關。

本輪人民幣匯率升值，是美元走軟背景下的必然現象；節前宣布的貨幣財政政策措措振經濟穩樓市，增加市場對經濟表現的信心。平

安證券首席經濟學家鍾正生稱：「市場對中國經濟的信心，是人民幣匯率的根本定價邏輯」。光大銀行金融市場部宏觀研究員周茂華指出，美國貨幣政策轉向減息周期，中美利差的逐步減弱和海外市場波動的加大，有利於人民幣匯率的走強。

中國經濟向好 增添韌性

美聯儲在9月宣布將聯邦基金利率調降0.5厘。中國民生銀行首席經濟學家溫彬指出，美聯儲9月減息屬於「補償式減息+預防式減息」的組合。他料今年內及明年，美聯儲仍有分別0.5厘及1厘的減息空間，人民幣匯率據此也將迎來一輪明顯升值行情。

鍾正生相信，中國資本市場對資金的吸引力明顯增強，將成為人民幣升值的又一大助推

器。未來中國經濟增長前景若顯著向好，加之國際經貿衝突舒緩，「可以期待人民幣匯率有望升見6.8至6.9附近水平」。

溫彬預期，中國經濟回穩向好態勢的進一步鞏固並增強、外匯市場韌性的顯著增強，以及中國國際收支保持基本平穩等，將為人民幣匯率保持長期穩定奠定堅實基礎，年底前人民幣兌美元有望升穿7算關。



人民幣匯率在第三季表現強勁。

獅峰10億攻學生宿舍 提供萬張床位

【另類投資】隨着來港升學的外地生持續增加，帶動學生宿舍需求殷切。建築師陳鄭臻橋夥拍在銀行負責融資業務多年的陳可欣，創業成立獅峰地產，轉攻學生宿舍，以輕資產模式與發展商合作，甚至活化舊樓，目標5年內投資至少10億元，把提供的宿位增至1萬張床。

原為本地建築師的陳鄭臻橋，十年前在大學兼職教書，當時所見，在港讀書的內地生，大部分難以找到合適地方居住，眼見市場有住宿需求，因而開展學生宿舍業務，首個項目租予香港公開大學（現稱香港都會大學），當年學生一般可接受的價位約3000至5000元，惟最後暫緩該項生意。

由買轉租 輕資產模式經營

去年地產市場出現「轉角市」，令陳鄭臻橋萌生重出江山之意，重新涉足學生宿舍市場。她提到，目前市場上的私營宿位不足5000個，要成功租住宿舍，形容「比大學更難」。

陳鄭臻橋指出，市場上不乏新樓盤，在市況疲弱未能轉售之下，或可用作出租學生宿舍，令公司的發展模式由原本購買

物業改變為租賃物業的輕資產。她續說，學生宿舍租金按年計算，變相為公司帶來穩定的現金流。

「我已人到中年，很想再創事業高峰。」原本從事金融業的陳可欣，與陳鄭臻橋合作成立獅峰地產，夥拍具新加坡背景的勝捷企業，共同拓展香港的學生宿舍項目。

陳可欣在職業生涯中見盡商界的高低起伏，例如當年任職銀行貸款予企業進行收購，讓她了解哪些行業迎來發展商機。她早年轉到內房企業的資金部門，該內房企業來港即投得一幅地王，後來發展得如日中天，又借來數十億元建豪宅，可惜項目最後淪為「曬草皮」，輸得慘烈。

與地產商及院校合作

「行業最風光時，基本上不需要募資這個動作，投資者、銀行、基金等會自動送上門。」陳可欣表示，該內房企業借助當年利息環境，透過槓桿急速發展。不過她直言，利息環境一旦轉變，甚至政策上出現風吹草動，便會形成連鎖效應風險，後來又遇到地產市道興起投資物流貨倉，令相關資產價格高企。

獅峰地產今年先後推出紅磡德文樓及



獅峰地產聯合創辦人及商務拓展總監陳可欣（左）稱，公司以扎實步伐作出平衡發展。右為創辦人及行政總裁陳鄭臻橋。大公報記者李潔儀攝

旺角花墟太子樓，共提供155個房間床位。除了學生宿舍，獅峰地產亦將於11月推出外勞宿舍。陳鄭臻橋稱，目標5年投資至少10億元，把提供的床位增至1萬張，合作方包括地產商、八大院校等。

另外，陳可欣指出，雖然獅峰地產不希望找來純財務投資者，但亦有接觸尋求長期穩定回報的家族辦公室，惟希望以扎實的步伐作出平衡發展。

大公報記者 李潔儀

保留原有特色 活化古蹟具挑戰

周詳考慮

隨着城市化的發展，具歷史價值的建築物可謂見少見少。其中，旺角太子道西177號屬於戰前特色轉角建築物，亦為香港三級歷史建築，要把這幢有90歲高齡的唐樓活化，過程可謂困難重重。

建築師出身的陳鄭臻橋指出，該物業本身由「大戶人家」擁有，內裏設有壁爐、煙囪及特色天花線，樓底高達3.9米。

「建築物舊到天面（天台地面）的防水也沒有了，天面甚至有樹生長出來，這是很高難度的翻新工程。」陳鄭臻橋表示，工程期只有4個月，最困難是在不影響原有元素之下再作活化。

她提到，該建築物沿用原有的牆身花紋，樓梯間的扶手欄也回復當年的面貌，房間的衣櫃亦是重塑原貌所得，配合具鳥籠特色的吊燈，與鄰近的「雀仔街」互相呼應。

外來生趨多 增宿位刻不容緩

新聞分析

李潔儀

香港致力打造成國際專上教育樞紐，入境事務處年報顯示，2022年以學生簽證入境本港的居民超過4.68萬人，其中來自內地居民佔86%，約有4萬人，按年增長8.3%，亦較2018年疫情前急升近54%。

自2024學年開始，本港8所資助大學本科課程把非本地生比例提升一倍至40%，令更多海外學生湧入本港。雖然特區政府安排教資會資助大學推展多項宿舍項目，目標在2027年前增加合約1.35萬個宿位，但實際需求或遠大於供應。

高力研究部報告預測，2028

年香港學生宿舍的總供應量，包括私人和教資會資助的宿舍，預期約有5.5萬個宿位。不過，考慮到約25%本地全日制大專生及非本地全日制大專生，屆時宿位需求17.5萬個，即缺口達12萬個。

面對學生宿舍需求迫切，不單發展商，甚至地產代理、大學等亦涉足發展學生宿舍，有的把酒店改裝，亦有將舊樓重建，令現今的學生宿舍並非只有簡陋鐵架床位，加添更多社區概念，集居住、學習、娛樂於一身。

不過，學生的財力始終有限，合理的租金為重中之重，持份者亦需要杜絕華而不實的設計，踏實做好市場供應。



學生宿舍項目細節

德文樓	分項	太子樓
紅磡	位置	旺角花墟
14層	樓層	3層
標準4人	戶型	標準閣樓
單人		高級閣樓
7800至8800元	月租	7500至8300元

大公報製表

