



▲香港金融體系國際化程度高，匯聚全球頂尖的銀行、資產管理公司和保險機構。

投資「車位+充電樁」要三思



樓市錦囊
李海文

最近內地有一種新興車位投資模式，以「24小時印鈔機」為噱頭，宣稱買車位+新能源充電樁，通過共享方式營運，隨即獲得超高收益回報。筆者講解部分車位+新能源充電樁的運作模式，投資項目時，小心衡量背後存在的風險和隱憂。

隨著內地新能源汽車的普及，對新能源充電樁的需求愈來愈大，官方也有推出相關鼓勵增加更多公共充電樁的政策。隨之而來，市場上出現有人利用住宅區車位+新能源充電樁為噱頭，向消費者提供超高收益的投資產品，聲稱只要購買車位，會代為安裝充電樁，車位業主則可通過相關App營運管理，隨時查看車位的充電樁使用情況，做到隨時隨地有錢收，只要有車來充電，就有收入，他們稱之為「被動收入」。

對一般消費者而言，上述投資方式確實非常誘人，小投資大回報，一個車位只約10萬元（人民幣，下同），年收益高達30%或以上，最快3至5年回本，將來還可以賺取車位的升值。然而，消費者往往只注意到賣方提供的高回報，但忽略了車位開價很大機會含有高溢價。基於內地現時樓市持續調整，不少位置欠佳及需求不大的屋苑車位有出售壓力，發展商為了回籠資金，多數劈價放售車位，而這類型屋苑的車位剛好能被利用上。筆者亦了解到，正常情況下發展商只是出售車位，不參與其他事情，為何坊間會出現這類投資產品呢？大多數是地產公司或投資者先向發展商包貨，再次假意美名包裝出售來賺取利益，當中會找有關營運共享充電樁的公司來提供充電樁及App營運。

涉多間公司 有問題難追究

發展商、包銷商、充電樁App營運公司，這三者之間沒存在半點關聯，萬一過程中哪一方面不達買家預期，想追究將會困難重重。

一般香港消費者對內地仍存在一定信息誤差，不熟悉內地樓市的投資者，盡量不建議買入售後返租或帶高回報字眼的車位。

內地新能源充電樁的安裝及電費收費，有兩點要注意。一，內地屋苑車位安裝新能源充電樁的數量是有限額，每個屋苑的限額都不同，主要以屋苑的變壓器或電容容量為參考，安裝前要查詢當地電網公司及屋苑物業等。二，要向當地供電部門查詢所在屋苑裝設充電樁電費的收費標準，了解清楚高中低時段等的收費指引。

筆者向很多內地駕駛新能源車的朋友了解到，大部分為了節省使用成

本，多數情況下在最優惠時段用自家安裝的充電樁充電。以珠海為例，自家安裝的充電樁，低谷時段（凌晨零時至上午8時）電費約0.28元/度，低谷上一個時段（稱平段，晚上7時至12時）電費約0.69元/度，在以上兩個時段，放工後回家就可以充電直至第二日早上上班，剛好這也是休息及睡眠的時間完成，不佔用額外時間。

如果用他人的充電樁，就需要花額外時間去為汽車充電；例如需等待完成充電繼而開走車輛，否則繼續計費，變相成本增加。最重要一點是，內地住宅停車場安裝的充電樁大多是慢充，完成充電需要不少時間，相信一般車主不希望額外浪費時間，費時失事。

筆者早前租出珠海海苑一個車位，租客要求配合她申請安裝充電樁，及後筆者向租客了解到，她希望以最優惠最方便不額外佔用自己的時間完成為其愛車充電。她還表示，以低谷段來充電，每月電費約120元左右，「小數怕長計」，比起以前在外面充電，除了節省不少金錢，還不需佔用她額外時間。這可以說是大多數內地電動車車主會考慮的主要因素。

部分車型不獲保險受理

另一方面，隨着內地電動車快速發展，銷售額增加，很多新品牌進入市場，市面上有部分電動車質素參差，存在一定的安全隱患，據了解，有保險公司不受理其全保的例子。若然在自己屋苑自行安裝充電樁來增加收益而共享的話，小心遇上連保險公司都不受全保的車輛，會存在一定的安全隱患。

時代快速在變，這類投資概念年年更新，方法大同小異，每每以利為餌，大家小心！最後，筆者提醒投資者，選擇投資項目時，多諮詢專業人士，充分評估投資價值與風險，不要認為銀碼低就放下戒心，時刻保持警惕，不要盲目跟風衝動決定，減低蒙受損失的機會。

（作者為粵港澳大灣區投資分析師）



▲內地屋苑車位安裝新能源充電樁，數量有限額，主要以屋苑的變壓器或電容容量為參考。

港銀提早減P 供樓負擔加快減輕



談樓說按
王美鳳

美國啟動減息後，9月19日本港銀行同日公布下調最優惠利率(P)0.25厘，優於市場預期，市場原先預料銀行未必在美國減息初期階段減P，故此今次港銀是較市場預期加快減息，而且減幅達0.25厘亦優於預期。背景及原因為何？在對上一次加息周期，港P大幅度未有跟上美息加幅，港P加幅合計只有0.875厘，美息加幅則共有5.25厘，故此是次減息周期港P減幅及次數亦會少於美息。若以過往數字及息率水平來看，港P未必可於美減息初期下調，是次銀行加快落實減P，相信源於以下幾項因素：

一）反映銀行資金成本的港元拆息HIBOR最近下跌步伐加快，9月19日1個月拆息已跌至3.61厘，為28個月以來低水平，拆息水平已較美國息率1.5厘；

二）美國啟動減息之起步減幅大於市場預期，減息達0.5厘而非0.25

厘，美國減息後料可再進一步推低拆息水平，令銀行資金成本下降；

三）銀行曾於去年起上調按揭計劃息率共達0.75厘，以幫助擴闊新造按揭的息差，例如細P計之H按鎖息上限由P-2.5厘逐步調整至P-1.75厘，造就現時提早減P條件。

由於市場主流按揭計劃H按，現時以P為基準封頂息率計算，因此當P下降，H按或P按用家的實際按息均會同步下降。以市場按揭計劃H+1.3厘、封頂息P-1.75厘計算，P由5.875厘下降0.25厘至5.625厘，等於實際息率由4.125厘減至3.875厘，以30年期計每月供款減少3%。

美年內料再減息兩次

美國通脹率持續回落至2.5%的三年半新低，邁向2%通脹目標的信心增強，加上勞動市場發展放慢，市場預期美國於年內仍可再減息兩次，今年合共減幅可達1厘。

是次美國減息周期將延至明年甚至2026年，將視乎當地通脹、就業及經濟狀況決定減息步伐。預期明年本港減息周期將隨美息延續，由於對上一次加息周期港P加幅僅達0.875厘，是次減息周期港P減幅亦會少於美息，但留意一點，對上一次加息周期，實際按揭息率由1.5厘逐步升至4.125厘，當中加幅不只因為銀行加P，而是上調按揭計劃息率，而導致合共達到2.625厘的按息加幅，故此明年整體按息將因應P減幅、拆息走勢及銀行按揭計劃息率變化而出現調整。

（作者為中原按揭董事總經理）



▲本港銀行較市場預期加快減息，有利樓市。

（作者為上海金融與發展實驗室特聘研究員）

（本文謹代表個人觀點）

經濟觀察家

近年來，香港國際金融中心地位持續穩固。在國家高水平開放的大背景下，香港愈發扮演「超級聯繫人」和「超級增值人」的功能角色，而且在國家的戰略布局中賦予香港新的角色和定位。二十屆三中全會強調，發揮「一國兩制」制度優勢，鞏固提升香港國際金融、航運、貿易中心地位，支持香港、澳門打造國際高端人才集聚高地。「十四五」規劃綱要指明，支持香港提升國際金融、航運、貿易中心和國際航空樞紐地位，強化全球離岸人民幣業務樞紐、國際資產管理中心及風險管理中心功能。

國家金融開放 港迎來新機遇



金融觀察
鄧宇

金融業在香港經濟具有重要的地位，2022年香港金融服務業佔GDP比例高達22.4%，其中銀行、保險的佔比分別為15.4%、3.6%。展望未來，香港國際金融中心的競爭實力將得到提升，一方面是國家綜合實力提升及高水平開放提速，將助力香港金融、航運、貿易三大中心地位提升，另一方面香港的經濟轉型和變革將激發新增長點，包括香港國際創科中心建設進展加快，為香港國際金融中心建設不斷注入新動能和新的活力。

一、香港國際金融中心地位不斷提升
其一，國家堅定支持鞏固提升香港國際金融中心地位。中央金融工作會議明確提出「要鞏固提升香港國際金融中心地位」。2023年11月，人民銀行行長潘功勝指出，人民銀行堅定維護香港國際金融中心地位，將不斷優化跨境人民幣業務政策體系，強化香港的國際資產管理中心和風險管理中心功能，支持香港打造亞太地區金融科技樞紐和可持續金融中心。2024年4月，中國證監會發布五項資本市場對港合作措施，包括放寬滬深港通下股票ETF合資格產品範圍、將REITs納入滬深港通、支持人民幣股票交易櫃檯納入港股通、優化基金互認安排、支持內地行業龍頭企業赴香港上市。這些舉措有利於拓展優化滬深港通機制、助力香港鞏固提升國際金融中心地位。

其二，香港的國際金融體系發達且市場機制成熟。香港金融體系擁有國際化程度高、全球資產配置多元化、監管環境穩定等顯著優勢，而且匯聚全球頂尖的商業銀行、投資銀行、資產管理公司和保險機構。全球銀行前100強中有75家在香港經營業務，香港保險業密度保持全球第一，保險業管理資產規模超4.5萬億美元，位居亞洲第一、世界第二。香港是全球資管中心，截至2023年底，香港管理的資產總值達31.2萬億美元；淨資金流入3890億港元，主要來自私人銀行及私人財富管理業務。香港約有2700間單一家族辦公室，其中超過一半由資產超過5000萬美元的超高淨值人士成立。

助力人民幣國際化

二、香港和內地互聯互通機制日臻成熟
其一，兩地互聯互通的層次愈加豐富，規模不斷擴大。十年來，兩地金融互聯互通取得巨大成就，已構建滬深股通、ETF通、債券通北向通和南向通、互換通和跨境理財通等全方位互聯互通體系，有力支持香港國際金融中心。這些互聯互通機制和安排實現了兩地資金融通以及市場雙向開放。目前在香港從事資產及財富管理業務的內地相關持牌法團及註冊機構有149家，管理資產規模2.68萬億港元。香港中資銀行的市場份額36%，其資產和存貸款市場份額超過三成，成為服務兩地互聯互通的重要參與者



和貢獻者。

其二，香港扮演助力人民幣國際化的重要角色。在新發展階段，中國在全球貿易、金融以及產業鏈的「穩定器」作用不斷突顯，並伴隨全球本幣結算進程加快、經貿合作「朋友圈」擴大，人民幣在國際支付結算、貿易投融資等方面的影響力持續增強。截至2024年7月，人民幣在全球支付貨幣中的佔比4.74%，為有紀錄以來最高。目前香港為全球最大的離岸人民幣業務中心，截至2024年7月底，香港有約1.19萬億元人民幣存款總額，為離岸市場全球第一，香港處理全球約80%的離岸人民幣結算。香港離岸人民幣中心地位穩固，在人民幣存款、跨境收付、離岸人民幣融資、外匯交易與清算和互聯互通機制建設方面都展現了較強的優勢。

全方位吸引全球人才

三、香港已成為內地企業出海的重要「跳板」
香港既是國際市場，也具有國際競爭力。瑞士洛桑國際管理發展學院發布的《2024年世界競爭力年報》顯示，香港排名上升兩位至全球第五位。在2024年報的4個競爭力因素中，香港在「營商效率」和「基礎建設」的排名明顯上升，躋身全球前十，「政府效率」排名高踞全球前三，「經濟表現」的排名大幅改善。子因素方面，香港在「國際貿易」和「商業法規」排名全球第一，在「稅務政策」、「國際投資」、「基本基礎設施」、「金融」及「教育」亦位列全球前五。

同時，香港加快打造國際人才高地。近年來，香港不斷加大推進引才力度和規模，目前已推出的「高才通」、「優才通」、留學進修計劃及新資本投資者入境計劃等，廣泛吸納全球人才。這些引進計劃，助推香港國際化人才匯聚。截至2024年8月，已有超過6.3萬名「高才通」人才到香港發展，這些人士年齡中位數35歲，收入中位數5萬港元。除了帶來高端人才資源，也涵蓋家屬及小孩等，不但豐富香港學校生源，也提供財富管理業務新的增長點，估算「高才通」計劃可為香港帶來每年約340億港元的直接經濟貢獻。

另一方面，香港具有「一國兩制」制度優勢，是連接內地和世界的重要橋樑。「一國兩制」為香港帶來了「背靠祖國、聯通世界」的獨特優勢。香港是內地最大的「實際利用」

外資來源地，佔內地外資總額超過五成。2023年香港吸納的外來直接投資達1127億美元，全球排名第四位。同時，香港的法律體系、營商環境、金融穩定性和低稅率也吸引全球頂尖人才和創新資源。2023年境外公司的駐港企業超過9000間，其中內地駐港企業逾2100間，數量為連續6年最多。據香港貿發局調查，近90%受訪企業表示有計劃在未來1至3年發展國際業務，其中大部分企業將香港視為「走出去」的首選平台。

同時，香港與內地重要省市的合作日益深化，合作機制也更加成熟。比如京港、滬港以及粵港等區域合作成果豐碩。截至2023年底，香港在北京累計實際投資近1360億美元，佔北京實際利用外資近65%。香港是上海最大的外商投資來源地，2023年香港在上海新設立的企業約1700家，投資超過170億美元，累計已有近3.3萬家香港企業在滬投資興業。

打造國際綠色金融樞紐

四、結論與展望
近年來國家加大高水平金融開放，兩地互聯互通機制走向成熟，金融配套政策陸續出台，為香港中資金融機構高質量發展帶來前所未有的發展機遇。建議中資金融機構做好四個方面工作：一是圍繞服務國家戰略、高水平金融開放，全方位參與對接各項金融創新試點，廣泛搭建合作平台，提供配套服務支持，增強全球資產配置、財富管理能力，打造一批具有國際競爭力的區域性一流國際銀行、保險和資管機構；二是圍繞香港國際創科中心建設、社會民生改善、應對人口老齡化、綠色低碳轉型等地制宜積極做好「五篇大文章」，重點發展科技金融、普惠金融、綠色金融等，增加高水平、優質金融服務供給，加快推出匹配度高、具有競爭力的金融產品和服務；三是發揮好境內外投融資「橋頭堡」作用，加強服務高質量共建「一帶一路」、中資企業「引進來」「走出去」和人民幣國際化，提升跨境金融服務水平；四是深度參與香港金融科技和綠色金融、數字貨幣等前沿發展，支持香港智慧城市建設，加大發行綠色債券，助力香港打造國際綠色金融樞紐，參與香港數字貨幣橋樑（mBridge）項目和「數碼港元」先導計劃。

（作者為上海金融與發展實驗室特聘研究員）
（本文謹代表個人觀點）