

黃金周客流料增三成 主要來自大灣區

渣打拓跨境理財 開戶量冀雙位數增

搶佔商機

「十一」國慶黃金周期間，大批內地旅客訪港，也是渣打銀行拓展跨境高端客戶的好時機。渣打香港高端客群及零售銀行網絡主管羅倩兒表示，預期國慶黃金周期間的分行人流較平時增加大約30%，有望帶動開戶量錄雙位數升幅。她透露，渣打旗下第6間財富管理中心已選址中環IFC一期，將於年底前試業。

大公報記者 黃裕慶

有見不少內地訪港旅客除了觀光旅遊，也會順道處理銀行相關事宜，渣打今年連續第三年於旗下的財富管理中心為高端客戶舉行「國慶煙花觀賞派對」，今年招待大約400名客戶參加。羅倩兒表示，雖然今年的名額已較去年增加大約一倍，而預約名額三周前已經爆滿。她說明年將會考慮增加名額。

舉辦多場投資講座吸客

除了安排客戶觀賞煙花，她說賽馬活動也深受客戶歡迎，故也安排了兩場夜馬觀賞活動。資訊項目方面，渣打在黃金周期間也舉辦連串投資講座，向客戶傳遞最新的市場動態和產品資訊。

內地客戶在港參與活動期間，渣打的客戶關係經理（RM）也會陪同。羅倩兒表示，黃金周也是渣打「認識更多客戶的黃金機會」，無論是新客還是現有客戶，本周也是客戶約見RM的高峰期。

為盡量方便客戶，渣打在黃金周期間，也將部分跨境人流比較暢旺的分行營業時間延長，為客戶提供個人化理財諮詢。

羅倩兒指出黃金周期間訪港的客戶主要來自大灣區，他們選擇香港的銀行服務，原因之一是地理位置相近，坐一程火車已能與RM會

面。在渣打層面，她說銀行擁有能操流利普通話的RM團隊，方便與客戶溝通，和建立互信關係。香港市場上的理財產品，尤其是國際投資產品選擇豐富，也擁有完善的監管機制，都是吸引內地客戶樂意來港開戶的原因。

客戶今年較關注股票投資

近期內地與香港股市交投持續暢旺，羅倩兒指客戶「追得好貼」，今年主要查詢與美股、港股相關的產品，例如股票掛鈎的結構性產品，反映客戶的「興趣所在」主要落在股市之上。相比之下，去年仍是高息環境，客戶比較關注高息產品，例如高息存款和債券等。

在今年首季，渣打財富管理及零售銀行業務（WRB）表現良好，羅倩兒形容增長動力持續，而渣打旗下第6間財富管理中心的選址已敲定在中環IFC一期，將如期於今年年底前試業。

截至目前為止，渣打已開設5間財富管理中心，分別位於中環交易廣場、金鐘太古廣場、銅鑼灣利園、尖沙咀北京道1號，以及尖沙咀K11 Atelier。設立財富管理中心的目標之一，是捕捉區內快速增長的高端客戶（包括跨境客戶）對銀行服務的需求。

約30%。渣打預期國慶黃金周期間的分行人流較平時增加大約30%。



渣打持續開設財富管理中心

- 中環IFC一期（將於今年年底前試業）
- 中環交易廣場
- 金鐘太古廣場
- 銅鑼灣利園
- 尖沙咀北京道1號
- 尖沙咀K11 Atelier



▲羅倩兒（右）表示，內地客戶今年對股市相關產品興趣較大。旁為渣打銀行優秀理財客戶劉小姐。大公報攝

內地客鍾情港市場 投資選擇多

聯通全球

來自江蘇南京的劉小姐，是渣打銀行的優先私人理財客戶。她說自己經常來港，而今年則是第一次參與渣打舉辦的煙花觀賞活動。

劉小姐今次在港逗留大約3天，期間也曾與客戶關係經理（RM）談及最新投資安排，主要是股票掛鈎的結構性

產品。雖然現時也可以透過電子方式進行溝通，惟她認為面對面的溝通還是比較好。

劉小姐表示，香港金融市場聯通全球，可以買賣美股、也可以買賣基金等產品，投資選擇豐富，市場監管也較為完善，比較符合她的個人需求。

劉小姐大約十年前已在渣打開立戶口。她憶述說，當年是因需要送女兒到海外留學，而香港實行資金自由流通，資金出入比較方便。其後她也曾在本港購買保險產品和投資產品，部分原因是香港市場上的產品選擇較為豐富，例如有美元保單等產品，有助投資組合更為多元化。

保誠：跨境醫保需求增 半年理賠2200宗

【大公報訊】香港醫療通脹高企下，愈來愈多港人北上求醫。保誠保險香港行政總裁林智剛透露，今年上半年，保誠成功處理超過2200宗內地跨境醫療個案（香港客戶前往內地），而內地跨境醫療理賠個案比例亦由26.1%增加至近30%，反映大眾對相關服務需求日增。他續稱，今年上半年保誠本地客戶及內地訪客新業務利潤分別錄得17%及15%按年增長，有信心市場在下半年也會有同樣出色的表現。

林智剛透露，2024年跨境醫療理賠個案數量增加，隨着去年「高端醫療自由行計劃」新產品的推出，保誠於內地的指定醫院名單亦已擴展至覆蓋超過1.4萬間二級或以上的醫院。他預期，隨着內地香

港往來日益頻繁，跨境醫療需求顯著上升，而公司將持續強化跨境產品與服務，以捕捉跨境醫療、「銀髮經濟」與養老需求帶來的機遇。

市場關注醫療保險保費上升問題，他指出，保誠保費調整幅度維持中單位數，低於行業醫療通脹水平，並透過數據分析與合作網絡優化理賠管理。他透露，於2025上半年保誠整體理賠成功率達96.4%，客戶滿意度達九成。自2022年有紀錄起，保誠的理賠成功率一直穩定維持在96%以上。

不只是港人北上成風，內地訪客來港意願亦強烈。保誠於2025年第二季進行的中國內地居民的調查亦顯示，76%內地客有意於未來12個月訪港。而有意

訪港時管理個人財務的受訪者中，他們對危疾保障、醫療保障，及儲蓄產品最感興趣。他表示，今年上半年，保誠本地客戶比例佔整體超過一半，內地訪客的佔比約四成多。



▲林智剛表示，保誠保費調整幅度維持中單位數。

深水埗入伙盤首宗二手即賺半球

【大公報訊】受惠減息及施政報告利好政策，買家入市信心轉強，樓價升勢加快。甫踏入10月的國慶日，市場已連錄3宗短炒炒賺錢成交，其中入伙盤深水埗Belgravia Place首宗二手即賺，一伙2房單位剛以615萬元易手，內地業主半年速賺「半球」；沙田及屯門傳統屋苑同樣有短線獲利，其中沙田中心2房單位1年半炒賣23%。

最近收樓的Belgravia Place剛錄首宗二手買賣，據中原透露，成交是屋苑1期1A座高層20室，實用面積335方呎，2房間隔，原業主叫價620萬元，獲外區上車客輕微議價5萬元以615萬元買入，實用呎價18358元。據了解，原業主為內地人士，於2024年3月以565萬元一手買入單位，持貨只有1年半，賬面獲利50萬元，單位期內炒賣8.8%。

沙田中心兩房半年升值23%

沙田上車盤昨日亦錄得炒家沽樓，代理指，沙田中心廣寧大廈高層G室2房戶，實用面積310方呎，投資者去年2月以370萬元入市，剛以455萬轉手，實用呎價14677元，原業主持貨逾1年半，賬面

勁賺85萬元，單位炒賣23%。

樓價升勢蔓延至二線屋苑，屯門恒福花園6座中層C室套3房單位，實用面積624方呎，消息指以578萬元易手，實用呎價9263元，原業主於去年6月斥560萬購入，持貨1年多，賬面獲利18萬元。

用家入市意欲轉強，長沙灣有買家高估價入市，香港置業首席聯席董事曾家輝表示，昇悅居1座低層C室2房單位，實用面積522方呎，望泳池內園景，剛以755萬元成交，實用呎價14464元，比大型銀行網上估價724萬元高出31萬或4.3%。據悉，買家睇樓僅1次即拍板入市自住，原業主持貨約20

年，賬面大賺457萬或逾1.5倍。

市區居屋亦錄高價成交，香港置業高級區域董事陳子麟表示，牛頭角安基苑C座高層07室，實用面積434方呎，獲首置客以446萬元連地價購入，實呎10276元，創屋苑同類單位今年新高價。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，樓市回暖，元朗YOHO Town單日連錄3宗二手買賣，均為2房單位，其中2座高層G室，實用面積393方呎，略減5萬元即獲用家以540萬元買入，實用呎價13740元。翻查成交資料，同座高層G室於去年8月售523萬，今次同類造價回升17萬元或3.3%。

二手市場最新高價成交				
單位	實用面積 (方呎)	成交價 (元)	實用呎價 (元)	備註
沙田中心廣寧大廈高層G室	310	455萬	14677	原業主持貨1年半賬賺85萬
深水埗Belgravia place 1期1A座高層20室	335	615萬	18358	原業主持貨1年半賬賺50萬
屯門恒福花園6座中層C室	624	578萬	9263	原業主持貨1年多賬賺18萬
牛頭角安基苑C座高層07室	434	446萬*	10276	屋苑同類單位今年新高價
長沙灣昇悅居1座低層C室	522	755萬	14464	成交價比估價高31萬

註：「*」連補地價

內地樓市趨穩 百城新房均價年漲2.7%

【大公報訊】中國指數研究院發布的百城房價指數報告顯示，中國百城新房價格上漲、二手房價格下跌。9月，中國百城新房平均價格為每平方米為16926元（人民幣，下同），環比、同比分別漲0.09%及2.68%；今年前三季度，百城新房均價累計上漲1.63%。當月二手房均價13381元一平米，環比、同比分別跌0.74%及7.38%；今年前三季度，百城二手房均價

累計跌5.79%。

報告稱，9月上海、杭州等部分核心城市加快推出優質改善性住宅項目，帶動當月百城新建住宅價格環比保持結構性上漲。不過，多數城市9月樓市表現平淡，百城新房價格環比漲幅較上月收窄。二手房方面，9月重點城市二手房交易活躍度明顯回升，但近月來二手房掛牌量保持高位，價格仍面臨下行壓力。

報告指出，從市場趨勢看，房企上半年在核心城市競得的部分地塊預計將在四季度逐步入市，新增供應增加有望對核心城市新房銷售形成一定支撐。「好城市+好房子」仍具機會；而近兩年新項目供應偏少的城市，則仍將以去庫存為主，市場分化趨勢或將延續。二手房受掛牌量維持高位影響，短期或將延續「以價換量」行情。

綫外頂層特色戶 5.8億成交 均呎6.8萬

【大公報訊】今年樓市漸見有起色，豪宅交投亦見活躍，石硤尾龍駒道綫外再有1個頂層連天台單位以5.8億元售出。另鴨脷洲利南道凱玥亦有買家斥近1.56億元連掃兩個4房單位。

由嘉里建設（00683）發展，並已為現樓的綫外，昨日以招標方式售出第5座7樓全層連天台5套房單位，實用面積8444方呎，附5550方呎天台及1265方呎平台，連全屋傢具裝修及雙車位的成交價為5.8億元，呎價68688元，今年12月中完成交易。不過，發展商會送贈樓價4.25%釐印費，及在完成交易後回贈現金3500萬元，即最終實際成交價只5.45億元，呎價降至64543元。

資料顯示，綫外共有7個頂樓全層或複式連天台單位，2024年至今已售出5個，只餘6座兩個頂樓複式連天台單位待售。而已售的頂樓全層或複式單位中，今次成交單位的呎價最低，而去年售出3個頂層單位，全部不連車位成交；第1座兩個複式連天台單位，成交呎價均逾7.2萬元；第2座7樓連天台單位，成交呎價更近7.5萬元。

另由合景泰富（01813）與龍光地產（03380）合作發展的鴨脷洲凱玥，昨日售出3個第2座單位，其中第2座21樓A及B室，實用面積各約2236方呎及2604方呎，各連1個車位，據了解由一位買家分別斥7393.9萬元及8493.9萬元購入，即共斥1.56億元，平均呎價約32206元。買家採30天付款計劃。

此外，據美聯物業研究中心統計，上月截至29日止，成交價逾3000萬元的一手豪宅單位共有95個，較8月份全月的82個增約15.9%。而今年首9個月此類一手豪宅的成交更達597個，較去年同期升約7%，並為4年來同期新高。其中啟德天瀧暫為售出最多樓價逾3000萬元單位的新盤，有93個；其次是黃竹坑熾晨，有69個；第3位的凱玥，有41個。另啟德濃環及北角海璇，分別售出27個及26個。



▲綫外有7個頂樓全層或複式連天台單位，去年至今已售出5個。