



「互換通」或一兩個月內出台

梁鳳儀：今年互聯互通再添多項新猷

香港與內地金融市場的互聯互通，今年將續有新動作。證監會行政總裁梁鳳儀昨表示，期望能夠在未來一兩個月內推出「互換通」，同時亦正與中證監討論，研究在股票「南向通」加入人民幣櫃檯交易，以及加深「南向通」和「北向通」功能。證監會主席雷添良亦表示，內地和香港全面通關後，香港證券市場的交投將更活躍，未來工作重點之一是聚焦制定政策，加快拓寬互聯互通機制。

◆香港文匯報記者 岑健樂



◆證監會行政總裁梁鳳儀表示，正與中證監研究在股票「南向通」加入人民幣櫃檯交易。

香港與內地金融市場互聯互通的新產品利率互換市場的「互換通」有可能在近期成事，梁鳳儀昨出席立法會會議時表示，期望能夠在未來一兩個月內推出「互換通」。據彭博日前引述知情人士稱，去年7月宣布的內地與香港「互換通」業務，內地監管部門在去年12月召集銀行、券商等市場機構開會，就「互換通」交易和清算規則、參與機構等相關問題徵求意見，預計今年首季推出。根據徵求意見稿，「北向通」初期的每日交易淨額上限為200億元人民幣。

「互換通」業務的啟動有望幫助境外機構對沖利率波動帶來的風險，進一步提升其在境內債券市場的參與程度。同時，也有助提升銀行間利率互換市場的流動性，並幫助鞏固香港的國際金融中心地位。

互聯互通股票研涵蓋至八成

梁鳳儀昨日表示，香港證監會同時亦

正與中證監討論，研究在股票「南向通」加入人民幣櫃檯交易，以及加深「南向通」和「北向通」功能。中證監及香港證監會早前聯合公告，同意香港和內地交易所進一步擴大股票互聯互通標的範圍，包括將符合有關條件在港主要上市外國公司股票將被納入「港股通」標的。經擴大後，佔80%交投的股票可納入互聯互通「南向通」及「北向通」，她指，具體情況希望首季可落實，不過人民幣櫃檯涉及市場設施調整，仍需要一些時間。

虛擬資產平台發牌制月底諮詢

此外，梁鳳儀表示爭取於本月底公布虛擬資產交易平台發牌制度細則諮詢文件，包括託管、網絡安全、反洗錢要求，以及分隔客戶資產及角色衝突等範圍。文件會要求成立小組，訂立哪些虛擬資產可無散戶買賣、准入條件等，例如市值較高、較主流的虛擬資產，務求

即使容許散戶參與，亦能夠最穩健達到最高投資者保障。

港股實名制將於今年3月20日實施，梁鳳儀指出，已透過問卷形式向券商了解它們的準備情況，大部分都表示已準備好。

另一方面，證監會昨向立法會財委會提交文件顯示，預期2023/24年度赤字達5.66億元。該會估計，2023/24年度預算收入為19.08億元，按年上升19.6%；預算經常開支為24.74億元，按年上升11.1%。

雷添良：證監會財政儲備充裕

雷添良在會議上表示，該會每年有既定模型作年度預算，已沿用多年，不過始終是估算，可能與實際有距離。而2023/24年度的收入預算是建基每日平均成交額1,070億元、期貨/期權每日成交量53萬張合約等計算，若市場成交增加，對該會增加收入及縮減赤字有利。

雷添良強調，證監會現時財政儲備非常充裕，如未來財政有壓力，或會考慮是否重新收取已豁免的費用等，但需要與政府再作商討。他提到，根據估算證監會2024/25年度或仍錄得輕微赤字，再下一年度估計會大致收支平衡，以五年期看則接近收支平衡，認為證監會財政壓力不大。

另外，證監會2023/24年度預算中建議增設四個新職位。梁鳳儀表示，新增職位將有助中介機構部加強虛擬資產服務提供者監管制度，以更有效地評估合規情況及容許散戶投資者在獲認可的平台買賣虛擬資產的風險。

至於人手方面，雷添良則承認，現時招聘人手有困難，但香港已恢復全面通關，經濟活動逐步復常，對吸引及保留人才有幫助。他表示證監會若有需要時會進行全球招聘，希望內地及國際人士來港發展。

李達志：香港投資管理公司已註冊成立

香港文匯報訊（記者 岑健樂）行政長官李家超於去年10月發表的施政報告提出成立全新「香港投資管理有限公司」，金管局副總裁李達志昨表示，香港投資管理有限公司已於去年底註冊成立，運作需要很多配套，政府正就有關架構進行最後階段工作。他表示金管局協助初期成立相關工作，對成本效率有幫助。

李達志指出，香港投資管理有限公司運作初期涉及支出期，包括涉及買入公司、改組等，不會那麼快有回報，之後將一併交予香港投資管理有限公司作適當公布。他說，投資不只看回報，投資指引必定會考慮財務以外的其他目標。

行政長官李家超去年在施政報告中提出成立全新的「香港投資管理有限公司」，為進一步用好財政儲備以促進產業和經濟發展，建議把近年在「未來基金」下設立的「香港增長組合」、「大灣區投資基金」和「策略性創科基金」，以及把從「未來基金」撥出300億元新成立的「共同投資基金」，歸一收納，匯聚有關資源，由政府主導投資策略性產業，吸引和助力更多企業在港發展。

創科是重要投資範疇

政府去年介紹香港投資管理有限公司運作及投資方向，與由金管局負責管理的「未來基金」的運作有相似之處，但在功能上有所不同。

除會沿用「未來基金」與不同資產管理人、基金管理人合作模式外，還會積極主動去做投資，創科是重要投資範疇，而有利香港未來、有一定回報的非創科項目亦會參與。同時，香港投資管理有限公司的投資，會以有助香港的經濟發展及提升香港競爭力的本地項目為主。

細單位去年近萬伙落成 34年最多

香港文匯報訊（記者 黎梓田）根據差估署最新公布統計數字顯示，去年私人住宅落成量錄21,168伙，較2021年的14,386伙按年增加47%，創18年以來新高，亦較差估署去年初預測落成量的約2.28萬伙達標約93%。以實用面積劃分，去年以面積431方呎(A類)或以下細單位落成量最多，全年錄9,881伙，佔整體比例約46.7%，較2021年大增約88.2%，創自1988年後的34年新高。

其次，除了上述A類單位最多外，面積431至752方呎中小型戶(B類)，去年有7,668伙落成，按年增約15.8%。

新界區佔逾六成

在三個主要地區當中，2022年以新界區住宅落成量錄得13,011伙最多，比例達約61.5%，而九龍及港島區則分別錄5,694伙及2,463伙，比率約26.9%及11.6%。

另外，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇早前預料，2023年私人住宅落成量估計有20,377個，按年輕微下跌。黃



◆去年私人住宅落成量錄按年增加47%，為18年新高。資料圖片

良昇又指，近兩年的落成量均達二萬個以上，預計未來私樓供應平穩，2023年起維持每年二萬個的水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝曾指出，已批出土地可隨時動工(熟地)的單位數目於去年第四季按季大增6,000伙，連同按季增加1,000伙的現樓貨尾及增加3,000

伙的建築中仍未售出單位，帶動未來3至4年一手供應回升。

熟地大增至2.3萬伙

劉嘉輝指，熟地大幅增至2.3萬伙，創5季以來新高；然而，項目由熟地至落成需時，熟地難以一時三刻竣工；反

而未來數年的落成量可從施工量略知一二。

若以過去5年合計，共錄8.1萬個單位施工，即平均每年約1.62萬伙。預計此批單位將於隨後數年陸續落成，按此推算，相信未來數年落成量未會大幅增加。

滬今年首次集中推盤 樓市回暖

香港文匯報訊（記者 孔雲瓊 上海報導）上海6日發佈「近期將上市新建商品住房項目一覽表」，這也是今年上海首次集中推盤。

據了解，上海共推出了25個商品住房項目，共約74.2萬平方米，合計6,958套房。分布在浦東、楊浦、閔行、寶山、嘉定、奉賢、松江、青浦、臨滬9個區域。戶型面積大多分布在80至140平方米之間，備案均價分布在3萬至12萬元（人民幣）/平方米之間。

上海易居房地產研究院研究總監嚴躍進認為，此次25個推盤數量相對適中，基本上和1到2月份非密集推盤的高峰期有關。項目更多是圍繞郊區市場而進行，說明剛需盤的比重要更大，也體現了上海目前對於首套或合理購房需求的積極支持。

上周新盤成交增逾3倍

另外，上海樓市節後也出現了明顯的回暖。據上海中原地產數據顯示，上周（1月30日至2月5日）新建商品住宅成交面積8.13萬平方米，環比增加約345%，共811套；基於產品結構重新回歸到首次改善產品，成交均價也回歸到正常區間內，上海中原地產首席分析師盧文曦稱反映出樓市消費意願已近回歸到正常水平。

調查：僅半數港人擁被動收入

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）恒生調查顯示，接近70%受訪者認為香港未來5年的投資前景為良好或平穩，而在投資策略方面，84%受訪者表示有興趣透過理財產品、基金或人壽保險增加被動收入。不過調查亦顯示，現時擁有被動收入的受訪者僅半數，當中被動收入的主要來源依序為股票派息、銀行高息存款或定存。

六成人對壽險產品有興趣

恒生上月透過網上問卷訪問了500位30歲或以上的港人，以了解他們的投資需要。調查顯示，有64%受訪者有興趣於投資組合中加入基金，認同基金投資或可以擴闊投資組合及涵蓋更多類型的產品。

調查又指，六成受訪者表示有興趣於投資組合中加入人壽保險產品，認同其或可增值財富和平衡投資風險，但實際上較少受訪者選擇以人壽保險派發紅利或固定派息基金製造被動收入。特別是沒有被動收入的受訪者表示，其面對的主要原因是不知道如何獲得被動收入、沒有足夠資金購買物業或可提供被動收入的理財產品，或不知道如何選擇合適的理財產品。

四成人忘記帶錢放棄消費

另外，滙豐旗下電子錢包PayMe去年底進行了一項「無痛支付調查」，以網上問卷形式訪問過千名本地消費者日常購物支付的習慣及痛處。調查發現，近四成受訪者表示過去一年曾經因忘記攜帶現金或信用卡而放棄消費，所涉及的平均購物總值達2,183元。另外，每10位年齡介乎18至24歲的Z世代受訪者當中，便有1位擁有5次或以上的上述經歷。

業界料荃灣宅地樓面呎價4000

香港文匯報訊 新界荃灣寶豐路住宅用地（荃灣市地段第427號）將於本周五截標，普經助理總監(估價及諮詢)李偉傑表示，地皮原屬綠化地帶，於前年初改劃成住宅用途，後方毗鄰屯門公路，前方為壹號九龍山頂，預計項目落成後部分向西南單位景觀會被遮擋，整體地理位置稍次，計及近期市況，預計發展商入標金額將較為保守，預料每方呎樓面地價約為4,000元，地皮總值約13億港元。

除單位限呎外 其他規限多

招標項目地盤面積約89,987平方呎，指定作私人住宅用途，賣地章程內訂明作私人住宅用途的最高樓面面積達314,309平方呎。此外，買方須負責興建一個設有30個宿位的弱勢人士輔助宿舍（淨作業樓面面積不少於3,778平方呎）以及相關的停車處，以上相關面積在計算總建築面積時將獲豁免。

是次賣地章程內設住宅單位限呎條款（實用面積不少於280呎），同時並沒有

針對項目最大上蓋面積、層數及高度的條款限制，發展商應參考其他相關政府部門針對以上方面的有關規限，而項目發展期止於2028年12月31日。

根據賣地章程，發展商須負責地盤外寶豐路一帶範圍未來公共道路的鋪設工作，並及後交還於政府，有關工程內容已於去年刊憲。

另外，發展商須就發展項目提交多項評估報告，包括噪音、排污、排水及交通方面。

近期賣地成績欠佳 下調估值

李偉傑表示，近期樓市氣氛疲弱，早前多幅地皮亦以接近市場估值下限出售，相信政府在釐定地皮底價時會參考現時市況作出調整。

另考慮到地皮自身地理位置稍次以及買方須自費負責地盤外大範圍的道路工程及多項評估報告，李偉傑將下調地皮估值至總值約13億元，預料每方呎樓面地價約為4,000元。

A股續調整 北水再流出

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報導）中紀委發聲嚴查醫療領域隱蔽利益輸送，加上中美關係因氣球事件再轉冷影響投資氣氛，A股大盤昨日繼續調整，滬深兩市低開低走，截至收市，滬綜指報3,238點，跌24點或0.76%；深成指報11,912點，跌141點或1.18%；創業板指報2,544點，跌36點或1.4%。兩市共成交8,747億元人民幣，北向資金淨流出逾5億。

地產板塊領跌。數據顯示中國1月樓市成交量下滑，二線城市領跌。滬深300地產指數收跌2.7%，萬科挫3.8%。

消費板塊亦表現欠佳，外電引述消息人士稱，中央計劃今年為內需提供更多支持，但可能不會大舉支出直接補貼消費者，而是繼續聚焦於投資，另市傳人保財險發「禁酒令」，滬深300主要消費指數一度重挫3.2%，最終收跌1.6%，五種液跌4%。