

恒安標準人壽：CIES保單有望達雙位數

香港特區政府早前重推俗稱「投資移民2.0」的新資本投資者入境計劃(CIES)，向世界各地的富人招手。財庫局局長許正宇日前透露，截至10月中收到超過600宗申請。恒安標準人壽(亞洲)首席業務拓展總監周麗明在日前接受香港文匯報記者訪問時表示，投資推廣署於9月中接獲47宗已獲核實符合投資規定的申請，恒安標準人壽(亞洲)有限公司佔5%，成功簽發兩張CIES的投連險保單，反映市場甚具發展空間，料今年第四季CIES的保單宗數有望增長至雙位數字，並保持業務市佔率5%。

●香港文匯報記者 馬翠媚

恒安標準人壽(亞洲)是本港提供最多投連險選擇的保險公司，周麗明表示旗下投連險產品已成為CIES的獲許投資資產，單計今年上半年投連險新造業務按年升30%，其中第二季比第一季呈升勢，由於預計CIES帶來效果將於下半年顯現，故有信心今年全年投連險新造業務表現可錄得優於30%升幅。

上半年投連險新造業務升30%

她解釋，由於不少有意參與CIES的投資者正審視及進行資產配置，加上需時向新資本投資者入境



●周麗明(右)表示,預期CIES帶來的有關效果將於下半年顯現,並帶動公司業務表現造好。左為謝盛輝。記者馬翠媚攝

計劃辦公室申請核實是否符合投資規定，故預期CIES帶來有關效果將於下半年顯現，並帶動業務表現造好。對於成功簽發兩張CIES的投連險保單，公司業務拓展總監謝盛輝表示，已簽發保單的客戶居住在新加坡及中東，顯示CIES客戶來源廣泛。他透露兩位客戶為內地人，其中一位原本在新加坡經營業務，主要是看好香港作為國際城市，加上CIES計劃要求相當清晰及入門門檻只需3,000萬元；至於另一位是家庭客，主因香港是他們熟悉地方，亦因為下一代考量而申請CIES。「投資移民2.0」計劃下，申請人須投資最少

3,000萬元(或等值外幣)淨值於獲許投資資產，包括投資最少2,700萬元於獲許金融資產或房地產，同時需向資本投資者入境計劃投資組合投入300萬元。謝盛輝指出，新CIES的申請者通過一張投連險保單就能涵蓋多項投資選擇，而這些投資選擇對相關證監會認可的相連基金，無須因應投資於個別基金而要逐項基金申請，相對方便省時。周麗明表示，在理財顧問渠道，公司是首批簽發CIES的投連險保單的保險公司，現在亦陸續收到CIES保單申請，情況較政策實施初期更見踴躍，因此對CIES相關業務相當有信心。

機構：內地樓市成交重回年內高位

香港文匯報訊(記者 莊程敏)內地樓市有回暖跡象，房地產研究機構克而瑞最新統計數據顯示，10月因核心一二線城市利好新政持續發酵，整體成交回歸年內高位，然而11月隨着新政利好效應遞減，疊加季節性因素，市場增長動能放緩預期小幅回落。10月新房供應回落近四成而成交延續U形走勢達到年內次高，10月單月成交環比上漲44%，較三季度月均上升45%。

深圳二手房成交環比增90%

克而瑞的報告指出，10月內地二手房成交環比上升25%，同比增18%，前10月累計同比與去年持平。土地成交規模延續同比下降，熱度略有回落，10月平均溢價率3.8%，較上月全月下降0.3個百分點。環比來看，一系列政策刺激下，10月二手房市場有所升溫，除蘇州、揚州等4城外，其餘14個城市成交均回升，特別是深圳、上海等成交領漲，環比增幅分別達到90%和65%，深圳更是創下2022年以來單月新高。

該機構指出，二手房市場仍處於高位震盪行情，市場份額佔比還將進一步增長。因剛需購房客群基數較大，疊加二手房業主續以價換量策略，市場韌性還是略好於新房，預期11月整體成交規模還將延續高位。

上月30城一手成交面積環比漲44%

新房成交方面，報告顯示，得益於新政持續效應和傳統營銷旺季，10月成交止跌企穩，延續9月回升態勢，達到年內次高；據其監測數據，10月份30個重點城市整體成交1,405萬平方米，環比上漲44%，同比持平去年，與三季度月均值相比增長45%，前三季度累計同比下降30%。

供應方面，報告稱10月供應規模階段性回落，不及三季度月均。30個重點城市新增供應715萬平方米，環比下降38%，同比下降24%，與三季度月均相比降幅21%，前10月累計同比降幅為32%。一線供應大幅回落，回歸7月至8月水平，而二三線城市供應跌幅不及一線，累計同比降幅仍在三成以上。

地產快訊

美孚新邨四期一籃子商舖 舖王家族減價36%

香港文匯報訊 第一太平戴維斯表示，獲業主委託放售美孚新邨四期一籃子商舖，包括地下99A舖、1樓103A之餘下部分、2樓104A及3樓花園平台112A，面積合共約47,383平方呎，以現狀部分交吉及部分連租約出售。第一太平戴維斯投資資深董事方詠清表示，是次出售物業叫價3.2億元，呎價約6,753元，預計租金收入逾190萬元，回報約7至8厘，極具投資價值。資料顯示，該批物業由「舖王」鄧成波家族持有，今年5月曾推出放售，當時叫價約5億元。以此計算目前叫價大減1.8億元或36%。

樓市趨觀望 周末交投放緩

香港文匯報訊(記者 周曉菁)美國總統大選及美聯儲議息會議在即，樓市觀望氣氛增加，周末二手成交驟減，多家代理錄個位數交投。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑分析，10月份一手成交錄約2,990宗，較上月全月多3倍，創7個月新高，受一手帶動，二手交投亦回暖，惟減息效應漸消退，加上美國大選及議息會議在即，樓市觀望氣氛增加，令周末交投放緩，料在兩項結果出爐後，樓市走勢會更明確。

宏福花園兩房679萬沽

青衣宏福花園錄一宗海景單位成交，單位為3座低層C室，實用面積598平方呎，2房開隔，享開揚海景。原叫價700萬元，最新以679萬元沽出，平均實用呎價11,355元。是次成交單位是區內面積最大的海景兩房單位，業主放盤一個月即獲自住客承接。據了解，原業主於2007年以243萬元購入單位，持貨17年，是次沽出賬面獲利436萬元，單位升值1.8倍。

另一門恒豐園錄得一宗區內首置客的買賣成交個案，原業主於2015年以約335萬元購入單位，平手離場。單位為3座低層D室，實用面積436呎，兩

房一廳，原業主為加快出售累積減價達65萬元，而且新買家獲父母資助首期置業，遂便決定以335萬元購入上址作自住之用，以實用面積計算呎價為7,683元。

市場也有蝕讓逾百萬元成交，將軍澳新寶城一單位實用434平方呎，以583.8萬元易手，呎價13,452元。原業主於2020年以690萬元購入，持貨4年賬面損失106.2萬元，貶值15%。

「溧環」單日沽兩伙套現逾1.1億

新盤方面，發展商以銷售尾貨為主。由華潤置地(海外)及保利置業攜手發展的啟德「PANO HARBOUR 溧環」再添兩宗新成交，單日成交金額逾1.14億元。成交單位為第1座「樓皇」18樓A室，屬四房三套連私人電梯大堂開隔，實用面積2,088平方呎，成交價逾1.0085億元，呎價48,300元；第3B座29樓B室，兩房開隔，實用面積523平方呎，以1,343.47萬元成交，呎價25,688元。

由信和置業及中電合作發展，的何文田ST. GEORGE'S MANSIONS，最新沽出一伙兩房單位，為3座7樓C室，實用面積772平方呎，成交價2,140萬元，呎價27,720元。項目至今累售83伙，



●由華潤置地(海外)及保利置業攜手發展的啟德「PANO HARBOUR 溧環」再添兩宗新成交。資料圖片

總套現近75億元。

另外，會德豐地產、恒地、新世界及中國海外合作的啟德DOUBLE COAST I周六推售58伙，單日錄20宗成交，套現近1.83億元，包括招標售出4伙特色戶。有一組買家大手購入3伙低座平台特色戶，涉資約2,800萬元。同時有買家斥3,300萬元連購3伙。

投資理財

責任編輯：馬寧

A股「專項貸」落地 「大手筆」分紅企業看俏



A股上市公司「股票回購增持再貸款」(以下簡稱「專項貸」)正在加速落地。10月20日晚間，23家A股上市公司先後披露公告稱，公司或控股股東已與銀行簽訂貸款協議或取得貸款承諾函，將使用貸款資金用於回購或增持，涉及資金總額超百億元。此項舉措，意味着A股首批回購增持案正式落地。

與此同時，「貸款增持回購概念股」也頗受市場追捧。10月21日，首批獲得股票回購增持專項貸款支持的上述23家上市公司便集體飄紅，截至當天收盤，首批23家公司

平均漲幅為5.46%。自10月21日至10月30日，Wind貸款回購指數累計漲幅為3.61%，遠超同期大盤0.14%的漲幅。

融資新政迅速落地提振市場

筆者觀察到，A股上市公司之所以積極選擇密集貸款回購，源於「9·24」融資新政。該新政提出以「專項貸」方式引導公司或大股東回購、增持。何謂「9·24」融資新政？主要指的是9月24日，央行行長潘功勝當時在國新辦發布會上宣布，將「創設股票回購增持專項再貸款」結構性貨幣政策工具。此後不足一個月，該貸款回購新政便從動議到落地，可見行動非常迅速。

增分紅回購助A股邁向「慢牛」

在上述政策帶動下，今年A股上市公司分紅熱情十分高漲，高分紅股票更是受到市場投資者熱捧。在我看來，現在政策引導上市公司增強分紅和回購，此舉有望改變A股基因，使A股逐步走上「慢牛」之路。但是，並非每一隻股票都能分紅、回購，這非常考驗公司的基本面和現金流。A股股票回購專項貸款利率原則上不超過2.25%，這對上市企業

和主要股東來說，已經是很低的利率了，上市公司只要分紅股息率超過2.25%，且業績穩健，貸款回購或會進一步刺激股價上漲，基本上是一樁穩賺不賠的「買賣」。

企業分紅頻次反映現金流情況

此外，值得關注的是，在上述股市新政的大力支持和鼓勵之下，A股分紅頻次和金額也在逐步向上攀升。對此，我認為上市公司增加分紅次數意義重大。即使每年分紅金額不變，相關上市公司更高頻次的分紅回報也會帶來高流動性價值和確定性更強的現金流。實際上，若一家上市公司能夠實施連續季度分紅，顯然將會對該家上市公司的現金流考驗極大，只有那些負債率「低」，業務護城河「深」，基本面良好的上市公司，才會敢於選擇季度分紅。這也是為何今年只有寥寥數隻股票進行了連續分紅的原因所在。

未來，隨着A股新政實施的逐步深入，A股「重融資輕回報」的格局或將會逐漸改變，有能力且願意分紅的相關上市公司股票，或將會發受到投資者的追捧。

作者為經濟學家，著有《中國韌性》。本欄逢周一刊出。

本周數據公布時間及預測(11月4日-11月8日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
4	美國	10:00 PM	9月份工廠訂單	- 0.4%	- 0.2%
5	美國	8:30 PM	9月份貨物及勞務貿易赤字(美元)	740 億	704 億
		10:00 PM	10月份供應管理學會製造業指數	53.5	54.9
6	歐盟	6:00 PM	9月份歐元區生產物價指數#	-	+ 0.6%
7	澳洲	9:30 AM	9月份貨物貿易赤字(澳元)	-	56.44 億
		3:00 PM	9月份貿易盈餘(歐元)	-	225 億
7	德國	3:00 PM	9月份工業生產#	-	- 2.7%
		6:00 PM	9月份歐元區零售額#	-	+ 0.8%
8	美國	8:30 PM	截至前周六的首次申請失業救濟人數	22.2 萬	21.6 萬
		10:00 PM	第三季非農業生產力	+ 2.3%	+ 2.5%
8	美國	10:00 PM	11月份密歇根大學消費情緒指數	70.6	70.5

舉行債權人的會議通告 香港特別行政區 高等法院原訟法庭 破產案臨時命令申請案件2024年第659宗 (關於自願債務安排) 關於：黃懿恩 根據2024年10月21日頒布的臨時命令而召開的債權人會議將於2024年11月18日上午10時正在香港九龍太子彌敦道750號始創中心1832室律師事務所舉行，目的為考慮上述債務人自願安排所作出的建議，特此通知。與會議有關文件副本，即 (一) 該債務人的建議；(二) 資產負債狀況說明書；(三) 代名人對建議的意見；(四) 委託書表格；(五) 申索表格通知書及(六) 通知書的重要註釋，債權人可在香港九龍彌敦道750號始創中心1832室索取。日期：2024年11月4日 代名人 吳欣濤

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

觀望美國大選 金價走勢偏軟

美元在10月創下2022年9月以來最大的月度漲幅，因投資者減少對美聯儲激進降息的押注，並權衡美國大選前景。共和黨候選人特朗普和民主黨候選人哈里斯在民意調查中仍難分高下，但一些投資者已開始押注特朗普獲勝，從而推高了美元和美國公債收益率。特朗普承諾實施減稅、放鬆金融監管和提高關稅，這被視為會引發通脹，並可能減緩美聯儲的寬鬆政策步伐。本周除了重點關注美國總統大選，美聯儲也將召開貨幣政策會議。上週四公布的數據顯示，美聯儲首選的通脹指標——個人消費支出價格指數在9月份上漲了0.2%，符合經濟學家的預期；不過核心數據同比增長2.7%，略高於預期的2.6%，而消費支出增幅略高於預期。物價上漲壓力繼續緩解，延續了數據向好的趨勢，支持美聯儲本周將降息25個基點的押注。

美元上週自高位緩步回調。上週五公布的數據顯示，10月份美國就業增長因颶風和波音工人罷工而大幅放緩，非農就業人數上月增加了1.2萬個，遠低於市場預測的11.3萬個，而9月份則向下修正為增加了22.3萬個，但失業率保持在4.1%不變；平均時薪月率增長0.4%，年率增長4.0%，符合預期。數據公布後，美元一度走低，但隨後已轉跌回升，一方面投資者消化就業增長大幅放緩是受颶風和波音工人罷工影響，同時，市場焦點亦轉向美國大選的不確定性。

金價或下試2719美元水平

倫敦黃金方面，在中東緊張局勢和美國大選不確定性刺激的避險買盤驅動下，金價在10月份上漲了4.1%。金價上週早段依然氣勢如虹，直至上週四刷新歷史高位後終見出現回挫，至上週五非農數據公布後承壓，尾盤見於2,740美元下方。

金價上週在未能攻破市場有所共識的2,800美元關口，僅勉力踏進2,790美元區域後則見上漲乏力，繼而更引發大幅度的獲利回吐，挫跌超過50美元。黃金比率計算，38.2%的回吐水平在2,719美元，擴展至50%及61.8%則會至2,697及2,675美元。由於本周即將迎來多項重要政經事件，如美國大選及議息，估計金價整體的上升趨勢暫時尚未扭轉，但一上趨向線現處於2,680美元，故亦要慎防後市一旦跌破此區，技術上即破壞了過去三個月的上升軌跡；之後較大參考支持位料為50天平均線2,624及2,600美元。上方阻力位預估在2,750及2,765美元，之後仍會再聚焦於2,790及2,800美元關口；再而較大阻力估計在2,820及2,850美元。