

樓市不景 CCL 指數全年跌 5.22%

【香港商報訊】中原城市領先指數（CCL）自2021年8月高位回落，至今已累跌逾兩年時間。CCL最新跌0.52%，報148.59點，重回2017年2月底水平；總結今年全年，CCL全年累跌5.22%。中原研究部預計，指數將於來年新年前下試146點水平。

二手樓價指數較股市有滯後性，中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL本周反映12月5日恒生指數急挫，創近13個月新低當周市況，本地經濟疲弱，樓價跌勢持續，CCL連跌6周共3.48%。總結今年全年CCL跌5.22%，指數較同年4月168.40點高位急插逾一成，較2021年8月191.34點歷史高位瀉逾兩成。

展望樓價調整未完

楊氏展望稱，樓價調整未完，相信短期CCL將會繼續向下。在近期利率見頂及憧憬減息，以及政府推出投資移民計劃的正面消息刺激下，樓價跌幅有機會收窄，展望2024年新年前CCL目標下試146點，現時只差2.59點或1.74%。12月24至26日聖誕節長假期，對本地二手樓



價的影響將於明年1月下旬公布的CCL才開始反映。

以公布日期計算，今年全年CCL Mass跌4.68%，CCL（中小型單位）跌4.61%，CCL（大型單位）跌7.87%，港島跌3.96%，九龍跌5.63%，新界東跌5.11%，新界西跌3.76%。

最新公布的指數，乃根據今年12月18日至12月24日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算。當中有逾七成的交易是在今年12月4日至12月10日簽臨時買賣合約，是12月5日恒生指數收市創近13個月以來新低當周的市況。

香港證券業協會主席高鵬：

雙管齊下激活港股交投



過去一年，香港股市持續低迷，身為香港證券業協會主席的勝利證券（8540）行政總裁高鵬接受本報專訪時展望，明年證券業前景仍然審慎，即使美國有望輕微減息，仍難以帶動港股好轉，「除非減息一至兩厘才有幫助」。她呼籲港府應再考慮調低股票印花稅，同時收窄股票差價，雙管齊下提振港股成交。

香港商報記者 鄺偉軒



全球各地股票印花稅稅率

內地	買方免徵，賣方付0.05%
英國	買方付0.5%，賣方免徵
美國	買賣雙方免徵
日本	買賣雙方免徵
新加坡	買方付0.2%（僅紙本），賣方免徵

高鵬指，要促進港股成交，應該從下調股票印花稅入手。記者 蔡啓文攝

面對的，是監管成本高及競爭激烈兩大難題，又指過去3年，已有逾100家證券商退出香港市場。據她了解，退出港股的券商，大多是直接交還牌照予監管機構，「即使有人願意進場，但放棄牌照的更多」。她相信，退出港股的券商，經過深思熟慮，又相信他們已作出判斷，短期內不會出現重大轉向。

市場一直期望美國減息成為港股的「救命丹」，但高鵬認為，若美聯儲只減息四分一厘，不會對股市以至券商環境有太大幫助，「除非（美聯儲）減息一厘至兩厘，加上港銀對應下調優惠利率（P），才會見到效果」。除了等待美聯儲大幅減息，仍要配合內地經濟復蘇，才可帶動港股的流動性。

高鵬說，要促進港股成交，應該從下調股票印花稅入手。雖然港府於10月施政報告中，將股票印花稅稅率回復至2021年上調前的水平。高鵬稱，相對A股及美股的「零股票印花稅」，港股的股票印花稅仍然偏高，加上A股的成交見回升，若港股要維持競爭力，港府應再下調

股票印花稅稅率一半至0.05%。不過，她估計，若要港府完全免去股票印花稅，恐怕並不現實。

惡劣天氣停市阻礙競爭力

對於港交所（388）正就港股於惡劣天氣期間繼續交易諮詢市場意見，高鵬認為，內地、美國及其他大型金融市場即使面對惡劣天氣仍沒有停市，惟獨港股在8號風球及黑色暴雨警告生效時停市，影響了競爭力。相信經歷新冠肺炎疫情，港人習慣在家工作（WFH）模式後，大部分券商應可配合，惟獨銀行要配合，尤其要銀行調整「轉數快」的匯款上限。

另外，最新一份施政報告提出，就檢討股票買賣價差一事，高鵬表示，若可收窄股票買賣價差，將促進了股市成交，同時降低交易成本，但相信要與下調股票印花稅一併進行，才可激活股市流動性。她又認為，港交所應開發新產品，若新的產品適合不同市況，同時迎合不同風險胃納的投資者，既可帶動股市流動性，更降低交易成本，屆時港股「有孳自然香」。

證券業務盛衰繫於股市成交多寡，過去一年，港股成交低迷，除了因為利息上升，導致定存以及貨幣基金成為投資者的替代選擇，更重要的是近年有資金撤離，「即使新的資金進場，仍未能支撐市場」。高鵬指出，以往不論息口有多高，資金不會投放在定存，但如今投資者喜高息產品，拖累港股當前陷入惡性循環，需時逆轉。

過去3年逾百家證券商退出

證券商生意難做是不爭事實，高鵬坦言，當前證券商

券商轉型之路殊不容易

港股慘淡，券商為求生存，唯有開拓新業務。不過，香港證券業協會主席兼勝利證券行政總裁高鵬坦言，證券商由傳統業務轉型從事資產管理殊不容易，又指轉型過程中，涉及龐大成本；又指近年券商撤離香港，其中一個原因是未能成功轉型。「券商轉型從事資產管理，為券商開拓了新的收入來源。」高鵬稱，券商開拓資產管理業務的過程中，可獲得管理費及表現費用收入，「但要賺得上述收入的先決條件，要先有投資收入，觀乎股市現時根本不能賺錢，更遑論有這些收入嗎？」

港股表現差券商難賺錢

高鵬表示，除了股市低迷，券商若要轉型資產管理，人手上要重新調整，「一邊要裁去從事『1號牌』（從事經紀股票、債券及基金買賣）的員工，另邊要聘請『9號牌』（資產管理）的人才」；又指，券商若要轉型資產管理，營運模式須由「重資產」轉為「輕資產」，所費不菲；加上坊間投資者往往着重往績，才決定是否投放資產，故此不少券商最終撤離香港的其中一個原因，是由於他們未能成功轉型至資產管理。

既然轉型資產管理之路崎嶇，券商還有哪些方法逆市突围？高鵬相信，虛擬資產將從本輪經濟周期中跑出。她認為，2010年代，新經濟及科網股帶領市場「一波高於一波」；到2020年代，同一效應將落在虛擬資產身上。高鵬相信，踏入2024年，傳統金融資產的價值，將與虛擬資產分道揚鑣，而虛擬資產將會迎來收成期。

投資虛產客料倍數增長

為承接虛擬資產帶來的機遇，勝利證券於今年第四季，開始供專業者利用該公司的手機應用程式買賣虛擬資產。勝利證券執行董事陳沛泉表示，明年將整合旗下股票及虛擬資產平台，冀做到一站式平台，便利投資者買賣虛擬資產。

目前勝利證券供專業投資者，以美元投資比特幣及以太幣。陳沛泉表示，公司開始買賣虛擬資產至今，客戶錄得倍數增長，而每月平營業額達1000萬美元，而該部分業務至今已取得盈利。他相信，明年相關客戶將維持倍數增長，又透露目前投資者以投資比特幣為主，約佔其整體虛擬資產投資的80%。

展望明年的虛擬資產投資，陳沛泉相信，明年比特幣將會迎來每四年一次的「減半」（Halving），加上聯儲局可能明年啟動減息周期，相信明年虛擬資產將再迎來牛市，尤其比特幣將會成為焦點。

香港多位名人牽涉JPEX平台詐騙被警方拘捕，引發市場對買賣虛擬資產規管的高度關注。陳沛泉認為，JPEX事件給予他的感受，與早年加密貨幣交易所FTX爆煲的事件相似，就是虛擬資產平台「出事」時，監管機構往往幫不上忙。他相信，某程度上，JPEX事件是有人利用信息差犯案，又認為事件更加推動公司申請虛擬資產牌照。

另外，勝利證券旗下勝利資產管理日本繼9月取得日本金融廳頒發的第二類金融工具業務牌照（第二種金融商品取引業），成為首家在福岡市獲得上述牌照海外公司後，陳沛泉表示，正留意阿聯酋、印尼、以及馬來西亞的機會，「尤其中東市場，除了熱錢流



陳沛泉相信，明年虛擬資產將再迎來牛市。記者 蔡啓文攝

入，由於當地力推金融科技，更適合將來公司部署當地」。他透過，若進軍中東市場，主要透過取得當地金融牌照成事，面向當地的零售投資者。

睇商報 有着數

2023年 12月 30 星期六

今天出版1疊共12版
1952年創刊 第25535號
香港政府指定刊登法律廣告有效刊物
港澳台及海外每份零售9元港幣
廣東省外每份零售5元人民幣
廣東省每份零售4元人民幣



碼上看

霍震寰力薦《詠春》：用功夫片講好中國故事



掃碼睇片

從求生存回歸正常經營 華為明年將改寫歷史？



掃碼睇文

中國前三季度 國際收支基本平衡



掃碼睇文