

# 證監會公布新監管框架 推動Web3生態圈融合 代幣化認可投資產品允二級市場買賣

【香港商報訊】記者韓商、黃兆琦報道：昨日，2026香港Web3嘉年華舉行。期間，香港證監會公布新監管框架，容許代幣化認可投資產品在二級市場買賣，有關框架是全球範圍內首個在受監管平台上進行的代幣化資產交易框架。證監會稱，代幣化類別股份的管理資產總值在過去一年增加約7倍至107億元，目前推動全天候二級市場買賣正逢其時，能進一步推動本港代幣化產品與Web3生態圈的融合，長遠促進數字資產交易活動和生態圈更蓬勃發展。

證監會行政總裁梁鳳儀強調，容許代幣化證監會認可投資產品在二級市場買賣這一全方位綜合生態圈，將兼具創新性和可擴展性，而且提供健全的投資者保障，新監管框架在本港構建數字資產生態圈的進程中，標誌又一重要里程碑。

她說：「新舉措容許傳統證券產品在代幣化後，可於夜間和周末進行交易，並透過使用受規管穩定幣及代幣化存款，促進全天候流動性，從而回應投資者在日益迅速變化和不確定的市場環境下的需求。」

證監會中介機構部執行董事葉志衡說：「透過允許虛擬資產交易平台（VATP），可提供經證監會授權的代幣化基金之平台內二級市場交易，我們將成為首批為零售傳統金融產品提供明確途徑以使用Web3基礎設施的主要司法管轄區之一。此舉將拓寬交易所、提升流動性，並在明確的監管框架內強化區塊鏈驅動的金融基礎設施發展。」

## 陳茂波：今年是Web3與AI重要轉捩點

當天Web3嘉年華上，財政司司長陳茂波表示，



證監會稱，目前推動全天候二級市場買賣正逢其時。

今年是Web3與人工智能（AI）發展的重要轉捩點，兩者交匯將會創造巨大新機遇。

「毫無疑問，Web3和AI的融合將帶來顛覆性變革。」陳茂波說，可以預見，未來AI將以機器的速度分析資訊並採取行動，同時充分利用區塊鏈基礎設施；它們將共同把交易效率提升至新水平，重塑從金融貿易到財富管理、供應鏈營運和物流等一系列活動。

## 陳浩濠：將公布代幣化產品二級市場交易規則

在同一場合，財經事務及庫務局副局長陳浩濠表示，特區政府對Web3發展一直抱開放積極態度，證監會正與業界研究代幣化產品二級市場交易與規則，目標在上半年公布細節。他又稱，此舉會進一



梁鳳儀表示，新監管框架是回應投資者的需求。

步豐富投資選擇，讓更多市民參與數字資產創新。

此外，當局正與證監會訂制數字資產交易服務提供者和數字資產託管服務提供者的規管制度，目標今年內將條例草案提交立法會。

## 港首推黃金ETF代幣化 非上市類別產品

【香港商報訊】記者韓商報道：「恒生黃金ETF代幣化非上市類別」（HSLGD）昨日推出，是本港首個實物支持的黃金交易所買賣基金（ETF）的代幣化非上市類別。

## 恒生滙豐HashKey三方合作

滙豐證券擔任該ETF的代幣化代理、黃金交易商、黃金託管人、受託人及過戶代理。代幣化非上市類別現由虛擬資產交易平台HashKey Exchange分銷。恒生投資、滙豐與HashKey Exchange稱，這項三方合作標誌着香港代幣化生態系統的重要發展，支持更廣泛採用代幣化投資產品，為鏈上投資者帶來新的機遇。

恒生投資管理董事兼行政總裁黃勁峰表示，「通過推出恒生黃金ETF代幣化非上市類別，我們將產品的投資由傳統分銷渠道延伸至鏈上投資者，為他們提供更多一種合規的投資選擇。」他續稱，公司與滙豐及HashKey Exchange合作推出此項目，支持投資組合更多元化，推動實體資產代幣化的發展，支持香港金融市場進一步邁向數碼化及國際化，並將繼續致力為本港發展成為國際黃金交易樞紐作出貢獻。

滙豐證券服務亞洲區主管Suvir Loomba說：「這是香港首個實物黃金ETF代幣化非上市類別，結合我們的數碼資產能力、可信賴的託管基礎設施及專業產品知識，讓更多投資者能以安全高效的方式在香港參與黃金投資。」

HashKey Exchange交易所總監鄭詩敏表示，該ETF於公司的理財頻道線上線，體現傳統資產管理產品正加快與持牌數碼資產平台銜接。她說：「黃金是全球最成熟、最具共識的基礎資產之一，黃金在投資組合建構中一直扮演重要角色，尤其在市場波動加劇的環境下更為關鍵。」

# 港股升200點 群核科技再爆升一倍

【香港商報訊】記者韓商報道：市場觀望美伊新一輪會談發展，港股昨天高開後反覆向上，曾高見26411點，恒指收市報26361.07點，升了200.74點，升0.77%；國企指數收報8899.06點，升54.04點，升0.61%；恒生科技指數收報5065點，升0.46%。主板成交2415億元。

## 內銀股強勢 工銀中銀創新高

重磅科網股個別發展，最突出是「杭州六小龍」第一股的群核科技（Manycore Tech）（068），在首掛次日繼續大升，午後升幅擴大至逾一倍，收市報37.44元，升101%，成交額逾39.7億元，成為昨日第九大成交股份。

內銀股持續強勢，建設銀行（939）、工商銀行（1398）、中國銀行（3988）即市同創新高，收市升約2%，建行升至8.88元，升0.2元；工行升0.16元，報7.19元；中行升0.1元，報5.21元；農行（1288）升近2%，報6.17元。

## 勝宏科技暗盤價升逾七成

近期新股熱潮持續強勁值得留意，今日（21日）正式掛牌的勝宏科技（2476）招股反應熱烈，認購B組頭（3萬股）未能穩中，但認購A組尾（2萬股）卻可穩中1手、最多2手。暗盤價升幅有望達30%至74%，成交價有望達365元，每手100股隨時可賺逾1.5萬元。

原本在深交所上市的勝宏科技（300476.SZ）是全球AI及高性能計算PCB的頭部供應商，專注於高階HDI、高多層PCB（MLPCB）及FPC的研發、生產及銷售，產品廣泛應用於AI伺服器、新能源車、高速網絡通訊及數據中心等高增長領域。勝宏科技擁有多元化產品組合，客戶組合陣容相當豪華，全球客戶超過350家。

香港股票分析師協會副主席郭思治表示，港股昨日早市已現繼續尋頂格局，短期頂部暫處於26600點至26900點區間。受交投未趨活躍、動力不足影響，升勢較緩，市場氣氛一般。不過，只要本月大市維持「先低後高」的形態，後市有望續創4月新高，並為5月行情奠定基礎。

# 港鐵錦上路站二期物業發展收8標書

【香港商報訊】記者鍾俠報道：港鐵錦上路站二期物業發展項目昨天截標，港鐵表示，共收到8個發展商或財團入標，稍後將公布招標結果。現場所見，有份入標的發展商包括長實、新地、恒地、嘉華國際、會德豐地產、信置、中海外、鷹君及招商局則組成財團競投。市場對項目估值約36億至72億元，折合每方呎樓面地價約3000至6000元。

項目比鄰錦上路站，將作綜合發展，總樓面面積約120萬平方呎，其中住宅樓面面積約76.79萬平方呎，是自2022年底以來鐵路沿線最大規模的住宅發展項目，預計興建約1290伙。商業設施可建樓面逾43.8萬平方呎。港鐵物業及國際業務常務總監鄧智輝表示，錦上路站將連接屯馬線及將來北環線，交

通四通八達，項目設有商場，配套完善，發展完成後會是很好的社區。

港鐵提出兩個方案予發展商選擇。發展商可選擇保留商場自行發展，或者由發展商興建約28萬平方呎商場，然後由港鐵回購。港鐵早前指收到共30份發展意向書，數目與過往相若。項目原定上星期三截標，但港鐵因應有意投標的發展商或財團要求，決定將截標時間延至昨天下午。

## 測量師指估值可達72億

美聯測量師行董事林子彬表示，錦上路站是未來轉車站，屬大型項目，相信具相當吸引力。他估計每方呎樓面地價5000至6000元，總價約60億至72

億元，預料五至十個大型發展商或財團入標。他認為，港鐵提供選擇方案可給予彈性，因入標財團未必考慮長遠共同營運商場，相信今次安排對日後項目有參考價值。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，項目有港鐵沿線優勢，具北部都會區概念，相信住宅方面以兩至三房單位為主，以每方呎3200至3500元樓面地價計算，地皮估值約40億元，預料有四至五個財團或大型發展商入標。

鄧智輝提到，本月內會就屯門16區第二期項目，諮詢地產建設商會，聆聽業界意見後盡快招標。他表示，項目規模較大，涉及300萬平方呎，當中30多萬平方呎為商場，強調以往已多次推出類似龐大規模的項目。

# CCL首季升幅已超去年全年 一二手成交創15年同期新高

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：中原城市領先指數（CCL）首季錄5.59%升幅，已超越2025年全年的4.7%升幅。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑分析稱，中東局勢動盪令人民幣避險情緒升溫，資金持續流入香港，內地客積極入市，為樓市升勢提供額外動力。

CCL最新報153.67點，較去低位134.89點，反彈近14%。陳永傑預料，本季內CCL有機會升至160點。陳永傑續稱，受惠於減息以及全面撤辣政策釋放

投資及非本地客需求，市場積壓的購買力釋放，一、二手市場同步暢旺，樓市調頭回升，而且升勢加快。

整體而言，今年首季一、二手私人住宅買賣成交共錄17006宗，按年大升63%，並見15年的同期新高，僅次於2011年首季的24396宗。首季一、二手成交金額共達1545億元，按年升近九成，創自1996年有紀錄以來的同期次高，僅次於1997年首季的1572億元。陳永傑稱，數據反映「小陽春」威力強勁，購買力以前所未有的速度湧現，買家憂遲買更貴，紛紛加快入市步伐。

## 樓市小陽春有望延至第二季

另外，他談到，今年一手市場大手客活躍，

中原樓市大數據顯示，首季全港新盤錄得271宗大手客入市個案，按年急增1.3倍，涉及715伙，成交總額達73.3億元。大手客交易量更佔整體一手登記逾一成，創2008年後的18年同期新高。若與撤辣前2023年首季僅15宗相比，今年首季大手掃貨更勁升17倍，反映政策放寬後市場迅速回暖，大手客入市意欲顯著提升，投資氣氛升溫。

大手成交集中西沙SIERRA SEA，首季錄166宗大手掃貨個案，涉及單位高達447伙。北角嘉居天后及油麻地瑋爾分別錄得10組（涉27伙）及8組（涉33伙）大手客紀錄。

陳永傑預料，樓市小陽春有望延續至今年第二季，因本季向來是樓市傳統旺季，有望挑戰2萬宗水平。

# 本港樓市首季全面復蘇 一手私宅成交創13年新高

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：多項利好因素帶動本港樓市交投全面暢旺，美聯指出，今年首季一手私宅成交量達6291宗，按年急升43.8%，更創下2013年《一手住宅物業銷售條例》實施以來的同期新高。美聯集團行政總裁（住宅）暨美聯工商舖行政總裁馬泰陽表示，市場購買力顯著流入住宅及工商舖物業，整體樓市氣氛明顯改善。

據土地註冊處數據，今年首季整體物業（包括住宅及非住宅）註冊量錄23292宗，按年大幅上升約46.4%，創13年同期新高。其中，二手住宅成交量按年大增41%至約1.46萬宗，見近5年同期高位。工商舖方面，首季註冊量錄1156宗，按年升8.5%，亦是4年同期新高。

私樓售價方面，「美聯樓價指數」首季按季上升4.57%，創近3年同期新高，亦屬近8年同期次高。踏入4月升勢持續，指數最新報143.37點，今年累升6.43%，超過去年全年5.14%的升幅，並創近2年半新高。

## 新盤3年半重現溢價

值得注意的是，新盤時隔3年半重現輕微溢價。馬泰陽表示，樓市庫存拾級而下，3月底全港累積貨尾量錄約17589伙，創3年次低，較去年1月高位急跌近24%，促使新盤開價與二手折讓價持續收窄，首季新盤重現約0.5%的輕微溢價，有助支持二手樓價表現。

美聯物業分析師岑頌謙表示，因應內地買家及年輕購買力抬頭，新興住宅社區交投較傳統藍籌屋苑活躍，美聯研究中心選出逾70個新晉二手屋苑，劃分為「十大新社區」，包括黃竹坑、康城、啟德、南昌、白石角、荃灣西等，將定期發布區內成交及呎價走勢，以更準確反映市場變化。

他續說，「十大新社區」更受內地人歡迎，同時也更受年輕買家青睞，隨着新興購買力抬頭，跑贏傳統十大屋苑會成為新常态。

私樓租務市場同樣強勁，「美聯租金走勢圖」首季按年升約1.06%，為8年同期最大升幅，反映專才及內地生持續來港帶動住屋需求。

此外，工商舖市況轉趨活躍，整體商廈註冊量錄272宗，按年升14.3%，創5年同期新高。甲級商廈空置率顯著回落至10.2%，連跌8個月，為2023年5月後新低。其中，中環甲廈空置率降至8.5%，尖沙咀更低見5.3%。

馬泰陽指出，甲廈售價較高位已回落逾47%，吸引投資者及用家趁低吸納，金融及教育行業對核心區寫字樓需求上升，帶動甲廈租金創5個月新高。

# 柏傲莊III周六次輪銷售 夥中原推收租保吸客

【香港商報訊】記者林德芬報道：新世界（017）及港鐵（066）合作發展的大圍柏傲莊III，日前於首輪銷售沽清88伙價單單位。發展商昨宣布，最快日內上載新一輪銷售安排，並於周六進行次輪發售，推出75伙單位。

新世界發展營業及市場部總監何家欣表示，次輪價單銷售將推出75伙，包括27伙1房及48伙2房單位，實用面積介乎307至534平方呎，折實價789.3萬至1440.2萬元，折實呎價約21928至27368元。

她指出，項目吸引不少收租客入市，並設有大手客組別。發展商期望提高大手客的購買上限，不局限於4

伙，同時亦會預留部分單位予散戶買家。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本月一手暫錄約近1400宗成交，料全月可錄約2500宗，樓市旺勢將於本季延續，相信短期內以項目以價單或招標形式推售的單位亦同受追捧，延續項目銷售神話。

有見及此，中原地產於大圍圍方開設柏傲莊旗艦店，並為項目買家送出置業優惠。即日起至2026年4月30日，凡經中原購入柏傲莊III，入伙後首年再經中原地產租出的首5名業主，可享首年中原收租保及一年租賃管理服務，總值約12萬元。

## 歡迎加入《香港商報》讀者俱樂部

(1) 用手機掃描二維碼或通過手機各大應用市場直接搜索「香港商報」APP，下載安裝。進入主界面，點擊，繳費後可閱讀《香港商報》電子完整版。

(2) 用手機瀏覽器掃描二維碼，或在瀏覽器地址欄輸入網址 <http://api.szsgby.com/mbc>

閱讀 電子完整版 《香港商報》

## 關於成筠遺囑的查詢

姓名：成筠（英文：SHING KWAN，簡體字：成筠，又名：成軍），性別：女 香港身份證號碼：R049673(0) 死亡日期：2025年5月11日

如任何人士曾為上述死亡人士成筠立下遺囑或存有成筠的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會葉謝律師行，地址：九龍旺角彌敦道639號雅蘭中心辦公樓一期21樓2118室，聯絡人：劉小姐，電話：39689446，檔案編號：PL/N063898/26/ml。