

首三季投資移民減半

買樓投資額佔比3.6%影響微 代理倡重納房地產移民

香港文匯報訊(記者 周穎)自從政府將房地產於投資移民計劃下的投資資產類別中剔除後,今年首三季投資移民申請較去年同季急跌50.6%,至2,535宗。有移民顧問預期,買樓投資移民佔本港樓市成交額比率僅屬低水平,對整體市況影響不大,建議政府可將房地產再次納入投資移民的資產類別中,以便提供更多選擇,平衡投資風險。

美聯移民顧問行政總裁吉安昨日於記者會上預期,投資移民全年申請宗數不足3,500宗,比去年的6,706宗減少47.8%。他指,今年數字與歷年層層遞升的情況大相逕庭,這與政府決定將房地產於投資移民計劃下的投資資產類別中剔除有關。

首三季房地產投資額130億

他引述入境事務處資料指,而在今年第三季的2,535宗投資移民申請個案中,內地投資移民(中國籍而已取得外國永久性居民身份人士)的申請個案達2,362宗,佔整體投資移民申請比例上升至93.2%。

吉安又表示,截至今年首三季,投資移民投資房地產金額由去年全年的91.5億元增加至130.2億元,佔本港整體住宅買賣註冊金額比率則由1.6%增至3.6%;惟這比例仍屬於偏低水平,對整體樓價影響有限。

剔除房地產損港置業意慾

該行於今年11月7日至11日期間,以電

話調查方式訪問了60名投資移民客戶,結果顯示,達80%受訪者認為,政府將房地產於投資移民計劃下的投資資產類別中剔除,影響在港置業的意慾;有73%受訪者同意於環球股匯波動下,在港買「磚頭」更「穩陣」。

根據美聯移民顧問客戶資料顯示,申請來港的投資移民遍佈內地多個省市及地區,今年首三季申請來港人士,主要來自福建省,佔19%;緊隨其後的為浙江省,佔13%;廣東省則佔12%,至於其餘申請者則來自江西省、北京、上海或其他地方。

八成投資移民買中上價樓

資料又顯示,在港置業的投資移民客戶當中,購買樓價介乎650萬元至1,000萬元物業的比例佔五成,逾三成為1,000萬元以上物業,只有不足兩成為650萬元以下物業。吉安認為,來港置業人士傾向購買650萬元以上甚至逾千萬元豪宅,對本港中小型物業市場不會構成重大的影響。



美聯移民顧問行政總裁吉安認為,投資移民申請大跌,與房地產投資被剔除有關。

交行夥景鴻推財富管理

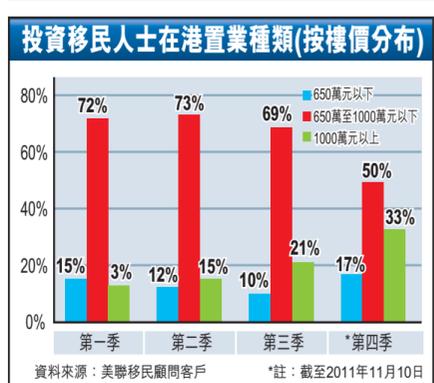
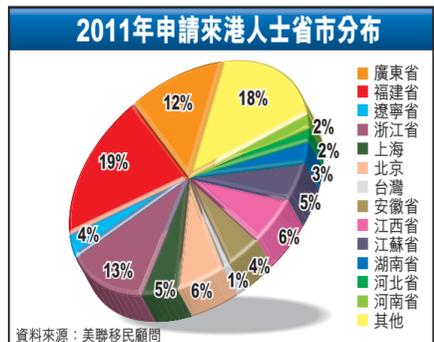
香港文匯報訊(記者 馬子豪)交通銀行(3328)昨與移民顧問公司景鴻簽訂合作協議,向有意申請香港投資移民的客戶提供綜合財富管理服務,同時提供移民諮詢服務。

通過是次協議,交行及景鴻將緊密合作,為客戶提供由諮詢、向入境事務處作出相關法定申報,以至安排指定金融資產作投資等的一站式服務。而由即日起至明年底,凡經交行廣東分行及景鴻轉介至交行香港分行的投資移民客戶,可獲豁免資產管理費,亦可獲續期簽證服務費優惠。

交通銀行香港分行副總經理陳霞芳表示,隨著內地與香港簽署及實施更緊密經貿關係安排(CEPA),兩地經貿活動日趨頻繁。

景鴻環球集團董事長關景鴻表示,兩間公司聯合,可接觸更多不同層面的客戶,為客戶提供全方位的移民諮詢及財富管理服務。

根據入境處數字,今年第三季有833人申請投資移民來港,1,392人獲正式批准,投資總額為107.1億元;季內投資於房地產金額達59.8億元,投資於指定金融資產則達47.3億元。



巴克萊：港半數富豪無遺囑

香港文匯報訊 巴克萊最新研究報告顯示,香港半數以上富裕人士(51%)曾因家族財富而經歷家庭糾紛;亦有超過半數香港受訪者(54%)表示並無訂立遺囑。報告指,七成香港富豪認為在制定繼承計劃時,須獲得專業意見,這在全球受訪者當中名列首五位。

巴克萊這份《信託轉移:瞬息萬變世界中的財富與傳承》,訪問了全球2,000多位高淨值人士。在全球受訪者當中,卻有29%認為繼承財富會令下一代承受「不必要負擔」,而多達38%香港受訪者亦有同感,屬於全球最高之一,顯示為人父母者憂慮財富與傳承問題。報告亦顯示香港高淨值人士逾半數(54%)並無訂立遺囑,而接近半數(49%)不將財產傳承視作需要優先處理的問題,令香港成為區內倒數第二名,排名次於日本(73%)。

半數富翁恐掀家庭糾紛

報告顯示全球40%受訪富裕人士曾親身經歷家族財富帶來的爭端,其中以印度受訪者的比率最高,多達61%受訪者指出他們曾因財富問題而出現家庭糾紛。新加坡(53%)、香港(51%)及摩納哥(51%)等地受訪者亦

有半數以上的看法相同。相反在卡塔爾,只有11%受訪者指出曾因財富而導致家庭糾紛。

在香港受訪者當中,擁有較多財富的人士,特別是超過1,000萬英鎊者(50%),以及繼承了財富者(68%)較可能經歷這類糾紛。然而,對於自己賺回來的財富,情況卻剛好相反,收入水平較高的受訪者較不會因財富而導致糾紛。收入少於10萬英鎊的受訪者當中,55%表示曾因家庭財富而經歷家庭糾紛,至於收入超過50萬英鎊的受訪者,則只有27%有此經歷。

95%視子女需要分身家

報告發現65%香港受訪者認為在財富轉移方面,應該將資產平均分配予子女。但被問及如何在子女之間分配資產,大部分香港受訪者(95%)則認為應根據子女的財務需要,以及他們接管家族生意的意願與能力(91%),而較不看重性別(27%)及長幼次序(23%)。

儘管財富傳承與財富可能導致各種各樣的緊張關係,報告顯示全球富裕人士依然承諾將資產留給下一代,只有4%全球受訪者及5%香港受訪者認為不認同此做法。

信安減強積金管理費

香港文匯報訊(記者 余美玉)強積金減價潮停不了,繼富達及銀聯早前宣布減價後,信安亦宣布旗下強積金計劃500系列的強積金保守基金將於明年2月1日下調基金管理費,減幅達5%,而另外兩個強積金計劃(600系列及800系列)下月30日更改單位分類及收費結構,調整幅度由10%至20%。

信安香港區行政總裁葉志良表示,信安不時留意市場動態,經過內部的研討及參考市場需求,決定簡化現有收費模式,冀提高總體成本效益的同時,亦可降低營運成本,而是次更改收費結構,對現有成員所收取的基金管理費將不會有任何增加。

500系列內的強積金保守基金A類別單位及T類別單位的基金管理費將下調至每年資產淨值的0.95%,減幅為5%。至於600系列及800系列,重組後所有成分基金將分為N類、D類或I類單位,部分成分基金I類單位的基金管理費亦將會作出調整,包括600系列內的3隻成分基金及800系列內的6隻成分基金。調整後,此等成分基金的基金管理收費將介乎1.35%至1.49%,調整幅度為10%至20%。

調查：商場「大而無當」不賺錢

於一、二線城市中最接近供應過盛。

內地二線城市商場大欠規劃

比較內地一、二線城市,發現二線城市的購物中心面積平均達8萬平方米,較一線城市的商場平均面積大1.2萬平方米,夏博安指與政府的城規政策有密切關係。二線城市地方政府規劃不全面、透明度不足,導致眾多過大購物中心出現。政策限制發展商持有土地、分段發展,更令零售規劃受阻。

另外,二線城市零售市場增長率比一線城市快,但投資者若選擇投資部分二線或更小城市的辦公大樓,恐怕會有租客不足問題。萊坊大中華研究部主管兼董事林浩文指,商場大不一定可以賺錢,惟廣州天河城的表現比同類型中心好。

港購物天堂 上海難威脅

上海去年舉辦世博有助基建完善,國際形象得到提升。上海的商舖也大幅增加,更多名牌商家於陸家嘴、徐家匯設立零售點。加上上海迪士尼將於2015年開幕,市場擔心上海將會威脅香港地位。然而,夏博安直稱,兩個城市各異,只有上海大舉改變變項政策,吸引商家,才會威脅香港發展,但此情形相信短期內都不會發生。萊坊表示,台灣暫時亦無法威脅香港的零售地位,香港具有國際形象、貨品全面,是各牌子設立旗艦店的寵兒。

漢港中期盈利增1.16倍

香港文匯報訊(記者 趙建強)剛於7月上市的漢港房地產(1663),截至今年9月30日中期業績錄得大幅增長,利潤增116.8%至4,360萬元(人民幣,下同)。公司表示,目前土地儲備約有3,200萬平方米,料可滿足未來8至10年之用,未來會繼續於華中地區尋找合適收購機會。

江西未受調控影響

漢港副主席兼首席執行官石峰表示,內地調控雖然嚴厲,但公司目前所在的江西省並未受到太大影響,如旗下撫州華萃庭一期項目銷售,仍然有持續提價。他又強調,旗下項目買家中以用家為主,投資者比例並不多。石峰又預期,調控最少會維持多一年,料至經濟適用房大量面市時即可結束。

財務總監兼公司秘書蕭浩輝稱,目前公司現金約2.99億元,借貸對資產比率僅約7%,而土地成本則約每平米200元,財務狀況健康。石峰稱,未來可視乎銷售情況而增購土儲,他又指,嚴厲的調控可成為公司拓展的機遇。

金管局：港元遠期匯率折讓擴大

香港文匯報訊 金管局昨公布外匯基金諮詢委員會於今年6月至9月期間貨幣發行局的運作。期內港元匯率於7.7816至7.8097之間窄幅上升;而本港銀行同業拆息跟隨同期美元拆息有所微升,而港元遠期匯率折讓幅度則因為美元流動資金需求增加而擴大。

渣打與東方海外簽融資

香港文匯報訊 渣打香港昨與東方海外(0316)簽署協議,為後者兩艘新裝集箱船進行融資,預計在2013年開始交付。東方海外主席董建成表示,該兩艘船承運力將為該公司船隊中最大。

萊坊執行董事夏博安(左)及大中華研究部主管兼董事林浩文。

香港文匯報記者黃詩韻攝

香港文匯報訊(記者 黃詩韻)香港商業購物區暢旺,帶動大型商場租金強勢上升,尤其銅鑼灣及尖沙咀地段,短時間相信會維持高企。而內地商廈林立,大型購物中心越開越多。有調查顯示,現實例子持續證明「大不等於好」的道理,並表示,發展商及投資者應小心處理及發展適合當地的零售模式。

萊坊執行董事夏博安表示,有賴旅遊業帶動,香港零售需求強勁。消費群中,約40%為海外遊客,當中內地遊客購買力高,增長率亦最快。大型品牌等奢侈品繼續進駐香港,所以縱使其他行業或租金收益下降,香港零售市道仍然向好。內地方面,上海的租金較其他城市高,月租約每平方呎1,474元人民幣,二線城市的平均月租則較一線的低46%。雖然租金走高,上海零售業仍出現供不應求情況。相反,深圳及大連

又到聖誕 商場各出奇招吸客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)聖誕節將至,各大商場爭相以不同主題來增加人流及生意。尖沙咀「1881」今年聖誕會以「Royal Christmas」為主題,長實地產投資董事黃思行指出,聖誕假期為各地遊客來港旅遊及消費的黃金檔期,配合「1881」華麗聖誕裝飾及消費獎賞計劃,料人流及消費額可再次突破去年,升幅有望增逾30%。

世貿「星羽夢」砌出白色聖誕

大角咀奧海城今年則以動畫「癩貓」及「姓旦老人」為主題,信和集團租務部總經理陳欽玲表示,預期奧海城於11及12月的人流合共達2,200萬人次,每月生意額可達2億元,按年上升15%。內地客佔生意額的比例約達20%,11月會組10團共約500名內地客到訪,預計額外帶來150萬元生意額,明年內地客比例料升30%至40%。

財訊速遞

國壽首10月保費收入升1.4%

香港文匯報訊(記者 余美玉)中國人壽(2628)公布,今年首10個月累計原保險保費收入約2,821億元(人民幣,下同),較去年同期之2,782億元,錄得1.4%升幅。

宏利進軍柬埔寨壽險市場

香港文匯報訊(記者 余美玉)宏利金融(0945)宣布,已獲柬埔寨政府經濟財政部原則上批准於該國成立外方全資壽險附屬公司,標誌其亞洲業務版圖成功拓展至第11個亞洲市場。

該公司東盟地區業務部高級副總裁黃大偉表示,對宏利業務版圖進一步拓展至柬埔寨感到鼓舞,這是繼宏利於99年進軍越南市場後在亞洲的新里程碑。該公司現正與柬埔寨政府磋商,以加快處理有關牌照的最終審批事宜,同時正籌備在柬埔寨開展業務,並計劃於首都金邊設置總辦事處。

保誠亞洲推新品牌名稱

香港文匯報訊 英國保誠(2378)宣布,推出全新品牌—瀚亞投資(Eastspring Investments)取代英國保誠資產管理(香港)的名稱。英國保誠亞洲區基金業務執行總裁馬信指,是次公佈的只是新品牌名稱,並不會對公司現行的營運、投資策略,以及領導構成任何影響。馬信稱,基於歷史商標因素,目前不能以Prudential(僅限英文)之名義,於亞洲市場進行業務。全新品牌將會取代現有在香港、新加坡、馬來西亞、台灣、日本、韓國、阿聯酋及越南所使用的不同品牌名稱,但不適用於中國內地、印度及本港的中銀保誠聯營業務,而新品牌將在獲得監管批准後生效。英國保誠強調,保險公司將繼續一切如常運作,現行的政策並不會有任何改變。

保利協鑫發15億票據

香港文匯報訊(記者 劉璇)保利協鑫(3800)昨日發公告稱,其全資附屬江蘇中能已同意於11月14日,向內地若干機構投資者發行本金總額為15億元(人民幣,下同)於2018年到期的票據。票據於首5年按7.05%的年利率計息,每年付息一次。公司表示,由於其大部分資產與負債以人民幣計值,故發行票據亦會降低公司的外匯風險。

江蘇中能擁有絕對權利可於發行日起5年屆滿時,將年息率上調0至100個基點。後兩年的息率按7.05%的年利率,加上任何上調息率計算。估計發行票據所得款項淨額約14.81億元。江蘇中能擬將發行票據的所得款項淨額,用作其擴充多晶硅產能及技術改造的資本開支,以及撥付其營運資金需求。

李冠儀任思捷中國CEO

香港文匯報訊 思捷環球(0330)表示,目前任職阿迪達斯中國北區業務總監的李冠儀,將於明年2月起思捷上任,出掌中國業務首席執行官一職。她將負責達成中國區業績翻倍的任務。李冠儀集團行政總裁Ronald van der Vis在新聞稿中稱,李氏是一位經驗豐富的主管,她的主要目標將是執行轉型計劃中的中國成長策略。

華為擬全購賽門鐵克合資公司

香港文匯報訊 全球第二大電信設備生產商中國華為計劃以5.3億美元(約41.34億港元)購入美國賽門鐵克持有的雙方合資企業的49%股權,該協議還需經監管部門批准。分析師和企業管理層認為,不會遇到什麼阻力,該合資公司設在香港,預計交易將在2012年第一季完成。