

萬能險整治升級 華夏東吳受罰

香港文匯報訊(記者海巖 北京報道)內地萬能險整治繼續升級。繼前海人壽和恒大人壽被責令整改後，中國保監會昨日下午發監管函，對萬能險業務整改不到位的華夏人壽、東吳人壽2家公司採取暫停互聯網保險業務、三個月內禁止申報產品的監管措施。同時，保監會將對前海人壽、恒大人壽等9家保險公司再次派駐檢查組進行現場核查，根據核查情況採取進一步的監管措施，對違規公司果斷採取嚴厲監管措施。

今年5月-8月，保監會對前海人壽、恒大人壽、華夏人壽、東吳人壽、君康人壽、天安人壽、信泰人壽、珠江人壽、上海人壽等9家公司開展萬能險專項檢查，並對發現問題的公司責令進行整改。近期9家公司陸續上報了整改報告。截至昨日，保監會先後叫停恒大人壽、前海人壽、華夏人壽等7家公司的互聯網保險業務，並暫停前海人壽開展萬能險新業務。

客戶信息不真實 整改未到位

此次對於華夏人壽和東吳人壽的處罰，保監會稱，因兩公司未對檢查中發現的互聯網保險業務客戶信息不真實問題整改到位。

華夏人壽昨回應稱，公司互聯網保險業務部分客戶信息不完備，起因在於2015年通

過合作平台銷售產品時，對方以保護客戶隱私為由拒絕提供客戶聯繫方式，目前這部分客戶95%以上已退保。華夏人壽將不折不扣落實監管要求，並將與合作平台商洽，盡快補充完善剩餘部分客戶的信息。

東吳人壽也表示，公司互聯網萬能險業務部分客戶信息不完整，起因於2015年合作平台招財寶未能提供部分客戶聯繫地址。目前有575名客戶信息不完整，公司將嚴格按照監管要求，與合作平台積極商洽，盡快補充完善。

有意思的是，華夏人壽和東吳人壽均表態其「從未在二級市場舉牌」。實際上，此次保監會出手整治萬能險的起因正是險資在資本市場頻繁舉牌。

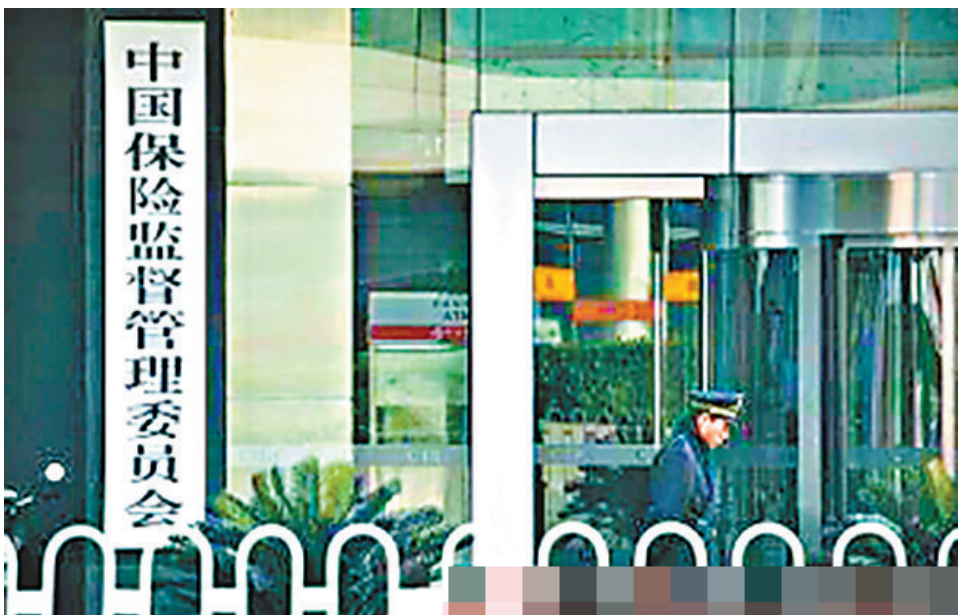
華夏人壽表態稱，做「老實人」，不做「野蠻人」，只做財務投資者，只做市場穩

定器，曾經持有兩家上市公司股票超過5%，均是通過協議轉讓和大宗交易購入，沒有引起股價波動，且始終堅持做友好投資者，一直與投資的上市公司保持良好互動關係。

兩險企同表態 稱做「老實人」

東吳人壽也表示，其堅持穩健投資，強化資產負債聯動，從未有過二級市場舉牌行為，投資收益率連續多年超越市場平均水平。

保監會指出，下一步將加強對重點公司的監測和窗口指導，對違規公司果斷採取嚴厲監管措施，規範市場秩序。同時，按照「保險業姓保」的要求，提升萬能險產品的保障水平，優化萬能險產品期限結構，防範相關風險隱患，推動萬能險業務規範有序健康發展。



繼前海人壽和恒大人壽被責令整改後，中國保監會昨日下午發監管函，對華夏人壽、東吳人壽2家公司採取監管措施。

彩生活明年擬售萬套彩住宅



香港文匯報訊(記者李昌鴻 深圳報道)彩生活(1778)正在通過加

快構建社區平台和拓展彩生活住宅等來提升公司的業務和盈利能力，該公司CEO唐學斌接受本報專訪時表示，公司針對社區推出移動終端平台彩之雲目前有300萬用戶，今年其盈利有望獲得雙位數增長，並通過小幅入股更多物業合作，更好地拓展社區業務。他透露，明年公司將全國銷售1萬套彩生活住宅，從而獲得較好的業務收入。

唐學斌表示，公司成立以來大力拓展「互聯網+社區」業務，構建社區生態圈，目前在全國十幾個城市拓展業務，服務800萬家庭用戶，服務人口達2,000萬至3,000萬，公司開發的彩之雲平台可以滿足社區居民衣食住行、娛、購、遊等需要，已在全國吸引了300多萬註冊用戶，其中活躍用戶超過一半以上。

現在公司服務的社區需求僅維修訂單每天就有1.5萬。今年公司提供的彩富人生交易額已突破18億元人民幣，來自彩之雲平台帶來的盈利已佔公司總盈利的1/3，預計今年全年該平台盈利有雙位數增長。未來公司將透過小股操盤及加盟合作，不斷拓展用戶資源並聯合同業者加速轉型升級。

與開發商合作助降上車門檻

在談到彩住宅業務時，唐學斌表示，公司

通過與開發商合作，以彩銀票等優惠給購房者降低門檻，緩解其購房壓力，從而獲得銷售房屋佣金和服務住戶的多重收入，今年將完成近5,000套彩住宅銷售。明年彩住宅銷售將可以增長一倍，到達1萬套，主要分佈在無錫、徐州、漳州、常德、贛州和惠州等三四線城市，並將在適當時機切入一二線城市。

在談到公司股價近期低迷調整時，唐學斌表示，公司利潤受到期權等支出影響了公司盈利，目前的股價並未完全反映彩生活的實際價值。他稱，自己和管理層全資控制的Splendid Fortune Enterprise最近兩度增持公司股份，最近一次增持完成後，Splendid Fortune Enterprise持有彩生活21.703%的權益。並表示，此次股份增持顯示了主要股東對集團平台輸出潛力的肯定和信心，集團早前與上海銀灣和安徽國購集團展開深入戰略合作得到市場認可。

戴行：滬地樓板價按年飆升87%

香港文匯報訊(記者章蘿蘭 上海報道)戴德梁行昨天表示，2016年上海住宅成交樓板價(未剔除保障房、自持、配套面積計算)約18,964元(人民幣，下同)，較2015年的10,140元/平方米飆漲了87%。惟成交量則較去年有所下滑。

據該行華東區綜合住宅服務部數據顯示，本年度(截至12月22日)上海住宅市場整體成交套數和成交住宅套均面積同比去年均有所下滑，市場整體成交1,384

萬平方米，較2015年的1,428萬平方米成交量下滑3%。值得一提的是，四季度監管層連續兩次重拳出擊後，上海住宅成交量急劇緊縮至約191萬平方米，為2012年二季度以來季度成交最低水平。

戴德梁行高級董事、華東區綜合住宅服務主管伍惠敏分析，控制土地成本，激勵開發商做良心產品，合理引導市場需求，全面開徵房產稅等良藥多管齊下，建立長效機制，將是穩定上海房價的關鍵。

中國華融設澳門平台公司

香港文匯報訊(記者海巖 北京報道)中國華融(2799)聯合澳門本地企業發起設立中國華融(澳門)國際股份有限公司28日在澳門揭牌開業，中國華融持股51%。

中國華融賴小民董事長說，未來華融澳門將緊跟澳門重點發展的會展業、中醫藥業、文化創意產業、酒店休閒等多元化產業發展步伐，結合舊城改造、海

洋經濟等發展規劃，深耕澳門當地市場。其次，華融澳門將推動與葡語國家金融機構深入合作，並嘗試開展全球化資產管理、投融資業務，助推澳門特色金融業發展。另外，華融澳門還將依托珠海橫琴自貿區政策優勢，推動業務向內地延伸發展，以打通境內外資金渠道為突破口，深度參與「粵港澳經濟一體化」。

交行：內地商銀明年盈利料改善

香港文匯報訊(記者章蘿蘭 上海報道)交通銀行金融研究中心昨在上海發佈的《2017年中國商業銀行運行展望》指，今年內地商業銀行上市銀行淨利潤增速料為約1.5%，得益於淨利息收入增長加快和非息收入保持平穩增長，明年商業銀行盈利將有所改善，預計上市銀行淨利潤增速將小幅提升至2.5%，營業收入增速提升至6.8%，淨利息收入由負增長轉為增長4.6%。

交通銀行首席經濟學家連平分析，明年內地經濟仍處在轉型升級、動能轉換的關鍵階段，不穩定因素依然較多，中期來看商業銀行資產質量運行仍面臨不小的挑戰。預計明年全年不良貸款率將會維持在1.8%至1.9%的水平，風險大規模集中暴露的可能性不大。

連平提醒，隨着利率市場化和匯率市場化程度的進一步提高，金融市場利率水平及其

結構變動加大，商業銀行業務經營面臨的利率和匯率風險有所凸顯。

關注匯率波動帶來市場風險

他預計，影響商業銀行流動性風險和市場風險的主導因素明年仍將延續，風險管理難度會有所加大，匯率波動引起的市場風險需要重點關注，但各類風險處於可控水平。

細單位吃香 康田苑呎價1.1萬易手



藍田康田苑C座高層01室，以呎價11,016元易手，創該苑同類單位成交價及呎價今年新高。

香港文匯報訊(記者蘇洪鏞)臨近除夕，居屋繼續獲高價承接，世紀21聯誠物業謝寶昭表示，藍田康田苑C座高層01室，實用面積531方呎，以585萬元(自由市場價)易手，折合呎價11,016元，創該苑同類單位

成交價及呎價今年新高。據了解，原業主於2012年以339萬元(自由市場價)購入物業，持貨4年升值約73%。

富誠地產林栢榮表示，黃大仙天宏苑宏景閣中層10室，實用面積554方呎，屬三房兩廳，日前以590萬元(自由市場價)成交，折合呎價10,650元，創近期同類新高。原業主於2009年以264萬元(自由市場價)購入，持有單位7年，是次轉手賬面升值123%。

二手私宅市場亦錄高價成交。中原胡耀祖

表示，馬鞍山海典灣新近錄得6座低層D室易手，實用面積492方呎，以655萬元易手，折合呎價13,313元，創同類單位新高價。原業主於2007年以230萬元購入單位，持貨9年，單位升值約1.8倍。

多個單位錄苑新高價成交

中原陳永強表示，粉嶺花都廣場新錄3座中層F室易手，實用面積413方呎，議價後以438萬元易手，折合呎價10,605元，創同類單位新高價。原業主於2013年以298萬元購入上址，持貨約3年單位升值約47%。

新屯門中心持貨20年升值2.3倍

中原陳漢文表示，新屯門中心9座極高層D室，實用面積517方呎，最新以470萬元同類單位新高價沽出，折合呎價9,091元。原業主於1996年以142萬元購入單位，自住20年沽出單位，賬面升值2.3倍。

仲量聯行：港樓明年最多升5%

香港文匯報訊 今年香港住宅市場焦點落在借貸利率上升及政府推出樓市新印花稅。仲量聯行今日發佈《香港住宅銷售市場》研究報告預計，2017年上述市場壁壘仍將存在。與此同時，愈來愈多買家將採取觀望態度，令發展商積壓存貨。

美國聯儲局本月加息令本港銀行同業拆息(HIBOR)於一個月內上升45點子。儘管本港銀行為防止按揭貸款市場過靜，可能將基於HIBOR的按揭貸款息差維持在具吸引力的水平，惟置業者的還款壓力仍會加重。假設銀行同業拆息在未來四年上升200點子，貸款年限為20年，置業者每按揭貸款100萬港元，每月供款將額外增加1,000港元。

2017年將是關鍵的政策年，香港特區行政長官選舉將於3月舉行。鑑於香港愈來愈依賴內地資金，本港樓市仍然易

受內地監管環境影響，包括內地當局限制在岸資金進行超過10億美元的境外房地產投資。

買家觀望 開發商積壓存貨

存貨方面，仲量聯行預計2016年一手住宅成交量不會超過17,800個，而2017年物業交收量將持續淡靜。該行預計於2017年至2019年期間，市場每年將新增20,000個單位。在利率及印花稅雙雙上升情況下，預計愈來愈多買家將採取觀望態度，令開發商積壓存貨。

仲量聯行資本市場部亞太區董事莫凱傑表示：「住宅需求受壓抑的同時，住宅供應不斷增加，打破市場供需平衡。明年住宅銷量雖可能減少，但我們預計來自中國內地的資金將持續流入，令普通住宅及豪宅資本值大致保持穩定，2017年升幅最多5%。」

加多近山二按成數降至80%

香港文匯報訊(記者蘇洪鏞)長假期過後，發展商有新動作，九建旗下堅尼地城加多近山昨天更新價單，發展商透過旗下財務公司為買家提供之二按貸款，首24個月息率已調整至P減2.5厘，其後為P；較原先首36個月息率為PP為5.25厘減3.1厘，其後為P加0.75厘略為收緊。另外，雖然二按成數維持最高達樓價三成，一二按合共成數由原

來的85%降至80%。

元朗世宙商舖折售

另外，長實繼續折售旗下元朗世宙商舖部分，新近推出第1座共9個舖位，面積介乎299方呎至1,957方呎。消息指，地下6號、8號兩舖率先沽出，面積分別約1,181方呎及573方呎，分別獲以約4,200萬元及2,100萬元成交。

南線通車 W50銀主盤獲承接

香港文匯報訊(記者蘇洪鏞)港島南線昨天通車，沿線商廈錄銀主盤成交，消息指，黃竹坑W50中層5室，實用面積311方呎，物業開價590萬元，

獲買家承價至610萬元承接，折合呎價19,677元。原業主於2014年以約669.7萬元一手買入，迄今轉手物業賬面貶值59.7萬元或9%。

洋房買賣價量均超去年

香港文匯報訊(記者蘇洪鏞)今年樓價先跌後升，豪宅一手市場則越賣越旺。最新統計顯示，單計今年11月，整體洋房買賣登記67宗，創近16個月新高；而今年首11個月一手洋房買賣金額登記逾97.86億元，剛好打破去年全年同類紀錄。市場人士認為，資金持續流入，推動洋房交投並造就高價成交。

中原地產最新公佈統計，11月份整體洋房(包括一手及二手)買賣合約登記錄得67宗，總值25.34億元，較10月的48宗及11.06億元，分別顯著上升39.6%及1.3倍。宗數是創2015年7月68宗後的16個月新高，金額是創2016年8月28.69億元後的4個月新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，反

映資金持續流入，用家及投資者的購買力強勁，帶動整體洋房交投上揚。11月有多宗大額洋房登記，推高整體洋房總值。

一手方面，上月錄得15宗洋房登記，總值13.73億元，較10月的8宗及2.43億元，分別大幅上升87.5%及4.7倍。宗數創8個月新高，金額則創3個月新高。

上月逾億元登記共錄7宗

二手方面，上月錄得52宗洋房登記，總值11.60億元，較10月的40宗及8.63億元，分別上升30.0%及34.4%；二手宗數創16個月新高，金額創7個月新高。該行指，由於一手洋房供應持續偏低，以致二手洋房備受追捧。

而上月不乏巨額成交，期內共錄7宗價值1億元以上的洋房買賣登記，金額最高的是跑馬地藍塘道39號A號洋房，成交價錄2.88億元。其次是九龍塘對面道2B號的2.43億元，南區Shouson Peak壽山村道17G號洋房以2.28億元，名列第三。

而按年計算，今年首11個月一手洋房買賣合約登記錄得99宗，總值97.86億元，金額剛破2015年全年的97.62億元，上升0.2%，創2012年126.97億元後的4年新高。不過受二手疲弱拖累，首11個月整體一、二手洋房登記錄得481宗，總值206.88億元，較2015年全年的545宗及224.82億元，分別減少11.7%及8%。