

價格暴瀉黑客橫行 臨嚴峻監管金融隱患 證監封殺加密貨幣交易所

香港文匯報訊(記者 蔡競文) 內地禁止比特幣及加密貨幣交易活動,令不少平台遷移到香港,亦有外資利用香港資金進出自由的便利,在港開設交易所。近期加密貨幣價格暴瀉,其中比特幣由高位一度暴瀉70%,日本有交易所遭黑客盜走資產,香港正面對嚴峻的監管及金融風險。證監會昨指,已去信7家在港或與港有連繫的加密貨幣交易所,警告它們不得無牌買賣屬於「證券」的加密貨幣,聲明不會姑息任何違規行為。

證監會繼去年9月5日曾發出有關首次代幣發行(ICO)的聲明後,近日針對多家加密貨幣交易所及一些ICO發行人採取了監管行動。證監會昨表示,注意到以每日成交量計算,有多家位於香港或與香港有連繫的加密貨幣交易所均名列全球首20位,該會近日先後致函7家位於香港或與香港有連繫的加密貨幣交易所,警告它們不應在未領有牌照的情況下買賣屬於「證券」的加密貨幣。

確認大部分無提供相關服務

證監會指,這些加密貨幣交易所大部分已確認並無就有關加密貨幣提供交易服務,或已即時採取糾正措施,包括從交易平台將有關加密貨幣下架。證監會在適當的情況下,尤其對漠視《證券及期貨條例》相關條文的加密貨幣交易所和重犯者,可能會採取進一步行動。同時,證監會亦先後致函7個ICO發行人。它們大多已確認有遵從證監會的監管制度,或已即時停止向香港投資者發售代幣。證監會將會繼續密切監察ICO活動,且不會姑息任何違反香港證券法例的行為。

證監會行政總裁歐達禮表示,該會將繼續監察市場,並會在必要時採取執法行動。不過,該會亦促請市場專業人士妥善執行把關工作,以防止欺詐或可疑集資活動,並協助證監會確保法例獲得遵守。

網上發生 受害人恐難追討

證監會昨又促請投資者在投資加密貨幣及ICO和使用加密貨幣交易所的服務時,應注意有關價格大幅波動、遭黑客入侵及欺詐的風險正日漸增加。由於上述活動是在網上發生,受害人可能難以向加密貨幣交易所或騙徒採取追討任何損失的行動。證監會指,過去有投資者向證監會投訴,指他們無法從在加密貨幣交易所開設的賬戶中提取法定貨幣或加密貨幣。部分投訴人指加密貨幣交易所挪用他們的資產或操縱市場,或指交易所平台發生技術故障令他們蒙受重大損失。有數宗針對ICO發行人的投訴指當中涉及無牌或欺詐活動。

證監會中介機構執行董事梁儀表示,投資者若未能全面了解加密貨幣及ICO的風險,或未有為可能蒙受重大損失作好心理準備,便不應作出投資。假如投資者將法定貨幣及加密貨幣存放在不受監管的加密貨幣交易所內,便應注意遭受黑客入侵及資產被挪用的風險。



證監會對ICO及加密貨幣交易所監管

- 2017年9月5日,發表有關ICO的聲明,指視乎個別ICO的事實及情況,當中所發售或銷售的數碼代幣可能屬於《證券及期貨條例》所界定的「證券」,須受到香港證券法例的規管
- 2017年12月11日,發通函指任何機構如提供任何與比特幣期貨合約或加密貨幣相關投資產品有關並構成「受規管活動」的業務,均須向證監會取得適當的牌照或認可
- 2018年2月9日,針對多家加密貨幣交易所及一些ICO發行人採取監管行動:
 - 致函7家位於香港或與香港有連繫的加密貨幣交易所,警告它們不應在未領有牌照的情況下買賣屬於「證券」的加密貨幣
 - 致函7個ICO發行人,它們大多已確認有遵從監管制度,或已即時停止向香港投資者發售代幣
 - 對漠視《證券及期貨條例》相關條文的加密貨幣交易所和重犯者,可能會採取進一步行動

香港文匯報記者 蔡競文 整理

比特幣價格今年大幅回落



歐達禮(左一)表示,該會將繼續監察市場,並會在必要時採取執法行動。資料圖片

本港加密貨幣活動情況

- 以每日成交量計算,有多家位於香港或與香港有連繫的加密貨幣交易所均名列全球首20位
- 有投資者向證監會投訴,指他們無法從在加密貨幣交易所開設的賬戶中提取法定貨幣或加密貨幣
 - 部分投訴人指加密貨幣交易所挪用他們的資產或操縱市場,或指交易所平台發生技術故障令他們蒙受重大損失
 - 有數宗針對ICO發行人的投訴指當中涉及無牌或欺詐活動

香港文匯報記者 蔡競文 整理

ICO 繞過監管 涉潛在欺詐風險

香港文匯報訊(記者 蔡競文) 證監會昨指出,首次代幣發行(initial coin offerings, 簡稱ICO)基本上是利用區塊鏈技術的初創企業進行的眾籌活動。ICO發行人一般會徵詢律師、會計師及顧問等市場專業人士的意見,並在他們的協助下將所發售的加密貨幣建構為功能型代幣,藉此繞過《證券及期貨條例》的監管範圍和規避證監會的監管。

業務須獲證監會牌照認可

該會曾於去年9月發出聲明,闡釋在ICO的安排或相關加密貨幣屬於《證券及期貨條例》所界定的「證券」時,須遵守的發牌及認可規定。

證監會亦告誡投資者防範ICO及加密貨幣所涉及的潛在風險,例如欺詐、流通性不足及定價欠缺透明度。此外,證監會在去年12月11日發出通函,解釋任何機構如提供任何與比特幣(Bitcoin)期貨合約或加密貨幣相關投資產品有關並構成「受規管活動」的業務,均須向證監會取得適當

的牌照或認可。證監會指,若加密貨幣交易所與香港並無任何連繫,或並無就屬於「證券」的加密貨幣或「期貨合約」提供交易服務,證監會對這些加密貨幣交易所及ICO發行人未必有監管權力。然而,一旦發現有欺詐之嫌,證監會可將有關個案轉介警方調查。

郭炳湘斥 60 億重建海員之家

香港文匯報訊(記者 顏倫榮) 尖沙咀中間道11號「海員之家」去年初低調推出招標,並於去年10月底截標,當時市場指至少有8個財團入標,包括新地、信置、帝國集團等。項目近日開標,由郭炳湘旗下帝國集團得,市傳中標價約40億元,低於市場估值的55億元。項目總樓面逾34.6萬方呎,每方呎樓面地價約1.6萬元。帝國集團發言人表示,該重建項目總投資額約60億元,預計2022年落成。海員俱樂部主席黎定基表示,目前的「海員之家」已有50年歷史,會所設施難免老化,遠低於現代標準,無可避免地影響向海員提供的服務。重建計劃將確保海員俱樂部在未來能夠自負盈虧,不僅為海員及其家屬帶來住宿等的新設施,更使海

員俱樂部能繼續向香港廣大的航運業、教會及社區團體提供及擴展服務。

只獲50年酒店營運權

此外,海員俱樂部亦可藉此機會為本港及從世界各地來港的海員提供更多和更好的服務。新的「海員之家」會所重建後將位於大廈低層,而其較較高樓層則為酒店。據指,由於中標財團需負責物業重建,但只獲50年酒店營運權,業權仍歸海員俱樂部,加上在樓面中約5萬方呎樓面需保留作教堂及會所,酒店樓面僅約30萬方呎,因而影響造價。帝國集團主席郭炳湘表示,未來會與海員俱樂部緊密合作,興建一個現代化及切合尖沙咀區發展的嶄新項目。他指,海員俱樂部歷史悠久,為全世界來港的船員及

家屬提供服務,對香港作為國際航運中心十分重要。據了解,海員俱樂部雖然於1967年落成,50年歷史不算特別長,惟海員俱樂部本身和內附的聖彼得教堂,歷史卻可追溯至19世紀中期。

郭炳湘表示,隨着內地經濟持續發展,在「一帶一路」及大灣區的帶動,以及港珠澳大橋的落成,郭氏對香港的經濟、航運業、旅遊業和金融業前景都充滿信心。根據尖沙咀分區計劃大綱核准圖,「海員之家」會址被列作「商業(1)」用途,地盤面積為28,934方呎,項目早前獲批圖則,可於2層地庫上興建1幢40層高酒店及海員會所,非住宅樓面約31.71萬方呎,住宅樓面約3萬方呎,當中「海員之家」會所最多將佔49,514方呎。

無懼股市波動 海之戀加價10%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 股市波動未有減弱發展商推盤信心。長實於荃灣海之戀,愛炫美昨提價加推78伙四房戶,部分單位加價逾10%,折實入場2,084萬元。該78伙全部分佈第5A座A及B室,實用面積1,162方呎,價單售價由2,671.9萬至3,379.8萬元,價單呎價由23,729至29,086元,買家可享最高22%總折扣優惠,折實價由2,084萬至2,636萬元,折實呎價18,509元至22,687元。

長實地產投資董事郭子威表示,股市大幅波動,相信不會影響香港樓市,相反,有機會加快套股換樓,美國料可能會減慢加息步伐,對樓市有利,估計今年樓價仍可上升約10%。

喜遇呎售24917創新高

細單位繼續見千元新高價成交。英皇國際於長沙灣喜遇於過去兩天錄得兩宗成交,其中29樓B室,實用面積410方呎連

天台320方呎,屬兩房戶,成交價達1,021.6萬元,實用呎價達24,917元,成為該盤開售以來的最高平均實用呎價及最高成交價,該成交呎價與新地去年底開售的南昌站大型項目匯豐II的呎價相若。至於29樓C室,實用面積404方呎連天台320方呎,成交價則為944.23萬元,實用呎價約23,372元。喜遇合共136個住宅單位,至今已全數售出,套現超過7億元。

此外,新地於馬鞍山雲海昨以招標形式售出榕海臺第1座12樓D單位,實用面積1,118方呎,成交金額3,500萬元,呎價達31,306元。尚家生活地產旗下沙田九肚山峰自上周推出新春優惠後連沽3座洋房,昨以原價加推麗坪路45號屋,折實售價9,160.3萬元,折實呎價30,978元。遠東發展昨將長沙灣傲凱其中7伙加價約2%至3%,其中29樓A室,實用面積287方呎,價單售價由670.3萬元調升至690.4萬元,加幅約3%。

安寧申改劃顯達鄉村俱樂部 擬建828伙

香港文匯報訊(記者 顏倫榮、蘇洪鏞) 華懋系內股份安寧控股(0128)早前向城規會提交有關顯達鄉村俱樂部用地改劃作住宅發展的規劃申請,城規會昨日披露申請詳情,據悉項目佔地約43.08萬方呎,擬以1.5倍地積比率發展,可建樓面約646,550方呎,發展商擬興建9幢8至17層高住宅大樓及1幢2層高非住宅大樓(另有1層地庫),提供828個住宅單位。

青衣宅地年三十招標

申請人指,現時社會普遍認同須增加土地供應以滿足住屋需要,政府亦承諾將會盡快解決房屋問題,並一直積極尋求增加土地供應的機會,申請人認為今次發展與附近土地用途相容,亦與環境影響取得平衡,可以在荃灣市中心邊陲提供適當的居住空間,合乎政府解決住宅需要的房屋政策。據了解,現時用地劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」,發展商申請改劃為「住宅(乙類)6」用途。擬興建的828個單位,間隔由1至4房,平均單位面

積約780方呎。

顯達鄉村俱樂部於荃灣老圍,安寧控股於七十年代以近600萬元補地價,獲政府批出位於該幅土地的批地契約,用作發展康樂會所附屬夜宿、體育及康樂設施。該會所於八十年代初落成啟用,但隨着社會近三十年來經濟變遷,以及社會對房屋殷切需求,遂提出改劃用途。而有關改劃申請至今仍未獲初步階段,俱樂部現時運作如常,未受有關申請影響。



顯達鄉村俱樂部用地擬改劃作住宅發展,項目佔地約43.08萬方呎。

另外,地政總署昨日公佈,新界青衣寮肚路與亨美街交界的青衣市地段第192號的用地,將於2月15日(農曆大年三十)起招標,並定於4月6日截標。資料顯示,地盤面積約14,376方呎,可建樓面逾9.1萬方呎,指定作非工業(不包括倉庫、酒店及加油站)用途,預料可提供約130伙住宅。中標財團須興建公共交通總站,並可能要進行噪音評估及負責斜坡維修保養工程。

九龍CCL周升2.17% 錄39周高點

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞) 臨近歲晚,樓價指數在高位喘定,反映二手樓價走勢的中原城市領先指數最新報167.89點,按周稍跌0.04%,但仍為歷史次高。中原指出,整體樓價升勢仍然持續,CCL今年春季目標為175點,現時相差7.11點。本周全球股市波動,但相信不會改變本地樓價繼續上升的方向。

九龍樓價再創新高,九龍CCL Mass最新報165.71點,按周升2.17%,升幅39周最大,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指,這反映1月時九龍塘龍翔道住宅地王誕生,刺激九龍樓價明顯向上,指數創出新高。

新葵芳花園雙破頂

葵涌新葵芳花園於短短數天內兩度破頂,中原趙志賢表示,涉及D座高層1室,實用面積418方呎,以650萬元成



新葵芳花園高層一單位呎價15550元成交,創屋苑新高。

交,折合呎價15,550元,樓價及呎價均創屋苑新高,迅速打破日前錄得A座高層1室成交價632萬元舊紀錄,超前2.8%。原業主於2014年以444.8萬元購入,持貨3年多升值46%。