

港商時評

香港金融創新特別是科技創新，邁出了重要里程碑，金管局昨終於批出首批穩定幣發行人牌照。總裁余偉文期待，發行人在管控好風險的同時積極開拓發展空間，推廣合規穩定幣的應用，解決金融和經濟活動中的痛點。

穩定幣的賣點是穩字當頭，推動穩定幣發展同樣宜穩字為先——首批發出牌照限於兩張，正好循序漸進試水溫，先大膽探索，再不斷完善，以確保香港於此領域金融創新的新賽道走穩走遠。

穩定幣作為金融科技新工具，從無到有而規模飆升，迄今仍是方興未艾，未來還有很長的路。尤其在地緣變局日益複雜的情況下，穩定幣不單可作為資產配置的穩陣選擇，其「去中心化」優點也愈來愈受重視，可繞過傳統SWIFT之類體系，加上穩定幣有助便利跨境支付，實現快速交易兼全天候交易，並可繞過銀行之間的中轉手續等。香港作為國際金融、貿易中心，又是國際資產管理中心，總不能夠在穩定幣市場缺席，在金融創新方面落後形勢、跟世界金融的發展步伐脫節，否則樞紐地位難免會打個折扣。

金管局共收到36家機構申請穩定幣發行人牌照，正反映市場對此需求殷切、看好香港潛力。但首批發行人牌照只涉兩張，金管局並指即使將來再發數量也會很有限，符合了穩定幣發展宜穩字為先的準則。始終，穩定幣作為一種虛擬貨幣，即使以穩字掛帥，由市場到公眾對此的接受程度仍遠不及傳統貨幣。過往更曾爆發「幣災」令持有者血本無歸，所以去年中通過的《穩定幣條例》凸顯發展與監管並重，包括為穩定幣發行設立了發牌制度，在反洗錢、儲備資產等都有明確要求。金管局昨強調，發牌設有相當高的門檻，審批時一方面要考慮申請人有否充分風險管理能力和經驗，另一方面是能否提出具體的應用場景及可行的業務方案和發展計劃。而最終獲發牌照的兩家發行人均有銀行背景，首階段先發行港元穩定幣，又參與過金管局相關實驗項目，且會逐步引入更多不同企業（場景方）合作，亦擬開拓海外市場及引入其他幣種。期望兩位新持牌人及日後的持牌人，能在滿足安全要求之餘有效推動香港穩定幣市場健康發展。

香港要在穩定幣市場搞出成績，一大關鍵是須探索創新搞出特色來；除了穩健的監管，「一國兩制」為香港獨特優勢。查當前的穩定幣市場，資料顯示一方面由美元主導，以市值計高達99.5%皆與美元掛鈎，另一方面亦由少數穩定幣主導，最大一隻已佔總市值近六成，規模相當於排名第二的兩倍多和第三名的十餘倍。惟如前所述，新時代迎來新機遇，特別是配合國際資產重置潮起，香港在大中華區首開穩定幣先河，正好扮演金融創新試驗場的功能，外界樂見港元穩定幣同時，也高度期待人民幣穩定幣的誕生，包括作為一種穩定的資產配置載體，及在內地市場及跨境交易的應用等。隨着人民幣國際化進程加快，人民幣穩定幣也可作為其中一塊重要拼圖。

穩定幣發牌為香港探索金融創新踏出重要一步，監管當局既要確保安全到位，提高市場對此信心及普及程度，業界亦要用好牌照機遇推動穩定幣發展，持續擴大更多應用場景推動普及。走穩走妥了，香港穩定幣發展必可走得再遠。

香港商報評論員 李哲

半小時沽出40伙 啟德區賣點多 DOUBLE COAST III 即日套現逾6億

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：本港新盤熱銷情況從上季延續到今月：昨日，會德豐地產、恒地（012）、中國海外（688）及新世界發展（017）合作的啟德新盤DOUBLE COAST III開啟新一輪銷售，價單涉88伙，全日沽出85伙套現6.1億元，更有大手客斥3500萬元買入5伙。發展商稱，為回應熾熱需求，短期或加推項目。

會德豐今年已套現121億

昨早，大批買家到DOUBLE COAST III售樓現場認購。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀透露，A組大手客時段首半小時已沽出40伙，主要為一房（開廚）、兩房（開廚）以及兩房連儲物房（開廚）戶型，套現超過2.79億元。整個DOUBLE COAST系列累售488伙，套現超過37億元。他又表示，會德豐地產今年以來售出1038個單位，較去年提早4個月達成此成績，並已套現近121億元，今年銷售或打破去年紀錄。

黃光耀亦談到，昨日買家中有不少年輕家庭和專業人士，買家欣賞悉尼主題會所園林等多元設施，加上區內交通全面升級，啟德智慧綠色集體運輸系統獲行會通過運輸方案，而項目鄰近其中一個車站。此外，中九龍繞道（油麻地段）已經通車，九龍灣段有望今年中通車，亦令該盤受惠。

大手客斥3500萬買入5伙

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑透露，該行有一組買家斥資約3500萬元購



DOUBLE COAST III新一輪銷售共沽85伙套現6.1億元，售樓處人頭湧湧。

入5個單位。據現場觀察，買家出席率驚人，超出可供發售的88伙近4倍，反映市場對後市充滿信心；投資者入市心態更為積極，主要看好該區租務需求穩健。

美聯物業高級董事布少明表示，該行客源分布以九龍區為主，佔約五成；其次是新界區，佔約三成；港島區則佔約兩成。他認為，項目訂價具競爭力，加上啟德區發展前景備受看好，市場反應熱烈。他續稱，項目投資自住皆宜，用家佔約四成，投資客約六成，入伙後料呎租約60元，可望享有約4厘租金回報。

柏傲莊III料首輪可即日沽清

另外，新世界及港鐵（066）合作發展的大圍地鐵站上蓋柏傲莊III，本週四（9

日）公布首張更新價單，較項目I、II期二手市價約有10%折讓。中原地產新界東高級資深營業董事余志偉預計，此輪銷售用家及投資客比例各佔一半，包括不少內地買家；預計首輪開售可即日沽清，進一步帶動整體樓市氣氛向好。他估計，第三期入伙後呎租可達65元至70元，租金回報有望達近4厘。

至於恒地、希慎興業（014）及帝國集團旗下紅磡首岸（One Victoria Cove）昨日首度開放示範單位予傳媒參觀，為3個無改動示範單位。恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，示範單位預計短期內開放予公眾參觀；項目第一期及第三期本月9日已上載售樓說明書，預計短期內公布首張價單。

樓市氣氛暢旺 CCL連升兩周共1.86%

【香港商報訊】記者韓商報道：反映二手樓價的中原城市領先指數（CCL）最新報153.68點，按周升0.99%，連升2周共1.86%，指數創2023年11月中後125周（近2年半）新高，是3月19日美國聯儲局及本港銀行維持利率不變當周的市況。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，整體樓市氣氛暢旺，雖然未有減息，但銀行相繼推出定息按揭計劃吸客，買家積極入市，新盤銷情理想，二手成交活躍，刺激樓價升浪持續。CCL上周升穿152點，今周再進一步突破153點，現時只差2.32點或1.51%便到達156點目標水平。

中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）報154.84點，按周升0.66%。CCL（中小型單位）報153.40點，按周升0.74%。CCL Mass

及CCL（中小型單位）齊升兩周，分別累升1.57%及1.65%。CCL（大型單位）報155.11點，按周升2.28%，升幅8周以來最大，連升5周共3.68%。

四區樓價三升一跌

分區樓價方面，新界東CCL Mass報169.18點，按周升2.39%，升幅10周以來最大，連升5周共6.66%。九龍CCL Mass報152點，按周升0.58%，連升兩周共1.32%。港島CCL Mass報155.03點，按周升0.34%，連升3周共1.93%。新界西CCL Mass報139.49點，按周跌0.23%。

2026年計，CCL暫時累升6.64%，CCL Mass升6.65%，CCL（中小型單位）升

CCL 樓價指數本周表現		
指數類別	本周數據	與上周比較
中原城市領先指數	153.68	▲0.99%
中原城市（大型單位）領先指數	155.11	▲2.28%
中原城市（中小型單位）領先指數	153.4	▲0.74%
中原城市大型屋苑領先指數	154.84	▲0.66%

6.44%，CCL（大型單位）升7.64%，港島升10.61%，九龍升5.02%，新界東升6.66%，新界西升5.09%。

Q1億元豪宅成交按年大增2.4倍

【香港商報訊】記者韓商報道：中原地產山頂南區、港島南岸、愉景灣及離島區高級資深營業董事何兆棠昨表示，今年首季豪宅市場呈現爆發式增長。根據中原地產山頂南區統計數字，今年首季全港一、二手市場5000萬元以上豪宅成交錄209宗，對比去年同期的104宗，增幅達101%。在金額方面，本季總成交額高達219.58億元，較去年同期的99.38億元大幅飆升約121%。單宗物業的平均價值亦由約9555萬元升至約1.05億元。

實力買家入市決心全面回歸

其中，逾億元大額成交表現尤為突出，全港一、二手億元以上成交佔72宗，按年激增逾157%；涉及金額由48.87億元躍升至129.47億元，增幅高達165%，充分反映市場實力買家對頂級珍稀物業的入市決心已全面回歸。

從地區分布觀察，香港島繼續以絕對優勢領跑，穩站全港豪宅市場的龍頭位置。在

5000萬元以上的成交中，港島區錄得138宗，按年增長約123%；而億元以上的超級豪宅，港島區領先幅度更為顯著，由去年僅16宗飆升至58宗，按年增加263%。數據顯示在經濟環境轉趨明朗之際，位處優質地段，以及具備深厚歷史底蘊及高私密度的山頂、南區及半山豪宅，依然是富豪階層作資產配置的首選目標。九龍區表現同樣穩健，5000萬元以上成交錄得58宗，按年增加近九成；其中啟德新區作為全新豪宅供應核心，佔九龍區成交逾55%。

天御3個月內錄17宗逾億成交

今年首季全港一手豪宅市場表現極其強勁，共錄得146宗5000萬元以上成交，較去年同期的64宗大幅增長近1.3倍，涉及金額亦由55.93億元跳升至155.34億元，按年激增約1.8倍。

值得注意的是，成交明顯集中於過億元的超大額物業，該類別由去年首季僅15宗飆升

至今年52宗，增幅高達2.4倍，其涉資總額更從23.17億元大幅增加300%至93.56億元。當中最為矚目的成交為西半山天御，3個月內錄17宗逾億元成交，涉資約27.29億元，佔逾億元成交總金額約三成。

全港一手市場5000萬元以上豪宅成交

年份	宗數	金額（億元）
2025	64	55.93
2026	146	155.34
按年變幅	▲128%	▲178%

全港一手市場逾億元豪宅成交

年份	宗數	金額（億元）
2025	15	23.17
2026	52	93.56
按年變幅	▲247%	▲304%

資料來源：中原地產

港股本周3個交易日累升777點

【香港商報訊】記者鍾俠報道：美伊暫時停火兩周，市場關注局勢發展。內地PPI三年來首度轉正，亦利好港股。昨日，恒指一度升321點，見26073點，越26000點大關，收市報25893點，僅升141點，26000得而復失。恒科指全日收4860點，升0.8%。國指收8655點，升0.5%，成交金額維持2463億元。

總結全周，港股只有3個交易日，累升777點或3.1%，恒科指同期亦升3.87%。

寧德時代為昨日升幅最大藍籌

當天，重磅初段普遍揚升，收市個別發展，阿里巴巴（9988）全日升2.12%，收125.5元；比亞迪股份（1211）全日升3.24%，收105.1元；中芯國際（981）全日升4.58%，收58.25元；滙豐控股（005）升0.58%，收139.7%元。惟騰訊（700）全日反覆跌0.79%；小米集團（1810）亦跌1.47%。電池股寧德時代（3750）AH股同造好，H股收市報681.5元，升9.02%，成即日升幅最大藍籌股。

香港金管局收市後舉行穩定幣發行人技術簡報會，國泰君安國際（1788）午後應聲炒高48.35%至3.59元，最終收市報3.09元，升幅27.6%，成交金額大增至56億元。耀才證券金融（1428）全日亦升5.5%。

本月料有更大波幅出現

香港股票分析師協會副主席郭思治表示，4月大市經過一輪急升後，形態上已扭轉成先低後高，月內波幅暫為1172點仍略偏窄，加上一個月高低位不該出現4個交易日內，本月餘下交易日會有更大波幅出現。另外，大市近日成交金額略見反覆，動力方面似未見配合。

展望後市，中信證券報告指出，在基本面前預期充分調整後，疊加「十五五」政策催化，港股有望在4至5月迎來估值擴張行情。建議關注科技板塊中業績預期已充分調整的互聯網和半導體板塊，整體維持較高業績增速、海外商務拓展變現或延續的醫藥板塊，以及基本面前預期觸底、低估值+高股息的消費板塊和受益於油價回落、人民幣升值的航空板塊。

UA財務料放債人新規推動向大型品牌集中

【香港商報訊】記者韓商報道：香港2026年新修訂《放債人條例》，重點分兩階段加強規管持牌放債人。UA亞洲聯合財務（UA財務）昨舉辦記者會表示，百分百支持港府規管新政，並完善持牌放債人規管框架，相信新措施可有效從制度層面防止過度借貸，維護市民的財務健康。他又預期，新規將淘汰部分不合規的小型放債人，推動市場資源向大型品牌集中。

料淘汰部分不合規小型放債人

新修訂《放債人條例》從2026年8月起實施第一階段主要有三項措施：1)為低收入人士的無抵押個人貸款設立「還款佔入息比率」（DSR）上限。月入6000元或以下者，上限為35%；月入6001元至12000元者，上限為40%。2)禁止放債人要求借用人提供貸款諮詢人。3)規定放債人在借貸廣告中加

入公司註冊處指明的風險提示字句。

UA財務指出，設立DSR還款比率上限能有效避免基層市民陷入滾滾債泥沼。UA財務行政總裁兼執行董事雷俊傑表示，港府對放債人的新規管，與公司長期奉行的負責任借貸原則完全一致。相信統一規管標準能有效優化行業生態，剔除不合規的放債人。

雷俊傑表示，目前月入12000元或以下的客戶群佔UA財務整體貸款組合約2%，公司整體壞帳率一直穩定維持在個位數字，優於行業平均水平。他又透露，UA財務審批貸款通過比率行內最高，差不多七成的顧客都會獲批，所以他形容公司「有貸無類」。

至於新修訂《放債人條例》第二階段將於2027年6月起實施，屆時會要求部分放債人加入並使用該系統「信資通」，作為審批無抵押個人貸款時的信貸資料來源。