



16-08-2024 Market News

世界指數

環球指數

外匯/ 貴金屬

道瓊斯

▲ **40563.06**
+554.67 (+1.39%)

標準普爾500

▲ **5543.22**
+88.01 (+1.61%)

納斯達克綜合

▲ **17594.50**
+401.90 (+2.34%)

環球指數

最新
今日波幅

變動
變動率

亞洲區/太平洋區

滬深300

▲ **3341.95** +32.71
3297.97 - 3356.76 (+0.988%)

上證綜合

▲ **2877.36** +26.71
2839.39 - 2889.09 (+0.937%)

深證成份

▲ **8370.12** +59.12
8288.71 - 8439.69 (+0.711%)

東京日經225

▲ **36726.64** +284.21
36381.40 - 36885.16 (+0.780%)

首爾KOSPI

▲ **2644.50** +23.00
2632.44 - 2653.71 (+0.877%)

台北加權平均

▼ **21895.17** -132.08
21895.17 - 22089.04 (-0.600%)

曼谷證交所

▼ **1289.84** -2.85
1279.34 - 1293.10 (-0.220%)

吉隆坡綜合

▲ **1612.94** +0.59
1605.69 - 1614.69 (+0.037%)

新加坡海峽時報

▲ **3315.73** +29.45
3287.34 - 3318.91 (+0.896%)

定期存款利率 2024

低門檻港元定存利率高達 6 厘+比較各銀行優惠



低門檻 6 厘定存

工銀亞洲推出開戶迎新賞，新客戶在推廣期內透過指定途徑開立「理財 e 時代」賬戶／「綜合賬戶」、「綜合投資賬戶」及成功申請 ICBC 聯合出版信用卡，可享迎新賞包括港元三個月定存年利率 6 厘（定存優惠推廣期至 2024 年 10 月 31 日）等，每筆定期存款起存額為 1,000 元，優惠只適用於該行零售個人新客戶透過手機銀行「e 定存」開立之首 10 萬元的 3 個月定期存款。

港元 3 個月定期存款利率 2024

現時 3 個月定期存款年利率達 3.5 厘或以上（註：起存額 10 萬元新資金或以下，下同）的銀行包括：工銀亞洲、平安壹賬通、富融銀行、星展銀行、恒生銀行、渣打銀行、大眾銀行等。



3個月定期存款利率

按銀行一般理財戶口計（定存金額10萬或以下之利率）；除特別注明，利息以10萬元新資金計

銀行	起存額	年利率	10萬元定存估計可獲利息	條款詳情
工銀亞洲	1,000元	6.00%	1,500元	須滿足指定開戶要求, 詳情
平安壹賬通	100元	3.90%	975元	詳情
富融銀行	-	3.70%	925元	詳情
星展銀行	5萬元	3.60%	900元	詳情
恒生銀行	1萬元	3.50%	875元	詳情

< 1 / 3 >

來源：銀行資料整理，利率或隨時改變，一切資訊以銀行公布為準，資料截至8月15日



6個月定期存款利率

按銀行一般理財戶口計（定存金額10萬或以下之利率）；除特別注明，利息以10萬元新資金計

銀行	起存額	年利率	10萬元定存估計可獲利息	條款詳情
星展銀行	5萬元	3.75%	1,875元	詳情
平安壹賬通	100元	3.70%	1,850元	詳情
富融銀行	-	3.60%	1,800元	詳情
恒生銀行	1萬元	3.50%	1,750元	詳情
工銀亞洲	5萬元	3.50%	1,750元	詳情

< 1 / 3 >

來源：銀行資料整理，利率或會隨時改變，一切資訊以銀行公布為準，資料截至8月15日



12個月定期存款利率

按銀行一般理財戶口計（定存金額10萬或以下之利率）；除特別注明，利息以10萬元新資金計

銀行	起存額	年利率	10萬元定存估計可獲利息	條款詳情
平安壹賬通	100元	3.70%	3,700元	詳情
天星銀行	1,000元	3.60%	3,600元	詳情
工銀亞洲	5萬元	3.45%	3,450元	詳情
星展銀行	5萬元	3.40%	3,400元	詳情
渣打銀行	1萬元	3.30%	3,300元	詳情

< 1 / 2 >

來源：銀行資料整理，利率或隨時改變，一切資訊以銀行公布為準，資料截至8月15日

九旬炒家接中環中心「火棒」 輸七千萬、呎價 1.3 萬
原文網址: 誠哥又贏一仗!九旬炒家接中環中心「火棒」
輸七千萬、呎價 1.3 萬



高息環境下，投資者融資情況亦見嚴峻，不少投資者開始低價沽售手上物業以減低負債。原由亞洲地產創辦人蔡志忠持有的中環中心 22 樓，在 5 年前拆售全層 12 個單位，當時全數沽清套現約 11 億元。據了解，當時其中一個拆售單位由林姓投資者以 1.14 億元承接，惟最新有消息指出，該單位以「震撼蝕讓價」4,200 萬元沽出，帳面勁蝕 63%，樓價蒸發約 7,200 萬元，而成交呎價則低至約 1.3 萬元，創該廈過去十多年新低水平。

成交呎價低見 1.3 萬

據代理最新消息，上述大蝕讓成交單位為中環中心 22 樓 11 室，建築面積 3,184 平方呎。該單位早前叫價 6,200 萬元，新近以 4,200 萬元沽出，成交呎價僅 13,191 元。

單位目前由基金管理公司租用，租約至 2025 年 8 月完結。以是次成交價作計算，新買家可享 3.3 厘租金回報，呎租近 36.5 元。

九旬老炒家 1.14 億「接火棒」 貼錢認輸離場

翻查資料指，長實地產（1113）在 2017 年 11 月以約 402 億元，出售中環中心 75% 業權，承接買家為由多名投資者合組的財團，平均呎價約 3.3 萬元。上述中環中心 22 樓全層，由資深投資者蔡志忠接手，並於 2019 年拆售全層 12 伙單位，套現 11 億元。

2017 年投資者財團 402 億向長實買入 平均呎價 3.3 萬

是次大蝕讓的中環中心 22 樓 11 室，於 2019 年 4 月份透過益利(香港)實業有限公司（BEST PROFIT (HK) INDUSTRIAL LIMITED）以 1.14 億元買入，呎價 35,804 元，公司董事包括一位林姓投資者，據悉為一名年約 93 歲的資深老炒家。

代理指出，該名資深老炒家以製造膠招牌起家，料睇淡後市，自己「貼少少錢」沽出物業以減低自身債務。

內地疫後首次舉行「不明原因肺炎」應急演練 網民：又要開始了？



近期，內地多地陸續舉行「不明原因肺炎」應急演練，模擬處置突發的群聚感染，為繼 3 年新冠疫情後，官方年度傳染病應急演練首度針對「不明原因肺炎」，引發外界關注。

內地自 2022 年 12 月解除長達 3 年的疫情封控措施，而 2022 年、2023 年度疫情防控應急演練，針對的是「突發急性傳染病」。不過今年，各地舉辦大規模「不明原因肺炎」應急演練，例如周三（14 日）網傳一張得標通知截圖顯示，河南鄭州本月將舉辦一場「不明原因肺炎」應急演練。

消息隨即引起網民關注，質疑是否在釋放什麼訊號，甚至是否又要開始為封控做準備，還有人直言這種演練是浪費錢，直呼不想再經歷一次。

自 5 月起，多地已相繼舉辦有關演練，一些醫院也舉辦院內群聚感染演練。官方通報顯示，地方是在收到「國家疾病預防控制局關於做好 2024 年傳染病疫情應急演練工作的通知」後，組織舉行「不明原因肺炎」應急演練。

其中，陝西寶雞市於 13 日演練從醫療機構接診發現不明原因肺炎疑似症狀患者後的處置過程；北京市石景山區則在近日針對模擬一家兩口陸續出現流感症狀，自行服藥 3 天無效，經專家會診後，報告聚集性

不明原因肺炎疫情，進行應急處置全過程演練。

而安徽省馬鞍山市亦在 7 月 4 日舉辦聚集性不明原因肺炎疫情應急處置演練，模擬某地發生一起聚集性不明原因肺炎疫情，後經實驗室鑒定為一種全新的冠狀病毒新亞種。更早時的 6 月 27 日，雲南騰衝市亦舉行「境外輸入不明原因肺炎聚集性疫情」處置應急演練，模擬境外移入不明原因肺炎病例導致本地發生群聚疫情。

4 月 17 日，四川成都召開 2024 年全國傳染病應急處置工作會議，強調要以加強重大疫情應急處置能力建設為中心，貫徹落實高品質發展新要求，以傳染病應急演練為抓手，強化領導，完善機制，聚焦重點，補齊短板，不斷完善傳染病應急預案體系，全面強化傳染病應急隊伍建設，持續加強傳染病疫情應急演練，扎實做好傳染病疫情應急處置和災後應急衛生防疫等工作。

內地 KTV 攻港！「魅 KTV」月租 30 萬落戶蘭桂坊
料最快 12 月開幕



零售市道疲弱，核心區空置率高置，租金較高位大幅回落，有內地品牌趁機攻港，並搶佔夜場生意。市場消息透露，在內地擁有超過 500 間分店的 KTV 品牌「魅 KTV」，最新進駐「蘭桂坊之父」盛智文持有的中環蘭桂坊加州大廈低層單位，每月租金約 30 萬元。

盛智文確認租務 料更多內地公司來港開拓業務

市場消息指出，上述物業為中環蘭桂坊加州大廈 4 樓全層，面積約 7,400 平方呎，每月租金約 30 萬元，呎租約 40.5 元。

「蘭桂坊之父」盛智文回覆《香港 01》確認該宗租務個案，他表示，好開心有新租戶進駐旗下加州大廈，為該廈第二個來自內地的租戶，他預計「魅 KTV」將會在今年 12 月開幕，又透露該店將會由新加坡設計師負責裝修及設計工程。他又估計，未來將會有更多內地公司來港開拓業務。

市傳簽下 3 年死約 最快今年 12 月開幕

上址新租戶為內地 KTV 店「魅 KTV」。據了解，該內地 KTV 品牌近期與業主一方直接洽談租務，預計簽下「3+3」租約，即 3 年死約及 3 年生約。市場預計該 KTV 店短期內進行裝修，或最快今年於 12 月開幕。

全國擁 528 家分店 並有 142 家正在籌備

「魅 KTV」為內地知名 KTV 品牌，據該集團網站資料，該品牌在全國擁有 528 家分店，而正在籌備的分店則有 142 家，規模龐大。而上述蘭桂坊加州大廈 4 樓租務，預計將作為進軍香港的首家旗艦店。

市傳魅 KTV 早在 3 月到港考察

值得留意，在今年 3 月至 4 月份，市場已有消息內地「魅 KTV」已派團隊來港考察，惟當時因租金及版權等問題需要解決，暫未有進展。

據了解，「魅 KTV」近年在內地不斷擴充，其內部裝修設備、服務體驗較佳，KTV 房間四面牆均是大螢幕，中間設有小舞台，並放有落地型咪高峰，吸引不少港人前往。

事實上，近年香港興起北上消費，坊間早已有大量北上消費攻略，其中「魅 KTV」也是被推介的選項之一。如福田的領展中心分店，每日營業時間由早上 10 時至翌日清晨 6 點，人均消費為 141 元（人民幣）。

移民「後顧之憂」各地遺產萬萬「稅」

專家教用壽險破解保身家



只要做多一個動作，就可以慳唔少遺產稅？近年不少人有意移民英國、台灣及全球各地，但對過往習慣享受寬鬆稅制的香港人來說，移民處理個人財富時，恐怕會不小心忽略遺產稅這一環。如果事前為遺產分配沒有作任何準備，後人領取遺產時，辛苦得來的財富可能會大打折扣。所以有專家提醒，不論資產多寡，在移民前亦應先購買人壽保險做財富傳承，預先做定兩手準備，方為上策。

很多時候，大眾都會認為，身家需要累積到一定程度，或者年紀漸大時，才會需要思考資產傳承問題。但近年出現移民潮後，計劃移民或已移民的港人，因各地或會有不同比例的遺產稅（Inheritance Tax），故此發掘各式各類的資產管理工具，去保存最大份額的身家，變成不少市民相當「頭痕」的問題。

港人移民熱門地英國 遺產稅高達 40%

從事大額保險及高端財富管理的亞溢利集團（R.E. Lee Group）行政總裁盧啟賢（Calvin Lo）表示，以近年港人移民熱門地的英國為例，當移居英國並成為當地的稅務居民後，一旦過世，若將遺產轉贈予配偶或法定伴侶以外的人士，儘管是至親的子女或孫兒，只要身家超過 32.5 萬英鎊（折合約 325 萬港元）免稅額，都要開始繳付高達 40% 遺產稅（IHT）。

而如果將房產留給後人，則可有額外 17.5 萬英鎊的免稅額，即變相將遺產稅免稅額，增加至 50 萬英鎊（約 500 萬港元）。另外，若房產在

期間有所增值，更要再付上 28% 的增值稅，可謂相當「剝削」。

Calvin Lo 指，經常會遇到的情況是，父或母總會以個人名義出資，為其準備移民或讀書的子女預先在海外購入「安樂窩」。惟當其父母離世後，子女若要繼承當地資產時，才驚覺碰上了要繳付 40% 遺產稅及 28% 增值資產稅，變相連環踩中稅務「炸彈」。

如當事人無能力繳付相關遺產稅，而情願選擇轉賣資產的話，亦同樣需要額外繳付高額增值資產稅，令人進退兩難。他表示，若每一代都漠視財富管理，最終只會一直被英國政府分薄遺產，慘成俗語所講的「富不過三代」。

中產家庭同大機會落入遺產稅網

Calvin Lo 奉勸港人，不要以為相關遺產稅項事不關己，因為只要擁有千萬港元或以上的資產規模，其實已有極大機會，落入英國遺產稅的稅網。「唔駛去到富豪級數，香港好多中產家庭，已經會有咁嘅身家。好多香港人死捱爛捱，都係想將咁多年嚟辛苦賺返嚟嘅錢，盡可能留畀下一代，如果要白白畀政府做稅收，真係會好肉赤。」

不止是英國，其他移民熱門地，如台灣及日本的遺產稅亦不少。為此，Calvin Lo 建議，移民人士應該要在出發前，應做好香港及海外資產財富管理，因為一旦成為其他地區的稅務居民後，很多資產已被列入計算。而他指，最簡單合法可以節省遺產稅方法，正正是購買人壽保險。他解釋，因壽險中的保險賠償金，並不屬於遺產一部分，故無論金額多寡，都無需納入遺產稅之中。同時，保險賠償辦理遠較遺產容易，亦不需要經過冗長遺產處理法律程序，一舉多得。甚至可以演變成財富「瀑布」，錢滾錢，由一代傳承至下一代。

妥善財富管理 令遺產心意倍增

Calvin Lo 舉例指，倘若兒子移居英國，其父當時為他購入 300 萬英鎊（約 3000 萬港元）的房產，而在父親百年歸老後，房子升值至 500 萬英鎊（約 5000 萬港元）。在沒有進行財產管理的情況下，兒子要領回老父留給自己的大宅（即遺產），撇除首 50 萬英鎊免遺產稅，當事人繼承該筆遺產時，需向政府繳付剩餘 450 萬英鎊所引起的 40% 遺產稅，即 180 萬英鎊（約 1800 萬港元）。

值得注意的是，大宅在購入至今，所升值的 200 萬英鎊（約 2000 萬港元），同需先繳付 28% 的增值資產稅，即 56 萬英鎊（約 560 萬港元）。換言之，兒子得到父親留下來的遺產前，已先要「打五十大板」，繳清

總值 236 萬英鎊（約 2360 萬港元）的稅務。

Calvin Lo 大嘆，「好多人生活嚟香港多年都無咁嘅稅制，所以好易會忽略。突然要煩籌錢去畀高額遺產稅，真係會好頭痕。」同時教路，以上述個案為例，很可能其實只要花費數十萬英鎊，去購買保額足夠應付遺產稅連同增值資產稅的壽險予子女，便可輕鬆免除後代的煩惱。他又提醒，港人若有意欲赴港到高稅制地方生活，理應預先做好周全財富管理，在出發前預先準備好保單，會更穩陣。以上案例正突顯了在稅務潛在風險安排上，作出有準備與沒有準備的區別。

壽險節省遺產稅 需多方面配合

不過，購買人壽保險合法節省遺產稅及增值資產稅，亦有不同地方要注意。Calvin Lo 提醒，若想利用人壽保險合法節省遺產稅，投保人亦要身體狀況配合，才能達至最佳效果，否則保費有機會相應提高，令成本增加，故此愈早規劃會愈「著數」。

「另一方面就係，我哋無水晶球，唔會知本身層樓買返嚟，之後會升值幾多，所以及早買完壽險，最好我哋都要每年回顧一次，睇下保單嘅保額係咪仲足夠。」當然，更重要的是，如想購買大額人壽保單的人士，更應向合適且與熟悉國際市場的保險經紀，尋找適合自己的保險計劃。一方面其會較了解不同地區稅制及法例，另一方面更可按客人需要，制定貼合自己的人壽保險方案。

最後，Calvin Lo 表示，由於每一個個案不盡相同，故此此類度身訂造的壽險文件，需要按照其獨特性及不同要求而作出長遠財產規劃。在制訂雙方協議上的字眼，亦要尋求專業法律意見，以確保萬無一失，避免日後受到法律挑戰。

上述個案因私隱問題而有所改動，亦僅屬其個人經驗分享，並非法律或財務建議。

各地遺產稅率一覽

國家或地區	免稅額（不包含物業）	遺產稅
英國	32.5萬英鎊（折合約325萬港元）	最高40%
台灣	1,333萬新台幣（折合約320萬港元）	最高20%
日本	基本個人免稅額3,000萬日元，另外每位法定繼承人+600萬日元免稅額	最高55%

資料來源：各國官網

The End

Thank You