

的士牌爆升 回報勝樓市

行業透明度較低 新丁未宜貿然入市

香港文匯報訊 (記者 陳遠威) 被視為經濟寒暑表的的士牌價近月再被炒高，推升至約680萬元的歷史高位，有分析認為，牌價瘋狂，主要由於美聯儲推出QE3及低息環境持續在推波助瀾，加上現時樓市降溫，預計受資金流入帶動，的士牌價將可繼續攀升。



■低息環境持續，被視為經濟寒暑表的的士牌價近月再被炒高，推升至約680萬元的歷史高位。

資料圖片

消費得「喜」

稅貸增理財彈性 留意低息陷阱



Citibank環球個人銀行服務
信用卡及無抵押信貸業務總監
伍楊玉如

臨近年尾，又是時候收到「綠色信封」，交稅多少或會令人增添煩惱，但也可帶來便宜借貸的機會。精明的貸款者或會留意到市面上有銀行提供不同的稅貸產品，全年稅貸利率低加上貸款額可高達月薪的10多倍，除了用作交稅之外，更可趁低息套現，好過一個豐富的聖誕新年。

稅貸息低而貸款額高，加上申請方便，令不少人都以稅貸來支付進修、生意周轉或實現其他大計。事實上，對比其他貸款，申請稅貸實在比較簡易，方便應付不同的人生需要。

市面上的稅貸計劃各有不同，但建議市民在比較時，除留意利息、貸款額外，更要查看還款期長短、還款方式，以及手續費等細節，貨比三家。部分銀行在利息收費方面，會將貸款額分成兩部分計算，各部分收取的利率皆有不同，其中利率較低的部分只適用於交稅部分，而貸款額中作其餘用途的部分，則會以較高的利息計算。此外，今年有些銀行推出的低利息稅貸計劃，其中低息貸款額只限繳稅額1倍，或須同時惠顧其他銀行服務，例如申請樓宇按揭貸款，方可享有低息優惠。

因此，若申請稅貸的目標並非單純為交稅，而同時為了套現作其他用途時，消費者應該細心留意稅貸利率的安排和計算方式，選擇以單一利息去計算整筆貸款額的稅貸，更容易理解。

此外，有銀行會以「還款假期」來拉低實際年利率，但若計算其整體利息，該支出卻會高於其他銀行。因此，選擇一個簡單及清晰的稅貸計劃，就最能保障貸款者的利益，免受其複雜利率計算而被誤導，招致付出利息較高的結果。

在貸款額方面，現時市面上的稅貸產品最高可達月薪12倍，讓貸款人享受更高的財政彈性，但高貸款額等於每月還款額亦會較高。因此貸款人在申請時，亦須注意每月還款額佔月薪的比率，以免帶來個人或家庭經濟上的負擔。

對比過去稅貸一般只容許最長12個月的還款期，現在市面上有部分銀行已經可以提供較長的還款期供貸款者選擇，其中最長的可達48個月，令貸款者每月還款更輕鬆，計劃每月家庭支出時亦可較具彈性。

時富理財錦囊

QE3下應慎選投資資產及區域



在全球經濟疲軟的背景之下，各大央行不斷出合刺激措施，諸如日本QE9，美國QE3，歐洲的OMT計劃和新興國家的降息降準。在貨幣泛濫的節節，投資者的資產配置和投資區域選擇非常重要。

投資地區方面，筆者認為應該重美國和新興市場，輕歐洲區域。近期，美國方面公布的數據來看，房地產市場逐漸回暖，消費者信心也穩步提升，或預示着經濟復甦的跡象，並且就業市場有好轉的勢頭，一切證據都表明美國經濟逐步回歸到正常軌道。

歐洲方面雖然出台了許多拯救歐元區的措施和計劃，但是實質性問題遲遲未解決。而且歐元區經濟基本面依然看不到希望，失業率高企，製造業低迷。即使西班牙、意大利等國家申請援助，希臘問題解決，但是歐債危機的解決不是一朝一夕之事，而是一項漫長而艱苦的事情。所以筆者並不建議配置歐洲風險資產，性價比相對不高。

新興市場方面，我們認為未來潛力巨大，一系列的貨幣寬鬆必將帶來一輪資產升值，而且從經濟基本面來看，許多新興市場國家財政情況健康，人口勞動力旺盛，經濟正處於快速發展階段。所以筆者建議新興市場和美國是投資區域首選。

關於投資品種來說，筆者認為股票、黃金是首選。當今經濟依然低迷，企業業務萎縮，所以很多企業財報不甚理想，造成眾多企業PE遠離合理水平。不過經濟總是在投資者不知不覺中復甦，投資者應該提前布局那些低PE、毛利率高、企業持續盈利的公司。一旦資金進入股市，這些企業必將首先受惠。

另外，黃金雖然短期內或因美國就業數據好轉而走低調整，因為投資者會擔心美聯儲是否會縮小QE規模。不過筆者認為每一次黃金走低都是入場的好機會。因為非農新增崗位遠遠沒達到降低失業率的範圍內，只有每次就業人口增加20萬以上且持續一年以上，才有可能降低美國失業率至美聯儲期望的範圍內。現在擔心QE規模縮小有點杞人憂天，為時過早。

簡單而言，投資者應先擇區域再選投資品種，這樣必將給投資者帶來相對較好的收益。

自1994年當時政府停發的士牌後，市區的士牌價已由約200萬元，增長2.4倍至現時逼近700萬元水平，回報穩定而且風險較低，有不少買家視之為另類投資保值選擇。

市區牌價9月衝上逾650萬元

回顧今年的士牌價走勢，據的士聯合交易所網站資料顯示，1月份市區的士牌價重上逾500萬元高位後，再於7月份突破600萬元，並在9月份衝上逾650萬元，受9月份QE3出刺激，下半年牌價增速明顯加快；新界的士牌價亦由1月份約330萬元，上升至7月份逾425萬元，並於9月份突破475萬元水平，10月份走勢仍在持續向上。

首10個月升達36% 跑贏樓價

市區的士牌價今年首10個月升幅已高達36%，跑贏樓價有餘，中原城市領先指數(CCL)最新報114.35點，年初至10月底止升幅為21.44%。市區的士牌價於2010年初為380萬元，至今升幅

78.95%，相對而言，期內樓價指數升幅為52.73%，難怪會有部分買家對的士牌情有獨鍾。

業界人士表示，市區的士牌價於2010年3月升至400萬元時已十分嚇人，惟若當時買入，現時出售不計放租收入賬面仍淨賺逾200萬元；而按現時市況，就算在680萬元高位買入，加上以約20萬元買部舊的士用作放租，總投資額約700萬元，以近2萬元市區的士月租計，年回報率仍可達3.429%，並且最高可獲85%按揭。

營運雜費多 分薄收租利潤

此外，入市的士牌要留意，營運開支如折舊維修、商業登記、保險及報稅等約需3萬至4萬元，另加一次性過戶費1,000元，而租金亦會因應市況出現調整，投資風險程度與買樓收租相若。

有分析指，的士牌交易透過車行代理進行，投資的士牌不受監管機構負責，而價格透明度及資產的流動性亦無法與投資市場相比，因而對的士市場沒有一定認識者不宜貿然入市。

的士大王坐擁611個市區牌

香港文匯報訊 (記者 陳遠威) 據運輸署資料顯示，截至9月份持有最多的士牌車主獨佔了611個市區牌以及187個新界牌，而位列第2的車主則分別持有189個市區牌及81個新界牌；知情人士透露，該名擁有數百個牌照的人士便是第2代「的士大王」泰和車行的伍海山。

父業發揚光大 市值逾50億

以現時680萬元市區的士牌價及480萬元新界

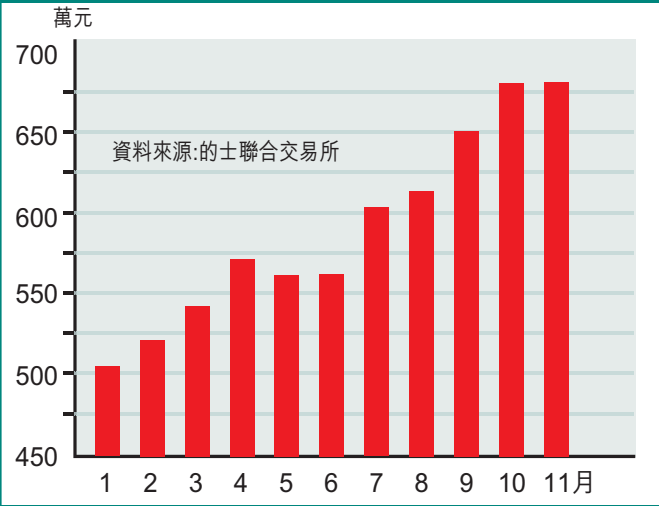
的士牌價推算，伍海山持有的士牌總值逾50億元，消息指他早年繼承其父親、前香港的小巴商總會會長伍煥的車行後，開始利用銀行貸款擴充車隊，更在2008年趁金融海嘯爆發開始大舉掃入的士牌，至今已將持牌數目增加約80%。

為減輕路面污染及道路擠塞的情況，有關當局自1994年起決定停發的士牌，將市區的士及新界的士登記總數維持在15,250部及2,838部，而大嶼山的士亦維持在50部。

香港近年市區的士牌價走勢



2012年市區的士牌價走勢



美聯觀點



歐遊打折購物看BSD

近期市場比較關注的消息，莫過於港匯轉強和政府推行物業市場BSD(買家印花稅)，前者消息一出，資金流入證據確鑿，股市即時作出反應，後者市場反應也不弱，當政策甫推出，睇樓量和成交量均應聲回落。當然，女神的反應更是一絕，港匯轉強，歐元下跌，到歐洲打個轉即是打個折，筆者一向認為自己對市場的敏感度堪稱快、狠、準，可是面對着女神的消費觸角，莫不雙腳跪地。

國際資金流入香港得到證實，可是由政府公佈消息到筆者執筆日為止(2012年11月05日)，銀行體系結餘，只增加了300多億港元，港股一天的成交額也不夠，那流入資金跟香港股市的關係，表面上只徘徊在感情關係，筆

者心裡也不禁一寒：影響港匯何其容易！可是回頭一想，資金流入真的只在近日開始流入嗎？若然資金流入香港已經有一段日子和數量，只是沒有觸及港元強方兌換保證，那麼近日的升市便有跡可尋，即時由政策市變成資金市，只要資金仍然留在港股，市底依然強勁，當然以上只是筆者的估計，對此無法證實，音樂何時完結，看官敬請密切留意！

政策矛頭料指向國際游資

至於BSD全稱是Buyer's Stamp Duty，市場戲稱Buy & Sell Depression(買賣消沉)，眾人皆認為此政策的矛頭是指向內地買家，但筆者就認為矛頭指的應該是國際游資。以

筆者的觀察，流入香港的內地資金，港府心裡有譜，可是國際游資相對港府，乃是未知數，港府為免牽連甚廣，務必嚴陣以待。財爺多次出口術港府將嚴控物業市場，在筆者眼中，混亂程度也相對較大，治亂世，用重典，政府要改變市場的失衡狀況，一般都會矯枉過正，準備上車人士不妨耐心等待兼儲好彈藥。

女神細心聽完筆者以上分析後，得出一個結論：「既然如此，我們應該暫時離開亞洲迴避一吓，你不是常說趁低吸納嗎？現在歐元回落，正是好時機。」我只能說一句：「教我不愛她？」

■美聯金融集團副總裁 陳偉明博士

「智」潮信用卡設計贏iPhone 5

建行(亞洲)eye信用卡舉辦「智」潮信用卡設計大賽，由即日起至2012年11月30日期間，透過Facebook參加「eye信用卡一眨眼贏大獎」比賽，設計專屬個人eye信用卡並獲最高和第二名票數的參加者，可分別贏取iPhone 5和iPod touch一部。

網上申請私貸享300現金回贈

Citibank推出私人貸款優惠，由即日起至2013年1月31日，新客戶經網上成功申請及提取Citibank「特快現金」或「卡數結餘轉戶」，即可獲高達300元現金回贈；此外更有機會贏取Galaxy Note II一部，名額5個。成功遞交網上申請表並交齊所需文件，可享100元現金回贈。成功申請並提取貸款，可享200元現金回贈及有機會贏取Galaxy Note II一部。Citibank「卡數結餘轉戶」貸款額高達月薪21倍，接受任何入息證明。

十大表現最佳及最差基金

基金類別	一年回報(%)
菲律賓股票基金	42.72
泰國股票基金	36.23
新加坡及馬來西亞股票基金	32.86
英國小型企業基金	21.47
新加坡股票基金	19.99
東盟股票基金	18.30
馬來西亞股票基金	17.20
其他小型企業基金	15.67
香港股票基金	14.07
新興市場及高收益債券基金	13.15
歐洲貨幣基金	-6.09
天然資源及能源基金	-6.03
日本股票基金	-4.11
韓國股票基金	-1.93
認股權證及衍生工具基金	-1.48
日本小型企業基金	-1.18
美元貨幣基金	0.54
港元貨幣基金	1.07
印度股票基金	1.41
英鎊貨幣基金	1.50

數據截至2012年10月26日
資料來源：香港投資基金公會/Morningstar Asia Ltd.