

# 雍雅山19億內部轉讓

## 全租予同一公司 疑「賣殼」避BSD

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 資深投資者羅家寶旗下沙田雍雅山洋房，於今年4月底一手住宅銷售新例實施後，至今仍未上載全新樓書，但土地註冊處顯示，再有20座洋房已登記，連同較早前曝光的1號屋，全數21座房登記總額19.473億元，並已全部租予同一間公司，為期3年。雍雅投資物業經理王慶新昨表示，全數21座洋房均屬內部轉讓，部分曝光的有限公司董事是相關人士，其餘有限公司的資料將陸續披露。業界估計，不排除有關交易可在日後以「賣殼」連租約形式售樓以迴避支付額外印花稅。

事實上，政府連番出招令豪宅交投幾近冰封，雍雅山於去年10月初已公布銷售部署，惟項目叫價進取，入場費達8,400萬元，加上10月底政府推出買家印花稅(BSD)，豪宅買家更為卻步，樓盤一直未「破蛋」。發展商於今年3月決定轉賣為租，先推前12幢洋房(不計董事屋)，實用面積由2,133方呎至2,320方呎，以入場費月租15萬元計，實租由70元起，挑戰新界區洋房呎租新高。不過，發展商一直未有透露此項目的出租情況。

### 不同公司購入 同一公司承租

土地註冊處資料顯示，新近「上榜」的20座洋房由不同公司購入，登記金額由7,250萬元至1.457億元，均租予同一

間公司BEECH SKY INVESTMENTS LIMITED，租期均為3年，月租由8.4萬元至19.5萬元。翻查BEECH SKY INVESTMENTS LIMITED資料，為海外註冊公司。由於此交易與「賣殼」形式相若，因此可避過支付大部分物業印花稅。

### 「賣殼」風險高 隨時一身債

據政府資料，於去年10月27日後才將物業轉至旗下子公司，轉移後2年內再將子公司股權轉予其他非相聯法人或人士，仍須付印花稅，即基本從價印花稅及15%的BSD。若子公司於3年內直接出售物業，亦須繳納額外印花稅(SSD)。若買樓者有心持貨3年或以上，以「賣殼」形式買樓仍有着數。



雍雅山全數21座洋房均租予同一間海外註冊公司。圖為雍雅山示範單位。資料圖片

基於政府針對非本地客及購買第二套房投資者，於今年相繼推出買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)，令內地客及豪宅買家轉而透過「賣殼」(以公司股權轉讓形式進行物業買賣)形式轉讓避稅，買家以買入股權方式擁有物業或可避開BSD。理論上，透過轉讓有限公司持有物業，是有其好處，現時只要物業市值逾200萬元以上，印花稅率由1.5%至4.25%不等；而透過轉讓持有物業的有限公司股份，以間接轉讓物業擁有權的話，印花稅率只是一律0.2%。不過，以轉讓公司的方法擁有物業有

大風險，就是隨時為了避稅而揸上一身債務，得不償失。其他新盤方面，華人置業於灣仔道1號的壹環於上月19日上載新售樓書後，昨按新例重上價單，涉及18伙，平均實用呎價33,891元，發展商除繼續享有60天即供付款方法(照訂價減5%)外，亦提供120天即供付款方法(照訂價減10%)，實用面積由457方呎至1,363方呎，售價由1,375.8萬元至6,267.6萬元，發展商尚未公布銷售安排。根據一手住宅物業銷售網顯示，洪水橋漆林及馬頭角港灣灣各售出一伙。

# 銀湖減32萬止賺離場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 政府不肯撒辣招，又擔心美國提早加息下，部分二手業主心軟減價止賺離場，馬鞍山銀湖，天峰有業主減價32萬元(減幅4%)，以788萬元易手。

中原地產陳靜文表示，銀湖·天峰2座中層D室，實用面積795方呎，業主叫價820萬元，議價後共減價32萬元，以788萬元成交，實用面積呎價9,912元，新買家為換樓客，原業主於2009年12月以481.1萬元購入單位，持貨約4年賬面獲利約306.9萬元，單位升值約

63.8%。

### 深灣軒減26萬易手

香港仔深灣軒亦見減價個案。中原地產盧鏡豪表示，深灣軒第1座高層D室，實用面積480平方呎，原業主開價638萬元，見買家有誠意入市，減價至612萬元將單位易手，減幅約4%或26萬元，實用呎價約12,750元。

新買家為用家，原業主於2004年以255萬元購入物

業，多年來一直作收租用途，近日希望套現沽貨，轉手賬面獲利357萬元，單位升值1.4倍。

中原地產康指，東涌影岸·紅A座中層G室，實用面積441方呎，業主肯減價10萬元，至450萬元沽出，實用呎價10,204元，買家為用家。原業主於10年6月以263萬元購入單位，持貨3年，賬面獲利187萬元，單位升值71%。

大埔中心第8座中層E室，實用面積451方呎，中原鄧葵興指，業主原先開價420萬元，議價時減價10萬元，即以410萬元沽出，實用呎價9,091元。新買家為同區換樓客，原業主於2011年4月以285萬元購入，持貨剛2年不需繳納SSD稅，是次轉手賬面獲利約125萬元，單位升值約43.9%。

# 樓花按揭 208宗見年新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 7月登記私人住宅樓花按揭宗數共有208宗，是2012年2月(104宗)後的17個月新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇認為，這反映一手新例於4月底生效前的情況，仍有少數樓花項目趕在新例實施前銷售。預期往後數月的樓花按揭數字將會顯著下跌至更低水平，因為新例生效後，新盤市場幾近無盤可售。

### 二手成交好轉 推高按揭需求

至於二手住宅市場方面。7月登記私人住宅現樓按揭合約4,501宗，扣除樓花入伙承接按揭及一手現樓項目，如領凱及尚匯等，估計二手私人住宅現樓按揭合約有3,600宗，較6月估計的3,100宗增加500宗，上升16%。黃良昇表示，受到白表准買第二市場居屋消息所刺激，不受雙倍印花稅(DSD)打擊的私樓上車客開始入市，二手成交略為好轉，推高按揭需求。

其餘物業類型。7月登記居屋、夾屋及租置計劃按揭合約660宗，工商舖按揭747宗，獨立車位69宗。7月登記樓宇按揭合約(不包括樓花)有5,977宗，中銀承辦的合約1,023宗，佔17.1%；恒生981宗，佔16.4%；匯豐870宗，佔14.6%；渣打592宗，佔9.9%。

# 英皇：樓價跌四成仍合理

香港文匯報訊(記者 涂若奔) 美聯儲可能提早「退市」，不少分析擔憂本港將提前進入加息周期。英皇國際(0163)執行董事張炳強昨日出席股東會後表示，雖然美國聯儲局將停止「量化寬鬆」政策，但未必會即時加息，且息口的高低也不是影響置業的唯一因素。但他承認，現時住宅樓價已較2010年增長1倍，樓市存在調整的可能性，如未來樓價下跌30%至40%亦屬合理。

### 料地價跌幅較樓價大

張炳強表示，一手住宅物業銷售條例生效後，樓價已下跌一成，估計未來1年如再下跌10%至15%也不足為奇，目前買賣雙方角力是樓價下跌先兆。他又預料，地價跌幅會較樓價跌幅更多，因樓價受建築成本影響，若樓價跌15%，地價將會跌20%至25%。被問到集團會否趁低吸納土地時，他指，集團集中發展市區物業，但或會考慮新界豪宅項目，若有其他合適的項目也會作適當考慮。

# 水資源基金有需求支撐

近年來，隨着環境變遷，及因應市場剛性需求而生的相關演變，使得水資源板塊的關注度亦隨之增加，因此即使全球資本市場於5月下旬起受到伯南克退市言論衝擊，但水資源基金第二季平均只跌了2.16%；倘若投資者憧憬水資源板塊的吸引力，會有利其板塊獲得動能，不妨留意布局建倉。

梁亨

目前地球擁有118.73億立方米的水，但97%是鹹的，2%是雪和冰，這使得只有1%的乾淨水源可供農業、發電以及日常生活用水，而世界上14,450間海水淡化廠，每天只能生產160億加侖的水。

### 水務及水設備股連月上升

此外，由於水務公用事業板塊及水設備工業板塊佔水資源基金較大的投資比重，這兩類股票較不易受到景氣循環的影響，因此隨着7月資本市場情緒恢復，水資源基金繼7月平均漲了3.21%後，本月以來平均也漲了0.81%。

而哈佛商業一份研究顯示，到2030年，水的供應將只能滿足全球的60%需求，比如2007年田納西谷由於乾旱，當局被迫降低1/3水力發電電量，約值3億元(美元，下同)，許多發展中地區的需求供應更是低於50%。水供應面臨壓力，因此各國政府將不得不通過提高水價，讓居民用水可以封頂，而措施變相提升水務公用事業板塊的業績憧憬。

### 安全飲用水基礎設施投資巨

至於水務基建板塊上，發達國家老舊管線的維修更換，以得到D級的美國水系統為例，美國環境

保護署最近公布的一份報告顯示，需要繼續提供安全飲用水的基礎設施改善，金額就高達3,840億元，而全國的污水和雨水系統未來20年的資本投資需求，估計金額也要2,980億元，均會帶動水資源產業的投資價值。

以佔近三個月榜首的領先動力水資源基金為例，主要是透過20家世界水資源總回報指數的成份股證券管理組合，以實現獲得水資源板塊的潛在增長回報。

基金在2010、2011和2012年表現分別為5.74%、-14.52%及21.69%。基金平均市盈率及標準差為15.72倍及20.17%。資產百分比為96.6%股票及3.4%貨幣市場。

資產地區分布為34.46%美國、11.4%英國、10.96%日本、10.63%香港、10.5%瑞士、7.81%巴西、5.21%韓國、4.6%新加坡及4.43%法國。

資產行業比重為100%。基礎建設。基金三大資產比重股票為6.25% Severn Trent Plc、5.78% TOTO及5.72% 北控水務集團。

### 水資源基金表現

基金	近三個月	今年以來
領先動力水資源基金 A	1.52%	13.73%
百達水資源 P USD	0.91%	10.17%

### 今日重要經濟數據公布

13:00	日本	7月消費信心指數。前值44.3
14:45	法國	6月預算平衡。前值726億赤字 6月工業生產月率。預測+0.1%。前值-0.4%
16:00	意大利	6月對歐盟貿易平衡。前值8.9億盈餘 6月對全球貿易平衡。前值38.95億盈餘
16:30	英國	6月對非歐盟國家貿易平衡。預測38.0億赤字。前值40.9億赤字 6月對全球貿易平衡。預測85.0億赤字。前值84.9億赤字
17:00	意大利	7月消費物價指數(CPI)月率。預測0.0%。前值0.0% 7月消費物價指數(CPI)年率。預測+1.1%。前值+1.1% 7月消費物價調和指數(HICP)月率。預測-1.8%。前值-1.8% 7月消費物價調和指數(HICP)年率。預測+1.2%。前值+1.2%
20:15	加拿大	7月房屋開工年率。預測19.10萬戶。前值19.96萬戶
20:30	加拿大	7月就業崗位。預測增加1.00萬個。前值減少0.04萬個 7月失業率。預測7.1%。前值7.1% 7月至職就業人數。前值減少3.24萬人 7月兼職就業人數。前值增加3.22萬人 7月就業參與率。前值66.70%
22:00	美國	6月批發庫存。預測+0.3%。前值-0.5% 6月批發銷售。預測+0.7%。前值+1.6%

### 金匯動向

## 商家海外獲利匯返 日圓續升料見0.95

美元兌日圓上周顯著受制於99.95附近阻力後，已是持續趨於偏弱，並且更一度於本周四反覆下跌至96.10附近的7周低位。由於美元兌日圓已於本周三輕易失守過去6周以來位於97.50至97.70水平之間的主要支持區，再加上日本央行本周四會議後又沒有進一步加大寬鬆措施，因此受到美元止蝕沽盤的帶動下，美元兌日圓的下跌幅度遂逐漸擴大至96.10附近。

### 日議息不變 美元受壓

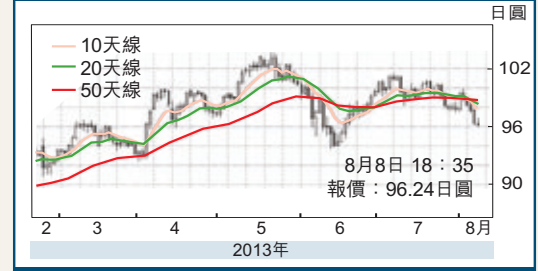
此外，近日市場焦點除了落在歐元區經濟數據有所好轉之外，英國央行行長的言論令市場認為英國央行往後將有機會提早升息，該些情況亦是導致歐元與英鎊等主要貨幣暫時走勢偏強，並且引致美元近日處於守勢的原因之一。

在日本政府未決定是否按計劃在明年4月提高銷售稅之前，預期日本央行將會繼續保持其貨幣政策不變，而且日本投資者與企業亦將會在下月底的半年結之前陸續把海外收益匯返日本國內，該因素除了是有利日圓的短期表現之外，不排除美元兌日圓的下調幅度將會進一步擴大。預料美元兌日圓將反覆走低至95.00水平。

### 金價反彈受阻1300

周三紐約商品期貨交易所12月期金收報1,285.30美元，較上日升2.80美元。受到美元近日走勢有所偏弱影響，現貨金價本周三在1,272美元附近獲得較大支持後，已引致部分投資者略為回補黃金空倉，因此現貨金價曾一度於本周四反彈至1,297美元附近。但因為市場認為美國聯儲局仍有機會在今年內縮減其購債規模的影響下，美國10年期國債息率近期已是企穩於2.5%之上，該情況將對金價的反彈幅度繼續構成一定限制，故此預料現貨金價將反覆走低至1,270美元水平。

### 美元兌日圓



### 金匯錦囊

日圓：美元兌日圓將反覆走低至95.00水平。  
金價：現貨金價將反覆走低至1,270美元水平。

### 金匯出擊

## 美元跌勢受限 歐元升近阻力

美元兌主要貨幣周三跌至七周低位，受累於美元兌日圓和英鎊大幅走軟，因擔憂美國聯邦儲備理事會(FED)最終削減購債規模的時間和幅度。自上周低迷的就業數據公布後，美元人氣發生轉變，因數據暗示美聯儲局在放慢刺激步伐的問題上將更有耐心。本周，美國沒有多少重大數據公布，這也未能給投資者提供推高美元的新的動力。美元指數已告連跌四日。不過，美元跌勢可能受限，尤其是在周二芝加哥聯儲局總裁埃文斯發表講話後。埃文斯是美聯儲局有投票權的委員，他表示，聯儲局可能在今年晚些時候開始縮減購債規模。美聯儲局縮減購債規模可能導致利率攀升，對希望購買美元的投資者而言是一個潛在的吸引力。

### 1.335/1.3415阻力大

圖表走勢所見，歐元兌美元已經過多日整固，若本周無法再進一步上行，則要慎防再次呈現着回落傾向，尤其若1.32水平亦出現顯著跌破，將見歐元沽壓更大。預估其後支持可留意50天平均線1.3140及1.30關口。若以上月份之漲幅計算，38.2%及50%之回調水平則會看至1.3115及1.3050，擴展至61.8%則為1.2980。向下一個重要支持則預估在1.28水平。另一方面，上方阻力則矚目於1.3350水平；至於6月份

### 英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

## 美元跌勢受限 歐元升近阻力

高位1.3415則會視為阻力關鍵，破位進一步目標預料可上試至1.35關口。

### 炒加息預期 英鎊急升見超買

英國央行周三發佈政策指引，原本打算以此壓制加息預期，但卻起到了反效果，投資人反而將加息預期提前。英國央行計劃維持利率在紀錄低點不變，直到失業率跌至7%，標誌着英國貨幣政策出現重大變化。之後英鎊上漲，英國股市下滑。不過英國央行也考慮升息的三種情況包括：如果低利率威脅到金融穩定性，如果公眾的中期通脹預期上升到危險水準，或者央行預期未來18到24個月通脹率將為2.5%或更高。這促使一些投資人預計將提前加息，因擔心英國經濟復甦可能推高通脹和就業。英鎊兌美元跳升至一個半月高位1.5534美元，遠高於英國央行發佈通脹報告後迅即觸及的1.5205美元低位。圖表走勢分析，英鎊兌美元周三終見突破1.54，高位則止步於200天平均線，不過，RSI及隨機指數均走至超買區域，故亦要慎防短期之上漲空間或見有限。下方支持預估在1.54及10天平均線1.5320，關鍵則見於25天平均線1.5230。至於向上除了200天平均線1.5540水平為當前參考之外，估計英鎊進一步延伸目標可至250天平均線1.5650及6月份高位1.5763。