

地監局發指引 打擊海外置業騙案 銷售海外樓花 代理五大責任

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)針對近年時有發生的港人購買海外物業最終被騙個案,地監局昨日發出有關銷售香港境外未建成物業的執業通告,涉及5項重點,當中包括要求持牌代理需向買方提供銷售文件,包括盡職審查報告副本、法律意見副本、書面警告聲明等等。新執業通告定於2018年4月1日生效。倘若持牌人沒有遵守規定或會被局方紀律處分。

香港樓價持續高企,海外物業投資成為一個資金出路,但近年不時出現港人在港購買海外物業後蒙受損失的個案,令港人心有餘悸。為此,地監局昨日發出一份有關銷售香港境外未建成物業的執業通告,為參與境外未建成物業銷售的持牌地產代理提供指引。

新執業通告要求持牌地產代理需要就賣方及有關物業取得盡職審查報告,並取得由物業所在地執業律師發出的法律意見;同時對持牌人發出廣告的內容,以至向買方提供的銷售資料單張都有一系列的要求。

地監局執業及考試委員會主席張國鈞強調,新執業通告並非解決購買境外物業可能發生的所有問題的靈丹妙藥,因為非持牌代理或發展商,均非地監局的管轄範圍。消費者最好對境外物業作深入了解,例如實地視察、尋求專業人士意見等,及了解清楚物業所在地對境外人士購買或出租物業的規管及稅制問題等等,經過深思熟慮才作購買決定。

根據《地產代理條例》,純粹處理香港以外地方物業的人士,並不需要領取由監管局發出的牌照,因此其操守也不在監管局規管範圍之內。然而,香港持牌地產代理受監管局所規管。

過去3年接37宗投訴代理

近年海外買樓墮入騙局的個案不時發生。警方11月便曾公佈,過去兩年共收到4宗涉及投資海外物業的投訴個案,2016年的3宗涉及3間中介公司,135人報案,涉及13個物業分佈於英

國、日本、台灣三地,涉款達1億元;今年截至10月有1宗個案,涉及18人報案,7項位於美國的物業,金額為1,200萬元。

局方昨亦公佈,過去3年共收到37宗有關持牌地產代理銷售香港境外物業的投訴,主要涉及俗稱「爛尾」的未建成物業及代理誤導物業資料等,不過數字相對於同期1,190宗投訴屬少數。2015年僅4宗,但2016年急升4.5倍至22宗。22宗當中有18宗涉及未建成物業,而其中有13宗涉及英國物業,其餘涉及美國、日本、澳洲及內地。

今年11宗投訴 8宗英樓盤

而2017年截至11月,暫時錄得11宗相關投訴,當中9宗涉及未建成物業,其中有8宗涉及英國物業。11宗投訴個案中,現時有6宗仍在調查,4宗指稱不成立,1宗資料不足。新執業通告生效後,倘若持牌人沒有遵守規定或須面對紀律處分,除前線代理外,亦會追究其所屬公司,紀律處分包括訓誡、譴責、罰款、在牌照上附加條件、暫時吊銷牌照及撤銷牌照。

根據過去記錄,2014年有一名銷售境外未建成物業的地產代理被紀律處分,個案中的代理因未取得規定許可證明文件,便在香港發佈廣告及推銷該處於內地的未建成物業,結果被譴責及罰款5萬元。地監局將於稍後舉辦相關的持續專業進修講座,2018年3月亦會舉辦大型公開講座,為公眾講解購買香港境外物業時需要留意的要點。



地監局在過去3年共收到37宗有關持牌地產代理銷售香港境外物業的投訴。資料圖片

港代理銷售境外樓花指引撮要

1.就賣方及境外未建成物業盡職審查

- 取得專業人士、金融機構及/或政府當局發出的報告以確認
 - a.賣方確實存在,並在法律上有權發展及出售境外未建成物業
 - b.賣方為完成興建境外未建成物業的資金來源/財務安排
 - c.境外未建成物業所屬的發展項目的關鍵資料

2.取得重要資料的法律意見

- 取得根據境外未建成物業所在地的法律意見,境外買家購買、轉售、出租或按揭境外未建成物業是否有任何形式的限制;以及如有的話,該等限制的性質的法律意見

3.有關發出廣告及宣傳物品

- 取得賣方就廣告及宣傳物品所載資料的準確性及完整性的明確書面批署
- 廣告及宣傳物品中需包含提醒買家購買境外未建成物業是複雜及有風險的顯眼警告聲明
- 廣告當中不可以使用一些令人認為購

買境外未建成物業是「安全」、「低風險」或「無風險」,又或者能夠在極小或零風險的情況下獲得「快速」、「輕鬆」或「高」收益或回報等印象的字眼

4向買方提供的銷售文件

- 在買方就購買境外未建成物業訂立任何協議或支付任何款項(以較早者為準)之前,向買方提供以下文件:
 - a.關於賣方及境外未建成物業的盡職審查報告副本
 - b.重要資料的法律意見副本
 - c.書面警告聲明
 - d.包含監管局所有要求的有需要資料的銷售資料單張

5.有關稅項及付款/財務安排

- 建議買方就其本身的情況而須繳納的稅項或徵費的類別及數額尋求獨立專業意見
- 僅根據賣方所提供之資料提供有關付款安排的資料
- 不得作出任何按揭條款的保證

雲海下周開價 首批逾70伙

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)新地旗下馬鞍山雲海軟銷持續,昨天率先開放一個兩房交樓標準示範單位予傳媒參觀。新地副董事總經理雷霆表示,該盤將於下周公佈價單,首批超過70伙,涵蓋不同戶型。

新地代理總經理胡致遠則介紹,當天予傳媒參觀之示範,以香港海峽2座8樓E室為藍本,實用面積483方呎,「呢幾日先畀代理參觀,公佈價單後先開放位參觀。」他又透露,項目吸引鍾情鐵路便利的買家,故考慮為鐵路沿線居民提供優惠。至於同系沙田雲端,目前參觀理想,招標時間維持於明年1月底,盼予睇樓客充裕時間了解樓盤,暫未有計劃推分層單位。

長沙灣悅雅快開位

同時,市區再有迷你盤推出,由雅仕圖遠東置業發展,於長沙灣的悅雅位於區內的概念店開張多日,消息指參觀人數接近2,000人次。中原西九龍區高級營業董事林偉文介紹,客源以收租客及年青上車客為主,各佔約4成,同區分支家庭則佔約2成,客戶對開放式單位特別有興趣。悅雅短期內將會開展展銷廳及示範單位。


在悅雅效應下,區內新晉屋苑小型單位備受追捧,同區新晉屋苑曉悅,早前分行促成一宗低層H室開放式單位成交,實用面積220方呎,成交價413萬元,折合呎價18,773元。

上水蚊型地賣1.31億

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)上水新樂街地皮上周五截標,地政總署昨日公佈,地皮由大鴻輝以1.313億元中標。資料顯示,項目佔地面積僅2,160方呎,最高可建總樓面為9,322方呎,按此計算,每方呎樓面地價約14,085元,高出市場預期上限每方呎1萬元逾40%。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,項目中標價遠超預期,反映這類地皮嚴重不足。他估計,項目總投資額約2億元左右,落成後每方呎平均要賣逾2萬元才可回本。地舖會是最值錢部分。美聯測量師行董事林子彬稱,上水地皮規畫較細,估計只可單幢發展。

匯金天下
第一金 First Gold
福而偉金融控股集團成員



金價回升 宜長期持有

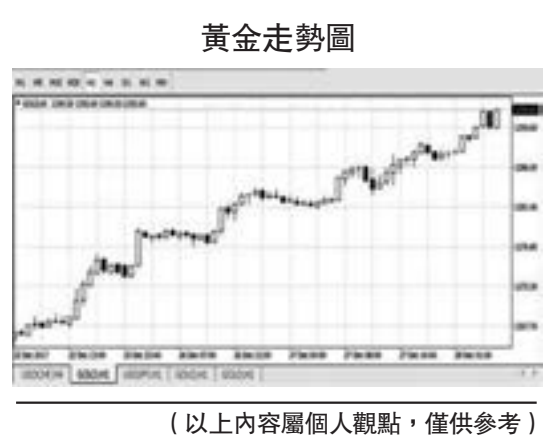
上星期五(12月22日)刊登的文章,標題為《資金充裕,黃金價見底回升,逢低買入》,指出環球M3貨幣供應持續增長,資金充裕。當日早上,黃金價大約每安士1,265美元。事隔數日,筆者寫這文章時,黃金價大約每安士1,292美金,升約27美元,即2.1%。如果讀者有參考文章並進行相關投資,相信已有一定的回報。投資者能夠獲得正回報,是我們金融從業員所期盼的事情。

回歸理性 物以罕為貴

不論服務、商品或者有形資產,其價格受到供應影響。供應量少,賣家傾向惜售,價格能夠維持在偏高水平。黃金屬於地球稀有資源,供應有限。每噸礦石的黃金含量超過20克,已經屬於含金量較高的礦石,足見其稀有性。(資料來源:https://www.gold.org) 另外,礦石需要經過複雜的工序及技術,及使用大量能量才能煉鑄成成色9999的黃金。採礦商需持有相關牌照、買地、遵守保護環境條例、健康及安全條例、繳稅等,付出極大的生產成本。假如金價出現波動,跌至偏低水平,或者採礦商不能賺取合理回報,採礦商可能減產甚至停產,減少供應。

仍未破頂 短期波動後再創新高

黃金價11月高位每安士1,299美元,12月27日收市價約每安士1,287.5美元,距離11月高位仍有11.5美元。但由於近日金價急升,增加獲利平倉沽壓的機會,估計金價出現短期波動,向下略為調整,半年內再創新高。投資者可考慮短期波動出現後,逢低買入。



黃金走勢圖

(以上內容屬個人觀點,僅供參考)

明年通脹加速 美股牛市或中斷

美國作為全球最具活力及最重要的單一國家經濟體系的地位仍維持不變,特別是投資者對此深信不疑。美國經濟的強勁現已大致反映在金融市場估值方面。這在股市尤為明顯,美國一直引領持續多年的牛市,而債券孳息率已升至偏高水平,我們認為明年通脹壓力的升幅或會超出市場預期並導致市場升勢中斷。

變成一個需要由聯儲局作出反應的問題。自2009年以來,美國經濟增長已持續101個月。這是有記錄以來第三長的經濟增長期,而歷史上最長的增長期持續120個月(直至2001年3月因科網股泡沫爆破而結束),其次為1960年代持續106個月的增長期。

率,未來12個月的失業率將會跌至3.5%。在美國部分大都會區域,失業率已升至該水平,工資增長率為4%。若這種趨勢的範圍擴大,則目前令聯儲局主席耶倫亦感到困惑的低通脹問題將會迅速消失。

經濟增長101月 歷來第三

經濟增長通常不會因持續時間長而結束,但我們很難反駁本輪美國經濟復甦很可能已進入尾聲的觀點。鑒於經濟增長本身的強勁以及經濟週期的現實,這是極有可能出現的結果。目前的市場估值及極低的波動性意味着市場未有預見現狀將受到任何干擾。然而,若經濟及政治環境維持現狀,通脹壓力將會逐漸加劇,並開始

美國經濟接近周期終點

多項指標顯示美國經濟周期已經成熟。家庭財富/收入比率正處於670%的歷史高位,而此前的高位分別為2007年的657%及2000年的613%。該指標反映金融資產佔家庭收入的比例,這表示個人投資者在金融市場的參與率很高。消費者及企業情緒強勁。據芝加哥聯儲銀行表示,即使經過四次加息之後,金融環境仍處於2004年以來最寬鬆的時期。失業率處於4.4%,接近歷史最低水平。去年每月新增職位的數量已較勞動力增長多100,000。若維持這種增長

為利好的機會已經枯竭,僅有零售業仍存在一些機會。

Kirrage指出現時標準普爾500指數的每股有形資產賬面價值高企(現為24倍),高於歷史標準及其他地區的水平。日本TOPIX指數(金融除外)的每股有形資產賬面價值現為1.9倍。Kirrage認為市場中有大量「傳言」正向我們發出警告信號,例如嘉信理財零售賬戶的現金持有水平跌至30年最低,而VIX波動指數持續低企。數字貨幣狂熱成警號

商品價格上漲 支撐澳紐元升勢

美元兌一籃子貨幣周四跌至三周半低位,因投資者押注全球經濟加速增長,將有更多央行在2018年開始減少貨幣刺激政策。美元指數低見92.64,盤中跌至12月1日以來最低水平。歐元兌美元觸及三周半高位,美元兌日圓持穩;商品價格上漲支撐加元和澳元,加元兌美元創三周最高,澳元兌美元達到兩個月來的最高水平。

澳元兌美元



澳元阻力0.79水平

澳元兌美元周四創兩個月新高0.7810美元,本周迄今為止上漲近1%。金屬價格上漲,加之全球市場波動率較低以及美元走軟,均鼓舞高收益資產的槓桿交易。澳元今年預計收高約8%,逆轉過去四年的連跌勢頭。周四上漲是因為銅價持於四年高位附近;金價徘徊在一個月高點附近,而油價距離本週及兩年半高點不遠。技術走勢而言,在多日測試後,澳元兌美元上週終可衝破250天平均線,後市有望擺脫過去兩個多月的下跌行情;預計之後延伸較大阻力將為100天平均線0.7790及0.79水平,下一級將直指0.80關口。下方支

撐可回看250天平均線目前位置0.7680,進一步參考0.75以至5月低位0.7329。

紐元呈雙底回升態勢

紐元兌美元上揚至0.71水平,為10月中旬以來最高。紐元今年上漲2%,於10月曾遭週重挫,因市場擔心新政府將推出政策,有損外國投資、移民並最終損及經濟增長。但該貨幣12月反彈,本月至今漲3.6%。技術走勢而言,預料紐元兌美元目前下方支持

今日重要經濟數據公佈

時間	地區	項目	預測	前值
08:00	澳洲	11月澳洲HIA新屋銷售月率		
08:30		11月民間部門信貸月	前值0.40%	
		11月房屋信貸月率	前值0.50%	
17:00	歐元區	11月M3貨幣供應(年增率)	預測4.90%	前值5.00%
		11月M3針對家庭放款	前值2.70%	
21:00	德國	12月CPI月率初值	預測0.50%	前值0.30%
		12月CPI年率初值	預測1.50%	前值1.80%
		12月HICP月率初值	預測0.60%	前值0.30%
		12月HICP年率初值	預測1.40%	前值1.80%
12月30日(星期六)				
09:00	中國	12月官方製造業採購經理人指數(PMI)		
		12月官方非製造業採購經理人指數(PMI)		

CPI:消費者物價指數; HICP:消費者物價調和指數

在50天平均線0.6910,關鍵則直指11月低位0.6780水平。同時,由10月至今,匯價走勢亦大致呈現出一組雙底形態,在上週匯價突破11月高位0.6980,亦即雙底的頸線位置,後市若仍可繼續保持此區上方,紐元有望延續上升態勢。估計向上較大阻力為250天平均線0.7110及0.72水平。