

星洲樓價升 8.7% 政府即出招

香港文匯報訊(記者 顏倫樂 新加坡報導)新加坡樓價今年上半年累計上升8.7%，迫使新加坡政府於上月初出招遏抑樓價，主要是提高買方印花稅率及將按揭成數降低，現時當地樓市彌漫觀望情緒。但其實對比香港，新加坡升幅並不多，此前更剛剛經歷一次長達3年多的大跌市，至去年才回升，並於今年初呈現大幅飆升的趨勢。與之相比較，上半年香港樓價升幅已達10.4%，且已連升兩年多，累計約43%。

新加坡樓市一度熾熱，當地樓價由2009年一路升至2013年的高位，迫使新加坡當局推出8輪樓市降溫措施，包括徵收買家印花稅、外國買家購買物業須交額外印花稅等，令樓價成功受控。樓市於2013年開始連續下跌13個季度，創下該國自1975年以來最長下跌紀錄，樓價至去年累跌約12%。

不過，新加坡樓價於去年第3季重拾升軌，主要由於集體收購熱潮導致土地交易價急升，帶動全國一手及二手樓價上升。新加坡中原資料顯示，2018年首6個月市場共促成37宗成交，金額達105億新加坡元(約603億港元)，較去年全年集體收購金額87億新元(約500億港元)還多。據當地數據，今年首半年新加坡整體樓價已急升8.7%。

新加坡政府為免樓市過熱帶來風險，在市場毫無預備下於7月5日出招。是次出招主要

是針對購買私樓作為投資用的買家增加額外買方印花稅率(ABSD)，包括海外人士、本地居民及公民全面調升5個百分點；第二招則為個人買家的貸款與估值比率(loan-to-value ratio, 簡稱LTV)收緊5個百分點至75%，減低按揭成數，增加置業成本。

新加坡中原地產公關經理Ivy Tam表示，最新一次出招對於海外買家影響不大，因為海外買家一直都要支付ABSD，但新招全面向所有人士加稅，最影響的反而是當地人購買第二套房的情緒。資料顯示，新稅率下，若新加坡公民購買第二個物業，稅率由7%增至15%；購買第3個或以上物業，稅率由10%增至15%。

發展商沒有急切降價

新加坡中原地產總經理許大衛認為，是次調控亦影響非核心區域的集體收購項目，由



■新加坡政府透過增加額外買方印花稅(ABSD)遏樓市。香港文匯報記者顏倫樂攝

於已有一定價格升幅，突然出招影響發展商的預算。此外，對於增加額外買方印花稅方面，許大衛認為，市場會觀望一段時間，但同時發展商購入土地成本已升了不少，現階段發展商沒有降價的急切性。出招後首個新盤在8月6日開售，首批單位售出逾七成，市場上資金仍見充裕。

目前外國人到新加坡買房產，除了上述的ABSD涉及20%樓價外，另外要支付物業印花稅約4%；3年內轉手還要支付賣方印花稅，各級稅率範圍為4%至12%，越

短時間內易手稅率越高。當地購房後，亦會有房產稅需要支付，類似香港差餉，視乎單位一年的租值去釐訂，租值越少支付金額越低。

海外人士在新加坡可以承接按揭，最高為按揭成數70%，但亦同樣需要香港的收入證明，按銀行的個別審批。另外值得一提的是，當地消費稅目前為7%，但政府已明言，於2021年至2025年間消費稅將上調2個百分點至9%，具體推出時間視乎當地經濟及開支情況決定。

年輕人：星洲置業難度不大



新加坡人 JACK：

他23歲已經置業，當初以23萬新元(約132萬港元)購入政府組屋，最近換樓到新加坡東北區的執行共管公寓，新屋樓價約85萬新元(約488萬港元)。執行共管公寓為當地一種高檔次的組屋，屬公私營建築，最低收入要求訂得較高。今次換樓的主因是家中多了兩個小孩，希望他們有更大活動空間。他指於新加坡置業難度不高，公積金(CPF)可以幫補，也不用借父母錢，靠自己積蓄即可，兩夫妻一起分擔會更輕鬆。



港人移民 Annie：

Annie三年前到新加坡工作，現已取得新加坡公民身份。她覺得新加坡教育與生活環境是她選擇移民的主因，買樓支出亦低香港一大截。她現時居住當地名校區4,300方呎洋房，但相同樓價只能在香港半山購入約1,000方呎單位。為了讓女兒的活動空間更大，生活環境更好，決定移民新加坡。「覺得呢度有價值」，目前其自住的洋房過去1年已升值約20%。她坦言香港樓市流動性大亦較易套現。



■萬國公司總裁黃志成。香港文匯報記者顏倫樂攝

萬國攜20套豪宅來港銷售

香港文匯報訊(記者 顏倫樂 新加坡報導)香港近年樓價高企，不少港人選擇到外地投資，新加坡成為其中一個落腳點。位於新加坡第九區的新盤8 St Thomas，最近來港銷售20個單位，發展商指，香港樓價高企，現在是適合時機來港推銷。雖然新加坡最近剛剛公佈樓市新辣招，但據當地代理相信，辣招會較影響大眾化市場，對豪宅影響較細，但一路飆升的當地樓價會有一定程度的壓力。

新加坡發展商BSEL萬國公司旗下8 St Thomas最近在香港銷售，項目鄰近烏節路及里峇峇利，高層可遠眺濱海灣，屬永久地契物業。項目委託

中原地產在港銷售，首批價單共20伙，包括一房至四房間隔，售價由140萬至888.8萬新元不等(約804萬至5103萬港元)。

港人為最大海外買家

萬國公司總裁黃志成表示，目前香港樓價比較貴，相對而言新加坡就比較低，認為現在是合適時機在香港銷售樓盤。且項目屬高檔物業，鄰近核心地段，為永久地契，對外來買家來說比較吸引。現時新加坡最大的海外買家來自香港、中國內地、印尼等，所以這次新盤會選擇先在香港發售，之後才會在新加坡銷售。

對於新加坡最新出的辣招，黃志成坦言大家都還在觀望，相信需要一至兩個月時間去消化。香港買家對萬國公司可能較為陌生，黃志成介紹，公司一直扎根在新加坡，主要發展高檔住宅物業，較多發展項目在第九區及第10區，海外市場則主要在東南亞及澳洲等，傾向在發展成熟的地方拓展業務。

據了解，8 St Thomas共2座35層高，提供250伙，間隔一至四房，面積由441至1,755方呎，另有頂層複式單位，面積約2,422至2,659方呎。

騰訊將派成績表 看好吼購證 25270

恒指上周連續四日反彈後，於周五出現回吐，退守28,300點附近。騰訊(0700)同意以每股65萬韓圓收購網遊「絕地求生」的開發商Bluehole的8.5%股權。

騰訊將於本週三(15日)公佈中期業績，近日公司股價曾重返370元以上，如看好騰訊，可留意騰訊認購證(25270)，行使價390.2元，11月到期，實際槓桿10倍。另外，可留意騰訊認購證(25271)，行使價400.6元，12月到期，實際槓桿9倍。如看淡騰訊，可留意騰訊認沽證(12579)，行使價340.2元，明年1月到期，實際槓桿6倍。

上週內房股走勢靚麗，市場預料恒大(3333)分紅總額逾147億元，消息帶動股價上周升30%以上。如看好恒大，可留意恒大認購證(29657)，行使價28.93元，9月到期，實際槓桿5倍。中海外(0688)7月份合約物業銷售金額按年升36.6%，如看好中海外，可留意中海外認購證(22774)，行使價25.55元，11月到期，實際槓桿8倍。

平保炒併購 留意購證13415

有消息指平保(2318)計劃買入保誠的亞洲保險業務，若然此次收購成功，將會是平保歷來最大型收購。平保將於本月21日公佈中期業績，公司股價重返70元以上，如看好平保，可留意平保認購證(13415)，行使價76.85元，10月到期，實際槓桿16倍。

上週北水持續流入中資內銀股，如看好建行(0939)，可留意建行認購證(24888)，行使價8.09元，12月到期，實際槓桿11倍。如看好工行(1398)，可留意工行認購證(21565)，行使價6.29元，12月到期，實際槓桿11倍。

舜宇光學(2382)今天公佈中期業績，公司股價在月頭跌至120元附近後反彈，如看好舜宇，可留意舜宇認購證(24114)，行使價140.1元，11月到期，實際槓桿5倍。

本文資料由香港證監會持牌人中銀國際亞洲有限公司發出，其內容僅供參考，惟不保證該等資料絕對正確，亦不對由於任何資料不準確或遺漏所引起之損失負責。本文資料並不構成對任何投資買賣的要約，招攬或邀請，建議或推薦。認股證/牛熊證屬無抵押結構性產品。

本欄逢周一刊出

新科技概念成熱門基金主題



溫傑 光大新鴻基財富管理策略師



投資攻略

雖然環球股市近期受累於全球貿易保護主義抬頭及中美貿易戰持續，但投資者現時可多留意其他長線具投資潛力的主題，例如科技行業，相關基金具長線增值潛力。

雖然環球股市近期受累於全球貿易保護主義抬頭及中美貿易戰持續，但投資者現時可多留意其他長線具投資潛力的主題，例如科技行業，相關基金具長線增值潛力。

人工智能及雲計算相關的需求會非常可觀。

科技股增長空間吸引

環球科技股今年因Facebook外洩用戶個人資料及騰訊被大股東Naspers減持等消息受到一定沽壓，惟從年初至今標普500科技指數已上升16.9%，仍大幅領先標普500指數之上升6.9%，顯示面對貿易戰，科技股表現仍然優於主要環球指數。另外，誠然科技股因受制於較長研發周期，令短期估值偏高，只是相關公司往往具較佳的長線盈利增長動力，足以支持其高估值。全球人工智慧晶片生產商龍頭輝達(NVIDIA)正是當中的表表者。

中國國務院總理李克強早於上年3月的兩會會議中首次把人工智能納入工作報告，而世界各國亦加速部署於相關領

宜預先佈局相關主題

光大新鴻基認為，投資者可把握機會，預先在科技基金佈局。策略上，建議以分段吸納的方式投資相關基金，以減低短期風險。

基金選擇方面，投資者可留意安聯環球人工智能股票基金，其為市場少數主打人工智能的主題基金；行業佈局以投資於美國(佔組合83%)之半導體及相關設備(27.3%)、軟件(20.7%)、互聯網軟體及服務(15%)及汽車(5.2%)等。

另外，若想追蹤不同的科技主題則可留意貝萊德世界科技基金。其行業佈局與安聯略有不同，基金主要投資於美國(佔組合近68%)軟件及服務(64.1%)為主，其次為半導體及相關設備(12.4%)及科技硬件(7.8%)。

金價低位區間橫行待變

金匯出擊

英皇金融集團 黃美斯

中美貿易爭端和地緣政治關係緊張上周繼續支撐着美元走勢。美國上周二敲定第二批價值160億美元的對華產品徵稅清單，中國隨後出台同等規模反制措施，雙方貿易爭端再度升級。此外，美國上周表示將對俄羅斯施加新的制裁，美國亦與土耳其陷入外交爭端。俄羅斯總理梅德韋傑夫上周五表示，如果美國對銀行或特定貨幣實施禁令，俄羅斯會認為這是一場經濟戰爭。

美元指數漲至13個月高位；日圓亦大幅上漲，在全球貿易緊張局勢升級以及外交紛爭背景下，投資者對風險的偏好下降。美元指數上周五上漲至96.46，創下2017年7月以來最高。估計中美貿易爭端和地緣政治局勢的發展在本周仍會左右着市場走勢。

加息預期帶來壓力

金價上周五承壓，徘徊在約一年低點附近，受全球政治緊張情勢升溫下美元上漲的壓制。今年不斷加劇的地緣政治緊張局勢基本未能提振金價，因為投資者選擇美元、而非黃金來避險。對美國加息的預期也給金價帶來壓力。預計美國聯邦儲備理事會(FED)將於下個月進行今年第三次加息。美國芝加哥聯邦儲備銀行總裁埃文斯上周四接受採訪時表示，美國經濟表現相當良好，持續增長為2018年再加息一次或兩次掃清道路；同時他對稍早有通脹

疲弱的擔憂不以為意。美國加息會提振美元和美國公債收益率，也會給金價帶來壓力。

技術走勢而言，金價近期保持區間波動，美元走勢強限制了黃金的上行動能。金價上周在窄幅區間內橫盤，但仍可守穩着千二關口不破。圖表見價位走勢亦與RSI及隨機指數呈現着初步背馳，示意金價有回穩傾向。此外，延伸自6月高位的下降趨向線位於1211美元，若然金價能可持穩其上，有望扭轉近月來的下跌趨勢。以年內的累計跌幅計算，38.2%的反彈水準可看至1,266美元。較延阻阻力可參考1,220美元及25天平均線1,227美元。反之，若然千二終告失守，則恐防跌勢又再而大幅度擴大，預計後續支撐可看至1,191美元及1,184美元。



■圖為黃金金條。

資料圖片

本周數據公佈時間及預測(8月13日-17日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
無重要數據公佈					
13					
14	德國	3:00 PM	第二季國內生產總值#	-	+2.3%
			七月份消費物價指數#	-	+2.1%
	英國	4:30 PM	八月份失業率	-	4.2%
			七月入口物價指數	-	-0.4%
15	美國	8:30 PM	七月份零售額	+0.1%	+0.5%
			第二季非農業生產力	+2.0%	+0.4%
		9:15 PM	七月份工業生產	+0.4%	+0.6%
			七月份設備使用率	78.3	78.0
		10:00 PM	六月份商業存貨	+0.1%	+0.4%
16	英國	4:30 PM	七月份零售額#	-	+2.9%
	美國	8:30 PM	七月份建屋動工(單位)	125.6萬	117.3萬
			截至前周六的首次申請失業救濟人數	21.7萬	21.3萬
17		10:00 PM	七月份領先指標	+0.5%	+0.5%
			八月份密茲根大學消費情緒指數	97.8	97.9

上周數據公佈結果(8月6日-10日)

日期	國家	香港時間	報告	結果	上次
無重要數據公佈					
6					
7	德國	3:00 PM	六月份貿易盈餘(歐元)	218億	196億 R
			六月份工業生產#	+2.5%	+3.0% R
8	日本	7:50 AM	六月份來往帳盈餘(日圓)	1,084兆	1,938兆
9	美國	8:30 PM	截至前周六的首次申請失業救濟人數	21.3萬	21.9萬 R
			七月份生產物價指數	0.0%	+0.3%
10	英國	4:30 PM	六月份貨物及勞務貿易赤字(英鎊)	86億	83億
			第二季國內生產總值	+0.4%	+0.2%
			六月份工業生產#	+1.4%	+1.8%
	美國	8:30 PM	七月份消費物價指數	+0.2%	+1.0%

註：R代表修訂數據 #代表增長率