

瑀華1房戶蝕145萬甩貨

香港文匯報訊（記者 黎梓田）觀塘新盤熱賣，惟未能刺激二手交投，部分業主為求甩身甚至願意蝕讓。市區大坑瑀華近日再錄蝕讓成交，1房戶業主眼面蝕一成半或145萬元甩貨。至於元朗半新盤朗屏8號則有2房戶業主扣除雜費，實蝕近30萬元離場。

近月樓市調整，個別業主願意以低價沽貨。世紀21北山地產業梁淑儀表示，大坑瑀華低層B室，面積383方呎，1房間隔，望少量海景，以800萬元沽出予新買家作收租用途，呎價20,888元，屬市價。不過，原業主於2011年11月以945萬元購入上址投資，持貨逾7年賬面蝕145萬元或15%。

朗屏8號2房實蝕近30萬

新界區同樣錄得蝕讓成交，利嘉閣地產黃全全指，朗屏8號錄得今年首宗二手成

交，單位為2座高層H室，屬2房戶，面積481方呎，原業主持貨不足3年放售，最初開價800萬元，但因買家願意付10%額印稅，最終以628萬元售出，減價172萬元或約22%，呎價13,056元。原業主2016年9月以625.1萬元購入單位，賬面僅賺近3萬元，惟扣除稅項、代理佣金等雜項開支，估計實蝕約28萬元離場。

康怡3房則王低價易手

消極氣氛「包圍」下，港島熱門屋苑鯉魚涌康怡花園有3房則王以1,560萬元沽出，造價低銀行估值逾一成。市場消息指，單位為J座高層16室，面積902方呎，以1,560萬元計算，折算呎價17,295元。據土地註冊處資料，上址原業主1997年以公司名義、斥980萬元買入，持貨22年，賬面獲利580萬元或59%。

同類則王單位去年7月曾以1,668萬元易手，單位為J座低層8室，實用面積902方呎，呎價18,492元，上述成交呎價較高位低6.5%。

另外，恒生銀行及中銀香港對新成交單位初步估價分別1,800萬元及1,600萬元，成交價較估值低2.5%至13.3%。其他地區方面，中原地產何志忠表示，上水中心錄得3座低層E室，面積351方呎，2房間隔，業主放盤時開價約510萬元，議價後減價約60萬元或11.8%，以450萬元易手，呎價12,821元。此外，世紀21物業魏仕良表示，鄰近港鐵寶琳站的將軍澳翠林邨錄得輝林樓中層14室成交，面積381方呎，業主於2018年11月放盤，叫價468萬元(已補地價)，最終以398萬元(已補地價)承接，累減70萬元或15%，呎價10,446元。

報告指，去年政府推出招標出售的11幅住宅地皮，只有3幅由中資發展商投得，包括由保利置業投得的油塘住宅地皮，以及高銀集團及中國海外發展分別投得的舊啟德機場跑道的兩幅地皮，其中兩幅地皮中標價為市場估值下限。其他住宅地皮大多由本地大型發展商投得。

近期已鮮有出現在投地的報道中。仲量聯行昨日公佈的《住宅銷售報告》顯示，2018年中資發展商在香港政府的賣地市場競投住宅地皮的中標率顯著下跌，由2017年的70%大跌至去年的27%。

仲行：中資投地中標率大跌

香港文匯報訊（記者 黎梓田）曾在本港「勇猛」搶地的中資發展商，鑑於全球政經局勢不穩，加上內地政府採取措施限制資金外流，令中資發展商搶地意慾減少，更有個別中資出現財困需賣地套現，

100歲都可以做按揭？

早前某新盤熱賣，有婆婆以98歲之齡購入約1,500萬元的三房單位，成為全城熱烘烘的新聞，筆者亦收到不少高齡人士承造按揭問題的查詢。相信很多人都不清楚，究竟以婆婆的資格能否承造按揭？老人家打算置業有什麼地方需要注意？

自政府2016年11月更改從價印花稅(AVD)稅率規定，除首次置業的香港居民外，其他人須繳付樓價之15%的從價印花稅，繳付金額可能差距甚大，因此首次置業名額彌足珍貴，「借人頭」置業的趨勢應運而生。

以此婆婆入市個案為例，假設1,500萬元的物業，如非首置客須繳付225萬元從價印花稅。但以首置客身份入市，稅率只須3.75%，實際稅款56.25萬元，大大節省75%、近170萬稅款。

夥親屬申請增成功機會

但高齡人士若要申請按揭就要注意，因限制較多，銀行一般會以75年或80年減去年齡或樓齡計算可承造按揭的年期，並以較低者為最終批核結果。舉例，一位按揭申請者為60歲，而物業樓齡為50年，銀行使用「80減」作為最長的按揭年期，即銀行不會以樓齡批出「80減50年」的30年按揭年期，而是只會以「80減60歲」批出20年的貸款年期。以上述婆婆例



按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓



子，雖然有個別銀行以「85減」計算，但若婆婆以單人名義作出申請，能夠承造按揭機會十分渺茫。

若婆婆不打算全數支付，其實還有方法可以申辦按揭。有個別銀行承認，長者只要聯同借貸人一同向銀行申請按揭，並由借貸人負責該單位日後供款，仍有機會成功獲批。簡單來說，即有兒女或親屬擔當按揭申請人，長者只是業主身份，在此情況下，銀行將衡量借貸人的財力來決定批出貸款與否，即要經過銀行壓力測試等程序，與一般按揭分別不大。

備妥「近親轉讓」避稅網

根據經絡按揭轉介研究部數據，60歲或以上的銀髮人士，置業比例有上升趨勢。去年第三季銀髮業主申請按揭比例升至3%，即每100人就有3位年齡超過或等於60歲，屬有統計以來，4年按季新高。順帶一提，如長者選擇建築期付款，就要考慮上會時的健康問題，最好簽立平安紙安排物業日後去向。

而若婆婆日後想轉名，可以「近親轉讓」形式，把物業轉讓予近親，此方法除可豁免額外印花稅外，而且可重置「首置客」身份，不限時可重複操作。

美高收益債投資價值現



投資攻略

上周美股在重挫至20個月低點後，特朗普再次發言安撫市場，帶動股市創下9年來最大單日漲幅，公債殖利率也大幅震盪，風險性債券則因放寬的利差尚未收斂回來而下跌。業界認為，儘管高收益債隨美股重挫時下跌，沒有隨美股反彈而走揚，但從「利息保障倍數」來看，投資價值已經浮現，建議投資者可展開佈局。

安聯投信

安聯美元高收益基金產品經理但漢遠表示，從高盛最新的報告來看，高收益債，其利息保障倍數持續上升，從2.4倍上升至2.7倍，為1997年統計以來最佳，基本面無虞；且近期高收益債殖利率已上升至8%，利差上升至近539點，明顯具有長期投資價值，建議投資者仍可以體質較為穩健的BB級與B級債為主投資。

違約率仍遠低於長期平均

安聯收益成長多重資產基金經理人林素萍也表示，目前持續正面看待高

收益債、可轉債，並中性看待美股，以高收益債而言，在景氣偏溫和時，可望有不輸股票的表現，且目前槓桿倍率、利息保障倍數都相當正面，雖然2019年違約率可能從1.8%上升至2%，但仍遠低於長期平均的3.5%。

在新興債市方面，根據美銀美林引述EPFR資料，截至去年12月26日當周，新興市場債資金一周淨流出15億美元，速度較前周的20.2億美元趨緩，資金已連續12周流出新興市場債；券種方面，美元債及當地債本周均為淨流出。



■上周特朗普再次發言安撫市場，帶動公債殖利率也大幅震盪。 資料圖片

留心重大事件密集公佈

安聯四季豐收債券組合基金經理人許家家表示，2019年初重大事件密集，市場將關注最新經濟數據以評估衰退風險，除此之外，中國及意大利的財政政策/預算、英國脫歐進展、中美貿易談判等事件，投資人可持續留

澳元失守0.7關 弱勢續見延展

金匯出擊

英皇金融集團 黃美斯

匯市於周四早上出現閃崩，日圓兌主要貨幣瞬間出現大漲，因全球經濟增長風險加劇促使投資者尋求避險資產，放大假日清淡市況中的波動。蘋果罕見地發出獲利預警，加劇了市場避險情緒，也令全球需求下滑擔憂加重。蘋果周三調降最近一季營收預估，因中國市場的iPhone銷售放緩。而此前一系列調查顯示，歐亞多數國家12月製造業活動都出現明顯降溫，促使市場人士湧向被視為具避險屬性的日圓。美元兌日圓一度跌至104.96，創2018年3月以來的最低水準，隨後收復部分失地。避險情緒飆升，持有日圓空倉數月之久的投資人的止損單因而遭到大量觸發。由於日本周四仍放假，較低的流動性放大了日圓的漲勢。

澳元兌日圓曾見逾7年最低

澳元兌日圓周四亦遭遇一波自動賣盤打壓，同時亦拖累澳元兌多種主要貨幣挫至數年低點，而以澳元計價的金價更觸及紀錄高位1,894.02澳元。在流動性稀少和一些程式賣盤的夾擊下，澳元兌美元一度下跌近4%，跌至2009年3月以來低位0.6715；之後，隨着交易趨於平靜以及手工動交易取代自動交易，澳元扳回多數跌幅。澳元兌日圓則一度跌至72.26日圓，為2011年底以來最低。

技術走勢而言，圖表見10天平均線已跌破25天平均線，MACD亦告下破了訊號線，而澳元兌美元自去年10月26日低位0.7021升至12月3日高位0.7394，之後則徐徐回落至近兩周所處於0.70區域，直至本周三終見輕微跌破0.70關口，在技術上本已預示着澳元兌美元將

會陷入進一步弱勢，再加上接着於周四早盤的挫跌，令澳元走勢的前景更形黯淡。估計當前支持參考2016年1月低位0.6827及周四剛創出的低位0.6715，下一級將指向0.65水平。上方阻力預估在近期的盤整頂部0.7080，較大阻力料為25天平均線，在近月來都為上落的分界線，目前處於0.7150水準，後市需重新站回此水準上方才可望澳元有扭轉弱勢的傾向。

今日重要經濟數據公佈

18：00	歐元區	12月消費者物價調和指數(HICP)年率初值，預測1.8%，前值1.9%
		12月扣除食品和能源的HICP年率初值，預測1.1%，前值1.1%
21：30	美國	11月生產者物價指數(PPI)月環比，預測-0.2%，前值+0.8%
		11月生產者物價指數(PPI)同比，預測4.1%，前值4.9%
		12月非農就業崗位，預測增加17.7萬個，前值增加15.5萬個
		12月民間部門崗位，預測增加17.5萬個，前值增加16.1萬個
		12月製造業崗位，預測增加2.0萬個，前值增加2.7萬個
22：45	美國	12月政府部門崗位，前值減少0.6萬個
		12月失業率，預測3.7%，前值3.7%
		12月平均時薪月率，預測0.3%，前值0.2%
		12月平均時薪年率，預測3.0%，前值3.1%
		12月每周平均工時(小時)，預測34.5小時，前值34.4小時
	加拿大	12月就業參與率，前值62.9%
		12月就業崗位變動，預測增加0.55萬個，前值增加9.41萬個
		12月失業率，預測5.7%，前值5.6%
		12月就業參與率，前值65.4%
		11月工業產品價格月率，前值0.2%
	美國	11月工業產品價格年率，前值5.3%
		12月Markit綜合採購經理人指數(PMI)終值，前值53.6
	美國	12月Markit服務業採購經理人指數(PMI)終值，前值53.4

城市規劃條例(第131章) 修訂圖則申請進一步資料的提交				
依據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第12A(7)(b)條，城市規劃委員會（下稱「委員會」）曾就以下附表所載根據條例第12A(1)條提出的修訂圖則申請，刊登報章通知。委員會已依據條例第12A(14)條，接受申請人提出的進一步資料，以補充已包括在其申請內的資料。該等進一步資料現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱－				
(i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；及				
(ii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。				
按照條例第12A(14)(c)及12A(9)條，任何人可就該等進一步資料向委員會提出意見。意見須述明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓）、傳真(2877 0245 或2522 8426)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)送交城市規劃委員會秘書。				
任何打算提出意見的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引：根據城市規劃條例公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」。有關指引可於上述地點，以及委員會的秘書處(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)索取，亦可從委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)下載。				
按照條例第12A(14)(c)及12A(12)條，任何向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i) 及(ii)供公眾查閱，直至委員會根據第12A(16)條就有關的申請作出考慮為止。				
有關申請的摘要(包括位置圖)，可於上述地點、委員會的秘書處，以及委員會的網頁瀏覽。				
委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期的一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。				
供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在送交給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。				
在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網頁上查閱決定摘要。				
個人資料的聲明				
委員會就每份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途： (a) 處理有關申請，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及 (b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。				
附表				
申請編號	地點	建議修訂	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限
Y/NE-KTS/12	新界上水丈量約份第92約地段第884號餘段、第887號C分段餘段(部分)、第888號、第889號(部分)、第891號、第892號、第893號、第894號、第895號、第896號、第897號餘段(部分)、第898號餘段、第899號、第900號、第901號A分段餘段、第901號C分段餘段(部分)、第930號餘段、第931號(部分)、第934號(部分)、第935號A分段(部分)及毗連政府土地	把「綜合發展區」、「康樂」、「政府、機構或社區」、「道」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶	申請人提交進一步資料，包括回應部門及公眾人士意見，並提交經修訂的定量風險評估、經修訂的視覺影響評估、經修訂的供水評估、經修訂的環境評估、經修訂的排污影響評估、經修訂的排水影響評估、經修訂的空氣流通評估、經修訂的交通影響評估、經修訂的園境設計建議及經修訂的樹木調查和保育建議，修改預計人口和增加公用私人休憩用地，及提交規劃報告的替代頁。	2019年1月11日
Y/TW/13	荃灣順達路順達鄉村俱樂部	把「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶	申請人就收到的部門意見作出回應，並提交經修訂的技術評估、繪圖及照片，包括排水影響評估、水力評估、道路容量分析、電腦合成照片、園境設計圖及建築繪圖。	2019年1月11日
城市規劃委員會				
2019年1月4日				

資金逢低吸 歐元仍看漲

金匯動向

馮強

歐元本周三未能向上衝破1.1500美元主要阻力關位後掉頭回落，周四早段曾向下逼近1.1305美元水平約3周以來低位。美元兌日圓周四澳紐匯市時段輕易跌穿108水平後出現閃崩，一度向下逼近104.90水平9個多月以來低位，拖累歐元兌日圓交叉匯價急挫至118.80附近20個月低位，引致歐元兌美元遇到下行壓力。

雖然Markit本周三公佈德國12月份製造業PMI下跌至51.5的33個月低點，連帶歐元區12月份製造業PMI亦回落至51.4水平34個月低點，但歐元過去3周均依然守穩1.13美元水平，反映部分投資者現階段有逢低吸納歐元傾向，將有利歐元稍後作出反彈，而市場將關注歐洲央行本月24日政策會議結果。

長債息擴張跌幅 美元升勢受限

另一方面，歐元兌日圓以及英鎊兌日圓等主要交叉匯價連日下跌，對美元指數構成支持，不過歐元匯價顯著持穩1.1300美元水平之上，將有助抑制美元指數升幅，美元指數近日遲遲未能重上97水平。

隨着美國長債息率跌幅擴大，有助限制美元升勢，若果美國本周五公佈的12月份非農就業數據仍未能帶動美元指數擴大升幅，則預料歐元將反覆重上1.1450美元水平。

周三紐約2月期金收報1,284.10美元，較上日升2.80美元。美元指數本周三呈現反彈，金價一度偏軟，但現貨金價持穩1,278美元水平後掉頭回升，周四更上揚至1,292美元水平6個月以來高位，走勢有進一步上移傾向。

此外，美國聯儲局主席鮑爾本周五將發表談話，而隨着美國兩年期及10年期債息持續反覆下跌，加上全球經濟趨於放緩，避險資金繼續流入金市，不排除金價將延續過去7周多以來的反覆上行走勢。預料現貨金價將反覆走高至1,295美元水平。

金匯錦囊

歐元：歐元將反覆重上1.1450美元水平。
金價：現貨金價將反覆走高至1,295美元水平