

# 傳銀行停批「龍床盤」樓花按揭

香港文匯報訊(顏倫樂、殷考琴、馬翠媚)「龍床盤」屯門菁雋賣樓可謂一波三折，去年11月以過高價錢賣樓以致反應冷淡，最近平價推盤湊效終於賣出約340伙，卻又鬧出上會風波，市傳兩間主要銀行因「爆額」而叫停批出即供按揭，近百名買家受到影響。發展商佳源昨日回覆，指未收到買家協助，但如果有買家有需要會適時提供協助。業界人士指，假如買家希望申請按揭貸款，可以嘗試現樓按揭，估計樓盤8月上旬就會獲批滿意紙可以收樓。

菁雋以低過400萬元可承造最高九成按揭，早前開售前狂收超過1.2萬票，引起全城搶購，但最近市傳近百名買家無法承造按揭，主要因兩間主要銀行匯豐及恒生叫停批出即供按揭，令市場憂慮該盤或出現撻訂潮。

## 近百買家無法申請按揭

不過昨日記者了解得知，其實項目一共有4間銀行提供按揭，除匯豐與恒生外，仍有兩間銀行願意批出即供按揭，分別為東亞銀行及創興銀行，東亞可做6成按揭，創興可做9成按揭，目前仍未滿額。而發展商佳源國際回覆香港文匯報查詢時，指暫時仍未收到買家查詢，如買家有需要會適時提供協助。而據了解，項目將於下月初至下月中獲批出滿意紙可以收樓。此外，買家亦可考慮向發展商申請轉用建築分期付款方法，但須要多付樓價3%，對於上車客來說頗為吃力。業界人士表示，銀行業因為風險管控制，為一些新發展商新盤批核按揭時，大多會保持審慎，因此造成只有數間銀行願意為菁雋樓花承造按揭情況。

## 匯豐建議買家做現樓按揭

而同樣因為風險管控制，銀行業一般做法是每間銀行在每個樓盤都會預設批出按揭貸款額，套用在是次情況下，因為願意為菁雋樓花承造按揭的銀行本身已不多，加上項目

開賣已一段時間，因而積累大批需要上會的買家集中向數間銀行申請樓花按揭，才令到部分銀行需要暫停再接受樓花按揭申請，不過現樓按揭申請將不受影響。

匯豐發言人回覆指，針對未完成的住宅發展項目按揭貸款(樓花按揭)，該行跟其他銀行一樣，在每個樓盤都受制於按揭貸款額，提醒客戶如希望申請有關項目的按揭貸款，可以用現樓的形式申請，而該行亦一如以往會根據申請人的還款能力，並按照個別客戶的情況，評估按揭貸款申請。

而恒生發言人回覆指，該行於提供樓花類型之按揭服務時會考慮多項因素，包括市場情況、風險評估、物業質素、樓花期等，從而提供相關安排，亦會設定貸款總額上限，而除了樓花按揭，該行亦有為該新盤提供現樓按揭服務。

## 中原籲向發展商洽商辦法

中原按揭經紀董事總經理王美鳳昨日回覆香港文匯報查詢時表示，開售時已提醒客戶盡快向相關銀行申請樓花按揭，但坦言有小量客戶的確未申請到相關銀行的樓花按揭，已為該些客戶提供協助，轉介到其他中小型銀行做樓花按揭。王美鳳認為，受影響人士可與發展商洽詢解決方法，而菁雋現樓期也不是太遠，買家可暫時向財務公司借錢作短期過渡形式。



▲市傳近百名菁雋買家因兩間主要銀行匯豐及恒生叫停批出即供按揭，無法承造按揭，令市場憂慮該盤或出現撻訂潮。資料圖片

▲圖為菁雋示範單位。資料圖片

# 上半年工商舖成交見3年新低

香港文匯報訊(記者 莊程敏) 中美貿易戰在去年下半年爆發，工商舖市道於上半年跌勢進一步加劇。上半年全港共錄得2,881宗工廈、商廈及店舖物業買賣登記，涉及登記金額達603.59億元，較去年下半年的3,927宗及943.55億元分別下跌27%及減少36%；若按年同比，則分別挫46%及跌8%，創下近3年來最低迷的局面。利嘉閣(工商舖)地產董事黃應年昨指出，踏入下半年後，貿易戰有所緩和，《逃犯條例》亦已擱置，冀望下半年不利因素可以漸漸淡化，較後時間工商舖成交量或在低位出現轉機。

今年上半年2,881宗的工商舖物業買賣登記，除了是近3年來的新低外，亦為2013年上半年(2月份實施雙倍印花稅(DSD)後，第3次出現「半年度」少於三千宗登記的淡況。在工商舖三類物業當中，今年上半年工廈的買賣登記宗數繼續大幅領先，達1,712宗，佔整體比率達59.4%；商廈及店舖則分別錄得579宗及590宗買賣登記，佔比各約20.1%及20.5%。該行預計，下半年工廈支撐大市，商廈店舖買賣料續偏軟。

## 下半年整體成交料再跌15%

該行商舖、商業及投資部高級營業董事鄭得明表示，上半年店舖物業買賣較去年下半年的699宗跌16%；至於成交金額方面，由於今年1月有領展出售多個商場而錄得大額登記，導致今年上半年店舖登記金額逆市出現顯著增長，較去年下半年的217.68億元大升31%，至286.22億元。望下半年，鄭得明指出，本地政治爭拗引發的一連串遊行示威及衝突行動直接打擊了零售市道，對店舖市場造成明顯影響，希望整體舖市經歷低潮期後，西北區的民生店舖可望逐漸由低位輕微回升，惟港島及九龍區核心店舖，如以旅客及高消費為主的店舖仍會受壓，最多只能呈低位橫行的走勢。綜合預計，整個下半年店舖買賣登記料再跌15%，至500宗的水平，而涉及合約金額更料顯著跌30%，至只有約200億元的水平。

## 上半年三房或以上新盤沽1393伙

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2019年上半年，三房或以上新盤，六大發展商共售出1,393個。其中會德豐售出509個，新鴻基售出498個，信和售出302個。2019年上半年的統計，兩房及三房新盤售出6,404個。其中新鴻基售出1,060個，會德豐售出1,058個，信和售出586個。開放式及一房新盤，售出4,109個。其中恒基售出1,067個，新世界售出580個，新鴻基售出562個。至於四房或以上新盤，2019年上半年售出299個。其中，新鴻基售出57個，長實售出45個，會德豐售出37個。

# 市場趨審慎 歐元跌幅放緩

金匯動向

馮強

歐元上周尾段受1.1280美元附近阻力後走勢疲弱，本周二跌幅擴大，失守1.12美元水平，周三曾向下逼近1.1125美元水平7周多低位。市場預期歐洲央行將有進一步寬鬆行動之際，歐元過去1個月持續處於反覆下行走勢，加上歐元兌日圓交叉匯價近兩周持續下跌，周三更一度走低至120.20水平逾半年低位，對歐元走勢構成負面，不過美元指數本周三觸及97.82水平7周多高點便逐漸掉頭回落，升幅有放緩傾向，有助減輕歐元的下行壓力。

另一方面，Markit周三公佈德國7月份綜合PMI下降至51.4水平4個月低點，遜於6月份的52.6，而同日公佈的歐元區7月份綜合PMI亦回落至51.5水平3個月低點，加上德國與歐元區7月份製造業PMI亦雙雙呈現收縮，數據不利歐元區第3季經濟的開端。雖然歐元區經濟數據偏弱導致歐元走勢疲弱，但歐元下跌至1.1125美元附近便掉頭反彈，跌幅未有過於擴大，反映歐洲央行本周四公佈政策會議結果之前，部分投資者對過於推低歐元抱有戒心，有助抑制歐元的下跌幅度。若果歐洲央

行本周政策會議沒有大幅推出寬鬆措施，則預料歐元將反覆走高至1.1250美元水平。

## 料央行續放水 金價走強

周二紐約8月期金收報1,421.70美元，較上日下跌5.20美元。現貨金價周二持穩1,414美元水平，周三呈現反彈，一度重上1,428美元水平，收復本周早段的大部分跌幅。美元指數連日攀升，周三曾走高至97.82水平，不過現貨金價反而輕易回升至1,420美元水平之上，反映市場預期歐美主要央行的政策趨於寬鬆後，部分投資者現階段繼續傾向逢低吸納，對金價構成支持。預料現貨金價將反覆重上1,440美元水平。



## 金匯錦囊

歐元：將反覆走高至1.1250美元水平。  
金價：將反覆重上1,440美元水平。

# 上調歐洲資產評級有因



投資攻略

貝萊德

我們對歐洲股票及信用債的看法從減碼調整為中立，並上調對政府債券的投資觀點。有何原因？經濟成長前景趨穩，通脹持續低於目標，在此環境下，我們認為歐洲央行在未來數個月會推出新一輪經濟刺激措施。

根據金融環境指標計算的歐元區金融環境，顯示情況有所改善。值得留意的是，歐洲央行在未來數月可能宣佈推出新一輪刺激經濟措施，藉此推高長期低迷的通脹。我們認為市場尚未全面反映我們預期的刺激經濟措施規模，這些措施有望進一步放寬金融環境，並支持歐洲資產。歐洲央行可能會在本周的政策會議討論措施框架，並在今年稍晚時間推出具體措施。措施可能包括進一步下調已達負0.4%的存款利率，以及新一輪購買金融資產計劃，包括企業債券。

## 央行政策立場趨溫和

由於貿易及地緣政治緊張局勢使總體經濟不明朗因素加劇，因此我們近期下調全球成

帶來支持。我們看好高收益企業債券，因發行量較少、資金流入強勁且相較美國同類債券具有利差溢價。

我們對歐洲央行的觀點，支持我們對歐洲股票從減碼調整為中立的看法。根據EPFR的數據，歐洲股票基金資金流出時間已達10年以來最長，表示許多投資人投資歐洲的比重偏低。獲利預期大致上已反映經濟成長放緩的風險，我們認為明年獲利可能回升。

目前歐洲的股票風險溢價(持有股票相較政府債券的預期報酬優勢)與風險較高的新興市場相當。我們看好品質因子，以及具有高獲利能力、穩定獲利及低債務水平特徵的防守性產業，例如製藥業。我們亦看好可持續股息且股息殖利率較高的企業。這類股票以及歐洲高收益信用債及週邊國家債券對美元的利率差異可帶來有利的貨幣對沖效應。我們普遍不看好非必需消費品產業，因容易受到貿易爭端所影響，而基於負利率，我們亦不看好銀行產業。

# 美元兌加元有機會重新走低

金匯 出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元兌加元走勢，上周多日曾多番嘗試1.30關口，但結果一再未有下破的情況下，匯價呈技術反彈，周二曾升見至1.3164。若以自5月高位起算的累計跌幅計算，38.2%的反彈水平為1.3225，50%及61.8%的幅度則分別看至1.3290及1.3355。

不過，亦要留意RSI及隨機指數剛正呈掉頭回落，美元兌加元有機會重新走低，而1.30關口仍屬關鍵，本月以來已多次探試亦仍險守住，但若然後市終見失守，可望匯價以大型雙頂形態延展新一段跌勢，以最近一個頂部約500點的幅度計算，下試目標看至1.2560。較近支持參考1.2910以及去年10月

低位1.2778。

## 歐元處於守勢 等待央行決議

周三公佈的數據顯示，歐元區7月綜合PMI跌至51.5，分析師平均預期為52.1，6月為52.2。歐元區服務業PMI初值從6月份的53.6降至53.3，與預估值相符。製造業活動連續第六個月萎縮，且創2012年底以來最大萎縮速度。製造業PMI從47.6降至46.4；製造業PMI的產出分項指數從48.5降至47.0，為2013年4月以來的最低水平。整體數據偏弱，進一步打壓歐元兌美元跌至兩個月低位1.1125。美元全面上漲也是歐元下跌的原因之一。華府周一就提高政府借款上限的達成協議後，美元顯著上行，達成協議或許也將是美國聯邦儲備理事會(FED)本周不會大幅降息的理由之一，從而支撐了美元。

技術圖表所見，歐元兌美元終在周二失守多日以來防守住的1.12關口，配合RSI及隨機指數仍然維持下滑，或見歐元在短線仍有調整空間，下方較大支持預估為在四月及五月多次守穩的1.11水平，若後市進一步失守此區，恐防將會引燃新一浪下滑，延伸目標料為1.10及1.09水平。

至於上方阻力先會回看1.12，較大支持分別見於25天平均線1.1270及上月下旬未能攻破的250天平均線，目前位於1.1365水平。

**申請酒牌續期公告**  
**胡同**

現特通告：曾繁英其地址為香港灣仔軒尼詩道375-379號利威商業大廈15樓，現向酒牌局申請位於九龍九龍城沙浦道30-38號富東方酒店地庫1層部份，1至3字樓及14字樓部份富東方酒店的酒牌續期，其附加批註事項為酒吧、跳舞和酒店。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2019年7月25日  
**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE HUTONG**  
Notice is hereby given that Tsang Fan Ying of 15/F., Lee West Commercial Building, 375-379 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of HUTONG situated at 28/F., 1 Peking Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.  
Date: 25th July 2019

**申請酒牌續期公告**  
**富豪東方酒店**

現特通告：余家樂其地址為九龍九龍城沙浦道30-38號，現向酒牌局申請位於九龍九龍城沙浦道30-38號富豪東方酒店地庫1層部份，1至3字樓及14字樓部份富東方酒店的酒牌續期，其附加批註事項為酒吧、跳舞和酒店。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2019年7月25日  
**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE REGAL ORIENTAL HOTEL**  
Notice is hereby given that Shie Ka Lok of 30-38 Sa Po Road, Kowloon City, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Regal Oriental Hotel situated at Port of 1st Basement, 1-3/F & Port of 14/F, 30-38 Sa Po Road, Kowloon City, Kowloon with endorsement of hotel, bar and dancing. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.  
Date: 25th July 2019

**申請酒牌續期公告**  
**漁米之鄉**

現特通告：劉仕連其地址為新界火炭山尾街19-25號宇宙工業中心11樓H室，現向酒牌局申請位於新界沙田恒安邨恒安商場305-306號舖及舖前座位置漁米之鄉的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書處。

日期：2019年7月25日  
**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE COUNTRY KITCHEN**  
Notice is hereby given that Lau Sze Lin of Room H, 11/F., Universal Industrial Centre, 19-25 Shan Mei Street, Folan, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of COUNTRY KITCHEN situated at Shop 305 & 306 and the open space at Shop Front, Heng On Estate Commercial Centre, Heng On Estate, Sha Tin, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Tai Po Complex, No. 8 Heng Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.  
Date: 25th July 2019

**泰國菜廚師**  
九龍城區每週6天  
每天9小時需輪班  
10:00-15:00及16:00-20:00  
13:00-18:00及19:00-23:00  
月薪16,790 小六程度  
略懂英、泰語講及讀寫優先  
1年相關經驗需接受測試  
電9124 9158李小姐

**刊·登·廣·告**  
熱線：2873 9888  
2873 9842  
傳真：2837 0009  
電郵：advert@wenweipo.com