

新例今實施 買家趕尾班車

周末樓盤銷情

【香港商報訊】記者吳芷瑩報道：一手住宅銷售條例今日正式實行，剛過去的周末，多個新盤貨尾加大優惠作最後衝刺，吸去客源，更有發展商延長展銷廳開放時間，以便買家趕及新例前的尾班車。過去的周末兩日，一手住宅銷售錄得91伙，較上周上升82%。當中包括以沙田「濠岸8號」成交最多，錄得17伙成交，元朗「尚悅」11伙，黃大仙「現崇山」12伙(詳見表)。

壹環提供全額印花稅

一手新例實施後，發展商如未能上載符合新例的樓書、價單等新文件，便不可繼續賣樓，故發展商為求於新例前沽清貨尾，免得重新製作新樓書等，便以回贈、折扣、送車

位等各種優惠吸引買家，如華置(127)於灣仔「壹環」，便提供全額印花稅。以致不少超級貨尾亦能沽出，如大埔「承峰」、將軍澳「天晉2期」等亦有成交，土瓜灣「帝庭豪園」更沽出最後一伙。

另外，新世界(017)更延長展銷廳開放時間至凌晨12時，以便買家作最後衝刺。新世界更宣布，旗下沙田「濠岸8號」及尖沙咀「名鑄」於新例實行後封盤，直到另行通知，相信是因為要準備新的銷售文件。

二手樓買家暫按兵不動

過去周末二手樓市，亦因一手新例實行在即，影響不少。香港置業高級執行董事伍創業指出，由於新盤貨尾吸客，以致二手主要藍籌屋苑睇樓及交投氣氛較為淡靜，加上買

賣雙方價格仍陷於拉鋸戰，相信用待新例實施發展商暫緩推盤步伐下，促使購買力回流，或可望帶動二手市場回暖。根據該行前線分行資料顯示，過去周末太古城、西九「四小龍」，即宇晴軒、泓景臺、碧海藍天、昇悅居等屋苑成交暫交白卷，睇樓量按周亦減少逾10%，買家暫按兵不動，靜觀新例生效後對樓市前景之影響。

另外，中原十大屋苑過去周六、日錄得10宗成交，比上周末錄2宗。本周末八成成交均為新界區屋苑，港島區及九龍區各僅錄一宗成交。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，目前以中小型物業繼續主導二手市場，市場未有不利消息再現，成交量輕微回升，反映買家入市信心稍增。

周末兩日一手樓盤銷情

沙田濠岸8號	17伙
元朗尚悅	11伙
黃大仙現崇山	12伙
深水埗曉高	8伙
西環Cadogan	6伙
白石角天賦海灣	5伙
銅鑼灣Yoo Residence	4伙
佐敦珀軒	3伙
灣仔壹環	3伙
青山公路御瀾·凱濤	2伙
元朗樂88	2伙
九龍城御豪門	2伙
白石角天賦海灣瀟瀟	2伙
何文田勝利道一號	2伙
土瓜灣帝庭豪園	1伙
跑馬地樂天峯	1伙
沙田名家匯	1伙
黃大仙匯豪山	1伙
南區深灣9號	1伙
九龍碧濠天下	1伙
奧海城奧城·西岸	1伙
將軍澳天晉2期	1伙
沙田壹號雲頂	1伙
尖沙咀名鑄	1伙
大埔承峰	1伙
落沙沙逸海	1伙
共	91伙



辣招見效 樓價漸回

施永青指 調整市非轉勢

樓市轉角系列

編者按：政府於2月再度出招，包括推出雙倍印花稅和收緊按揭，樓市即時降溫，二手交投下跌，樓價開始回軟。近期有發展商劈價推盤，而且多間銀行調高按揭利率，這些因素或多或少對樓市有影響。然而，這是否反映樓市有轉勢跡象呢？後市走勢又如何呢？本系列專題會走訪地產界、券商和學者，探討這個問題。

政府多番出招，包括推出雙倍印花稅及收緊按揭，樓市即時降溫，二手交投下跌，近日樓價亦逐漸下跌。不過，中原集團創辦人施永青卻指，現時市況不代表樓市轉勢，只是中期調整而已。他又說，發展商推盤時要減價近兩成，才可以吸引買家入市。香港商報記者 吳芷瑩

中原城市領先指數CCL連跌五周，中原集團創辦人施永青接受本報專訪時指，目前樓價的確回落，但如今的跌勢並不是因為經濟表現回落造成，而是由政策造成，故他認為樓價不會轉勢。由於本港受到內地經濟的支持，故相信未來樓價仍會繼續上升，目前只是中期調整，惟他指不知這個調整期會維持多久。

BSD及DSD兩招影響最大

政府連番出招，施永青覺得，買家印花稅(BSD)和雙倍印花稅(DSD)帶來的影響最大。他指出，特別印花稅(SSD)減少了炒家及交投，但不會影響樓價，因最終承接的是長線投資者及用家。而15%的買家印花稅影響的深度則較大，因主要針對內地買家，這樣會影響樓價，亦令交投減少。惟BSD效果仍未顯現時，政府已被輿論嚇得急急推出DSD，DSD影響面最大，因除約一成多的首次置業人士獲得豁免外，其他逾七成的本地投資者及二次置業人士都受影響，故這樣不單影響交投，還會拖累樓價回落。

目前買家入市意欲受影響，施永青相信，如要再度吸引買家入市，發展商要調低樓下樓盤售價

約19.25%才可，即相當於BSD的15%稅率，以及DSD的4.25%稅率。當然，發展商是不會一次過減19.25%的水平，應該會逐步調低。惟若發展商不希望減價的話，可以替買家付BSD及DSD作招徠，但即會引起本地買家感到不公平，操作複雜，故施氏認為還是減價來得簡單。

反映二手樓價走勢的CCL，最新報118.71點，連跌五周，累積跌幅4%。施氏指出，一手樓價下調，一定會影響到二手市場，但跌幅會比一手樓價為慢。他相信，細價樓只會下跌約5%，因細價樓的客源一向是本地買家，而非海外或內地買家，故影響較小。但相反，豪宅單位價格便會下跌約20%，因受BSD及DSD的影響較大。

政府出招無助首置人士

施永青又指，政府出招，無非是希望協助首次置業人士上樓，而首置人士多數會選擇購買細價樓，但在政府多番壓市後，細價樓樓價仍然僅跌5%，對首置人士幫助不大。因此，施永青認為，不應為了一成多的首置人

施永青對樓市看法

- 如今的跌勢並不是因為經濟表現回落造成，而是由政策造成，故他認為樓價不會轉勢。
- 如要再度吸引買家入市，發展商要調低樓下樓盤售價約19.25%才可，即相當於BSD的15%稅率，以及DSD的4.25%稅率。
- 細價樓只會下跌約5%，因細價樓的客源一向是本地買家，而非海外或內地買家，故影響較小。但相反，豪宅單位價格便會下跌約20%，因受BSD及DSD的影響較大。



士而影響樓市的正常運作，政府應該做的是多興建資助房屋，以及立即退市。

中海發展斥117億建6艘船

【香港商報訊】記者林德芬報道：中海發展(1138)昨公布，旗下理想液化天然氣、希望液化天然氣、曙光液化天然氣、先鋒液化天然氣、和平液化天然氣及榮光液化天然氣，分別與滬東中華及中船貿易訂立協議，建造6艘液化天然氣運輸船，總代價約為15.1億美元(約117.18億港元)。視乎情況可能超支最多1.26億美元(約9.78億港元)，分5期以美元支付款項。

液化天然氣運輸船的預期交付日期分別為2016年4月、2016年7月、2016年11月、

2017年3月、2017年7月及2017年11月或之前。

此外，中海發展、中石化冠德(934)及商船三井各自以抵押品受託人為受益人簽立船舶發行人承諾。據此，三方同意按部就項目標總成本20%提供股東資金支持，並補足超出預期項目總成本的成本超支，金額最高為協議合約價的10%。各買方分別由中能運輸投資及商船三井擁有80%及20%權益。中能運輸投資為合營公司，分別由冠德國際及公司全資附屬公司中海液化天然氣擁有49%及51%權益。

復星醫藥夥基金購Alma

【香港商報訊】復星國際(656)旗下復星醫藥(2196)宣布，復星醫藥將攜手復星-保德信中國機會基金共同出資不超過2.4億美元控股收購以色列Alma公司至多95.6%股權。此舉幫助復星醫藥邁出國際化發展的重要一步，繼2012年完成H股發行，打通國際資本管道後，復星醫藥通過此次合作實現了國際化的首個產業控股收購。復星醫藥的醫療器械業務按照既定戰略，由代理向研發製造轉型，並一舉奠定在該細分市場的國際領先地位。

射頻及超聲器械生產廠，擁有業內較為綜合的產品體系，業務遍及全球。該公司在醫療美容器械製造領域具備國際領先的核心研發能力，並在細分市場建立了全球性的領導品牌，業績保持持續快速增長。根據獨立第三方報告，Alma公司已佔據全球高端美容動力器械15%的市場份額。

醫療美容器械行業有三大細分市場，分別是美容動力器械、外科手術動力器械、家用動力器械市場。Alma公司在高端美容市場是目前的市場領導者之一，並於2012年底開始進入醫療手術市場。同時，Alma公司已經初步完成家用器械的研發儲備。

Alma生產醫療美容器械

Alma公司是世界著名的醫用激光、光子、

雅居樂9億奪上海商住地

【香港商報訊】雅居樂地產(3383)昨公布以總代價9億元(人民幣，下同)取得上海市松江區一幅商住地塊的土地使用權。該地塊佔地面積為9.4萬平方米，預計總建築面積為14.8萬平方米，樓面地價為每平方米6100元。

雅居樂表示，是次所購之地塊不僅開展了集團於上海市的商住物業業務，進一步拓展集團

ADR靠穩 港股短期整固

【香港商報訊】記者潘奕祺報道：恒指上周反覆向上，全周收報22547點，累計升458點。雖然美國上周五公布的首季GDP增長遜預期，納指及標普500指數均下跌，但道指及港股ADR則靠穩。有證券分析員認為，恒指由短期低位反彈逾1000點，短期會有整固，本周預計會在22000至23000點上落。

美國第一季GDP增長為2.5%，較市場預期的3%低，道指微升0.08%，報14712點。納指及標普500指數則分別跌0.33%及0.18%，收報3279點及1582點。

重要支持位在21800點

港股ADR方面則個別發展，滙控(005)及中移動(941)，較香港上周五收市，分別升1%及0.1%。中石化(386)、中海油(883)及中石油(857)則分別較港收市跌0.6%、0.8%及0.9%。中人壽(2628)及聯通(762)亦分別跌0.6%及0.9%。

展望本周，第一上海證券首席策略師葉尚志稱，大市氣氛有好轉，但近日恒指急升主要是平淡倉為主，未見有大量資金入市，料短期會有回吐壓力，本周以整固為主，大市有機會回補上週的兩個上升裂口，全周波幅將在22000點至22800點，重要的支持位為21800點。

康宏證券及資產管理董事黃敏碩則認為，港股有機會反覆向上突破，因人民幣合格境外機構投資者(RQFII)快將推出，可利好A股反彈，料港股本周會在22300點至23000點間上落。

期指結算料波幅會較大

此外，周一為期指結算日，銀河證券業務

發展董事羅向沛指，近日恒指和國指的交易張數大增，料短期大市波幅會較大。他指，雖然好友如入無人之境，大市亦上破2月以來的下降軌，但亦有機會是假突破，投資者需要注意風險。

另外，本周有五一假期，港股只有4個交易日。內地方面，因勞動節假期的關係，本周一至三休市，周四復市。

港股預託證券(ADR)表現

股份(編號)	ADR上周五收報(折合港元)	較香港上周五收報變幅(%)
滙控(005)	84.24元	+1%
中人壽(2628)	20.78元	-0.6%
中移動(941)	84.18元	+0.1%
中電信(728)	3.89元	-0.4%
聯通(762)	10.98元	-0.9%
中石油(857)	9.79元	-0.9%
中海油(883)	14.28元	-0.8%
中石化(386)	8.42元	-0.6%
中鋁(2600)	2.87元	-0.1%

首4月物業註冊創10年新低

【香港商報訊】據土地註冊處資料顯示，今年首4月(截至4月25日)整體物業(包括一、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位)買賣註冊宗數暫錄28497宗。香港置業高級執行董事伍創業預料，首4月數字將不足30000宗，屆時較去年同期34949宗回落逾1成外，更創2003年後同期10年新低。

伍創業指出，因政府於去年底推出「雙辣招」打壓樓市，令物業交投開始有回落跡象，其後政府再次於今年2月推出「新辣招」，在多項措施同時實施的情況之下，令本年度之整體物業註冊顯著回落。

金額方面，香港置業資料研究部指出，同創多年低位，本年至今整體物業註冊金額暫錄約1767.2億元，較去年同期的1904.2億元回落約7%，創2009年後同期新低。

二手住宅跌幅最明顯

香港置業指，若以類別劃分首4個月至今之整體物業註冊，當中二手住宅註冊佔最大部分，暫錄15880宗，佔整體物業註冊逾5成半；其次為非住宅物業註冊，錄8901宗，佔31%；而一手住宅註冊錄3716宗，僅佔13%。

伍創業指出，以首4月數字與去年同期比較，當中錄最多註冊數字之二手交投卻錄最大按年跌幅，今年暫錄15880宗，較去年首4月的按年下跌33%，為跌幅最明顯之類別；至於一手住宅方面，因今年首季，發展商繼續積極推出多個新盤，銷情不俗之下，令首4月一手住宅註冊數字與去年同期相若，暫錄3716宗。

至於非住宅物業註冊卻錄升幅，暫錄8901宗，較去年同期上升19%。不過，近多月非住宅物業註冊數字已持續回落，由2月份的3223宗回落至估計本月不足1000宗。



西部水泥首季多賺6.9倍

西部水泥(2233)昨日公布，今年截至3月底的首季純利按年升6.9倍，至2486萬元(人民幣，下同)，主要是投資收益及主營業務改善帶動。

期內，主營業務收入為6.46億元，按年升6.4%，營業利潤虧損收窄82.4%至近353萬元。

眾安與浙江醫院簽合作

眾安房產(672)昨日公布與浙江醫院正式簽署戰略合作協議，合作建設高標準老年社區和小城鎮綜合配套醫院。根據協議，眾安房產將按國際標準投資建設養老社區，積極參與小城鎮建設，發展小城鎮商業綜合體，與浙江醫院合作建設達到內地領先水平的三級甲等康復養老醫院，為社區和小城鎮提供完善的綜合醫療服務。