

「新例五一」一手僅售兩伙

受買家印花稅（BSD）措施打擊，發展商趁黃金周力谷內地客已成絕唱。昨日是《一手住宅銷售條例》生效後首個「五・一」假期，內地客幾乎絕跡於新盤售樓處，綜觀「新例五一」之下兩個可以照常營業的新盤，昨日只有零星內地客參觀，在本地客主導之下，加上多個貨尾盤「停賽」，市場消息称昨日2個新盤合共賣出約2伙，較去年「五・一」銳減逾九成。

本報記者 林惠芳 陸香明

昨日是政府推出BSD等措施，以及一手銷售條例生效之後的首個「五・一」假期，鑑於多個貨尾盤受制於一手條例被迫停賽，全港只有太古地產（01972）何文田DUNBAR PLACE及香港小輪（00050）粉嶺逸峯，可以順利過渡發售，導致今年黃金周新盤只得2個選擇。

龐大內地睇樓團不再復見

綜合市場消息，兩盤共賣出2伙，較去年「五・一」錄23宗成交減少九成。而且，政府去年底起拋出BSD及額外印稅（DSD）等稅項調控樓市，非本地買家及投資者置業成本上升，令黃金周不再是發展商吸納內地客的黃金檔期，往年透過代理安排內地睇樓團到港睇樓的情況，今年已經不再出現。

據DUNBAR PLACE位於太古城中心的示範單位門外所見，發展商每隔約10至15分鐘便安排等候人士入場參觀，所以排隊的人龍不算太多，整體秩序良好，據記者現場觀察的1小時所見，只有零星講普通話的人士排隊參觀，其餘均屬講流利廣東話的本地客，情況跟往年的黃金周新盤大相逕庭。截至昨晚9時，DUNBAR PLACE賣出1個單位，並已上載一手住宅物業銷售資訊網，該網內資料顯示，售出的單位為17樓C室，成交價為2632.1萬元，買家採用建築期付款方式。

一手住宅銷售條例生效至今4日，昨日到DUNBAR PLACE參觀示範單位的楊先生表示，一手銷售條例生效後，市民可以更清晰了解樓盤銷情，惟並非經常上網的市民仍然不便。個人對樓市走勢不太樂觀，因為外圍經濟已經逆轉，本港樓價亦已升至高位，料未來會有10至20%的合理調整。不過，他坦言若遇到心水單位又價格合理，亦不介意支付DSD入市。同時，睇樓客陳先生在參觀DUNBAR PLACE示範單位後表示，發展商早於4月29日一手銷售條例實施之前，已在旗下樓盤示範單位引入更清晰的指示，所以覺得生效後安排相若，不過，新盤必須在成交後24小時內上載網頁的做法具透明度，讓準買家更清晰實際銷情。不過，他擔心現階段只有2個新盤選擇，在「真空期」之下，樓價可能因此上升，但



▲DUNBAR PLACE位於太古城中心的示範單位，不乏本地客參觀
▶睇樓客陳先生表示，現階段只有2個新盤選擇，擔心「真空期」令樓價上升

多名發展商高層到場觀摩

值得留意，DUNBAR PLACE作為一手銷售條例生效後首個全新樓盤，除了有興趣的市民參觀外，更吸引了多名發展商高層到場觀摩，包括新地代理執行董事蘇仲強、永泰地產（00369）企業拓展總監李簡鳳玲及英皇國際（00163）執行董事張炳強。張炳強表示，現時旗下仍有少於30伙貨尾待售，涉及4個樓盤，公司正積極準備有關新樓。

另一個可於黃金周假期銷售的粉嶺逸峯，昨日售

新地12商場5日營業額1.2億

雖然五一黃金周效應不及過往，但商場人流及生意仍錄增長。新地（00016）稱，旗下觀塘apm等12個商場，過去5日總人流按年升15%，營業額則按年增加兩成至1.275億元。

五一黃金周帶旺商場，新地代理租務總經理馮秀炎表示，旗下觀塘apm、大埔超級城、尖沙咀新太陽廣場等12個商場，在黃金周前夕周末，即4月27日至5月1日，合共錄得總人流達620萬人次，按年增加15%，營業額亦按年急升兩成至1.275億元。

馮秀炎稱，apm商場共招待20團共1000名來自深圳及廣州的旅客，人均消費8500元，為商場帶來額外850萬元消費額，主要購買婚嫁金飾、智能手機等產品。近日不少內地人趁金價下跌來港買金，馮秀炎表示，其中一團45人到訪時逗留約5小時，花共10萬元

購入龍鳳鐲、頸鏈、手鏈等。她續謂，潮流首飾店的龍鳳鐲一早被掃光，平時放滿金飾的貨架出現真空情況，工廠要加班補貨，生意較去年上升兩至三成。該商場的人流及生意額分別按年升15%及19%，共190萬次及4700萬元。另外，同屬新地旗下另外9個商場，包括新蒲崗Mikiki、銅鑼灣wtc more世貿中心等，過去3日人流則為250萬人次，按年升19%，營業額按年升21%至1.44億元。新地代理租務部總經理鍾秀蓮稱，wtc more世貿中心在過去3日舉辦3團「名表鑽飾購物團」，接待135人，人均消費達2萬元，為商場帶來額外270萬元的消費額。其餘商場則會在這個星期接待12團內地旅行團，涉540名內地旅客，主要來自廣東地區，預期人均消費1.2萬元，為商場帶來額外營業額648萬元。

內地客逾億掃名鑄3伙



▲有內地客趁黃金周假期買入尖沙咀名鑄3伙二手單位，涉資逾1億元

多個貨尾盤在一手新例下被迫停賽，有內地客遂轉投二手市場吸納「公司盤」，市場消息盛傳，尖沙咀豪宅名鑄高層3伙，獲內地客豪擲1.139億元買入，以3伙實用面積共2865方呎計算，實用呎價達39755元，建築呎價28604元，鑑於物業以公司轉讓形式沽出，買家最少慳稅2677萬元。

以公司轉讓慳稅2677萬

市場消息稱，尖沙咀名鑄高層H、J及K室，昨日獲內地客買入，該3伙單位實用面積分別916、1133及816方呎，建築面積分別1275、1584及1123方呎，現以約1.139億元獲內地客一口氣買入，若以3伙實用面積共2865方呎計，實用呎價39755元，以3伙建築面積共3982方呎計，建築呎價為28604元。

據了解，名鑄56樓H、J及K室，全數均以公司轉讓模式沽出，原業主為周姓投資者，早於2009年分別以3283萬、3392萬及2222萬元買入單位，現帳面大賺約2493萬元。買家今次以公司轉讓形式買入單位，可節省買家印花稅（BSD）及額外印花稅（DSD）共約23.5%，即慳稅約2677萬元。

事實上，現時只有2個一手盤可供選擇，加上豪宅業主普遍開始減價，刺激逾千萬豪宅買賣轉旺，除了名鑄之外，市場消息指，大角咀一號銀海1座低層A室，實用面積1527方呎，建築面積2016方呎，原業主早前叫價約3550萬元，近日減價82萬元以3468萬元賣出，折合實用呎價22711元，建築呎價17202元。據了解，原業主於2008年以2638萬元買入單位，帳面賺約830萬元。

薄扶林貝沙灣6期3座41C室，實用面積1086方呎，建築面積1551方呎，以2570萬元易手，折合實用呎價23665元，建築呎價16570元。據了解，原業主於2007年以1678萬元買入上址，帳面勁賺892萬元。

此外，美聯物業高級營業經理陳國志說，火炭駿景園1座中層F室，實用面積1373方呎，建築面積1623方呎，原本叫價1480萬元，近日減價90萬元以1390萬元賣出，折合實用呎價10124元，建築呎價8564元。原業主於06年以830萬元購入單位，帳面賺約560萬元。



▲全球航運業持續低迷，以中國遠洋為代表的航企連年巨虧

航運業或成不良貸款高危區

全球航運業持續低迷，以中國遠洋（01919）為代表的航企連年巨虧，但身為央企，其銀行座上賓的地位未有動搖，有分析認為，航運業或成為不良貸款高危區。

據內媒《理財周報》的報道，根據中國遠洋的年報，該公司經營活動產生的現金流量淨額達-52.99億元（人民幣，下同），投資活動產生的現金流量淨額亦為負，多達-92.50億，其資產負債率則高達74.76%。

截至2012年12月31日，中國遠洋一年內到期的非流動負債高達92.69億，其中，一年內到期的長期借款總額為68.61億，債權銀行前三位依次為中國銀行、農業銀行上海分行和東京三菱銀行。其中，中國銀行（香港）一筆3.5億貸款將於2013年6月25日到期；農業銀行上海分行一筆6.28億的貸款將於2013年12月8日到期。但即使負債嚴重，但身為央企，中國遠洋的銀行座上賓地位仍未動搖。根據其年報，該公司2013年已獲中行、國開行、農行、華夏銀行、花旗銀行、星展銀行總計達12.6億的借款，並最新簽訂了36.65億授信協議，其中，僅招商銀行就給予ST遠洋35億、期限兩年的綜合授信。

航運市場復蘇乏力，中國遠洋主營的集裝箱航運、乾散貨航運業務異常低迷，在運價水準偏低、成本高企，船隊結構不均衡等因素影響下，市場對其償債能力產生諸多懷疑。分析指，航運業面臨困境已成事實，貸款風險劇增，或使該行業成為繼光伏、鋼貿等行業後，下一個不良貸款高發區。事實上，近日，長航鳳凰由於貸款逾期未還，多家銀行向法院提出訴前財產保全申請，涉及金額11.4億元，事件已將航運業信貸風險引爆，引起銀行業的高度警惕。據悉，德國船舶信貸銀行德國商業銀行，已宣布退出航運金融業，法興銀行等傳統航運融資銀行也選擇退出或大幅提高航運融資門檻。分析指出，最主要的融資管道銀行信貸被封死後，航運業融資的空缺將逐步擴大，而航運企業債務負擔呈上升趨勢，短期償債能力下降，資金周轉風險明顯增加。據業內人士指出，對於航企而言，一般資產負債率超過60%就比較危險，在銀行信貸方面也會被收緊。根據內媒對在A股上市的航企的負債資料整理，資產負債率高於60%的企業有中國遠洋（74.76%）、中昌海運（84.05%）、中海發展（57.86%）、長油（81.80%）、長航鳳凰（110.89%）等。

而為這些企業輸血的銀行中，陷入最深的是中國銀行、國家開發銀行以及進出口銀行。數據顯示，2009年，僅中銀香港簽署的航運企業授信金額即達230億元以上，位列中行系統內分行第一。

受惠新興市場需求增長及長假帶動 全球航空客量三月升6%

國際航空運輸協會（IATA）昨日公布今年三月份全球客運量數據，受惠於拉美、中東等新興市場客運需求的強勁增長，及復活節假期的出行需求增加，綜合國際、國內客運情況，三月的客運量總體按年上升5.9%。該協會首席執行官湯彥麟認為，這反映全球商業信心水平上升，預示全球經濟復蘇。

本報記者 汪澄澄

國際市場方面，復活節假期相關的出行，為客運量增加做出一定貢獻，使國際客運需求按年增加了6%。湯彥麟表示，客運量的增長也與商業的發展成正比，客運數字反映出成熟市場與新興市場在商業增速上的差異，發達市場的客運需求增長緩慢，而新興市場，尤其中東、拉美地區，則繼續保持強勁的擴張態勢。中東地區客運量按年增長15.6%，增速為所有地區之首，其次是拉美地區，也按年上升11.8%。至於亞太地區，三月的客運量按年上升5.4%，其中，中國市場依然保持了繼去年第四季以來的良好增長勢頭。

中東總客運量增15%最勁

雖然客運總體增長，但湯彥麟也指出，雖然最近幾周的燃料價格有所下降，一定程度緩解了航空公司對這項最大開支的壓力，但油價仍然徘徊在歷史高位，因此，航空公司在運力管理方面都採取十分謹慎的態度。根據IATA的統計，三月的全球客運運力只按年上升3.5%。其中，歐洲僅微增0.4%，北美地區更是下跌0.9%。新興市場方面，僅中東和拉美保持較大幅度的攀升，運力分別擴張14.2%和13.3%；亞太和非洲地區則分別增長3.4%和5.7%。

至於三月份的載客率，總體按年上升了1.8個百分點至80%。其中，北美地區載客率最高，按年升2.6



▲綜合國際、國內客運情況，全球三月的客運量總體按年上升5.9%

個百分點至83%，其次是歐洲，按年增2.6個百分點至81.2%，亞太、中東和拉美地區則依次為79%、79.7%和76.9%，非洲依然為所有地區中載客率最低，僅有67.8%。

內地本土客運量激增16%

縱觀全球的各個國內市場，三月的客運量總體按年增加5.7%，其中，來自中國的推動力最大。根據統計，中國市場的國內客運量按年激增16.6%，與受惠於春運的二月相比，也增加了1.1個百分點，反映當地經濟持續迅猛發展。同屬新興市場的印度，國內客運量也飆升7%，表現位居全球第二，一定程度受惠於該國一些航空公司推出票價優惠。

業界料內地港口吞吐量回升

隨全球外貿逐漸回升，港口行業有望緩慢復蘇。中債資信分析師認為，受基建投資加快、外需改善的推動，預計內地港口吞吐量整體增速有望企穩回升。

據內媒報道，中債資信日前在京發布港口等行業信用評級及行業展望報告，將港口行業信用評級定為「高」，預期行業展望「穩定」。根據報告，於A股上市的港口企業中，中債信用將上港集團的級別評為AAA，連雲港、營口港為A+，珠海港為A，港口企業整體而言，未來展望均為「穩定」。

中債資信港口行業分析師霍志輝分析，受惠於基建投資加快、外需改善，預計港口吞吐量整體增速有

望企穩回升。若分貨種來看，下游鐵礦石進口將小幅提升，石油需求則維持去年平穩趨勢，煤炭吞吐量料繼續回升。至於內貿方面，煤炭受外貿進口煤替代影響，需求或較低迷。

此外，交通運輸部水運科學研究院副院長賈大山指出，建設綠色港是未來港口企業的發展方向，國家發改委也多次會同交通部研究港口企業稅收優惠政策，但暫未有定論。

他又指，國際上對港口業有一貫的融資、稅收等優惠政策，我國也應給航企創造與國際公平競爭的政策環境。

遠東酒店收購元朗物業

遠東酒店（00037）公布，擬斥資約1848萬元，向公司行政總裁兼董事總經理邱達遠收購元朗物業項目50%權益，收購代價將會以新股支付。遠東酒店收購資產位於元朗十八鄉40塊農業地塊，總面積約14.98萬平方呎，目前已持有項目50%權益。因應支付收購代價，遠東酒店將會向邱達遠配售約7966.5萬股新股，配售價為0.232元，較停牌前收報價0.192元，約有20.8%溢價。完成配售後，邱達遠於遠東酒店的持股比例會由18.58%增至29.99%，成為最大個人股東；而整個邱氏家族持股比例則由51.43%至58.24%。遠東酒店表示，該等地塊轉換土地用途後，物業將有巨大潛力，可為該公司帶來積極影響。