樓市頹勢

辣稅收入歷史最低

月入首穿10億元 跌勢本季料持續

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）猴年伊始，卻未能洗去羊年樓市「強弩之末」的頹氣 。稅務局昨日公佈，今年1月「三辣招」的稅務收入全數大跌，合共只有約9.2億元，除首次跌穿十億元水平外，按月更大跌48.42%，創下歷史新低。業界人士指，近月樓宇成交量跌至歷史新低，辣稅收入亦跟隨暴跌，由於樓市一直未見起色，可以預見未來兩個月辣稅收入或將繼續下跌。

政府本月初公佈1月整體物業成交量跌至3,123宗，創1991年有紀錄以來的新低。那一邊廂，稅務局最新公佈1月三辣招稅收亦齊齊下跌。美聯物業首席分析師劉嘉輝昨表示，樓宇成交量於1月「急凍」，跌至歷史新低，辣稅收入自然亦無可避免下跌。

美聯：整體物業註冊下挫

劉嘉輝指出，鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，今年首月註冊個案一般主要反映去年12月市況。他預期2月整體物業註冊宗數及金額將進一步下挫，並估計將首次跌穿3,000宗，而辣稅亦會跟隨下跌。再看看本月交投依舊沒有起色，他預測辣稅收入或仍會再跌至少2個月，須觀察之後樓市會否出現大幅減價，交投上升後，情況才會有改善。

BSD跌最勁 宗數不足百

根據稅務局資料，1月三辣招所得總稅收為9.2043億元，按月大跌48.42%，創下歷史新低。當中以反映外來買家數量的買家印花稅（BSD）「跌得最勁」，去年12月還有247宗，今年1月即急挫60.32%至98宗，跌穿一百宗水平，涉及金額只有2.051億元，較去年12月約4.47億元急跌54.14%，創2014年5月有紀錄以來新低。

雙倍印花稅（DSD）的收入亦大跌，由去年12月的3,233宗急跌45.47%，至今年1月的1,763宗，連跌2個月，為2014年8月有紀錄以來最少；涉及金額只得7.0473億元，按月大跌46.68%。而與去年同期的4,586宗相比，上月DSD宗數更跌61.56%。

至於額外印花稅（SSD）跌幅亦十分明顯，上月只有30宗，較去年12月的43宗下跌30.23%，為2014年11月之後約14個月新低，追溯更早前的話，上月SSD宗數更屬2012年3月後的近4年的次低。與去年同期58宗相比，上月SSD宗數大跌48.28%。

■業界人士指，近月樓宇成交量跌至歷史新低，預見未來兩個月辣稅收入或將繼續下跌。 資料圖片

SSD個案14個月新低

金額方面，SSD上月只得1,060萬元，按月急跌31.66%。

事實上，近日樓市交投依然低迷。利嘉閣地產董事陳大偉指出，上周農曆新年將至，加上股市低迷，影響樓市交投氣氛，綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港50個指標屋苑在上周(2月1日至7日)僅錄34宗買賣個案，較前周(1月25日至31日)的72宗交投大減53%，為2004年5月有紀錄以來逾11年半新低。期內更有31個屋苑交投「捧蛋」，佔整體比例高達62%。

映御上樓書 最快下周售

■新地張卓秀敏(左)指，元朗映御將於下周開放示範單位。旁為林青龍。 記者蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）新地旗下元朗盤映御進入大直路，昨日上載售樓書。新地代理業務部總經理張卓秀敏同日表示，項目將於下周開放示範單位，最快在同周開價並發售，勢將成為猴年首個全新盤開售。另一方面，新世界發展清水灣傲瀧已上載售樓書，料將成為該集團猴年首個新盤。

兩周錄逾萬人次參觀

映御共提供兩座，涉及523伙。據售樓書介紹，單位實用面積介乎299方呎至737方呎不等。張卓秀敏指，示範單位將以一房交樓標準單位為藍本。首張價單定價會參考同區新盤及二手屋苑市價。被問到近期股市表現波動會否影響部署，張卓秀敏指對項目質素有信心，能抵擋市場調節。該盤本月初起於元朗舉行路演，至今錄逾1萬參觀人次。

另一發展商，新世界發展營業及市務高級總監楊文昨日表示，新世界於猴年主打7個項目，包括清水灣傲瀧、上環瑧璈、北角FLEUR PAVILIA及西鐵荃灣西站項目等，共涉約2,900伙，其中傲瀧已上載售樓說明書，有機會成為集團的猴年首個新盤。

新世界頭炮擬推傲瀧

傲瀧地盤面積約72萬方呎，共提供680伙，近半為特色單位，主打3房及4房分層大宅，另設複式或三複式等特色戶，預料第一季推出市場。

一手昨日成交持續

至於昨日年初四新盤銷情方面，全日共錄至少4宗成交。消息指，新地旗下元朗峻巒沽出1伙，同區由長實發展的世宙售出2伙，信置等發展的大潭紅山半島亦錄成交。

代理行利是穩軍心

■中原地產一眾新界區董事為新總部剪綵。

■Q房網陳坤興向一眾後勤員工大派開工利是。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）踏入猴年，雖然地產市道仍未見起色，但面對即將到來的新盤浪潮，各大行都未敢怠慢，為穩定「軍心」，今年更大派利是、雙糧，甚至大幅加薪等。

龍頭代理行之一美聯集團，所有前線及後勤員工除獲得開工利是外，住宅部有戰績的精英更獲發400多萬元的雙糧，所有後勤同事更可額外獲發2,000元利是。中原地產亦向員工派發50元開工利是，今年共派出約5,100封開工利是，總值約25.5萬元。至於農曆新年期間凡促成買賣或租賃，可獲500元利是，總共派出逾900封。

祥益加薪加人手

另一邊廂，祥益地產總裁汪敦敬表示，所有後勤員工除發放雙糧外，更落實今月起平均加薪8%，最高達22%，並決定今年增聘100名人手。

至於Q房網董事總經理陳坤興亦大派每封100元的開工利是予一眾後勤員工。

■美聯今年大派利是及雙糧。

■祥益地產兩年內四度加薪。

樓訊速遞

首都三房租金 5個月跌14%

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）農曆新年假期過後，私樓租金跌勢持續。日出康城1期首都三房月租跌至1.4萬元，折合實用呎租僅20.6元，創同類新低。單位今年初收樓後即以16,500元放租，最後狠劈2,500元才成功租出，成交價較5個月前同類成交大幅回落14%。

據悉，屋苑對上一宗同類型三房戶租務成交可追溯至去年9月，1座高層LB室以16,300元租出，與是次成交相距僅5個月，租金已大幅回落2,300元或14%。錄得劈價成交單位為日出康城1期首都1座中層LB室，實用面積681方呎，屬三房套房間隔，擁西北海景。業主於去年11月以616萬元購入單位，現可享2.7厘租金回報。

囍匯二期交樓 一期焗減

另外，灣仔囍匯二期交樓後，囍匯一期租金繼續受壓。有關單位為3座高層F室，屬一房間隔，實用面積433方呎，業主原索租2.2萬元，最終減至1.8萬元獲承租，減租逾18%，實用面積呎租折算約41.6元，低市價約20%。據悉，原業主於2013年12月斥資938.8萬購入上址，可享租金回報率約2厘。

豪宅租盤亦出現減價成交。北角半山海景台三房海景戶連一個車位， 業主原叫價3.8萬元放租，期內減價8,000元或21%，終以3萬元獲承租，低市價約一成半，折合呎租約32.6元。該單位為海景台中層A室， 實用面積約920方呎，業主於2006年8月份以733萬元入主上述單位，租金回報率近5厘。

逸瓏灣三房2萬有找

剛剛入伙的大埔逸瓏灣亦要減價才成功租出單位。單位為一期高座21座中層C單位，實用面積907方呎，屬三房套房連儲物房間隔，業主放盤時叫價約25,000元，見近日租賣兩閒，議價後減價5,500元，以19,500元租出，實用平均呎租21.5元。業主於2014年以838萬元買入單位，是次租出單位可享約2.8厘租金回報。

■日出康城1期首都三房呎租僅20.6元。 資料圖片

海翠花園歲晚劈60萬套利

香港文匯報訊 猴年農曆年假期二手成交未有起色，單位減價才獲承接。中原地產李婉群指，屯門區海翠花園於歲晚前夕錄得5座高層D室成交，單位實用面積609方呎，兩房間隔，業主於上月放盤時叫價430萬元，於歲晚前夕減價60萬元或14%，將單位以370萬元沽出，折合呎價6,076元，買家為上車客。原業主1988年以53萬元一手形式購入上址自住，現沽出單位賬面獲利317萬元。

另外，中原地產於大年初三錄得馬鞍山海柏花園1座低層G室成交，單位建築面積573方呎，實用面積424方呎，兩房間隔，業主開價510萬元，議價後減價10萬元，以500萬元沽出單位，實用面積平均呎價11,792元。

嘉亨灣2房低見650萬

港島方面，嘉亨灣2座低層G室，實用面積498方呎，2房間隔。業主叫價800萬元，放盤約一個月，見市況持續淡靜，急於出貨，叫價下調至700萬元，終以650萬元售出，折合平均實用呎價13,052元，屬近期新低價。對上一宗同類單位以660萬元成交，是次成交再低10萬元。

簡訊

周自強遭證監會終身「停賽」

香港文匯報訊 證監會終身禁止宏高證券的前持牌代表周自強重投業界，原因是他挪用客戶資金、假冒客戶簽名及在客戶賬戶內進行未經授權的交易。

證監會經調查後採取上述紀律處分行動。調查發現，在2010年至2012年期間，周自強為隱瞞其於客戶賬戶的交易虧損，在13份宏高付款指示表格上假冒客戶簽名，以便從9個客戶賬戶中提取或轉移客戶資金至其本人或其妻子的個人賬戶或其他客戶在宏高開立的賬戶。該等付款指示表格涉及的款額合共超過250萬元；及在未經客戶授權的情況下，出售5個客戶賬戶內的證券，並將出售該等證券的所得款項轉移至其他客戶的賬戶。

周自強的失當行為令他作為持牌人的適當人選資格受到質疑。證監會在釐定罰則時，已考慮到周的行為極不誠實，嚴重危害宏高客戶的利益和市場的廉潔穩健。

天津發展未對張麗麗撤職

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）天津港海濱新區危險品倉庫去年8月發生爆炸，有關事故調查報告公佈。報告建議給予天津港 （集團 ）董事長張麗麗撤職處分。天津發展（0882）昨日發表公告指，集團並未獲通知上述建議是會否對張麗麗執行董事的職務有任何影響，若有新進展將作出相關的公告。

天津發展昨收報3.74元，跌7.22%。

阿里2.3億入股韓國S.M.

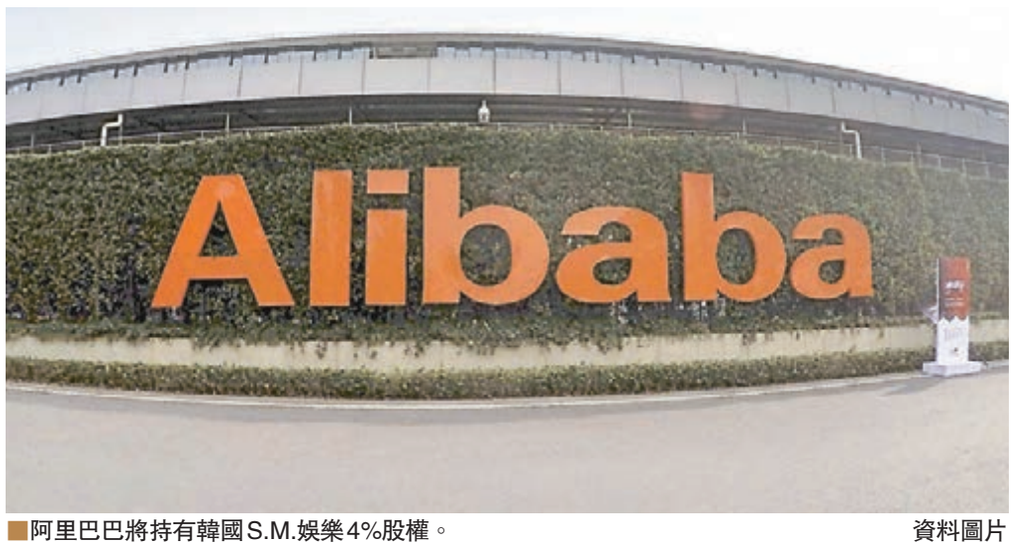
香港文匯報訊（記者 梁偉聰）阿里巴巴於娛樂文化事業上再進一步，入股韓國S.M.娛樂。S.M.娛樂昨日發表官方報道，阿里巴巴對他們投資355億韓圜（約2.3億元），將持有他們公司4%股權，雙方會正式建立商業合作關係，攜手在中國市場推進在線音樂、宣傳、商品開發等方面的相關事業。

擁少女時代東方神起

在「韓風」之下，近年韓國文化席捲全球，而SM娛樂旗下更擁有「東方神起」、「SUPER JUNIOR」、「少女時代」、「SHINee」、「EXO」等韓國「天團」，可謂韓國最大「星工廠」。而近年S.M.娛樂一直積極拓展海外市場，尤其是中國，當中更找來不少中國練習生，讓他們在韓出道，希望藉此鞏固中國市場。

合作發展在線音樂

S.M.娛樂表示：「透過這次與阿里巴巴集團的合作，將實現我們在中國在線音樂市場中的合作，也會在其他更多的領域中呈現出相輔相成的合作關係及效果，讓SM娛樂能更快的融入中國市場。」



■阿里巴巴將持有韓國S.M.娛樂4%股權。 資料圖片

俄鋁銷量跌擬減產

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）俄鋁（0486）昨日公佈，去年第四季鋁產量總計87.8萬噸，按季跌4%，與去年相若；銷量總計87.6萬噸，按季跌6.7%，主要是由於去年第三季國內外市場銷售水平相對較高，及第四季略有增加的存貨(在途貨品)將於今年第一季分銷。去年第四季度附加值產品佔整體鋁銷售組合的比例為44%。

至於去年第四季價格按季度下降6.2%至每噸1,729美元，反映2015年下半年倫敦金屬交易所鋁價整體呈下跌趨勢。

產品平均價格跌9.8%

2015年全年，集團累計鋁產量總計360.3萬噸，與去年相若；鋁銷量總計363.8萬噸，按年增3.2%，其中附加值產品佔銷售組合的43%。全年平均價格為每噸2,001美元，按年跌9.8%。

公司表示，無計劃重啟於2013年度閒置的鋁冶煉廠，並考慮進一步削減鋁產量，每年減少約20萬噸。

龍光地產銷售額倍增

香港文匯報訊（記者 張易）龍光地產（3380）公佈1月銷售額16.5億元（人民幣，下同），按年大增1.2倍，合約銷售面積約13.5萬平方米。惟股價不為所動，猴年首交易日收報2.15元，較前收市跌4.87%。

回購股份365萬股

公司早前宣佈將從市場購回不超過5億股股份。截至本月4日，回購股份共365.6萬股，佔於2015年度股東周年大會普通決議案通過時已發行股本0.07%。