



國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

香港聯交所上市股份編號：1788

您的綜合金融服務專家

證券買賣
企業融資

期貨期權
環球市場

外匯投資
財富管理

資產管理
融資融券

查詢熱線：2509 7524 2509 7548

www.gtja.com.hk



近三成市民預期樓價下跌

比例按年飆逾8倍 入市態度趨審慎

最近樓市出現一些撻訂或低於市價出售的個案，市場紛紛猜測樓市是否開始調整。事實上，市民對未來樓價的看法不再一面倒看升。經絡按揭最近調查顯示，認為樓價未來會下跌的受訪者達28%，較去年同期調查的3%大幅上升超過8倍；認為本港樓價尚有上升空間的市民則由去年的62%大幅下降至今年的25%，反映普遍市民預期樓價有調整空間，對後市的取態由樂觀轉趨審慎。

大公報記者 邵淑芬

經絡按揭仲介首席經濟分析師劉圓圓昨日於記者會上表示，市場對加息早有心理準備，不會太過影響入市步伐，加上本港銀行體系結餘逾3000億元，資金充裕，即使美國加息，本港息口亦不會立即上升。她預期，除非突然出現經濟危機令市況逆轉，否則今年第四季息口將繼續橫行，不會有加息壓力。事實上，資金不斷湧入香港，昨日金管局再度入市向市場注入42.63億港元，令銀行體系結餘於本周四增至3443.91億元。

全年樓價料有單位數升幅

至於近期出現的撻訂個案是否反映樓市開始出現調整，她指，可能與置業者未有預留足夠的首期，當銀行估值不足，或銀行未能提供九成按揭時，買家唯有撻訂。她續稱，暫時仍看不到樓價有大跌因素，但加息確會令樓價出現調整，但預期調整幅度不大，樓市料保持平穩。她透露，今年以來，本港樓價升8.9%，預期第四季樓價橫行，全年樓價升幅將收窄，但仍有一單位數升幅。

劉圓圓續稱，聯儲局雖然尚未啟動加息，不過加息陰霾濃罩市場及外圍股市波動，影響買家入市信心，料第四季按揭市場交投步伐放緩，但2015年全年新取用按揭貸款額仍有24%增長，相信可達2649億元，涉及宗數則僅升8%至75390宗。

今年新取用按揭料創新高

中原按揭經紀董事總經理王美鳳亦指，美國在利率正常過程中仍有掣肘，相信年內最多象徵式輕微加息一次，本港按揭利率在有條件不跟隨美息走勢的情況下，維持目前處於2.7至2.15厘的低水平。受第三季度樓市表現超乎預期帶動，王美鳳調高預測，料全年新取用按揭可達7.8萬宗水平，按年增加約12%，創2011年後新高，涉及金額料仍高達2600億元，按年增長約21%，有望挑戰歷史第二高紀錄。

王美鳳續稱，若年內美國啟動加息，不論香港是否即時同步跟隨，今年顯然是繼續維持低息環境。雖然未來將逐步進入回升周期，但她預期，即將來臨的



經絡樓市調查結果比較

	2014年9月	2015年9月
對當年樓市走勢看法		
· 上升	62%	25%
· 平穩	35%	47%
· 下跌	3%	28%
最影響入市決定因素		
· 樓控措施	48%	39%
· 息口走勢	19%	25%
· 房屋供應	29%	28%
· 通脹	4%	8%
合理加息幅度		
· 加50點子以下	50%	54%
· 加50點子至1厘以下	33%	31%
· 加1厘至2厘以下	12%	13%
· 加2厘或以上	5%	2%

資料來源：經絡按揭

平保推首張互聯網 + 信用卡

【大公報訊】中國平安（02318）昨日宣布，旗下壹錢包及平安信用卡聯手推出史上第一張互聯網 + 信用卡：「平安壹錢包花漾信用卡」。平保總經理任匯川在發布會上表示，在未來十年，平安將實施核心金融業務與互聯網金融業務協同並進的策略，目前這種協同作用正日益發揮出來。但他指出，短期內互聯網金融還在燒錢，對於損益表來講，短期內這些平台，不能貢獻更多的利潤。

任匯川表示，自2014年以來，平安集團整體戰略在全面升級，三大核心金融業務都取得了強勁的增長，互

聯網金融戰略布局基本成型，客戶遷徙效果顯著。上半年，核心金融向互聯網金融遷徙用戶826萬人次，互聯網金融向核心金融遷徙用戶333萬人次。他透露，集團願景是五年內成為全球領先綜合金融服務集團，規模及市值躋身全球上市公司前三十，金融機構前八位，保險公司第一位。

他坦言，短期內互聯網金融給平安帶來的是獲客、大數據積累、創造價值，但是短期內還在燒錢，對於損益表來講，短期內這些平台，不能貢獻更多的利潤。但是人無遠慮必有近憂，平安是為五年之後十年之後的戰略開始布局，所以集團是為了行業創造更長遠的價值去做的。

平安付聯席總經理、壹錢包產品負責人諸寅嘉表示，截至目前，壹錢包用戶數已突破3000萬，壹錢包的功能已從基礎支付，擴展到理財、保障、生活服務等，快速反覆運算，不斷優化。壹錢包的進步也得到用戶的認可，從100萬用戶增長到1000萬用了390天，但是第二個1000萬用戶只用了148天，第三個1000萬用了62天。從2014年至今，電子帳戶增長了2.28倍，交易額同比增長了11倍。

根據艾瑞諮詢2015年3月的資料，平安付在移動支付行業排名第七。



▲中國平安在未來十年將實施核心金融業務與互聯網金融業務並進策略，但短期內互聯網金融還在燒錢

西王特鋼申請認證拓軍工業

【大公報訊】記者李永青報道：西王特鋼（01266）總經理張健表示，該公司正申請國家軍品標準認證，若成功將可與軍品生產商合作，以拓展軍工行業。他又說，目前內地鋼材市場仍然低迷，但該公司將加重利潤較佳的特鋼之銷售比例，擬未來3年將特鋼銷售比重將由現時的35%升至60%。

張健透露，現時該公司年鋼材產能300萬噸，今年全年目標銷售量280萬噸，預計下半年銷售達140萬噸。他又指，該公司以山東為根據地，山東省內的萬達廣場、輕軌建設等均採用其鋼材，未來將擴展網絡至江蘇、浙江、上海。同時，該公司亦會透露電商平台「找鋼網」。

西王特鋼申請認證拓軍工業

來拓展韓國市場，預計10月底可取得韓國的銷售相關證件，估計每年出口到韓國的鋼材將達10萬噸。

對於「一帶一路」政策，他認為，內地鋼企可透過相關政策將產能輸出外國，有助加快內地淘汰落後產能速度，而東南亞鋼材的售價亦較內地為高。他說，今年該公司資本開支為10億元人民幣，明年資本開支為5億元人民幣；預計今年鋼錠產能達3萬噸，該公司亦會在明年10月開始生產毛利較高的鋼材。

他指出，為了提升產品質量，該公司已與中國科學院金屬研究所共建技術研究中心，共同打造「供、產、學、研、銷」的科技合作模式，增強研發能力。

購入空殼公司所持有物業注意事項

物業買賣時，除了可以個人名義購買，亦可以成立空殼公司以持有物業。在市場上，空殼公司一般為沒有營運業務，由於物業持有人只是以公司名義持有物業，稅務安排跟個人名義購買的亦有所不同。例如，物業在轉讓時，只需以股份形式轉讓公司擁有權來直接持有物業，買家便可豁免繳付涉及物業買賣之部分印花稅項目。然而，買家購入空殼公司持有之物業須留意四個事項：

提防隱藏負債：購買公司股份，除了可獲得公司名下的資產外，亦需承擔公司的債務。如對該公司帳目不甚了解，便可能在不知情的情況下承擔其債務。

營運費用：維持一間公司必須每年繳付相關的營運費用，包括商業登記、公司註冊處周年報表及每年必須聘請會計師審核帳目。

買家印花稅（BSD）：在2012年政府正式新增之買家印花稅生效後，公司名義購買取得的住宅物業，

均須繳付交易價格或物業市值（以較高者為準）之15%的稅款。

按揭事宜：透過空殼公司持有的物業，據現時的指引，最高的按揭成數為五成，相較以個人名義持有最高貸款成數為低。在申請按揭時，空殼公司為按揭貸款之申請人及借款人，而股東則需要作為公司的擔保人，並需提供入息證明以作還款能力之審核。

一般情況下，擔保人需要提交的入息證明文件，包括最近三個月（固定入息人士）或最近六個月（非固定入息人士）銀行存摺或月結單並顯示所有出入帳紀錄；最近期稅單、報稅表、僱主發出的糧單或僱主證明信。

除以上入息證明文件外，空殼公司亦一併提交：商業登記證、公司註冊證、公司章程、董事及股東名單、股份分配及股東授權證明等相關文件。若對於空殼公司的按揭申請方法有任何疑問，不妨向銀行職員查詢。（作者為花旗銀行環球個人銀行服務銷售及分銷業務主管林智剛）