

海嘯對南亞經濟影響有限

中原資產管理分析員 呂子毅

去年底南亞海嘯災難，令區內多個國家，包括印度、印尼、泰國、斯里蘭卡和馬來西亞等，均受到不同程度的破壞，人命及財物的損失更是難以估計；世界銀行總裁伍芬森（James Wolfensohn）更預測，可能要用上數星期、甚至數月的時間，才可以評估到災難涉重建所需的金額，可見是次災難牽連的範圍甚為廣泛。

由於南亞海嘯帶來的災情仍在發展中，對區內帶來多大的實質經濟影響還有待觀察。不過，除非南亞海嘯災情進一步引發大規模的疫症，令經濟遭受到更廣泛的破壞，不然，相信是次災難對區內的經濟、以致金融市場的衝擊，並非想像般大。

事實上，南亞海嘯災難發生不久，區內金融市場的表現，並未因而受到太大的沽售壓力。以股市表現為例，印度股市自海嘯發生後初期，只輕微下跌（當然其後美股下挫，間接地拖累印度股市的表現），其它南亞地區的股市，例如，泰國、馬來西亞和印尼更自災難發生後，錄得不同程度的升幅。

南亞海嘯災情，並未對區內金融市場造成太大的衝擊是可以理解的，因為南亞區內部份的國家，例如，印度、馬來西亞和泰國等，其經濟結構已頗為分散，旅遊業只佔其國內生產總值較少的比重（見下表），相信海嘯災難不會對這些地區的經濟帶來顯著衝擊（註：當然部分南亞國家，例如，斯里蘭卡和馬爾代夫等，由於旅遊業佔當地經濟相當的比重，預期經濟所承受的影響，也將會相對較大）。

個別南亞國家在旅遊業佔國內生產總值的比重

國家	馬來西亞	泰國	印度	印尼
旅遊業佔國內生產總值的比重（2003年數據）	5.4 %	4.9 %	0.7 %	0.2 %

再者，是次災難所造成的破壞，印度、馬來西亞、泰國和印尼等主要經濟命脈—製造業及農業，以至交通運輸等基建設施，並未受到明顯的破壞。而且災難事件對區內各國帶來的破壞，令部分設施需要重建，預期將會增大政府在重建上的開支，情況等同政府增加開支刺激經濟般，更可望抵銷部份因為旅遊業的損失所造成的影響。

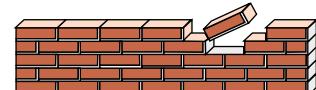
由此可見，除非南亞地區在是次海嘯災難中爆發大規模的疫症，並進一步衝擊區內經濟，不然預計是次災難對區內大部分國家的經濟，不會帶來深遠的影響。

<本欄資料由中原資產管理有限公司提供。如有任何查詢，請致電3172 0700 或電郵至cwm@mail.centanet.com>

中原資產管理有限公司
CENTRALINE WEALTH MANAGEMENT LIMITED



國內房產 二級市場買賣程序



國內物業二級市場即香港的一手樓市場，買賣程序如下：

1. 簽署認購書

購房人在選中一處房產後，首先在發展商處或在代理商處簽訂認購書，並向發展商交付訂金。認購書簡要地闡述了所購房產的價款、面積、房號等，在認購書裏規定有簽署正式房產買賣契約的時間。

在簽妥認購書後，銷售方還應給購房人發放「簽約須知」，以便購房者明白下一個細節，購房人只有明白其中內容，才能順利簽定購房契約，其內容包括：簽約地點、購房者應帶証件、購房者委托他人簽約時間有關委託書的證明、有關貸款憑証的說明、繳納有關稅費的說明。

2. 簽署正式買賣契約

按照認購書規定的時間，買賣雙方簽署正式的房產買賣契約。一般情況下，簽署正式買賣契約均在指定的律師樓進行。購房人需帶備自己的身份證明，例如身份証等。買賣雙方可以就有關房產買賣方面的法律問題向律師進行諮詢，也可以對有關條款進行修改。在簽署正式買賣契約時，買賣雙方可以請公證機關予以公証，也可以請律師予以見証。不論公証或見証均可以在律師樓進行，公証費一般為房價的0.3%。

3. 辦理預售預購登記手續

根據房地產管理部門的有關規定，在房產預售契約簽訂後30天內，買賣雙方到房地產管理部門辦理預售預購登記手續後，買賣契約方能產生法律效力。

4. 抵押登記手續

辦理完預售契約登記後，如果有銀行按揭貸款，購房人須與銀行簽署房地產抵押貸款合同，購房人與銀行經辦人須持抵押貸款合同和買賣契約，以及有關文件到房地局產權產籍處辦理抵押登記手續。

5. 預售轉讓

商品房預售契約在有效期內，如果購房人想轉讓其購置的商品房，轉讓方與受轉讓方應在預售契約上做背書，並在背書簽字起15日內到房地局市場處辦理預售契約轉讓手續。市場處在辦理轉讓登記之日起10日內通知賣方。

6. 立契過戶

房屋竣工驗合格後，房屋交用之日起30日內，發展商和購房人應持買賣契約到市場處和房產交易所辦理立契過戶手續。買方須按房價款的3%向國家交納契稅。

7. 辦理產權証

立契過戶手續辦完，買賣雙方需持上述所辦完的手續到房地局房屋土地登記事務所辦理登記手續，領取產權証。直到此時，房產交易的手續才算最後完成。

<本欄資料由中原（中國）物業顧問有限公司提供。如有任何國內置業查詢，請致電2810-1515 >

中原地產
CENTALINE CHINA
中原 · 中國