		漲跌(點)	漲跌%
香港恒生指數	18501.79	-256.02	-1.36
滬深300指數	2653.78	-8.82	-0.33
上海A股指數	2546.80	-7.75	-0.30
上海B股指數	244.09	-1.06	-0.43
上證綜合指數	2431.37	-7.42	-0.30
深圳A股指數	1085.53	-4.34	-0.40

		漲跌(點)	漲跌%
深圳B股指數	581.95	-9.05	-1.53
深證成份指數	10438.26	-43.58	-0.42
東京日經225指數	8747.96	-75.29	-0.85
台灣加權平均指數	7358.08	-70.25	-0.95
首爾綜合指數	1835.40	+12.30	+0.67
新加坡海峽時報指數	2744.17	+10.20	90.37

		漲跌(點)	漲跌%
悉尼普通股指數	4268.97	-36.99	-0.86
新西蘭NZ50	3302.47	-4.20	-0.13
雅加達綜合指數	3664.68	-10.70	-0.29
吉隆坡綜合指數	1442.43	-2.44	-0.17
曼谷證交所指數	955.81	+18.99	+2.03
馬尼拉綜合指數	4153.40	+18.92	+0.46

		漲跌(點)	漲跌%
歐美股市(截至21:42)			
紐約道瓊斯指數	11590.45	+112.32	+0.98
納斯達克指數	2655.01	+34.77	+1.33
倫敦富時100指數	5490.24	+86.86	+1.61
德國DAX指數	6017.39	+102.55	+1.73
法國CAC40指數	3245.54	+58.60	+1.84

■專線：2873 8002 ■傳真：2873 3957 ■電郵：business@wenweipo.com ■網址：http://www.wenweipo.com ■地產版電話：2871 5302 ■地產版傳真：2814 0960

樓價指數跌0.74% 五周最大

業主四度減價求售 中原：樓市第三次調整開始

香港文匯報訊（記者 趙建強）銀行調高按息，歐債危機衝擊全球股市，加上對復建居屋的擔憂，使本港樓市過去數周來出現調整，有看淡後市的業主，4度減價求售。中原城市領先指數CCL最新公布數字為99.07點，按周下跌0.74%，跌幅為過去五周最大。而中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass則報95.7點，按周下跌1.03%，更為13周最大。中原相信調整會持續較長時間。

施政報告宣布復建居屋，並提出每年提供公私營房屋合共4萬伙的目標，數倍於目前一手市場每年約1.3萬伙吸納量。相關措施對樓市走勢如何仍屬未知之數，但就目前公布數字顯示，本港樓市已步入今年第三次的調整期。

中原料調整時間較長

中原地產研究部聯席董事黃良昇表示，9月19日銀行第5度加H按按息，及9月22日起發生的全球股市大跌，兩項不利因素使樓價回軟，他預料此次樓價調整幅度會較前兩次為大，但亦不會太多。不過，中原相信，調整時間會較長，而CCL亦將繼續在高位反覆徘徊。

中原解釋，昨日(10月14日)公布的CCL指數，主要以10月3日至9日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算，其中超過8成買賣，於9月19日至25日簽訂臨時買賣合約，因此數字主要反映9月19日今年第五度加H按息，及9月22日起股市大跌後首周的市況。對於10月12日施政報告對樓價的影響，中原指需待三周後(11月4日)公佈的CCL才會開始反映。

九龍CCL Mass27周最低

中原指，今年兩次樓價調整分別為3月，CCL調整8周後重返高位；及6月，CCL調整18周後重返高位，每次調整後均重返100點上下水平。黃良昇預料，若此次第三次調整過後，樓價又能夠重返高位，則CCL 100點可由阻力位轉成為支持位，支持樓價長遠繼續高企於100點左右，等待時機衝破100點大關。

另外，剛公布的CCL Mass指數，九龍區報93.77點，為過去27周最低，按周跌1.65%。港島區報109點，按周跌1.49%。而新界區則各自發展，東區指數報93.71點，按周跌1.39%，西區則報78.64點，按周升1.01%。

■中原城市領先指數CCL最新報99.07點，按周跌0.74%，跌幅為過去5周最大。中原指本港樓市已步入今年第三次的調整期。 香港文匯報記者張偉民 攝

減價求售個案湧現

事實上，近期市況調整，不少業主均「面對現實」，願意擴闊議價空間，或以較低價格出售單位，美聯區域經理吳偉光舉例，屯門澤豐花園3座高層L室644方呎單位，業主四度減價共22萬後，終以173萬元售出，減價幅度超過一成，呎價僅約2,686元，屬市場筍價成交。

另外，北角健威花園F座低層1室507呎單位，原業主6月初叫價388萬元，有見外圍因素不穩，連環減價52萬元至336萬元沽出，減幅高達13%，中原高級分區營業經理林龍南稱，成交以低市價約8%成交，但仍較08年11月178萬元的買入價，大幅獲利158萬元，升值89%。中原助理分區聯席董事黃廷傑亦稱，富來閣頂層A室單位500方呎連天台單位，原業主亦減價25萬元至575萬元沽出單位。

六新盤加快出貨 深灣9號加價3%

■陳玉成(左)表示，保留至明年推售的第1及2座單位，未來會有10%以內加價空間。 香港文匯報記者周穎 攝

香港文匯報訊（記者 周穎、劉璇）施政報告未見辣招調控樓市，發展商旋即加速出貨步伐，市場多個新盤宣佈加推加價。香港仔深灣9號加價2%至3%，推出兩個特色單位；將軍澳日出康城站領凱第二批單位於下周提價，加價幅度平均達3.5%或以上；元朗翠峰亦以現樓重推。而將軍澳天晉、紅磡昇御門、大坑瑆華等6個新盤亦即將登場。

嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成昨日於記者會上表示，旗下深灣9號加推兩個特色單位，呎價分別為2.5萬及2.85萬元，較早前第8座頂層特色單位呎價2.55萬元，輕微加價2%至3%，單位已經獲買家洽購中，估計短時間內可落實成交。而保留至明年推售的第1及2座單位，未來有10%以內加價空間。

內地客佔30%遜預期

價單顯示，加推單位包括第9座31樓C室，建築面積1,111平方呎，呎價2.5萬元，訂價2,777.5萬元；第3座31樓C室，建築面積1,656平方呎，呎價2.58萬元，訂價4,272.5萬元，該單位呎價為推售價單中最貴。

陳氏又表示，項目開售約一周，確認售出連預留單位，整體平均呎價2萬元，套現逾50億元，市場反應理想。市場估計涉及單位約150伙。由於受十一黃金周打風影響，買家中，內地買家比例較原預期為少，只有約30%，當中最大手內地客入市個案為以1.3億元購入3伙，下周一將有一批來自上海的買家到港睇樓。

領凱次批或下周提價

另外，長實地產投資董事黃思聰稱，長實旗下領凱第二批單位或於下周提價，加價的單位主要是三四房山景單位，當中四房單位主要位於9座的RC及RD少於20伙；而三房則位於10座RD有53伙，兩者合共不多於70伙，第二批數量未定。加價幅度平均達3.5%或以上，上一批單位最高加價為3.7%，是次個別單位有機會去到3.7%至5%或以上，具體加價幅度和日期視乎本周末以及開會情況再定。

元朗翠峰亦於本周末開放現樓示範單位。獲委託為獨家代理的中原地產元朗高級區域營業經理陳忠浩表示，翠峰推出10個單位，包括6伙分層戶，面積1,334平方呎，售價由557.5萬元起，及4伙複式戶，包括上複式連天台及下複式連花園，複式單位售價由912萬元起。首3名買家，可獲贈釐印費及一年管理費優惠。

南昌站上蓋後日截標 發展商料合組入標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市淡靜之際，拖累土地價值亦下跌，即將於下周一截標西鐵綫南昌站上蓋項目，有測量師下調估值3%，至142.7億元。據了解，地皮屬近年少見的巨型住宅地盤，提供單位達3,313伙，但卻未有分拆推出，反而「一炮過」招標，估計只有實力極雄厚的發展商會獨資入標，否則在現市況下，相信以合組形式入標居多。

韋堅信下調估價至142.7億

韋堅信測量師行估價部董事林晉超表示，限呎及限量地的發展風險增加，相信發展商的叫價會傾向審慎，因此下調南昌站項目的估價約3%，最新估價為142.7億元，但相信西鐵項目的吸引力，仍較其他限呎限量地為大。

據了解，上月有13家對項目有興趣的發展商遞交發展意向書，包括長實（0001）、恒地（0012）、新地（0016）、新世界（0017）、會德豐（0020）、信置（0083）、嘉華（0173）、嘉里（0683）及南豐等。但有業內人士指，近月樓市氣氛偏軟，加上早前市場已消化多幅土地，有能力「獨吞」地盤的發展商屈指可數，因此相信大部分財團會傾向合組形式競逐。

南豐視市場情況買限呎地

有份提交意向書的南豐，公司董事總經理蔡宏興表示，港鐵上蓋物業有一定的交通優勢，加上南昌站項目位處市區，規模大，公司會繼續研究是否入標。對於日後會否繼續買限呎限量地，蔡宏興表示，要視乎限制是否配合區內需求，亦會考慮公私營市場有否重疊的問題。

曾於去年流標的南昌站上蓋項目，政府為加快招標流程，會採用發展商一筆過支付地價的方式，價高者得，又規定入標發展商要給予純利5%作為分成。項目為西鐵上蓋首個限呎盤，資料顯示，地盤面積約49.73萬呎，總樓面約260.9萬呎，住宅樓面及商業樓面分別約231.1萬呎及29.8萬呎，可建14幢13層至53層物業，提供3,313伙，當中75%（約2,484伙）實用面積不多於約538呎。29.7萬呎商業樓面主要興建商場，市場估值介乎132億至158.4億元。

活化工廈首宗改契獲批

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府積極推行活化工廈，並於新一份施報告內延長政策3年。地政總署昨公布，活化工廈政策實施一年半，上月批出首宗以契約修訂申請全幢重建的個案，位於觀塘海濱道135至137號的地盤，由工廈轉非住宅用途補地價3.865億元；而上月再接獲2鐘申請全幢改裝個案，令累積的活化工廈申請增加至63宗。

海濱道工廈獲准重建

據了解，海濱道135至137號由承達國際(2288)持有，為1幢11層的工業樓宇，集團早前計劃將物業重新發展為建築面積約20.7萬呎的寫字樓。以此計算，補地價每呎約1,867元。據了解，現時63宗活化工廈申請中，涉及契約修訂的申請僅8宗，而上述地盤為首宗獲批個案。

項目可獲多項優惠，例如「按實補價」減輕補價金額、選擇按固定利率(即3間發鈔銀行的平均最優惠貸款利率加2%)，分期攤付80%的土地補價，最長可以分5年，按年攤付。重建項目須於5年內完成。除此之外，九倉觀塘海濱道123號九倉電訊廣場，批補地價5.0279億元，可作商業發展，項目現時總樓面約39.5萬呎。

麗新發展(0488)旗下跑馬地大坑道335至339號，項目涉及的補價樓面為30,204呎，獲補地價1.152億元，折算每呎補價約3,814元，早前已批圖則，准建2座8層住宅，總樓面3萬呎。

上月亦錄得一宗拒勾個案，為沙田市地段第567號，沙田56A區九肚(B2及4地盤)，毗鄰早前信置投得的九肚山地盤，地盤面積約21.21萬呎，規劃為「住宅(丙類)」，可建31.8萬呎樓面。有業內人士估計，不排除信置等希望再下一城，取得鄰近地盤的發展。

商用物業投資額 港躋身全球首五

香港文匯報訊（記者 劉璇）高緯環球發表全球商用物業市場報告表示，投資者對各國主要城市的商用物業興趣濃厚。在總排行榜上，去年紐約獲得最大的商用物業投資額，而香港在年度投資額方面躋身全球首5個城市，以120億美元僅次於巴黎。

零售店舖方面，香港的又一城以2.4億美元易手，錄得零售業企業投資額領先全球。商廈供應方面，港府於最新的施政報告中加入重點發展九龍東商業區策略，冀能打造中環外另一核心商業區。相信措施可為香港甲級商廈提供大量發展空間，解決本港甲廈供應短缺的問題。

高緯環球投資部聯席主管方智傑表示，隨着全球經濟環境逆轉，商廈投資活動料將於第四季轉趨淡靜。加上本港及內地的信貸緊縮環境中，大部分投資者均採取觀望態度直至明年年初。他同時預期，香港及新加坡樓價明年將平穩發展。

德輔道中地舖連約售6500萬

香港文匯報訊（記者 周穎）市場消息指出，中環德輔道中142號地舖剛以6,500萬元連租約售出，面積約900方呎，呎價約7.2萬元。現時由日式拉麵專門店以約18萬元月租，呎租約257元，租金回報逾3厘。

據悉，該舖位於今年3月時曾以6,500萬元成交，但期後未有完成交易，現再以6,500萬元重售。據了解，原業主於2009年以4,200萬元買入，是次獲利2,300萬元，持貨約2年物業升值約55%。

入市信心回復 中原周末睇樓量升9.6%

香港文匯報訊（記者 趙建強）施政報告終於公布，掃除市場一些不明朗因素，由於居屋、「置安心」等資助房屋落成需時，有迫切買樓需要的市民，亦趁近期樓價輕微回落之機，重新在市場上尋找入市機會，使本周末兩日，兩大代理行預約睇樓量錄得回升，中原升近9.6%，美聯亦錄得近半成升幅。

陳永傑料交投仍拉鋸

綜合中原數據分行資料顯示，本周末兩日該行共錄得970組預約睇樓，較上周施政報告公布前高9.6%，中原地產亞太區董事總經理陳永傑認為，反映施政報告公布後，後市漸趨明朗化，不少早前觀望中之買家亦逐漸回復入市信心，使睇樓量輕微回升。不過，他亦指出，由於普遍業主心態仍然強硬，提供之議價空間往往未達買家預期，預料交投量方面仍然會處於拉鋸局面。

樓市無辣招恢復信心

另一間龍頭代理行美聯亦指出，施政報告使後市明朗化，且恒指除周五下跌外，過去一周持續攀升，帶動周末市民睇樓意慾增加，該行在本港15個二手指標屋苑中，錄得1,703組預約睇樓量，較上周末同期的1,625組回升約4.8%。美聯物業董事何銘培認為，港府沒有任何辣招推出市場，令市場恢復入市信心。

政府銳意發展東九龍作新CBD，使九龍區預約睇樓量攀升，美聯7個九龍區指標屋苑錄得約805組預約，按周升約6.6%。該行稱，德福花園本周預約睇樓攀升約1成至逾百組，而黃埔花園亦回升至約95組。中原美孚新邨周末預約睇樓量更止跌回升，反彈13.3%至170組，該行相信購買力有望逐漸釋放。

港島方面，中原指今明兩日太古城共預約睇樓量約80組，叫價維持每方呎約10,100元，預料部分買家會陸續入市，而市場認為新樓市措施不會對港島樓有太大影響，則使康怡花園本周末預約睇樓量升至約75組。另外亦有不少業主願意減價放盤，使叫價微跌至每方呎7,800元。

近新居屋 第一城交投淡

新界區指標屋苑沙田第一城，本月至今僅錄得7宗買賣成交，成交慘淡，兩間行均指出，本周末預約睇樓量並未顯著回升，美聯相信，與新居屋選址在沙田區所致，相信市場需要一定時間消化。不過，天水圍區內或未有任何資助房屋落戶，兩行嘉湖山莊本周睇樓量均告回升，中原按周升7%，美聯則升8%。

元朗大橋村落實搬村 劉皇發項目快將上馬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新界鄉議局主席劉皇發及有關人士等持有，擁有逾百年歷史的元朗大橋村項目，自去年獲城規會開綠燈，可作住宅發展，相關搬村計劃一直未有動靜。直至昨日，正式敲定搬遷至元朗大棠村旁邊的土地，擬發展351幢村屋，當中117幢供大橋村重建，另外234幢作為大棠村擴展之用，搬村行動展開，亦意味毗鄰朗屏站的大橋村靚地快將上馬。

大棠村旁建351幢村屋

據城規會文件，是次申請搬村的地盤達114.26萬呎，申請由「農業」及「露天貯物」地帶改劃為「鄉村式發展」，以0.65倍興建351幢3層高村屋，高度約8.23米，住用樓面73.71萬呎。申請人表示，搬村是為了發展現時被劃為「綜合發展區」的大橋村用地，故將現有大橋村搬至申請地盤。

申請人又指，現時有行人路由大棠路及僑興路連接到申請地盤，由元朗市中心駕車至申請地盤大概需時10分鐘，亦有各類公共交通工具途經申請地盤，擬建的351幢村屋，每幢屋宇的樓面約2,100呎。地盤的環評、排水、交通等評估已完成，顯示對環境沒有不良影響。

發叔擁逾四分一業權

至於大橋村地盤，毗鄰西鐵朗屏站，地盤以東為長實發展的前元朗邨限呎地，位置優越。擁有該地逾四分之一業權的劉皇發或有關人士，早年申請地盤發展住宅，並在去年8月獲批。項目佔地約2公頃，可以5.945倍重建，可建總樓面面積約124.61萬呎，住宅樓面82.79萬呎，非住宅樓面41.82萬呎，擬建4幢27層高住宅大廈，另設4層商場平台，提供827伙。

政府「保育中環」8個項目之一的聖公會建築群，因保留歷史建築，部分設施將遷到灣仔畢拉山地段，擬建2座各12層高建築物，作神學及宿舍等。但卻遭到區內多個屋苑的業主立案法團反對，包括栢麗園、永安閣，大坑台等，要求連同畢拉山幼稚園在內及毗鄰土地，加入高度、地積比率、上蓋面積等發展限制，以維持現時區內特色及市容。

5月完成補地價9,077萬元的元朗禮修村地盤，地盤面積4.14萬呎，申建16幢屋，並放寬高度由8.23至9.85米，住用樓面亦微增至約3.01萬呎，每間屋平均呎價1,884呎。沙田恒生管理學院因為新的「三三四」學制，向城規會申請擴建，於小瀝源行善里旁的政府土地增建4幢學生及職員宿舍。