樓市淡風 料吹至明春

房策無辣招 睇樓回升惟成交疏落

■有地產界人士認為，施政報告的房屋政策雖明朗，但外圍經濟未明之下，預期明年3月前的樓市交投價量仍然看淡。圖為西九龍宇晴軒。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）特首剛公布的施政報告對房屋政策未有「辣招」，買家入市意慾回升，周末睇樓量回升20%，但外圍經濟未明朗，買家還價要求約5%至10%，業主企硬，令交投呈拉鋸，主要私人屋苑於昨日只有數宗成交，不少依然是零成交。業內人士表示，除非有心急業主肯大減價，否則10月份交投量只會與上月相若，約4,000多宗水平，由於時近年底，銀行不太積極做按揭，料於明年3月前的樓市交投量及價格仍看淡。

中原地產新界區營業董事王浩聰指出，施政報告的房屋政策雖然已明朗，但銀行持續收緊按揭，利息趨升，政府的額外印花稅措施依然令投資者卻步，加上外圍經濟未明朗下，近日樓市交投量仍然偏淡，但不同區域所受的影響有不同，如新界區因受居屋復建影響，價格料回落逾10%方能易手，市區樓價料回落8%才有承接，交投量亦會減少數個百分點，料明年3月前的樓市交投價量都看淡。

業主若肯減價可成交

事實上，政府未來房策已見塵埃落定，以往觀望的買家，已見加緊步伐入市，若業主肯大減，成交快現。西九龍宇晴軒一相連戶，於施政報告公布後，降價11萬（約1.2%）即易手。中原許永生表示，宇晴軒1座高層G及H室，面積1,328呎，享山景及園景，日前以899萬元易手，呎價6,770元。買家為同區租客，於施政報告公布前已四出睇樓，見此單位業主於施政報告公布後願降價11萬元，即落實入市作自用。

西九宇晴軒降價11萬

許永生指出，自施政報告公布後，釋除了買家對後市之疑慮，市場方向漸趨明確，西九龍4屋苑亦由本月7日之前僅錄得2宗成交，攀升至現時的12宗，升幅達5倍，宇晴軒現時平均呎價約7,200元。

另外，中原陳家鴻表示，天后美城花園中層F室大減價12%後即成交，該單位面積580平方呎，兩房間隔，擁全海景觀，原業主叫價628萬元，獲買家洽商，原業主有感買家具誠意，加上早前股市大跌，市況轉趨不穩，終大幅降價78萬元至550萬元成交，止賺離場，平均呎價約9,483元，減幅達12%，買家為用家，有感該物業剛完成翻新工程，而且單位景觀吸引，價格相宜，故入市自住。

美聯吳偉光指，屯門區業主亦因應市況相繼降價放盤，其中澤豐花園第3座高層L室，單位建築面積644呎，屬兩房間格，經業主4度減價共22萬元後，減價逾10%，最終成交價為173萬元，平均呎價約為2,686元。買家為區內換樓客，有感單位售價吸引兼有全新裝修，加上單位由最初三房改為兩房後甚合心意，故拍板決定購入此物業作自用。

東九反價及轉租個案湧現

相反，受惠政府大力發展東九龍成新商業中心，東九龍的屋苑出現反價及轉賣為租的情況，中原鮑允中指出，自施政報告提出把東九龍發展為新高業區後，近日有3至4個淘大花園業主反價5萬至10萬元，部分業主亦決定轉賣為租，近日淘大花園、德福花園及得寶花園亦受惠利好消息而錄得成交。

不過，新界區受復建居屋影響，該區的細價樓交投進一步受影響，中原黎宗文表示，沙田第一城本月半個月以來只錄約8宗成交，交投量創下30年來的歷史新低，平均呎價徘徊5,900元之水平。至於天水圍嘉湖山莊於施政報告前後的交投亦停頓。

周末大型屋苑成交表現

屋苑	成交量	呎價(元)
康怡花園	0	7,500
沙田第一城	0	5,760
黃埔花園	0	7,600
海逸豪園	0	8,500
淘大花園	2	5,600
德福花園	1	5,900
得寶花園	1	5,200

資料來源：各地產代理

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

各個一手盤銷情

樓盤	銷情
將軍澳領凱	約22伙
香港仔深灣9號	逾18伙*
洪水橋尚城	5伙

註：*為成交及預留

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

累售近800伙 領凱周內加價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、涂若奔）施政報告未有對樓市落重藥，買家入市意慾略為回升，各大發展商紛紛加價加推去貨，反應仍不俗。

長實於將軍澳領凱昨日售出22伙，以香港用家為主。長實地產投資董事黃思聰昨表示，施政報告公布後，市場明朗化，參觀領凱示範單位人數比上周升20%，相信是因為施政報告的房屋政策內容平衡到業主及買家的期望，有利樓市發展，令樓價逐步平穩。他指出，領凱已售出接近800伙，周內鐵定加價，個別單位加幅大於5%，先把山景戶加價，目前為止，領凱的4房戶單位已售出逾90%。領凱共有1,168伙，至今已售出逾65%單位。

此外，長實於洪水橋的尚城昨日首度開放現樓示範單位予公眾參觀，市場消息指，尚城昨日售出5伙，平均呎價4,900元，已提價5%，發展商亦推出每月回贈計劃，買家可享180日長成交期，成交後首18個月，3房或4房單位買家，分別每月享21,888元及25,888元的定額回贈，涉及總值分別為393,984及465,984元。

深灣9號頂層複式叫價1.6億

至於香港仔深灣9號昨日繼續開售，吸引到大批買家捧場，至少獲逾18伙成交及預留，其中一內地客斥資近1億元買入3伙，第6座的「頂層複式大宅」的意向價1.6億元，呎價達46,797元。發展商昨亦加推50伙，平均呎價19,020元，令已推出單位增至238伙。

發展商嘉華國際董事（營業及市場策劃）陳玉成透露，深灣9號的「頂層複式大宅」之特色已接獲超過20個查詢，其中位於第6座33及35樓A單位之「頂層複式大宅」意向價1.6億元。

陳玉成：加推單位擬加價2%

他指出，截至昨日下午該盤已簽約及預留單位累計達165伙，套現近55億元。市傳昨日錄得18宗成交連預留。其中有一名香港人買下第8座的兩伙，涉及金額約8,000萬元。他期望取得更好的銷售成績，又稱即將加推的單位擬加價2%。

陳玉成透露，截至昨日下午深灣9號已累積有112個成交記錄，相信明日將進一步增至130至140伙。他稱，旗下樓盤推出的複式戶受到市場歡迎，昨日已收到超過20個查詢。他指出，多數買家均為傳統南區客，主要用於投資，或是半自住半投資，其中不少買家更計劃將3房單位留給下一代，或是作收租。

深灣9號昨日加推的50伙，分布於第9座A室、及第3座的B、及第3座C，售價介乎2,348.8萬至3,808萬元。此外，深灣9號提供12個「頂層複式大宅」，面積介乎2,661呎至3,419呎，平均分布在六座樓宇的最高層位置，昨日介紹第6座33及35樓A單位，單位總建築面積為3,419呎，主人套房面積近600呎，並設有獨立衣帽間；大廳設L形玻璃幕牆，享270度深灣遊艇會海景，此單位更設有面積近700呎上下兩層的雙子平台花園。

■長實地產投資董事黃思聰預計，施政報告公布後首個周末，參觀領凱示範單位人次較上星期回升約兩成。

■嘉華國際董事（營業及市場策劃）陳玉成(右)介紹深灣9號「頂層複式大宅」。旁為信置田兆源。

香港文匯報記者張偉民 攝

紫金擬售嘉能可換股債

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）據外電引述消息人士透露，紫金礦業(2899)擬出售市值約1.75億美元的嘉能可(0805)可換股債券，而有關交易會由高盛安排，嘉能可發言人拒絕就事件作出評論。

紫金礦業於今年初斥資2億美元認購全球最大的大宗商品交易商嘉能可(Glencore)的可換股債券，紫金副董事長藍福生曾表示，公司將全數換股，以加強雙方的合作關係，預算兌換後持股不足1%。紫金亦於今年5月初以基礎投資者參與嘉能可首次公開發售，認購1億美元股份，禁售期6個月。

區璟智：與滬深交易所組合資進展佳

香港文匯報訊（記者 涂若奔）財經事務及庫務局常任秘書長（財經事務）區璟智**（見圖）**昨日表示，有關港交所、上海交易所和深圳交易所成立合資公司事宜，到目前為止「進展良好」，各方正為此進行磋商，未來將在此平台上共同開發一些指數衍生工具產品，但暫未有時間表及更多細節披露。

區璟智昨日出席「上海財經大學香港研究生教學點2011學年開學典禮暨博士、碩士學位授予儀式」時表示，香港與上海都是國家金融布局中的重要組成部分，滬港互補合作，一起推動國家金融改革可「事半功倍」。

加強多元金融產品合作

區璟智之後會見傳媒時又強調，各方成立合資公司有助於推進內地和香港金融市場的聯繫，並可加強內地與香港在發展多元化金融產品方面的合作。

京豪客1500萬掃名牌鑽飾

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一向消費力驚人的內地客，成為不少香港商戶的吸金目標。一名北京豪客剛於十一黃金周期間分別花了逾1,500萬及450萬港元於尖沙咀「1881」商場內購買名牌鑽飾，所選購鑽飾均為獨一無二的限量款式，並只於「1881」內的旗艦店發售。

「1881」黃金周消費倍增

長實地產投資董事黃思行表示，十一黃金周為內地旅客來港消費的黃金檔期，「1881」剛於過去的黃金周假期七日內，無論在人流及消費額都較去年倍增，當中內地旅客佔總體人流90%，而他們特別喜愛購買高消費品，當中以名牌珠寶及鐘錶特別受他們歡迎。

版面導讀

要聞 旺角降腐液 6途人灼傷
旺角通菜街昨日中午突有腐蝕性液體自大廈高處灑下，6名途人被灼傷手腳。警方證實有住戶使用「通渠水」通渠時，腐蝕液體蝕穿渠管造成意外。 詳刊A4

要聞 「佔領華爾街」近千城市響應
一場最初僅由數十名大學生發起的「佔領華爾街」運動，由美國蔓延至全球近千個城市，日本、澳洲、英國等逾80個國家紛紛有民眾舉行「佔領」示威。 詳刊A5

國際 泰洪災逼曼谷 政府力保市中心
泰國水災逼近首都曼谷，市內湄南河水位達300年來新高，東部水深達70厘米。當局全力保護市中心地帶，將洪水疏導至周邊地區，引起民眾不滿。 詳刊A10

港聞 公屋輪候過長 當局考慮加建
運輸及房屋局局長鄭汝樺表示，政府將維持每年提供1.5萬個公屋落成量的政策，一旦未能達致公屋3年「上樓」承諾，當局會考慮加建公屋。 詳刊A16

體育 體操世錦賽 陳一冰膺4冠王
中國體操運動員陳一冰在15日進行的體操世錦賽單項決賽中摘得個人第四塊世錦賽吊環金牌，奧運「三金王」鄒凱則在自由體操獲得亞軍。 詳刊B10

六合彩MARK SIX
10月15日(第11/121期) 攪珠結果
11 24 28 37 41 43 13
頭獎：無人中
二獎：$2,687,190 (1注中)
三獎：$126,820 (56.5注中)
多寶：$36,633,310
下次攪珠日期：10月18日