無懼收緊按揭 新盤優惠拆招

瓏門增15%二按 首年半免息免供

香港文匯報訊（記者 涂若奔、梁悅琴）金管局針對QE3推出一系列收緊按揭措施下，發展商見招拆招以保銷情，屯門站的瓏門昨隨即推出最高樓價15%的二按、首年半免息免供付款方法來應變，並加推第3座58伙3房戶，平均呎價8,148元，入場費691萬元。至於烏溪沙迎海亦以原價加推第1座100伙，為2房及2房連儲物房，平均呎價8,618元，最快周二揀樓。

由恒基及新世界等合作的烏溪沙迎海昨日繼續開放示範單位，吸引到大批睇樓客參觀。恒地營業部總經理林達民表示，已售出的單位，90%買家均為用家，而內地客佔比約為5%。他稱，再加推時有可能加價3%至4%。

迎海原價加推1座100伙

林達民透露，截至昨日已推出的81伙2房戶，已售出80伙，另已推出的134伙2房半單位，售出129伙，被問及是否擔心金管局收緊按揭影響銷情時，他回應稱，現時投資者較為審慎，但用家未有受到影響，由於迎海單位具有天然環境好、環保措施好等優點，因此受到不少家庭買家的歡迎。消息指，迎海昨日售出約10伙。

瓏門推3房戶 呎價7500起

新地副董事總經理雷霆表示，因應金管局收緊第二套房按揭成數，屯門站瓏門推出最高樓價15%二按措施，首年半免息免供，以便令買家有足夠時間出售物業換樓。瓏門昨加推第3座58伙A及H室的公園景連河景3房戶，建築面積923及925方呎，訂價由691.95萬至789.41萬元，呎價7,497至8,553元。他表示，此批單位的主要目標是區內換樓客，希望他們能「輕鬆換樓」。他稱與第一批逾千呎單位相比，第二批單位無論品牌、建築用料、位置、景觀以及單位間隔，都有不同之處，又強調絕不減價。

溢玥天台平台戶 呎價1.49萬

信置於大埔溢玥．天賦海灣銷情加快，昨日售出5伙，其中1伙為4房2套大宅，分布於第16座A室，售價1,800萬元，呎價8,644至8,808元；3伙為1,300方呎，呎價8,644至8,808元；1伙為1,508方呎，呎價8,406元。昨日加推第16座17樓B特色戶，建築面積2,010方呎連1,567方呎天台平台，呎價14,900元，訂價2,996.6萬元。

至於永泰地產前晚突然以平均呎價22,198元首推2年期樓花上環加冕臺1號41伙，市傳已預留30伙，包括3伙2樓平台戶亦獲預留，此批單位分布於2至30樓，建築面積391至564方呎，訂價由894.6萬至1,432.6萬元，發展商只提供建築期付款，此盤提供77伙，屬不受預售樓花同意書限制項目。

加冕臺預留30伙 珏堡周內推

消息指，長實於九龍塘複式豪宅珏堡於周內會開放示範單位及進行預留，市傳先推2,031方呎的A及H單位，意向呎價2萬元，入場費約4,000萬元，珏堡提供31伙，16個標準戶面積約1,673至2,032方呎，另有15個地下連花園、或連天台特色戶。

■瓏門推出第3座58伙3房戶。雷霆強調瓏門絕不減價。 張偉民 攝

■林達民表示，迎海再加推時有可能加價3%至4%。 張偉民 攝

■瓏門昨日推出最高樓價15%的二按，以及首年半免息免供，應付第二套房收緊按揭。圖為準買家參觀瓏門展銷廳。 張偉民 攝

量寬一出 二手樓反價封盤湧現

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）金管局針對QE3推出收緊按揭措施，但二手樓持續出現反價情況，馬鞍山海典灣及東涌映灣園均現業主反價。

映灣園高層反價25萬

中原柳發利表示，QE3之下，低息環境將持續，刺激買家盡早入市，加上馬鞍山區大型新盤迎海第1期開售，帶動區內屋苑二手成交，部分業主見樓市暢旺，紛紛反價封盤，一名買家原先洽購海典灣3座高層B室單位，面積1,048方呎，業主原叫價770萬元，QE3一出即反價18萬元至788萬元，幅度達1.2%，最終封盤不賣。

美聯鄺啟鋒則指出，東涌映灣園過去2個月樓價上升10%，不少業主心雄，昨日紛紛反價，第6座中層D室，建築面積456方呎，原叫價540萬元，昨反價19萬元至559萬元，幅度達3.5%，此外，第7座高層A室原叫價730萬元，反價25萬元至755萬元，反價幅度達3.4%。

美聯：二手交投已見放緩

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，樓價持續上升，封盤增加，令樓市交投放緩。據過去數周35屋苑成交量顯示，本月交投實際上已見放緩，反映本月成交個案的10月份註冊量將有機會掉頭回落，終止連續兩個月的上升走勢。

他指出，買家在8月爭相入市，令9月首13日二手住宅註冊回升，料全月二手註冊量最終可保持升勢，並可自5月以來首次重返7,000宗水平。美聯物業綜合土地註冊處登記個案顯示，9月截至13日，二手註冊量錄2,956宗，按月升24.1%，但相比今年3月逾萬宗登記，仍相差約30%。

劉嘉輝續指，若以金額劃分，逾千萬元豪宅的註冊量升幅最大，按月升77.1%；500萬至1,000萬元中高價物業按月升57.8%；而200萬至500萬元物業升17.9%；至於200萬元或以下細價樓則微升3.4%。他補充，豪宅物業因上月同期基數較低，故升幅較明顯。

9月首13日二手註冊宗數最多的10個屋苑當中，僅半數屋苑表現跑贏大市。其中，海怡半島及太古城均升逾兩倍，美孚新邨、珀麗灣及麗港城亦升約29%至75%不等，表現均較大市佳；然而愉景灣及沙田第一城卻分別下跌4%及11%。

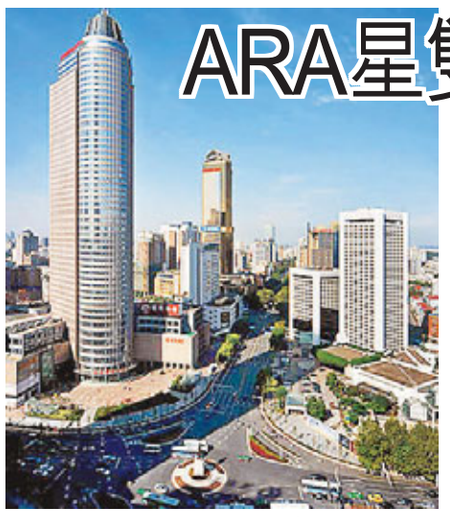
十大屋苑9月首兩周註冊量

屋苑名稱	9月首13日註冊量	8月首13日註冊量	變幅
海怡半島	23	7	+229%
太古城	40	13	+208%
美孚新邨	28	16	+75%
珀麗灣	33	22	+50%
麗港城	22	17	+29%
映灣園	23	20	+15%
嘉湖山莊	46	43	+7%
新都城	24	24	持平
愉景灣	25	26	-4%
沙田第一城	24	27	-11%

註：簽署買賣合約至遞交到土地註冊處登記需時，註冊個案一般反映前一個月市況。

資料來源：土地註冊處及美聯物業

ARA星雙幣IPO獲批 冀引中資基礎投資者



■Dynasty REIT最初投資組合包括3個內地商業項目，圖為南京國際金融中心。 南京國際金融中心網站圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）據道瓊斯報道，由長實(0001)持有的新加坡ARA資產管理所分拆的房地產投資信託Dynasty REIT上市計劃，已獲得新加坡交易所批准，預計將同時以新元和人民幣掛牌交易，為新加坡首宗人民幣上市交易。初期資產包括3項於南京、大連及上海共35萬方呎樓面的商業項目。

Dynasty內地擁3商廈

華爾街日報引述消息人士表示，Dynasty REIT的IPO可能在10月初啟動，集資約6.4億美元（約50億港元），並會由星展銀行、麥格理銀行和渣打銀行擔任承銷商。基於是新加坡首宗人民幣IPO，Dynasty REIT的上市行動可能要等中國監管部門委任一家銀行，作為新加坡的人民幣清算行後才能啟動。消息指，ARA於周內開始為Dynasty進行推介調查，並會積極吸納中資機構投資者作為基礎投資者。

長實現時持股13.87%的ARA資產於通告中表示，Dynasty REIT將主要以中國的商業房地產及相關資產為投資目標，其管理公司將由ARA控股。Dynasty REIT最初投資組合將包括3個內地商業項目，總建築面積350,475方呎，包括南京國際金融中心、大連天興羅斯福國際中心和上海盛邦國際大廈。

ARA：兼享人民幣升值潛力

ARA總裁林惠璋表示，在中國長期增長潛力、持續城市化、不斷上揚的家庭收入等因素的帶動下，Dynasty REIT在南京、大連和上海的資產組合將把握住城市化的勢頭，並有潛力帶來可觀的租金收益和資本增值。林惠璋指出，作為新交所第一隻以人民幣計價的房地產信託，Dynasty REIT將讓投資者能接觸到人民幣的升值潛力，人民幣在2005至2011年間，已經對美元升值了約28%。

中國經濟

深組建政府債券承銷團

香港文匯報訊（記者 李望賢 深圳報道）深圳市財政委日前啟動組建2012年政府債券承銷團，根據發佈的《深圳市2012年政府債券承銷團組建及管理暫行辦法》，承銷團成員原則上不超過10家，主承銷商原則上不超過4家。在申請人的7項「基本條件」中，資本和資產實力成了一項重要指標，要求註冊資本不低於3億元（人民幣，下同）或者總資產在100億元以上。另外，申請人的總行設在深圳或者在深圳設有分行也是7項條件之一。

比華利中港酒店
集團管理．自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278
日租400元起 月租7000餘元起
訂房專線：9509 5818
中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398
比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277
網址：www.bchkhotel.hk

首屆加博會東莞今開幕

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）首屆中國加工貿易產品博覽會（加博會）今日至19日在東莞舉行。廣東省外經貿廳相關負責人日前透露，東莞已連續舉辦三屆廣東外商投資企業產品內銷博覽會（外博會），此次升格為加博會且永久落戶東莞。該博覽會的定位是全國外商投資企業和加工貿易企業生產的時尚、高端的終端消費品專業年展。在目前外需不振的背景下，加博會冀成對內地市場的加工貿易產品銷售平台，並滿足內地消費者日益提升的需求。組委會預計有7,000多名內貿採購商到會。

據介紹，加博會的前身是外博會，自2009年以來已成功連續舉辦了三屆，累計成交1,600多億元（人民幣，下同），年均增長6%，對幫助支持外商投資企業開拓內地市場、應對國際金融危機發揮了積極作用。為促進加工貿易轉型升級，今年外博會正式升格為中國加工貿易產品博覽會，由商務部等6部門和廣東省共同主辦，作為直接服務於內外貿市場的全國性展會，也是內地唯一直接服務於加工貿易轉型升級的國家級博覽會。

參展企欲藉內銷渡難關

廣東省外經貿廳副廳長吳軍日前表示，在國際市場需求不振的背景下，希望所有參展企業都能夠通過這個平台找到內銷對接市場及流通渠道，能夠在目前的困難情況下生存發展下去，繼續轉型升級並不斷發展。

統計顯示，本屆加博會的參展企業分別來自家電電子、家居用品、文體玩具等六大行業，其中家電電子佔24.1%，家居用品佔24.7%，文體玩具佔7.9%，服裝鞋帽佔18.5%，飾品禮品佔9.4%，食品飲品佔15.4%，基本涵蓋了生活消費品的各個方面。其中，包括以純服裝、華寶鞋業、安琪食品、徐福記等知名企業將參加。

■吳軍期望所有參展企能透過加博會平台找到內銷對接市場及流通渠道。

港設專區推介時尚設計

吳軍又指，此次展會也得到了港澳台地區的認同，港澳台地區有兩個專門的館。其中，香港以貿發局為主，專門有一個以香港時尚設計為理念的展覽專區。澳門則是把幾十家企業統一組織成一個澳門館來參展。而在參展採購商方面，預計有7,000多採購商到會。採購洽談區已落實20多家大型企業設展採購，共82個展位，包括沃爾瑪、家樂福、萬達、天虹等知名企業。E-BAY、環球資源、中國製造網等大型電子商務企業也將參展。

賀宇：莞加工貿易轉型見效

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）東莞是內地加工貿易企業比較集中的地區，最早的加工貿易企業基本都是兩頭在外，企業只是做一些比較低端的加工裝配。2008年以後，東莞被國家作為全國加工貿易轉型升級試點城市之一。東莞市副市長賀宇日前表示，這些年通過政府引導，特別是市場的倒逼機制，使得東莞的加工貿易企業在產業鏈上得到了延伸，附加值得到了提高，相關企業的核心競爭力也得到改善，這個成效是非常明顯的。

加工企內銷比例增至34%

賀宇指，東莞加工貿易企業以前的產品結構主要是一些比較低端的代工品，純粹是為別人貼牌代工。相關企業逐步增加了委託設計品牌的比例，這塊比例已有2008年的32%，上升為目前的51%，提升了19個百分點。此外，高新技術產品出口量由38.1%提高到49.4%，提高了11.3個百分點。

在市場結構方面，以前加工貿易企業內銷比較少。由於外需疲弱，加工貿易企業也努力開拓內地市場，內銷的比例由2008年的26%提高到現在的34%。目前，東莞一般出口貿易所佔出口比例已由2008年的7%提升到目前的20%。

此外，東莞加工貿易企業的創新能力進一步增強。發明專利授權量由2008年的329件提升到2011年的1,258件，增長了282%。從綜合效益上看，2008年東莞加工貿易企業貢獻的稅收是88億元，2011年加工貿易企業貢獻的稅收是224億元，增長了115%。