文匯財經
WEN WEI BUSINESS ■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

		漲跌(點)	漲跌%
香港恒生指數	20601.93	-56.18	-0.27
滬深300指數	2235.24	-23.47	-1.04
上海A股指數	2156.81	-19.89	-0.91
上海B股指數	217.49	-1.14	-0.52
上證綜合指數	2059.54	-18.96	-0.91
深圳A股指數	899.29	-4.97	-0.55

		漲跌(點)	漲跌%
深圳B股指數	564.45	-3.29	-0.58
深證成份指數	8390.15	-93.54	-1.10
東京日經225指數	9123.77	-35.62	-0.39
台灣加權平均指數	7734.26	-27.96	-0.36
首爾綜合指數	2004.96	+2.61	+0.13
新加坡海峽時報指數	3067.98	-10.74	-0.35

		漲跌(點)	漲跌%
悉尼普通股指數	4417.83	-4.02	-0.09
新西蘭NZ50	3804.48	-12.76	-0.33
雅加達綜合指數	4223.89	-31.39	-0.74
吉隆坡綜合指數	1640.33	-2.62	-0.16
曼谷證交所指數	1272.86	-5.68	-0.44
馬尼拉綜合指數	5331.13	-19.77	-0.37

歐美股市(截至21:36)		漲跌(點)	漲跌%
美國道瓊斯指數	13526.41	-26.69	-0.20
納斯達克指數	3172.13	-6.55	-0.21
倫敦富時100指數	5858.75	-34.77	-0.59
德國DAX指數	7356.62	-47.07	-0.64
法國CAC40指數	3525.59	-28.10	-0.79

新盤同日交鋒 瓏門先下一城

傳加推近售罄 迎海料沽90伙

香港文匯報訊 (記者 方楚茵、梁悅琴) QE3熱錢效應，新界兩大新盤以8,000多元呎價搶攻換樓客續旺銷，烏溪沙迎海1期100伙及屯門站瓏門首推91伙3房戶及1伙特色戶同於昨晚賣至凌晨。消息指，截至昨晚9時30分迎海售出70伙，估計全晚售出約90伙，至於瓏門昨晚9時開售首小時售出52伙，估計全晚接近沽清。

由新地發展的瓏門昨首推3房戶，包括第3座58伙，平均呎價8,148元，入場費691萬元，及第1座及2座的8樓至46樓共33伙，建築面積均為923方呎，平均呎價8,388元，訂價700.88萬至812.06萬元，此外，亦包括1個特色頂層單位，位於3座43樓A室，面積1,620方呎，連天台及837方呎平台，訂價2,673萬元，呎價16,500元。消息指，基於此批3房戶售價相對吸引，令不少區內換樓客及投資客入市。

至於恒基及新世界等合作發展的烏溪沙項目迎海，由開售至昨日上午，合計5日累售近300伙，套現近19億元。昨晚以原價加推100伙，主要為2房及2房半單位，恒地營業部總經理林達民滿意銷情，連同昨晚推售的100伙，估計可累售約400伙，佔920個單位43%，總套現額達25億元。

林達民指，昨晚加推的100伙，平均呎價為8,700元，主要為2房及2房半單位，料可套現約5億元，於推出400個單位後，會檢討價錢，若再加推將考慮加價約5%。目前該盤以2房單位最受歡迎，因上車客較多，需求強勁，以本地用家為主，內地客佔低於5%。

元朗尚悅參考屯門新盤

林達民指，迎海貼近市價，定價合理，而且推盤步伐亦合理，故會維持原有步伐及部署。其他新盤方面，元朗大棠項目尚悅呎價將參考屯門新盤，至於稍後推售的大埔道188號曉尚提供138伙，料沽清可套現約10億元。

林達民又指，QE3推出利好地產市場，向市場注入無限量的資金，加上聯儲局明言15年前低息率維持不變，買家可以輕易計出入市的供樓成本，而且主流思想仍會想持有物業，有利樓市。

林達民：收緊按揭無礙

對於上周金管局同日出招穩定樓市，收緊對第二套房的按揭，對主要收入非來自香港的按揭成數下降一成。林達民認為此招對豪宅及千萬以上單位影響較大，對中小型單位影響有限。即使調低中國公民來港買樓的按揭成數，但實際中國公民依賴本港金融機構借貸比例及比率並不高。而且收緊第二間非自住住宅按揭成數，對資金充裕的買家亦不會有影響。

另外，大埔溢玥宣布加價1%至3%，涉及逾百單位。

■發展商表示烏溪沙迎海若再加推或加價5%。 記者彭子文 攝

加冕臺頂層呎價叫3.5萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 港島區新盤亦相當旺銷，永泰地產營業及市務總監陳秀賢表示，2年期樓花上環N°1加冕臺首三批共70伙1房戶，前日沽清41伙後，其餘29伙預計今日沽清，有3組買家以3,000萬至4,000萬買入4伙。該盤現尚未推出的7伙陸續推售，其中頂層700方呎特色戶，意向呎價3.5萬元，預計全數77伙沽清可套現9億元。

永泰大坑「瑆華」40%出租

她又稱，永泰地產旗下大坑「瑆華」已售出60%，其餘40%將於2014年入伙後作出租用。至於西半山「懿峰」尚餘6個單位，意向價為每呎3.5萬元，而頂樓單位意向呎價則為5萬元，訂價2.2億元。明年中至第三季將推出高山道項目，該盤共有160伙，單位平均面積約1,000方呎，意向呎價2萬元。

資本策略附屬公司尚家生活董事總經理方文彬(見圖)表示，跑馬地The Hampton去年推售以來已累售8伙，呎價介乎2.2萬元至2.9萬元，套現8億元。此項目餘下2個2樓A及B分層特色大宅面積分別3,350方呎及3,235方呎，意向呎價2.7萬元，前者意向售價9,300萬元，後者售價9,000萬元，包裝修費。

資本策略續行高檔策略

方文彬指出，集團會繼續以高檔住宅作發展目標，現時有5個項目發展中，包括港島銅鑼灣道、山頂白加道、渣甸山白建時道、沙田九肚山及上海虹橋浦青項目。其中銅鑼灣道明年會以樓花方式推出，標準分層單位面積約500方呎至800方呎，連同特色單位，總共提供150伙。

對於政府推出遏抑按揭措施，及美國再推QE3，他認為，市場充斥資金加上本港是購房熱點，暫時難以扭轉樓市狀況，但認同金管局推出收緊按揭措施，對發展商及買家雙方有利，令到買家可以買到心意單位，以及阻礙過度資金進入樓市。政府推出兩幅啟德用地「港人港地」試點，相信回應市民上車要求，集團暫時不會參與。

新取按揭全年料跌25%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）上周五美國推出第三輪量化寬鬆措施(QE3)，金管局同日推出收緊按揭新措施。按揭公司經絡預計，政府出招短期內難免窒礙樓市成交步伐，連帶影響按揭需求，預料全年新取用按揭貸款金額1,713億元，按年跌25%，創2007年以來5年新低，但預期第四季在通脹回升加上租金高企，整體樓價上升3%至5%。

經絡：收緊按揭影響微

經絡按揭首席分析師劉圓圓表示，收緊按揭措施主要針對擁有多於一個物業的投資者，合資格用家仍可借取較高按揭成數，相信措施推出後，對於現時以用家主導的市場，影響相對較輕微，惟置業成本確實因而相對上升，變相拖低整體按揭比率，估計物業成交量以及按揭貸款金額亦會下跌，全年新取用按揭亦將較去年同期錄得負增長，預料年內按揭比率將於55%的水平徘徊。

日前，金管局推出新措施時指出，7月涉及多於一個物業的按揭申請佔新造樓按的36%。劉圓圓預期，收緊按揭措施對該批人士會有影響，但未必會於第四季即時反映出來，皆因擁有超過一個物業的人士大多資金雄厚，而且當中不乏內地客，新措施即時影響只屬輕微，估計仍會有20%至30%的申請按揭人士擁有超過一套按揭。對於新造按揭年期限制於30年內，她表示暫時未有統計因此有多少人無法上車，但指出目前按揭年期多於30年的用家佔整體的5%。

細價樓有理想升幅

然而，劉圓圓不認為金管局的措施是為打擊樓市，預期在本港通脹回升，負利率的情況繼續出現，資金成本持續低企，而且租金回報率高，令樓價仍有支持。而在大碼單位按揭成數限制較大影響，加上明年推出5,000個白表申請人免補地價購買二手居屋名額，市場對居屋及細價私樓的關注增加下，細價樓價格會有較理想的升幅。

「二套房」按保收緊

香港文匯報訊 (記者 馬子豪) 繼金管局上周收緊「二套房按揭」及限制按揭年期後，旗下按揭證券公司昨日宣布，就按揭保險作出相關收緊修定。

貸款年期上限30年

按證公司表示，如申請人申請按揭保險時，已經擁有兩個或以上的未完全償還按揭，其按保申請的供款比率上限，將會由50%下調至40%。如申請人為自僱人士，而按揭成數高於85%的話，其供款比率上限則會由45%下調至35%。至於非套現之再融資按揭貸款則可獲豁免。另外，所有按保的貸款年期上限，同由40年下調至30年。

有關修訂適用於今年9月15日或之後簽署臨時買賣合約的按揭保險計劃申請。14日或之前已簽署臨時買賣合約的買家，如欲按修訂前的合資格準則申請按保，仍可向銀行遞交申請。

將軍澳地估值20億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 本周五將軍澳及坪洲兩幅地皮將截標，韋堅信測量師行估值董事林晉超估計，兩幅土地可為庫房帶來20.25億元進賬。

將軍澳第66C2區可建總樓面為486,565方呎，其中住宅部分417,051方呎，限建520至546伙，估值約20億元，樓面地價約4,110元，相信發展商將興建中小型項目，並設有商場及停車場。另一幅坪洲東灣地皮，可建總樓面面積為14,372平方呎，可發展低密度洋房，估值2,500萬元，樓面地價1,739元。

另外，紅磡寶其利街179至181號，現址為1幢戰後舊樓，早於去年獲城規會批准重建1幢12層高酒店，提供50個酒店房間。惟申請人昨日修訂發展計劃，再申請興建酒店，樓高增加至20層，總樓面維持在1.45萬方呎，酒店房間數目大升34%至67間。

海峰園業主反對恒基項目

恒基向城規會申請將北角京華道14至30號臨海地盤，發展成一幢樓高25層商業物業，遭到海峰園業主強烈反彈，諮詢期內接獲455份反對意見，幾乎全數反對，400多份來自海峰園業主環境關注小組。小組召集人馮樹深指，項目會建成巨型屏風樓，令交通更擠塞，違背可持續發展政策等。工聯會王國興亦希望城規會回應屏風樓問題。

金管局落藥輕 拍賣會「滿堂紅」

■美聯昨日拍賣10項產業署豪宅，全數售出套現2.887億元。 美聯提供照片

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 金管局因應QE3效應，上周末迅速「出招」應對，可惜藥力不足，樓市依然繼續價量飆升。昨日兩場拍賣會都賣個「滿堂紅」，再次「翻叮」的梅艷芳遺產物業毓秀大廈頂層連天台單位，終以980萬元售出。另一場產業署的拍賣會推出的10項豪宅物業亦全部出售，為庫房套現2.887億元，現場更不時出現搶價及「跳價」等場面。

梅艷芳遺產980萬成交

忠誠拍賣行昨日重推的梅艷芳遺產，位於跑馬地毓秀大廈24樓C室，實用面積471方呎，連440呎天台、90方呎露台及車位，開價較8月首次推出時的780萬元調高15%。現場所見，拍賣官甫一推出物業已獲承價，競投氣氛熱烈，多達4位準買家舉手競投，經過12口叫價後，單位以980萬元成交，每呎約20,807元，高開價8.9%。

翻查資料，單位8月首次拍賣時承價至1,040萬元收回，忠誠拍賣部總經理鄭世傑解釋，拍賣行有慣例，物業未到底價前，拍賣行往往會自行承價以鼓勵準競投氣氛，故物業首次其實並未有「直正買家」承價至980萬元或以上，單位昨日的反應實際上比之前為好。

3買家競投葵涌凶宅

昨日同場另一焦點落在皇后大道西142及144號5樓A室連部分天台，面積約517方呎，開價330萬元，承價24口後以417萬元成交，呎價約8,066元，買家葉先生指，金管局措施只針對投資者，他是用家，故影響不大。另外，葵涌寶星中心凶宅，位於A座33樓A室，407方呎，開價158萬元，3組買家承價7口後，以170.7萬元成交。整場拍賣會推出13項物業，共售出5項。

鄭世傑指，皇后大道西物業成交價較業主預期高出10%，凶宅單位成交價只較市價低約10%，兩項細價物業成交價造好，反映金管局的措施對細價物業影響不大。

至於豪宅市場方面，昨日由美聯負責拍賣產業署10項豪宅，最終全數售出，套現2.887億元，為歷來套現金額最高，並且繼5月後再一次錄得全數沽清紀錄。

10項港島區豪宅物業，位於薄扶林碧瑤灣、大坑春暉道愉富大廈及跑馬地樂活道比華利山，建築面積1,734方呎至2,330方呎不等，成交價由2310至3960萬元。拍賣官林子彬表示，昨日買家普遍出價「爽手」，成交價較底價高出13.2%至20.8%，又指從拍賣結果看來，金管局措施對拍賣豪宅沒有影響。

政府樓拍賣屢現「跳價」

事實上，美聯每次拍賣產業署豪宅，節奏都極之緩慢，以對上一次5月的同類型拍賣會為例，就歷時5個小時，昨日拍賣會只3個小時，節奏明顯較之前快得多，反映買家未受措施影響，對豪宅市道仍具信心。現場所見，更出現3名準買家同時舉牌「搶價」，以及買家大幅將叫價提高的熱鬧場面，與之前拍賣會「獨力承價」的尷尬場面形成強烈對比。

中資客破頂呎價買愉景灣

香港文匯報訊 (記者 周穎、梁悅琴) 美國新一輪量化寬鬆貨幣政策出台，游資增加直接推高本港資產價格，用家預計樓價只會愈來愈貴，紛紛加快入市步伐，不論是位處離島的愉景灣及珀麗灣，以至鬧市內的上環匯賢居悉錄得新高成交個案。

美聯潘慶樑表示，愉景灣朝陽路101號屋剛由一名中資商人以8,500萬元買入作自用，其建築面積3,088方呎，另6,800方呎花園及700方呎平台，呎價達2.75萬元，創出區內新高售價及呎價紀錄。據悉，此買家首次來香港買樓。

珀麗灣開放式312萬沽

另外，馬灣珀麗灣17座中層G室連租約成交。中原地產溫明峯表示，單位面積449方呎，同一時間獲兩組買家爭購，最終由投資者以293.8萬元購入，呎價6,543元。現時每月租金8,200元，按市值租金每月9,500至1萬元水平計，料回報逾3.9厘。至於爭輪之買家隨即轉購上址樓上單位，面積同樣449方呎，成交價312萬元，比樓下單位高出18.2萬元，呎價6,949元，不足一個月內開放式單位再創新高。買家為用家。

市區方面，九龍灣淘大花園接連錄得新高價成交。香港置業植光遠表示，R座高層1室建築面積572方呎，成交價為466萬元，呎價8,147元，創同類型單位近年呎價新高。買家為外區客。原業主2010年11月以306萬元購入上址，持貨至今獲利160萬元或52%。

匯賢居呎價13310新高

中原豪宅周耀棠表示，上環匯賢居高層A室，單位面積870方呎，三房間隔，連租約以1,158萬元沽出，呎價13,310元，創該物業標準分層單位歷史新高。買家為投資客。現上址月租3.4萬元，回報約3.5厘。

中遠大廈全層4.8億易手

香港文匯報訊 (記者 周穎) 美國推出第三輪量化寬鬆措施(QE3)，低息環境持續至2015年，利好消息隨即刺激商廈市場，多個商廈出現新高成交。市傳上環中遠大廈高層全層單位剛以4.8億元沽出，以面積20,506方呎計，呎價23,408元，創該廈呎價新高。

中原(工商舖)黎德發表示，觀塘皇廷廣場(見圖)買賣交投氣氛熾熱，單日促成4宗買賣成交，其中高層C室擁海景景觀，建築面積972方呎，成交價874.8萬元，呎價9,000元，創該廈新高指標。其後該買家更購入毗鄰D室，建築面積1,025方呎，作價881.5萬元，折合呎價8,600元。

美孚新邨舖位六千萬

舖位方面，市場消息指出，美孚新邨百老匯街41至90號之72號舖以5,980萬元易手，面積1,142方呎，現租戶為食肆，月租13.8萬元，租期至明年10月，回報2.76厘。