		漲跌(點)	漲跌%
香港恒生指數	20527.73	-170.95	-0.83
滬深300指數	2184.89	-25.26	-1.14
上海A股指數	2098.74	-26.28	-1.24
上海B股指數	213.44	-3.28	-1.51
上證綜合指數	2004.17	-25.12	-1.24
深圳A股指數	854.39	-19.75	-2.26

		漲跌(點)	漲跌%
深圳B股指數	552.40	-3.27	-0.59
深證成份指數	8193.37	-90.87	-1.10
東京日經225指數	8906.70	-184.84	-2.03
台灣加權平均指數	7669.63	-64.50	-0.83
首爾綜合指數	1980.44	-10.97	-0.55
新加坡海峽時報指數	3046.68	-20.45	-0.67

		漲跌(點)	漲跌%
悉尼普通股指數	4382.46	-13.01	-0.30
新西蘭NZ50	3809.32	-15.99	-0.42
雅加達綜合指數	4180.16	-46.72	-1.11
吉隆坡綜合指數	1619.30	+0.72	+0.04
曼谷證交所指數	1274.50	-12.91	-1.00
馬尼拉綜合指數	5292.63	-32.54	-0.61

歐美股市(截至21:59)		漲跌(點)	漲跌%
美國道瓊斯指數	13444.81	-12.74	-0.09
納斯達克指數	3102.42	-15.30	-0.49
倫敦富時100指數	5770.12	-89.59	-1.53
德國DAX指數	7280.86	-144.25	-1.94
法國CAC40指數	3439.43	-74.38	-2.12

純官獻計 樓花鬆綁即增供應

樓價短期仍高企 壓抑措施料三年後才反映

香港文匯報訊（記者 陳遠威）樓市炒賣氣氛持續熾熱，政府壓抑樓價措施未見成效，新世界發展（0017）主席鄭家純昨日向政府建議，政府若有意即時增加樓市供應，可考慮取消樓花預售限制，即時增加房屋供應，以回應市民的買屋需求。另外，鄭家純又認為，樓價高企問題是多年積聚而成，政府的壓抑樓市政策要3至5年才能反映，故現階段樓價下跌空間有限；集團有意儲備多些「彈藥」增加土地儲備，但短期內無意供股集資。

人稱純官的鄭家純昨被問及，近期香港政府連番出招壓抑樓市，但樓市反為愈加熾熱，他認為，這主要是因為過去10年本地的土地供應少，導致住宅供應不足所造成的後果。加上現時的建築費不斷上升，一般住宅的地價連建築費總成本達7,000-8,000元一呎，在樓宇供應不足，市場需求龐大下，加上美國推出QE3及低息環境，促使市民產生買樓投資或自住的意願，因而導致樓市升溫。

他表示，透過增加土地供應是解決的辦法，但要落成樓宇的話要3至5年才可見到成效，所以短期樓價仍會高企，「希望兩至三年後，樓價可以返回健康的水平，穩步上升。」

旺角重建項目料總投資40億

鄭家純續稱，其向來主張樓市應該供求平穩，但須漫長時間才能夠實現，若要短時間內解決求過於供的問題，他大膽建議政府取消樓花申請限制，如所有樓花不用申請，供應商「想賣就賣」，便會有許多樓盤推售，即時增加市場供應。他又強調，新世界從來不會囤積項目，一獲預售證便即時推售。

淨負債率36.6% 無意供股集資

公司日前投得市建局於旺角的重建項目，預算總投資達40億元，加上截至6月底止淨負債率，因年內涉大量補地價及收購而上升至36.6%，鄭家純表示，公司亦有意儲備多些「彈藥」增加土地儲備，但短期內沒意圖供股集資。

執行董事兼聯席總經理鄭志剛指，去年7月已完成西貢地皮的補地價，項目面積約71.9萬方呎，加上今年2月購入港島西區一塊約4.1萬方呎的地皮，現時公司應佔土地儲備合共近940萬方呎，當中50%為市區地，擁有的應佔樓面面積超過600萬方呎。

■鄭家純(右二)稱，政府若有意即時增加樓市供應，可考慮取消樓花預售限制。旁為鄭志剛(左二)。 香港文匯報記者張偉民 攝

專家：取消預售制「衰過倒退」

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 新世界主席鄭家純昨建議直接取消預售樓花同意方案的制度，為市場提供即時供應。城市大學建築科技學部高級講師潘永祥直指，預售樓花同意書制度(俗稱售樓紙或同意方案)是現在唯一規管一手新盤賣樓的「殺手鐧」，是保障買家權益不可或缺的措施，若真的要取消預售樓花制度，「仲衰過倒退」。

規管賣新盤「殺手鐧」

潘永祥表示，政府審批同意方案，原意並非要限制新盤推出時間，而是更仔細審閱在建新盤的各項細節，平衡發展商與買家之間的利益，避免出現不利買家的不公平條文，例如大廈公契中釐定管理費的準則，售樓書、價單、示範單位、實用面積的規定都是從買家角度出發，保障買家的權益。

若他日取消同意方案，發展商可以在取得圖則後即時開賣，準買家連基本建築進度都不清楚，這無疑「衰過倒退」。他又指，雖然今年中立法會已通過規管一手樓銷售的法例，但成立執法機構需時1年，這段「真空期」就靠同意方案去規限發展商賣樓，而且法例無法規管大廈公契及買家摸貨等問題，即使法例實施後，同意方案仍然有存在的必要。

不過，現時預售樓花同意書制度仍存有漏洞，一些舊樓重建項目，由於在舊樓興建時地契條款已經遵守了一次，所以重建時便不用再遵守申請預售樓花的規定。除非重建時發展商修改了地契，此時地政總署會加入賣樓花要申請的條款。潘永祥坦言，舊樓重建項目要納入預售制度的限制有一定難度。

防止爛尾保障買家利益

翻查資料，香港在50年代末開始出現預售住宅單位的情況，但當時實際上是違反了批地契約中規定在建築規約期間不許轉讓的批地條件，這使樓花買家處於不利的位置，因為他們的交易未能在田土廳登記，所付的款項沒有任何監管，一旦樓盤爛尾，買家的利益並不受保障。

因此自1961年起，新的政府租契通常訂有條文，規定在批出滿意紙前，轉讓或出租未建成的單位會受到限制。地政總署署長是以業主身份酌情批出預售樓花同意書，主要目的是確保買家的合法權利獲得保障， 並確保發展商擁有技術和財政資源，完成發展項目。

規管樓花轉讓防止炒賣

同意方案的涵蓋內容廣泛，發展商最早可在單位預計落成前20個月售樓。2010年港府加大同意方案的力度，分別推出「3招14式」及「9招12式」，包括禁止一手住宅物業以私人名義摸售，提高取消交易的沒收訂金比例由樓價5%升至10%；又規定新盤開售前7天需提供樓書、開售前3天公佈銷售價單，而示範單位、實用面積、買賣合約的簽訂時間等亦有不同規範。

如果發展商違反同意方案的規定，除被警告、需要解釋、澄清外，亦需容許買家取消交易，全額退還已繳款項(連利息)。按情況而定，地盤可能會暫時中止或取消未售出單位的預售樓花同意書。

新世界盈利超百億 增11%

新世界明年推售新盤

- 元朗大棠路項目 — 尚悅 (2,580個單位)
- 元朗唐人新村項目 — Park Villa (51個單位)
- 元朗大道村項目 — The Woodsville (236個單位)
- 元朗洪水橋項目 (98個單位)
- 馬鞍山迎海二期 (865個單位)
- 西九龍柯士甸站項目 — C地盤 (576個單位)
- 西區南里項目 — Eight South Lane (94個單位)
- 跑馬地桂芳街項目 (152個單位)
- 元朗龍田村項目 — Park Signature (1,620個單位)

共涉逾6,000個單位

香港文匯報訊（記者 陳遠威）新世界發展（0017）昨公布截至6月底止全年業績，純利上升10.8%至101.39億元(港元，下同)，擬派末期息每股28仙，可以股代息，全年派息總額維持每股38仙。期內基本溢利上升7.5%至50.177億元，中規中矩。綜合營業額356.201億元，按年上升8.3%。新世界發展公布業績後股價逆市造好，最多曾升3.8%至12元，是去年6月以來高位，收市升3.46%報11.96元。

持現金280億 把握機會增土儲

集團主席鄭家純於業績發布會上表示，收益主要由於尖沙咀豪宅項目「名鑄」的銷售增長，以及內地客上升帶動。公司將會集中資源做好地產業務，把握機會增加土地儲備，在土地投標、農地轉換及舊樓重建三線並行。

新世界發展有現金280.36億元，淨負債比率36.6%，鄭家純表示，負債比率輕微上升，由於支付大量補地價、購入地盤個別權益，加上進行數項重要收購，有信心將來負債比率會逐漸降低。

新財年推9項目 應佔3300伙

鄭家純亦指，於2012財政年度的應佔合約銷售金額為92億元；而7月1日至今的應佔合約銷售金額為37億元。因此，集團由2011年7月1日至今年9月25日的應佔合約銷售金額合共約130億元，收益非常可觀。

新世界發展現時的4個住宅項目至今已合共售出1,318個單位，執行董事兼聯席總經理鄭志剛表示，預期將會再推出9個住宅項目，應佔約3,300個單位推出市場，包括多個元朗項目「尚悅」、洪水橋及龍田村項目、馬鞍山「迎海」二期、柯士甸站、西區南里及跑馬地桂芳街項目，其中「尚悅」計劃於今年推售，涉及應佔單位541個。

彤叔已退休 入院無礙業務

香港文匯報訊（記者 陳遠威）新世界發展照常舉行活動，市場亦繼續關注「彤叔」鄭裕彤入院後的情況，以及對新世界的影響，鄭家純昨表示，父親入院屬私人問題，狀況不便透露，但各界應了解彤叔退休後完全沒有參與公司運作，有關情況對公司沒有影響。

當日股價跌乃受大市拖累

鄭家純表示，彤叔住院對公司的股價沒有影響，消息傳出當日股價下跌，是受大市波動拖累，外界不妨翻查記錄，當中不涉及特別原因。

鄭裕彤為新世界發展的創辦人，現年87歲，日前中風入院，正於養和醫院留醫。

新世界發展昨收報11.96元，升3.46%；新世界中國（0917）昨午停牌，報2.9元，半日升0.35%；新創建（0659）收報12.1元，跌1.63%；新世界百貨（0825）收報4.22元，跌1.86%；周大福（1929）收報10.66元，跌1.84%；佐丹奴（0709）收報6.3元，跌1.87%。

新中賺30.8億 增1.8%

香港文匯報訊 (記者 黃詩韻) 新世界中國(0917)昨日公佈截至6月底止年度業績，股東應佔溢利上升1.8%至30.8億港元，派末期息每股4港仙。未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利錄45.84億港元，按年增6.7%。該公司昨日午後停牌以待發布業績，而停牌前收報2.9元，升0.35%，今日復牌。

期內該公司收益減少近8%至125.29億元。期內由於購房限制、物業最高限價政策及房屋按揭收緊政策，導致銷售量有所下降、已簽訂合約物業銷售間歇放緩。期內實現簽訂合約物業銷售總額按年下跌26%至98.5億元人民幣；銷售樓面面積按年下跌27%至約78萬平方米。

整體毛利率大升至50%

回顧年內之整體毛利率由33%改善至50%，主要由於兩個期間銷售組合之差異，及後來期數之住宅物業售價調升所致。截至2012年6月30日止年度，物業銷售收入包括廣州凱旋新世界高檔物業項目銷售，亦有毛利率較高之商用物業銷售。截至6月底，新世界中國地產旗下發展中將完成或持作發展物業的總樓面面積逾2,700萬平方米。

空軍突襲 20牛證競價時段被殺

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 市場氣氛突然轉趨悲觀，港股隨美股下跌，低開超過200點後，跌幅一直無法收窄，20,500點亦一度失守。恒指全日收報20,527點，跌170點。國指跌117點報9,628點，跑輸大市，成交為409億元。市場人士表示，昨日大市裂口低開，令開市競價時段即有20隻牛證在瞬間被殺，期指在結算前夕成交也增至15萬張，反映好淡角力激烈。

西債息升 臨長假氣氛轉淡

英皇證券研究部表示，國慶及中秋長假期臨近，加上西班牙10年期債息再升穿6%水平，令投資者轉為離場觀望，但由於下個月期指仍保持高水，如中日關係出現轉機，10月大市仍有望向好。騰祺資產管理投資聯席董事沈慶洪表示，QE3實質作用未浮現，現時歐美市場已缺乏進一步的利好消息，全球焦點將轉向中國經濟表現及十八大後的局面，恒指短期將較疲弱，惟在20,300點會有頗大支持。

期指今日結算，即月期指收報20,540點，跌202點，高水12點，10月期指收報20,542點。家電、濠賭、基建、金礦股全線下跌。匯控(0005)下跌1.42%，思捷(0330)全年度純利僅達市場預期下限，也跌7%。地產股成逆市奇葩，新世界(0017)全年溢利升幅遜預期，仍升3.46%。恒地(0012)升2.3%。

比亞迪被洗倉 股價急挫10%

被里昂唱淡及大削目標價逾90%的比亞迪(1211)被洗倉，跌約一成，比亞迪電子(0285)被拖累，亦跌3%；汽車股也下跌，廣汽(2238)跌4.41%，華晨(1114)跌1.8%，東風(0489)跌3.7%。玖紙(2689)被美銀美林調低目標價至5元，該股曾跌逾7%，收市仍跌4.36%。令同屬紙類股份的維達(3331)大跌一成，恒安(1044)亦跌3%。

東亞人幣貸息加至4%

香港文匯報訊 (記者 馬子豪) 繼恒生(0011)帶頭提高人民幣最優惠利率後，東亞(0023)昨亦宣布將其人民幣最優惠利率由3%調升至4%，利率與恒生看齊。

海外對人民幣融資需求殷

接連有銀行調高人民幣相關利率，恒生執董馮孝忠昨表示，加息是反映市場對人民幣需求甚殷，惟市場流通的人民幣卻不足以應付需求。他解釋，雖然本地及內地人民幣貸款需求近期有所放緩，但國際間以人民幣作貿易融資及結算則有所增加，尤其是倫敦等地開發離岸人民幣業務，帶動當地以至中東地區對離岸人民幣資金的需求上升，比如部分對華入口商，已改用人民幣進行結算。

他又引述人債發行量解釋，指目前境外人債總額中，由內地發行的比例僅20%，而來自歐、美、日等地企業所發行的人債，佔比則達到50%，反映海外對人民幣的融資需求亦殷。除海外需求外，馮孝忠指，臨近十一國慶，內地資金通常會趨緊，間接令本港離岸人民幣市場「短錢」緊張。

港人幣隔夜拆息節節上升

事實上，近日香港人民幣隔夜拆息節節上升，昨日13間報價銀行中，隔夜拆息較上一個交易日上升0.1至0.4厘，介乎3至3.3厘，與3至12個月拆息相若。馮孝忠相信，現階段應已為資金最緊張的時間，相信至年底時會緩和。他又解釋，最優惠利率僅為計算貸款利率的參考指標，不代表實際利率的高低，最終利率會按客戶的個別情況而有所不同。

渣打香港行政總裁洪丕正表示，該行人民幣貸款利率短期內不會大變，但指現時市場未設有統一標準的人民幣拆息，冀發展越趨成熟後可將拆息統一。建行亞洲行政總裁兼首席執行官郭佩芳則指，相信近日同業上調人民幣貸款息率，是因為資金成本上升，以及為保持息差。

南商人幣大客存息3.28厘

上海商業銀行行政總裁兼常務董事郭錫志則指，該行現時所持的人民幣存款，佔整體存款約10%，未有積極向外放貸，而是主要用於同業市場拆借。

個別港銀亦繼續以高息搶人民幣存款，其中南洋商業銀行延續極進取的態度，再施188日定存，以20萬元人民幣或以上開戶息率達3.28厘；以2萬元起存，息率亦達2.5厘，優惠期至下月12日。資金較少的存戶亦有選擇，上海商業銀行3個月人民幣定存息率亦達2.6厘，6個月2.7厘，開戶門檻為1萬元人民幣。馮孝忠指，除非人民幣借貸意慾再急劇上升，否則今年餘下時間存款息率仍會企穩。