文匯財經 WEN WEI BUSINESS

		漲跌(點)	漲跌%
香港恒生指數	20824.56	-187.82	-0.89
滬深300指數	2270.05	-23.05	-1.01
上海A股指數	2172.39	-12.32	-0.56
上海B股指數	219.06	-0.93	-0.42
上證綜合指數	2074.42	-11.75	-0.56
深圳A股指數	888.41	-4.79	-0.54

		漲跌(點)	漲跌%
深圳B股指數	573.75	+0.32	+0.06
深證成份指數	8540.08	-139.14	-1.60
東京日經225指數	休市		
台灣加權平均指數	7615.89	-74.76	-0.97
首爾綜合指數	1981.89	-13.28	-0.67
新加坡海峽時報指數	3076.65	-31.22	-1.00

		漲跌(點)	漲跌%
悉尼普通股指數	4501.96	-11.86	-0.26
新西蘭NZ50	3923.91	+19.05	+0.49
雅加達綜合指數	4268.24	-43.08	-1.00
吉隆坡綜合指數	1660.22	-0.01	-
曼谷證交所指數	1304.71	-6.64	-0.51
馬尼拉綜合指數	5434.13	-5.71	-0.10

歐美股市(截至21:40)		漲跌(點)	漲跌%
美國道瓊斯指數	13560.42	-49.73	-0.37
納斯達克指數	3116.33	-19.86	-0.63
倫敦富時100指數	5832.79	-38.23	-0.65
德國DAX指數	7305.42	-92.45	-1.25
法國CAC40指數	3419.02	-38.02	-1.10

■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

居屋轉活 代理行擴軍爭市場

香港文匯報訊（記者 梁悅琴） QE3及低息環境持續至2015年效應下，熱錢尋找出路，令樓市再度轉旺，地產代理亦加快開分行步伐，增聘人手，以搶先機，至今年底前各大地產代理普遍計劃增加10%分行，主攻政府催谷白表買居屋、及居屋第二市場，以至大型一手盤，及不受額外印花稅影響的商廈、商舖市場。

各大地產代理行大計

代理行	現有分行數目	人手數目	年底前大計
中原	310	4,000	分行增至330間
美聯	266	約4,000	分行增加15%至20% 人手增加15%至20%
利嘉閣	220	3,000	分行增至250間 人手增至3,500人
港置	約100	逾1,000	分行增加10%至110間 人手提升至1,600人

註：分行及人手包括住宅、工商舖業務 製表：梁悅琴

中原居屋集中地增分行

中原地產亞太區總裁(住宅)陳永傑表示，QE3效應及低息持續下，相信至明年第一季香港樓市持續向好，亦是地產代理爭生意的好時機，基於政府於明年會推出5,000個白表可買居屋的政策，居屋第二市場亦會轉活，因此，中原會主力拓展居屋市場，早前已於黃大仙開設居屋中心，未來一段時間會再於其他居屋集中地增設分行。

政府加快審批售樓紙，亦會令新盤推售步伐加快，陳永傑指出，中原會於各大型新盤根據地增分行，由中小型住宅以至豪宅都會搶攻，目前中原香港(包住宅及商舖)共有310間分行、僱用逾4,000人，至今年底料會增加至330間分行，人手增加300人至4,500人。

同系的利嘉閣總裁廖偉強指出，樓市雖然轉好，但成交未算大旺，然而，基於要有一定市佔率，至今年底會再增開30間分行，由現時220間增至250間(包住宅及商舖)，明年底會增加至300間，人手會由現時3,000人增至今年底的3,500人。他表示，現時利嘉閣於一手樓的市佔率平均近20%，二手樓約佔10%。

美聯增逾15%分行人手

美聯物業銷售總監黃子華表示，QE3效應，及政府的良性措施下，會令樓市變旺，未來料會價升量跌，美聯會因應市況來增加分行及人手，估計到今年底會增加15%至20%的分行及人手，目前美聯共有266間分行(包住宅及工商舖)、人手逾4,000人。

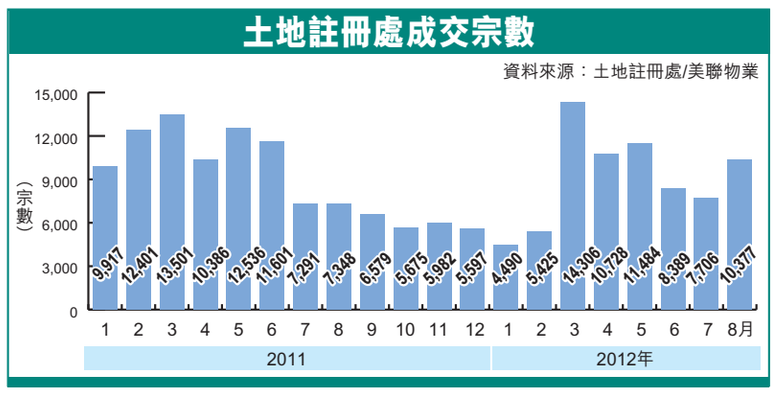
港置「計掂數」不搶租

香港置業高級執行董事伍創業表示，基於QE3效應，港置會加快開分行步伐，人手會由原先計劃於今年底增至1,500人的目標，提升10%至1,600人，分行數目由現時約100間增加10%至110間，主力向居屋市場、九龍及港島區拓展。他坦言，基於經營成本上升，成交萎縮，實體經濟疲弱，開分行大計會小心部署，不會搶高租來拓分行。

入行創新高 4代理爭1碗飯

▲表面風光▼

香港文匯報訊（記者 梁悅琴） 雖然樓價屢創新高，新盤旺銷，但整體樓市並非大旺，在風光背後，地產代理行業依然是僧多粥少，以今年首8個月的樓宇買賣登記及市場活躍的地產代理約2萬多名計，平均每1宗交易便有4名地產代理搶飯食，競爭相當激烈。



事實上，今年首8個月的樓宇買賣登記只有72,905宗，按年大減17.1%，不過，加入地產代理行業的從業員則節節上升，根據地產代理監管局的統計顯示，截至今年8月31日持有營業員及地產代理(個人牌照)合計35,254人，再創新高。基於生意向好，部分業主狂加代理行的租金，個別勁升1倍，普遍加租亦達20%至30%。

面對僧多粥少、經營成本上升的局面，中原地產亞太區總裁(住宅)陳永傑指出，基於集團有內地、新加坡、台灣分行互相支援，令其經營環境相對比中小型行為好，目前舖租約佔其總開支25%，薪酬佔30%。

美聯：有對手高價搶舖

美聯主席兼董事總經理黃建業曾表示，旗下多間分行續租時面對極大壓力，每一間分行續租時租金升幅約23%，直接導致租金成本上升近20%，同行對手以非理性手段競爭，有對手以呎租2,100元高價租賃一個位於青衣港鐵站舖位，亦大幅搶高租金。他指出，現時集團佣金開支佔營運成本40%；租金則佔12%，相對09年金融海嘯其租金成本大幅上升77%。

近六成「80後儲錢做「房奴」」

月儲五千元作投資「上車」最快要10年

■有調查指，58%「80後」以置業為儲蓄首位目標。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 馬子豪）本港樓價未見頂，可憐薪金不多的「80後」做房奴，大部分人將買樓作為儲蓄的首個目的。奈何因薪金不足及缺乏理財概念，即使有儲蓄習慣，逾半「80後」每月儲不足5,000元；即使每月儲夠5,000元，若打算買300萬元的物業，做七成按揭，假設投資年回報達7.8%，也要10年才能儲夠90萬首期，既消磨年輕人的意志，又影響他們將資金用於海外進修，可謂是高樓價的惡果反映。

摩根資產管理委託市場調查公司，於今年5月以網上問卷形式，訪問逾500名年齡介乎20至29歲的「80後」，58%受訪者以置業為儲蓄首位目標；但另一邊廂，「80後」理財目標亦相當進取，他們平均希望於33歲前賺到第一個100萬元，並且平均希望於55歲前可以退休。

24%每月儲不足2000元

然而，縱然「80後」目標明確，既想盡快置業又想提早退休，但目標與儲蓄現狀存在巨大差距。首先，調查發現有儲蓄習慣的「80後」，24%現時每月儲蓄金額不足2,000元；另有47%表示沒有定期儲蓄或投資。儲蓄不足，更枉論拿錢出來投資。調查指近半「80後」現時投資金額少於10萬元，逾半受訪者歸咎於沒有閒錢投資，另有四成人推搪沒有理財知識。

倡提高儲蓄額 盡早部署

摩根資產管理零售業務總監張嘉駒表示，結果顯示年輕人儲蓄率偏低，即使訂立置業及退休目標，亦未有相應儲蓄習慣。他提醒年輕人，倘若已定目標便要盡快執行，只因所需金額不會一步登天。他舉例指，假設年輕人打算買300萬元的樓宇，假設做七成按揭，即需要90萬；如每月可維持儲5,000元並投資，即使投資年回報可高達7.8%，也要長達10年才能儲夠90萬；故「80後」需要提高儲蓄金額，以及盡早部署投資計劃。

回報率達7%吼股票基金

然而，綜觀如今環球市況，要追求達8%回報的投資產品也不容易，作為資產管理顧問，張嘉駒建議選擇較進取的環球以及地區性股票基金，回報率可望達7%至8%。

另外，雖然有58%的「80後」表示儲蓄投資為置業，但另一方面亦有42%及30%的受訪者，儲蓄為用於旅遊及購買心愛物品等消費享樂用途上。摩根資產管理香港業務總監潘新江表示，理解年輕人欲提高生活質素，但提醒置業所需金額龐大，如日常花費太多於消費上，實難圓置業夢，「無錢就無法投資」，着消費時應考慮實施需要。

■摩根資產管理零售業務總監張嘉駒(左二)、摩根資產管理香港業務總監潘新江(右二)、前香港游泳代表隊成員蔡曉慧(右一)。

耀才：先買地產股後買樓

香港文匯報訊 香港樓價愈升愈高，一眾市民苦無上車機會，耀才證券（1428）則建議市民「先買股後買樓」，推出股票分期供款計劃，為客戶提供股票按揭借貸，實行協助客戶在樓價高企的時候先買地產股，後買樓。

有關計劃供款年期為1年，客戶只須預先繳付30%首期，耀才會以P-1.75%提供餘下70%借貸，客戶須在該公司指定的股票名單內買入心水股票，當股票下跌時，耀才承諾，絕對不會替客戶強制平倉，客戶可繼續供款，絕對放心。

耀才指，是次計劃不設存倉費及年費，客戶可以將股息抵銷有關供款利息，為一眾希望買樓上車的投資者提供一個新的儲蓄方式。

耀才是次指定的股票名單共有60隻股票，涵蓋多個行業，如公用、消費、內銀、內險、資源、電信等等，當然不少得地產股，其中本地地產股包括有：長實（0001）、九倉（0004）、恒地（0012）、新地（0016）、新世界（0017）、太古A（0019）、港鐵（0066）、信置（0083）、恒隆（0101）等。

港交所設新職盯緊上市

香港文匯報訊（記者 周紹基） 多間民企的業績在上市後「極速走樣」，為免拖低本港市場質素，市場有消息指港交所(0388)已收緊例如「借殼」等非正式上市的審批，就算申請上市的公司，在招股書內披露了所有風險，只要上市委員會對新股有質疑，例如難以信服有關新股的經營能力，也一樣無望上市。另外，港交所昨宣布增設集團監管事務總監一職，負責監督上市科及港交所內部所有其他監管、法律及監察職能。

傳收緊「借殼」上市審批

本港一直奉行「披露為本」原則，只要將所有風險披露，保薦人便算完成責任，即使有些公司在上市前已發盈警，或者預告有大客戶即將終止合約，該些股份理論上仍可上市，港交所基本上不會阻撓。不過，早前多次出現民企風暴，多次民企因業績不濟或企業管治問題而被「洗倉」，令港交所非常尷尬。據市場消息指，上市科及上市委員會近期已調節審批的準則，若業務前景太差，令人難以信服其有經營能力的新股，即使企業在上市前披露全數風險，其上市申請也會被拒絕。

負面資訊需刊「當眼處」

此外，消息稱，近期監管機構亦嚴格要求保薦人，需將任何關乎企業前景的負面資訊，刊在招股書概要的「當眼處」，讓投資者能以最短時間掌握新股經營狀況。監管當局的理據是招股書作用並非用來推銷，投資者最需要知道的訊息不能淹沒在招股書內。

不過，投行則對此有不滿，認為這變相沒了「披露為本」，保薦人及企業也無所適從。適逢目前市道差，生意更難做。不過，投資者學會主席譚紹興認同當局應加強招股書內容，對二手市場投資者的保障，而目前部分招股書的質素確實有再提高的空間。

另外，港交所昨宣布增設集團監管事務總監一職，負責監督上市科及港交所內部所有其他監管、法律及監察職能，並已委聘戴林瀚（David Graham）為第一任集團監管事務總監。戴林瀚履新初期將出任上市科主管（候任），待現任上市科主管狄勤思於2013年7月退休後才正式接任。港交所預計戴林瀚於明年1月初加盟。

戴林瀚於法律及金融服務方面有超過30年經驗，曾任職摩根士丹利、瑞銀(UBS)、野村等機構。他又曾任證券及期貨事務監察委員會收購及合併委員會的委員(2001年至2011年)及副主席(2005年至2012年)。

方正：海外交易增監管風險

■方正表示，香港市場未來仍要面對許多挑戰。 張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 劉璇） 即將於本月19日任期屆滿的證監會主席方正昨日在出席「中國日報亞洲領袖圓桌論壇」後表示，未來本港市場仍要面對許多挑戰，包括黑池及高頻交易等，將是證監會未來工作面對的主要挑戰，證監會在監管方面將繼續改革。

隨着科技的不斷發展，有不少海外市場希望能夠直接參與港股買賣，他表示這將在成交量上有正面幫助，但由於交易是於海外進行，在監管不當行為及執法上有一定困難，增加監管風險。他指，證監會將會與港交所（0388）進行更多交流，共同研究和商討海外資金直接投資本港的事宜。除此之外，本港證監會亦會加強國際間聯繫，包括加強與國際證監會組織及金融穩定委員會的交流 。

對於接任者的工作，他指證監會是公眾機構，工作有持續性，不會因主席的更替而產生影響，深信接任人會繼續做好監管工作。另外，他拒絕評論高精密（0591）何時可以復牌，只稱不評論個案。