		漲跌(點)	漲跌%
香港恒生指數	21551.76	+33.05	+0.15
滬深300指數	2332.47	-3.61	-0.15
上海A股指數	2228.94	-3.54	-0.16
上海B股指數	222.15	-0.38	-0.17
上證綜合指數	2128.30	-3.39	-0.16
深圳A股指數	917.55	-1.44	-0.16

		漲跌(點)	漲跌%
深圳B股指數	600.36	+0.60	+0.10
深證成份指數	8796.42	-1.78	-0.02
東京日經225指數	9002.68	+19.82	+0.22
台灣加權平均指數	7408.76	-56.65	-0.76
首爾綜合指數	1943.84	-15.28	-0.78
新加坡海峽時報指數	3048.92	-11.44	-0.37

		漲跌(點)	漲跌%
悉尼普通股指數	4593.47	+12.59	+0.27
新西蘭NZ50	3988.16	-13.79	-0.34
雅加達綜合指數	4331.25	-25.71	-0.59
吉隆坡綜合指數	1666.35	+0.93	+0.06
曼谷證交所指數	1307.71	-3.50	-0.27
馬尼拉綜合指數	5432.36	-3.58	-0.07

歐美股市(截至21:45)		漲跌(點)	漲跌%
美國道瓊斯指數	13453.83	-95.11	-0.70
納斯達克指數	3050.00	-22.86	-0.74
倫敦富時100指數	5909.36	-7.69	-0.13
德國DAX指數	7391.05	-46.18	-0.62
法國CAC40指數	3515.91	-19.27	-0.55

樓價高處不勝寒 CCL升幅四周最低

住宅有爛味 資深炒家走火警

香港文匯報訊（記者 周穎）樓價升未停，日日有新高。但在政府揚言隨時再出招落藥之下，市場開始轉趨審慎。中原城市領先指數CCL及中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass分別按周升0.07%及0.18%，升幅均為四周新低。科達地產主席湯君明及黎汝遠等資深投資者預警，雖然樓市今年不會跌，但跌是遲早的事，因世上無只升不跌的投資。

中原城市領先指數CCL最新報111.19點，按周升0.07%，升幅為四周新低。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass按周升0.18%至109.41點，升幅亦為四周新低。

中原：升幅放緩反映樓市理性

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周兩大指數的升幅較少，反映用家市樓價理性上升，市場沒有熱炒盲搶，但他預期樓價仍會繼續向上。

另據美聯分區「樓價走勢圖」顯示，至今年9月底，港島區平均呎價已達9,503元，九龍區(包括將軍澳)平均呎價亦已錄得約7,299元，比97年高位分別高出26.8%及13.1%。該行預期，港島區二手樓價可望於年底前挑戰萬元大關，新界區超越97年高位亦指日可待。

料後年底調整 湯君明待價沽

湯君明揚言「樓市跌是遲早的事，因世上無只升不跌的投資。」究其原因，主要是幾年前政府既不賣地、亦不推公屋及居屋，市場出現求過於供，而今年政府又開始推出土地供應，估計2年後，物業開始落成，最快2014年底，市場開始出現周期反應，如果趕上加息，屆時市場會變為供過於求，樓市將會調整，至於幅度最終視乎外圍經濟影響。

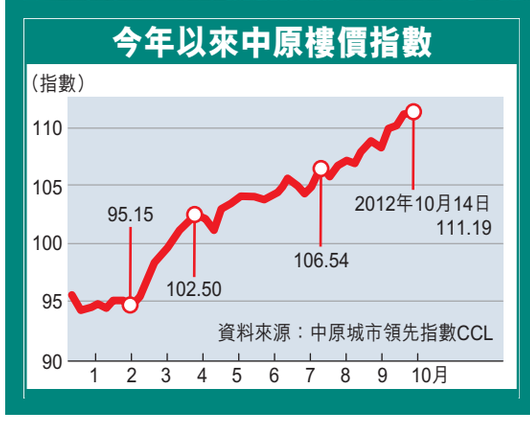
對於現時投資策略，他指出，現時物業價格已經甚高，購入物業機會不大，而手上物業將待價而沽。他透露，旗下黃竹坑道62號科達設計中心日前獲外資洽購，出價約7.5億元，但買家要求業主要包辦物業申請改用途作酒店的手續。上址現為工廈，樓高28層，總樓面約13萬方呎（不包括停車場），每層面積約4,280方呎。

不沾手住宅 黎汝遠轉炒商廈

資深投資者黎汝遠對於湯氏對樓市睇法表示認同，認為樓市現階段不會下跌，但未來升勢將會放緩。個人現時已經不沾手住宅市場，反而專注投資寫字樓物業。

第一城呎價逼9000創新高

事實上，市場缺盤，仍然有不少高價成交。市場消息指出，沙田第一城36座高層D室，單位面積389方呎，以348萬元易手，呎價達8,946元，創屋苑歷史新高。天后金龍閣中層B室連車位，獲換樓客以1,628萬元承接。世紀21嚴智贇表示，單位面積1,600方呎，呎價10,175元，車位市值60萬元，若扣除車位價值計算，每方呎價9,800元，創屋苑歷史新高價。



■樓價指數連升四周，惟高處不勝寒，升勢開始放緩。有資深投資者更揚言「樓市跌是遲早的事」。 資料圖片

按揭利息稅治炒家「隔靴搔癢」

香港文匯報記者 顏倫樂

專家解讀

樓價持續攀升，政府積極謀對策助樓市「降溫」，近日有消息指，政府打算開徵樓宇按揭利息稅，以抵銷租金回報。但有學者批評這項措施有如「隔靴搔癢」，對於投資者的阻力有限，相反會影響各個階層的所有置業人士，在現時的政治環境下，相信難以被市場接受。

潘永祥：賺幅已彌補徵稅損失

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，約兩年前的額外印花稅措施，尚且有粗略為投資者定下標準，較為針對性，但今次若政府向業主徵收樓宇按揭利息稅，除非可以有方法界定用家與投資者，否則一刀切的徵稅的話，最終只會令平民百姓買樓時「百上加斤」，藥力太重，在現今的政治氣候下，亦會引起頗多爭議，實施上困難重重。

他又指，這項措施只是在樓宇按揭息率上入手，即假設單位借五成按揭，就於該五成按揭上徵稅，對於較具實力的投資者來說未具阻嚇性，而且徵稅只得1厘，根本無法令投資者卻步，因為其賺幅已可彌補徵稅的損失。

關焯照：增供樓負擔可減需求

經濟學者兼長遠房屋策略督導委員會關焯照則認為，若新措施落實，銀行有機會將稅項轉嫁客戶，增加買家入市成本及供樓負擔，直接影響市民入市意慾，令市場需求減少。他又指現時抱着「人買我買」、「羊群心態」置業的買家，多於實際有需求的買家，若措施真的推出，可望令樓價於高位鞏固或升幅放緩。

據消息所指，徵收按揭利息稅的目的在於壓低回報率，令稅款抵銷收租回報，銀行如果將稅項全數轉嫁給客戶，效果就等同加息。例如實際利率2.5厘，以1個400萬元的單位計算，回報率約3至5厘，若稅率訂在1厘，還款期20年計算，每月供款是14,837元，一旦實施新稅項，供款開支增加1,401元，收租變相「無肉食」。

馮婉眉警告：小心樓市轉勢

■馮婉眉警告投資者小心樓市出現波動。 張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 涂若奔）樓價與市民購買力脫節，特首梁振英警告會出辣招，銀行公會主席馮婉眉昨出席銀公會例會後表示，本樓樓價仍在上漲，主要是因為息口水平處於歷史低位，市場資金十分充裕，不少投資者出於投資的考慮將資產配置到物業，導致需求不斷上升。她警告稱，目前外圍因素仍不明朗，投資者應「額外小心」，一旦形勢逆轉，不排除市場會出現較大波動。

談及本港銀行現狀時，馮婉眉稱截至目前，本港銀行的資本充足率和一級資本充足率均符合要求，相信不存在個別銀行需要在市場集資的情況。被問及同業拆息制度時，她未有談及詳情，僅表示HIBOR小組正在檢討，計劃委任第三方顧問給予獨立意見，但仍未確定會聘用哪間機構，期望年底前可向公眾交待具體情況。

指內地經濟第三季已見底

對於內地經濟，馮婉眉認為第三季已經見底，全年可以實現保「7.5」的目標。中央政府短期內無需以減息的方式來刺激經濟。至於本港，她指已留意到最新的失業率有所上升，在外貿積弱的形勢下，未來不排除會進一步上升，但相信幅度會相當溫和。

另外，銀公會和金管局昨日均強調，會進一步加強自動櫃員機服務的保安，銀行業將會採用晶片技術。金管局於新聞稿中指，2011年6月已發出有關推出晶片卡細節的通告，提供自動櫃員機服務的認可機構須於2013年2月底前完成自動櫃員機終端機的提升程序，以支援晶片認證。有關認可機構亦須在2014年至2015年間，分階段完成換卡程序。

金管局：晶片提款卡私隱保障大

金管局副總裁阮國恒表示，雖然一直以來香港的自動櫃員機騙案並不嚴重，但香港應力求採取最先進的自動櫃員機保安技術，此亦與國際趨勢一致。晶片提款卡能夠為儲存在晶片內的敏感資料提供更大保障，因此能進一步加強目前的自動櫃員機平台的保安。

港元貶值 內地客購港樓踴躍

香港文匯報訊（記者 周穎）中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑指出，本周港元兌人民幣貶值消息一出，港樓造價變得低水，吸引更多內地投資客購港樓收租，另一方面本港通脹繼續受壓，亦令潛在買家加快入市抗通脹，故本周末十大屋苑睇樓量維持高水平橫行，交投氣氛造好。中原地產十大屋苑本周末錄1,100組預約睇樓量，按周微升約6.2%。

周末睇樓量升6.2%

港島區方面，因為現時太古城業主心態仍然強硬，十分惜售，盤源最新只報631個，匙盤只餘30個創歷史新低。本周錄睇樓量維持100組，每呎叫價升至11,500元。康怡花園睇樓量大增，較上周急升30%至130組，每呎叫價則維持在9,300元。

九龍區方面，新都城本周末睇樓量急升14.3%，錄約120組睇樓客，每呎叫價亦同步上升至7,000元大關，升幅1.4%。新界區方面，沙田第一城本周睇樓量維持於約80組水平，與上周相若，平均叫價約7,700元。映灣園預約睇樓量錄約50組，比上周同期增加25%，現時每呎叫價升至6,000元水平。

荃灣沙咀道居屋地建877伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府新居屋選址之一的荃灣沙咀道前大窩口工廠大廈，昨日正式開展規劃程序，向城規會申請規劃許可。據申請文件顯示，地盤面積約11萬方呎，擬建3幢30至33層高住宅，5倍地積比率，可建總樓面約51.74萬方呎，提供877伙，平均每個單位面積為570方呎，預計入住人口達2,807人。

前大窩口工廠大廈是房委會負責興建的6個新居屋選址之一，隨住宅外，地盤亦會5幢1至3層高的非住宅物業，非住用面積佔總樓面中的16,146方呎，用作社會福利設施(長者日間護理中心)及輔助設施，車位共53個，亦有私人休憩用地約30,215方呎。

灣仔地改住用接95%反對

另外，城規會早前建議修訂灣仔大綱圖，將呂祺教育服務中心及灣仔分科診所，由現時政府用途地帶改作住宅用途，但遭到區內居民的反對，接獲的223份申述中，95%以上都屬反對意見，包括香港基督教循道衛理聯合教會、灣仔區議員李碧儀、鄭其健、聖雅各福群會、爭取基層生活保障聯盟、關注基層住屋聯席等。

有區議員擔心，發展會令附近交通擠塞及空氣質素惡化，甚至出現屏風樓，地盤應該用作社區設施或休憩用途。但亦有意見認為應該興建公屋給基層生活。據悉，呂祺教育服務中心及灣仔分科診所現址，計劃可建住宅樓面達17.21萬方呎，提供約250至300伙，不設車位，估值超過10億元，若順利改劃，有望加入下年度勾地表內。

領都居民抗議建數據中心

地政總署早前申請將位於將軍澳85區、日出康城領都對面一幅逾11萬方呎用地，興建10層高數據中心，涉及47萬方呎樓面，但引起區內居民不滿，諮詢期內收到的329份意見，幾乎全數反對。不過，規劃署日前的報告則不反對申請，意味甚大機會通過城規會。昨日有區議員聯同將軍澳居民到城規會抗議，要求地皮改作街市或體育館。

地監局研饋贈物業執業通告

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地產代理在處理二手交易時採用實用面積的執業通告，將於明年起實施。但由於饋贈物業的法律相當複雜，地監局過去亦曾收過一些相關的投訴，因此為提醒地產代理在處理涉及饋贈契據的物業時應注意的事項，地監局正構思發出相關的執業通告，並於昨日的季度聯絡會議上諮詢業界代表的意見。

同時，聯絡會議上亦再次就業界關注的執行上的問題，向8個地產代理業界商會代表釐清疑問。地監局亦不時回覆業界及公眾人士的查詢，並整合一套相關的「提問與解答」，上載至監管局網站並不時更新。會議上亦討論了地監局其他工作，如香港與內地地產代理資格互認安排的進展及自願參與的持續專業進修計劃的改革措施等。

尚悅首推248伙 入場費346萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）屯門站龍門熱賣，帶動其他發展商爭相推盤。針對年輕上車客的元朗大棠尚悅昨以貼市價首推第3及第8座100伙，平均建築期呎價7,228元，2房入場費346.8萬元，3房入場費715.9萬元，平均即供呎價6,866元，2房即供入場費329.46萬元，3戶即供入場680萬元，並隨即以原價加推148伙，平均建築期呎價7,275元。

恒基地產營業部總經理林達民形容尚悅首批單位售價為「喜悅價」，最快下周內推售，並會密切留意市場反應，再部署是否在短期內加推更多單位以供市場需要。他指出，尚悅首批100伙售罄可套現4.5億元，尚悅示範單位於本周四起開放，2天已錄得約4萬人次入場參觀。

根據價單顯示，首批100伙中有10伙位於第8座的3房戶，建築面積1,013至1,014方呎，建築期售價由715.9萬至729.6萬元，另外90伙位於第3座的2房戶，建築面積492至604方呎，建築期售價由346.8萬至532.2萬元，即供付款享95折。

港島．東18累售93伙套6.5億

英皇國際執行董事張炳強指出，西灣河「港島．東18」提價7%推售最後15伙，平均呎價1.8萬元，建築面積494至1,349方呎，呎價14,700至24,493元，扣除發展商提供送釐印費及70個月管理費優惠至11月底，金額相當於樓價5%，故實際加幅2%，沽清可套現2.18億元，項目已累售93伙，套現6.5億元，至於地下及一樓共1.1萬呎商舖正放租，百佳超市以建築面積呎租80元租用3,300方呎。

張炳強表示，英皇會入標西灣河恒生大廈及研究入標將軍澳68A1區限量住宅地。今年以來英皇售出60伙住宅單位，套現約7億元，年底前有機會推售的新盤還有西環干諾道西180號住宅，意向呎價2萬至2.3萬元，項目市值近45億元。

英皇QE3後7億掃尖沙咀舖

他又稱，英皇於過去一周再斥資1.72億元購入尖沙咀彌敦道83至97號華源大廈兩個舖位，舖位面積分別為800及1,100方呎，作價分別1.4億元及3,200萬元。今年以來英皇已動用13億元買舖位，單是QE3後已斥資7億元買入4個尖沙咀區舖位。

消息指，華懋於九龍城御門．前已預留5伙。消息又稱，力寶集團剛以5,510萬元出售淺水灣道5號詩禮花園20樓A室，建築面積2,366方呎連一個車位，呎價2.328萬元。

元朗區屋苑呎價比較

屋苑	成交呎價(元)
YOHO TOWN	6,500
YOHO MIDTOWN	7,200
蝶翠峰	5,000
新元朗中心	6,800
朗晴居	5,500
采葉庭	5,800

資料來源：中原地產

■張炳強(左)指，「港島．東18」最後15伙沽清，可套現2.18億元。梁悅琴 攝