熱錢擋不住 地產股翻生

金管局再入市壓港匯 港股食尾糊升213點

香港文匯報訊（記者 周紹基、馬子豪）香港樓市進入「冰火交戰」時期：一方面政府出招壓樓市，令一二手銷情驟降，更錄得首宗蝕讓成交，成為辣招後第一滴血，另一方面熱錢不斷湧港；但也有內地買家寧多付15%的買家印花稅，也要圓在港置業夢。面對全球量寬衍生的熱錢，辣招恐也難敵。昨日傍晚，金管局再入市壓港匯，沽出27.13億港元，兩周內6度共注資近200億港元，但港匯仍在7.75強方保證附近徘徊。在資金湧港效應下，僅跌兩日的地產股昨紛紛反彈，升1%至5%不等。

金管局連續兩日向市場注資，以遏止港元強勢，昨日傍晚向市場沽出27.13億港元，也是在不足兩周內第6度承接美元買盤沽出港元，合共向市場沽出197.51億港元，令銀行體系結餘在後日將增加至1,684.3億港元。

辣招或累樓按業務放緩

中銀香港(2388)副董事長兼總裁和廣北昨表示，港匯持續上升，金管局入市維持匯率乃正常做法。他認為，美國推出QE3後，每月無限量買債，加上歐洲央行向市場注資，令新增資金流入亞洲區，本港是區內經濟增長較快地區，自然吸引熱錢流入。他指，若美國繼續量寬，熱錢會繼續流入本港，但維持多久，則仍要視乎歐洲央行的貨幣操作措施會否令當地流動性上升。

對於政府日前出招遏抑樓市，和廣北認為若令銀行按揭業務減少不足為奇，因樓價已累積一定升幅，加上外圍經濟不明朗，本港銀行按揭業務增長已放緩，但政府新政策對於樓市的實際影響程度要再觀察，不排除未來銀行按揭業務增速會繼續放緩。

10月整體大市升801點

熱錢圍城下，港股在10月最後一個交易日結束3日跌市，升213點，以全日高位21,641.8點報收，成交480億元。地產股經兩日大跌後反彈，地產指數升1.37%跑贏大市。本地地產股昨升幅不俗，新地(0016)升0.94%，長實(0001)升2%，恒地(0012)升1.23%，信置(0083)升1.3%，英皇國際(0163)更升5.085%。地產代理股美聯(1200)亦回升0.773%。

總結10月，恒指升801點，升幅3.8%，市場原先憂慮的股災並沒出現。騰祺基金管理投資管理董事沈慶洪表示，雖說熱錢正流入本港，但港股成交只有400多億元，並不算很高，反映資金未大量流入股市，有跡象顯示，近日亞洲貨幣被炒上，資金可能停泊在港，伺機再流向亞洲其他地方。

■港股結束3日跌市，10月最後一個交易日回升213點。 中通社

中美換屆添不明朗因素

不過，投資者常忽視實況，先炒了熱錢概念再算，他指，由於昨日大市的沽空比率回升至近一成，可能是大市轉向下的訊號。但在所有港股中有多達802隻報升，下跌只有379隻，顯示大市短期整體仍向上。

沈慶洪預料，即將舉行的美國大選和內地「十八大」，會令大市不明朗因素增加，基金大戶皆會靜觀其變，故料恒指暫難升越22,000點關口，成交也會偏低，惟熱錢流入下使恒指21,200點有支持。11月期指收報21,674點，高水32點。國指收報10,582點，單日升123點，整個10月國指則升7.6%。

本地地產股昨反彈

股份	昨收（元）	變幅（%）
長實（0001）	114.5	+2.05
新地（0016）	107.9	+0.93
恒地（0012）	53.7	+1.22
新世界（0017）	11.98	+2.04
信置（0083）	13.88	+1.31
嘉華（0173）	3.52	+4.45
英皇國際（0163）	1.86	+5.08
金朝陽（0878）	14.1	+2.17
美聯（1200）	3.91	+0.77

愛兒來港升學 皖客付稅購港樓

■安徽客為愛兒來港升學購入新盤尚悅，寧付買家印花稅。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府於上周六起向住宅物業徵收限外稅後，有內地客仍勇於入市，一名來自安徽的內地客昨斥資約410萬元，買入元朗新盤「尚悅」1伙單位。此名內地客要支付15%的買家印花稅，約61.5萬元，連同其他開支，料合共需支付約480萬元。

持現金千萬 港息低寧按揭

美聯葉明輝表示，該名來自安徽的內地客計劃帶小朋友來港讀書，因擔心未來特區政府不准內地客來香港買樓，所以即使要支付15%樓價的買家印花稅亦要入市，其買入單位為第8座8樓C室，建築面積603方呎，售價約410萬元，呎價6,799元。雖然此買家手持1,000萬元現金，但仍計劃採用發展商及銀行提供的一、二按付款方法，皆因香港按息低企。

另外，近年內地買家約佔40%的西九龍站豪宅業主現減價潮。中原李沛章表示，自從政府向住宅物業徵收限外稅後，九龍站有不少業主主動減價3%至8%，昨日擎天半島第6座中層C室業主大減130萬元，由1,680萬元減至1,550萬元，減幅7.7%。

內地客集中地西九掀減價潮

他又稱，擎天半島第5座高層F室，昨日亦因業主即時減價50萬元(減幅約2.7%)，吸引一名香港客以私人名義斥資1,750萬元買入，該單位建築面積1,131方呎，呎價1.54萬元，原業主於2009年以1,050萬元買入，持貨3年賺約700萬元。

半山壹號「辣招」後首宗蝕讓

第一滴血

香港文匯報訊（記者 周穎）在政府公布「兩辣招」後，有部分業主有感樓市後市不明朗，故寧願盡早蝕讓離場。何文田半山壹號出現「辣招」推出後首宗蝕讓個案。

半山壹號26號高層，建築面積2,191平方呎，屬4房雙套房間隔。香港置業九龍豪宅君頤峰分行營業經理容靖宇表示，據悉，單位於本月20日推出放盤，原叫價3,380萬元，由於遇上政府公布辣招，業主減價100萬元放盤，最終單位以3,280萬元成交，呎價約14,970元。

一手持貨4年仍蝕247萬

原業主於08年5月以約3,527.5萬元購入單位，是次轉售賬面虧損約247.5萬離場，連同釐印等雜費支出，估計業主最少要蝕約400萬元。

據悉，半山壹號早年開售的首批單位訂價較高，至開售中段，發展商曾經因應市況調整降價推售。因此一般而言，有不少早期購入的單位仍然屬於蟹貨；除非屋苑買家購入的單位屬於減價貨，才有機會獲利離場。容靖宇指出，雖然上述單位業主要蝕讓離場，但成交價仍然屬於市價。

另外，中原趙鴻運表示，太古城東山閣高層D室，面積857方呎，原業主於8月放盤時叫價920萬元，議價態度一直偏強硬，後見政府出招壓市導致區內交投受影響，才願意輕微減價12萬元，以908萬元將單位易手，呎價仍達10,595元。

香港文匯報記者 周紹基

樓市未真調整 地產股或假反彈

持稿

政府出「辣招」打壓樓市後的首個周末，本港住宅二手成交大幅減半，有5大屋苑更「捧蛋」。業內人士認為，未來二手成交還會繼續放緩，市場亦普遍預期樓價會下調一成。然而，在熱錢流入下，連跌兩日的地產股又紛紛反彈，樓市與地產股本應是孖生兄弟，這種背馳情況到底反映什麼？

「辣招」料陸續 後市難樂觀

有證券經紀稱，內地買家已成為本港一手新盤及豪宅物業的重要客源，因此買家印花稅(BSD)幾乎打爛了地產商的飯碗，加上政府表示「辣招」陸續有來，故地產股後市暫難樂觀。

友達資產管理董事熊麗萍認為，投資者現時對樓市看法仍參差，昨日地產股雖回升，但其實買盤並不算多，只屬「小注博反彈」。如果政府將「辣招」擴展至商舖、車位、寫字樓等領域，地產股所受的打擊將更大。

亦有基金經理指出，大部分當炒地產股的升浪皆於9月初展開，若以技術分析而言，回調升幅的一半很正常，短暫支持位應在股份的50天線水平，除了新世界(0017)外，其他地產股如長實(0001)、新地(0016)、恒地(0012)及信置(0083)等，已經回調至該水平，故出現了昨日的反彈。至於中線走勢如何，就要視乎基本因素，即股價對資產值的折讓/溢價率、住宅項目以外的租金收入如何、以及樓價會否大幅下調等。在數據出來之前，投資者傾向離場觀望，故他認為地產股仍有下調壓力，目前未屆撈底之時。

券商料影響微 仍看好前景

不過，大行仍看好該板塊。瑞信指措施對樓價影響輕微，地產股下挫可視為買入機會；野村亦表示，預期未來一至兩個月新盤成交量將下跌15%至20%，新盤樓價將回調3-5%，但仍看好主打普通住宅市場的大型發展商如新地、長實及恒地。

■部分二手業主減價放盤，市場料樓價會跌一成。 香港文匯報記者張偉民 攝

版面導讀

官判甘健成敗訴 鏞記清盤案
要聞 歷時逾兩年半的鏞記酒家母公司被申請清盤案有結果，法官昨日判已故大哥甘健成敗訴，即由擁有公司55%股權的二弟甘琨禮繼續掌權。 詳刊A5

飆走500億美元 「桑迪」奪逾50命
要聞 風暴「桑迪」對美國東部造成嚴重損害，導致最少50人遇難，逾820萬戶停電，經濟損失料高達500億美元，並將削減第4季經濟增長0.6個百分點。 詳刊A8

赴西太平洋練兵 北海艦隊7艦艇
要聞 10月中旬，北海艦隊首次大規模組織由7艘艦艇組成的聯合編隊赴西太平洋陌生海域進行多兵種協同訓練，創下多項新紀錄。 詳刊A10

深圳明確規定 赴港超生違法
中國 深圳日前通過一項條例，明確規定自2013年1月1日起，赴境外包括香港生第二胎屬於違法超生，超生一個按三倍徵繳社會撫養費。 詳刊A14

252萬入籍歐盟 匈冀華富豪打救
國際 負債沉重的匈牙利有議員提出法案，建議重點針對中國富豪發行「居留權國債」，外國投資者只需購買約252萬港元以上債券便可入籍。 詳刊A16

「星戰」再推三部曲 迪士尼斥巨資
娛樂 迪士尼將以40.5億美元收購電影《星球大戰》的製作公司，並會再推《星戰》三部曲，消息實令一眾《星戰》迷翹首以待。 詳刊A32