

滙豐恒生指數				滙豐300指數				上海A股指數				上海B股指數				上證綜合指數				新加坡綜合指數				新加坡海峽時報指數				香港恒生指數				滙豐300指數				上海A股指數				上海B股指數				上證綜合指數				新加坡綜合指數				新加坡海峽時報指數											
漲跌(點)				漲跌%				漲跌(點)				漲跌%				漲跌(點)				漲跌%				漲跌(點)				漲跌%				漲跌(點)				漲跌%				漲跌(點)				漲跌%				漲跌(點)				漲跌%				漲跌(點)				漲跌%			
21821.87	+180.05	+0.83		2297.88	+43.06	+1.91		2203.74	+37.25	+1.72		223.71	+3.17	+1.44		2140.43	+35.55	+1.72		899.70	+16.36	+1.85		602.58	+10.78	+1.82		4479.90	-55.46	-1.22		13198.10	+101.64	+0.78		2297.88	+43.06	+1.91		2203.74	+37.25	+1.72		223.71	+3.17	+1.44		2140.43	+35.55	+1.72		899.70	+16.36	+1.85									
深證成份指數	8663.15	+193.35	+2.28	東京日經225指數	8946.87	+18.58	+0.21	台灣加權平均指數	7179.64	+13.59	+0.19	百勝綜合指數	1898.44	-13.62	-0.71	新加坡海峽時報指數	3026.61	-11.76	-0.39	泰尼普通股指數	4479.90	-55.46	-1.22	美國道瓊斯指數	13198.10	+101.64	+0.78	納指陳亮克指數	2993.23	+16.00	+0.54	倫敦海峽100指數	5834.31	+51.61	+0.89	德國DAX指數	7318.88	+58.25	+0.80	法國CAC40指數	3642.59	+33.32	+0.97																				

B1 責任編輯：葉卓偉 2012年11月2日(星期五) 香港 **文匯報** WEN WEI PO

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

尚城送BSD 變相減價19%

重稅打窒豪宅盤 深灣9號轉賣為租

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府以重稅出招壓樓市，以公司客及內地客為主的豪宅大受打擊，為求去貨，發展商終面對現實增優惠搶客，長實昨突知會代理向旗下洪水橋尚城其中2間洋房買家送15%買家印花稅（BSD）及3.75%釐印費，合共18.75%，以其每間售價約1,800萬元計，釐印費約337.5萬元；嘉華擬變陣把香港仔深灣9號餘下複式及洋房此批單位轉賣為租。

元朗洪水橋尚城還有最後14間「澄碧大宅」洋房，建築面積2,154方呎，售價約1,700萬至1,800萬元，發展商昨日決定先向其中17號及18號屋的買家送買家印花稅15%及3.75%釐印費，每伙釐印費約337.5萬元，並變相減價賣樓。

此外，嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成坦言，有香港客戶因新措施而暫緩洽購單位約值1.068億元。香港仔深灣9號第9座33樓及35樓大廈式「頂層複式大宅」，基於此盤只餘下2室及洋房大宅，集團擬變把此批單位轉賣為租。

南豐雲暉大廈買家縮沙

陳玉成昨表示，政府新措施令豪宅最受打擊，皆因大部分買入5,000萬元以上的香港買家亦會以公司名義買入，今次政府一網打盡，料二手成交量料將下跌30%至40%，樓價挫10%，豪宅價格跌

未決定會否合作競投。

九建大角咀項目叫價企硬

此外，九龍建業士務及銷售部總經理楊聰永表示，新措施不會影響公司推盤

幅會比上車盤大，預期本地用家於1至2個月後才再入市。他指出，深灣9號現時已套現136億元，待今年底出售車位後，套現額會增至140億元。

南豐發展地產部副總經理黎學良表示，旗下的跑馬地雲陣大廈及大角咀海水泳池有準買家因新措施推出，需要以個人名義購買而卻步入市，集團於未來1至2季準備大翻新；集團會再觀察一下市況再決定部署。由於南豐一向無針對內地客的策略，料對集團影響不大，不過，整體樓價及成交一定會有所影響。基於市況變化，集團對投地取態亦會審慎，今日籤標的2幅土地會仔細研究，未決定會否合作競投。

九建大角咀項目叫價企硬

此外，九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永表示，新措施不會影響公司推盤

A row of modern, multi-story apartment buildings with balconies and large windows, set against a clear blue sky. The buildings feature a mix of light-colored facades and darker accents, with many windows and balconies visible. The foreground shows a paved area and some greenery.

步伐，季內將推出大角咀福澤街住宅項目，意向呎價一定高於奧運站同類型的樓盤；現時區內二手呎價約1.3萬至1.5萬元，此盤提供約100伙。他稱，現時9建旗下樓盤的內地買家的比例逾10%，估計新措施推出的比例將回落至9%至10%，基於深水埗景怡峯只餘下2伙，不會減價及作出付款方法調整，至於西環加多近山項目亦售出一半(逾100伙)，此盤於2014年才出售，集團不急於出售，不會減價，反而因應入伙期近會加價，此兩盤已套現22億元。

嘉里物業代理市務總經理吳美珊表

示，政府出招後跑馬地紀雲峰未錄成交，但因今年計劃出售單位尚餘少於5伙，不急於出售，因此不會有售價或付款方法調整，亦未有計劃放租，至於黃大仙現崇山於政府出招後售出4至5伙，全部為香港私人義買家，基於此盤公司客不多，已經提供長達288天成交期，暫時不會有新部署。

其他新盤方面，美聯陳光裕指出，一名香港客昨斥資1,057.6萬元買入元朗尚悅2伙作自用，該2伙為第11座11樓A及E室，建築面積分別為1,014方呎及492方呎，售價分別為701萬及346.6萬元。

而家有唔清楚，買幢樓將來全幢拆，個細節仲未出，我哋仲要了解政府將來的細節如何，以及措施會產生多少問題。」事實上，不少發展商近期都對BSD有微言，如麗新發展(0488)副主席周福安就表示，BSD令收購進度減慢。恒基執行董事黃浩明亦擔心BSD影響舊樓收購步伐，雖然以公司名義購買舊樓作收購用途或獲豁免，但具體細節未釐清，何況新措施下，財團一旦以公司名義入市，併購便會曝光。

提出及商討。

就新措施釐清細節

梁志堅昨日表示，正觀察新招對樓市的影響，今日亦會開會並收集發展商的意見，若認為有值得商榷的地方，會提出並與政府「傾吓」，又強調：「當然

供應不足 機構睇淡「辣招」

香港文匯報訊（記者 涂若奔）政府上周推出多項「辣招」調控樓市，不少分析估計未來樓價和成交量均將下降。不過有評級機構質疑其效用。標普認為此舉雖難對成交量有影響，但由於息口低企和供應不足，恐未必能壓低樓價；惠譽亦指，「辣招」若輔以增加供應等措施，調控效果可能會更明顯，但不清楚這能否有助樓價穩定。

標普：出招無損港評級

標普亞區企業評級主管李國宜昨日表示，「辣招」對整體樓價必然有負面影響，但現時市場環境相當複雜，由於息口長期低企，加上資金缺乏更好的投資渠道，變相令樓市對資金仍有吸引力，從而「(對樓價)多多少少有支持」。他稱，現時樓市最關鍵問題是供應偏低，短期內無法扭轉供不應求的態勢，即使政府推出多項提高供應的措施，可能亦需3至4年才會有明顯改變。

有分析擔憂政府頻頻出招將影響香港自由市場地位，甚至導致評級被調低。但標普亞太區主權評級資深董事陳錦棠指出，房地產行業對本地經濟波動的影響，才是標普考慮的關鍵因素，如大量熱錢湧入推升樓價，有可能令未來的經濟出現極大波動，因此認為政府試圖控制樓價，長遠來看利大於弊，相信本港的評級不會因此受到太大影響。

惠譽：暫遏樓價增供應

惠譽的研究報告亦指：「若新印花稅能幫助遏制房價，哪怕是暫時遏制，那麼也將為香港政府爭取時間，實現增加供應這一長期目標」。而供應增加反過來又可穩定樓市，避免滋生較大的資產泡沫。但「考慮到外部因素的重要影響，並不能完全保證這一推論的實現」。

惠譽又指，特首梁英一再重申增加供應，但不清楚港府能否採取措施加大私人市場的供應，而這正是穩定房價的關鍵。至於「辣招」對銀行業的影響，報告指新稅項主要針對外來購房者，對港銀房貸料影響不大。



■陳錦榮（右）指，房地產對本地經濟波動的影響才是標普評級的考慮因素，旁為李國宜。 涂若奔 攝

地建商會將唔港府「維權」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府辣招壓市，尤其買家印花稅(BSD)，一下子令外地客、公司客的入市成本大增，新盤首當其衝，代表一眾發展商利益的香港地產建設商會，執委會主席兼會德豐(0020)副主席梁志鴻堅拒透露，商會將於今日開會討論新招的影響，又指當中不少細節未出台，將收集發展商意見後，再向政府



LEICHT®
Germany High Quality Kitchen | Since 1928

Chest Apply Group | www.leicht.com.hk
Shop No. 201, 2/F, Harbour Centre, 25 Harbour Road, Wanchai, HK
tel + 852 2575 8286 fax + 852 2151 6977

Beijing • Shanghai • Guangzhou • Shenzhen • Hangzhou • Hainan • Macau • Hong Kong

THE SENSATION
OF MODERN
LIVING