

# 文匯財經

|         | 漲跌(點)    | 漲跌%     |       | 漲跌(點)            | 漲跌%     |         | 漲跌(點)   | 漲跌%     |         | 漲跌(點)  | 漲跌%   |
|---------|----------|---------|-------|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|-------|
| 香港恒生指數  | 22111.33 | +289.46 | +1.33 | 深川B股指數           | 609.83  | +7.25   | +1.20   | 悉尼普通股指數 | 4483.34 | +3.43  | +0.08 |
| 滬深300指數 | 2306.77  | +8.89   | +0.39 | 深證成份指數           | 8679.69 | +16.54  | +0.19   | 新西蘭NZ50 | 3914.08 | -17.81 | -0.45 |
| 上海A股指數  | 2217.01  | +13.27  | +0.60 | 東京日經225指數        | 9051.22 | +104.35 | +1.17   | 雅加達綜合指數 | 4338.89 | +3.53  | +0.08 |
| 上海B股指數  | 223.92   | +0.21   | +0.09 | 台灣加權平均指數         | 7210.47 | +30.83  | +0.43   | 吉隆坡綜合指數 | 1656.13 | -19.56 | -1.17 |
| 上證綜合指數  | 2117.05  | +12.62  | +0.60 | 首爾綜合指數           | 1918.72 | +20.28  | +1.07   | 曼谷證交所指數 | 1306.60 | +8.61  | +0.66 |
| 深測A股指數  | 902.04   | +2.34   | +0.26 | 新加坡海峽時報指數3040.75 | +14.14  | +0.47   | 馬尼拉綜合指數 | 休市      |         |        |       |
|         |          |         |       |                  |         |         |         |         |         |        |       |
|         |          |         |       |                  |         |         |         |         |         |        |       |
|         |          |         |       |                  |         |         |         |         |         |        |       |
|         |          |         |       |                  |         |         |         |         |         |        |       |
|         |          |         |       |                  |         |         |         |         |         |        |       |
|         |          |         |       |                  |         |         |         |         |         |        |       |
|         |          |         |       |                  |         |         |         |         |         |        |       |
|         |          |         |       |                  |         |         |         |         |         |        |       |
|         |          |         |       |                  |         |         |         |         |         |        |       |

# 將軍澳馬鞍山地 政府收16標書

## 反擊「辣招」 發展商減價投地

香港文匯報訊（記者 周穎）政府出招後首次地皮截標，市場反應仍然踴躍。地政總署發言人表示，將軍澳第66D2區及馬鞍山落禾沙彩沙街的住宅地皮分別接獲7份及9份標書，合共16份。入標發展商包括新地、長實、恒基、新世界、南豐、會德豐、百利保、麗新發展及大昌、永泰地產等。多家入標的發展商均指出，已經因應政府新招調低標價。測量師估計，兩地估值合共43.8億至49億元，較出招前調低約一成。

**長**實、新地及會德豐發言人均表示，已經就兩幅地皮入標。新地更表示，兩個項目均會獨立發展。另外，新世界發展物業發展高級經理葉慧怡表示，集團再度與恒基合作競投馬鞍山落禾沙地皮，由於附近已經有合作項目迎海推售，希望帶來協同效應。另外，新世界亦會獨立競投將軍澳地皮，負責人又承認兩幅地皮出價時已經考慮新政策所帶來的影響。

### 新世界出價考慮新政策

百利保地產部總經理衛振聲遞交標書後表示，集團與富豪國際合資競投將軍澳地皮，由於該地皮臨海及交通方便，該區社區發展亦漸成熟，故只投將軍澳地皮。他

承認，投標出價比政府推新招前保守。雖然出招至今一周，買家仍然觀望中，市場仍需時間消化出招的影響，相信一段時間適應後，市場會回復正常，後市視乎市場反映，集團將會繼續在本港投地發展。

### 麗新大昌獨青睞落禾沙

麗新發展副總裁潘銳民表示，集團競投馬鞍山落禾沙項目，出價已經考慮政府推出新招因素，但長遠集團亦看好樓市未來發展，認為政府房屋政策利好樓市。大昌執行董事李永修表示，集團獨立競投馬鞍山落禾沙地皮，主要由於地皮鄰近海邊，可以興建大單位，而且同區供應較少，因此入標。他又認為政府



恒地代表(左)及新世界代表(右)雙方合作競投馬鞍山落禾沙地皮。記者張偉民攝

出招影響不大。港府上周五推出穩定樓市新措施，為市場增添不明朗因素。中原測量師行估價部執行董事張競達指，是次反應比預期好，反映發展商對後市仍然樂觀，積極增加優質土儲，推出價態度相信會趨向審慎，預計將軍澳第66D2區地皮估值23.7億元，每呎樓面地價為4,200元。而落禾沙地皮，估值25.3億元，平均樓面呎價4,500元，兩地

估值合共49億元。美聯測量師行董事林子彬表示，招標結果反應比預期為佳，顯示發展商對優質地仍有需求。另外，由於政府推出調控樓市措施，相信這因素將會反映於投標價格，加上市場觀望新措施對樓市影響，因此早前分別調低兩幅地皮估值約10%至23.6億元及20.2億元。

# 中原樓價指數再創新高

香港文匯報訊（記者 周穎、方楚茵）在熱錢泛濫及境外富豪熱捧下，10月樓市癡狂，用家被迫要高價入市。土地註冊處數據顯示，10月住宅樓宇買賣合約佔8,714份，創7個月新高，涉及買賣合約總值548億元，分別按月上升19.4%及35.6%。中原城市領先指數CCL及中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass兩大指數連續六周創歷史新高。由於政府於10月27日推出買家印花稅(BSD)及加碼額外印花稅(SSD2)，樓市即時急凍。市場預計，年底樓價有望回調5%至10%。

### 樓價失控 市民迫買貴樓

10月住宅樓宇買賣合約佔8,714份，創7個月新高水平；涉及買賣合約總值548億元，分別按月上升19.4%及35.6%；而按年分別大幅上升87.7%及144.1%。期內所有種類樓宇買賣合約共11,928份，按月上升19.4%，較去年同期上升110.2%。

由於市場搶盤推升樓價，中原城市領先指數CCL最新報114.35點，按周升1.87%；中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報112.33點，按周升1.77%。兩大指數連續六周創歷史新高，反映QE3推出後，本地樓價屢創新高。不過，本周中原樓價指數反映兩周前的實際成交情況，政府出招的影響將在下旬反映。中原地產研究部高級副總裁黃良昇指出，四區大型屋苑樓價指數方面，九龍區指數首度升破九七，創歷史新高，報111.82點，按周升1.80%。港島創歷史新高，報123.67點，按周升2.76%。新界東報109.93點，按周升0.92%，逼近歷史新高，僅較九七年的高峰110.46點低0.48%。新界西則報94.93點，按周升0.84%。

### 上月現樓按揭止跌回升

政府雖然在9月、10月連環推出辣招，但未能即時收

效。土地註冊處數據顯示，10月銀行現樓按揭登記8,529宗，較9月增11%，按年則升17.7%，連續四個月報跌後首度回升。中原按揭董事總經理王美鳳認為，收緊按揭、加強額外印花稅(SSD)及新增買家印花稅(BSD)對按揭市道的影響於年底及明年年初逐步反映。

至於10月樓花按揭登記有480宗，數字較9月的778宗，減少38.3%。其中，將軍澳峻濠及沙田漆岸8號有219宗及163宗，佔45.6%及34%。單計10月樓花按揭，匯豐佔123宗，比例25.6%，連續三個月佔據榜首位置。其後為渣打的24.6%，較9月減少4.2個百分點。

### 中原料銀行放貸續積極

王美鳳指，由於今年樓按揭放款量較去年減少，加上銀行資金充裕，故銀行樓按揭取態仍然積極，倘若樓市風險沒有增加，年底不會出現去年同期的「收爐」現象。

# 向現實低頭 爵士花園劈價16%

香港文匯報訊（記者 方楚茵、周穎）樓市硬吞兩「辣招」，市場人士心裡怕怕，需求雖不減從前但入市轉趨審慎，部分業主預期政府再度出招，終向現實低頭，令市場出現不少減價成交。當中，九龍豪宅爵士花園一個1,322方呎單位減價250萬元至1,350萬元成交，減幅逾16%。

香港置業業容宇表示，新近錄得何文田爵士花園5座中層B室連車位原叫價1,600萬元，最終減價250萬元成交，減幅逾16%，平均呎價10,212元。原業主於1998年6月以835萬元購入單位，轉售帳面獲利515萬元。

另外，部分業主願提供合理議價空間，吸引買家入市。中原分行經理柳發利指，馬鞍山山海花園5座高層F室，面積730方呎，連50呎平台，業主原先開價620萬元，於出招後減價20萬，以600萬元將單位沽出，呎價為8,219元。單位買家為用家，原業主持貨17年，賬面獲利254.4萬元離場。

### 新葵芳花園減價止賺

葵涌區盤源持續短缺，但買家觀望後市，交投明顯放緩。美聯梁佩雲表示，新近促成新葵芳花園E座低層4室兩房單位成交，單位業主減價約5%，成交價290萬元，面積490方呎，折合呎價5,918元。原業主轉售賬面獲利175萬元，物業升值152%。

眼見單位價格有所回調，粉嶺區買家欲趁機「執平貨」，個別放盤減價即獲承接。美聯周志強表示，剛錄得皇府山1座高層G室單位成交，該單位業主減價20萬元，以370萬元成交，面積633方呎，兩房兩廳，折合呎



何文田爵士花園5座中層B室連車位呎價10,212元成交，原業主減價止賺515萬元。資料圖片

### 貝沙灣分層呎價又破頂

不過，本港繼續破頂成交不絕，內地客也持續入市。利嘉閣地產陶子禮表示，貝沙灣4期3座高層B室易主，建築面積2,560方呎，作價5,350萬元，呎價20,898元，破標準分層單位呎價新高。賣方今轉手賬面獲利3,050萬元，漲價1.33倍。

土地註冊處資料顯示，內地汽車用品公司保賜利董事長連運增以6000.9萬元購入長實半山山君珀15樓B室，面積2,007方呎，呎價約2.99萬元。

# 業主願降價 難挽睇樓量

香港文匯報訊（記者 方楚茵）港府新「辣招」出台一星期，用家不敢貿然入市，內地客則嚴重流失，拖累本週末指標屋苑預約睇樓客量大跌。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，該行十大屋苑本週末預約睇樓客量共錄825組，按周減少20.7%，惟跌幅比預期五成或少。

### 太古城議價空間3%

他指出，政府「辣招」主要針對樓市投機者，真正用家置業需求不減，惟現時大部分買家觀望後市，期望業主擴大減價或議價空間，令交投呈膠着狀態，相信要待

業主接受現實而調低叫價，交投量才有機會回升。

港島區方面，中原地產趙鴻運表示，政府出新招壓市，太古城業主叫價態度雖回軟，但最多只願提供約2%至3%減幅，與用家期望有出入，現時部分買家仍會外出睇樓，但多會大幅還價，以致成交萎縮。九龍區方面，中原地產邱少明表示，美孚新村本週末睇樓氣氛輕微回軟5.6%，錄170組睇樓客。新界區方面，中原地產黎宗文表示，自政府出招後，沙田第一城交投冰封，一方面業主不肯接受現實，將叫價相應調整，另一方面，買家入市意慾亦不高，故睇樓量再跌14.3%至60組，每呎叫價7,900元水平。

# 溫玥送錢吸客去貨

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府辣招起絕內地客及公司客，一手盤成交即時萎縮，發展商為求去貨，不惜以現金回贈變相減價吸客。

消息指，信和等昨決定明日起向買入大埔天賦海灣1期及溫玥，天賦海灣的買家即時回贈68,888元現金，變相減價，優惠至11月30日。消息又稱，一名來自九龍區的香港用家昨以私人義斥1,150萬元買入溫玥，天賦海灣第12座中層A室，建築面積1,426方呎，呎價8,064元。此外，恒基及新世界合作的元朗尚悅昨日亦售出1伙，據悉買家為香港客。

### 長實否認尚城送BSD

至於前日傳出元朗尚城發展商長實向買入17號及18號屋的買家送15%買家印花稅(BSD)，變相減價賣樓。長實發言人昨否認尚城送15%買家印花稅，集團執行董事趙國雄表示，尚城最後14間洋房會向買家送3.75%印花稅及傢俬優惠。

### 四季18車位一掃而空

有見住宅投資者轉戰車位，長實連環放售屋苑車位，昨日拆售元朗四季雅苑18個車位，每個售價21萬至23萬元，業主及街客都可選購，據悉一日沽清，有買家更一次過買入3個至4個車位，現時屋苑車位月租約1,000元，回報率5.2%至5.5%。事實上，長實日前已經出售荃灣朗逸苑50多個車位，作價21萬至28萬元，並已悉數沽清。

# 潘志明料商廈跑贏大市



中原預期明年商廈市場表現跑贏大市。左三為中原(工商舖)營運總監潘志明。實習記者彭楚華攝

香港文匯報訊（實習記者 彭楚華）政府出招對付住宅市場，不少人認為資金會轉戰工商舖。政府亦表示密切留意，不排除出招針對工商舖的炒賣活動。出席分行開業的中原(工商舖)營運總監潘志明昨日對此指出，政府再出招未必恰當，因為在額外印花稅(SSD)、買家印花稅(BSD)出招後並未對工商舖表現影響太大。在熱錢持續湧入下，預期明年工商舖表現平穩向好，商廈表現更會跑贏大市。

### 投資者廖偉麟持貨收租

資深投資者廖偉麟昨日亦有到場，指由於在第一次SSD出台後資金已留在工商舖市場，加上一般投資住宅市場的投資者比較少會轉戰工商舖，反之料今次的熱錢會投放在股票及黃金。他預期年底至來年第一季寫字樓的成交價會有5%的上升，並形容是收復失地的升幅。他又稱，旗下物業在短期內不打算出售，只作收租用途，並將投資比例轉為寫字樓商舖各佔一半。

### 工廈全年料升30%

潘志明表示，工商舖的投資額較大，故無論是政府推新政或熱錢湧入，投資者不會貿然落手，市場上的觀望氣氛濃厚。惟投資者投資這類物業一般都打算是中長線持有，所以整體工商舖長遠來說仍然有發展空間，現時屬健康狀態。他又料工廈樓價今年整體有30%升幅，而寫字樓的成交價則會升5%至10%，商廈跑贏大市。

至於近期中環寫字樓租金受壓，潘志明表示，在環球經濟影響底下，有部分基金公司和跨國公司選擇從租金中減低成本開支，撤出核心中級寫字樓，但部分知名大廈仍然吸引商戶支持。他料在年底不會有大動靜，並期望來年年頭到年中會有大宗租戶成交。他亦透露露昨日在和記大新租戶分行外，年底前還會在九龍開設2間寫字樓分行，以及在九龍、新界開1間到2間商舖，人手增添100人。

# 空間數據庫有利土地分配

最近，社會就香港究竟還有多少土地可以供應作不同用途的發展，進行熱烈討論。當大家著眼於社會應該如何規劃、如何有效地分配土地資源持不同意見的同時，香港迫切需要一個完整空間數據庫，提供客觀的分析結果，以配合現今社會對土地空間資源利用、環境保護、維持經濟活動等等日益高漲的要求。假如我們要查詢一間小型藥材舖到底有多少藥材存貨，在其資產相對簡單的情況下，可能只需盤點並整理一下，便一目了然。然而，當問題換作查詢一家跨國中醫藥企業的話，這問題便變得複雜多了！譬如外借了藥材應否歸類為可用資源？那些零碎的藥材是否可歸類為可用藥材？究竟不同的藥材存放於哪裡？哪些藥材已經或快將到期？假如只靠掌櫃、大查櫃筆錄這些資料的話，待資料整理完成時，有關的資料、數據或已過時，並極可能因未能及時掌握準確的資料而導致決策錯誤。因此，當我們身處於一個既立體且複雜及發展迅速的城市裡，一個完整的地理空間數據庫，絕對能夠幫助社會處理各類資源的管理，作出適時的部署，令資源的運用發揮最大效益。

一個中央地理空間數據庫，需要將各類數據，如地貌、土地界線、房屋、規劃及實際土地用途、交通、人口資料、環境保育、勞工、醫療、保安等，用地理位置連繫起來，社會各界利用數據庫作全面的空間數據分析，從而令政策更加到位。舉例說，如果要為新醫院決定選址及聯網，透過中央地理空間數據庫，可以將地理環境、人口年齡分佈、醫院病人住址、醫院設備、交通網絡、土地界線用途等等一併考慮並作出分析，便能找出合適的新院址及聯網，系統亦可以為決策者提供多個備選方案，以迎合環境條件的轉變。否則，我們可能需要很長的工序才能掌握相關數據，往往耽誤決策。

### 促進資源可持續發展

香港測量師學會一直提倡特區政府建立中央地理空間數據庫。目前，不同機構都有利用小型的地理資訊系統幫助他們的日常運作，各自建立相同數據，造成資源虛耗。我們期望香港能夠在政策支持下建構完善中央空間數據庫，便利各界共同推動社會的可持續發展。（節錄）