		漲跌(點)	漲跌%
香港恒生指數	21524.36	+296.08	+1.39
滬深300指數	2194.90	+30.02	+1.39
上海A股指數	2125.96	+22.43	+1.07
上海B股指數	219.48	+1.82	+0.83
上證綜合指數	2030.32	+21.40	+1.07
深圳A股指數	844.25	+9.07	+1.09

		漲跌(點)	漲跌%
深圳B股指數	601.72	+4.73	+0.79
深證成份指數	8150.84	+98.05	+1.22
東京日經225指數	9222.52	+79.88	+0.87
台灣加權平均指數	7088.49	-57.28	-0.80
首爾綜合指數	1884.04	-6.14	-0.32
新加坡海峽時報指數	2960.30	1.48	0.05

		漲跌(點)	漲跌%
悉尼普通股指數	4390.72	-16.74	-0.38
新西蘭NZ50	3971.23	-1.74	-0.04
雅加達綜合指數	4317.28	+4.91	+0.11
吉隆坡綜合指數	1622.97	-1.23	-0.08
曼谷證交所指數	1276.39	-0.02	0.00
馬尼拉綜合指數	5534.18	+33.60	+0.61

歐洲股市(截至21:37)		漲跌(點)	漲跌%
倫敦富時100指數	5750.19	+2.09	+0.04
德國DAX指數	7179.79	+6.80	+0.09
法國CAC40指數	3471.87	+9.81	+0.28
西班牙IBEX35	7808.7	+30	+0.39
富時意大利MIB	15355.76	+85.77	+0.56

地建商會謀廢辣招武功

15地產商提反建議 期本地公司免BSD

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）政府上月推出買家印花稅(BSD)及延長額外印花稅（SSD）等兩項辣招，旋即令樓市成交急凍，地產建設商會收集15大地產商的意見，密謀削弱辣招效力，最快今日去信政府提出多項反建議，包括對本地公司及家族基金買住宅物業豁免徵收BSD、港人公司買樓持貨3年無轉售的住宅可享有退稅機制、港人公司買豪宅可豁免徵收BSD。不過，長遠房屋策略督導委員會成員蔡涯棉直有關建議不可行，否則會有很多漏洞，影響措施壓抑樓市的效果。

長實（0001）主席李嘉誠昨晚出席一個公開活動時，被記者多番追問對樓市看法時，他只表示，如果回答一句將引起好多誤會，因此不肯評論上月政府推出的兩招壓抑樓市措施。

擬今日去信政府反映意見

政府上月27日向非本地買家，以及公司名義買家徵收物業成交價15%的BSD及延長額外印花稅（SSD）至3年，以壓抑持續升溫住宅樓市，過去3周樓市交投即先急跌，一向以公司名義買家為主的山頂南區豪宅交投接近零，舊樓收購亦受影響。地建商會早前已集齊包括長實、新地（0016）、恒地（0012）、新世界（0017）、信和（0083）在內共約15家地產商的意見，計劃今日去信政府反映。

地建商會執委會主席梁志堅昨指出，從商會收集的會員及商界意見看，大家均贊成政府向非本地居民及公司買家徵收BSD，但同時亦提出對政府壓抑樓市新招的意見，反對本地公司買樓亦要付買家印花稅，建議能擁有豁免。

港人買樓持貨3年應獲退稅

他指，基於其他地區亦無針對本地公司買豪宅作出徵收BSD的限制，以往香港亦無先例，地建商會向政府建議對本地公司及家族基金豁買住宅物業免徵收BSD；亦建議港人公司買住宅樓可享退稅機制，每年相關公司須向稅務局作出申報紀錄，若持續3年無轉售，可獲退稅；同時基於豪宅已脫離大眾市場需要，商會亦建議政府對港人公司買豪宅可豁免徵收BSD，但豪宅價錢的定義有待再商討。

■梁志堅稱，「兩辣招」推出後，樓市成交量必定會下調。 資料圖片

地建商會就BSD提反建議

- ■建議對本地公司及家族基金買住宅物業豁免徵收BSD;
- ■建議港人公司買住宅樓可享退稅機制，每年相關公司須向稅務局作出申報紀錄，若持續3年無轉售，可獲退稅;
- ■豪宅已脫離大眾市場需要，建議政府對港人公司買豪宅可豁免徵收BSD，但豪宅價錢的定義有待再商討。

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

梁志堅指出，商會去信政府的建議會一併於商會的網頁內公布。

冀定樓價若干跌幅撤辣招

舊樓併購方面，梁志堅坦言，在「兩辣招」推出後已完全停頓，因收購舊樓成本大增，故商會將在此方面盡量向政府提供業界的意見。他認為，「兩辣招」推出後，樓市成交量必定會下調，但樓價下調的幅度則有限。但希望政府應該訂下標準，如樓價下跌指定幅度後，應撤銷兩稅項。

蔡涯棉：部分建議不可行

不過，就地建商會的意見，長遠房屋策略督導委員會成員蔡涯棉昨認為，地建商會建議本地公司買樓豁免印花稅不可行，擔心讓本地公司名義買樓有豁免，到時公司董事轉換等會造成更多漏洞，因影響措施效用。他指出，豪宅雖然不是一般住宅，但如果買家集中炒賣豪宅，價格被推高，仍會拉動中、小型住宅樓價。

鄭志剛：需求料減樓價穩升

新世界發展(0017)執行董事兼聯席總經理鄭志剛昨出席股東會後指，港府一刀切出招，尤其買家印花稅的推出，會令部分以公司名義購買物業的剛性需求受影響，尚有多項條例未有清晰釐清，影響公司的舊樓併購活動，間接影響日後供應量。鄭志剛並認為，樓市會穩定發展，不認同有關樓市存風險的說項，更料樓價未來會有穩定升幅，但看法會保守，新招下樓市預計審慎樂觀，預期今年全年樓價將有8%至10%升幅。

辣招一刀切 微調或有機

特稿

政府出新招接近1個月，整體住宅樓市交投仍然低迷，最受打擊是一向以公司買家為主的傳統豪宅區，如山頂南區、跑馬地以至九龍塘一帶，只有數宗成交，連帶舊樓收購亦受影響，基於香港逾5,000萬元以上豪宅均以公司名義買入為主，收購舊樓亦然，若政府一刀切作出限制，令一、二手樓的豪宅交投受影響，亦令市區重建進度受阻，影響未來住宅供應量，觸發地產建設商會要進行反擊。

市區重建受阻 恐影響供應

事實上，觀乎各地政府針對樓市推出的稅制，主要針對境外人士，甚少如香港連本地人及本地公司亦要規限，即使一些本地公司及或基金買住宅收租或作員工宿舍的活動亦受影響，連部分以銷售豪宅為主的發展商賣樓進度亦受拖累。

業界人士指出，11月初政府以高價售出將軍澳及落禾沙兩幅限量住宅地，令市場大跌眼鏡，有分析指出，部分原因其實是因為未來一段時間發展商難以收購舊樓，但又要補充土地儲備，惟有以高價搶政府推出的土地，反令地價持續上升，樓價要回軟亦相當難。

另外，政府雙辣招令業主取態觀望，專收購舊樓的田生地產(0183)主席區永華指出，雖然政府計劃以公司名義收購舊樓的交易，可豁免15%買家印花稅(BSD)，但細則尚未落實公佈，加上現時小業主態度以觀望為主，使收購舊樓量減少40%。受累於收購舊樓市場將萎縮，重建進度亦可能受阻，今年或未能完成收購40幢舊樓的目標。他希望政府可盡快公佈相關細節，建議如樓齡逾40年、一次過買大量單位的交易，可豁免BSD。

市場料政府或聽取業界部分建議

不過，為免熱錢令住宅樓市再向大升，政府出雙辣招亦有迫切性，以往政府就一手樓實用面積立法，地產建設商會亦曾反對，但最終政府亦成功就一手樓實用面積立法規管，市場人士估計，基於今次政府措施影響到未來供應量，政府或會聽取地產建設商會的部分建議，如家族基金買住宅，及公司名義收購舊樓的交易可豁免買家印花稅(BSD)。

香港文匯報記者 梁悅琴

樓市難搵食 明年經紀料掀轉行潮

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府新招陰霾下，代理變得「無啖好食」，地監局主席陳韻雲(見圖)坦言，新措施下，盤源減少、成交少、睇樓少，不過，由於新措施推出的時間短，早前考牌人數仍然上升，在數據滯後的情況下，相信從業員人數於接下來數月仍會有升幅，但估計明年1月，持牌人數就會出現明顯的回落。

地監局：正調查群毆事件

對於上周六發生的代理群毆事件。陳韻雲無奈地說，業界收入向以佣金為主，底薪少，最近生意淡靜，自然會更進取去搶生意，亦較易爭執。地監局執行總監黃維豐表示，局方已就事件展開調查，上周六、日亦有派員了解事件，有詳細資料會進一步公布。

黃維豐表示，地產代理行業競爭加劇，地監局會加派人員到各售樓處了解，亦會與地產代理公司溝通，被問到個別發展商以私人地方為由，拒絕地監局進入售樓處，黃氏指，發展商有權拒絕他們進入，但若地監局工作受到影響，而事件又涉及地產代理，會直接向地產商高層聯絡。

而太古地產旗下樓盤「傲璇」，有地產代理以手機短訊流傳一個單位以每方呎超過7萬元沽出的事件，黃維豐表示，正與地產商及地產代理了解，正等待對方回覆。被問到新盤的面積錯漏百出，外界甚至傳媒都無法掌握新盤的面積資料，黃維豐說，發展商的回覆，是樓盤已指派給一間公司進行獨家代理，彼此有協議，故不能透露。

正在休假的行政會議成員林奮強，被指售樓合約中部分條款不尋常。陳韻雲回應，不評論個別事件，但強調若事件代理違規，地監局就會介入調查，但目前未有收到任何投訴。

為二手樓實用面積計價準備

今年是地監局成立15周年。陳韻雲表示業界的專業水平已有所提高，未來續從規管、紀律、教育、促進發展及保障消費者等方面工作，履行規管的使命。同時，局方亦已為明年二手銷售以實用面積計價做好準備，承認業界可能出現違規等情況，但局方有機制應付，強調實用面積計價可增加透明度，對業界長遠來說是好事，銷售時更有效率。

上月98%二手業主沽貨獲利

香港文匯報訊 (記者黃嘉銘) 本年樓價屢創新高，二手業主賺過盤滿鉢滿離場。中原研究部最新數據指出，10月份已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記為4,558宗，當中錄得帳面獲利的有4,479宗，獲利宗數比例為98.3%，較9月的97.1%上升1.2個百分點之餘，更創出去年4月的99.0%的18個月新高，帳面獲利50%以上的買賣更佔67.9%，按月再增加0.4%，反映不少業主都在大幅獲利下沽貨。

11屋苑100%轉售賺錢

該月份有11個大型屋苑的二手轉售獲利宗數比例達百分百，其中黃埔花園的平均買賣帳面獲利幅度是眾屋苑中最高，平均每宗單位升值約1.22倍。

開平道Cubus全幢獲16億洽購

香港文匯報訊 (記者 周穎)工商物業交投熾熱。市場消息指出，由資本策略地產、豐泰地產及僑福建設持有的銅鑼灣開平道1至3號Cubus全幢，獲投資者以約16億元洽購至尾聲。上址為約28層高商用物業，總樓面約6.8萬方呎計，呎價約2.35萬元。有指對物業感興趣的為東南亞資金背景公司。據了解，資本策略地產等於2006年以3.12億元購入全幢舊樓重建，物業目前租出率近百分百，租戶以餐飲及高消費品為主。

荃灣地皇廣場累收200票

由資深投資者尹柏權持有的荃灣地皇廣場正式拆售，消息透露累收200票，今次拆售的舖位分布在1至3樓，每層約76至78個，全部舖位總面積約18,772方呎，舖位建築面積由50至156方呎，平均呎價48,310元，售價則約246萬至738萬元，全部售罄可套現約逾9億元。

商廈市場各核心區域不斷錄得成交個案。美聯商業高逸威表示，九龍太子道西162號華邦商業中心1611室，物業面積約298平方呎，成交呎價卻高達約8,657元，相比年初升幅近五成。買家連租約購入，回報率達3.2厘。是次成交呎價不但貼近尖沙咀區商廈平均水平，更創下該中心歷年性新高。

力寶太陽廣場高層呎價破頂

近月商廈群整體表現不俗，市場屢錄呎價破頂成交。中原(工商舖)林嵐表示，尖西力寶太陽廣場高層06及07室，建築面積合共4,724平方呎，連租約易手，成交價約6,849.8萬元，折合每呎約1.45萬元，創該廈新高呎價；現時該單位收取每月約15萬元租金，按此計算，回報率逾2.6厘。買家指區內指標甲廈盤源緊絀，遂決定以進取價承接單位。原業主於08年斥資約4,535萬元購入，易手帳面獲利近2,315萬元，4年間升值逾5成。

旺角地舖連一樓3.9億放售

美聯旺舖游院玲表示，旺角窩打老道萬基大廈地下B2號舖及1樓全層、連4樓33個車位放售，總樓面面積約3.1萬平方呎，其中地舖面積佔約6,000平方呎，另一樓全層佔約2.5萬平方呎，業主意向金額約3.9億元，連同大型連鎖超市及酒家租約一併放售，租金回報接近2.5厘，屬核心段不俗水平。

新世界售樓已套現50億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港府辣招下新盤銷情首當其衝，新世界發展(0017)執行董事兼聯席總經理鄭志剛承認，措施的確令銷售有回軟，但集團旗下新盤的內地客只佔約10至15%，暫未見到內地客因此減少，亦不打算因此減慢推盤步伐，將繼續按既定計劃推盤，明年2至3月開始，打算推出6個新盤，並會觀察措施的實施成效。

6新盤明春起如期推出

他透露，公司於7月至今的財政年度，暫銷售套現超過50億元，進度較內部計劃理想，有信心會達到既定的售樓計劃。他補充，若政府繼續收緊住宅市場，資金將不只流向工商舖及車位，亦有可能會流向股市及債市。

新世界發展剛公布以5.08億元出售荃灣海濱廣場予宏安，成交價較新世界原先的意向價低出超過一半，市場認為是受新招影響，所以低價沽貨。鄭志剛否認，強調集團半年前已打算出售物業，故與新招的推出無關，亦不覺得成交價低市價，認為已跟足市場水平，市場估值僅屬外界自己所預測。

海濱廣場跟足市價出售

他解畫指，今次出售海濱廣場，主要因樓齡長，集團為優化資產組合，故出售物業以取得資金去購買更高回報的投資物業。去年集團曾出售兩項非核心物業，今年出售1項，會繼續優化租賃組合，例如旗下的新世界大廈及不少辦公室的租賃更新，預期明年的租金收入將錄得10%至13%的增幅。

無需加快售非核心資產

被問到集團會否因政府出招而加快放售非核心資產，鄭志剛指，目前賣樓進度符合預期，沒有必要加快放售非核心資產，又指集團一向有出售車位物業，步伐並無因出招而改變。

對於爺爺鄭裕彤的病情，孫兒鄭志剛不欲多談，只表示彤叔健康狀況穩定，多謝大家關心，亦感謝數個月來傳媒的關愛。

■鄭志剛稱，將繼續按既定計劃推盤。 香港文匯報記者張偉民 攝

對於日前柴灣道發生的嚴重交通意外，涉及新世界第一巴士服務公司。鄭志剛對意外及死傷者深感難過，將安排團隊與死傷者接觸，安排賠償。