反映出招後市況 中原指數按周跌0.54%

港府辣招遏市 樓價八連升斷纜

香港文匯報訊（記者 周穎）港府於10月27日推出兩「辣招」壓抑樓市需求，包括買家印花稅(BSD)及加碼額外印花稅(SSD)，兩「辣招」生效後首周樓市成交急跌，樓價開始回落，結束此前八連升。據中原城市領先指數(CCL)最新報116.17點，按周下跌0.54%，此數據開始反映措施實施後二手住宅樓價開始受影響。市場預期短期內樓價在高位反覆，年底樓價或開始調整，幅度約5%至10%。鑑於「辣招」對投資買賣構成影響，有業主即時擴大議價空間，市場紛現減價離場成交。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，較受投資者及海外買家歡迎的豪宅市場首當其衝，拖累CCL結束八周連升。預料短期內樓價在高位反覆，若成交量持續偏低，預期年底樓價開始調整，幅度約5%至10%。

用家支持 大屋苑反升價

中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)最新報114.32點，按周升0.11%，更連續九周創新高。CCL下跌但CCL Mass則上升，反映大型屋苑樓價在本地用家支持下繼續上升。四區CCL Mass個別發展，新界東區報113.75點，連續三周創新高，按周升0.67%，並連升七周共7.98%。九龍區報113.55點，按周跌1.45%，結束四連升。港島區報125.34點，連續兩周創新高，按周升0.79%。新界西區指數報96.48點，創97後新高，按周升1.22%。

陳永傑料細價樓先解凍

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑則表示，「辣招」推出近一個月，買家入市意慾輕微回升，買賣雙方價格期望差距略為收窄，令睇樓氣氛回升，預計中小型屋苑及細價樓之交投表現會率先回穩。中原地產十大屋苑本周末合共錄得905組預約睇樓客，按周升2.3%。

漾日居1168呎戶劈132萬

兩「辣招」生效之下，近日樓市交投由減價個案主導，九龍漾日居有業主劈價132萬元離場。美聯梁婉雯表示，漾日居6座高層D室，約1,168方呎，3房間隔，經業主減價約132萬元，減幅7.5%，由收租客以1,618萬元連車位及租約承接，呎價約13,853元。

中原周世康表示，香港仔中心L座中層6室，面積526方呎，原業主於出招前叫價企硬415萬元，在出招後態度軟化，大幅減價38萬元，以377萬元成交，呎價7,167元。

灣仔修頓花園減價5%沽

美聯鄧國良表示，灣仔修頓花園低層4室，單位面積約790方呎。業主最初叫價約760萬元，議價後減約40萬元，減幅約5%，以約720萬元成交，呎價約9,114元。置業18黃信安表示，星匯居2座高層D室，單位面積738方呎，買家多次還價獲減價22萬元，以538萬元承接，呎價約7,290元，低市價1%。

長實新盤傳准售 或延成交期避稅

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府推出「雙辣招」近1個月，市場觀望新盤會否減價或提供置業優惠促銷，市場消息指，長實於荔枝角道「一號．西九龍」剛於昨日傍晚獲批售樓紙，估計最快於下月初推售，配合近期市況，發展商會提供嶄新的付款辦法推出，估計為延長成交期，待入伙後先交匙再成交，以避過為期3年的SSD，吸納長線投資者及換樓客。

「一號．西九龍」提供286伙，主打3至4房戶，佔逾87%，其中的3房2廳3廁連主人套房單位，全數位於第一座「玲瓏邸」，共144伙；另有72伙四房戶，意向呎價約1.4萬，預計入場費約1,800萬元；而2房提供35伙，面積約680方呎，意向呎價逾1萬元，預計明年底入伙。其他新盤方面，元朗尚悅昨售出1伙，買家為香港人。

沙中兩房租萬四 回報11厘

香港文匯報訊 港府兩「辣招」壓抑樓市需求，買轉租情況增加，不少租盤更獲高價承接，沙田中心嘉寧大廈(F座)高層就以1.4萬元獲承租。

中原地產馮子峰表示，沙田中心11月暫錄約9宗買賣成交，租賃交投相當活躍，錄約20宗成交。新近錄得沙田中心嘉寧大廈(F座)高層E室以14,000元獲租客承接，單位面積466方呎，折合平均呎租30元，屬屋苑高價租賃成交。業主於2000年3月以150萬元購入物業，是次租出單位可享約11.2厘租金回報，相當豐厚。

首次SSD 樓市僅調整5周

▲話你知▼

港府上月底調升SSD稅率，又首次引入BSD，二手樓市隨即急凍。地建商會要求政府放寬BSD，有地產代理亦預期樓價年底前將在高位調整最多一成。回顧港府在2010年11月20日首次推出SSD，中原CCL指數由11月底89.41點的高位跌至首次反映SSD影響的12月12日的88.27點，之後進一步跌至87.48點，連續兩周累跌2.2%，但在第三周已開始反彈，重返90.05點更升穿SSD前水平，顯示市場在短短5星期內已完全消化SSD的影響。

至於，2011年6月10日金管局第四度收緊樓按，CCL指數由6月初的100.72點高位，震盪下跌，最低下試至94點的水平，整個調整期達37個星期，跌勢至美國在今年1月底宣佈延長超低息環境才結束，期間CCL指數累跌6.3%。

當然，現時的經濟大環境與當日已不可同日而語。美國9月再將超低息環境延至2015年中，金管局今年9月中第五度收緊樓按，CCL指數仍屢創新高，到底今次加強版SSD及BSD生效，樓價調整深度有多大，則要拭目以待。

樓市農曆年後或復活 一太料政府再出招

香港文匯報訊（實習記者 彭楚華）樓價的問題已是老生常談，供不應求是核心要解決的事。第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國（見圖）指出，即使現有SSD及BSD措施帶來阻嚇性效果，但若政府未能給予市民信心增加房屋供應，供不應求的情況將持續。因此，他認為買家會「習慣」稅項，並料樓市在農曆年過後會有機會復活，不排除政府屆時將再出招。

供不應求有三原因

陳超國表示，現時的供應量比97年還有一定的差距，政府想增加住宅供應「談何容易」。他指在2001年至2011年的平均供應量為1.75萬伙，而未來3年的供應量約1.4萬個，在健康市道下可吸納2萬多個私樓單位。他認為供不應求的原因有三，一是自沙士後政府為重建樓市信心，取消正常賣地；二是沙士後下調地積比率令供應減少；三是內地近年發展蓬勃，有大量需求來自內地買家。

他又認為，最低工資有助提升市民的供樓和租樓能力，推升中小型住宅樓價，最低工資水平若再升，樓價料會跟隨向上。另外，現時的負利率情況亦吸引投資者買樓保值。若利息調頭回升，即時削弱部分人士的供樓能力，令銀主盤大量出現，重蹈1997年的覆轍。

或收緊海外買家按揭

至於未來影響樓市的因素，陳超國指「要視乎今屆政府會推什麼措施令樓市冷卻」。首先政府可能會加大土地的供應，再來是強化SSD的效果，另外長遠的人口政策亦會對樓市造成影響。要留意的是，針對海外買家會不會收緊按揭措施，或者是限制其在本港買樓等。

至於近期車位炒得火紅火綠，陳超國認為只是發展商借勢推出。他指車位不是必需品，但會跟隨樓價走勢而上升下調，車位和房屋一樣都是供不應求。同時他亦表示，政府對工商舖出招的機會不大，因對民生直接影響微，有機會「錯殺良民」。

20財團爭 九龍灣商地鼎地王

兩幅截標地皮資料

地皮	九龍灣常悅道、宏泰道及宏遠街	將軍澳第68A2區
用途	商貿	住宅
地皮面積	2.776萬方呎	22.93萬方呎
可建樓面	33.31萬方呎	57.33萬方呎（其中住宅上限45.87萬方呎）至少提供535伙住宅，另不多於11.47萬方呎商用設施
市場估值	14億至24.98億元	24.7億至27.5億
	(4,200至7,500元/呎)	(4,310至4,800元/呎)
入標財團	20家 (長實、新地、恒地、新世界、會德豐、信置、嘉里、嘉華、麗新、合和、富豪酒店、永泰、萬泰等)	6家 (長實、新地、新世界、會德豐、嘉華、麗新)

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

■麗新發展副總裁潘銳民 梁悅琴 攝

■富豪物業代理董事衛振聲 梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府出新招後近1個月，資金轉移到工商物業，發展商對投商貿地意慾亦加大，受惠起動九龍東，政府推出的九龍灣常悅道商貿地昨日截標，入標財團多達20家，大中小型發展商爭崩頭，有望成為商貿地王。至於同於昨日截標的將軍澳第68A2區的臨海限量住宅地亦獲6份標書，與月初另一幅區內限量住宅地入標數目相若，大部分入標財團代表指出，已計算了政府新招因素，入標價是各自計自己數。

鄰港鐵站 富豪或建酒店

長實、新地、新世界、會德豐、嘉華、麗新均已入標兩幅土地，其中新地、嘉華及麗新表明獨資入標。由於九龍灣已有年多時間並未有同類地皮推售，發展商餓地已久，縱然今次的投資額料達40億至50億元，但大型發展商普遍對東九龍後市發展具信心而積極投標，富豪酒店(0078)更有意作酒店用。

富豪酒店旗下富豪物業代理董事衛振聲表示，集團入標九龍灣商貿地，主要是看好未來東九龍發展，若政府通過批核，地皮亦可興建酒店，集團對酒店及寫字樓均作考慮，現時區內已有商廈、商場，地皮又鄰近港鐵站，若加入酒店亦會有好配套。

萬泰合和：看好九東前景

萬泰地產總經理周國材指，集團曾於九龍灣區內發展商廈，熟悉區內情況，看好東九龍發展前景，加上區內已有多幢商廈，可連成商廈群。合和(0054)執行董事王永霖亦表示，受惠起動九龍東，對九龍灣區前景有信心。

麗新發展(0488)副總裁潘銳民指出，麗新以獨資形式入標兩幅土地，已考慮各方面情況，將軍澳限量住宅地亦已考慮政府出新招因素。嘉華國際總經理(發展)尹紫薇表示，集團獨資入標兩幅土地，兩幅土地的類型有所不同，出價會貼市，至於將軍澳限量住宅地因是臨海地皮，出價已計入政府新招因素。

九龍灣商貿地地盤面積27,760方呎，最高樓面面積333,124方呎，市場估計成交價約14億至24.98億元，樓面地價每呎4,200至7,500元，若成交呎價達7,500元，將成為商貿地新地王。

至於將軍澳第68A2區地盤面積約229,337方呎，最高樓面面積573,344方呎，發展項目的住宅單位總數不得少於535個。市場預期，此地皮估值24.7億至27.5億元，每呎樓面地價介乎4,310至4,800元。

版面導讀

中國 魏鳳和升上將 習近平頒命令 中央軍委昨日在北京八一大樓隆重舉行了晉升上將軍銜儀式，中央軍委委員、第二炮兵司令員魏鳳和晉升上將，中央軍委主席習近平向其頒發命令狀。 詳刊A9

中國 擴移植器官源 內地建立體系 衛生部副部長黃潔夫表示，一個全國層面的公民逝世後人體器官捐獻體系正在建立中，未來3至5年內，將徹底改變過去主要依靠死囚來獲得移植器官的畸形方式。 詳刊A10

國際 預算案料難產 歐盟峰會內訌 歐洲領袖前日起舉行峰會，討論2014至2020年的歐盟財政預算案，各國事前對應否削減預算各持己見，法德等國均質疑峰會難有共識，可能要到明年才有進展。 詳刊A11

國際 被指企圖謀殺 德女巨胸壓男 德國一名男子，指控其擁有38DD身材的女友，在做愛時猛力把他的頭壓在她的胸部，試圖令他窒息。被控女子否認控罪，辯稱當時只是進行嬉鬧的性愛遊戲。 詳刊A12

港聞 成功率僅43.3% 小一自行收生 教育局公布入學小一自行分配學位統計，今年申請的學童達49,914人，比去年大增4,200名，但卻只有21,599人獲派學位，成功率僅43.3%，明顯下降2.2個百分點。 詳刊A16

港聞 昨再斬傷兩人 天水圍有狂漢 天水圍天恆邨中秋夜有3男女在街頭無故被狂徒斬傷，不足兩個月，昨又有兩姑嫂在天瑞邨家門口，遭一名狂漢持菜刀斬傷。警方不排除兩案為同一狂徒所為。 詳刊A20