



■中原城市領先指數(CCL)最新報114.38點，按周下跌0.59%，三周連跌2.08%。

樓稅見效 中原指數三連跌

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)買家印花稅(BSD)及加碼額外印花稅(SSD2)效力日漸浮現，樓價出現一定程度調整。中原城市領先指數(CCL)最新報114.38點，按周下跌0.59%，連跌三周共2.08%，並已跌穿115點。然而，樓價回軟，租金則持續上揚，差餉物業估價署昨公布，10月整體租金最新報149.2點，按月升1.08%；今年首10個月租金累計增長9.97%，連升9個月。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，昨公佈的指數當中有近九成的交易是在11月12日至18日簽署臨時買賣合約，即10月27日BSD及SSD2生效後的第三周。CCL在出招後於高位調整，阻礙今年年初開始的38周升勢。如果成交持續偏低，預期本年底樓價高位調整半成至一成。而中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)最新報112.52點，按周下跌0.53%，連跌二

周共1.58%。四區大型屋苑樓價指數方面，港島及新界西均錄得兩周連跌。港島報119.86點，按周跌2.79%，連跌兩周，累跌4.38%。新界西報95.53點，按周跌0.29%，連跌兩周，累跌0.99%。

反之，九龍按周升0.66%，報114.48點，連升二周累升0.82%。新界東按周升1.35%，最新報111.72點。

細單位月升3.2%最多

另一邊廂，差餉物業估價署昨公布，10月樓價指數連升9個月，最新報223.2點，較9月的217.5點升2.62%；而今年首10個月，樓價累升23.2%，而最新10月樓價指數更較97年樓市高峰期的172.9點，高出29.1%，與2003年的低位相比更大升2.8倍。按不同類型私人住宅分類，全部都錄得升幅。其中單位面積少

於431方呎以下的細單位樓價升幅最大，按月升3.2%，跑贏其他面積的單位。

此外，在現時買賣交投萎縮下，租金成為市場關注焦點。事實上，10月整體租金繼續錄得升幅，連升9個月後，最新報149.2點，按月升1.08%，今年首10個月，租金已錄得累計9.97%的增長，而最新10月樓價指數更較97年樓市高峰期的139.2點，高出7.18%。

零售舖租金罕有下跌

非住宅物業市場方面，10月整體寫字樓租金按月升1.7%，首10個月累升8.2%。當中甲級寫字樓租金累升8.2%。反而零售舖租金10月按月跌0.8%，但今年首10個月仍累計升9.7%。不過，有關數據仍未反映政府上月推出雙辣招的因素。

麗新或再創將軍澳地王

第68A1地截標 接6標書符預期

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府雙辣招下，發展商投地態度卻依舊踴躍，昨日截標的將軍澳第68A1區臨海地及佐敦官涌街地皮，分別接獲6份及14份標書，反應在預期之內。上月以每呎地價近5,000元購入毗鄰「將軍澳新地王」的麗新發展亦有競投將軍澳地皮，但今次未有夥拍郭炳湘，反而打算獨資入標，計劃將兩地一併發展。麗新發展再次出手，令地皮造價能否再創新高成為市場焦點所在。

將軍澳第68A1區及九龍官涌街住宅用地昨日截標。地政總署發言人表示，其中將軍澳地皮接獲6份標書。綜合市場資訊，入標財團包括長實、新地、信置、會德豐地產、嘉華國際及麗新發展。

獨資競投 郭炳湘不參與

麗新發展上月才剛以28.26億元投得毗鄰將軍澳第68A2區，以每呎地價4,929元，創出該區地價新高。集團再度主動出擊，麗新發展副總裁潘銳民透露，暫計劃獨資競，被問及是次為何不與新地非執行董事郭炳湘一同合作發展，他只表示是公司政策。他又指，兩幅地均有海景，一併發展有優勢，更說：「投得就有信心。」其餘5間財團，新地、信置、會德豐地產、嘉華都表明獨資，長實未表明是否獨

資。據了解，將軍澳第68A1區地盤面積171,890方呎，地積比率2.5倍，可建樓面最多429,731方呎，其中住宅佔343,791方呎。項目設限條款，住宅單位總數不得少於400個。市場對其估值介乎19.34億元至21.19億元，樓面呎價4,500元至4,930元。同日截標亦有佐敦官涌街「蚊型」地盤，佔地僅2,920方呎，最高樓面面積26,275方呎，其中21,894方呎樓面可作私人住宅。

罕有澳洲財團爭官涌街地

佐敦地皮屬於政府本季唯一招標市區地皮，由於投資額細，業界估值約1.66億至2.1億元，樓面呎價6,300元至8,000元，地皮吸引多達14間財團入標，包括「大雞亦



■將軍澳及佐敦2幅住宅地合共收20標書。圖為麗新代表潘銳民。 記者張偉民攝

食細米」的大型發展商，如信置、新世界等，亦有英皇國際、百利保、香港興業、宏安、嘉華，連鮮少入標的寶聲集團、宏基資本，及一間來自澳洲的財團亦有入標。其中，澳洲財團委託高力國際代為入標，屬首次購買官地。

上述財團除澳洲財團合資外，大部分選擇獨資。澳洲地產部總經理衛振聲表

示，地皮位置適中，交通方便，鄰近柯士甸站及西九龍站，倘投得地皮將發展成精品豪宅。

物業助理總經理楊桂玲則指，買家印花稅(BSD)措施未能釐清收購舊樓的徵收準則，公司於收購舊樓上遇到困難，相信日後中小型發展商會更積極參與政府的賣地，以補充土地儲備。

新盤帶旺周末二手睇樓

香港文匯報訊(記者 周穎)雖然雙辣招打響樓市成交，惟新盤效應下，中原地產十大屋苑周末錄得1,030組預約睇樓量，按周回升16.4%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，發展商於本周推出一手新盤應市，即時帶動二手睇樓氣氛，各區買家已觀望市況一段長時間，新近見樓價無回落於是重新外出睇樓。港島區方面，太古城本周末屋苑錄得90組睇樓量，按周上升12.5%，每呎叫價11,500元。康怡花園睇樓量回升10組，最新報100組，升幅達11.1%。

九龍區方面，黃埔花園本周末睇樓氣氛持平，維持約100組睇樓客。新都城本周末睇樓量微升5.3%，錄100組，每呎叫價則上升至約7,550元水平。新界區方面，沙田第一城本周末預約睇樓量預計與上周相若，錄約60組，每呎叫價徘徊7,900元水平。映灣園錄得50組預約睇樓，按周增加67%，叫價方面則無變動，每呎叫價徘徊於5,800元水平。



■東涌映灣園錄得50組預約睇樓，按周增加67%。 資料圖片

觀塘宏基全層億四摸出

香港文匯報訊(記者 周穎)起動東九龍效應持續，再有投資者以進取價入市商廈。市場消息指出，觀塘海濱道135號宏基資本大廈22樓全層摸出，面積12,060方呎，成交價1.4472億元，呎價1.2萬元，創該度新高。

據了解，物業樓高25層，每層1.2萬平方呎。早前時富金融以2.3億元購入物業21及22樓全層，總樓面分別各約1.2萬平方呎，呎價分別為9,200及9,400元。

西環海怡地舖5380萬

舖位成交方面，市傳西環吉席街2號海怡花園地下雙號舖連一樓，以5,380萬元易手。而新蒲崗爵祿街72至82號地舖C及閣樓，地舖及閣樓各約1,000方呎，以3,996萬元成交，現時物業租戶為藥房，月租金約7.5萬元，租金回報約2.25厘。

此外，旺角上海街639至645號一樓至二樓，每層樓面面積約2,821方呎，亦以3,980萬元易手，現租戶為健身室，月租金約17萬元，租金回報約5.13厘。

交諮會主席6600萬購別墅

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、周紹基)豪宅供不應求，私人投資者樂於入市。時富投資(01049)昨日宣布以6,600萬元出售港島半山馬己仙峽道9號玫瑰別墅3樓B室，連同地下車位25號獨立投資者郭琳廣。單位可出售面積2,235方呎，呎價2,953萬元。郭琳廣為執業律師，亦是交通諮詢委員會主席。

時富投資於2009年2月17日購入此物業作投資用，由於該物業空置，預期該集團出售該物業將錄得約1,475萬元之除稅前虧損，出售所得資金當中約68%將用作償還銀行貸款及約32%將為該集團之一般營運資金。

新盤錄零星成交

另外，新盤持續錄成交，置業於大坑上林昨以5,520

萬元售出38樓C室，建築面積1,591方呎，呎價3,469萬元。長實於荔枝角道的一號，西九龍昨亦售出1伙，為第2座高層D室，建築面積1,295方呎，售價逾1,400萬元，呎價逾9,200元，買家為香港人。至於恒地及新世界的元朗尚悅亦售出1伙，為第3座22樓B室，建築面積598方呎，售價418.9萬元，買家亦為香港人。

摩通料豪宅明年跌10%

另一方面，摩通中國經濟師姜璐認為，香港高端住宅價格明年預期下跌5%至10%，惟大眾住宅市場較穩定，主因需求強勁，看好有5%升幅。對於本港樓價不斷上升，主要是供求失衡所致，短時間內難有明顯調整，即使冷卻樓市的措施出台，樓價亦只能輕微回落。

愉翠苑連錄綠表成交

香港文匯報訊(記者 周穎)政府早前宣佈明年推出5,000名白表人士買居屋免補地價措施後，部分用家拍來年居屋被搶貴，見臨近年尾偷步入市，其中沙田居屋愉翠苑錄得連環兩宗綠表成交。大埔居屋逸雅苑錄得本月首宗成交。

中原地產黎宗文表示，愉翠苑偷廉閣(Q座)高層05室易手，面積944方呎，屬三房連套房間隔，以居屋第二市場價390萬元成交，呎價4,131元。同屋苑偷居閣(J座)中層06室，面積825方呎，屬三房間隔，以居屋第二市場價377萬元成交，呎價4,570元。據了解，兩單位的新買家為用家。而大埔居屋逸雅苑亦錄本月首宗成交，中原地產方翰達表示，逸雅閣(A座)高層18室，單位面積591平方呎，以居屋第二市場價235萬元成交，呎價3,976元。

杏花邨2房累減30萬

另外，政府推出雙辣招後，業主不再企硬，有業主連番減價出賣。美聯物業李聖智表示，杏花邨9座中層5室，單位面積約583呎，2房間隔。業主於買家印花稅(BSD)出台前已經開始放盤，起初叫價530萬元，辣招後減價15萬元，調整價格至515萬元，減幅2.8%，經買家議價後，再減15萬元，即合共累減價30萬元，減幅5.7%，最終獲區外用家以500萬元成交，呎價8,576元。

將軍澳中心2期10座高層H室掛牌重售，單位面積726平方呎，三房間隔，中原地產許運城表示，上址於政府出招前獲一名買家以580萬元承接，惟出招後，買家看淡樓市最終撻釘，業主唯有重售。單位近日獲同區換樓客以600萬元承接，呎價8,264元。

市場對特色單位有需求。香港置業容靖宇表示，九龍



■九龍郝德傑山頂層連天台及空中花園單位連2車位，建築面積1,291方呎，以1,480萬元成交，呎價約11,464元。 資料圖片

將軍澳註冊跌逾兩成

此外，將軍澳第68A1區地皮將昨截標，而鄰近的68A2區地皮於上月以高出市場預期價格成交，故今日截標的68A1區地皮，市場亦看高一線。不過，香港置業伍創業表示，近期該區之二手交投表現卻遜於大市，據反映10月的11月土地註冊處資料顯示，將軍澳區19個私人屋苑之二手註冊共錄277宗，較10月下跌21.1%。他又預期，11月將軍澳區二手交投料隨大市回落，本月二手註冊將錄跌，有機會跌至不足200宗水平。

港置資料研究部指出，11月多個區內屋苑跌幅明顯，如清水灣半島僅7宗二註冊，較10月大幅下跌6成半。平均呎價方面，如怡心園最新平均呎價為5,171元，按月微跌1.6%，而慧安園之呎價亦按月微跌0.2%。

內地樓訊

長實看好明年內地成績

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年內地樓市仍受調控影響，負責上海及北京房地產業務的長實地產投資董事郭子威接受外電訪問時表示，長實今年內地住宅銷售額與去年相若，主要來自北京順義「譽皇殿」2期，售出約200伙，套約現18億人民幣。受惠內地經濟好轉及貨幣寬鬆政策推動，他料明年長實於內地住宅銷售或會增加1倍以上。

他指出，地產商普遍認為，調控政策短期內不會有放鬆，但是流動性資金寬鬆有利房地產，長實會繼續於內地主要城市買地，買地的競爭仍相當激烈，特別是北京及上海地區。

上海兩新盤或明年首炮

他又稱，長實於上海兩個大型項目可在明年第一季獲得預售許可，分別是位於普陀區的綜合項目，另一個是位於嘉定區的住宅項目。其中位於上海普陀的大型綜合發展項目「高·尚領域」，總樓面面積逾1,000萬方呎，集商場、寫字樓及服務式公寓於一身，此項目的首期服務式公寓最快明年開售，提供約700伙，單位面積約100平方米至150平方米。

北京新房銷售增逾四成

香港文匯報訊 中新社消息指，隨著下半年樓市的持續復甦，北京新建居住類物業年內(截至12月6日)簽約市值達到2,117億元(人民幣，下同)，同比增逾四成。該行又預計，全年金額有望超過2,300億元，和2009年的歷史高峰基本持平。臨近年末收官，開發商紛紛加大推盤、促銷力度，北京樓市上週迎來推盤小高峰，共有11個住宅項目獲批上市。

中原地產研究部統計數據顯示，從成交均價來看，北京新房成交平均價格每平方米20,656元，低於2011年平均水平。業內人士解釋，這是由於郊區新房成交比例明顯增加所致。而中指院數據亦顯示，11月北京商品住宅可售面積直降38.71萬平方米。

對於銷售總額同比大漲，中原地產市場研究部總監張大偉認為信貸政策的作用至關重要。他指出，商業貸款持續以85折的形式存在，同時公積金政策全國性鬆動，使得公積金的貸款利率僅相當於商業貸款的7折以下，全國已經有近40個城市出台公積金是鬆動政策，對剛需購房支持力度非常大。

上周11項目獲批上市

有機構監測統計，上週(26日至2日)北京有11個住宅項目獲批上市，共有5,683套住宅批准銷售，批准面積高達552,763平米，為「十一黃金週」過後高峰。其中，本月1至2日兩天，就有10個樓盤取得商品預售證，而整個11月份也只有15個樓盤取證。同時，各種促銷也博得了不少購房者的眼球。「超大面積贈送」、「買房送10年物業費」、「開盤認購一萬抵10萬」等優惠措施成為商家宣傳的噱頭，也讓一些猶豫的購房者心動。

近期發展商在賣樓方面有資金回籠，在土地市場也變得活躍。如萬達分別以15.53億元和24.66億元的價格，成功拿到位於北京的通州北苑商務區西區地塊和通州北苑地塊。

浙江新開工面積跌18%

香港文匯報訊 浙江省統計局統計數據顯示，浙江1月至10月房地產新開工面積為6,745萬平方米，同比下降18.3%。新開工房地產項目完成投資1,340億元(人民幣，下同)，同比下降23.5%，佔房地產開發投資的比重為31.3%，去年同期佔比為49.5%。

根據外電引述浙江省統計局分析認為，新開工面積大幅下降是由於新開工房地產項目數大減，今年首10個月全省新開工房地產項目658個，比上年同期減少366個。

今年1月至10月，浙江省商品房銷售面積為2,963萬平方米，同比增長6.4%，銷售面積同比增速自去年初以來首次由降轉升。三類物業中，住宅銷售面積增長13.5%，辦公樓、商業營業用房銷售面積分別下降12.6%和19.0%。與此同時，浙江商品房銷售額為3,159億元，增長11.7%。