

漲跌(點) 漲跌%		漲跌(點) 漲跌%		漲跌(點) 漲跌%		漲跌(點) 漲跌%									
香港恆生指數	22506.29	-153.49	-0.68	深測B股指數	647.75	+1.12	+0.17	悉尼普通股指數	4635.22	-11.41	-0.25	歐洲股市(截至21:29)			
滬深300指數	2372.00	-12.81	-0.54	深證成份指數	8658.35	-34.88	-0.40	新西蘭NZ50	4054.74	-20.71	-0.51	倫敦富時100指數	5914.95	-43.39	-0.73
上海A股指數	2254.83	-15.84	-0.70	東京日經225指數	9940.06	-99.27	-0.99	雅加達綜合指數	4250.21	-4.60	-0.11	德國DAX指數	7622.25	-49.85	-0.65
上海B股指數	231.07	+0.26	+0.11	台灣加權平均指數	7519.93	-75.53	-0.99	吉隆坡綜合指數	1658.85	-11.75	-0.70	法國CAC40指數	3648.72	-18.01	-0.49
上證綜合指數	2153.31	-15.04	-0.69	首爾綜合指數	1980.42	-19.08	-0.95	曼谷證交所指數	1373.38	-4.02	-0.29	西班牙IBEX35	8229.4	-34.8	-0.42
深測A股指數	866.32	+2.17	+0.25	新加坡海峽時報指數	3163.56	-11.96	-0.38	馬尼拉綜合指數	5823.94	+26.20	+0.45	富時意大利MIB	16241.12	-158.24	-0.96

難頂辣招 地產商威脅停重建

地建商會與官會面 堅叔扯火鬧「得個桔」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 港府宣佈「雙辣招」一切從嚴，一眾地產商再也按捺不住，昨日直踩政府總部來個「大反擊」。地產建設商會執行委員會主席梁志堅火爆回應，指地產商多日爭取「得個桔」，炮轟政府無誠意溝通外，更加「出言威脅」，指若政府通過新招，今後舊樓重建交由市建局進行，商會會員的收購舊樓活動亦已全部暫停。最終運輸及房屋局同意，雖然辣招已獲行會通過，但若有修訂亦會考慮。

運房局昨日向地產建設商會簡介新措施內容，雖然會後運房局常任秘書長柏志高向記者表示，會面時雙方氣氛融洽，大家都好「nice」，但立即被隨後出來的梁志堅戳破，指開會期間雙方都有「火光」(不是「火花」!)，更向傳媒發晦氣說：「而家政府係先斬後奏，行會過咗先嚟簡介，我地唯咗咁多時間，俾咗咁多意見，可以講得個桔！」

殺上政總 開會有「火光」

政府本周三(19日)公布，行政會議已通過10月底推出的買家印花稅(BSD)及額外印花稅加強版(SSD2)的修例草案下周五(28日)刊憲，明年1月9日於立法會首讀。辣招內容幾乎無修訂，只對重建項目有寬免，但亦須於6年內完成並取得入伙紙。商會早前希望就辣招作出豁免的建議全部落空。

人稱堅叔的梁志堅，昨日聯同多個發展商代表到金鐘政府總部開會，堅叔明顯有備而來，開會後回答記者提問時，神情相當勞氣，幾乎無停頓地連講10分鐘，其間

三次強調商會立場「極端遺憾」，又對政府決定感「失望」，對政府先過行會再簡介的做法「反感」，更不滿政府對業界的意見敷衍應付，言辭鋒利，相當罕見。

轟政府對重建一竅不通

梁志堅狠批，政府對舊樓收購重建的過程一竅不通，指數百伙的舊樓要收購並不簡單，要長時間與小業主聯絡，給予較合理的收購價，小業主才會願意出售單位。更語帶威脅，指因為新措施的影響，商會會員的收購舊樓活動已全部暫停：「真係要做唔該叫市建局做，發展商無辦法，如果認為發展商可以幫政府提供多啲土地供應，就要聽我哋話俾你聽點做。」

連珠炮發下，最後於會上迫使運房局同意，讓商會再給政府呈交意見，據梁指，運房局更指措施雖通過行會，但若有修訂亦會考慮。

雖然對政府諸多不滿，但堅叔畢竟不願與政府「反枱」，其間亦曾放軟身段。被問到會否有法律行動時，他僅說商會處於被



地產建設商會執行委員會主席梁志堅會後炮轟政府無誠意溝通。 記者張偉民攝

動的位置，同意政府非常時期的非常手段，發展商亦願意配合，但前提是不能「辣」到無法接受，又指政府有困難可與發展商傾訴解決辦法，「改唔到」是政府責任。暗示政府修訂辣招是「唔想做」，而非「做唔到」。

運輸及房屋局副秘書長王天子在會面後說，向商會簡介印花稅條例草案內容及條

文，並已向商會方面承諾，將來會因應市場情況，以附屬條例方式，調節額外印花稅及買家印花稅措施。

因應調節 運房局口軟心硬

堅叔表示，今次已是第三次與運房局開會，商會將諮詢法律意見，並收集發展商意見後，假期後再呈交報告予政府考慮。

九龍城曉蒼 傳下周開價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 九龍區新盤部署聖誕節後搶攻，恒地於九龍城買媽達道的曉蒼昨日派發售樓書，及向地產代理簽發宣傳委託書，消息指最快於下周末開放示範單位及開價，明年1月初推售。發展商早前曾表示意向呎價逾萬元，入場費約300萬元。

曉蒼為單幢樓，提供76伙，主打286方呎至433方呎細單位，頂層有1伙1,110方呎連218方呎天台戶，實用率62%。

其他新盤昨日成交零星，當中荔枝角一號·西九龍昨日獲一港客預留第2座43樓B及C室共2伙，建築面積682及821方呎，即供價共1,531.6萬元，另外該盤再售出2伙。至於元朗朗悅售出3伙。

尖沙咀H8拆售 炒家傳賺逾億



荃灣青山公路125號至133號地舖兩周轉手套利670萬元。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 周穎) 住宅市場從嚴壓市，刺激非住宅物業大旺，炒家極速沾盤獲利。市傳尖沙咀厚福街8號H8最後一個地舖以呎價4.6萬元沽出，資深投資者廖偉麟一周內摸出整幢物業，套現逾8億元；由張姓資深投資者持有荃灣青山公路125號至133號地下A、B舖位，兩周內亦摸出獲利。

市場消息指出，H8地舖以呎價4.6萬元摸出，成交價1.518億元，面積約3,000餘呎方呎。據了解，廖偉麟本月初以6.8億元向資本策略購入尖沙咀厚福街8號H8全幢，隨後不足一周先後摸出18層樓面，呎價介乎1.6萬至1.7萬元，經已套現約6.7億元。若計及是次地舖套現收入，全幢物業售盤估計套現逾8億元，較購入價獲利1億元或以上。

荃灣舖兩周摸高16%

另一方面，荃灣青山公路125號至133號地下A、B舖位，舖位面積2,800方呎，張姓資深投資者持貨兩周，最終以4,700萬元摸出，較購入價4,030萬元高出670萬元，物業升值16.6%。據了解，現租戶為傢俬店，月租8.3萬元，租金回報2.1厘。

市傳紅磡德民街36至60F號地下7B舖位，面積800方呎，以8,100萬元易手，現租戶為地產代理行，月租14.5萬元，租金回報約2.14厘。另外，佐敦廟街259A號地下D舖亦以4,500萬元易手，舖位面積約918方呎；現租戶為童裝，月租金3.6萬元，租金回報低見0.96厘。而中環蘭桂坊8至11號二樓1至3號舖，面積2,700方呎，以4,000萬元沽出，現租戶為酒吧，月租金約3.8萬元，租金回報2.64厘。

大圍迷你倉傳5.4億易手

市場消息指出，大圍成運路2至8號橙色空間全幢以呎價3,000元獲投資者洽購，物業全幢為迷你倉，由地下至8樓，涉及樓面面積18萬方呎，以此計算，洽購價約5.4億元。

港府與地建商會就雙辣招過招



運房局常任秘書長柏志高(左)形容會面時雙方都好「nice」，與地建商會說法相違背。旁為運房局副秘書長王天子。 記者張偉民攝

港府於10月26日提出兩招逼炒樓

- 額外印花稅適用期由2年延長至3年，首半年轉手稅率由15%加至20%；半年至1年由10%加至15%；1年至3年由5%加至10%；
- 對境外、非本地永久居民、本地及海外公司名義買家買入住宅一律徵收15%的買家印花稅，市建局收購項目及港人(含對非永久居民)近親轉讓，可獲豁免。

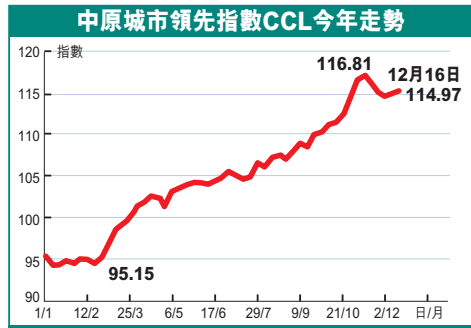
港府於12月18日提出的修訂建議

- 對已收足百分百業權，及於6年內完成並獲首張入伙紙的重建項目將獲退還買家印花稅。

地建商會11月23日提出的修訂建議

- 針對本地公司及首次置業者 **港府未接納**
 - 免本地公司買家交BSD，可以要他們每年向稅務局申報有否轉讓。但沒有提出持有多久可以豁免。
 - 樓價3,000萬元以上的豪宅豁免交BSD；
 - BSD立法時要加入日落條款，說清楚會實施多久；
 - 建議助首次置業買家上車，包括免繳印花稅和放寬按揭成數至80%甚至90%。
- 針對舊樓重建 **港府提修訂**
 - 豁免樓齡40年以上、交吉地盤及已收購不少於80%業權的舊樓交BSD；
 - 如果收購不少於20%業權，可以在提出發展申請5年內退回BSD稅款。

市區購買力增 樓價指數連升兩周



香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 雙辣招出台將近兩個月，市場開始消化有關消息，樓價亦日漸站穩陣腳，止跌回升。中原城市領先指數(CCL)最新報114.97點，累計升0.52%，按周上升0.35%，連跌三周後連升兩周。

值得一提的是，四區大型屋苑樓價指數方

面，港、九兩區分別按周升1.77%及0.7%，分別報124.04及114.42點，但而新界東及新界西分別跌0.29%及2.24%，報112.83點及94.07點。數據反映出招後市區買家購買力開始釋放，中上價物業表現開始復甦。

中原九樓價指數齊升

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL在買家印花稅(BSD)及額外印花稅加強版(SSD2)生效後先連跌三周，隨後兩周均錄得上升，預期CCL在115點水平徘徊。而中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)在連跌兩周後連升兩周，最新報113.50點，兩周累升0.87%，按周上升0.27%。事實上，BSD及SSD2生效後五周，CCL累計跌1.58%，CCL Mass累計跌0.61%。

黃良昇補充，美國於12月13日宣佈的QE3.5對本地樓市的影響，有待明年1月初公佈的CCL開始反映。而昨日置安心首個屋苑綠悠雅苑開放示範單位，亦有待明年1月中公佈的CCL開始反映。

市區客入市意愈增強方面，中原虛鏡家表示，新近促成鴨洲海怡半島21座中層E室成交，該單位面積1,078方呎，現以1,100萬元沽，折合呎價約10,204元。新買家為用家，入市自住。原業主則於1994年4月以365.5萬元購入物業，是次帳面獲利734.5萬元，升值達2倍。虛鏡家補充，本月海怡半島買家多放棄觀望，重新外出售樓，令該區交投步伐加快，屋苑迄今暫錄約12宗成交，平均呎價微升1.1%至9,200元。

九龍區方面，置業18高俊文表示，九龍與

運站本月成交轉旺，至今有20宗成交，較上月同期上升近50%，其中維港灣暫錄得6宗成交，新近錄得高層園景戶以638萬元售出。單位為8座高層G室，面積609方呎，2房間隔，以638萬元成交，呎價10,476元。原業主於2007年以333萬元購入，轉手獲利305萬元或92%。

譽·港灣三房低市價13%售

世紀21置業署副陳振文表示，新蒲崗譽·港灣三房戶以735萬元易手。單位為7座低層D室，建築面積823方呎，實用面積627方呎，3房間隔。陳氏稱，原業主於2010年以550萬元購入上址自住，持貨2年以735萬元套現離場，建築面積呎價8,931元，低於市價13%，樓價帳面獲利185萬元或34%。

近日部分大額住宅成交個案

單位	面積	成交價	呎價
凱旋門摩天閣	3,465方呎	2.18億元	62,915元
68樓A室			
九龍站君臨天下	1,454方呎	4,000萬元	27,510元
1座高層B室			
北角和富中心	1,246方呎	1,225萬元	9,831元
14座極低層B室			
天后龍心閣	895方呎	1,080萬元	12,067元
高層A室			
西半山嘉賢大廈	1,930方呎	2,288萬元	11,855元
低層B室連車位			

資料來源：置業18、中原、美聯、利嘉閣及世紀21

登九龍樓王 凱旋門呎價62915

香港文匯報訊(記者 周穎) 豪宅物業仍然有價，土地註冊處資料顯示，凱旋門摩天閣68樓A室，面積3,465方呎，以2.18億元易手，呎價62,915元，刷新九龍樓價新高，躍升全港住宅呎價排名榜第4位，買家為陳麗芬及黃富燦。目前本港最貴呎價單位三甲依次為西半山天匯66樓A室及OPUS HONG KONG(傲璇)2個單位。

據悉，凱旋門摩天閣68樓A室原業主於9,009萬元一手買入，早年曾招標出售單位，但沒有成功。是次成交帳面賺1.2791億元，單位升值1.42倍。

君臨天下銀主盤4千萬沽

不過，政府雙辣招推出，對以公司註冊為主的豪宅市場影響始終較大，放盤價格不停減完又減。置業18陳港威表示，君臨天下1座高層B室，建築面積1,454方呎，實用面積1,049

方呎，2房間隔，向東南望維港海景，以4,000萬元成交，以建築面積計算，呎價27,510元。單位原為3房間隔，原業主將其改為2房。

事實上，此單位由2008年起7度向財務公司承接物業，業主資不抵債，由今年5月初被首按銀行收回。最初放盤價為4,280萬元，但辣招推出後嚴重影響交投，因此連番下調叫價，最終減價280萬元獲買家承接。據悉，業主於2008年3月以3,180萬元購入，物業期內升值26%。

市場又錄得多宗用家入市豪宅個案。美聯物業屈友倫表示，西半山旭輝嘉賢大廈一個低層B室連一個車位，面積1,930方呎，以2,288萬元易手，呎價11,855元。北角寶馬山賽中湖大廈11座中層B室，單位面積1,260方呎，擁少量海景，中原豪宅李兆霖表示，現以2,075萬元連車位沽出，呎價16,468元，屬市價成交。買家為用家。