

黃下首誕九龍「4球」公屋

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)短短一周內公屋出現連環破頂潮，繼日前利東邨綠表呎售逾8,000元紀錄後，黃大仙下邨昨日錄得400萬元(未補價)成交，成為九龍首宗「4球」公屋，登上全港第二貴未補價公屋個案。

資助房屋升浪持續，世紀21富山地產黃澤龍表示，黃大仙下邨龍豐樓高層7室成交，單位實用面積544方呎，屬三房間隔。原開價418萬元，放盤一個月後，經議價以400萬元(未補價)易手，折合呎價7,353元。至於原業主2003年購入物業，當時作價30萬元(未補價)，轉售賬面獲利370萬元或逾12倍離場。

綠表平均呎價7353元

是次單位造價創九龍未補價公屋新高，晉身全港第二貴個案，僅次於6月香港仔華貴邨的405萬元(未補價)紀錄。至於全港第三貴為馬鞍山耀安邨於7月錄得的390萬元(未補價)個案，至此公屋王頭三甲之位，港九新界各佔一席。

居屋安寧花園破頂

另一方面，世紀21物業(將軍澳)魏仕良

表示，將軍澳居屋安寧花園3座高層F室成交，實用面積583方呎，新近獲區外綠表表用家以480萬元(未補價)承接，創屋苑綠表價新高，實用面積呎價8,233元，略高市價5%。

至於紅磡海濱南岸首錄逾千萬元成交，市場消息指，1座中層G室，面積593方呎，以1,030萬元易手，折合呎價17,369元，造價及呎價均創屋苑新高。

世宙業主蝕50萬沽

新近入伙的元朗世宙錄蝕讓個案，美聯物業張國成表示，1座低層F室，面積534方呎，單位以593萬元成交，呎價11,105元。原業主於去年4月以約620.1萬元購入上址，是次持貨逾一年即沽，然而成交涉及SSD稅款約59.3萬元由新買家支付，單計賬面原業主蝕約27.1萬元，連同其他使費料共蝕約50萬元。



■黃大仙下邨三房單位14年間升值逾12倍。資料圖片

公屋綠表造價排名

單位	面積(方呎)	造價(萬元)	呎價(元)
香港仔華貴邨華康樓高層7室	544	405	7,445
黃大仙下邨龍豐樓高層07室	544	400	7,353
馬鞍山耀安邨耀平樓高層10室	598	390	6,522
大圍顯徑邨顯貴樓高層15室	566	383	6,767
黃大仙鳳德邨鳳樓中層5室	489	359.8	7,358

資料來源：綜合市場消息

製表：記者 蘇洪鏘

珀御撥10伙周日售



■新地張卓秀敏表示，珀御即將推售的10伙單位中，9伙即供折實價低於500萬元。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)屯門珀御日前加價最多一成推出31伙，新地昨日公佈銷售安排，將於周日(8日)以先到先得形式發售其中10伙單位，折實價435.2萬元起。另一邊廂，太古地產卻將大嶼山長沙洋房項目WHITESANDS價格下調，減價幅度高至13.5%。

屯門珀御將於周日發售的10伙單位，包括7伙開房式、兩伙一房單位及1伙兩房單位，即供折實價由435.24萬至646.1萬元，即供折實平均呎價14,076元。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，上述10伙全屬未推出市場銷售的單位，除1伙單位外，其餘即供折實價全部低於

500萬元，對項目銷情有信心。珀御由開售至今已售249伙單位，套現逾12.7億元，平均呎價13,364元。

太古大嶼山洋房減價

另外，太古地產大嶼山長沙WHITESANDS昨日更新價單，將5號、8號及12號3幢洋房減價5.2%至13.5%不等，而減幅最大為8號洋房，由原來定價4889.9萬元下調至4,230萬元，減價近660萬元或13.5%，按單位面積1,954方呎計，最新呎價為21,648元。該3幢洋房將於下周一以先到先得形式發售。

新地代理總經理陳漢麟表示，將軍澳

日出康城晉海接下來會有兩輪銷售部署，包括今日發售32伙大單位、周六再發售328個單位。該328個單位將於周五截止登記，目前收票情況理想，最快周六、日會進行加推。

海之戀單位兩度撻訂

長實地產荃灣海之戀有單位兩度被撻訂，涉及8座18樓C室，面積391方呎，1房開隔，今年5月以674.6萬元售出，其後買家撻訂。及後發展商上月以708.3萬元再次售出單位，但新買家又撻訂，以5%訂金計，新買家料損失35.4萬元。發展商前後共殺訂逾69萬元。

全年一手登記衝2萬關

香港文匯報訊 本港今年新盤銷情普遍暢旺，利嘉閣地產研究部昨日表示，首三季累計錄得15,029宗一手住宅登記，預期第四季只要保持季度平均「水準」，全年錄2萬宗並非「沒可能的任務」。

上季買賣登記環比跌24%

該行據土地註冊處資料所得，全港第三季共錄得4,817宗一手住宅買賣登記，較次季減少24%，較今年首3季平均每季約5,000宗的登記略為遜色，但較首季的3,833宗則多出近26%。涉及登記額約506.70億元，較次季大減43%，回落至接近首季的低位。

第三季應市的新盤中，以荃灣區表現最為火熱，單是區內兩個主要新盤已合共錄得2,106宗登記，佔全港整體比例逾四成(43.7%)，分別為「海之戀」項目的1,156宗及「全·城匯」的950宗。當中「海之戀·愛炫美」更以1,141宗的登記量成為季內最熱賣的新盤，涉及登記總值127.63億元，平均每宗成交價約1,119萬元，並晉身為十大最活躍登記新盤之中，平均每宗成交價最高者。

利嘉閣：新盤將續魚貫登場

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，預期本季新盤將續魚貫登場，若餘下3個月平均每月有逾1,660宗登記的話，屆時將帶動全年一手新盤登記量衝破2萬宗的大關。

中原CSI創16周新高

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，中原經紀人指數CSI最新報68.95點，較上週的67.19點上升1.76點。本周CSI創16周新高，相信即將升穿70點水平，樓價走勢穩步向升。

近十周CSI七升三跌，持續高企於60點水平以上，上升趨勢明顯。CSI由59.71點低位反覆上升至68.95點，十周累計暫升9.24點，即將補回早前連跌七周共14.04點的跌幅。近四周CSI更徘徊於68點高位，繼續逼近70點水平。

十一周前CSI報59.71點，回落到今年的低位，兼且連跌七周，由70點以上，跌到60點水平。但CSI未有跌破50點好壞分界，預示樓價不會掉頭回落。而CCL亦在160點水平高位橫行，屬於高位整固。

中原經紀人指數CSI是中原地產前線經紀的意見調查，100點完全睇好，0點完全睇淡，50點是睇好或睇淡的分界，主要反映三周前的市況。

被質疑財務造假 西藏水資源反駁

香港文匯報訊(記者 張美婷)早前沽空機構Iceberg Research曾發表報告質疑西藏水資源(1115)的財務，認為該股不值得投資，料未來股價可能崩盤，並有退市的危機。西藏水資源昨日發公告稱，留意到近期有機構持續沽空公司的股票，並澄清Iceberg Research發出的指控報告毫無事實根據，屬於虛假指控、惡意誤導。西藏水資源昨跌1.33%，收報2.97元，成交2.16億元。

啤酒業務利潤受質疑

Iceberg Research於《西藏水資源：啤酒去哪兒？》報告中稱，西藏水資源旗下啤酒業務(青稞啤酒)為全球利潤率最高的啤酒廠，並指98%銷量位於西藏，不過該公司於西藏找不到相關啤酒業務，無法解釋其全球最高利潤率，又指飲用水業務嚴重隱瞞真實廣告費用等問題。

對於上述指控，西藏水資源昨日發公告還擊，公司指正如Iceberg Research報告的免責聲明所述：「在我們的報告和研究發佈之日，Iceberg Research可能在本文涵蓋的股票(期權、掉期和其他與股票有關的衍生工具)中具有空頭頭寸，因此如果被覆蓋的股票價格下降可能會實現收益。我們可以繼續在本報告所涉及的公司的證券交易中，無論我們在本文中提出的初步意見如何，我們都可以通過購買、出售、覆蓋短倉或以其他方式更改我們的頭寸或實質。」

或涉及虛假報告牟利

此外，該報告的免責聲明亦指出：「本報告和本文中包含的所有聲明均為Iceberg Research的意見，不是事實陳述。」西藏水資源指，虛假報告引致公司股價下跌，Iceberg Research可以通過交易公司股票或相關衍生工具獲得非法收益。

公告稱，公司認為買賣股票或空頭頭寸是正常的交易行為，但如任何人士藉發佈不實的虛假報告而牟取利益，這種非法行為應該予以譴責。

另外，集團稱，專注業務發展，不評論短期的股價變化，但對蓄意散佈不實消息、惡意誤導投資者、破壞市場秩序及任何藉此牟取不當收益的違法行為，必將採取一切必要措施和法律行動，並將向監管機構報告以進行調查。

羅兵咸籲推大灣區稅務優惠

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)羅兵咸永道就國家的粵港澳大灣區戰略發展規劃向港府提出多項建議，涉及便利本港企業及個人於大灣區工作及營商的稅務優惠。羅兵咸永道稅務合夥人王曉彥表示，透過體制改革或推出一些措施提供誘因，把港澳及外商的資金和人才吸引到大灣區其他城市，將大力促進整個區域的經濟發展，並有望於2030年前後，成為全球最大的灣區經濟。

針對企業方面的建議，羅兵咸永道提出通過協定改進香港和內地的雙邊稅收政策，以促進粵港澳大灣區內的資本、人口、貨物和服務的跨境流動，例如允許港企於大灣區內設立分公司，從而改變徵稅辦法，降低稅務負擔。

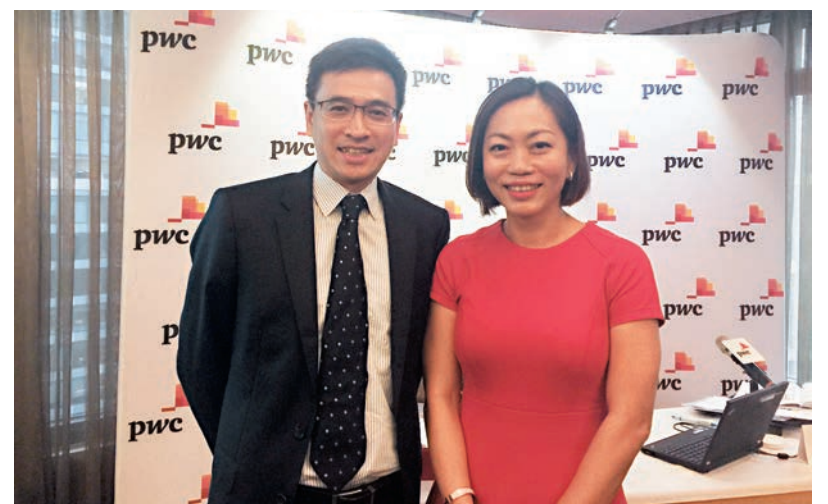
企業及個人補貼鼓勵投資

羅兵咸永道稅務合夥人崔慶昭表示，企業方面，可考慮香港公司如果在內地大灣區內構成常設機構，內地就歸屬於常設機構的利潤僅徵收16.5%的企業所得稅，而非25%。

另外，考慮擴大香港利得稅研發費用扣除範圍，允許研發費用加計扣除。對於個別行業如軟件、醫藥、研發中心、資訊服務及科技服

務等，在一定期間內免徵或減徵香港利得稅，並給予獎勵補貼，以及出合更有競爭力的吸引地區總部的利得稅政策，以鼓勵更多企業在大灣區投資。

個人方面，羅兵咸永道建議，對於在大灣區內全職工作的香港居民，在內地僅徵收不低於15%的內地個人所得稅；針對受僱於香港企業而經常需要在大灣區出差工作的香港居民，建議可對其在內地僅徵收不低於15%的內地個人所得稅，或就出差的全額收入僅在香港繳納薪俸稅，不需在內地徵稅。另外，建議香港和內地簽訂雙邊社會保障協定，讓已在香港繳納強積金供款的香港居民，在內地工作時，可明確免予繳納社保，以減低內地員工成本。



■王曉彥(右)表示，希望港府透過體制改革或提供誘因，把港澳及外商的資金和人才吸引到大灣區城市。旁為崔慶昭。記者吳婉玲攝

崔慶昭表示，所提供的稅務建議牽涉到中央政府及香港政府，需要雙方協商才能成事，認為香港政府應主動向內地接洽。他稱有信心建議會被接納，因為有見新任首林鄭月娥正籌備落實「兩級制」利得稅，反映港府有聽取業界提出的建議。

港府宜主動與內地協商

他強調，減稅措施未必會令政府收入減少，反而會增加投資量，有

助經濟發展，期望港府可以考慮及接納是次所提出的大灣區稅務建議。

他指，稅務優惠並非等同稅務改革，可仿效橫琴及前海的方式，先徵稅後補貼，認為同樣能對企業提供優惠。

他續稱，大灣區有勞動人口、土地及完善的運輸物流，吸引外資進駐。他又透露，有美資企業有意在當地發展高技術業務，對大灣區發展感到興趣。

寶威1.2億入股澳洲礦業公司

香港文匯報訊 寶威控股(0024)昨宣佈，旗下寶威物料(BCL)與新加坡上市公司Alliance Mineral Assets Limited(AMAL)簽訂認購協議。BCL將以總代價1,957.5萬澳元(約1.2億港元)，認購約7,481萬股認購股份，約佔經擴大後已發行股本約13.47%權益。

AMAL為一間澳洲礦業公司，專門開發及開採鋰和鉬資源以及相關產品。AMAL擁有西澳巴爾德山(BaldHill)鋰、鉬礦的權益，以及擁有其中鋰項目50%權益。BCL與AMAL於今年4月簽訂獨家包銷鉬精礦合約，獲得巴爾德山所出產的鉬精礦為期五年的獨家包銷及續後五年優先購買的權利。

寶威主席陳城表示，AMAL在巴爾德山開展之鉬礦項目將於2018年第一季度開始出產鉬精礦，具有良好的長遠發展前景。通過股份認購，不僅可保障集團在包銷合同方面的權益，更可享受AMAL股份在日後的增值機會和空間，符合公司鉬資源業務的戰略發展方向，並有利集團及股東的整體利益。

瑞信：定向降準導引資金流向實體

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)人民銀行預告明年實施定向降準，大部分內銀存款準備金率或可降低0.5個百分點，瑞信亞太區私人銀行董事總經理兼大中華區副主席陶冬昨日形容，定向降準是一項創新政策，人行此舉意味「無意放水」，只是希望將資金導向實體經濟，料短期內對內地經濟的影響有限。

內地不缺水不缺流動性

陶冬認為，內地擬實施定向降準

背後帶出數個強烈信息，包括「內地不缺水、不缺流動性及人行無意放水」，相信定向降準只是試圖改變銀行貸款走向，而非增加流動性。他指，非銀行金融機構貸款是過去幾年各式各樣炒作熱錢的源頭及房地產泡沫的溫床，是次定向降準並未有提及非銀行金融機構，反映此貸款方式不獲認同。

他續稱，定向降準在公佈消息後三個月才生效，與內地推行其他措施即時生效有別，目的是為了引導

及鼓勵銀行按其政策方針放貸，對於是次政策到底能為實體經濟帶來多大影響，他認為企業會視乎營商環境才決定借貸發展，因此能否為實體經濟帶來影響，不僅取決於人行措施，更取決於內地營商環境的改變。

陶冬：明年GDP增速放緩至6.4%

陶冬又提到，內地次季GDP增長約6.9%，優於外界預期的6.8%，預期明年GDP將進一步放緩至約

6.4%，而由於內地民眾消費習慣改變，未來10至15年消費將會逐漸取代房地產主導經濟，中長期而言GDP增長或減慢至4%。

對於即將召開的十九大，他相信不會有重大政策的改變，大方向是繼續推行去槓桿措施、加速国企改革等，他不認同国企改革方案是倒退發展，反而認為國家嘗試推行不同改革方案是好事。他又預期人民幣匯價將保持穩定，料今年底人民幣兌美元達6.55算，未來12個月或貶至6.7。