

梁志堅：政府對BSD「有得傾」

地產建設商會早前就「雙辣招」提出4招反建議兩周後，昨與政府正式首度溝通，超過15間發展商撐場，商會執委會主席梁志堅會後表示，雙方態度溫和，政府對個別買家印花稅(BSD)的建議表示「有得傾」。

超過15間發展商昨日陸續抵達政府總部，與政府運輸及房屋局常任秘書長栢志高會晤，討論早前商會提出的4招反建議，經歷長達兩個半小時的會議，身兼商會執委會主席的會德豐(00020)副主席梁志堅會後表示，雙方已就商會早前提出的建議交換意見，政府態度溫和，並稱對該會針對BSD提出的多項建議可作個別考慮，但未有最終定案。

梁續說，不會對政府設下任何底線，提出意見是商會責任，期待政府回覆，重申冀政府為BSD訂立「日落條款」，講明撤銷有關措施的時限，但未有透露若政府拒絕建議，是否有後備方案。

另有消息指出政府態度強硬，除考慮收購舊樓有機會豁免BSD外，其餘提議一律拒諸門外，梁志堅稱「未聽過」。

據有份與會的地產商代表稱，開會氣氛平淡，會員大致集中表達對BSD的關注，當中細節有值得斟酌，例如本地公司董事是香港永久性居民，以公司名義置業是否需要支付BSD，又如何證明該公司董事或股東擁有三粒星的永久居留權等技術問題，有商討餘地。

運輸及房屋局發言人回應傳媒查詢時表示，政府昨午就應對樓市過熱的新措施與香港地產建設商會會面。發言人表示，當局已小心聆聽商會的意見，並將於草擬有關落實加強版額外印花稅及買家印花稅的法案時，詳細考慮商會的意見。該局現時的計劃是於明年1月向立法會提交《2013年印花稅(修訂)條例草案》。

官涌街住宅「天地」惹14財團爭 澳洲基金來港搶地

買家印花稅(BSD)打室舊樓併購，發展商陣陣瘋搶市區蚊型地，令大批「初哥」突然湧入賣地戰場。昨天截標的佐敦官涌街商住「天地」，挾低入場門檻優勢，勁獲14份標書，除冷門發展商外，連澳洲基金亦首度殺入香港搶地，情況罕見，而不斷有供應的將軍澳區第68A1區限量地亦獲6份標書，符合預期。

本報記者 林惠芳

政府10月底推出「雙辣招」後迄今，已有5幅住宅地皮截標，全部均惹來地產商爭相。當中，屬於今季賣地計劃內唯一的市區商業及住宅地——佐敦官涌街7號，挾涉及銀碼較細、兼鄰近未來高鐵路及現時西鐵柯士甸站的優勢，昨天吸引各路發展商群起爭奪。

除了信置(00083)、新世界(00017)及嘉華(00173)等投地常客外，該地盤還吸引了英皇國際(00163)、百利保(00617)、宏基資本(02288)、香港興業(00480)、宏安(01222)、寶聲集團及澳洲基金等參與，部分財團更屬首次競投官地。

大中小型財團上演激戰

當中，首次殺入香港投地的澳洲基金，為在本港住宅市場大展拳腳，委託高力國際進行估值及分析，高力國際物業投資服務高級董事麥子興透露，該澳洲基金由數名投資者合作組成，一直活躍於悉尼的房地產市場，今次是首度在港競投政府地皮。

此外，一直從事裝修行業的宏基資本，見旗下觀塘海濱道宏基資本大廈銷情理想，遂貪圖味味輝過住宅分杯羹，該公司財務總裁葉振國表示，不擔心政府的買家印花稅(BSD)措施，因為官涌街投資額細，位置理想，即使長線持有亦風險不高。

數十年來以出租物業為主要業務的寶聲集團，繼今年初夥拍其士國際(00025)投得市建局土瓜灣浙江街與下鄉道項目後，昨天亦獨資競投官涌街地皮，寶聲集團主席陳耀璋、副主席陳耀陽等，屬陳樹渠家族成員。

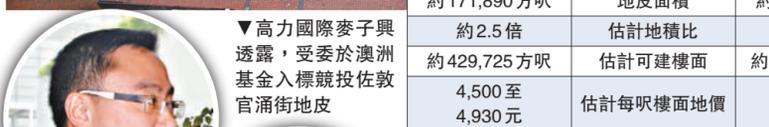
68A1區地共接6份標書

一向無寶不落的英皇國際，昨天就官涌街項目遞交標書。英皇地產高級物業主任施穎怡表示，官涌街項目鄰近尖沙咀區，屬商住發展，符合公司策略，所以今次獨資競投。

受BSD拖累，有發展商坦言棄購舊樓變陣買地



紅色框為佐敦官涌街7號地皮位置



▲高力國際麥子興透露，受委於澳洲基金入標競投佐敦官涌街地皮

▲宏基資本葉振國說，公司一直從事裝修業務，最近轉型涉足房地產發展

兩幅昨日入標地皮資料		
將軍澳第68A1區	地點	佐敦官涌街7號
住宅(丙類)	用途	住宅(甲類)
約171,890方呎	地皮面積	約2,917方呎
約2.5倍	估計地積比	約8.9倍
約429,725方呎	估計可建樓面	約26,275方呎
4,500至4,930元	估計每呎樓面地價	6,318至7,992元
19.34億至21.18億元	估計地價	1.6億至2.1億元
長實、新地、信置、會德豐、麗新及嘉華	入標發展商	英皇、百利保、宏基資本、澳洲基金、寶聲、宏安、香港興業、嘉華、信置及新世界

。安物業助理總經理楊桂玲說，政府推出BSD後，仍未釐清公司名義併購舊樓的徵收準則，所以公司計劃未來會主力競投中小型市區地皮，她相信不少中小型發展商亦會循相同方向吸地，不排除令市區蚊型地價愈抬愈高。

官涌街7號商住地皮，佔地2920方呎，總可建樓面約2.63萬方呎，住宅佔2.19萬方呎，市場估值1.6億至2.1億元，每呎地價約6318至7992元。

至於將軍澳第68A1區臨海「限量」地，昨天共獲6份標書，數量與早前截標的68A2區地王相同。據了解，長實、新地、嘉華、會德豐、信置及麗新均

獨資入標。

麗新郭炳湘今次無合作

麗新發展副總裁潘銳民表示，倘若成功競投第68A1區地皮，可與早前中標的68A2區地皮一同發展，發揮協同效應，被問到今次放棄夥拍新地非執行董事郭炳湘合作，他回應稱基於公司政策決定，並重申今次按市場形勢出價競投。

將軍澳68A1區海景地皮，最少須建400伙，總可建樓面42.97萬方呎，估值19.34億至21.18億元，每呎地價4500至4930元。

CCL「辣招」後連跌3周

政府10月底拋出「雙辣招」後，樓價立竿見影。反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)，最新報114.38點，按周跌0.59%，已經連跌3周，比出招前高位回落2.08%，當中以港島區跌勢最急，區內樓價連跌2周累跌4.38%。

中原研究部高級聯席董事黃良昇指，CCL連跌3星期，最新報114.38點，按周跌0.59%，與出招前高位則回落2.08%。本周指數主要反映政府出招後第3星期市況，該行預期，如果成交量持續偏低，預期本年年底樓價或從高位調整半成至一成。

各區大型屋苑樓價指數方面，港島區最新報119.86點，按周跌2.79%，該區已連跌兩周，累跌4.38%；新界西則報95.53點，按周回落0.29%，兩周累計跌幅則為0.99%。不過九龍區樓價不跌反升，連續上升兩星期，最新報114.48點，按周升0.66%；新界東樓價亦按周升1.35%至111.72點。

另外，差餉物業估價署發表物業報告，今年10月份整體住宅樓價又創新高，最新報223.2點，按月再升2.6%，當中以面積400方呎以下的上車盤升幅最強，按月急漲3.2%，反觀面積逾1722方呎的大單位表現最遜，按月升不足1%。而今年截至10月底，整體住宅樓價已較年初累升23.2%。租金方面，據差估署資料，今年10月份整體住宅租金按月升1.1%，首10個月累計升幅9.9%。

另一方面，二手市場樓價氣氛有所改善。中原地產分析稱，周末十大屋苑共錄得1030組預約睇樓客，按周回升16%。不過中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，現時業主叫價態度仍然強硬，普遍只願提供3至5%議價空間，令成交宗數於低位徘徊。他相信，交投淡靜的局面將持續至新年過後。

尚匯呎價3.46萬創新高

恒地(00012)灣仔尚匯38樓C室昨日上載價單，售價5520萬元，面積1591方呎，呎價3.46萬元創該盤新高，據悉已獲洽購。

另外，新地(00016)九龍站天璽星鑽高層C室，面積711方呎，剛以1777.5萬元沽出，呎價2.5萬元。九龍城匯賢閣昨日再沽出3伙，全為20樓以上，售價逾1000萬元，現金回贈3.75%名額只餘2個。新世界(00017)夥恒地的元朗尚悅沽出1伙。

深9海景戶呎租45元

近日住宅租務交投活躍。據代理表示，黃竹坑深灣9號中層複式海景戶，新近獲同區客以月租6.3萬元承租，呎租45元，為該盤入伙以來首宗租務成交。

黃竹坑深灣9號近日入伙，中原助理區域聯席董事會永生表示，深灣9號2座中層C室複式海景戶，面積1402方呎，3房套房間隔，新近以月租6.3萬元租出。據了解，新租客為南區客，在深灣9號開售之初，已鍾情該類單位，惟發展商並無開放同類示範單位，因「無樓睇」下唯有暫緩入市，近日見有業主放租上址，遂承租單位自住，或考慮之後轉租為買。單位業主則在2011年12月以2835.9萬元一手購入物業，是次租出單位回報約2.7厘。



▲宏基資本大廈為宏基資本首個發展項目

時富沽商廈全層賺2940萬

東九龍商廈短炒氣氛熾熱，原先聲稱購入商廈自用的用家，亦紛紛摸售單位套現。消息稱，時富金融(00510)將原擬自用的觀塘宏基資本大廈22樓全層，新近連車位以逾1.44億元摸出，1個月連賺2940萬元，呎價則高達1.2萬元，創區內商廈呎價新高，較舊紀錄高出7%。

東九龍商廈呎價再創新高，市場消息稱，觀塘宏基資本大廈22樓全層，面積12060方呎，連4個車位以1.447億元成交，成交呎價高達1.2萬元，貴絕東九龍。資料顯示，東九龍之前呎價最貴的商廈九龍灣德京中心A座19樓A及B室，另連兩個車位，面積共6071方呎，呎價1.12萬元，新紀錄較之前高7%。

有代理稱，今次易手的單位雖有半邊可望海景，但景觀仍遜於德京中心最貴單位，故今次成交價可謂相當理想。

至於沽出該層寫字樓的原業主為時富金融，在上月10日才向發展商宏基資本(02288)購入該廈21及22樓連8個車位，作價約2.3億元。當時時富金融通告稱，公司認為購入上址作「集團在業務及營運的辦公室之用」，惟不足1個月即告摸出。據悉，其中22樓連4個車位作價約為1.1532億元，是次轉售帳面獲

利多達2940.3萬元，升值25%。資料顯示，時富金融僅就該層樓面向發展商支付樓價一成，即1153.2萬元訂金。

另有消息透露，時富金融目前仍然持有的21樓全層，面積12007方呎，目前叫價1.56億元連4個車位放售，呎價達1.3萬元，惟未知時富金融最終會否保留物業自用。

區內代理稱，宏基資本大廈不少業主在購入單位之後，隨即放售物業，不過由於成交長期，普遍售價而沽。據悉，現時該廈仍有約5層放盤，代理相信成交將陸續有來。

另外，質素較遜的細價商廈亦錄破頂成交，消息稱，上環成基商業中心35樓02室，面積707方呎，以呎價9310元易手，呎價創該廈新高，涉資658萬元。

舖市方面，由資深投資者尹柏權等人持有的尖沙咀百樂酒店1至3樓DNA商場，市傳會在明年1月中推售，每層共有200個舖位，平均每個面積100方呎。消息稱，各層呎價介乎4.5萬至5.5萬元不等，估計總市值約10億元。據悉，現有租客會在月底交舖，明年1月1日正式封場。

上期開獎結果及派彩

頭獎：每注派 \$64,521,730 (1注中)

二獎：每注派 \$2,265,030 (2注中)

三獎：每注派 \$92,560 (130.5注中)

四獎：\$9,600 (固定)

五獎：\$640 (固定)

六獎：\$320 (固定)

七獎：\$40 (固定)

特碼親膽

11 31

無多寶獎金

旺門號碼 10 13 20 47 48

10期或以上盲門 5 14 19 25 29 33 35 42

今期提供 10 13 15 20 37 39

上期開獎日期 6/12/2012 今晚開獎時間 9時30分 下次開獎日期 11/12/2012

資料庫

2012年開獎次數 22

最近20期開獎次數 5

摸出號碼相隔期數 0

3 40 47

20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49

六合彩 改為49個號碼後

每一號碼摸出次數

(二〇〇二年七月四日開始)

① 229 ② 218 ③ 206

④ 225 ⑤ 228 ⑥ 236

⑦ 228 ⑧ 210 ⑨ 247

⑩ 257 ⑪ 217 ⑫ 208

⑬ 236 ⑭ 222 ⑮ 211

⑯ 205 ⑰ 224 ⑱ 211

⑲ 192 ⑳ 214 ㉑ 215

㉒ 251 ㉓ 203 ㉔ 229

㉕ 190 ㉖ 213 ㉗ 199

㉘ 217 ㉙ 213 ㉚ 228

㉛ 221 ㉜ 201 ㉝ 215

㉞ 213 ㉟ 225 ㊱ 211

㊲ 226 ㊳ 223 ㊴ 212

㊵ 225 ㊶ 227 ㊷ 226

㊸ 217 ㊹ 191 ㊺ 214

㊻ 193 ㊼ 209 ㊽ 231

㊾ 240

最近十期紀錄

第132期 11月15日：18 20 36 41 46 48 + 21 230 大單

第133期 11月17日：7 12 24 39 43 48 + 30 203 大雙

第134期 11月20日：2 11 20 37 45 47 + 13 175 大單

第135期 11月22日：9 22 26 30 44 49 + 31 211 大單

第136期 11月24日：2 3 4 15 23 40 + 13 100 小單

第137期 11月27日：8 20 21 24 34 47 + 10 164 小雙

第138期 11月29日：13 17 26 28 34 + 6 156 小雙

第139期 12月1日：10 16 17 27 36 38 + 47 191 大單

第140期 12月4日：7 10 11 18 37 47 + 4 134 小雙

第141期 12月6日：1 6 38 41 43 45 + 48 222 大雙

最近十期號碼開獎走勢圖

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49

18 20 21

7 12 24 30 36 41 46 48

2 11 13 20 22 26 30 31 37 45 47

9 22 26 30 31 44 49

2 3 4 13 15 23 40

8 10 20 21 24 34 47

6 13 17 26 28 32 34

10 16 17 27 36 38 47

4 7 10 11 18 27 36 38 47

1 6 38 41 43 45 48

38 41 43 45 48