

德田綠表辣貨兩年漲四倍

公屋價按年爆升27%跑贏大市

樓市狂潮撻着公屋升爆燈，樓市驚爆綠表公屋「食辣」仍勁賺四倍。藍田德田邨一伙2013年入價僅15.85萬元的綠表公屋「弄豬盤」，上月以76.8萬元沽出，扣除10%額外印花稅（SSD）後，業主持貨兩年多仍狂賺逾50萬元或四倍，堪稱升幅王；另邊廂，代理稱二手公屋平均售價按月爆升8.4%，單月飆逾8%，按年更狂升27%跑贏大市，升幅跑贏私樓，平均售價升至245萬元的歷史新高。

本報記者 梁穎賢 林惠芳

德田邨德敬樓低層04室，面積230方呎，房委會資料顯示單位於上月以76.8萬元綠表價賣出，實呎3339元，相對現時所有樓盤實呎價過萬元又或公屋「開開地」過一球完全毫不起眼。

然而，驚爆單位於加強版辣稅實施後的2013年4月買入，業主持貨不足三年要食辣，需硬啃10%辣稅，扣除辣稅及經紀佣金等，持貨兩年多竟賺逾50萬元或四倍。

前年首期2500元做業主

翻查土地註冊處資料，陳姓業主2013年4月以15.85萬元買入，同月再向永亨承造95%按揭，借貸15.6萬元，首期僅2500元做業主，相對現時瘋狂的樓市，倘樓價保持平穩，上址入價及首期之低未算空前但肯定絕後，在現今百物騰貴的新世代，2500元未必夠一名80或90後買一對名牌波鞋或一部像樣的智能手機，市場人士直言「幾耐未聽過2500元做業主，肯定成為上車奇譚的絕響」。

事實上，社會人士當年已關注到政府決定擴展居屋計劃至第二市場至白表買家，或引致該類市場出現炒賣情況，不過當局一心以辣稅遏止炒賣，可惜樓價卻反高潮地越壓越升，公屋升勢更動過私樓。

私人住宅樓價持續飆升，上車客將價就貨，惟有退而求其次買二手公屋，令一向罕有放盤的公屋爭崩頭，造價失控飆升。據中原地產統計，今年五月份二手公屋共錄40宗買賣登記（包括未補價的綠表和已補價的白表公屋），在僧多粥少下，平均每宗公屋成交價達244.3萬元創歷史新高，較四月份的225.3萬元急升8.4%，若與去年五月份平均每宗192.4萬元比較，更按年大幅上升27%。

恒安邨撻訂再賣貴20萬

公屋急速破頂，公屋王亦不斷執位。據土地註冊處資料，馬鞍山恒安邨海樓高層07室，實用面積443方呎，早前獲買家以380萬元購入後，業主突然撻訂再以400萬元賣出，較撻訂前賣貴20萬元，成為新界區公屋造價次高，僅次於將軍澳寶林邨的430萬元紀錄。

與此同時，二居屋亦不遑多讓，市場消息指出，青衣偉景花園四座中高層E室，實用面積694方呎，建築面積825方呎，連地價以698萬元賣出，創青衣居屋造價歷史新高。



▼德田邨驚爆「食辣」綠表公屋

四叔擬售十億西營盤商廈

經常將「買股好過買樓」掛於嘴邊的恒地（00012）主席李兆基（人稱四叔），近年主動放售其私人所持物業，特設一個搭建示範單位，短期內開放予有興趣人士參觀。李主席所持有的寫字樓連舖位，總市值約十億元。

該幢現名為威華商業中心的商廈物業，位於威利麻街六號，於1996年獲批入伙紙，只會售出五個單位，便一直收租至今。現卻決定將物業翻新折售。

恒地營業（二）部總經理韓家輝表示，該廈地下至26樓，李主席所持有的樓面約7.7萬方呎，涉及地下至二樓商舖及115個寫字樓單位。現計劃內開始，分階段出售三樓以上的寫字樓單位，至於地下至二樓的商舖，暫未有租售意向。

因為該廈剛展開翻新工程，預料花費約一億元，及可於明年八月底完成，現特設一個搭建示範單位，短期內開放予有興趣人士參觀。李主席所持有的寫字樓連舖位，總市值約十億元。

該廈的寫字樓單位建築面積約500多至700多方呎不等，示範單位則為建築面積578方呎，實用441方呎，內有廁所，和一系列附設微波爐、紅酒櫃、電磁爐及雪櫃等設備，韓氏指，有關家電，或隨後出售。

四叔剛於業績會後再重申他一直堅持的炒股好過炒樓的論調，個人亦不時將物業出售，除上述商廈後，去年亦將持有收租逾十年的尖沙咀棉登徑服務式住宅，翻新出售。

另外，恒隆地產（00101）銅鑼灣 Fashion Walk室內商場剛翻新及重組商戶組合完成，有關翻新支出約達三億元。

青衣車位一個月輪九萬

另一方面，車位越炒越貴，鑲金重但不是人人有得賺，青衣翠怡花園地下雙號車位剛以100萬元易手，業主四月底入價109萬元，極速一個月炒樓輪九萬元。

車位近期鑲金重，炒賣車位死灰復燃，不少炒家近期炒車位賺大錢，但實在並非每區車位有得炒，供應多但需少的屋苑容易炒燬。土地註冊處資料顯示，青衣翠怡花園地下雙號車位，四月二十二日由梁姓買家以109萬元買入，持貨不足一個月，極速於六月三日以100萬元蝕沽，1個月炒樓「唔唔」九萬元。



▲韓家輝稱，西營盤威華商業中心預計明年八月完成翻新工程 大公報攝

億京觀塘三商廈速套38億

【大公報訊】億京集團今年連環拆售觀塘商廈，旗下觀塘「三寶」迄今套現已達38億元，其中駿業街56號已售30%，平均呎價1.2萬元，以樓上舖最受歡迎。趁舖位當旺，旗下天水圍酒店商場部分亦計劃拆售，意向呎價四萬元。

億京發展項目策劃經理黎裕宗表示，旗下觀塘三個商業項目包括成業街10號、創業街15號及駿業街56號，分別已售25至30%樓面，合共套現近38億元。其中，駿業街56號已售樓面近30%，以商舖層為主，平均呎價1.2萬元。

據了解，該廈地下至2樓及11樓至18樓為商舖樓面，有101個舖位，面積由447至3220方呎，現時2樓以下商舖只餘1伙可售，11至15樓商舖則有67伙，呎價10850元起。至於20至39樓的寫字樓，有154個

單幢樓也破頂田灣呎售1.47萬

【大公報訊】樓市破頂潮蔓延至單幢樓，一向鮮有交投的西半山怡富閣，有343方呎單位以實呎逾1.5萬元沽，樓價528萬元雙破頂；香港仔田灣南景花園有一房戶呎價更賣1.47萬元，創田灣區單幢樓呎價新高。

市場消息透露，西半山怡富閣低層B室，實用面積343方呎，建築面積470方呎，以528萬元易手，折合實用呎價達15394元，創該廈入伙30年來的樓價及呎價新高。據了解，原業主於2010年以317萬元購入上址，帳面大賺211萬元。

中原地產副區域營業經理周世康透露，田灣南景花園高層D室，實用面積254方呎，建築面積376方呎，採一房兩廳，以375萬元易手，實呎14764元，創同區單幢物業呎價新高。據了解，原業主於2008年1月以128萬元買入單位，帳面獲利247萬元。

黃大仙單幢樓也破頂。富誠地產營業董事林栢榮表示，黃大仙長春大廈中層H室，實用面積543方呎，建築面積691方呎，採三房兩廳間隔，日前以518萬元沽出，創該廈入伙40年來造價新高，單位折合實用呎價9539元。據了解，買家為區內換樓客，原業主於2003年以130萬元購入上址，帳面獲利388萬元。



▲田兆源（左）指出，帝景灣售樓紙可望短期內獲批，旁為助理總經理朱美儀

【大公報訊】記者梁穎賢報道：全民皆搶下，新盤幾乎逢盤必清，多個新盤隨時候命。信和置業（00083）今年第二個全新盤將軍澳帝景灣，預料短期內取得售樓紙，連隨開放示範單位及派樓書，月內必搶攻，首批推最少110伙。

信置營業部聯席董事田兆源表示，帝景灣預售樓花同意書料可短期內獲批，連隨開放於尖沙咀中心的兩個交樓標準及三個有裝修示範單位及上載樓書，隨時準備候命，本月有機開售，按照一手新例，首批推20%即最少110伙。

九龍城曉薈加推七伙

田表示，帝景灣由七幢物業組成，樓高8至17層，屬低密度臨海樓盤，總數536伙，主打兩房戶約佔60%，實用面積約490至600方呎；三房戶約佔25%，實用面積約720至1020方呎；實用約350至460方呎的一房戶約佔9%；四房戶約佔6%，實用面積約1070至1180方呎；項目約10%為特色戶，計有連平台、天台及花園戶，預計明年11月底落成。項目另設約七萬方呎商場，配合前臨海濱長廊的地理優勢，將引入特色食肆。

此外，恒地（00012）九龍城曉薈加推七伙，面積由188至438方呎，售價由537.8萬至1153.1萬元，呎價最貴28606元，為三座A室的開放式單位，只得188方呎，越細越貴，扣除發展商提供即供8%折扣及7%作為從印花稅回贈優惠，折實呎價24475元，折實入場460萬元。

天鑄最快於下周開價

另一方面，馬不停蹄宣傳的新地（00016）何文田天鑄，一個以六座21樓A室作藍本的示範單位於正式開放前率先向傳媒發放相片局部曝光。單位實用2018方呎，包括私家升降機大堂、開放式廚房以及主人房套廁相片，該盤最快下周開價，月內開賣。

藝人蜂擁入市買磚頭，市傳早前已參觀過新地朗爾灣的蔡少芬，昨日再現身地盤，消息稱落實買入迪維尼亞大道雙號屋洋房，面積1694方呎，據成交紀錄顯示，折實售價2633.9萬元，呎價15548元。

上月申售樓花僅14伙挫99%

【大公報訊】記者林志光報道：發展商經過多月趕入申請住宅樓花預售後，上月新增申請的單位數目大幅回落，僅14伙，較前月大跌逾99.3%。另外太古地產（01972）發展的大嶼山長沙獨立屋項目則獲批預售。

去年一手樓銷情大旺，發展商賣樓順利，亦促使他們加快向政府申請樓花預售的步伐，單過去一年，便增加了逾1.5萬伙申請預售，平均每月逾1200伙。即使是四月份，在該月新申請預售的單位更達2140伙，涉及4個樓盤。

發展商可能是經過一輪衝刺後，上月未有項目及時補充申請，致令上月份僅得由英皇國際（00163）發展的屯門小欖冠發街小型項目，向政府提交預售申請，涉及14個單位，不單較前月跌逾99.3%，亦是去年一月至今今年五月，單月的新低數字。

冠發街地皮是英皇於2012年斥

資1.8億元投得，之前獲批興建14幢連車庫共三層高獨立屋，涉及樓面近3.9萬方呎，發展商預計總投資約四億元。

此外，政府上月批出三個住宅盤的樓花預售書，涉及637伙，當中百利保（00617）及富豪（00078）發展的元朗丹桂村項目，其分層住宅尚築，已安排於本週六推售；新世界（00017）與市建局合作發展的旺角SKYPARK，亦部署於本月推售。

至於太古地產發展的長沙嶼南道160號獨立屋項目WHITESANDS，涉28伙，發展商早前已明言項目已取得入伙紙，正進行單位內部裝修，將提供兩個附有裝修的示範單位，預計下半年以現樓方式發售。

由於上月批出預售的單位較新增申請為多，令累積待批預售的單位數目減少逾600伙。截至上月月底，地政總署正處理中的累積住宅樓花申請書有24份，涉及8829個住

宅單位，當中以新地（00016）佔最多，三個樓盤所涉單位數目達2664伙。其次是長實、新世界及嘉里建設（00683），各有近1400伙、1260伙及1100伙。

另外，該署正處理一份住宅轉讓同意書申請，為前月售罄的將軍澳藍濠天，涉及1648伙。



▲新世界與市建局合作發展的旺角SKYPARK，部署於本月推售 大公報記者林志光攝

中央政策組
招聘高級研究主任和研究主任
（非公務員職位空缺）

香港特別行政區政府中央政策組現公開招聘高級研究主任和研究主任。

中央政策組就公共政策事宜向行政長官及政府高層官員提供意見。作為政府內部的「智囊」，中央政策組須就不同範疇進行政策研究、分析不同政策方案及了解民情。

職位（1）－高級研究主任

入職條件：（a）持有（i）本港大學頒授的榮譽學位（成績良好）（尤以社會科學學位為佳），或具同等學歷；或（ii）本港大學頒授的深造學位（尤以社會科學學位為佳），或具同等學歷（持有本港大學頒授的博士學位或具同等學歷更佳）；（b）在取得學位後，具備不少於五年與學術或地區研究、公共政策或公共事務相關的研究或工作經驗；（c）對公共事務和政策有強烈興趣；以及（d）具良好的人際及溝通技巧，積極主動、獨立及有責任感。

職責：（a）進行特定研究計劃，並支援中央政策組就香港或內地的政治、社會、經濟事宜及／或民意和輿論及新媒體進行研究；（b）擬備參考資料摘要、專題分析和報告；以及（c）籌組專題小組和研討會。

薪酬：月薪\$47,224-\$63,364（視乎入職時所取得的學歷程度及具備的相關工作經驗而定）

職位（2）－研究主任

入職條件：（a）持有本港大學頒授的榮譽學位（成績良好）（尤以社會科學學位為佳），或具同等學歷；（b）在香港中學文憑考試或香港中學會考中國語文科和英國語文科考獲第2級或以上成績，或在2007年前的香港中學會考中國語文科和英國語文科（課程乙）考獲E級或以上成績，或具同等學歷；（c）在取得學位後，具備不少於三年相關學術研究或其他關於地區研究的工作經驗，或持有本港大學頒授的深造學位或具同等學歷；（d）能獨立處理跟進研究項目的工作；（e）具良好人際技巧；（f）對公共政策研究有強烈興趣；以及（g）熟悉電腦應用及精通普通話者更佳。

職責：（a）策劃和統籌資料搜集工作，包括與本地／海外大學、智囊組織和研究機構聯絡；（b）進行研究計劃；（c）提供研究支援，包括撰寫參考資料摘要、專題分析和報告；（d）協助籌組專題小組和研討會；以及（e）為多個研究委員會、工作小組和專責小組提供秘書支援服務。

薪酬：月薪\$31,098-\$39,737（視乎入職時所取得的學歷程度及具備的相關工作經驗而定）

註：曾於二零一三年十月或之後交還有關高級研究主任和研究主任申請表格〔G.F.340（Rev. 3/2013）〕的申請人無需就同一職位重新遞交申請。

聘用條款：獲錄用者將以非公務員合約條款聘用，合約為期兩年。

福利：獲錄用者如圖滿履行合約、而期間一直表現理想兼行為良好，可獲發約滿酬金。該筆酬金，連同政府根據《強制性公積金計劃條例》的規定為受聘人向強制性公積金計劃所作的供款，將相等於合約期所得底薪總額的15%。根據《僱傭條例》的規定，按適當情況，可享受休息日、法定假日、年假、產假、侍產假及疾病津貼。

申請手續：申請人須填妥申請表格〔G.F.340（Rev. 3/2013）〕，並擬備求職信和詳盡履歷。申請表格可於民政事務總署各區民政事務處及勞工處就業科索取，或從公務員事務局網站（www.cs.gov.hk）下載。填妥的申請表格、求職信和履歷，連同僱主推薦信副本和證明文件副本，須於截止申請日期或之前送達下址，並請於信封面寫上申請的職位名稱。申請人如欲申請多於一個上述職位，須就每一個職位遞交一份申請。申請人如獲選參加面試，通常會在截止申請日期後約六至八個星期內接到通知。如申請人未獲選參加面試，則可視作經已落選。

查詢地址：香港添馬添美道2號政府總部26樓中央政策組〔經辦人：行政主任〕。

查詢電話：2810 2380

截止申請日期：二零一五年六月十九日

附註：

- 除另有指明外，申請人於獲聘時必須已成為香港特別行政區永久性居民。
- 作為提供平等就業機會的僱主，政府致力消除在就業方面的歧視，所有符合基本入職條件的人士，不論其殘疾、性別、婚姻狀況、懷孕、年齡、家庭崗位、性傾向和種族，均可申請本欄內的職位。
- 如果符合訂明入職條件的應徵者人數眾多，招聘部門可以訂立篩選準則，甄選條件較佳的應徵者，以便進一步處理。在此情況下，只有獲篩選的應徵者會獲選參加招聘考試／面試。
- 政府的政策，是儘可能安排殘疾人士擔任適合的職位。殘疾人士申請職位，如其符合入職條件，毋須再經篩選，便會獲選參加面試／筆試。
- 持有本港以外學位／非香港考試及評核局頒授的學歷人士亦可申請，惟其學歷必須經過評審以確定是否與職位所要求的本地學歷水平相若。有關申請人須寄修業成績副本及證書副本到上述查詢地址。
- 在使用求職者所提供的個人資料時，中央政策組會嚴格遵守個人資料政策的規定，並在收到有關要求後，隨即提供一份有關政策的複本。關於此事，你可與中央政策組文書主任（總務）聯絡（地址見上文）。你亦可以傳真方式（號碼：2537 9083）向他提出要求。
- 本招聘廣告所載的職位空缺資料，也可於公務員事務局網站內閱覽，網址如下：http://www.cs.gov.hk。