

新財年全港供應增12% 好友無懼斥7500萬掃七單位 嘉匯次輪175伙再售罄

財政預算案延續施政報告大力增加土地供應精神，新財政年度供應多達3.2萬伙，比上年度2.86萬伙增加12%，全城懶理供應海量殺入或壓杯樓價，繼續喪搶。人氣區紅盤嘉華（00173）東九龍啟德嘉匯，昨次輪推出175伙（168伙公開發售、七伙標售），市傳六小時搶清，有指投資者佔40%，逾20組大手客掃貨，最勁一組近7500萬掃入標售的七伙，項目兩輪共383伙一件不留，吸金逾37億元。

大公報記者 梁穎賢

財政預算案大力增加供應，全城一於少理「搶得快好世界」，嘉匯昨日次輪推出168伙公開發售，又告爆倉，人龍又圍繞大堂打蛇餅排上街。

該盤繼續大手客優先揀樓，市傳多達逾20組豪客掃貨，該時段最勁一組買家斥6800萬元掃入六伙，另有不少組豪客掃入三至四伙，銷情熾熱狀況並不遜色於首輪瘋狂。

西半山尚璟短期內出擊

該盤昨日同時推出七伙標準戶招標，包括一座32樓D室、八座20樓A室F室，實用約372至797方呎，總實用3774方呎，據傳由一組本地買家一口氣掃入，涉資近7500萬元，連同標售的七伙在內，據悉該時段售約75伙。尚餘100伙則由散戶的B組客戶掃清，最後一伙由該組241號籌埋單，175伙約六小時被買家鯨吞，兩輪推出合共383伙全部售罄，佔項目總數900伙的43%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，該公司A1組買家出席率高達100%，其中一組客購入六伙，斥資近6800萬元，買家為港島區本地業主，看好啟德未來發展及升值潛力，相信項目沽清機會高。

對於供應陸續有來，嘉匯揀樓客鄭先生坦言對樓市充滿信心，樓價於去年已經

跌完，未來難再下跌，直言由1997年至今磚頭最穩陣，「就算買匯豐也輸到一仆一碌」。

樓市旺爆，新盤加速推進，會地旗下將軍澳南壓軸一擊今日命名，料部署下月發售。此外，永隆銀行創辦人伍氏家族的西半山尚璟，樓書昨日上載至一手銷售物業網站，意味短期內出擊。

項目提供38伙，實用面積由2028至2206方呎，六樓及頂樓各設兩伙連平台及連天台特色戶。

此外，新盤越加價越多人爭，九建（00034）紅磡環海，東岸早前撻訂的五伙，將其中三伙開放式加價，加幅由5%至8%不等，1C座8樓K室，實用216方呎，由舊價375.8萬元加至405.9萬元，呎價加至18792元，加幅8%最多；另1A座9樓N室，實用194方呎，由舊價382.1萬元加至401.3萬元，加幅半成，周日先到先得發售。

香島重售後錄首宗撻訂

此外，南豐位於筲箕灣新盤香島，錄得變相劈價6%重售後首宗撻訂，該單位為二座九樓F室，實用692方呎，本月11日以1270.886萬元售出，買家無簽正式買賣合約，預料遭發展商沒收訂金5%涉約63.5萬元。

意花園實呎23231元元朗洋房新高

【大公報訊】記者梁穎賢報道：長實地產（01113）今年頭炮牛潭尾意花園紅盤高開，前日截標的兩幢屋獲早前一名已買入該盤的買家斥7680萬元加碼掃入，其中一座實呎高見23231元，破元朗洋房新高。另恒地（00012）旗下粉嶺高爾夫球場旁的高爾夫·御苑特色戶及洋房查詢者衆，擬短期內招標。

該盤上周五首批28幢獨立屋一日清後，昨日截標的洛蔓大道19、20號獨立屋，亦獲同一組買家連環購入，涉資共7680萬元，當中洛蔓大道20號獨立屋（實用面積1950方呎）成交金額更屬項目的新高售價，成交價4530萬，呎價23231元，預料創元朗新高。據悉，該組買家早前已認購洛蔓大道12號獨立屋，是次再加碼購入兩幢，該組買家總共認購三幢獨立屋，涉資逾一億元。

長實助理首席經理（營業）何家欣表

示，意花園迄今已售出30幢獨立屋，套現逾7.8億元，發展商對銷情相當滿意，預料明日發售的20幢獨立屋銷情續理想。

高爾夫·御苑洋房擬標售

在特色戶備受追捧之下，恒地高爾夫·御苑特色戶及洋房查詢者衆。營業（二）部總經理韓家輝表示，該盤特色戶及洋房查詢者衆，不排除稍後推出個別單位招標發售。

而昨日主力推介的第一座28樓A室樓王之王的天池屋，實用面積1803方呎，四房雙套間隔，內置樓梯直上1120方呎的天台，該層更設有超過40呎長泳池，單位更特設50呎長觀景台，盡覽高爾夫球場全景，屬區內罕有。

韓家輝又稱，該盤已於昨日起一連三日，分批安排約400至500內地代理來港參觀示範單位。



▲韓家輝稱高爾夫·御苑短期內推出特色戶或洋房招標



▲何家欣稱意花園累售30座洋房，套現逾7.8億元

陳婉珍5700萬購黃竹坑地舖

【大公報訊】記者林志光報道：港鐵南港島線通車後，黃竹坑區交通網絡大幅改善，投資者看好區內前景，連名人亦陸續入市。由恒地（00012）等發展的黃竹坑環匯廣場，其中一個地舖連廣告牌及車位，獲賭王三太陳婉珍以5700萬元買入。

據土地註冊處資料，陳婉珍上月以5700萬元，購入黃竹坑環匯廣場地舖、廣告牌及一個車位，地舖面積約3337方呎，倘若扣除廣告牌及車位價值，料舖位呎價逾1.5萬元。

大埔洋房屋苑康樂園亦出現名人入市。根據土地註冊處資料，大埔康樂園康樂路東雙號洋房，實用面積1628方呎，本月初以2500萬元易手，實用呎價15356元，買家是以MC AULAY, ANDREW JAMES KADOORIE登記，跟嘉道理家族成員、現任嘉道理農場暨植物園主席麥哥利英文名相同。

據了解，原業主於1988年以165萬元購入上址，持貨約28年，帳面勁賺2335萬元，賺幅超過14倍。



▲嘉華東九龍啟德嘉匯，昨次輪推出175伙又清袋，該項目兩輪共383伙一件不留，吸金逾37億元。嘉華國際總經理（香港地產）溫偉明自然笑逐顏開

預算案增供應 地產界同聲讚好

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新一份財政預算案供應繼續大力增加，地產界異口同聲叫好，對樓市起穩定作用，料短期對樓價影響不大。

長實地產（01113）執行董事趙國雄稱，多提供土地興建住宅當然是好事，但是預計短期內住宅供應不會大幅度增加，對短期樓價影響不大。

恒地（00012）營業（二）部總經理韓家輝亦謂，增加土地供應是政府大方向，認為屬好事，料樓市將穩定發展。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表

示，新財案延長居所貸款利息扣除年期至20年，可算是雙倍印花稅措施後，對長線投資者的「一點甜」。香港置業行政總裁李志成認為，延長居所貸款利息扣稅年期，可適度減輕市民置業負擔，屬利好樓市措施，惟涉及金額有限，相信不會對樓市帶來太大刺激作用。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，雖然新財案預計未來五年，平均每年私樓落成量逾兩萬伙，但在經濟環境穩定、加息幅度不大的情況下，他相信市場可以消化一手供應。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，新財案在樓市方面並無新措施，也沒加辣也沒減辣，可算是無招勝有招，而未來三、四年有9.4萬伙一手供應，有助平衡市場需求，料可令樓價升勢有所降溫，市民亦較易入市。

對於新財案的樓宇復修支援，香港房屋經理學會會長陳志球博士表示，政府將預留三億元讓業主以優惠費用參加市建局的「招標安」樓宇復修促進服務，料可吸引更多業主為樓宇進行復修，長遠有助提升整體樓宇的安全，改善市民居住質素。

批地建屋量逾兩萬伙年減22%

【大公報訊】記者林志光報道：由於過去一年不少鐵路上蓋供應未有推出，市場主要由政府供地，故即使去年經政府賣地而可建的單位量超過1.5萬伙，按年瀕近一倍，但政府總批地建屋量，卻按年減近22%，只有2.06萬多伙。

根據地政總署資料顯示，經該署去年推出招標及拍賣，售出約20幅私人住宅用途地皮，可興建約15098伙，較前年7585伙，大增逾99%，為2001年起，十六年的新高。假如計及2000年批地所提供的1.63萬多伙建屋單位，因摻雜有數幅私人參建居屋，故實際屬可建的私人住宅，應少過1.5萬伙，去年由政府供地所建私人住宅供

應，應是最少20年新高。去年出售土地的面積約36.61公頃，較前年20.96公頃，增近75%，反映去年所售地皮較大及較多。

至於過去數年被委以供應重任的鐵路上蓋項目，有關供應去年因工程問題而有所減少，去年透過私人協約方式批出的上蓋項目只有兩至三個，按年少逾半，另又有兩個房協的資助房屋項目。據地政總署資料顯示，去年經私人協約批地，能興建4669伙，較前年的近1.73萬伙，急跌73%。不過，隨觀塘延線及南港島線於去年底通車，其上蓋項目會推出，有關數字今年應會改善。

另由於政府主導土地供應市場，加上

現時樓價及地價高企，令發展商透過改變所持私有土地，來建住宅的意欲大減。來自與該署透過換地及改契，所得的單位量，去年只有838伙，按年減少41.6%，更是最少20年的新低；換地及改契個案只97宗，按年減少21.1%，是十一年新低。

綜合上述三類批地所帶來的建屋供應，去年有20605伙，較前年跌約21.7%；前年的批地建屋量達26304伙，是自2000年後的十五年新高。不過，從供應數字，亦反映政府過去數年努力增加土地儲備的工作，已漸見成效，令政府因應情況作出調整，增加出售土地的數量，每年能維持穩定的土地供應。

投資者預算案後追價20萬買海怡

【大公報訊】記者林惠芳報道：新財案未有提出為樓市「加辣」，買家入市信心加強，有投資者馬上追價20萬元，以870萬元買入鴨脷洲海怡半島單位收租；馬鞍山海典居也有家用板板斥1250萬元入市。

利嘉閣地產分區董事周世康透露，海怡半島19座高層C室，實用581方呎，採兩房半間隔，連租約，原業主最初叫價850萬元，昨天預算案公布後，獲投資者追價20萬元以870萬元買入，實呎14974元。據了解，買家入市作長線收租用途，因看好區內前景，又憧憬區內臨海地皮造價理想，所以不惜追價入市。原業主於1994年以343萬元買入上址，帳面賺約527萬元。

新財案無加辣，更延長供樓利息扣減年期，個別用家加快入市。美聯物業高級區域經理張栢華透露，馬鞍山海典居八座高層A室，實用954方呎，原業主叫價1300

萬元，昨天預算案公布後，獲買家議價至1250萬元拍板承接，折合實呎13103元，為同類單位呎價新高。原業主2009年底以676萬元買入上址，帳面獲利約574萬或85%。

昇薈三年賺250萬入伙後最勁

有業主趁好消息出貨。代理透露，東涌昇薈五座低層C室，實用945方呎，採三



▲有投資者於預算案公布後追價買入海怡半島單位

港灣豪庭樓價首度衝破千萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市升勢由兩房單位蔓延至大單位！大角咀上車屋苑港灣豪庭，有四房連天台特色戶以1050萬元易手，為屋苑銀碼首度衝破1000萬元水平，創歷史新高。

太古城三房1246萬創新高

代理消息指出，港灣豪庭二座頂層單位，實用608方呎，四房戶連天台間隔，連租約，享海景，以1050萬元易手，為屋苑入伙以來造價首次升穿1000萬元，創新高

，折合實呎17270元。據悉，原業主於2008年以483萬元買入，帳面勁賺567萬元或1.2倍。據悉，該單位目前月租約2.4萬元，以此計算，新買家料享租金回報約2.7厘。

有「樓市風向標」之稱的鯉魚涌太古城，有三房單位破紀錄。中原高級區域營業經理張光耀透露，太古城銀星閣極高層G室，實用719方呎，三房間隔，望開揚景，以1246萬元易手，實呎17330元，創同類單位造價新高。他稱，同類單位對上高價成交於2015年錄得，當時造價1160萬元，

今次搶高86萬元或7.4%。同時，細單位續創新高。世紀21高級分行經理吳元利表示，沙田欣廷軒五座高層B室實用419方呎，望開揚山景，以645萬元成交，實呎15394元，創屋苑兩房戶造價新高。沙田第一城日前連錄三宗成交，代理稱，其中20座高層F室，實用451方呎，售638萬元實呎14146元；49座高層B室，實用284方呎，售410萬實呎14437元；另37座高層H室，實用304方呎，售470萬元實呎15461元，該月屋苑暫錄18宗成交。