

本財年首兩月賣地收近600億同期最勁



獻近479億元。

全年度料達1500億

此外，自2010/11年度起，政府年度賣地收入，即包括來自其他類別如加油站等均超過400億元，其中最高收入是上年度約1095.01億元；其次是2011/12年度的約699.08億元；第三位是2012/13年度的約596.78億元。然而，本年度首兩月，賣地收入便約達602.82億元，已超過2012/13年

度的收入，躋身第三位。

由於政府在本年度餘下十個月，還會推出多幅中大型住宅或商業用地招標，當中不少更是市區靚地，故此相信只要本港以至全球政經環境沒有突變之下，本年度政府出售土地收入，料可達約1200至1500億元。

另萊坊高級董事林浩文稱，政府今年至目前所售出四幅住宅地，全由內房投得，總地價金額約300億元。

▲政府本年度還有多幅啓德商業、酒店或住宅地，陸續招標出售
大公報記者林志光攝

過去十個年度賣地收入統計

年度	首兩個月收入*	年度總收入
17/18	591.40億元	-
16/17	53.13億元	1095.01億元
15/16	54.19億元	433.16億元
14/15	94.56億元	494.85億元
13/14	41.95億元	574.81億元
12/13	94.27億元	596.78億元
11/12	72.56億元	699.08億元
10/11	47.50億元	441.16億元
09/10	0.61億元	144.66億元
08/09	6.65億元	8.14億元

*只計工業、商業，及住宅地

【大公報訊】記者林志光報導：在發展商爭相搶地，政府庫房收入簡直如山洪暴漲，本財政年度只過了兩個月，政府賣地收入便約達600億元，不單是本港賣地史以來同期之最，更已能躋身全年度收入的第三位。

按年暴增逾10倍

自政府於2010年開始有限度主動推地，至2013年更取消勾地制度，全面掌控土地供應主導權，賣地一直是庫房收入的主要來源之一，再加上近年樓市暢旺，及有內地房企高價投地，以盡快在本地房地產發展市場進佔一席位後，政府的賣地收入更見豐碩，上財政年度便有近1100億元的收入，締歷史新高。

本財政年度雖剛開始兩個月，政府只出售五幅土地，即三幅商業用地，及住宅地及工業地各一幅，但收入卻已約591.4億

元，以年度同期比較，絕對是本港賣地史上一項紀錄，對比上年同期的53.13億元收入，暴增逾10倍；之前最多也不過百億元，為2014/15年度首兩個月逾94.56億元，涉及售出七幅商業或住宅地。

首兩個月便有此驕人成績，主要是政府於上月份接連售出中環及啓德各一幅商業地王，前者是本港政經中心所在，兼是本港傳統核心商業區及逾廿年來的首幅供應的商業地；後者則是在政府銳意在九龍東打造第二個核心商業區的中心區域，在本地及內地大型發展商或財團哄搶下，兩幅地皮各由本地兩大家族控制下的公司以破紀錄的價錢奪標。

恒地(00012)先於上月中以232.8億元摘中環美利道地皮；南豐發展本周三再以約246.01億元搶去啓德商業綜合發展地皮，各自成爲本港賣地史上最高樓面呎價及成交價的王者。單此兩地，已爲庫房買

雅濤閣撲1.24萬呎膺居屋綠表王

大埔區公屋衝破300萬 一個月漲價43%

受到公屋富戶措施推波助瀾，未補地價的綠表居屋升不停，幾乎每月都誕「居屋王」。據房委會資料，黃竹坑雅濤閣有兩房戶以523萬元綠表沽出，實呎達12393元，打破了樂富德強苑舊紀錄，重奪全港居屋王寶座。居屋癲，公屋亦狂，大埔太和邨有公屋以330萬元沽出，為區內綠表公屋首穿300萬元，比同呎單位一個月前造價貴足43%！

大公報記者 林惠芳

據房委會最新資料，今年五月份全月共錄112宗居屋第二市場（未補地價、俗稱綠表）成交，較四月份全月192宗大跌80宗或42%。

愉翠苑636萬膺新界綠表王

雖然交投略為放緩，但當中不乏破頂個案。當中，黃竹坑雅濤閣一伙高層單位，實用面積422方呎，未補地價實呎達12393元，貴絕全港綠表居屋。地產代理透露，上述居屋王為兩座高層F室，原業主今年一月份放盤，當時綠表叫價520萬元，最終反價至523萬元賣出，實呎1.24萬元，打破了樂富居屋德強苑於四月份造出的實呎12012元舊紀錄，重奪本港呎價最貴的綠表居屋王寶座。

德強苑也不甘示弱，屋苑再有單位打入綠表居屋王十大。地產代理透露，該單位是德強苑A座高層08室，實用面積404方呎，綠表售485萬元，實用呎價12005元，為全港綠表居屋呎價第三高。據悉，原業主於2008年以136萬元綠表入市，單位涉及「四按」，持貨八年沽出帳面賺約349萬元。未補價的居屋瘋狂飆升，除了呎價剛

新紀錄外，連造價也節節上漲。據房委會資料，沙田居屋愉翠苑一伙中層單位，以636萬元綠表易手，重奪新界綠表居屋王寶座。

據資料顯示，該單位位於中層，實用面積650方呎，料為三房間隔，上月以636萬元未補地價易手，實用呎價9785元，打破了馬鞍山錦泰苑早前錄得的628萬元紀錄，成爲新界區最貴的未補地價居屋。

大埔亨和樓低層錄雙破頂

受公屋富戶措施刺激，未補地價的綠表公屋也火上加油，大埔區綠表公屋首次升穿300萬元！地產代理透露，該大埔公屋王是太和邨亨和樓低層09室，實用面積485方呎，上月以330萬元於綠表市場售出，實用呎價6804元，無論造價或呎價均創大埔區綠表公屋新高，呎價排名更屬新界區次高，僅次於沙田顯徑邨早前造出的每呎7041元。

值得留意，據房委會資料，太和邨一伙同面積的低層單位，今年四月綠表只售230萬元，即同類單位於短短一個月內漲價達43%，升勢非常誇張。



▲黃竹坑雅濤閣重奪全港綠表居屋王寶座

▶荃灣環宇海灣有三房單位以822萬元易手



環宇海灣首宗「鬆綁」三年袋220萬

【大公報訊】記者林惠芳報導：荃灣新盤海之戀熱賣，帶挈同區新入伙屋苑大賺離場。三年前開售的荃灣環宇海灣，錄得首宗額外印花稅（SSD）「鬆綁」成交，單位以822萬元易手，持貨三年，帳面獲利220萬元。

中原地產高級分行經理賴昌武表示，上述單位為三座高層C室，實用面積694方呎，望市中心景致，原業主於2014年5月31日以602萬元買入單位，是當時首批出售的一手單位，昨天正式SSD「鬆綁」，立即

以822萬元沽出，實用呎價11844元。

據了解，原業主最初叫價850萬元，放盤已一段時間，因早前未過三年限售期，業主未決心沽貨，待正式「鬆綁」後即減價28萬元易手，持貨三年，帳面獲利220萬元，單位升值37%。

私樓細單位樓價高處未算高。世紀21高級分行經理吳元利表示，大型屋苑優質放盤供不應求，造就成交價創新高，上述沙田第一城單位是九座中層G室，實用面積327方呎，採兩房間隔，望內園景，以

500萬元沽出，實用呎價15291元，創該屋苑兩房分層標準戶新高，亦是同戶型單位首次突破500萬元。據了解，原業主於2014年5月購入上述物業，當時作價348萬元，持貨滿三年，SSD剛鬆綁，帳面即賺152萬元離場，單位期內升值44%。

此外，世紀21執行董事黃學宇表示，大埔帝欣苑一座低層單位，實用面積1085方呎，以1295萬元沽，實呎11935元，創屋苑成交價及呎價歷史新高。

本港綠表居屋呎價排行榜

屋苑	實用面積	居二市場成交價	實用呎價
黃竹坑雅濤閣2座高層F室	422方呎	523萬元	12393元
樂富德強苑A座高層09室	656方呎	788萬元	12012元
樂富德強苑A座高層08室	404方呎	485萬元	12005元
黃竹坑雅濤閣1座低層D室	576方呎	690萬元	11979元
樂富德強苑B座高層01室	574方呎	643萬元	11202元
旺角富榮花園2座高層B室	592方呎	650萬元	10980元
旺角富榮花園18座中層C室	592方呎	650萬元	10980元
將軍澳寶盈花園5座高G室	484方呎	528萬元	10909元
黃竹坑雅濤閣2座高層D室	576方呎	628萬元	10903元
黃竹坑雅濤閣2座高層G室	576方呎	628萬元	10903元

萊坊料港住宅樓價今年升10%

【大公報訊】記者林惠芳報導：雖然政府連番出招為樓市降溫，但投資者及用家需求強勁，萊坊預料，今年本港住宅樓價仍會上升5至10%，住宅成交量將達6萬至6.5萬宗。萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，儘管政府持續實施樓市降溫措施，包括一約多伙及收緊新批按揭貸款，但本港樓價向上的趨勢將持續。根據官方數據，截至今年三月，本港樓價持續上升12個月，累計升幅達18%，超越2015年的樓價頂峰。住宅負擔能力持續成爲準買家最關注

的地方。今年三月，供款負擔比率上升至65%，去年同期為62%。至於新批按揭平均供款年期亦由去年的25年，上升至今年的27年。

在樓價高企之下，私樓開則愈來愈細，林浩文預計，今年至2020年的住宅新供應，有超過80%為700方呎以下，而低於200方呎的約佔4%。

展望今年樓價走勢，由於住宅供應漸增，加上按揭利率上調，將會壓抑樓價上升，但在高地價及住屋需求下，樓價又會持續受支持，故預計今年一般住宅及豪宅樓價將升5%至10%。

海之戀添食122伙部分提價10%

【大公報訊】記者梁穎賢報導：人氣盤長實地產(01113)荃灣海之戀第1期瘋狂熱賣火燒樓市，完全「揮低」加息潮的陰霾，項目兩輪共842伙極速搶清，發展商連戰連捷再加推新一批122伙，部分加價10%，折實平均呎價17514元。另同系馬頭角君柏機不可失，「搭單」加推全新銷售安排，涉及16伙，下周一先到先得。

君柏推16伙折實23486元

政府越加辣，樓市越癲狂。長實地產投資董事郭子威表示，海之戀前日次輪推售346伙，因為開賣中途一度稍事休息，實際只消約三個多小時售罄，較首輪銷售花約七小時沽清，去貨速度明顯加快，反映買家的入市決心，而選用即供及建築期付款的買家各佔半數。兩輪累沽的842伙，平均成交呎價約1.6萬元，套現逾89億元。

該盤第1期總數970伙，僅餘128伙可供發售，發展商連戰連捷再加推應市。郭子威指出，該盤加推全新價單，涉及122伙，分布六及八座高層，間隔涵蓋一至四房，包括三伙四房、54伙三房、44伙二房及21伙一房，加幅由2%至10%，部分六座高層

單位加價10%，折實價由約594.6萬至2516.2萬元，折實呎價1.27萬至逾2.2萬元，折實平均呎價17514元，定價計市值約16億元。

該批加推單位最快下周末前發售，照舊撥出30%單位予大手買家。至於尚餘下六伙頂層海景樓王將以招標形式發售，預算以現價再加10%，料呎價可達2.4萬至2.5萬元，銷售安排會於第三輪發售後公布。

海之戀火燒樓市，同系馬頭角君柏機不可失「搭單」推出全新銷售安排。

長實地產投資董事黃思聰表示，君柏就之前已公布價單的第五座發出全新銷售安排，共推16伙，扣除最高35%折扣優惠，折實3322.4萬元至4314.9萬元，折實呎價20447元至26121元，折實平均呎價23486元。以定價計市值逾9億元，下周一先到先得發售。

嘉匯藉地王效應加價3%

君柏去年開賣至今累售95伙，佔可售單位近85%，套現逾36億元，其中26伙售中於四及五月售出，套現逾10億元，平均每伙成交價超過4000萬元。

天鑄標賣13伙套逾六億

新地(00016)何文田天鑄1期前日透過招標及公開發售賣出13伙單位，套現逾六億元，已上載成交紀錄冊。

其中第六座三及四樓B單位，實用面積1921方呎，成交金額8900萬元，呎價46330元，成交價及呎價均為項目地下花園單位新高。

另市場消息指出，恒地(00012)高爾夫，御苑剛獲一對夫婦斥逾4200萬元掃入兩伙，兩人均爲首置客。

該兩伙分別為二座22樓A室，實用1314方呎，成交價2333.832萬元，呎價17761元；以及毗鄰B室，實用1108方呎，成交價1900.492萬元，呎價17152元。