政府賣地豐收 半年吸493億飆3.8倍

全年再闖千億關 中環商業地王成關鍵

成績亮麗

本港經濟雖未全面復甦，但前景漸見明朗及樓市維持穩定下，政府錄得豐厚賣地收入，在再誕百億商業及住宅地王帶動下，上半年賣地收入錄得近493.52億元，已超出去年全年數字，較去年同期更狂飆近3.8倍。至於今年全年能否再破千億元大關，須端視中環商業地王能否成功售出。

大公報記者 林志光

本港樓市過去10多年土地供應嚴重不足，樓價及地價不斷攀升，政府自2016年起的數個年度，每年的賣地收入均超過800億元，2017年及2019年更錄得超過千億元新高紀錄，不過，去年卻因出現多幅貴重地皮流標及政府降低私人市場供應目標下，全年收入劇跌至不足370億元。

不過，今年縱使新冠疫情仍未消退，但無阻發展商積極的投地意欲，上半年售出的6幅工業、商業及住宅地皮，大部分是以市場預期上限，甚或超出預期成交，如新地（00016）擊退9家對手奪得的上水古洞北25區住宅地，成交價86.14億元，較預期超出逾四成。

希慎華懋奪銅鑼灣地矚目

同時，今年上半年亦再度誕生兩幅百億地王，即由長實（01113）投得的啟德4E區住宅地，和由希慎（00014）夥拍華懋，以近200億元爭贏5家對手，豪奪銅鑼灣加路連山道商業地，此地成交價較次標高逾48%。再連同九倉財團高價投得的山頂文輝道豪宅地皮等，把上半年政府賣地收入推高至近493.52億元，較去年同期的近103.37億元，激增近3.8倍；而去年全年的賣地收入也只有約369億元。

今年下半年即使預期政府不再有矚目地皮招標出售，推售的地皮數量也只約有4至5幅工商及住宅地，包括已在上月以近42億元售出的古洞北24區住宅地、即將截標的元朗地、即將招標的九龍塘住宅地及沙田工業地等，保守估計可為庫房再帶來約百億元收入。

而市場最關注的是，在上半年截標的中環海濱3號商業地王，因採用「雙信封制」招標，至今仍未開標。

發展局局長黃偉綸早前透露，預計該中環地皮結果最快可在今年11月揭盅。該幅已是中環絕無僅有的商業地皮，共有6大財團競爭，涵蓋本港最有實力的發展商。此地的估值一般已高達500億元，因此如能成功售出，全年政府賣地收入可再逾千億元，對於過去兩年花逾數千億元在抗疫及救經濟的政府而言，此無異甘霖一道。

已售4宅地可建4400伙

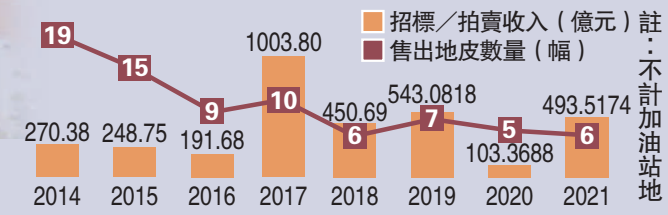
此外，政府賣地收入豐收，所售出的4幅住宅地料可提供約4400個單位，較去年同期售出多約25%；較去年下半年更增約57%。

▲中環海濱3號商業地王已於上半年截標，其能否售出對政府全年賣地收入有極大影響。

政府上半年賣地個案

地皮	用途	成交價（億元）	發展商
銅鑼灣加路連山道地	商業	197.78	希慎及華懋
啓德4E區2號地	住宅	102.8	長實
粉嶺古洞北25區地	住宅	86.14	新地
山頂文輝道9及11號	住宅	72.5	九倉財團
粉嶺青山公路古洞段	住宅	26.168	永泰地產
粉嶺安樂門街	工業	8.1294	豐樹產業

政府過去8年上半年賣地情況



發展商積極出手 換地補價多19倍

【大公報訊】政府今年不單在賣地收入上有豐厚進賬，發展商在私人市場上與政府洽商土地換地改契方面亦較去年積極，令政府今年上半年在私人市場換地改契的補地價收入逾114.21億元，較去年同期飆近18.9倍。

涉7住宅項目

據地政總署公布的已完成換地及改契等補地價資料顯示，今年上半年涉及補地價的住宅項目（未計鐵路上蓋物業）約有7個，其中主要的5個項目，涉及補地價金額便超過75億元，當中恒大地產數年前向恒地（00012）購入元朗和生圍低密度項目，涉資近41.5億元屬最大；而由新地（00016）及興勝創建合作的屯門掃管笏項目，則提供最多單位，料1326伙。

連同新地斥近20億元補價的元朗橋頭圍商業項目，以及其他業主的非住宅項目補地價在內，政府上半年私人市場的補地價收入逾114.21億元，已超過2018至2020年的每年收入，至於較去年同期的約5.74億元，更激增近18.9倍。

至於港鐵（00066）今年上半年亦批出黃竹坑站最後兩期的上蓋項目發展權，政府收得上蓋補地價亦超過113.83億元，較去年同期的27.25億元多近3.2倍，更已超過去年全年約83億元之數。而政府在上半年總補地價收入近230億元，超過去年及前年的全年補價收入。

發展局局長黃偉綸曾表示，私人市場於本季料有4個住宅項目跟政府達成補價協議。另港鐵下季或再推鐵路項目招標，因此全年總補價收入有機會再添百億元。

私人市場上半年主要補地價個案

項目	地盤面積（萬方呎）	可建樓面（萬方呎）	料建單位（伙）	補地價（億元）	發展商
屯門掃管笏路	23.59	61.38	1326	26.833	新地及興勝創建
元朗和生圍	223.25	89.3	267	41.4635	恒大地產
元朗唐人新村	8.105	8.105	120	2.6848	興勝創建
土瓜灣美善同道6至12號	0.4	3.6	100	1.8484	裕泰興
九龍城露明道8至10號	0.91	4.56	60	2.6528	沙爾德聖保祿女修會

富健搶至565萬 貴絕屯門綠表

▲屯門富健花園3房單位未補地價賣565萬元，較同類單位1個月前樓價貴9%。

【大公報訊】樓價指數直逼新高，新一批白居二買家以進取價搶盤，推動資助房紀錄頻改寫，屯門富健花園有3房戶癲賣565萬元，貴絕同區未補地價居屋，較同類單位1個月前造價更高出47萬元，樓價升幅達9%。

據房委會資料，上月全港未補地價公屋及居屋共錄257宗二手買賣，雖然比6月全月877宗歷史高位，大幅減少71%，但仍高企逾200宗水平。其中，富健花園3房單位未補地價售565萬元，以27萬元力壓毗鄰龍門居於去年造出的538萬元舊紀錄，成為屯門樓價最貴的綠表居屋，折合實呎9544元則屬屋苑綠表新高。

區內代理透露，上址為富健花園7座高層D室，實用面積592方呎，望河景，加上鄰近輕鐵站，遂獲買家高價承接。翻查成交紀錄，屯門對上最貴綠表居屋王為龍門居11座中層K室，實用面積592方呎，去年1月以538萬元未補地價易手。

事實上，白居二中籤者一窩峰入市，富健花園今年6月連錄8宗未補地價買賣，屬近年最旺，上月相關成交減至2宗，反映隨着盤源短缺，業主伺機反價，推升資助房樓價。

有「居屋王」美譽的旺角富榮花園亦誕樓王。世紀21家天下物業分行經理黎振傑表示，該屋苑5座高層A室3房單位，實用面積592方呎，單位遠眺側海景，業主今年1月份透過居二市場放盤，開價850萬元，一直企硬不減價，上月雖然讓步以836.8萬元賣出，仍然創該屋苑綠表樓價新高，折合實呎14135元。

青俊苑售560萬雙破頂

4年前入伙的青衣青俊苑，去年踏入額外印花稅（SSD）「鬆綁期」，上月即錄破頂成交。利嘉閣地產助理分區市務董事彭錦添指出，青俊苑B座高層6室，實用面積437方呎，上月以560萬元未補地價易手，實呎12815元，無論樓價或呎價均創屋苑居二市場新高。值得留意，該屋苑同類單位於今年5月只售503.8萬元，相隔僅2個月，是次同類貨已搶貴11%，可見白居二買家入市威力。

公屋亦錄癲價成交，黃大仙下邨2個月內兩度誕樓王，消息指，龍澤樓高層9室，實用面積267方呎，上月以256萬元未補地價易手，實呎達9588元，打破同屋邨6月份創下的每呎9221元紀錄，再創全港未補地價公屋呎價新高紀錄。

資助房最新高價成交

成交單位	實用面積（方呎）	成交價（萬元）	實用呎價（元）	備註
屯門富健花園7座高層D室	592	565	9544	屯門未補地價居屋銀碼新高
旺角富榮花園5座高層A室	592	836.8	14135	屋苑居二市場銀碼新高
青衣青俊苑B座高層6室	437	560	12815	屋苑居二市場銀碼及呎價新高
黃大仙下邨龍澤樓高層9室	267	256	9588	全港未補地價公屋呎價新高
將軍澳翠林邨中層單位	704	408	5795	屋苑居二市場首次升穿400萬元

屯馬綫效應 海栢呎價2萬新紀錄

【大公報訊】屯馬綫效應助燃二手升勢，馬鞍山鐵路屋苑海栢花園，有2房特色戶以788萬元易手，每呎衝上2萬元大關，刷新屋苑呎價紀錄。

中原地產區域營業經理胡耀祖表示，上述成交為海栢花園5座連天台單位，實用面積394方呎，採2房間隔，連約351方呎天台，以788萬元2房新高價易手，實用呎價2萬元，更創屋苑歷史新高。原業主於2010年以270萬元購入，持貨11年賬面獲利518萬元。

維港頌4年賬蝕349萬

九龍站漾日居2房戶亦錄破頂個案。中原地產分行經理胡鴻洲稱，九龍站上月全月錄約30宗成交，較6月減少10宗或約25%，但成交價明顯上升，部分更創新高，例如漾日居7座高層C室，實用面積639方呎，採2房雙套房間隔，享九龍站平台園景，以1868萬元沽出，創屋苑2房單位新高價，實呎29233元。

據悉，原業主於2017年以1480萬元買入，持貨4年賬賺388萬元。

◀海栢花園有2房單位以788萬元易手。

不過，北角維港頌再錄二手蝕讓個案，中原地產高級資深分區聯席董事林志達指出，維港頌7座低層B室4房戶，實用面積1318方呎，享維港海景，以3940萬元易手，實呎29894元，屬市價。原業主於2017年4月以4289萬元買入單位，持貨4年賬面貶值349萬元或8.1%。

此外，中原地產分區營業經理袁顯岸說，紅磡維港．星岸1座高層B室，實用面積1098方呎，以3500萬元成交，實呎31876元。

原業主2015年8月3674萬元一手買入，持貨6年賬面損手174萬元或4.8%，連雜費料蝕近400萬元。

敏華主席妻近億元購京瑞廣場舖

【大公報訊】商舖交投回暖，沙田石門京瑞廣場連錄3宗成交。據土地註冊處資料顯示，石門安群街3號京瑞廣場1期地下8號舖，上月以9800萬元易手，買家為巨駿有限公司，公司董事為敏華控股（01999）創辦人兼董事局主席黃敏利之妻，即敏華控股執行董事兼副總裁許慧卿（HUI, WAI HING）。

大埔便利店舖索6000萬

據了解，上述舖位曾於2017年以7056萬元成交，但最終取消交易，事隔4年以9800萬元易手，舖價升幅近39%。值得留意的是，京瑞廣場單日連錄3宗成交個案登記，造價介乎7200萬至9800萬元。

此外，中原工商舖高級分區營業董事鮑昌華表示，持有大埔舊墟直街9號粵發大廈地下2號舖的業主，現連租約放售單位。該舖面積約997方呎，意向價約6000萬元。現租客為連鎖便利店，已租用舖位約10年，現月租約14.2萬元，租期至2024年，以此計算，租金回報約2.84厘。

另方面，美聯旺舖營業董事朱志龍稱，深水埗荔枝角道209至213號寶豪大樓地下A至B號舖及1樓A至B室，地下面積約2100方呎，1樓面積約1800方呎，業主租售皆放，意向售價約4500萬元，意向租金約15萬元。