

公居二未補價成交463宗 月飆36% 八年最旺

東旭苑膺居屋王 緑表價首破9球

樓王競起

白居二湧入市場，推升資助房買賣，全港公、居屋上月未補價成交達463宗，按月飆逾三成，是近8年最旺。屯馬綫助燃市場，沿線的沙田愉翠苑單月勁錄25宗成交，有2房業主10日內反價20萬元賣樓。僧多粥少下，上月公、居屋齊誕樓王，其中筲箕灣東旭苑未補地價衝破「9球」，售905萬元，刷新全港未補價居屋（綠表）最貴紀錄。

大公報記者 林惠芳

據房委會數字，上月未補價公屋及居屋暫錄463宗二手買賣，比5月份341宗增加35.8%，是2013年6月（493宗）後單月最旺。上半年公居屋第二市場成交暫1629宗，按年增加15%，比2016年上半年的1526宗高位多出6.7%，預料屬有紀錄以來最旺的半年。

德強苑呎價1.4萬九龍之巔

由於新一批白居二名額達4500個，大批買家揀樓搶盤，令資助房樓價被推高。屢誕居屋王的港島東臨海居屋東旭苑，C座高層5室3房戶就以908萬元賣出，打破2019年同屋苑紀錄，是本港綠表居屋首越900萬元大關，按單位實用650方呎計，實呎13969元。

九龍也誕居屋王，樂富德強苑以逾1.4萬元呎價成為東九龍綠表之巔。金灘地產分行經理梁永基表示，該單位是德強苑B座高層05室，實用面積404呎，由於可享球場兼啟德遠海景，獲白居二以582萬買入，折合實呎達14406元，創九龍東未補價居屋呎價新高。與此同時，港島黃竹坑雅濤閣高層單位，實用面積422方呎，上月以640萬易手，實呎達15166元，呎價屬全港未補價居屋最高。

屯馬綫效應 沿線居屋搶手

屯馬綫全線投入服務，沿線居屋成

搶手貨，鄰近第一城站的愉翠苑，上月錄25宗未補價買賣，為屋苑同類市場單月新高。

世紀21奇豐區域經理莊瑞生表示，愉翠苑F座高層05室，實用面積517方呎，原本獲白居二以590萬元承接，惟業主反價至600萬元，該買家考慮3日後決定親身到上址落訂以示誠意，惟業主臨場再反價至610萬元，比10日前開價貴20萬，白居二為買心頭好，也答應以610萬元承接，為屋苑未補價的2房單位歷來第2貴。

莊瑞生表示，鄰近馬鞍山站的錦豐苑和錦泰苑，在屯馬綫效應下同樣大旺，連同愉翠苑，3個居屋苑上月錄逾百宗未補價成交，是歷來最旺，當中約九成是白居二客人。盤源短缺下，資助房逐步逼近歷史高價，如錦豐苑D座高層7室，實用面積428方呎，白居二以515萬購入，實呎12033元，為屋苑第二市場逾2年呎價新高。

尚翠苑上月15宗未補價成交

另邊廂，荃灣新居屋尚翠苑備受歡迎，成為人氣最盛居屋，於上月錄15宗未補價成交，是入伙以來最旺。中原地產高級資深區域營業董事程尚傑表示，尚翠苑A座極高層6室，實用面積511方呎，以705萬元獲白居二購入，樓價創屋苑第二市場新高。



上月資助房部分高價成交

屋苑	實用面積（方呎）	成交價（萬元）*	實用呎價（元）*	備註
筲箕灣東旭苑C座高層5室	650	908	13969	全港綠表居屋銀碼最貴
樂富德強苑B座高層05室	404	582	14406	九龍東綠表居屋呎價新高
黃大仙下邨龍豐樓高層6室	385	355	9221	全港綠表公屋呎價新高
青衣長安邨安泊樓高層10室	443	370	8352	新界綠表公屋呎價新高
荃灣尚翠苑A座極高層6室	511	705	13796	屋苑綠表市場銀碼新高
馬鞍山錦豐苑D座高層7室	428	515	12033	屋苑2019年5月後綠表呎價新高
香港仔利東邨高層單位	490	430	8776	屋苑綠表市場今年呎價新高

*第二市場（綠表／未補地價）

大公報製表

成沙田愉翠苑上月勁錄二十五宗第二市場



CCL八大指數上半年表現

指數	本周	上半年升幅	與各指數歷史高位比較
CCL	188.38	6.9%	↓1.10%
大型屋苑	191.01	6.53%	↓0.77%
港島	194.28	4.49%	↓2.50%
九龍	185.97	6.03%	↓1.45%
新界東	202.30	6.31%	↓3.10%
新界西	175.22	9.88%	↓1.00%
中小型單位	188.51	6.69%	↓0.88%
大型單位	187.72	8.01%	↓2.19%

CCL半年累升6.9% 距歷史高位僅1.1%

【大公報訊】樓市氣氛高漲，買家積極追價入市，樓價逐步邁向高峰。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），最新報188.38點，按周再漲0.15%，上半年累升6.9%，比2019年6月歷史高位只差1.1%。

以上半年計，豪宅升幅跑贏中小型單位，CCL大型單位指數報187.72點，創2019年7月後新高，上半年累升8.01%；中小型單位報188.51點，創97周新高，半年累升6.69%，顯示上半年豪宅樓價向上發力追回落後。

分區的新界西樓價升幅顯著，報175.22點，上半年累升9.88%，距離歷史高位僅1%，跑贏新界東上半年的6.31%升幅。九龍樓價指數報185.97點，上半年累升6.03%；港島指數報194.28點，上半年累升4.49%。

新地流浮山申建4800伙 主打細戶

【大公報訊】早前有財團申請在元朗流浮山建大型住宅項目，該財團便是在新界擁有逾3000萬方呎農地的新地（00016），所擬建的逾4800個單位，中小型單位佔逾99%。

該幅位於天恒邨及天澤邨以西的流浮山土地，未納入洪水橋新發展區範圍之內，現規劃為綠化用途，佔地約43.33萬方呎。新地現連同毗鄰約12.26萬方呎政府休憩地在內，向城規會提出改劃為高密度住宅發展用途，擬建9幢30多層高，以及4幢5層高的住宅大廈，擬提供約4829個單位，容納居住人口超過1.35萬人，總可建樓面約229.34萬方

呎。

根據新地所提交的交通評估報告顯示，該4800多個單位中，實用面積少於431方呎的小型單位，約有2090個；實用面積約於431至753方呎的中小型單位，更佔2703個；餘下僅36個是實用面積約753至1076方呎的中大型單位。換言之，中小型單位的佔比達99.25%。

新地一向積極提升新界土地價值，除上述申請外，剛又為荃灣橫窩仔街項目，向城規會申請增加兩成發展密度及高度。該項目是由工業地改為住宅用途，新地已於2019年完成改契及補地價，當時的地積比率為5倍，高

限為100米。新地現要求增6倍地積比及120米高，擬建1幢連地庫在內共34層高大廈，可建樓面由之前約16.7萬方呎，增至約20萬方呎，擬建單位量則由327個，增加約42.2%至約465個，以及2房單位為主。

此外，嘉里建設（00683）完成購入萊蒙國際（03688）所持元朗十八鄉路及大棠路兩幅土地50%股權的交易。嘉里發展總經理湯耀宗認為兩幅地皮具有交通之便及發展潛力，彼此合作可帶來協同效應。兩幅地現屬農地，現正申請發展為私人住宅項目，預計可建樓面分別約24.5萬方呎及3.64萬方呎。

長實波老道豪宅連車位 1.8億沽售

【大公報訊】超級豪宅持續錄成交。長實（01113）半山西部21 BORRETT ROAD（波老道）再錄成交，第1期22樓6號單位，實用面積2169方呎，連1個車位以1.815億元售出，呎價83679元。招標文件顯示，上址每月管理費22458元，每季地稅

為12375元。項目自今年初推出至今，累積售出15伙，估計套現約35億元。

另永義集團（01218）旗下九龍塘雋睿，最新售出2座7樓B室，實用403方呎，兩房間隔，成交價1391.3萬元，呎價約34523元，買家可獲送贈傢具優

惠。而萬科旗下長沙灣The Campton即將交樓，項目累售421伙，佔總數九成，套現約36.4億元，尚有46伙待售，價單餘貨折實入場為782.4萬元。同系何文田VAU Residence暫沽57伙，平均呎價約25432元，套現近4億元。

美非農職位增85萬勝預期

【大公報訊】美國非農業職位在6月份急增85萬份，創10個月以來最大升幅，亦優於市場預期，反映企業在招聘人手方面錄得顯著進步，得以配合經濟的加速復甦。雖然失業率由5月份的5.8%微升至5.9%，但原因只是經濟復甦下多了人找工作而已。不過，就業數據雖然理想，仍有分析師相信未能足以改變聯儲局對通脹和加息的立場。至於道指在職位數據理想支撐，早段升73點，報34706點。

美國勞工部昨日公布，上月非農業新職位增加85萬份，優於預期72萬份，5月份的新增職位亦向上修訂至58.3萬份，失業率由5月份的5.8%微升至5.9%，較預期的5.6%為高。

白宮逐漸解除疫情期間對商戶和社交活動的限制，加上美國人願意接種新冠疫苗者眾，聯邦政府為了刺激經濟又推出數萬億美元的方案，令經濟得到更全面的復甦，勞工的需求繼續強勁。根據ThinkMarkets分析師

Fawad Razaqzada認為，整體就業數據理想，但仍未足以令聯儲局改變對通脹和加息的立場，因而令股市的升勢得以持續，美元的升勢亦不太受到影響。

此外，美國5月貿易赤字712億美元，大致符合市場預期，按月增加3%；貨物貿易赤字891.7億美元，服務貿易盈餘179.3億美元。數據顯示，5月美國出口上升0.6%，進口增長1.3%。5月美國對中國貿易逆差263.2億美元，上升近2%。

AAA！象嶼集團主體及債券信用評級維持內地最高等級



近日，內地權威評級機構聯合資信評級股份有限公司（以下簡稱「聯合資信」）發布廈門象嶼集團有限公司（以下簡稱「象嶼集團」）2021年跟蹤評級報告，確定維持象嶼集團主體長期信用等級和公司債券信用等級為AAA，評級展望為穩定。AAA評級為國內最高信用等級，評級機構認為：「象嶼集團償還債務的能力極強，基本不受不利經濟環境的影響，違約風險極低。」

象嶼集團是《財富》世界500強企業，公司以「計利天下 相與有成」為企業使命，致力於打造「具有全球競爭力、以供應鏈為核心的綜合性投資控股集團」，堅定走「為中國製造業提供全方位供應鏈解決方案」的發展道路。公司業務領域涵蓋大宗商品供應鏈、城市開發運營、綜合金融服務、創新孵化等，旗下還擁有一家A股上市公司廈門象嶼股份有限公司（以下簡稱「廈門象嶼」，股票代碼600057.SH）。

聯合資信在評級報告中指出，跟蹤期內，象嶼集團旗下以廈門象嶼為主體的物流供應鏈業務收入規模持續擴張，房地產業務項目結轉進度良好，其他收入（主要是玉米深加工等製造業收入和類金融業務收入）對業績形成良好支撐，帶動整體收入和利潤規模進一步提升。公司響應國家「一帶一路」倡議建設的印尼鎳鈷冶煉工廠項目已完成大部分投資，並於2020年初首批投產，在建項目投資壓力減輕，將成為新的收入及利潤增長點。2021年一季度，受益於製造業項目效益逐步釋放，公司主業盈利能力同比提升明顯。

象嶼集團在印尼布局250萬噸鎳鈷冶煉一體化項目，是迄今為止廈門企業在境外投資的最大項目。

旗下企業廈門象嶼股份有限公司主體及債券信用評級維持AAA

值得特別關注的是，近日聯合資信亦發布象嶼集團旗下上市公司廈門象嶼（600057.SH）跟蹤評級報告，維持主體長期信用等級和公司債券信用等級為AAA，評級展望為穩定。評級報告認為廈門象嶼在區域地位、經營規模、從業經驗、貿易渠道、綜合物流服務能力等方面具備顯著優勢，公司償債能力極強。

廈門象嶼是中國領先的大宗商品供應鏈服務企業，旗下擁有超190家投資企業，並在中國香港地區，以及美國、新西蘭、新加坡、印度尼西亞等國設立了子公司。公司位列2021年《福布斯》全球上市公司2000強第1504位，2020年《財富》中國500強（上市公司）第37位。目前已形成農林產品、能源化工、金屬礦產等大宗商品供應鏈服務體系，並探索布局新能源材料、糧食深加工等新興領域，核心優勢品種業務量名列行業前茅。

作為大宗商品供應鏈領域的領跑者，廈門象嶼已經搭建起貫通中西、串聯南北的鐵路運輸網絡，輻射全國的公路運輸網絡，立足國內主要口岸、延伸至「一帶一路」沿線的水路運輸網絡，以及覆蓋東部沿海、中西部大宗商品集散區域的倉儲集群。2020年，憑借公司網絡化物流服務體系，廈門象嶼積極助力構建「國內國際雙循環」的新發展格局，為中國製造業企業供應金屬礦產、農林產品、能源化工等大宗商品。

（特刊）