

尚翠苑綠表呎價1.43萬 冠絕新界居屋

白居二湧入市抽乾盤源 代理：有業主借勢反價

升勢未止

新一批白居二湧入市，資助房價被連環炒起，荃灣新居屋尚翠苑短短約1個半月，已5度改寫居屋王紀錄，該屋苑繼上月衝破1.4萬元呎，貴絕新界未補地價居屋後，最新2房已搶至14326元呎，再創新界未補價居屋呎價新高。

大公報記者 林惠芳

樓齡僅約4年的尚翠苑連環破頂，美聯高級分區營業經理柯志東指出，該屋苑A座高層01室，實用面積439方呎，採兩房間隔，本月15日以628萬元未補價易手，實用呎價14305元，比B座中層7室上月造出的每呎14240元紀錄，高出0.46%，創新界未補價呎價新高。

兩房628萬沽 按月升5.4%

相隔僅5天，居屋王紀錄火速改寫，尚翠苑C座極高層04室，實用面積438方呎，昨日以627.5萬元未補價易手，實用呎價達14326元，打破前述單位紀錄，呎價貴絕全新界綠表居屋。原業主於2017年以285萬元購入，持貨四年沽出，賬面獲利342.5萬元或1.2倍。

翻查資料，尚翠苑同類兩房戶如C座高層1室，實用面積438方呎，上月中旬只售596萬元，現最新兩房已搶至628萬元，短短1個月賣貴32萬或5.4%。

6月迄今，尚翠苑呎價紀錄已經5度改寫，首先A座高層06室大單位，實用面積511方呎，在6月初率先以705萬元未

補價易手，實呎13796元登上新居屋王紀錄，相隔約一個半月，今次兩房戶已把紀錄推至14326元呎，比6月初高出約3.8%。

事實上，新一批白居二名額達4500個，對資助房帶來龐大需求，上月公屋及居屋未補價成交達858宗，創歷史新高。隨着資助房盤源愈趨短缺，有業主趁旺反價。

富健三房追價6萬承接

中原地產分行經理李燕群表示，不少業主企硬拒減價，甚至反價，但仍無阻買家入市，分行新近促成屯門富健花園7座高層D室成交，實用面積592方呎，三房間隔，居二市場叫價500萬元，業主見市況暢旺，反價6萬元，仍獲上車客以506萬元承接，實用呎價8547元。

李燕群表示，買家鍾情上址間隔實用，享小部分海景，怕遲買更貴，所以決定加碼進入市。原業主於1998年以122.8萬元未補價買入，單位23年升值383.2萬元或3.1倍。



尚翠苑6月迄今5度創出紀錄

成交單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元*)	實用呎價(元*)	日期
尚翠苑C座極高層04室	438	627.5	14326	7月20日
尚翠苑A座高層01室	439	628.0	14305	7月15日
尚翠苑B座中層07室	441	628.0	14240	6月20日
尚翠苑C座極高層08室	441	615.0	13946	6月13日
尚翠苑A座高層06室	511	705.0	13796	6月8日

*居二市場，未補地價。

大公報製表

▲荃灣新居屋尚翠苑樓齡僅約4年，於過去約1個半月內連環破頂。
▼入伙已約27年的慧安園呎價升至1.83萬創新高。



▲日出康城首都兩房衝上八百三十萬元，實呎一萬六千元屬屋苑雙破頂。

將軍澳追落後 慧安園康城齊破頂

【大公報訊】樓價升勢蔓延至二線屋苑，將軍澳第一代私樓慧安園，有細兩房戶以650萬元高價賣出，實呎達18362元創全苑歷史新高；另日出康城首都兩房衝上830萬元，實呎1.6萬屬屋苑雙破頂。

中原地產副區域營業經理張鎮邦表示，慧安園4座高層D室，實用354方呎，屬細2房間隔，單位望內園景，最初開價690萬元，減至650萬元易手，實呎18362元，創該屋苑呎價新高。

張鎮邦指，上址原業主2006年

3月以137.3萬元買入單位，持貨15年，賬面獲利512.7萬元離場，單位升值3.7倍。據了解，屋苑對上呎價紀錄於今年5月錄得，為1座高層H室，實用354方呎，成交價640萬元，實呎18079元。

樓價相對低水的日出康城亦升破頂。香港置業分區董事劉浩勤指出，日出康城首都6座高層RC室，實用517方呎，望山景，以830萬元易手，為屋苑2房新高價，折合實呎16054元更破盡該屋苑紀錄。

另消息指出，粉嶺中心L座高層

連天台單位，實用面積368方呎，天台約266呎，以570萬元沽出，實用呎價15489元，創同類單位樓價新高。

大埔白石角嘉熙剛錄首宗二手成交，中原地產分行經理許秋偉表示，單位為5座低層H室，實用466方呎，採2房間隔，議價後以798萬元易手，實呎17124元。據悉，原業主於2018年以744.6萬元一手購入，持貨3年，今次沽出賬面獲利53.4萬元，賺幅約7.2%，扣除雜費料賺約17萬元。

元朗濕地復修區申建屋 涉114伙

【大公報訊】在政府缺地下，市場早前有建議可適度發展濕地保育區以外的生態敏感地帶，近期即有公司建議將元朗錦學路東的一幅土地，修復為濕地之餘，興建114個低密度住宅單位。

上述該幅土地在錦綉花園東南方，總佔地約54.98萬方呎，現規劃為其他指定用途（綜合發展包括濕地修復區），涉及10名業權人士，但申請者豐展設計及營造有限公司卻非業權人士，是上市公司旭通控股（01826）旗下附屬公司。

該公司提議將近40%的土地修復為濕地作保育，約有21.74萬方呎；而圍繞保育濕地的餘下土地面積，則以地積比率0.4倍，興建108幢連車庫在內，樓高3至5層的洋房及分層住宅，合共提供114

個單位，平均單位面積約1930方呎，住宅樓面約22萬方呎。另計劃內亦擬建2幢1至2層高的住客會所。

另外，由英皇國際（00163）收購的上環皇后大道西78至80號及荷李活道265至267號高層大樓，早前已獲批強拍令，現落實安排在今日進行強拍，底價為2.59億元。該舊樓佔地約2144方呎，如作商住重建，可建樓面約2.1萬方呎。

此外，建源地產月前以6.181億元投得市建局大角咀橡樹街／埃華街商住項目發展權，而市建局昨日公布13家落選投標者的入標價，建源中標價僅略高次標價約0.67%，較第3標也只高約8.65%。至於最低入標價只約2.48億元。

西半山大學閣第1座 華懋租轉賣

【大公報訊】樓市大旺，有發展商見市旺變陣租轉賣迎升浪。華懋旗下一直收租的西半山大學閣，突擊上載樓書，變陣將第1座租轉賣，傾向稍後以招標發售。

華懋早前保留作出租物業的大學閣，昨日突然上載樓書至一手銷售網。項目建有3座住宅大樓，總共75伙，全屬3房大單位起，包括72伙標準戶及3伙連天台特色戶，實用面積1584至3237方呎，面積最大為第2及3座頂層特色戶，

同為3237方呎，連2827方呎天台及泳池。華懋集團銷售部總監吳崇武指出，集團傾向推出第1座以招標形式發售，而其餘兩座維持收租。

大學閣位於西半山旭龔道42號，屬重建項目，重建費用逾10億元，兩年前首推出14伙招租，意向月租約8.8萬元起。據市場消息透露，項目3座高層F室，實用面積3172方呎，於去年9月以月租32萬元租出，呎租高達101元，是當時區內新指標。

四盤貨尾周六對撼 合計近200伙

【大公報訊】九龍新盤大混戰，協成行旗下何文田全新盤芳菲準備入閘之際，多個貨尾盤起哄搶攻。會德豐地產夥拍信置（00083）的西南九



▲維港匯III周六進行全新一輪銷售。

龍維港匯III加推39伙價單，周六發售89伙，計及其他新盤，周末最少近200伙對決。

多個九龍新盤加入戰團。會地夥信置的維港匯系列聲東擊西，上周預告公布維港匯II首批價單卻一直只聞樓梯響，昨日忽轉軌上載維港匯III全新3號價單，涉及39伙，主要集中於第1B座和2座，實用312至449方呎，折實809.43萬至1219.94萬元，折實呎價25696至28648元，折實平均呎價27060元。安排周六（24日）進行新一輪發售89伙，其中83伙會以價單形式發售，另6個單位為3房戶會以招標形式發售。

恒地（00012）旺角利奧坊系列加入搶客。利奧坊，曦岸加推價單8號共51伙，實用193至413方呎，折實逾521萬元起，折實呎價23618元起。昨日同步上載全新銷售安排，本周六推售其中16伙。同系利奧坊，凱岸亦於同日推售9伙。

至於已居現樓的長實（01113）長沙灣愛海頌重新銷售，本周六推售83伙，折實價846萬元起，折實呎價17336至25345元。項目累售793伙，現樓正開放預約參觀。

協成行高級項目經理陳婉霞表示，旗下何文田芳菲日內公布首批價單，首批涉約30伙，可望下周首輪銷售，定價參考同區，同區現時二手平均呎價約2萬元，示範單位最快周末開放。

至於建源旗下屯門上嵐可望本周首度發售。建源地產集團投資部經理鄭智榮預告，有機會開賣前再加推，具加價空間，銷售安排及加推詳情短期內落實。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑則指出，上嵐清一色1房戶型，有力吸引白居二買家，若然發展商再加推，定必有力沽清。另中原按揭為該盤提供全期按息低至H（折息）加1.3厘，實際息率低至1.38厘。

港交所CEO：應探討黑雨颱風免停市



▲歐冠昇認為，遙距及在家工作日漸普及，港交所的市場運作可考慮不受惡劣天氣影響而暫停。

【大公報訊】港交所（00388）每逢黑色暴雨警告信號以及八號風球或以上，都會停市。不過，港交所新任行政總裁歐冠昇上周出席研討會時，就探討在惡劣天氣下維持開市的可能。外電報道，歐冠昇對於上月28日黑色暴雨警告港股市半日感疑惑。隨着全球金融業在疫期間適應了遠程工作，應該思考是否可以利用在家工作經驗，套用於巧遇惡劣天氣之時的市場交易安排上。

歐冠昇表示，隨着疫情而導致兼普及遙距及在家工作，加上環球金融市場正進一步尋求擺脫陳舊的規則之際，雖然未有明確港交所是否部署修改規則，但港人於疫情後已經適應在家工作，是否應該利用

學到的一切來找出一種如何才能繼續運營的方法。不過，他也強調，不希望要員工在颱風或黑雨情況下回到寫字樓，或將任何人置於風險中，只是認為應有方法確保當投資者在交易需要之下，市場應要保持開放。

對此，港交所回應指出，上述言論僅是歐冠昇個人觀點，公司對上述消息不予置評。

香港證券交易所協會主席陳柏楠亦表示，行業已建立基礎設施，可以支持在惡劣天氣下持續交易，大多數交易訂單都是以電子方式接收和執行的，而員工能夠遠程操作。

根據現行的「交易時段及惡劣天氣下

的交易安排」，若遇上惡劣天氣，港股市亦受影響。如有關惡劣天氣信號早上7時或以前解除，交易會如常進行；而早上9時至11時解除則開市前時段及早上交易時段將被取消，下午1時復市；若中午12時後始解除信號，將全日停止交易。

港交所前行行政總裁李小加亦提到有關惡劣天氣下，港交所停市的問題。由於深交所及上交所沒有就惡劣天氣而作出停止安排，他認為影響到滬深港股的投資，曾表示現時交易在電子平台進行，可探討在惡劣天氣下維持股票交易的可能性。現時，不少地區如英國及美國在面對惡劣天氣，都會選擇維持交易，但就關閉交易所大廳及辦公地點。

其他證券交易所 適逢惡劣天氣之安排

中國內地	在颱風吹襲下，證券、基金和其他金融機構仍然正常上班，上交所及深交所仍正常交易
美國	2012年美股因超級颶風桑迪吹襲而停市2天，但目前在惡劣天氣下，芝加哥商品交易所及紐約證券交易所只關閉交易大廳暫停運作，實際操作亦能改用電子交易，令市場維持正常運作
英國	於2017年颶風奧菲莉亞吹襲時，倫交所關閉辦公室，但交易如常進行
中國台灣	每逢颱風或地震等天然災害侵襲，證交所都會公布停市安排

大公報製表