升勢凌厲

破頂刺激信心 業主心雄紛掛高價

MALIBU一房賣815萬 貴絕康城

二手破頂潮持續，細單位升勢凌厲，將軍澳日出康城MALIBU有1房海景戶以815萬元易手，貴絕康城區1房單位，比同類今年4月造價貴逾60萬元。樓價升幅驚人，小業主愈趨心雄，荃灣愉景新城有2房業主反價再反價，加價近30萬後成功賣出單位。

大公報記者 林惠芳

中原地產高級分區營業董事伍錦基表示，上述1房樓王為MALIBU 3A座中層D室，實用面積370方呎，採1房間隔，享海景，本月初以825萬元放盤，現以815萬元成交，為日出康城1房單位新高價，實呎22027元則屬該屋苑分層標準單位新高。原業主於2018年以595.6萬一手買入，賬面獲利219.4萬升值37%。

據資料，位於新晉樓王對上數層的D室，無論面積或座向均一樣，今年4月僅以751萬元易手，意味同類單位4個月搶貴64萬，升幅達8.5%。翻查資料，日出康城1房單位對上紀錄於今年5月創下，為MALIBU的2A座極高層D室，實用面積368方呎，望開揚海景，造價805萬元，是次把紀錄再推高10萬元。

愉景新城業主兩度反價

荃灣愉景新城有業主趁市旺兩度反價。美聯物業助理區域經理鍾家豪透露，單位是8座高層B室2房戶，實用面積470方呎，雖然現有租客居住，無樓睇，但業主仍趁旺成功反價，單位於7月初以786萬放盤，7月中加至795萬元，現上調至815萬成交，累計反價29萬元，加幅達3.7%，亦為屋苑同類單位近年罕有逾800萬元成交。據悉，新買家購入自住，單位將會以交吉方式易手。

港島單幢樓搶破頂。中原地產副區域營業經理李志豪表示，灣仔慧賢軒高層A室2房戶，實用面積385方呎，新近以900萬元易手，為屋苑樓價首越900萬大關，折合實呎23377元。李指，原業主於2018年8月以795萬元買入，持貨滿3年趁SSD鬆綁賣樓，賬賺105萬元，期內升值13%。

樓價升勢蔓延至二線屋苑，消息指，沙田富豪花園帝皇閣高層A室，實用面積465方呎，望河景，成交價708萬元，為屋苑2房樓價第2高，僅次於同座極高層A室於2019年造出的720.8萬元紀錄，現價比高位只差約1.8%。美聯物業首席高級分區營業經理陳少鴻指，馬鞍山雅景臺2座低層C室3房戶，實用面積656方呎，以862.8萬元易手，翻查資料，是次造價料屬屋苑次高。

馬灣租客趕入市 同屋苑置業

新界大單位追落後，元朗翹翠峰6座低層E室，實用面積822方呎，成交價975萬元，比樓下E單位半年前成交價急彈75萬元，升幅達8.3%。有租客憂遲買更貴，索性拍板入市。美聯物業高級分區營業經理熊建明指，馬灣珀麗灣2座低層C室，實用面積713方呎，獲同屋苑租客議價至840萬元承接，實呎11721元。

◀▶日出康城及愉景新城細單位近期紛紛創出新高價成交。

最新二手高價成交

單位	實用面積（平方呎）	成交價（萬元）	實用呎價（元）	備註
灣仔慧賢軒高層A室	385	900	23377	屋苑樓價首越900萬大關
將軍澳日出康城MALIBU3A座中層D室	370	815	22027	日出康城1房單位造價新高及屋苑標準單位呎價新高
荃灣愉景新城8座高層B室	470	815	17340	兩度反價共29萬元賣出
沙田富豪花園帝皇閣高層A室	465	708	15226	屋苑2房單位樓價第2高，比高位只差約1.8%
馬鞍山雅景臺2座低層C室	656	862.8	13152	屋苑樓價次高
大圍金禧花園5座中層C室	314	619	19713	屋苑近2年呎價新高
元朗翹翠峰6座低層E室	822	975	11861	比樓下單位半年前造價反彈75萬元

前亞洲樓王 天匯複式海景戶招標

【大公報訊】樓價指數升破頂，曾是「亞洲樓王」的西半山天匯，該廈一伙複式單位銀主盤趁市旺招標出售。物業原由海航集團或有關人士於2015年以逾4.33億元購入，實呎達92857元，一度為亞洲最貴呎價分層戶。

第一太平戴維斯（香港）指，公司獲接管人委託，以現狀交吉形式公開招標出售干德道39號天匯45樓（又名68樓）A室複式單位，實用面積逾4600方呎，全屋附裝修，屬4房4套附設多用途平台設計，單位可享維港全海景，截標日期為今年9月27日。

資料顯示，上址原由海航集團或相關人士於2015年以逾4.33億元購入，實呎92857元，呎價一度貴絕亞洲分層住宅。不過，海航集團近日遭1間融資公司入稟高等法院，追討1.8億元按揭貸款及利息，並要求法庭下令海航及其他被告公司交出涉案物業以供拍賣。

城規會否決馬鞍山村綠地改建私樓

【大公報訊】政府覓地建屋一直舉步維艱，早前提出將馬鞍山數幅綠化地改為公營及私營房屋用途，其中位於馬鞍山村的1幅擬作私人住宅用地，城規會在聽取公眾意見及考慮到馬鞍山村的歷史背景等原因後，決定保留該地作綠化地用途，令政府失去一幅可提供逾千個私人住宅單位的土地。

該地位於馬鞍山村路上段，面積約2.73公頃，政府建議改為住宅（乙類6）用地，擬作私人住宅用途。另同時提出馬鞍山村路下段及樟木頭村共3幅綠化地，改為公營房屋發展用地。城規會就有關大綱圖則的修訂，接獲逾7000份反對意見，該會經過數日會議後，昨日終作出決定。基於公營房屋需求殷切，可改善基層居住及生活質素，該會維持有關土地改劃。

Wetland累收逾8000票 超購25倍

【大公報訊】新地（00016）天水圍Wetland Seasons Bay第1期累收鎖死市場購買力，近日一手成交疏落，僅個別新盤有交投。會地將軍澳日出康城GRAND MARINI一伙天台戶，透過招標以3180萬元售出，料創該期新高。

一手成交紀錄冊顯示，GRAND MARINI 2B座70樓A室，實用面積1379方呎，天台面積938方呎，4房雙套間隔，剛以3180萬元售出，呎價23060元，成交價料創GRAND MARINI新高。買家選用120天成交期付款，同時獲一個住宅車位認購權。

市場消息指，Wetland Seasons Bay截至昨日，連日累收逾8000票，相對首批以價單形式開賣的302伙，超額認購逾25倍，今日（19日）截票。

綜合市場消息及一手成交紀錄冊統計，Wetland Seasons Bay凍結市場大批購買力，新盤市場截至昨日暫錄逾380宗成交，成交宗數與市場期望有落差，相信待該盤完成首輪揀樓後，購買力得以釋放。

此外，悅興地產發展的太子道西都滙，委託美聯物業獨家代理進行招租。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，是次推出23伙招租，包括4伙2房及19伙3房，實用面積670及693方呎，租金由2.45萬元至2.95萬元，呎租36.6至43.3元。都滙早於2011年開售，惟當時推出時滯銷，發展商變陣招租。該盤提供60伙，包括56伙標準戶及4伙特色單位。

未獲滿意紙 恒大·珺瓏灣Ⅱ延遲交樓

【大公報訊】中國恒大（03333）是非不斷，旗下新盤早前鬧出銀行拒批按揭風波後，系內屯門恒大·珺瓏灣Ⅱ須延遲交樓。

恒大·珺瓏灣官方網站及最新版本的樓書顯示，項目第2期預計關鍵日期為今年8月13日，即是上周五，惟發展商仍未展開交樓程序。市場消息指，發展商已低調將項目的關鍵日期延遲至9月17日，即收樓日期推遲約一個月。據報指，發展商方面已於8月9日向屋苑的業主發出延遲交樓通知，團隊積極爭取於8月內取得滿意紙，迅即啟動交樓程序。

此外，新世界（00017）大圍站頂盤柏傲莊Ⅲ因拆樓事件影響，再有買家選擇終止交易，全身而退，項目自爆出拆樓風波後，一共錄得4宗取消交易個案。

柏傲莊Ⅲ成交紀錄冊顯示，第8B座29樓F室，實用面積359方呎，原先於6月12日以859萬元售出，並於6月21日簽署正式買賣合約，最終於8月16日終止買賣。終止交易買家會獲得發展商退回訂金及賠償，今次事件不會歸類於撻訂個案。自柏傲莊Ⅲ拆樓事件後，同類退訂賠償的取消交易個案累積錄得4伙單位，成交銀碼共涉及近6400萬元。

▲恒大·珺瓏灣Ⅱ延遲一個月交樓。

雅居樂三道紅線達標 土儲夠用五年

【大公報訊】雅居樂（03383）中期「三道紅線」全部均為綠檔，主席陳卓林表示，目前公司土地成本僅約每平米3700元（人民幣，下同），但平均售價達每平米1.5萬元，毛利率可保持28%以上，也有合理利潤。他又指，公司總土儲5295萬平米，總貨值約7000億元，就算不買地，也夠4至5年發展，在目前市況可說是「進可攻，退可守」。

雅居樂中期派息每股50港仙，股息率11.2%，按年增加1.4個百分點，陳卓林表示，未來希望繼續維持30%至40%的派息比率。提到中期淨借貸比率較去年底減少15.7個百分點至45.3%，公司稱符合集團40%至50%的預期，若回款較好，可以跌到40%左右。

對於有發展商出現「商業票據」兌現問題，公司稱目前規模不超過20億元，未來也會控制在30億元以內，對公司而言不會是問題，也不會是主要方式。展望下半年，公司會繼續作融資結構調整，包括將短期債換成長期，高成本融資換低成本，而目前雅居樂擁有約1800億元授信額度，仍有900億元未用，融資壓力不大。

今年上半年，雅居樂合約銷售額約753億元，剛剛完成全年1500億元目標的一半，陳卓林稱在目前市場環境下，政策變化較多，無意上調目標，他相信隨着眾多調控政策出台，市場已經消化得差不多，料樓價、地價將保持平穩，公司今年可銷售貨值達2500億元，有信心完成全年目標。

提及年初預測870萬平米開工面積，但上半年開工僅810萬平米，陳卓林解釋是「以銷定產」，根據國內城市、市場情況調整開發節奏，強調雖然開工面積略為減少，但全年銷售仍有2000多萬平米可售面積，而且一些項目的銷售價可以相應提高，對公司整體業績影響有限，整個銷售貨值也不會有太大變化。

三內房中期業績表（單位：人民幣）

分項	雅居樂	時代中國	越秀地產
利潤	52.9億元（+3.2%）	16.3億元（+6%）	23億元（+15.3%）
核心淨利潤	／	16.4億元（+5.4%）	21億元（+5.6%）
合同銷售	753億元（+36.7%）	453.8億元（+39.3%）	473.8億元（+26.1%）
三道紅線			
資產負債率（＞100%）	68.4%	68.7%	69.4%
淨借貸比率（＞70%）	45.3%	76.6%(超標)	49.8%
現金短債比（＜1倍）	1.18倍	2.48倍	1.8倍

大公報製表

時代中國冀降負債率 越秀財務穩健

【大公報訊】時代中國(01233)上半年繼續減債，資產負債比率按年減少2.3個百分比至68.7%，現金短債比率由去年底的2.1倍增至2.48倍，淨借貸比率雖然由去年底的78.6%減低至76.6%，但仍是唯一在「三道紅線」中超標的一環，主席兼行政總裁岑釗雄期望，至明年底可以減少至70%以內，達到全部「綠檔」要求。

時代中國上半年合約銷售額453.8億元，完成全年1100億元（人民幣，下同）目標約41%，岑釗雄稱下半年可售貨值約1100億元，其中有約70%位於大灣區的廣州、佛山、東莞等地，相信隨着中國樓市調控使樓市轉趨平穩，有信心按計劃完成全年目標。

對於上半年內地疫情反彈，岑釗雄指對公司業績影響有限，而且由於疫情很快受控，相信不會影響全年交付及入賬。集團今年約有400多萬平米交付，上半年已交付130餘萬平米，其餘主要於下半年，目前正按計劃完成。

越秀地產（00123）上半年「三道紅線」均保持「綠檔」達標，剔除預收款後的資產負債率、淨借貸比率和現金短債比分別為69.4%、49.8%和1.80倍，財務健康穩健。董事長林昭遠表示，在政府對樓市的三穩要求下，相信房地產行業仍可以穩中求進，公司目標增長速度可以達到行業平均水平以上的速度，又稱在不壓到三條紅線的情況下，越秀有增加槓桿發展的空間。

上半年越秀完成全年目標1200億元的42%目標，林昭遠解釋，公司上、下半年供貨比率約4：6，以全年可銷售貨值約1800億元，銷售60%即可完成目標，強調目前銷售符合預期。