

內地生租蒼晴 預繳一年租金14萬

新界東盤源需求大 鐵路沿線租金半年漲10%

水漲船高

本港疫情緩和，內地生陸續為來港升讀大學作準備，刺激私樓租賃需求，其中沙田市中心本月租賃逾60宗，是近兩年來最旺，租金比年初反彈10%至15%；同樣備受內地生追捧的粉嶺上水，本月已錄逾10宗大學生租樓個案，租金反彈10%。

大公報記者 林惠芳

新界東鐵路沿線屋苑向來備受內地生追捧，美聯物業首席助理聯席董事陳國良稱，沙田市中心8大屋苑於本月已錄超過60宗租賃成交，為近兩年來最旺，當中佔約半數是內地生租客。租賃需求反彈，區內私樓租金亦水漲船高，整體比年初有約10%至15%升幅。

沙田60宗租賃 留學生佔1/2

除了傳統屋苑外，由於新界東不乏私樓新落成，吸引預算較高的內地生承租。代理指出，例如大埔天鑽18座中層H室，實用面積580方呎，採三房間隔，獲三名即將升讀中文大學的內地生以1.95萬元合租，呎租33.6元。

另一宗租務是馬鞍山蒼晴1座極高層B5室，實用面積220方呎，由一名內地生單獨租住，月租1.2萬元，呎租54.5元，屬承租力相對較強的學生。據悉，該內地生有感由馬鞍山前往中文大學交通方便，所以爽快預繳一年租金承租上址。

樓齡較新的大圍名城亦非常搶手，本月整體租賃成交約40宗，不少租客是內地學生。中原地產分區營業經理周偉航表示，該40宗租賃包括本地客和內地生等，貼近三年前旺市水平。該行本月接觸的租客之中，最少四成是來港升學的內地生，例如名城1期5座中層SD室，實用面積737方呎，採三房連套房間隔，以2.8萬元租出，實用呎租38

元。新租客為四名內地女學生，只看過單位相片及視頻片段，即預繳一年租金承租單位，以準備來港升學。業主則於2020年以1250萬元購入物業，是次租出單位可享約2.7厘租金回報。

粉嶺及上水一帶亦是內地生熱門選址之一。中原地產粉嶺高級區域聯席董事藍浩然表示，最近開始接獲來港升讀大學的內地生租樓查詢，本月截至昨天，粉嶺及上水區已錄逾10宗內地生租賃成交，其中以鄰近東鐵站的屋苑最受歡迎，例如粉嶺名都及粉嶺中心，需求回升之下，該兩個屋苑的租金比三個月前反彈10%，目前兩房月租入場門檻均回升至1.2萬元。

代理：旺市才剛起步

藍浩然續說，粉嶺名都新近錄得三名內地生租樓個案，單位是7座中層E室，實用面積399方呎，採兩房間隔，議價後以1.2萬元獲承租，實用呎租30.1元。新租客為三名內地女學生，即將升讀中文大學，由於仍然身處內地，故只看過單位相片，未有親身睇樓便決定預繳一年租金租入單位。據了解，業主於2015年以400萬元購入上址，是次租出單位可享約3.6厘租金回報。

藍浩然表示，若與三年前租賃旺市比較，目前該區內地生租樓的情況只屬起步，因為旺市期間每月相關租賃達50宗，租盤更一度出現「零供應」。



▲大埔天鑽580方呎單位，獲三名升讀中文大學的內地生承租，呎租33.6元。

租金升勢落後樓價 回報僅2.35%創新低

【大公報訊】住宅租金表現遠不及樓價出色，中原地產研究部編製的中原城市租金回報率（CRI回報率），5月份最新報2.35%，按月下跌0.04個百分點，仍繼續尋底。

中原城市租金指數CRI雖已連續數月回升，然始終落後樓價升勢下，整體租金回報率仍未止跌回升，5月份最新報2.35%，更是1997年有紀錄以來的新低。同樣地，中小型單位的5月份租金回報率亦有紀錄低位，只有2.42%。因現時樓價升幅仍未放緩，相信未來兩、三月，該回報率仍會繼續尋底，至今年底才有機會止跌。

至於中原城市大型屋苑租金回報率（CRI_Mass回報率），則於4及5月份維持在2.45%水平，似已於低位喘定。現時較好回報率的十大傳統屋苑中，荔枝角美孚新邨報2.73%、鴨脷洲海怡半島報2.47%、將軍澳新都城報2.5%、紅磡黃埔花園報2.69%；鯉魚涌太古城只有2.17%，不及整體表現。

本月內地生租樓個案

單位	實用面積 (方呎)	月租 (元)	備註
大埔天鑽18座中層H室	580	19500	3名中文大學內地生合租
馬鞍山蒼晴1座極高層B5室	220	12000	1名中文大學內地生承租
大埔白石角嘉熙5座高層A室	463	17500	2名中文大學內地生合租
大圍名城1期5座中層SD室	737	28000	4名內地來港升讀大學女生合租
粉嶺名都7座中層E室	399	12000	3名中文大學女學生合租
屯門兆康苑J座低層4室	447	11000	3名嶺南大學內地生合租

大公報製表

灝景灣1475萬急沽 低市價5%

【大公報訊】樓價高企，最近二手交投略為放緩，個別心急沽樓的業主惟有劈價賣樓，其中青衣灝景灣有移民盤降價125萬元賣出，灣仔杜智豪亦有業主趕移民，以低市價5%賣出單位。

美聯高級分區營業經理李貴性表示，灝景灣6座低層H室，實用面積853方呎，望海景，原業主擬移民海外，早前以1600萬元放售，新近減至1475萬元市價成交，實呎17292元。原業主持貨約10年，賬面獲利746.2萬元或逾一倍。

中原副分區營業經理周世康稱，灣仔杜智豪亦有移民急售，單位為A座中層D室，實用面積354方呎，業主因急移民，於7月8日放盤，一星期內吸引四組準買家洽購，最終560萬元易手，實呎15819元，比銀行估價平5%。原業主持貨11年，賬面獲利326萬元或1.4倍。沙田第一城亦有計劃移民的業

主沽樓，消息指出，該屋苑48座高層E室，實用面積284方呎，因樓上有單位曾發生事故，加上業主計劃賣樓移民，故以490萬元售出，失守500萬元大關。

個別持貨剛滿3年的業主蝕讓離場。中原分區經理陳振裕表示，上環聚賢居2座中低層F室，實用面積628方呎，成交價1580萬元。原業主於2018年6月以1575萬元買入，持貨剛滿3年，賬面僅升5萬元，扣除雜費料蝕逾50萬元。中原副分區營業經理袁顯岸表示，紅磡黃埔花園2期15座低層B室，實用面積389方呎，以730萬元易手，原業主持貨剛滿3年，賬面僅賺7萬元，連雜費料蝕逾30萬元。

將軍澳新晉屋苑樓價續升，香港置業分區董事劉浩勳指，海翩匯5座高層J室，實用面積520方呎，成交價1058萬元，實呎20346元，創屋苑2房戶型樓價新高。

上嵐添食13伙 實呎1.95萬提價2%

【大公報訊】建源地產趁未有大盤促銷的空檔期，推出屯門秀景上嵐，昨日公布第2批共13個單位的售價，平均折實呎價約1.95萬元，較首批的價錢，實際加幅約2%。

該13個上嵐單位，主要12樓以上的C及D室，佔12個，另為一個3樓G室單位，售價由612.64萬至677.71萬元，以即供最高優惠折扣率16%計，折實價514.61萬至569.27萬元，呎價約1.89萬至1.99萬元不等，平均折實呎價約19541元，較首批50個單位的平均折實呎價18388元，高逾6%。因



▲建源地產表示，或會推出上嵐第3張價單，以及快將公布首輪銷售的詳細資料。

灣仔道地舖5000萬易手 八年貶值21%

【大公報訊】今年初以12萬元租予「蛇王易」的灣仔道地舖，獲「老店」坐鎮也難逃蝕讓命運，市場消息盛傳該舖位剛以5000萬元易手，比8年前買入價貶值1330萬元或21%。

消息指出，灣仔灣仔道218至220B號利昌大廈地下A號舖，面積約1030方呎，現租客是蛇王易，最近以5000萬元沽出，比市價低約10%，折合呎價約4.85萬元。據悉，原業主於2013年6月舖市高峯期，以6330萬元買入上址，現沽售價面損手1330萬元，蝕幅達21%。事實上，上址現租客是去年4月結業的「蛇王

首批單位大部分是11樓以下的中低層單位，若計及樓層及景觀因素，實際加幅只約2%。如新推的12樓C及D室，售價各約654.81萬及654.27萬元，較首批的11樓單位，賬面高約2.4%及2.9%，扣去樓層增幅，加價約2%及2.5%。另發展商亦將樓層間的價格增幅，由首批約0.3%，加至0.6%至0.8%不等。由於該盤在周六及周日的認購登記已逾360票，發展商或再公布第三批單位的售價，同時公布該盤首輪銷售的詳細資料。

騰訊創辦人曾李青購波老道豪宅

此外，受本地及內地富豪追捧的中半山21 BORRETT ROAD，據土地註冊處資料顯示，早前連雙車位以1.695億元售出的19樓2號室，登記買家為曾李青（ZENG LIQING），與騰訊（00700）創辦人之一曾李青同姓名。該單位面積2945方呎，呎價約5.76萬元。

另新地（00016）以招標方式成功售出西半山巴丙頓山21樓及22樓頂層複式C室，連一個車位的成交價為7134萬元，單位實用面積1502方呎，附590方呎天台及143方呎平台，呎價約4.75萬元。

中州證券

上半年淨利潤預增 583.27%—712.92%

中州證券再傳好消息！7月16日

晚，中州證券（股票代碼：1375.HK；

A股簡稱：中原證券，股票代碼：601375.SH）發布

業績預增公告，預計今年上半年實現歸屬於上市公司股東的淨

利潤同比增加1.8億元—2.2億元，同比增長583.27%—712.92%，扣

除非經常性損益的淨利潤同比增長更是高達619.94%—761.83%。

這將是中州證券繼去年利潤增長79%、今年一季合併淨利潤超去年全年（母公司口徑淨利潤同比大增5.48倍）之後，連續實現3次定期報告的業績增速都在75%以上，標誌着公司基本步入了新一輪較快發展的新階段。

根據公告，中州證券上半年業績預增主要得益於公司積極把握市場機遇，主體業務穩健發展，投行、證券投資、子公司業務等收入增加，從而預計合併利潤總額同比增加2.25億元—2.79億元。

實際上，該公司投行等業務的增長確實迅猛。以投行為例，根據公開信息，7月15日，由中州證券保薦的上海港灣上交所主板上IPO項目成功過會。這是中州證券7月份以來短短半個月內的第3單成功過會的IPO保薦項目，也是該公司繼去年IPO項目過會「九戰九捷」之後，今年保薦及聯主過會的第6家IPO項目，從而一舉將公司投行改革後成功過會的IPO項目總數增加至15單（含聯主項目2單），創下公司成立以來投行最好成績，市場影響力和行業排名大幅提升。同樣，以旗下中證開元創投公司所投資的以建龍微納為代表的一系列項目的成功上市，意味着中州證券股權投資板塊開始進入投資回報期，大幅增厚公司利潤自在意料之中。而今年上半年，面對不利融資環境特別是不少債券取消或推遲發行的逆境，中州證券憑藉良好的基本面和長期積累的市場信譽，連續成功發行三期共計32億元公司債券，認購倍數之高、發行利率之低均超預期，特別是其成功發行的第一期短期公司債更創造了當時河南企業1年期債券發行利率新低。三期債券的成功發行不僅直接為公司節約利息成本近2000萬元，更進一步增強了公司資金實力，有力支撐了各項業務發展。

同時可喜的是，中州證券各項業務的高質量發展深深根植於支持實體經濟之上，特別是

其充分發揮投行、投資及與銀行合作的投貸聯動效應，積極助力「萬人助萬企」活動的開展。中州證券精選了一批有發展前景的企業，下屬投資公司或科創基金進行股權投資，並帶動社會資本跟投，同時吸引商業銀行貸款，條件成熟時積極支持企業上市，進入資本市場，加快發展步伐，實現做優做大做強，取得了較好效果，受到企業歡迎。比如，中州證券旗下私募基金管理子公司中鼎開源通過投資國家級高新技術企業慧聯電子和華英包裝，就實現了以近4000萬元投資帶動1.9億元融資規模的明顯效果。據公開數據統計，今年以來中州證券通過IPO、股票定向增發、發行承銷可轉債、企業債、公司債等方式已累計幫助企業融資近100億元，其中包括完成神馬股份重大資產重組配套融資10億元、多氟多定向增發融資11.5億元等等，有力支持了實體企業發展。

目前市場人士普遍認為，隨着中國經濟持續向好，資本市場改革不斷深化，證券行業受益於企業融資需求的持續增長和居民增配權益的黃金時代，將步入長景氣周期。在此背景下，中州證券的新一輪快速增長無疑正是一個很好的註腳。「下一步，我們將嚴格遵守各項監管規定和要求，緊緊抓住資本市場全面推行註冊制改革及與國際頂尖機構合作等重大機遇，大力推進經紀業務向財富管理轉型，全面推進投行、投資、資管等主要業務條線的上檔升級；進一步優化公司發展的空間布局，在深耕細作河南境內的市場的基礎上，加快推進上海中心、廣深總部和北京分公司的發展，加快香港子公司的國際化進程；進一步加強黨建和黨風廉政建設，以黨建高質量引領公司發展高質量，以良好的業績回報境內外廣大投資者，為現代化河南建設和我國資本市場發展作出應有貢獻。」中州證券黨委書記、董事長菅明軍表示。

（特刊）