

內地生搶盤 白石角租賃57宗超上月

嘉熙佔20單最旺 呎租40元年內升10%



本月內地生租樓個案

屋苑	實用面積 (方呎)	間隔	月租 (元)	實用呎租 (元)	租客
大埔白石角嘉熙5座中層B室	249	開放式	11000	44.2	中大內地男生
大埔白石角嘉熙5座中層B室	249	開放式	11000	44.2	中大女研究生
火炭星凱·堤岸1座低層B室	337	1房	15500	46.0	兩名中大內地男生
大圍名城1期5座高層ND室	741	3房套	25000	33.7	三名城市大學內地女生
沙田中心東寧大廈高層D室	378	2房	15500	41.0	兩名中大及一名浸大內地男生
屯門聚康山莊5座高層E室	428	2房	14500	33.9	四名嶺南大學內地男生

大公報記者整理



內地與香港通關後，本港租賃市場重現內地生搶租潮，除傳統「合租」模式外，隨着內地學生承租能力提升，單人獨租整個單位有增加趨勢，帶動半新盤的開放式戶型大受歡迎，例如鄰近中文大學的大埔白石角，本月首22天暫錄57宗租賃成交，已超越5月全月宗數，其中嘉熙佔20宗最旺。該屋苑本月平均實用呎租40元，對比今年初升約一成。

大公報記者 林惠芳

美聯物業首席助理聯席董事林奕俊表示，上月白石角一帶屋苑合共錄54宗租賃，而6月份首22日已錄57宗，主要是部分內地生為免旺季競爭，率先透過視頻等方式覓租盤。本月內地生租客比例約佔三成，料7至8月份才是租賃高峰期，相關比例會升至五至六成。

代理：開放式及1房受歡迎

林奕俊續說，近年內地生承租能力愈來愈高，個人租金預算普遍1萬多元，他們偏向獨租整個單位。綜觀白石角一帶，以嘉熙的開放式及1房戶型最受這批內地學生追捧，該屋苑本月暫錄20宗租賃，佔半數是該類細單位。嘉熙本月租賃成交較5月全月大升逾80%；平均實用呎租約39元，對比今年初反彈8%至10%。隨着嘉熙的細單位租盤被消化，他相信雲滙及海日灣的細戶型租盤亦會被吸納。

中原地產副分區營業經理徐家倫表示，嘉熙新近錄內地生租樓，單位是5座中層B室，實用面積249方呎，屬開放式間隔，議價500元以1.1萬元租出，實用呎租約44.2元。徐家倫表示，新租客是內地女生，為中大研究生，見上址方便上學，即以先付半年租金形式租住。業

主於2018年以約477萬元購入單位，租金回報約2.8厘。

偉華放盤不足1天獲承租

傳統屋苑方面，美聯物業首席助理聯席董事陳國良表示，沙田市中心區本月已錄逾40宗租務成交，按月升逾1倍，其中沙田偉華中心放盤不足1日，即獲內地生火速承租，單位是2座低層A室，原則2房，實用面積358方呎，投資者今年4月以403萬買入單位，隨即全屋裝修翻新，近日委託代理放租，不足1天即獲內地生以每月1.44萬元承租，實用呎租40.2元。

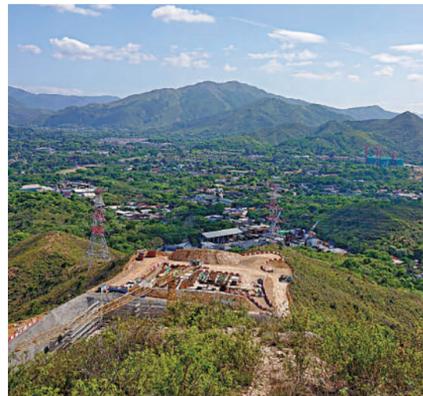
另邊廂，二手交投繼續靜，但跑馬地豪宅逆市破頂，消息指，蟠龍苑2座頂層連天台單位，實用面積894方呎，以2150萬元易手，實用呎價24049元，為屋苑呎價新高。

上車盤仍不乏蝕讓。中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗尚悅，嶺2座低層F室，實用面積270方呎，以368萬元沽出，實用呎價13630元，原業主持貨4年半，賬面蝕30.5萬元或7.7%。世紀21家天下分行經理黎振傑表示，旺角富榮花園1座中層B室3房戶，實用面積592方呎，以625萬未補價易手，低市價約3%。

長實古洞北獲准原址換地 面積11萬方呎

【大公報訊】粉嶺北及古洞北新發展區的原址換地申請，已於去年8月截止，繼特區政府接納其中6宗申請後，發展局早前透露再添1宗。據日前公布的資料顯示，該宗個案位於古洞北第26區，由長實(01113)及有關人士持有，申請換地面積約11萬方呎。

發展局去年初開始接受在粉嶺北及古洞北新發展區餘下發展階段內，擁有已規劃作私人住宅發展地皮的發展商，可申請原址換地。至去年8月中旬截止時，該局共收到18宗申請，並已接納其中6宗可作展開原址換地的程序，達成換地協議的期限原定在本月底。另有8宗因不符申請準則或申請人自動撤回，餘下4宗當時則在考慮中。



▲特區政府接納長實古洞北地的原址換地申請。

發展局局長甯漢豪早前透露，最新獲接納原址換地的個案增至7宗，又在不影響新發展區發展進程下，特區政府會延長達成換地協議的期限半年，至今年底止。

稍後公布下調標準金額詳情

該7宗個案中，5宗的申請人放棄採用標準金額補地價機制，2宗的申請人仍未作選擇。甯漢豪指出，基於去年3月公布標準金額補地價機制後，本港經濟和物業市場情況出現較大變化，業界普遍認為特區政府為該區設定的標準金額已與市場脫節，難以作為實際選項。因此，特區政府已決定下調標準金額，稍後公布詳情，並容許申請人可重新選擇補地價的估價方式。

根據特區政府最新的資料顯示，新獲接納原址換地個案，土地面積約11萬方呎，現規劃為住宅(乙類)用途，地積比率達4.2倍，可建樓面約46.2萬方呎。此是長實在古洞北第2幅獲接納換地的土地，之前1幅的面積較小，約5.3萬方呎，可建樓面逾22萬方呎。

除長實外，去年獲接納原址換地的個案，包括恒地(00012)在粉嶺北的3幅土地，可建樓面約430萬方呎；新世界(00017)在粉嶺北的1幅土地，可建樓面約120多萬方呎；泛海(00129)夥資策(00497)在古洞北的1幅土地，可建樓面約110多萬方呎。上述7宗個案，特區政府料可興建9000多個私人住宅單位。

至目前為止，發展局仍在處理的3宗申請個案，據了解是來自長實及嘉里建設(00683)。

歐科推鏈上打擊洗錢 助交易所加強監管

專訪

提供區塊鏈相關產品服務的歐科雲鏈(01499)，主席兼行政總裁任煜男表示，集團最近推出鏈上打擊洗錢解決方案服務，相關產品除了供應本港監管機構之外，日本及迪拜等亦採用相關的技術，作為交易所或場外交易場的監管工具、從業員的合規工具。

任煜男接受《大公報》專訪時表示，集團旗下OKLink已完產品升級，產品線已涵蓋Web3數據分析平台「區塊鏈瀏覽器(Explorer)」，鏈上打擊洗錢解決方案「鏈上AML(On-chain AML)」，以及協助監管工作的「鏈上天眼(Chainintelligence)」。

另外，OKLink上周推出新服務，

提供透過區塊鏈打擊洗錢解決方案，作為企業反洗錢的合規工具。他認為，香港積極推行Web3、虛擬資產，需要對相關規管定下標準。

籲對Web3規管定下標準

香港虛擬資產服務提供商(VASP)的發牌



制度於今年6月1日正式生效，任煜男認為，隨着香港虛擬資產市場逐步開放，虛擬資產交易平台亦將面臨更嚴格的監管及合規要求，其中，打擊洗錢能力成為發牌審核的焦點所在。

任煜男指出，OKLink現時擁有30億個區塊鏈地址標籤，並就相關地址標籤進行評估、對比和風險辨別，提供視覺化圖表，滿足用戶的需求，打擊透過虛擬資產的洗錢活動。

除了圍繞區塊鏈建立以數據安全為主題的產品體系，歐科雲鏈原本是從事建築工程服務及建築廢物處理等。任煜男直言，香港的建築成本高昂，因此集團在承接建築工程不會進取，反而希望把資源重點投放到區塊鏈業務上。

▲任煜男認為，虛擬資產交易平台將面臨更嚴格的監管及合規要求。

巴菲特再捐360億 17年累贈過半身家

【大公報訊】巴郡(BRK.US)董事長兼首席執行官巴菲特於周三進行了年度的慈善捐贈，向5個機構捐出價值46億美元(約360億港元)的巴郡股票，當中36億元贈予比爾及梅琳達蓋茨基金會，餘下10億美元則捐給巴菲特3個子女經營的4個慈善機構。自2006年啟動捐贈計劃以來，巴菲特每年都會向這些機構捐出巴郡股票，至今已捐贈過半身家。

按照慣例，巴菲特在捐出前將具備超級表決權的A類股轉換為B類股，此次總共捐出1370萬股巴郡B類股，按周三收市價每股338.6美元計算，總價值約46億美元。在捐贈完成後，巴菲特仍將持有21.8萬股巴郡A類股票，總價值約1125億美元，並擁有巴郡15%經濟股份和近30%的表決權。

值得一提的是，在2006年捐贈計劃開始前，巴菲特曾擁有47.5萬股巴郡A類股，總價值約2449億美元(按周三收市價51.6萬美元計)。「這5家基金會隨後收到的B類股在接收時價值約500億美元，遠超我2006年全部淨資產」，巴菲特在一份聲明中提到，自己負債率低，餘下的A類股價值(約1120億元)遠超淨資產的99%。

遺囑規定99%財產用於慈善

儘管已經捐出自己一半以上家產，巴菲特仍計劃做出更多捐贈，並在遺囑中規定「自己超過99%的財產都將用於慈善事業」。



▲巴菲特周三向5個機構捐贈了約360億港元的巴郡股票。

財經 Cafe

港航開通布吉航班 今年第三條新線



▲港航泰國布吉航線正式啟航，提供每周四班來往香港和布吉的航班。

【大公報訊】繼開通北京大興機場、日本福岡新航線後，香港航空迎來今年第三條新航線的開通。香港航空宣布，泰國布吉航線正式啟航，提供每周四班來往香港和布吉的航班。香港航空總裁孫劍鋒表示，正致力加快恢復更多網絡，將在亞太地區覆蓋20多個目的地。

是次布吉新航線鞏固了香港航空在泰國的發展，並兌現其積極營運區域市場和為旅客提供更多出行選擇的承諾。孫劍鋒指出，樂見將泰國布吉囊括到擴

展中的區域網絡內，香港航空希望成為泰國以至來自世界各地的旅客在往來香港和泰國兩地的首選航空公司。

隨着全球放寬入境要求及旅遊限制，區域和國際旅遊正在回升，香港航空預期夏季出行的旅客人數將大幅上升。

除了新增航線覆蓋，港航本月初曾表示，正逐步加強其往返內地的客運航班運力，自6月起恢復每日前往重慶及三亞的航班；另加開前往杭州的航班至每周十班。