

沙田市中心租賃旺 內地生佔六成

平均呎租搶高至43元 較年初升13%



本月內地生租樓個案

單位	實用面積 (方呎)	間隔	月租 (元)	實用呎租 (元)
堅尼地城Kennedy 38高層N室	301	一房	2.40萬	79.7
大埔天鑽17座低層E室	629	三房	2.20萬	35.0
沙田希爾頓中心A座低層3室	427	三房	2.00萬	46.8
大埔寶馬山6座鳳凰樓層單位	756	三房套	2.00萬	26.5
將軍澳安寧花園2座中高層A室	583	三房	1.90萬	32.6
沙田帝堡城2座低層H室	547	兩房	1.70萬	31.1
將軍澳新寶城6座低層D室	436	兩房	1.58萬	36.2
沙田中心東寧大廈高層E室	288	兩房	1.40萬	48.6

大公報製表



經歷3年疫情，內地與本港今年初終於實現全面通關，內地學生赴港讀書個案急速回升，今年暑假再次出現搶租潮。狹夾鐵線優勢的沙田市中心，本月租賃成交佔六成為內地生，平均實用呎租升至43元，較年初反彈13%。隨着租盤漸趨短缺，更有內地生轉戰大埔半山區，以2萬元合租大埔寶馬山一個三房套單位，高市價約5%。

大公報記者 林惠芳

美聯物業營業經理鄧浩賢透露，沙田市中心本月暫錄35宗租賃成交，比6月同期多約10%，隨着租盤被消化，租金明顯上揚，沙田市中心一帶屋苑的平均實用呎租達43元，較6月上月升約5%，若與今年1月平均呎租38元比較，則大幅反彈逾13%。

綜觀沙田市中心屋苑，以希爾頓中心和沙田中心較受內地學生歡迎，其中希爾頓中心A座低層3室，實用面積427方呎，原則兩房間隔，現改為三房，獲3名來港升學的內地女生以2萬元合租，實用呎租近47元，無論月租或呎租均創屋苑同類新高。業主於2014年以約383萬元入市，租金回報約6.3厘。

大埔寶馬山租2萬 高市價5%

據了解，希爾頓中心原裝三房租盤市值月租約2萬元，但目前已經「零

供應」，而兩房租盤則剩餘2至3個。

新界東熱門屋苑租盤火速被市場消化，個別學生轉移陣地覓盤。美聯物業助理區域經理楊浩然表示，大埔寶馬山向來較少內地生租樓，但今年暑假亦錄得相關個案，單位為第6座鳳凰樓層（頂樓對落一層），實用面積756方呎，採三房套設計，獲3名即將升讀中文大學的內地生議價至2萬元承租，實用呎租26.5元，料為該屋苑今年暑假首宗內地生租賃個案。據資料，同類單位市值月租約1.9萬元，上址月租高出逾5%。

新寶城兩房零議價1.4萬租出

有內地生為求盡快覓得落腳點，不惜「零議價」租樓。美聯物業首席高級營業經理江文達稱，沙田第一城44座中層A室兩房單位，實用面積284方呎，獲內地生「零議價」以1.4萬元

承租，實用呎租49.2元。

另外，近年漸受內地生歡迎的將軍澳區，本月租賃交投活躍。香港置業區域營業董事范文濤表示，剛連環促成2宗將軍澳新寶城的內地生租賃成交，其中1座中層C室兩房戶，實用面積377方呎，放租僅3日，獲來港升讀科技大學的內地生以1.4萬元「零議價」承租，實用呎租37.1元。

另一宗為新寶城6座低層D室，實用面積436方呎，兩房間隔，以1.58萬元租出，實用呎租36.2元，新租客同樣為內地來港升讀科大的學生，心儀單位有傢俬，睇樓一次即決定承租。

中原地產高級分區營業董事柯勇指出，將軍澳區可謂一盤難求，部分內地生甚至轉戰居屋盤，其中安寧花園2座中高層A室三房戶，實用面積583方呎，獲內地生以1.9萬元合租，實用呎租32.6元。

迎海兩房劈至1100萬易手

【大公報訊】本港昨日迎來今年首個8號風球，但無阻買家入市決定，減價盤成為吸納目標。馬鞍山迎海，星灣御兩房戶劈價50萬元，即獲同區租客以1100萬元購入；粉嶺花都廣場有兩房戶以低市價5%賣出。

消息指出，颱風泰利襲港期間，個別減價盤承接，其中迎海·星灣御23座高層G室，實用面積564方呎，開價1150萬元，昨日8號風球下減至1100萬元沽出，實用呎價19504元。買家為同區租客。原業主為退休人士，持多個物業，上址於2016年以845萬元一手購入，賬面獲利255萬元。

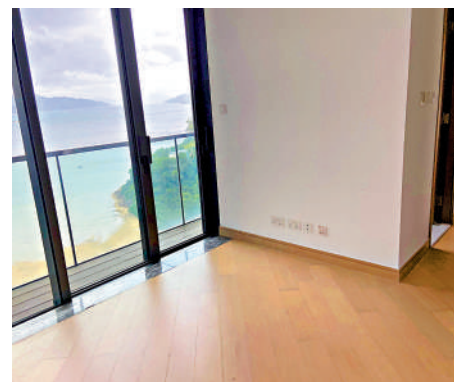
高爾夫·御苑六年貶值30%

花都廣場亦錄風球下成交。美聯物業聯席區域經理周志強表示，花都廣場3座中層D室兩房單位，實用面積370方呎，昨日早上以450萬元賣出，實用呎價12162元，低市價約5%。原業主持貨5年，賬面賺30萬元。

中原地產分區營業經理陳思麗表

示，日前3號風球懸掛期間，天水圍栢慧豪園有蝕讓盤獲買家承接，成交單位為6座中高層A室，實用面積494方呎，累減100萬元，以550萬元賣出，實用呎價11134元；原業主2020年以580萬元買入，持3年賬面蝕30萬元或5.2%。

另一方面，上水高爾夫·御苑7座高層F室銀主盤，實用面積487方呎，消息指以630萬元賣出，較2017年913萬元買入價貶值三成。



▲颱風襲港期間，迎海·星灣御兩房戶（圖）獲同區租客以1100萬元承接。

樓宇買賣登記料4300宗 今年新低

【大公報訊】高息環境下，樓市交投疲弱，有地產代理推算本月的整體樓宇買賣合約登記料跌至約4300宗，涉及金額僅約310億元，皆為今年新低。

中原地產研究部統計土地註冊處資料顯示，本月截至上周四止，整體樓宇買賣合約登記共1896宗，涉資148.31億元。其中，一手私人住宅暫錄409宗，涉及金額約35億元；二手住宅暫錄984宗，涉資約89.3億元。

本月成交額佔310億 四連跌

該行認為，本港利率持續高企，買

家的入市態度謹慎，市場成交淡靜，估計本月全月整體買賣登記料約4300宗，涉及金額約310億元，兩者均連續4個月回落，並跌至今年新低。至於金管局於本月初宣布放寬樓價3000萬元以下物業的按揭成數，能否帶動市場交投，將在下面的登記數字中反映。

本月暫錄的私人住宅買賣登記中，一手住宅以屯門NOVO LAND第2A期錄佔多，共296宗，涉資18.48億元；二手住宅的買賣登記則暫以天水圍嘉湖山莊、荔枝角美孚新邨及沙田第一城較多，分別錄得13宗、11宗及7宗。

荃灣工廈形方招租 意向每呎14元

【大公報訊】去年完成翻新工程的荃灣沙咀道368至370號形方（前身為王子工業大廈），業主大鴻輝現推出部分樓層招租，意向呎租約14元。

該工廈約於1975年落成，樓齡近50年，大鴻輝於2018年斥約12.9億元全幢購入，之後進行翻新工程。

仲量聯行香港物流及工業部高級經理周澄海表示，現推出招租的單位分布於2、3、15、16、21、23及27樓，其中2及3樓是全層，其面積約

21205及24540方呎，其餘樓層已分間單位的面積約843至7351方呎，意向呎租約14元。

周澄海指出，形方業權統一，配備獨立分體式冷氣系統，另設停車位及卸貨台，適合各類行業租用。

另外，美聯商業營業董事馮詩喬表示，西環干諾道西144至151號成基商業中心37樓06室，以意向價1350萬元放售，以單位面積約1186方呎計，呎價約1.1萬元。



▲荃灣形方由大鴻輝於2018年全幢購入，之後進行全幢翻新工程。



眾安智慧生活下限1.18元定價 今掛牌

【大公報訊】眾安集團（00672）旗下物管股眾安智慧生活（02271）昨日公布招股結果，每股定價1.18元，為招股價範圍1.18至1.48元下限，集資總額9170萬元，一手中籤率50%，申請認購3手（6000股）可穩中1手。

超購不足1倍 一手中籤率50%

該股香港公開發售部分錄超額認購0.84倍，國際發售部分超額認購0.63倍。因8號颱風襲港，眾安智慧生活昨日暗盤市場暫停。

眾安智慧生活今日掛牌，集資所得將主要用於3方面，其中5040萬元（約55%）用作戰略收購及投資物業管理公司，2750萬元（約30%）將用於為在管項目開發社區的硬件及軟件作出投資及升級，餘下1380萬元（15%）將用

於社區增值服務，及提升服務供應、規模及效率。

公司2020年至2022年業績穩健增長，收入由4705萬元（人民幣，下同）增加至5094萬元。截至2022年底，公司合共管理95個項目，在管建築面積約1280萬平方米，分布內地11座城市及3個省份，包括浙江省、安徽省及山東省；另有139個合約項目，總合約建築面積約1940萬平方米，覆蓋內地共19座城市及7個省份。

儘管上半年新股市場表現不佳，但市場普遍看好作為傳統IPO旺季的下半年的前景。

下半年已掛牌的4隻新股中，有3隻首日錄得升幅，其中減價後再招股的巨星傳奇（06683）首日升24%，表現最理想。

恒大兩年共蝕6340億 繼續停牌

【大公報訊】近年陷入債務危機的中國恒大（03333）昨日一口氣公布2021年全年、2022年上半年及全年業績。2021年收入為2500.1億元（人民幣，下同），按年大跌50.7%，2022年收入再減少8%至2300.7億元；利潤方面，2021年由盈轉虧，股東應佔虧損4760.4億元，2022年再蝕1059.1億元，按年已大幅收窄78%，兩年合計累積虧損達5819.5億元（約6340億港元）。負債水平分別，分別較2020年上漲32%和25%，未有明顯改善。集團繼續停牌，再有兩月便有除牌風險。

具體負債情況方面，2022年恒大債務總額為24374.1億元（約26559億港元），較2021年的25801.5億元減少5.5%，其中包括借款6123.9億元、貿易及其他應付款10022.6億元、其他負債1017.4億元。

去年負債2.65萬億

截至2022年底，集團擁有土地儲備2.1億平方米，較2021年減少19%，同時參與舊改項目79個，當中大灣區55個（深圳34個），其他城市24個。

恒大在2022年業績中透露，已與境內其他貸款人積極磋商借款展期事

宜，並為若干項目獲得了新的融資或額外資金，同時與部分債權人完成和解安排，有信心能夠繼續就現階段尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案。

值得一提的是，恒大自去年3月21日起暫停股份交易，至今已逾16個月時間，若連續停牌18個月，將面臨摘牌風險。

另外，恒大公布境外債務重組最新消息，將分別就香港恒大協議安排、開曼群島恒大協議安排、景程協議安排、天基協議安排尋求頒令安排有關債權人召開協議安排會議。



▲截至2022年底，中國恒大擁有土地儲備2.1億平方米。

中國恒大最新公布業績

年份	2021年全年 (億元人民幣)	2022年上半年 (億元人民幣)	2022年全年 (億元人民幣)
收入	2500.1	892.8	2300.7
淨虧損	6862.2	861.7	1258.1
股東應佔虧損	4760.4	663.5	1059.1
資產總值	21071	19159	18383.4
負債總額	25801.5	24740.9	24374.1
權益虧蝕	4730.5	5581.8	5990.7

大公報製表