帝御·金灣添食123伙 提價最勁逾6%

折實295.8萬入場 最快本周末開賣

有見屯門帝御·金灣於上周六單日沽逾180伙，發展商香港小輪（00050）及帝國集團即提價加推該盤第3批單位共123伙，部分單位加幅更超過6%之餘，並擬本周末再進行次輪賣樓。

乘勝追擊

大公報記者 林志光

雖則本港新冠肺炎疫情嚴重兼經濟陷衰退邊緣漸對樓市產生壓力，但細價新盤仍吸引上車人士捧場。以不足300萬元便可上車作招徠的帝御·金灣，上周六首輪開售185伙，便全被吸納。發展商昨日便即公布第3批單位的售價。

同系曦岸周五推售12伙

新一批123伙單位中，包括首度推的第5座43伙在內，售價約由314.7萬至767.2萬元，呎價由13296至19313元，以發展商維持最高6%樓價折扣計，折實價由295.8萬至721.2萬元，折實呎價由12498元起，平均折實呎價為14198元，較首批及次批單位的折實均價各高約4.56%及3.27%。今批的第3座部分單位，跟首批中的毗鄰面積及坐向相若單位作比較，加幅最多逾6%。如其中今批中的3座06室單位，實用面積290方呎，較首批同面積的07室單位，售價全數高逾6%。而今批的3座18室單位，實用面積342方呎，亦較毗鄰面積348方呎的17室單位，呎價的平均加幅超過5%。

負責該盤銷售的恒地(00012)營業(一)部總經理林達民稱，新一批單位較次批單位實際僅加價約2%，較首批單位亦只加約3%。因該盤上周六銷情理想，有不少向隅客，發展商有意再加推單位，並日內敲定周內的第二輪銷售安排。

另暫以銷售旗下貨尾樓盤為主的恒地，其營業（二）部總經理韓家輝表示，於本周五安排銷售大角咀利奧坊·曦岸12伙單位，折實售價由463.512萬至600.315萬元，折實呎價約22927至24957元不等。而昨日又以招標方式，售出上水古洞的高爾夫·御苑A3號洋房，成交價5270萬元；該洋房實用面積2621方呎，附1308方呎花園，成交呎價約20107元。該屋苑暫已累售10幢洋房，套現逾5.1億元。

新盤單日銷售不足十伙

受疫情影響，近期一手成交也放緩，昨日新盤市場只錄不足10宗成交，除高爾夫·御苑外，新地(00016)亦透過招標方式，售出屯門星堤6座11樓B室頂層連天台單位，實用面積2219方呎，連雙車位的成交價為3952萬元，呎價17810元，買家用1200日付款計劃及可提前入住。

屯門帝御·金灣部分加價單位

首批				今批				
單位	實用面積（方呎）	售價（萬元）	呎價（元）	單位	實用面積（方呎）	售價（萬元）	呎價（元）	加幅(%)
3座3樓07室	290	414.0	14276	3座3樓06室	290	439.6	15159	6.18
3座16樓07室	290	438.3	15114	3座16樓06室	290	465.2	16041	6.14
3座9樓17室	348	500.3	14376	3座9樓18室	342	516.8	15111	5.11

大公報記者林志光製表

▼林達民（中）表示，最快本周第二輪賣帝御·金灣單位

代理總個人牌照直撲四萬 年半新高

【大公報訊】本港失業率正不斷攀升，然而有更多人欲入地產代理行業。根據地產代理監管局最新7月份數字顯示，各項牌照均連升3個月，其中總個人牌照於7月更是1年半高位，直逼4萬個。

地監局統計，地產代理行業於上月份的總個人牌照達39945個，按月再添221個，是自2019年1月的40023個後的年半高位；5月至今已增達809個。其中地產代理(個人)牌照達18409個，應創該局有史以來的新高；營業員牌照上月亦增90個，至21536個是去年3月份後的高位。

此外，地產代理（公司）牌照亦按月上升26個，達3856個，5月至今多添76個。至於反映代理開分行數目的營業詳情說明書，上月亦有7018份，是今年高位，5月份至今上升105份。

業界認為，目前本港經濟狀況差，失業率上升，樓市卻未受太大衝擊，令不少人嘗試投身代理行業「博一博」。另因政府早前抗疫措施中，為代理支付兩年個人牌照費用，相信吸引不少原意放棄牌照的代理續牌，且藉已有的脈絡，以個人或小型公司方式經營，以降低成本及賺取較高佣金收入，所以公司牌及營業詳情說明書也有所增加。

本月首三日錄五宗新盤撻訂

【大公報訊】在經濟環境不理想下，部分置業者選擇壯士斷臂，本月開首僅3日，市場便錄約5宗一手盤撻訂交易。恒大地產（03333）發展的長沙灣恒大·睿峰，據成交記錄冊顯示，其東翼22樓E室兩房單位，買家原在上月底斥1195.7萬元購入，卻最後未有依期簽署正式買賣合約，即撻訂離場，發展商殺訂約60萬元。

另外，由恒地(00012)創辦人李兆基私人發展的北角維峯·浚匯，其位於22樓G室1房單位，買家於上月底以779.38萬元購入，現未有進一步簽正式買賣合約，被發展商沒收約39萬元訂金。

瀾景灣三房險守千萬 逾一年最平

【大公報訊】記者林惠芳報道：新冠肺炎疫情持續，加上外圍經濟下行因素影響，二手業主擴大議價空間，其中青衣瀾景灣3房險守1000萬元，創同類逾1年新低價。

美聯物業高級分區營業經理李貫甡稱，受疫情影響，業主議價空間達5%至8%，新近瀾景灣有業主更大劈逾20%掟貨，單位是1座低層A室，實用面積666方呎，原業主月前開價1250萬元放售，吸引區內租客查詢，雙方數度議價後終以1000萬元成交，實用呎價15015元。翻查記錄，上址屬屋苑3房單位逾1年來樓價新低。原業主2012年以545萬元購入，賬面賺455萬元或83.5%。

尖沙咀凱譽3日錄得2宗蝕讓，消息指出，項目中層H室，實用面積445方呎，剛以1050萬元易手，實用呎價23596元。據悉，原業主於2015年以1087萬元買入，單位5年貶值3.4%，原業主連使費料蝕約90萬元。該廈低層C室上周以1230萬元登記售出，實呎25205元，原業主連使費料蝕逾330萬元。

樓價回落，名人趁低吸納。據資料，大潭紅山半島棕櫚徑D型雙號屋，實用面積2583方呎，早前以6250萬元蝕沽，實呎24197元，新買家為黃植榮，與新地（00016）副董事總經理同名，料為同一人。原業主於2012年以7000萬元購入，8年賬面蝕750萬元或10.7%。

據房委會最新數字，7月本港第二市場暫錄78宗買賣，比6月同期122宗減少36%。資助房交投跌，個別造價更明顯回落，其中康強苑一伙高層2房戶，實用面積429方呎，上月未補地價以500萬元易手，較同類4月成交價回落9%。

金匯地產分行經理梁永基透露，上述成交是康強苑高層6室，最初綠表叫價520萬，減至500萬元易手，實呎11655元。值得留意，康強苑高層7室，實用面積429方呎，今年4月綠表造價達553萬元，實呎12890元創項目綠表新高。事隔3個月，今次成交之單位高2層，造價卻便宜53萬元，樓價跌幅近10%。

然而個別市區公屋大單位仍有價有市，據房委會資料，觀塘彩霞邨中層單位，實用面積598方呎，上月未補地價售480萬元，為本港綠表公屋樓價第3高。

天鑄車位660萬沽 夠買嘉湖三房

【大公報訊】儘管經濟前景未明朗，豪宅車位卻逆市創天價。何文田天鑄一個車位登記以660萬元賣出，創全港住宅車位造價新高，銀碼足以購入天水圍嘉湖山莊一伙3房套單位。

據土地註冊處資料，天鑄1期1樓單號車位，登記以660萬元售出，原業主去年4月以600萬元買入，持貨1年多賬面獲利60萬元。據資料，天鑄一個車位今年2月以638萬元成交，當時已貴絕全港住宅車位，今次再把紀錄推高了3.4%。值得留意，是次易手的車位自2018年以來已炒貴近四成，最初一手售價是475萬元，2019年以573萬元轉手，同年再以600萬元賣出，現價較2018年11月價格累升39%。

今次車位售價足以購買嘉湖山莊大單位，例如賞湖居1座中層B室3房套單位，實用633方呎，近期便以633萬元售出，比車位還要便宜27萬元。

反觀工商舖物業造價跌不停。消息指，黃竹坑W50高層6室，面積568方呎，以648萬元易手，呎價11408元。原業主2014年以760萬元購入，賬面損失112萬元或14.7%。

滙豐子公司3.25億購葵涌凍倉

另外，據土地註冊處資料，葵涌葵豐街47號至51號全幢凍倉，登記以3.25億元轉售，登記買家為HSBC LIFE（PROPERTY）LIMITED，為滙豐旗下的子公司。據悉，項目總樓面約65062方呎，呎價約4995元。

遷址啟事

敝公司將於 2020年8月3日（星期一）遷往下列地址
繼續為 貴客戶提供忠誠和專業的服務：

中國香港荃灣海盛路三號TML廣場33樓B3室
服務時間：0930－1800（逢週一至週五）

聯絡電話、傳真及電郵俱不變。感謝關注！

張雄廣告
CHEUNG HUNG ADVERTISING CO., LTD.
電話：(852) 2526 6304 傳真：(852) 2868 0236
電郵：info@cheunghungadv.com.hk

中州證券A股定增成功完成 新一輪高質量發展加速

7月31日，中州證券（股票代碼：01375；A股簡稱：中原證券，股票代碼：601375）發布公告稱，公司A股定向增發已圓滿完成，以4.71元/股發行7.74億股，募資資金總額36.45億元。該發行價格相對於發行底價4.45元/股溢價0.26元。這也是中州證券2014年6月香港上市和2017年1月A股主板上市以來，在滬、港兩地資本市場進行的第四次、也是規模最大的一次融資安排。

參與定增投資者陣容「豪華」

值得關注的是，中州證券此次定增從7月1日收到中國證監會《關於核准中州證券股份有限公司非公開發行股票的批覆》，到7月16日完成報價，用時僅半個月，參與定增的各路投資者陣容更堪稱「豪華」。

根據公告，此次共有18名投資者獲得了中州證券定增股票最終配額。其中，既有中信證券、國泰君安、中金公司和中信建投等頭部券商，出資金額11.95億元、佔此次定增募資總額的32.8%；又有上海高毅資產、上海鉑紳投資、錦繡中和等知名私募機構，其中僅高毅資產一家就出資5.5億元、佔募資總額的15.1%，爲本次定增第一大投資者；陽光資產、中意資產、財通基金等保險資管公司及基金管理公司，現有股東平煤神馬集團、江蘇蘇豪控股集團，地方國資平台河南鐵投、河北國控和灣區產融投資等，也均名列其中，充分彰顯了市場各方堅定看好其未來發展的信心。

此次定增完成後，中州證券第一大股東和實際控制人仍爲河南投資集團和河南省財政廳。記者注意到，河南投資集團雖然沒有參與此次定增，但此前一直不斷通過港股通增持中州證券的H股股份，僅今年以來就增持了近3%，累計增持近1.1億股，佔中州證券H股的9%，同樣表明了其對公司長期發展前景的高度認可。

中州證券發展料將加速

據了解，此次定增不僅大大增加了中州證券的資本實力，也將帶動相關負債規模的增加，按照行業平均槓桿水平，可爲其帶來新增運營資金100多億元。這將有力促進該公司各項業務加快發展、市場競爭力提高及抗風險能力增強。

實際上，近兩年受宏觀經濟形勢、證券市場波動等影響，中州證券發展遇到了一些挫折，特別是受集中化解風險、計提減值準備等因素的影響，經營業績出現一定波動。爲盡快走出低谷，公司2018年初提出了「二次騰飛」的發展目標，多渠道引進了一大批高端人才，擔任公司總裁、副總裁、總會計師、合規總監、首席投資官等，使管理團隊專業化水平大大提升。隨後公司針對存在的問題和不足，從當年4月份起開始全方位深化內部改革，先後完成了投行、自營投資、另類投資子公司、私募基金子公司等絕大部分業務條線的改革，經紀業務向財富管理的全面轉型也已進入「收官」階段；同時公司管理層面以提高精益化管理水平、提升運作效率、激發內生動力爲目標的各項改革也穩步推進，先後建立了全面績效考核體系，完成了全員定崗定編，實現了包括中後台在內的全員職級管理，公司職業經理人制度試點也穩步推進。

可以說，經過歷時兩年多的持續深化改革，中州證券主體業務專業能力大幅提升，合規風控水平也顯著提高，去年實現了分類評價連升五級，公司「體質」顯著增強，爲新一輪高質量發展奠定了堅實基礎。

據了解，爲抓住定增完成後的發展機遇，中州證券已多次召開會議專題研究部署。中州證券有關負責人表示，公司發展要堅持「五個必須」，即：一是必須加快發展，大力提高盈利水平；二是必須深耕河南市場，全面提高公司各項業務在河南市場的佔有率；三是必須進一步優化公司發展空間布局，在鞏固上海利潤中心領先地位的基礎上，加快布局廣深業務中心等建設；四是必須進一步強化風險管理，嚴守合規風控底線；五是必須大力加強黨建和黨風廉政建設及公司黨委集中統一領導，形成強大領導合力。

如何抓住定增機遇加快發展？中州證券有關負責人明確指出，要重點抓好八大領域的工作：一是經紀業務以高度互聯網化爲標誌，大力深耕河南市場，全面提升市場佔有率；二是投行的加快發展，特別是進一步明確深耕河南市場後的巨大潛力；三是一級市場投資特別是在北京、上海、廣州和深圳等發達地區市場的巨大潛力；四是兩融業務加大資金配置，進一步加快發展；五是上海債券固定收益投資更高質量的發展；六是權益類自營投資更加審慎的操作；七是財務結構的優化和融資工具的調整；八是風險化解力度的加大和成效的逐步顯現。

不難預見，隨着此次A股定增的圓滿完成，大量資金的陸續到位，中州證券業務規模將進一步擴大，盈利能力將顯著提升，服務實體經濟能力也將大爲增強，從而形成新一輪高質量發展的格局，加快實現「二次騰飛」。

（特刊）