

元朗私樓租金頻刷新高



地產透視
元朗區8月錄得約190宗租務成交，租金持續高位向好。地產代理表示，近期區內租金加速攀升，並且租金成交更頻現刷新高紀錄。

利嘉閣地產高級經理方希倫表示，該行最新促成元朗 GRAND YOHO 2期5座高層F室的二手租務個案，單位面積632平方呎，三房間隔。新租客睇樓後，心儀屋苑直達港鐵站及大型商場，生活配套極為完善，遂決定以月租27,000元承租上址，實用呎租42.7元，租金略高於市場水平。業主現可享3.57厘租金回報。

方希倫續稱，該行另促成元朗 YOHO TOWN 6座低層D室租務交易，單位實用面積432平方呎，兩房間隔。新租客心儀屋苑坐落港鐵站旁，交通及購物均極為便利，遂決定以月租15,300元承租上址，實用呎租35.4元，成交價屬市場合理水平。

方希倫又稱，該行並促成元朗半新屋苑映御1座低層A室租務交易，單位實用面積306平方呎，開放式間隔。新租客看中屋苑會



■YOHO MIDTOWN四房戶剛獲租客以3.88萬元月租承接，租金刷新同類單位紀錄。資料圖片

所設施齊備，開則方正實用，睇樓後隨即拍板以月租11,000元承租，實用呎租35.9元。業主現可享3厘租金回報。

中地產元朗區域營業經理王勤學表示，剛促成元朗 YOHO TOWN 2座高層A室租務交易，單位實用面積433平方呎，兩房間隔，月租叫價18,500元，後減至月租18,000元租出，實用呎租41.6元，創下屋苑兩房單位租金新高紀錄，相比今年6月的舊紀錄17,300元，租金再升4%。業主現可享租金回報3厘。另 YOHO MIDTOWN 早前亦錄得一宗破頂租務成交，單位為1座高層C室，實用面積1,139平方呎，四房雙套房間隔，月租38,800元租出，創屋苑同類單位租金新高，實用呎租34.1元。業主現可享租金回報3.6

厘。

GRAND YOHO 租客火速承租

王勤學續稱，元朗 GRAND YOHO 新近錄得3座高層E室租務成交，單位實用面積1,115平方呎，四房雙套房間隔，月租叫價42,000元，其後以41,000元租出，創屋苑分層單位租金新高，實用呎租36.8元。租客為同區家庭，鍾情 GRAND YOHO 屬指標屋苑，交通及起居非常方便，睇樓後火速決定承租。業主現可享租金回報2.1厘。另該行並促成尚悅·方高層G室租務交易，單位實用面積210平方呎，開放式間隔，獲北部都會區工程人員零議價以月租10,000元承租，實用呎租47.6元，呎租創屋苑新高。業主現可享租金回報3.2厘。

討論屋苑五星級制



樓市刺針

汪敦敬 祥益地產總裁

本文筆者再次拋磚引玉，提出一個看似天馬行空、卻極具討論價值的概念：究竟住宅屋苑有沒有一套客觀的評估方法？現在市場認知往往受傳媒或網上討論所左右，多人談論的屋苑視為熱門，少人提及的屋苑歸類為冷門！很多有質素卻因少人談論的屋苑，成為市場上所謂「坐冷板凳」的屋苑，成交因少人問津而變得稀少！而且價格偏低！很多樓花開售時，因多人談論被視為高人一等！這種認知的主導權，應重回消費者手上才對，倚賴訊息的攻勢對消費者未必是最理想。

筆者突發奇想，任何屋苑甚至一手樓可用酒店的五星級概念去分等級，將不同因素的水平作綜合評級，我提出以下四方面作評分等級的參考元素：

1) **地點** 投資買樓常言道：「Location！Location！Location！」即是說房地產價值以地點為首要！地點決定聚集什麼人！這種因地點而來的凝聚力，是投資房地產首要的因素！其中一個最高檔的「地點」因素，就是擁有「地標」地位的豪宅！

2) **住客** 當地點有效地凝聚了優秀住客社群之後，物業的豪宅包裝和氣派才能達到豪宅級數！如果是樓花，就以「預期社群」去分辨！當然，「預期社群」未必一定會兌現，但樓花其實是「期貨」，這正是買期貨的特性！

3) **設施** 設施不應只問「有無」，而要講究「設計、品質、管理與保養水平」是否達到相應級別！對樓花而言，則注重發展商品牌，香港有不少良好的發展商數十年來已深入民心，形成了銷量與價格的優勢！亦成為了品質保證！

4) **市場成交表現** 即是說其轉手的吸引力，吸引力未必等於轉流率高！充滿吸引力的屋苑自然少人放盤！如買樓花，就要朝着這方面作評估！很多豪宅包裝的住宅，入伙之後根本門庭冷清！

經驗之談有參考價值

筆者以上的經驗之談未完善但有參考價值，當然，這些指標只是俗世的市場反應，只能在市場角度上去分辨，市場角度當然不等於人生角度，一個知足和有修養的人，住在任何地方都可以快樂！

存儲成本升 國產手機迎漲價潮

AI 算力需求持續攀升，正將成本壓力傳導至消費電子終端。受存儲芯片等核心零部件價格上漲影響，9月以來，華為、小米、榮耀等國產手機品牌陸續上調部分在售機型價格，漲幅多在200至1,000元（人民幣，下同）之間。

這是繼今年三四月之後，國產手機品牌迎來的新一輪漲價潮，也是波及範圍最廣的一次集體調價。9月1日起，華為、小米、榮耀等多家國產手機廠商上調部分在售機型價格。以華為為例，Mate 80系列價格普遍上調，其中Mate 80系列全系上調800元；Mate 80 Pro系列漲幅達到1,000元；此外，暢享90 Pro Max系列價格上調200元。華為客服回應媒體此次調整主要由於關鍵物料市場價格變化、產品成本上漲。與此同時，上海多家OPPO線下門店透露，OPPO也計劃於9月上調部分手機價格，預計漲幅300至500元。小米則在一個月內再次調價。9月1日，小米17系列價格上漲300至500元，紅米部分產品同步漲價，部分

產品漲價200至400元。榮耀也加入此次漲價行列，Power2系列部分版本上漲500至600元，旗艦Magic8系列上漲約300至500元。

此輪手機漲價的核心原因，是AI「虹吸」存儲產能。TrendForce集邦諮詢數據顯示，自2025年初以來，部分存儲器價格累計已經上漲數倍。存儲在整機成本中的權重正在快速提高。該機構分析近兩代iPhone Pro 256GB版本後發現，存儲器佔整機BOM成本的比重已經從一年前約10%升至2026年第三季度約34%，預計明年上半年可能進一步突破40%。

市場預計此輪漲價對於中低端手機影響可能更為明顯。全球科技市場研究機構Counterpoint Research報告顯示，此輪存儲漲價對低端手機衝擊尤為明顯。由於AI服務器對HBM需求激增，存儲廠商將產能更多投向高附加值產品，低端手機所需通用存儲的供應優先級下降。

傳騰訊音樂發售離岸債券

騰訊音樂(1698)公布，擬公開發售其優先無抵押票據，並以一批或多批進行，及須視乎市況及其他因素而定。市傳集團考慮發行最多10億美元離岸債，這將會是公司6年以來首度發行離岸債。騰訊音樂指，所得款項淨額用於一般企業用途，包括境外債務的再融資及股份回購。該等票據根據美國《證券法》（經修訂）登記，並預期將於香港聯交所上市。

通告還披露，擬發售事項的聯席賬



■圖為成都文創園的騰訊音樂娛樂展台。

簿管理人為J.P. Morgan Securities LLC、高盛（亞洲）及香港上海滙豐銀行。擬發售事項的聯席牽頭經辦人為UBS AG香港分行、中國銀行及三菱日聯證券亞洲。此外，騰訊音樂母公司騰訊(0700)亦曾於6月發行美元債及人民幣離岸債，融資近47億美元。

WorkBuddy開放平台正式上線

另一邊，騰訊旗下WorkBuddy宣布開放平台正式上線，首批引入超百家生態夥伴，面向智能硬件、行業應用與開發者等開放底層Agent能力。發布會現場，9款聯名智能硬件首發亮相，合作方包括Plaud、Rokid、影石、科大訊飛、安克、猛瑪、京東京造等品牌。30餘個行業應用同步接入，覆蓋金融、法律、醫療、教育、公益等領域。

騰訊雲副總裁、騰訊CodeBuddy&WorkBuddy負責人劉毅表示，希望將WorkBuddy打造成面向Agent時代的操作系統，承載和連接更多工具與場景。