

專才客推高優質私樓租金



地產透視

估差署上月底公布，本港私宅租金指數展現強勁升勢，截至7月止已連升9個月。地產代理表示，當中尤其是優質私宅租金攀升，主要是受惠於內地專才來港就業及定居刺激所致。

香港置業九龍站豪宅凱旋門分行首席聯席董事戴志文表示，該行早前促成九龍站上蓋擎天半島6座中層D室租務交易，單位實用面積748平方呎，三房間隔。單位以46,000元放租，並零議價獲承租。新租客為高才通人士，重視物業毗鄰高鐵站及地鐵的交通優勢，睇樓兩次後迅速落實承租。

中原地產西半山明苑分行高級資深分區營業經理譚嘉良表示，分行最新促成黃竹坑Blue Coast II租務交易，單位為3座中層H室，實用面積718平方呎，三房套間隔，最新以月租41,000元租出，實用呎租57.1元。新租客為內地專才，心儀上址屬港鐵上蓋物業，遂決定承租。上址業主可享3.1厘租金回報。

中原地產西寶城分行分區營業經理胡煥輝表示，新近促成西營盤尚逸高層A室租務交易，單位實用面積389平方呎，兩房間隔，單位最新以



■九龍站上蓋擎天半島三房獲專才斥資5,000元零議價承租。資料圖片

月租31,000元租出，實用呎租79.7元。新租客為內地專才。業主現可享3.4厘租金回報。

香港置業西九龍泓景臺分行營業經理黎俊華表示，該行剛促成長沙灣碧海藍天2座低層F室租務交易，單位實用面積494平方呎，兩房間隔，單位附有適量傢俬，獲一對透過「優才計劃」來港的內地專才夫婦承租。業主原以23,500元叫租，最終以22,000元租出，實用呎租44.5元。該對夫婦對單位景觀及附設傢俬深感滿意，迅速決定承租。原業主現可享租金回報率高逾8.9厘。

香港置業南九龍新樓專組首席聯席董事卓展雄表示，該行早前促成大角咀港灣豪庭6座中層H室租務交易，單位實用面積321平方呎，兩房間隔，單位內籠新淨企理，放盤僅約

兩星期即獲承租。單位原先叫租18,000元，最終獲區內兩名留港工作的專才承租。租客鍾情單位配套，最終以17,500元租出，實用呎租54.5元。原業主現可享租金回報高逾10厘。

寶翠園三房3480萬獲承接

個別專才更轉租為買。中原地產西半山高級分區營業經理張文山表示，分行新近促成西半山寶翠園6座極高層G室交易，單位實用面積1,123平方呎，三房套間隔。單位最新以3,480萬元成交，實用呎價30,988元，呎價創屋苑近3年新高。新買家為內地專才，心儀上址位處港島核心地段，遂決定購入單位。業主是次轉手賬面獲利812萬元，單位升值30.4%。

點解香港沒有爛尾樓？

有老友剛從內地回來，發覺內地各處市鎮都出現很多爛尾樓，而且那些爛尾樓都是由內地的大地產商做發展商，香港又睇唔到有爛尾樓，是不是香港的監管好嚴格，所以才冇爛尾樓？

如果講監管，香港同內地的市鎮都是一樣，香港或者是嚴啲，但唔足以造成內地有爛尾樓而香港沒有，主要原因是香港的地產商有實力，所以才沒有爛尾樓，如果香港的地產商沒有實力，不少地盤將會落入內地地產商手中，他們對一個地盤睇法與香港地產商不同，他們視香港新樓地盤為一個項目，賺錢固然會繼續開工，如果銷售唔好，賺唔到錢，內地地產商就會放棄那個項目，這一切對他們來說，都是理所當然的，香港地產商就唔同，他們會視新樓地盤為家業，唔會咁輕易放棄。

香港勝在大發展商多

內地點解有咁多爛尾樓？城鎮政府亦有一定責任，他們非常歡迎大規模發展商，當那些發展商去到城鎮發展，便會碾壓當地的發展商，跨省市的發展商很容易取得高額貸款，攞到批文，城鎮政府唔敢阻攔那些跨省市發展商，換句話說，大部分資源都給了那些大發展商，如果項目有錢賺，或者有機會完成，如果項目要蝕錢，那些發展商會直接放棄，在他們來說，放棄一個失敗的項目是商業行為，更何況大部分資金都是來自當地，最後損失最大的是當地政府以及銀行。如果，當地政府是支持當地地產商，即使遇上困難，當地地產商是不會輕易放棄，本來要爛尾的項目都唔會爛尾，老實說，如果香港唔係有咁多大地產商，是由內地大發展商做主導，同樣會出現不少爛尾樓咯！

地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

王興興：大型機械人發展不可擋

中國具身機械人公司宇樹科技創辦人王興興上周在第五屆全球數字貿易博覽會表示，隨著人工智能(AI)與機械人底層技術持續成熟，大型機械人與小型機械人的研發落地並不衝突，大型機械人是行業不可阻擋的發展趨勢。

本屆數貿會上，宇樹科技帶來的GD01載人變形機甲成為全場焦點。這台高約三米、載人後總重約500公斤的「龐然大物」，一身紅色金屬塗裝，頂部設有半開放式駕駛艙，是全球首款量產版本的載人機甲，定價390萬元起。依託宇樹自研的高精密伺服驅動系統與變形控制算法，GD01能夠在雙足與四足等不同形態之間穩定切換，為文旅展演、特種作業等場景提供全新解決方案。

王興興稱近幾個月宇樹機械人大模型持續取得進展，已支持根據人類語音指令實時生成機械人動作並執行，但由於語音理解與動作生成均為AI實時運算，目前執行過程中仍存在小幅延遲。

他表示，現階段宇樹機械人已實現長序列連續任務執行，並具備抗干擾能力，但作業效率仍有較大提升空間。他認為，新一代具身智能與人形機械人技術僅發展3、4年，整體仍處於發展早期，距離全面走進千家萬戶、實現規模化民用普及，仍需數年時間。

具身智能必迎「ChatGPT」時刻

王興興並表示，具身智能賽道未來也必將迎來專屬的「ChatGPT」時刻。當機械人可在80%的陌生場景中，通過語音具身能力完成80%的任務時，就意味着行業抵達爆發臨界點。屆時全球企業與各國資源將集中湧入賽道，這一產業拐點有望在未來幾年落地。

對於宇樹的發展，王興興認為，公司發展的核心價值不在於產品銷量與營收利潤，而是依託自研產品，與合作夥伴和客戶共同持續推動全球高性能四足機械人、人形機械人產業整體進步。

瑞銀：內地高端美妝潛力可期

瑞銀投資研究部表示，定價能力改善及消費結構分化，正逐步成為中國消費行業的重要投資主題，該行最新兩份報告指出，市場或低估部分消費品類的再通脹潛力，以及高端美妝市場的復甦力度。

瑞銀中國消費行業研究主管彭燕燕指出，預計K形消費趨勢將會延續，並受到科技驅動的工業利潤增長、股票市場回報改善，以及高收入家庭財富創造的支持。宏觀經濟環境持續疲弱，政策亦可能提供支持。瑞銀繼續看好具備定價能力及結構性增長動力的品類龍頭。

此外，瑞銀就中國化妝品行業的最新報告預計，再通脹將逐步成為2027年中國消費行業的重要投資主題，企業定價能力及供需格局均出現改善跡象。K形消費趨勢料延續，並受工業利潤增長、股票市場回報改善及高收入家庭財富創造支持，有利部分高端消費品類需求表現。

同時，中國高端美妝市場零售額預計於2026年及2027年分別增長6%及4%，至2027年累計市場份額有望提升2.8個百

分點；相反，大眾美妝市場仍面對競爭及需求壓力。

瑞銀投資研究部指出，自今年第二季起，油價波動及厄爾尼諾相關天氣因素推高部分消費行業投入成本，但多項行業發展顯示企業定價能力及供需格局正逐步改善。研究認為，市場現階段較關注短期盈利疲弱及庫存調整情況，但對明年可能逐步向再通脹環境過渡的潛力反映不足。

研究預期，科技帶動的工業利潤增長、股票市場回報改善及高收入家庭財富創造，將支持K形消費趨勢延續。其中，高端與大眾市場表現分化的情況，在化妝品行業尤其明顯。

研究指出，消費者信心改善、財富效應回升及電商平台政策因素，有助支持高價位品牌表現。

另一方面，大眾美妝市場則持續受消費升級、營銷開支及白牌產品競爭等因素影響。瑞銀認為，在定價能力恢復及行業盈利能力逐步正常化下，部分消費品類的再通脹潛力值得關注。