

# 租客預繳一年租搶筍盤



**地產透視**  
租務市場持續活躍，優質屋苑更為搶手。地產代理表示，為了覓得心儀屋苑，租客不惜主動提出預繳一年租金，爭取業主減價及承租單位。

**祥**益地產執行董事謝澤銘表示，日前分行促成海麗花園1座低層D室租務成交，單位實用面積484平方呎，兩房間隔，租客為區內客，主要鍾情屋苑鄰近小朋友上學地點，方便日常接送，加上單位正進行局部裝修工程，入住時內籠更見企理，遂決定承租。業主考慮到租客願意預繳一年租金，最終減租800元，以每月12,200元租出單位，實用呎租25.2元。該單位的租金回報達3.5厘。

謝澤銘續稱，日前促成屯門NOVO LAND 2A期1B座中層C室租務成交，單位實用面積515平方呎，三房間隔。該租客心儀單位附設企理裝修，可即租即住，決定租入單位，業主見租客誠意十足並一次過預繳全年租金，因此減租2,000元，最終以月租18,000元合共涉資21.6萬元承租單位，實用呎



■屯門疊茵庭三房戶租客短租4個月，一次過繳付期內租金。  
資料圖片

租為35元。而業主現可享租金回報3厘。

## 珀御一房預繳一年租金

祥益地產區域董事黃慶德表示，日前屯門珀御低層H室錄得租務成交，單位實用面積362平方呎，一房間隔。租客表示以前住過上述屋苑，鍾情周邊環境及配套，因此指明要物色珀御租盤，加上單位企理及附部分家電，而且業主見租客一次過付一年租金，願意減租1,500元，租客便決定「即睇即租」，斥資14.4萬元以月租12,000元承租上址，實呎租金33.1元。業主現可享租金回報3.5厘。

預繳一年租金外，亦有租客以半年繳方式成功爭取心儀單位。香港置業西九龍四小龍分行首席聯席董事謝啟源表示，該行日前促成大

角咀利奧坊·凱岸2座中層E室租務成交，實用面積307平方呎，一房間隔，外區租客以一次性繳付半年租金，以月租16,300元承租，實用呎租53.1元。單位原以18,000元放租，外區租客心儀單位寬敞，故睇樓1次後，議價1,700元，以半年繳方式，月租16,300元承租。新租客為單身客。

祥益地產高級分行經理古文彬表示，日前促成屯門疊茵庭5座中層F室租務成交，單位實用面積575平方呎，三房間隔。租客表示原居所正準備進行裝修工程，需覓4個月的租盤作暫住之用，由於鍾情上述屋苑鄰近工作地點，加上單位企理及附部分家電，業主願意減租3,000元，遂決定以月租16,000元承租上址，並一次過繳付4個月租期的全數租金，實用呎租27.8元。業主可享租金回報達3.5厘。

## 赤馬紅羊是禍是福？



樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

赤馬紅羊其實是一個來自風水命理的說法，指的是丙午年(馬年，稱「赤馬」)和丁未年(羊年，稱「紅羊」)這一組年份，被視為60年一週！2026年剛好是丙午馬年，所以被說成「赤馬紅羊劫開始的一年」。因為火象能量特別強、較容易出現戰爭、政局變動、天災、社會動盪和權力更替的周期。

到了現在人們相信戰禍是美以伊戰事，也認為權力更替是東升西降，美國失去領導地位！中國是新秩序的領導者！亦可能是戰禍期間的「結界」(佛學的亂世中的安全空間)！我們幸運地站在幸福的國度，但都要謹慎面對亂的喜與哀！

在這個「赤馬紅羊」時代轉捩點中，筆者認為投資要留意以下幾點：1.美以伊大戰後，就算現在即時停火，通脹一定會大升！中國香港好一點！但通脹足以改變投資甚至生活的面貌、氣氛和價值觀！2.內地、香港經濟其實都已明顯在美以伊戰事裏面得益！未來避險效應會為香港帶來亂世中的繁榮！人們將由不理智地對香港沒有信心，去到不理智地對內地、香港也充滿信心！3.減息機會不大！美國通脹高其實是要加息才對！而美債亦因為債價下跌而債息上升！但政治上美國總統特朗普想減息！美國的確需要減息去振興經濟！加減息已成為矛盾方案！

## 按揭息口料橫向發展

正確來說，加息已脫離了市場機制，進入了由「長官意志」去決定的事情！所以一如筆者之前預料，按揭息口將橫向發展，暫時上落幅度也不大！「中間落墨」是博弈論面對難以估計局面的方案！

香港因為資金避難所的關係，「結界效應」令資金愈來愈多！因為香港資金「水浸」，筆者認為定期息口會走向偏低！定期戶口內資金會有序流向市場！我認為不要對香港太悲觀，亦應有適當的樂觀！

## 寧德若配股有助H股流通量

寧德時代(3750)傳出考慮配股集資，集資最多50億美元(約390億港元)。外電引述消息報道，公司已就配售計劃與銀行初步磋商，同時也考慮發行可轉換債券。

里昂發表報告指，若寧德落實配股，相信帶來的正面因素大於負面。而潛在50億美元集資金額，相當攤薄現有已發行股本1.2%，額質影響不大；而H股流通量將增加33%，屬顯著改善，亦為投資者提供增持倉位。以捕捉儲能系統(ESS)增長的機遇。

### 增資本開支靈活性

報告表示，截至2025年底，寧德手頭現金490億美元(約3,822億港元)，資產負債表處於淨現金狀態，短期未見迫切資金需求，惟額外資金可為資本開支及研發提供更大靈活性，特別是在固態電池等未來電池技術領域。

該行予寧德H股目標價710元，重申「高度確信一跑贏大市」評級。

另外，摩根士丹利表示，寧德早前宣布以41億元人民幣，收購中恒電氣(002364.SZ)17.4%股權，標誌着公司



■寧德深化AI供電基礎設施領域的參與。

從間接儲能電池供應商，轉型為直接向客戶的數據中心供電解決方案供應商，深化在AI供電基礎設施領域的參與。

該行認為，是次收購強化寧德在電網連接及智能能源系統上下游整合能力，這些均是應對數據中心及AI驅動電力需求的關鍵環節。透過加強輸電、系統整合及數字能源管理能力，公司可直接與超大規模數據中心及AI營運商等終端用戶對接。

大摩維持予寧德H股評級「與大市同步」，目標價655元。

個股分析—里昂/大摩

## 京東物流料首季多賺37%

美銀證券發表報告，預計京東物流(2618)2026年第一季總收入589億元(人民幣，下同)，按年增25%。非國際財務報告準則淨利潤升37%至10.3億元，淨利潤率提升0.2個百分點至1.8%。

報告表示，若剔除即時配送業務，估計京東物流上季核心供應鏈物流業務收入同比增6%。

該行預期，近期油價攀升，導致成本壓力增加，可能部分抵消京東物流今年首兩個月表現強勁。預測全年度總收入按年

增22%至2,641億元；經調整淨利潤增22%至94.2億元，反映燃油成本上升，或延緩利潤率復甦。

### 上調經調整利潤預測

美銀證券認為，在波動的營運環境下，收入增長比利潤率更為重要，同時可反映供應鏈物流客戶高黏性。上調集團今明兩年經調整利潤預測13%至18%；目標價由15港元升至16.6港元，重申「買入」評級。

個股分析—美銀證券

## 華能國電遭降目標價一成

大和發表報告指，華能國電(0902)盈利可能已於2025年見頂。由於上網電價下降，疊加煤炭成本進一步下行空間有限，估計公司2026年面臨結構性壓力。考慮到綜合電價呈下調趨勢，估計將導致公司核心盈利按年下降逾兩成。此外，管理層表明煤炭價格近期趨於穩定，該行料其利潤率持續擴張機會不大。

### 或削減股息

該行認為，由於中東衝突推高能源價

格，煤炭價格下行風險相對較小。鑑於預期盈利下降和持續高資本支出，相信公司難以維持每股股息0.4元人民幣，預測華能每股股息下降至每股0.3元人民幣，股息率約4.7%，降低對收入型投資者的吸引力。

大和將華能2026年至2027年每股盈利預測下調28%至30%，以反映燃煤發電電價壓力。評級由「優於大市」降至「遜於大市」，目標價由5.8元下調至5.2元，減幅10.3%。

個股分析—大和