

強積金3年來首錄正回報

打工仔人均賺8000元 A股港股基金表現最差

經過去年最後兩個月衝刺，本港「打工仔」2023年強積金投資，3年以來終於有錢賺，首度錄得正回報3.51%，去年累計收益約374億元，相當於每名成員平均累計收益約8,000元。單計去年12月，投資收益約242億元，人均賺5,200元。

按資產類別看，美股基金去年表現最佳，回報率達24.4%，其後分別是日、環球及歐洲股票基金，回報率介乎17.6%至21.5%。俗稱「懶基金」的預設投資策略基金(DIS)則排第5，在12個月中有9個月回報跑贏整體市場，全年回報率14.7%，為該基金自2017年成立以來，表現第2佳的年度。至於香港及中國股票基金去年表現最差，錄得13.37%負回報。

MPF全年回報3.51%

強積金研究機構積金評級主席叢川普昨表示，強積金上月錄得2.18%投資回報，令去年全年累計回報升至3.51%。計入供款後，去年底強積金總資產1.14萬億元，按年增加888億元，或每名成員平均賬戶結餘增加18,900元。

叢川普指出，雖然強積金去年取得3.51%整體投資回報不算很高，但若跟隨積金局指引選擇低收費的DIS，全年投資收益較強積金整體市場的全年投資回報高出近3倍，與最受歡迎強積金資產類別的香港及中國股票基金，形成反差。

積金評級認為，與試圖選擇有利的市場和選擇最佳入市時機相比，長線多元化投資反而是更好的投資方式。



懶人基金去年回報近一成半。

中新社

另一方面，港股缺乏方向，昨日窄幅上落，恒指高開26點，早段最多跌122點，尾市跌幅收窄，全日近乎平收，收市僅跌0.4點，報16,645點，大市成交金額逾703億元。

關注港股升浪是否完結

輝立證券董事黃璋傑指出，港股經過近期回升，現時關注技術反彈會否告一段落。留意會否跌穿16,500點，這是第一個參考位。如跌穿有關水平，下一個重要支持位看16,250點，一旦失守，料有很大機會確認今個升浪由15,972點反彈至17,100點左右已告一段落。短期要留意美股開始有轉弱情況，港股會否跟隨走弱。

獨立股評人胡孟青說，美債息及美匯回升，市場有意見認為投資者對減息已過

度憧憬，是港股回吐主因，料恒指短期在16,000點至16,500點上落，但16,000點水平未必會守得持久。

恒生科指昨逆市升8點或0.23%，收報3,654點。阿里巴巴(9988)回升1%，騰訊(0700)及美團(3690)均跌約0.6%。

油股跟隨油價反彈，中海油(0883)揚2.8%，中石油(0857)漲2.7%。中東局勢緊張，國際運費上漲，東方海外(0316)及母企中遠海控(1919)分別升3.5%及4.2%。

另外，惠譽宣布下調中國四大資產管理公司評級，將中國信達資產管理和中國東方資產管理的發行人違約評級從「A」下調至「A-」，中國華融資產管理和中國長城資產管理的評級從「BBB+」下調至「BBB」，因為對其財務狀況感到擔憂。信達(1359)、華融(2799)兩股平收。



■蒼鳴首批折實平均呎價15,326元。

宏安地產(1243)旗下黃大仙蒼鳴搶開，成為今年頭炮開價新盤，以折實平均呎價15,326元首推50伙，重返逾8年半前同區水平，230平方呎1房戶，折實入場價338.8萬元，首批全數單位折實價低於600萬元。售價較九龍東新盤有逾兩成折讓。

宏安地產執行董事程德韻形容，蒼鳴首批屬「有求必應價」，視乎收票情況再決定加推及會否加價，項目明日(6日)起收票，最快下周末展開首輪銷售。

蒼鳴首批單位實用面積200平方呎至

蒼鳴搶開開盤 首批折讓兩成

356平方呎，涵蓋開放式至兩房戶，以最高30%折扣計，折實價338.8萬至577.4萬元，折實呎價14,252元至19,082元。

發展商推出「樓住人才付款計劃」(照售價12%折扣)及額外「樓住人才」折扣(照售價5%折扣)。買家正就讀/曾就讀本地高等院校，或是指明輸入人才計劃下來港，即可獲上述特別折扣優惠。

售價貼近成本價

此外，參考現時資助房屋以建築期付款為主流計劃，於私人項目中推出置業階梯共享付款計劃(照售價12%折扣)，提供更靈活付款方式。合資格買家可額外獲得「置業階梯共享」折扣(照售價6%折扣)。

蒼鳴屬單幢式物業，全盤共提供230伙，實用面積由178平方呎至375平方呎，

戶型涵蓋開放式至兩房戶，全數採開放式廚房。其中，面積最細為2樓J室，實用面積178平方呎，屬開放式間隔，另連230平方呎平台，屬2013年一手住宅物業銷售條例生效後，區內面積最細單位。

資料顯示，蒼鳴前身為鳴鳳街26至48號一列舊樓，發展商於2021年強拍，最終以底價8.05億元統一業權，總投資額13億元。據悉，項目可建樓面達7.68萬平方呎，即每平方呎樓面地價達10,481元。若連同建築成本及相關費用，首批售價貼近成本價。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，蒼鳴位處市區，鄰近港鐵站，項目提供不少細戶型，相信可吸引不少用家，由於銀碼吸引，亦會受投資客鍾情，料佔約兩成，項目預計獲逾3厘租金回報。

港PMI連升兩月 營商環境改善

本港私營企業活動持續擴張，反映營商環境改善。標普全球香港採購經理指數(PMI)由去年11月50.1，升至12月的51.3，連續第2個月處於50的盛衰分界線以上，並是8個月以來最高。

負責調查的標普全球表示，香港私營經濟去年以景氣升溫收尾。即使外貿需求疲弱，但受惠基本需求上升，企業新增訂單量6個月以來首次增長，以消費服務業、運輸業、資訊及通訊業的升幅最明顯，產量亦是去年7月以來重拾增長。

業界看淡經濟前景

標普全球指，雖然客戶需求和業務活動轉趨活躍，但香港私營企業仍看淡後續經營發展。對2024年經濟前景，業界悲觀加深，但整體維持溫和。

大新銀行首席經濟及策略師溫嘉煒表示，內地經濟動力疲弱，視乎春節後會否明顯改善，而美國衰退壓力增加，加上本港股市、樓市等資產市場表現較弱，令本港商界較審慎。

他指出，內地出口表現對香港PMI有較大影響，而美歐等經濟前景能否保持亦是疑問。



■本港甲級寫字樓空置率去年底創歷史新高。中通社

核心街舖租金料升半成

世邦魏理仕發表最新報告，預期香港經濟今年繼續復甦，潛在減息將改善投資市場動力，今年整體房地產需求和增長，當中以商舖最受惠，料核心商舖租金升半成。

強勁的租賃需求令核心區街道商舖空置率在上月降至9.1%，為2020年第1季以來首次降至個位數。世邦魏理仕香港顧問及交易服務一商舖部資深董事兼主管溫運強昨表示，預期人民幣升值及潛在減息，將可支持旅客及本地消費，具吸引力的租金水平亦鼓勵零售商重置分店網絡，零售租賃保持健康，料核心區街舖今年租金增長5%左右。

甲廈租金或跌10%

至於甲級寫字樓空置率於2023年底達到1,430萬平方呎歷史新高，空置率過剩導致上季租金按季跌2.3%，全年跌幅6%。不過，空置率高企有利租戶，預計2024年租金下降5%至10%。

工業及物料方面，2024年前景將取決於環球貿易流量的復甦步伐，預計2024年倉庫租金下跌5%以內。