

中東局勢或降溫 港股5月開局向好

恒指於二萬六關口以上見阻力



■地緣政治局勢反覆，為港股帶來不確定性。
中新社

市場上周傳出伊朗向美方提出最新停火談判方案，投資者憧憬中東地緣政治局勢有所降溫，甚至可能展開新一輪伊美對話。受樂觀情緒帶動，美股標指及納指均再創歷史新高。港股美國預託證券(ADR)亦造好，為5月開局營造積極的技術性條件。分析認為，港股今日有望先跟隨外圍高開，但總體而言，地緣政治局勢仍未明朗，預期恒生指數於二萬六關口以上面對較大阻力。

盈立證券研究部執行董事黃德几昨表示，雖然伊美有望舉行新一輪談判；不過，中東政局反覆，為港股後市帶來不確定性，即使大市5月開局有望承接外圍反彈，惟料恒指於26,300點仍有較大阻力。

華爾街三大指數上周五(1日)個別發展。其中，受部分傳統經濟股份表現疲弱影響，道指收報49,499點，跌152點或0.31%；然而，受惠於地緣風險降溫及科技股持續強勢，標普500指數和納指分別升21點(0.29%)與222點(0.88%)，同樣刷新收市紀錄。

外圍港股升逾1%

至於外圍港股，ADR港股比例指數收報25,769點，升269點或1.04%。個股ADR亦較港收市價普遍上升。其中，阿里巴巴(9988)升2.21%；騰訊(0700)漲2.49%；美團(3690)揚1.93%；小米(1810)升1.57%；京東集團(9618)升0.92%；滙控(0005)升2.77%。

總結4月份，恒指累升988點，至於投資界所謂的「五窮六絕」。獨立股評人彭偉新認為，目前港股仍見活力，可望進一步將指數推上，雖然大市近日回軟，並處於25,600點水平左右；然而，技術上，尚未跌穿保力加通道中軸。若能企穩的話，可能不會出現「五窮」，惟短期繼續視26,200點水平為最重要阻力位。

展望短期後市，除了中東局勢外，本周全球有多項重要經濟數據與消息公布，或會左右投資市場表現，包括香港於明天(5日)公布今年第一季本地生產總值(GDP)數據，料將直接影響本地地產、零售及銀行股表現。

傳伊美或展開新一輪談判

伊朗媒體於上周報道，伊朗透過協助斡旋兩國談判的巴基斯坦，向美國轉交最新談判方案。伊美或展開新一輪談判。

於剛過去周六日，媒體報道更多新方案內容，主要涉及14點提議，包括美國確保不再軍事侵略、美軍從伊朗周邊地區撤出、解除對伊朗海上封鎖、解除伊朗被凍結資產、支付賠償、取消制裁、在包括黎

巴嫩在內的所有戰線實現和平，以及建立霍爾木茲海峽新管理機制等。

市場短期關注事項

- 香港第一季GDP數據
- 標普全球 / RatingDog 4月中國服務業PMI數據
- 美國與歐元區4月PMI數據
- 美國4月失業率與非農就業數據
- 美國原油庫存數據
- 美國首次與持續申領失業救濟金人數
- 歐洲央行總裁拉加德周內發表講話
- 日本央行4月議息會議紀錄

恒隆料內地首季銷售額強勁

轉，第三季度已回復增長，第四季度更錄得18%升幅，創歷史新高，至於今年1月零售數據與去年同期持平。考慮到春節等因素，管理層對上季表現充滿信心。儘管早前曾面臨顧客單價壓力，但高端消費需求仍展現較強韌性。

E座寫字樓全部租出

寫字樓租賃方面，彭兆輝透露，杭州恒隆廣場共有5座寫字樓，E座已陸續交付使用，並實現全部租出。其餘4座預租工作也在進行中，整體出租率43%。此外，租戶組合多元化，覆蓋金融、專業服務、科技等多個行業。他認為，杭州具備強勁的經濟實力、高端消費力、世界級文旅資源及濃厚創科氛圍，相信杭州恒隆廣場陸續有高質租戶入駐。

杭州恒隆廣場投資總額接近160億元

人民幣，市場聚焦其投資回報周期及內部收益率等。彭兆輝強調，「堅持長期持有、長期運營」，而非「短期回報」，會優先考慮把體驗做足、把人氣做旺、把口碑做穩，「把消費者吸引過來，把煙火氣和人氣做出來」才是基礎。隨着體驗場景的完善，相信租金收益將逐步達到預期目標。

另外，恒隆地產內地業務董事張琳娜補充，杭州是一個年輕、充滿活力的城市，團隊在品牌引進，尤其在奢侈品品牌選擇上，相較周邊大型商場更注重引進輕奢和高端奢侈品品牌。同時不斷調整經營策略和業態組合，以適應年輕消費者對購物場景的需求變化，例如提供更多「情緒價值」消費場景、一站式、多功能的消費體驗，並結合文化融合、內容活動的創新，持續創造新的吸引力。

積金局強積金收費有望再減

積金局主席劉麥嘉軒表示，「積金易」平台在2024年6月啟用以來，隨着最後一個強積金計劃於4月底加入，歷時近兩年的上台工作正式完成。由於愈來愈多用戶以電子方式使用積金易，預期收費未來可以進一步下降到0.2%至0.25%。

劉麥嘉軒昨發表網誌指，樂見積金易使用率持續上升，規模效益愈加顯著，減費步伐有所加快。積金易投入運作後，強積金行政費已由過往平均0.58%，下調至目前的0.29%。

料節省500億行政開支

她續稱，有信心在不足10年可以節省500億元行政開支。相關減費將直接惠及所有強積金計劃成員，長遠為打工仔退休儲蓄帶來更可觀的回報。

劉麥嘉軒表示，積金易成功將12個受託人強積金計劃行政系統整合在一個電子平台，一站式處理涉及約500萬名計劃成員、30萬名僱主、1,100萬個賬戶，以及逾1.5萬億元退休儲蓄的強積金計劃行政工作。



■PORTO第2號價單單位548萬元入場。

鴨脷洲PORTO加推18伙

宏安地產(1243)旗下鴨脷洲PORTO昨加推價單第2號，涉及18伙，包括14伙1房及4伙2房戶，扣除最高19.5%折扣及1房傢俬現金津貼折扣優惠後，折實價548.3萬元至1,046.4萬元。折實呎價21,448元至24,000元。入場單位為3樓B室，折實售價548.3萬元。

宏安地產營業及市務總經理黃文浩表示，是次屬原價加推，單位主要分布於低至中層，而價單第2號中的1房B單位為首次登場，面向香港仔避風塘方向。

超額認購逾4倍

PORTO於五一黃金周開始收票，截至昨日傍晚6時，項目累計收票超過250張。以首張價單50伙計算，超額認購逾4倍。

另外，由恒地(0012)牽頭發展的紅磡庇利街大型重建項目首岸第3期，日前推出首批100伙價單。發展商表示，將於短期公布銷售安排。

首岸首兩輪銷售已全數沽清，並在一周內售出338伙，套現逾26.4億元。



■杭州恒隆廣場購物商場出租率達97%。

恒隆地產(0101)旗下杭州恒隆廣場趕在五一黃金周前(4月28日)試業，成功搶佔先機。其購物商場出租率已達97%，近八成商戶於首日開始營運，其他店舖將分階段於年內陸續開業。

恒隆地產內地業務高級董事彭兆輝表示，內地零售租賃市場逐步復甦，尤其對黃金地段的項目前景持正面態度，預期今年第一季租戶銷售額可維持去年下半年強勁的增長勢頭。

他指出，去年商場租戶銷售額按季好