

中東局勢或降溫 利好港股5月開局

分析：仍存不確定性 恒指料26300點遇阻力

市場上周傳出伊朗向美方提出新停火談判方案的消息，憧憬中東地緣政治局勢有所降溫，甚至可能有新一輪美伊對話。受樂觀情緒帶動，上周五美國標普500和納指上升，再創歷史新高，港股美國預託證券(ADR)亦表現良好，為港股5月開局營造積極的技術性條件。展望後市，分析認為，港股今日有望先跟隨高開，但總體而言中東地緣政治局勢未明朗，預期恒指於26,300點有較大阻力。

●香港文匯報記者 岑健樂



●市場憧憬中東地緣政治局勢有所降溫，港股美國預託證券上周五亦受帶動普遍造好，利好港股5月開局。圖為上週四4月底收市。

本周投資市場焦點

- 香港於明天(5月5日)公布今年首季本地生產總值(GDP)增長數據
- 標普全球/RatingDog將公布4月中國服務業採購經理指數(PMI)數據
- 美國與歐元區4月PMI數據相繼公布
- 美國公布4月失業率與非農就業數據
- 美國公布最新的原油庫存數據
- 美國公布最新首次與持續中領失業救濟金人數
- 歐洲央行總裁拉加德於週內發表演講
- 日本央行公布4月議息會議紀錄

整理：香港文匯報記者 岑健樂

伊 朗媒體於上週報道，伊朗經由協助斡旋美伊談判的巴基斯坦，向美國轉交了最新談判方案。於剛過去周六日，有關媒體報道公開更多新方案內容，主要涉及14點提議，包括美國確保不再發生軍事侵略、美軍從伊朗周邊地區撤出與解除對伊朗的海上封鎖、解凍伊朗被凍結資產、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。美國總統特朗普表示，正在研究伊朗提出的新方案，但不排除會重新向伊朗發動攻擊。

上周五美股三大指數個別發展，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和納指則分別升21點(0.29%)與222點(0.88%)，同樣刷新收市紀錄。

恒指開市或上試26000關

至於外圍港股方面，ADR 港股指數收報26,064點，升287點或1.1%，預示恒指今日開市或上試26,000點關口。個股ADR亦普遍上升。其中，阿里巴巴(9988)升2.20%；騰訊(0700)升2.49%；美

團(3690)升1.91%；小米(1810)升1.56%；京東集團(9618)升0.91%；滙控(0005)升2.76%。

展望後市，盈立證券研究部執行董事黃德几昨接受香港文匯報訪問時表示，雖然美伊有望舉行新一輪談判，今日港股有望跟隨美國標普500和納指上升，但總體而言中東地緣政治局勢仍未明朗，為港股帶來不確定性，因此他預期恒指於26,300點有較大阻力。

除了中東局勢外，本周全球不同地區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月5日)公布今年首季本地生產總值(GDP)增長數據，料將直接影響本地地產、零售及銀行股的表現。標普全球及RatingDog周中亦將相繼公布主要經濟體採購經理指數(PMI)數據，包括非官方中國4月服務業PMI，PMI以50為榮枯線：高於50且上升代表經濟復甦良好，料利好中資股盈利前景；低於50則反映經濟放緩，港股或受壓。

此外，美國將公布4月失業率與非農就業數據、最新原油庫存數據及首次與持續中領失業救濟金人數。

IPO 續旺 兩醫療新股本周掛牌

香港文匯報訊(記者 岑健樂)「五一」黃金周長假後，香港IPO市場將繼續興旺，多隻焦點新股相繼排隊上市。本周將有兩隻新股掛牌上市，分別是於明天(5月5日)上市的內地運動醫療器械公司天星醫療(1609)，以及於本周三上市的家用醫療器械公司可孚醫療(1187)。兩者合計集資近19億元，為投資者焦點之一，料進一步考驗市場對醫療板塊的風險胃納。

天星醫療近5000元入場

天星醫療計劃發行約842.2萬股H股，其中10%在香港公開發售，招股價為每股98.5元，集資約8.3億元。以每手50股計算，一手入場費約為4,974.67元。聯席保薦人為中信證券與建銀國際。公司預期是次IPO的集資淨額約為7.58億元。其中，約30%用於擴大生產能力並提升生產效率；約35%用於支持患者為導向的產品策略的研發工作；約25%用於商業化、銷售及市場推廣活動；約10%用於營運資金及一般企業用途。

至於可孚醫療則計劃發行2,700萬股H股，其中10%在香港公開發售，招股價最高為每股39.33元，集資最多約10.6億元。以每手100股計算，一手入場費約為3,972.67元。聯席保薦人為華泰國際與法國巴黎銀行。公司預期是次IPO的集資淨額約為10.072億元。其中，約30%將用於全球拓展；30%將用於持續的產品研發及技術創新，包括人工智能及物聯網應用；20%將用於拓展銷售渠道及經銷網絡；10%將用於品牌推廣及營銷活動；10%將用於營運資金及一般公司用途。

綜合市場分析，雖同樣歸屬醫療板塊，兩隻新股業務各具特點：天星醫療主打高門檻運動醫學，集資規模較小但概念獨特；可孚醫療則以家用市場為基礎，並加入AI及物聯網元素。然而，投資者需注意醫療器械板塊近期估值波動，加上兩者招股定價不低，且集資用途中研發與市場推廣佔比重大，短期回報或需時間體現。投資者宜根據自身風險承受能力，關注其產品管線進度及內地醫療政策走向，審慎作出投資決定。

鴨洲PORTO加推18伙 548.3萬入場

香港文匯報訊(記者 馬翠媚、莊程敏)由宏安地產(1243)發展的鴨洲新盤「PORTO」昨加推價單第2號，涉及18伙，包括14伙1房及4伙2房單位，折實售價由548.3萬元起，折實呎價約21,448至24,000元。宏安地產營業及市場總經理黃文浩表示，是次加推屬原價加推，單位主要分布於低至中層，而價單第2號中的1房B單位屬首次登場。

根據最新價單，單位價單定價由688.3萬至1,299.9萬元，價單呎價介乎26,892至29,814元。扣除最高19.5%折扣及1房傢俬現金津貼折扣優惠後，折實價為548.3萬至1,046.4萬元。當中入場單位為3樓B室，折實售價548.3萬元。

收票逾250張 超額認購逾4倍

PORTO於五一黃金周開始正式收票，截至昨日(5月3日)晚上六時，項目累計收票逾250張。以首張價單50伙計算，超額認購逾4倍，市場反應熱烈。

回顧上月底公布的首張價單，當時推出50伙，涵蓋開放式至2房單位，實用面積214至438平方呎。價單定價由605.7萬至1,246萬元，折實價483.8萬至1,000.3萬元，折實呎價19,882至24,271元。當中入場單位為3樓H室，實用面積214平方呎，折實價483.8萬元。宏安地產執行董事程德韻當時形容首批定價為「有利可TO價」(意指有利可圖)，

定價具競爭力及折讓，參考同區新盤及黃竹坑一帶樓盤。

首岸及形瑯擬短期推銷售安排

此外，相繼有新盤預告將推出銷售安排，敲定賣樓時間及細節。當中由恒地牽頭發展的紅磡庇利街大型重建項目「首岸」第3期，上周六推出首批100伙價單，恒地物業代理董事及營業部總經理韓家輝昨表示，項目將於短期內上載銷售安排。他指出，項目第1期首兩輪銷售向隅客罕，約70%為本地買家，20%為國內買家，2%為外國買家，另有8%以公司名義入市。買家中不少為家庭，購買2伙



●韓家輝(左)指出首岸第3期將於短期內上載新銷售安排。

單位自用及換樓。亦有不少買家鍾情項目位處著名名校網，屬市區非常罕見的大規模合併式小區發展。

由新地發展的荃灣「形瑯」早前亦開放示位及推出首張價單。發展商指出，項目銷售中心已累積接待逾16,000人次參觀，亦已收逾3,000票，火熱情況持續。初步統計入票人士八成來自新界區，其餘兩成來自九龍及香港區。當中大部分屬荃灣區分支家庭及年輕置業人士，亦有部分是想購入多於一伙的投資者。項目會繼續開放及收票，相信收票數字會再創新高，預計本周會推出銷售安排及作出首輪發售。



●形瑯預計本周會推出銷售安排及作出首輪發售。

二手樓市趨淡靜 中原十大屋苑周末9宗成交

香港文匯報訊(記者 莊程敏)在剛過去的「五一」黃金周假期周末，二手成交趨淡靜。中原地產指出，十大屋苑周六日錄得9宗成交，按周回落30.8%，而勞動節連周末3天假期共錄得14宗成交，當中7個屋苑錄得成交，成交最多為麗港城，3日假期共錄得4宗成交，太古城、康怡花園、美孚新邨及沙田第一城各錄得2宗，黃埔花園及嘉湖山莊則各錄1宗。

多新盤開價 搶佔焦點

綜合地產代理行分析，四大代理行普遍認為，二手樓市場轉淡靜，主要受市民長假期外遊及多個新盤開價搶佔買家焦點影響。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，港人慣常於長假期外遊，勞動節長周末睇樓活動減少，二手成交因而受阻；同時，多個新盤趁假期積極收票吸客，進一步分散二手市場客源。雖然十大屋苑本周末成交回落，但普

遍屋苑仍錄得成交，表現尚算平穩。

美聯物業高級董事布少明表示，多個全新盤亦正進行收票及開放示範單位參觀，更有望於短期內應市，凍結部分市場購買力。除了新盤因素，他進一步指出，樓市向好，二手業主議價空間收窄，筍盤持續被消化，亦是導致周末二手屋苑成交投略為放緩原因之一，但整體一二手需求仍然殷切，故料樓價將保持升勢。據美聯物業分行統計，5月2日至3日，十大二手指標屋苑錄得約11宗買賣成交，較上周末約13宗減少約15.4%，惟仍連續3周全穩雙位數水平，若計及「五一」假期的3日長周末，則錄得13宗成交。

利嘉閣地產分行網絡數據顯示，周末十大指標屋苑錄得13宗二手成交，按周增加4宗或44.4%；而「五一」長周末共3天假期，則合共錄得18宗買賣。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，「五一」勞動節長周末雖然不少市民選擇外遊，惟二手周六日兩天按周交投表現

不僅未受影響，反而逆勢上升，而3天長周末合計表現亦相當理想。

整體二手樓價具支持

另外，香港置業業下分行統計，周末十大指標二手屋苑錄得約8宗買賣成交，按周回落1宗或11%；若連同5月1日假期的3日計，則共錄得約10宗買賣成交。周末8宗十大指標屋苑成交中，以沙田第一城表現最活躍，周末共錄得3宗買賣成交，而西九四小龍及美孚新邨亦錄得約2宗買賣，太古城錄得1宗，其餘6個屋苑未錄成交。

香港置業研究部董事王品弟指出，新盤銷情熾熱，市場氣氛向好，買家入市需求強勁。新盤浪接浪推售，多區新盤早前亦開價，開放示位參觀及收票等，搶佔不少市場焦點及購買力；加上二手盤源持續消耗，故周六日二手交投未見突出，但由於購買力釋放，二手樓價仍具支持。

恒隆：內地零售復甦 料首季銷售額維持增勢



●彭兆輝(右)指出，對內地黃金地段的項目前景持正面態度。旁為張琳娜。 香港文匯報記者周曉菁攝

香港文匯報訊(記者 周曉菁)杭州恒隆廣場趕在「五一」黃金周前(4月28日)試運營，成功搶佔了黃金周先機。恒隆地產(0101)內地業務高級董事彭兆輝在試運營當日受訪時表示，內地零售租賃市場已逐步復甦，尤其對黃金地段的項目前景持正面態度，料今年第一季租戶銷售額可維持去年下半年的強勁勢頭。

他指出，去年商場租戶銷售額按季好轉，第三季度已恢復正增長，第四季度更錄得18%的雙位數增長，創歷史新高。今年1月零售數據與去年同期持平，考慮到春節等因素，管理層對第一季度的表現充滿信心。儘管早前曾面臨客單價壓力，但他相信，高端消費需求依舊展現較強韌性。

寫字樓租賃方面，他透露，杭州恒隆廣場共有五座寫字樓，E座已陸續交付使用並實現全部租出。其餘4座的預租工作也在進行中，整體出租率達到43%，租戶組合十分多元，覆蓋金融、專業服務、科技等多個行業。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，加上杭州恒隆廣場地理位置優越，他相信未來陸續會有高質租戶入駐。

杭州項目優先完善體驗場景

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。隨著體驗場景的完善，他相信租金收益會逐步實現並達到預期目標。

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的選擇上，相較於周邊已有大型商場，更注重引進輕奢和高端奢侈品品牌。同時也不斷調整自身的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，更強調一站式、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。