

就業市場仍存不明朗因素



出口仍然是經濟增長的主要動力

出口一直是香港今年上半年經濟增長的主要動力。今年首 5 個月的出口按年迅速增長 29.4%，受惠於全球經濟復甦和西方經濟體重開，推高了對商品的需求。此外，一些亞洲市場因為新冠疫情再次加劇而實施封鎖措施，使不少工廠訂單流向中國內地。

Markit 香港採購經理指數(PMI)雖然從 5 月份的 7 年高位 52.5 下跌至 6 月份的 51.4，卻是連續 5 個月處於擴張區間。新接訂單隨着外圍環境改善和本地疫情受控而上升。

香港 3 月至 5 月的失業率為 6%，較上一個 3 個月平均值 6.4% 下滑。疫情受控，支持就業市場復甦。與去年同期相比，零售、住宿和餐飲業的失業率下跌 1.2 個百分點至 9.4%，是所有行業中跌幅最大。其次是製造業和建築業，其失業率分別為 6.4% 及 10.3%。雖然各行業都見改善，然而，失業率卻仍高於疫情前水平。

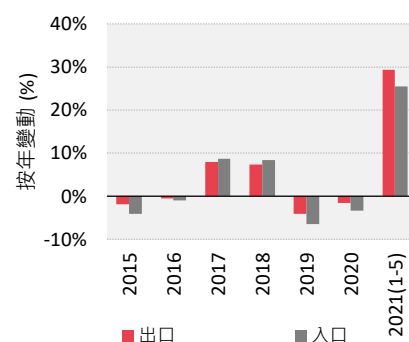
此外，PMI 的分項指數見到，私營企業平均招聘員工人數下降，是連續第 2 個月下跌。由於輸入材料面對短缺和運輸延誤，使採購成本上升，可能對企業盈利能力構成不利影響，從而使企業在增加人手方面抱猶豫態度。此外，由於香港邊境仍然關閉，依賴遊客的零售業將需要更長的時間才能恢復到疫情前的水平。

出口仍然是香港經濟增長的主要動力。

營商環境雖然持續改善，但未必意味着公司加快增聘人手。

近期住宅新盤可見市場氣氛熾熱，會進一步推升住宅樓價。

香港進出口



資料來源：香港政府統計處 (數據截至 30/6/2021)

經濟研究

2021 年 7 月

一個正面的發展是金融服務業。即將推出的粵港澳大灣區「理財通」，促使許多國際金融機構正在增加在港的員工數目，以捕捉服務中國內地日益富裕的客戶。截至 3 月底，香港證監會為從事資產管理、證券和其他金融活動的人員頒發的牌照數量與 9 個月前相比增長了 1.7%。

零售銷售尚未恢復至疫情前水平

疫情下遊客寥寥可數、邊境未通關，零售市道繼續疲弱。5 月份零售銷售額為 296 億港元，按年上升 10.5%，相比之下，4 月份增長 12.1%。零售額仍未從 2020 年同期 32.9% 的下跌中完全復原。政府推出了「疫苗氣泡」計劃，根據員工及顧客有否接種疫苗而按情況放寬餐廳及其他零售業的防疫限制。此外，政府亦將會從 8 月開始，為每名香港成年居民派發 5,000 港元的電子消費券，將對零售業起正面作用。然而，這些政策相信只能幫助零售業局部復甦。

截至 6 月 30 日，大約有 225 萬人已經接種至少一劑疫苗，佔人口約 30%；較 5 月底的 18.4% 上升。其中，有約 148 萬人已接種第二劑疫苗。不少私人企業及組織都有提供抽獎及各種折扣優惠作為鼓勵，以提高本地疫苗接種率。然而，仍然有不少香港人對接種疫苗感到抗拒。

總括來說，香港疫情持續改善，社交距離措施亦逐步放寬，加上出口相信短期內仍然會造好，這些因素都是支持經濟逐漸復甦。我們預期經濟在 2020 年收縮 6.1% 後，今年全年增長 5.8%。

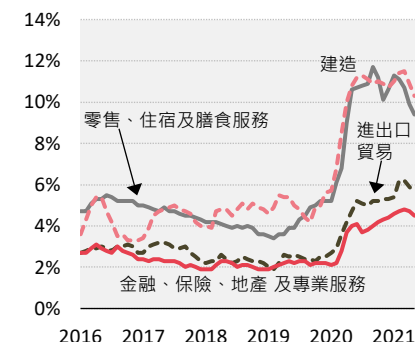
香港集資活動蓬勃

5 月底至 6 月底期間，香港的科技股下跌 0.6%；年初至今則下跌 3.2%，因為市場關注內地對科技行業的監管趨緊。另一方面，房地產指數年初至今的回報有 8.5%，跑贏了恆生指數。

恆生指數於 2021 年 6 月 30 日收報 28,827.9 點，較 5 月底下跌 1.1%。相比之下，同期上海 A 股指數下跌了 0.7%；而道瓊斯工業平均指數則下跌 0.1%。

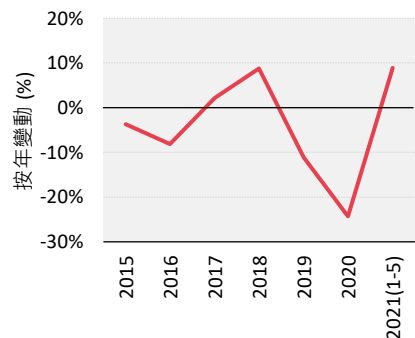
香港首季的首次公開招股（「IPO」）活動相當繁忙，共完成 33 宗上市交易。然而，第 2 季則只有 7 宗上市交易，導致多隻 IPO 股票出現大幅超額認購。其中，時代天使反應熱烈，零售認購超額約 2,000 倍，並在其上市首日股價大升 132%。安永預計香港今年上半年 IPO 募集了 2,108 億美元（僅次於納斯達克證券交易所），創 10 年新高，按年增長 126%。

香港失業率



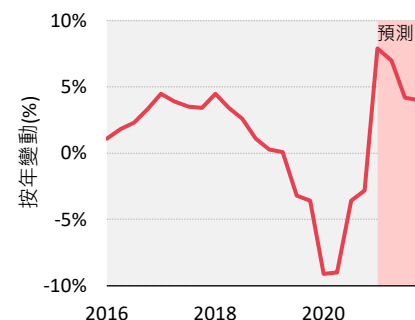
資料來源：香港政府統計處（數據截至16/6/2021）

香港零售額



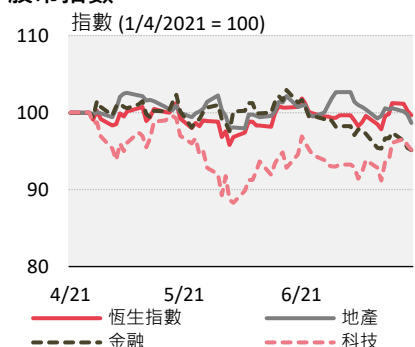
資料來源：香港政府統計處（數據截至30/6/2021）

香港經濟增長



資料來源：香港政府統計處、東亞銀行經濟研究部（數據截至18/5/2021）

股市指數



資料來源：彭博（數據截至30/6/2021）

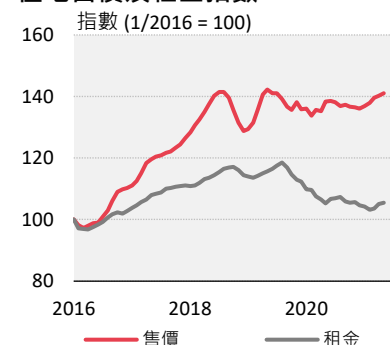
住宅樓價持續上升

從今年年初開始，住宅樓價和銷售額持續顯著上升。截至 5 月底，差餉物業估價署公佈的數據顯示，私人住宅樓價指數較去年底上升 3.6%，而較 2019 年 5 月的歷史高位僅低 0.8%。而租金則自 4 月份開始上升。截至 5 月，住宅租金按月上升 0.3%；而從去年底至今則上升 0.7%。

目前香港市場資金充裕，使香港銀行同業拆息維持低位。截至 6 月 30 日，與樓宇按揭相關的 1 個月拆息在 0.099% 水平，3 個月拆息則為 0.1704%。由於美國聯儲局淡化通脹壓力，指出只屬暫時性，市場普遍預期當局會緩慢地收緊貨幣政策。低利率在短期內仍會維持以支持樓市。此外，在環球高通脹會蠶食購買力的憂慮下，資產價格將會進一步上升。

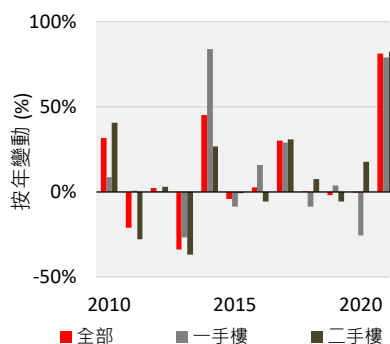
同時，住宅供應量仍然緊張。買家對住宅新盤反應熱烈，新樓交投量的增長為兩年來最快。首 5 個月的一手樓市場成交量按年增長 50.2%，成交金額則增加 78.8%。近期新聞中看見新盤認購潮。例如，位於大圍港鐵站上蓋的柏傲莊項目超額認購近 80 倍，是 1997 年以來最高。

住宅售價及租金指數



資料來源：差餉物業估價署 (數據截至 29/6/2021)

香港住宅成交額



資料來源：香港差餉物業估價署 (數據截至 14/6/2021)

免責聲明

本文件由東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)編製，僅供客戶參考之用。除與東亞銀行有關的披露外，其內容是根據大眾可取得並有理由相信為可靠資料製作而成，惟該等資料來源未經獨立核證。有關資料所表達的預測及意見只作為一般的市場評論，並不構成證券的要約或有關要約的招攬、建議、投資意見或保證回報。本刊物所表達的資訊、預測及意見以截至本文件發佈之日期為依據，可予修改而毋須另行通知，及不可被視為就任何投資產品或市場的建議。有關資料未經香港證券及期貨事務監察委員會、香港金融管理局或任何香港監管機構審核。

東亞銀行會按需要以及法例的規定更新已發佈之研究。除了定期發佈的報告外，東亞銀行亦會按需要不定期發佈其他報告，不作另行通知。

東亞銀行對本文件內有關資料的準確性及完整性或任何所述的回報並不作出任何代表或保證、陳述或暗示及對有關資料所引致的任何問題及/或損失(不論屬侵權或合約或其他方面)概不負責。投資涉及風險，投資產品之價格可升亦可跌。投資產品之過往業績並不代表將來表現。本文件並無就其中所述任何投資是否適合個別人士作出任何推薦。本文件所述的投資可能並不適合所有投資者，且並未考慮各收件人的特定投資目標或經驗、財政狀況或其他需要。投資者不應根據本文件而作出任何投資決定。故此，作出任何投資決定前，投資者須審視自身的投資目標、投資經驗、財政狀況及特定需要而作出投資決定；如有需要，亦應在作出任何投資前諮詢獨立投資顧問意見。

本文件所表達的論點，並不一定反映東亞銀行管理層的立場。

本文件是東亞銀行的財產，受適用的相關知識產權法保護。未經東亞銀行事先書面同意，本文件內資料的任何部分不允許以任何方式(包括電子、印刷或者現在已知或以後開發的其他媒介)進行複製、傳輸、出售、散佈、出版、廣播、傳閱、修改、傳播或商業開發。

如需獲得更多資訊，請瀏覽網址 <https://www.hkbea.com/html/tc/bea-about-bea-economic-research.html>。如有任何查詢，請電郵至 lerd@hkbea.com、電話：(852) 3609-1504 或郵寄香港郵政總局信箱 31 號經濟研究部。

