BEA 東亞銀行

经济研究

2021 年 10 月

市场资讯 – 香港

就业市场进一步改善

失业率进一步改善

香港 6 月至 8 月的失业率从 5 月至 7 月的平均数 5%，大幅下降至 4.7%，为去年 3 月份以来最低水平。失业人数约为 187,700 人。几乎所有主要行业都见到改善，餐饮服务业却例外。虽然香港在 8 月份发放了第一期消费券，然而餐饮服务业的失业率仍维持在 8.6%。由于香港边境仍然封闭，预计至今年年底，劳工市场的广泛性改善将会减慢。

而消费券对 8 月份零售销售起提振作用，带动零售额达 286 亿港元，按年增长 11.9%，高于 7 月份的 2.9%升幅。访港旅客人数上升，亦支持零售市道。8 月份入境旅客为 10,811 人次，按月上升 24%，其中 8,523 名旅客来自内地。预期 9 月份的数字会进一步上升，因为 9 月中旬起，香港重启「来港易」，容许内地和澳门旅客入境后豁免强制检疫安排，但是返回内地的旅客仍需检疫隔离。

8 月份消费物价按年上升 1.6%，较 7 月份 3.7%的升幅低，因为去年 7 月的公屋租金豁免形成较低的比较基数。剔除政府的一次性纾困措施后，通胀率上升 0.2 个百分点至 1.2%，主要因为能源和外卖食品价格上升。

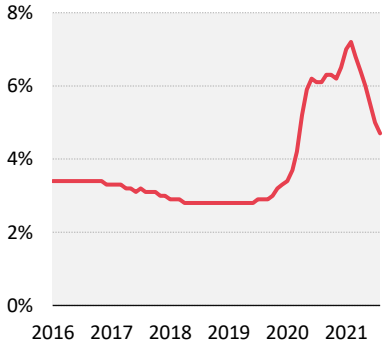
随着香港推出消费券计划等利好措施，加上消费信心上升，营商环境亦见持续广泛性复苏。8 月份采购经理人指数升至 53.3，为 2014 年 2 月以来的最高。

香港 6 月至 8 月的失业率下降至 4.7%。

香港的疫苗接种进度减慢，而企业指出封关、社交距离措施和人才流失为主要挑战。

住宅楼价在今年余下时间将持续向上，但成交量会放缓。

香港失业率



资料来源：香港政府统计处 (数据截至21/9/2021)

出口增长将在今年稍后时间减慢

在贸易方面，出口在海外需求强劲的情况下继续有好的表现，在首 7 个月增长 29.5%后，8 月份按年增长 25.9%。然而，变种病毒在全球蔓延，以及运输成本飙升，削弱出口商对业务前景的信心。根据香港贸易发展局的调查，只有 20% 的受访港商预计今年圣诞销售额会上升，41%则预计会下降。

总括来说，我们预计第 4 季经济按年增长 5%，全年增长则为 6.5%。在疫情稳定、内需改善的情况下，整体通胀压力预期会向上，预计第 4 季通胀率为 2.1%，而 2021 年全年则平均为 1.7%。

同时，随着疫苗接种率提高，香港持续录得零新冠病毒本地感染个案。截至 9 月 30 日，约有 449 万人接种了至少一剂疫苗，约占人口 59.5%，高于 8 月底的 55%。其中，约 55%的人已接种第二剂疫苗。然而，接种第一剂和第二剂疫苗的比率差距相若，表示疫苗接种进度开始停滞。香港总商会较早前对企业进行调查，受访企业反映首 3 项挑战，包括无法恢复正常跨境往来、社交距离措施和人才流失。

另外，跨境理财通和债券通下的「南向通」已经开通，将加强香港与内地市场的互联互通，并促进人民币国际化。这也标志着中国内地个人资本账的开放。中央政府并印发了《全面深化前海深港现代服务业合作区改革开放新方案》，将前海深港合作区总面积由 14.92 平方公里扩大至 120.56 平方公里。

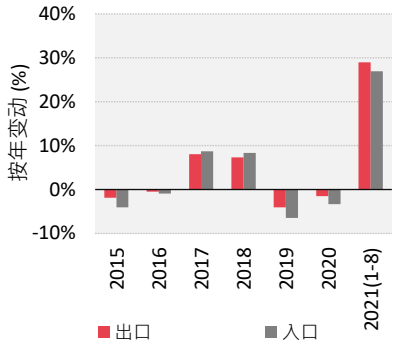
股市表现主要受房企拖累

内地房企恒大的债务危机加剧了投资者对其他内房股财务状况的担忧，并担心会产生连锁反应，波及内地金融板块，引发相关公司股票遭到大规模抛售，并对亚洲、欧洲和美国的股市造成冲击。

此外，路透社报导指，内地官员要求香港地产商解决香港长期住屋短缺的问题。虽然官方并没有提出明确的政策，但市场依然动荡，导致恒生地产指数单日暴跌 6.7%。另外，澳门计划在明年重新竞标赌场牌照之前，修改《博彩法》，并提出 9 项建议方向，包括政府代表派驻博企、赌企分派股息前须获澳门当局批准等。由于市场认为相关建议对博彩业带来不确定因素，导致濠赌股急跌。

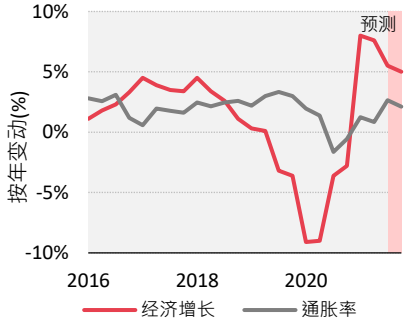
恒生指数于 2021 年 9 月 20 日收报 24,099 点，在 1 日内下跌 3.3%；在 9 月低则收报 24,575 点，较 8 月底下跌 5%。相比之下，同期上海 A 股指数上升了 0.7%；而道琼斯工业平均指数则下跌 4.3%。

香港进出口



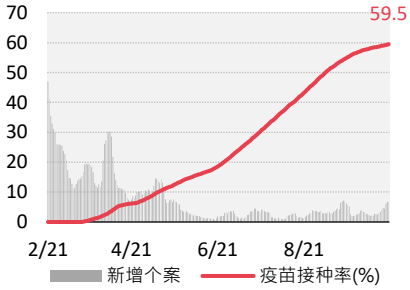
资料来源：香港政府统计处 (数据截至28/9/2021)

香港经济增长及通胀率



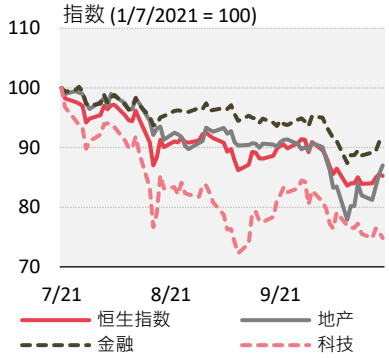
资料来源：香港政府统计处、东亚银行经济研究部 (数据截至30/9/2021)

香港新冠病毒确诊数目及已接种疫苗人口比例



资料来源：Our World in Data (数据截至30/9/2021)
注：新增个案为7日平均值

股市指数



资料来源：彭博 (数据截至30/9/2021)

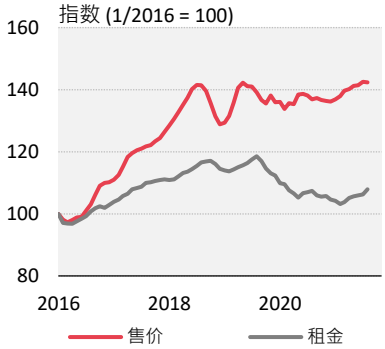
住宅楼价持续上升

香港住宅物业市场成交在第 3 季放缓，成交量按年增速由今年上半年的 47.1%，大幅放缓至 7 至 8 月份的 25.1%；而 7 至 8 月份的交易额则按年上升 33.5%，相比之下，今年上半年的增幅为 65.9%。由于在疫情期间所积累的购买力逐步释放，预计第 4 季的交易量将会继续呈下降趋势。

然而，从今年初开始，住宅楼价持续上升。截至 8 月底，差饷物业估价署公布的数据显示，私人住宅楼价指数较去年底上升 4.5%，已超越 2019 年 5 月的历史高位。而租金则自 3 月份开始上升。截至 8 月，住宅租金按月上升 1.6%；而从去年底至今则上升 3.2%。

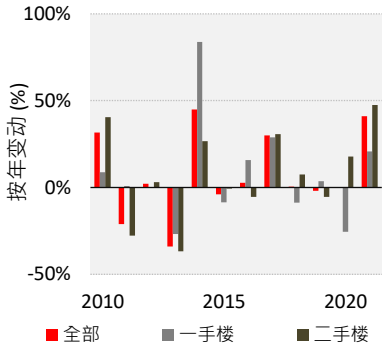
房屋供应不太可能在短时间内大幅增加。此外，虽然美国联储局可能最快明年加息，但其鸽派立场对楼市起支持作用。低利率在短期内仍会维持，加上本地经济面向好，预期在今年余下时间，楼价会持续上扬。

住宅售价及租金指数



资料来源：差饷物业估价署 (数据截至28/9/2021)

香港住宅成交额



资料来源：香港差饷物业估价署 (数据截至21/9/2021)

免责声明

本文件由东亚银行有限公司(「东亚银行」)编制，仅供客户参考之用。除与东亚银行有关的披露外，其内容是根据大众可取得并有理由相信为可靠资料制作而成，惟该等资料来源未经独立核证。有关资料所表达的预测及意见只作为一般的市场评论，并不构成证券的要约或有关要约的招揽、建议、投资意见或保证回报。本刊物所表达的资讯、预测及意见以截至本文件发布之日期为依据，可予修改而毋须另行通知，及不可被视为就任何投资产品或市场的建议。有关资料未经香港证券及期货事务监察委员会、香港金融管理局或任何香港监管机构审核。

东亚银行会按需要以及法例的规定更新已发布之研究。除了定期发布的报告外，东亚银行亦会按需要不定期发布其他报告，不作另行通知。

东亚银行对本文件内有关资料的准确性及完整性或任何所述的回报并不作出任何代表或保证、陈述或暗示及对有关资料所引致的任何问题及/或损失（不论属侵权或合约或其他方面）概不负责。投资涉及风险，投资产品之价格可升亦可跌。投资产品之过往业绩并不代表将来表现。本文件并无就其中所述任何投资是否适合个别人士作出任何推荐。本文件所述的投资可能并不适合所有投资者，且并未考虑各收件人的特定投资目标或经验、财政状况或其他需要。投资者不应根据本文件而作出任何投资决定。故此，作出任何投资决定前，投资者须审视自身的投资目标、投资经验、财政状况及特定需要而作出投资决定；如有需要，亦应在作出任何投资前咨询独立投资顾问意见。

本文件所表达的论点，并不一定反映东亚银行管理层的立场。

本文件是东亚银行的财产，受适用的相关知职产权法保护。未经东亚银行事先书面同意，本文件内资料的任何部分不允许以任何方式（包括电子、印刷或者现在已知或以后开发的其他媒介）进行复制、传输、出售、散布、出版、广播、传阅、修改、传播或商业开发。

如需获得更多资讯，请浏览网址 https://www.hkbea.com/html/sc/bea-about-bea-economic-research.html。如有任何查询，请电邮至 lerd@hkbea.com 、电话： (852) 3609-1504 或邮寄香港邮政总局信箱 31 号经济研究部。

©2021 东亚银行有限公司