

市場資訊 – 香港

就業市場進一步改善



失業率進一步改善

香港 6 月至 8 月的失業率從 5 月至 7 月的平均數 5%，大幅下降至 4.7%，為去年 3 月份以來最低水平。失業人數約為 187,700 人。幾乎所有主要行業都見到改善，餐飲服務業卻例外。雖然香港在 8 月份發放了第一期消費券，然而餐飲服務業的失業率仍維持在 8.6%。由於香港邊境仍然封閉，預計至今年年底，勞工市場的廣泛性改善將會減慢。

而消費券對 8 月份零售銷售起提振作用，帶動零售額達 286 億港元，按年增長 11.9%，高於 7 月份的 2.9% 升幅。訪港旅客人數上升，亦支持零售市道。8 月份入境旅客為 10,811 人次，按月上升 24%，其中 8,523 名旅客來自內地。預期 9 月份的數字會進一步上升，因為 9 月中旬起，香港重啟「來港易」，容許內地和澳門旅客入境後豁免強制檢疫安排，但是返回內地的旅客仍需檢疫隔離。

8 月份消費物價按年上升 1.6%，較 7 月份 3.7% 的升幅低，因為去年 7 月的公屋租金豁免形成較低的比較基數。剔除政府的一次性紓困措施後，通脹率上升 0.2 個百分點至 1.2%，主要因為能源和外賣食品價格上升。

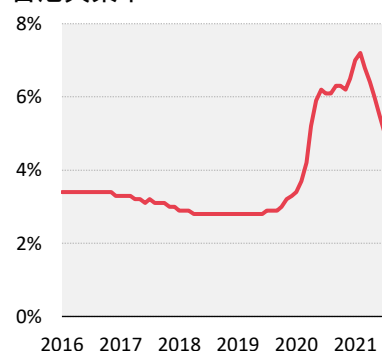
隨着香港推出消費券計劃等利好措施，加上消費信心上升，營商環境亦見持續廣泛性復甦。8 月份採購經理人指數升至 53.3，為 2014 年 2 月以來的最高。

香港 6 月至 8 月的失業率下降至 4.7%。

香港的疫苗接種進度減慢，而企業指出封關、社交距離措施和人才流失為主要挑戰。

住宅樓價在今年餘下時間將持續向上，但成交量會放緩。

香港失業率



資料來源：香港政府統計處 (數據截至21/9/2021)

經濟研究

2021 年 10 月

出口增長將在今年稍後時間減慢

在貿易方面，出口在海外需求強勁的情況下繼續有好的表現，在首 7 個月增長 29.5% 後，8 月份按年增長 25.9%。然而，變種病毒在全球蔓延，以及運輸成本飆升，削弱出口商對業務前景的信心。根據香港貿易發展局的調查，只有 20% 的受訪港商預計今年聖誕銷售額會上升，41% 則預計會下降。

總括來說，我們預計第 4 季經濟按年增長 5%，全年增長則為 6.5%。在疫情穩定、內需改善的情況下，整體通脹壓力預期會向上，預計第 4 季通脹率為 2.1%，而 2021 年全年則平均為 1.7%。

同時，隨著疫苗接種率提高，香港持續錄得零新冠病毒本地感染個案。截至 9 月 30 日，約有 449 萬人接種了至少一劑疫苗，約佔人口 59.5%，高於 8 月底的 55%。其中，約 55% 的人已接種第二劑疫苗。然而，接種第一劑和第二劑疫苗的比率差距相若，表示疫苗接種進度開始停滯。香港總商會較早前對企業進行調查，受訪企業反映首 3 項挑戰，包括無法恢復正常跨境往來、社交距離措施和人才流失。

另外，跨境理財通和債券通下的「南向通」已經開通，將加強香港與內地市場的互聯互通，並促進人民幣國際化。這也標誌着中國內地個人資本賬的開放。中央政府並印發了《全面深化前海深港現代服務業合作區改革開放新方案》，將前海深港合作區總面積由 14.92 平方公里擴大至 120.56 平方公里。

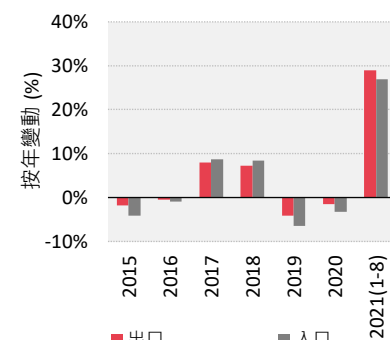
股市表現主要受房企拖累

內地房企恆大的債務危機加劇了投資者對其他內房股財務狀況的擔憂，並擔心會產生連鎖反應，波及內地金融板塊，引發相關公司股票遭到大規模拋售，並對亞洲、歐洲和美國的股市造成衝擊。

此外，路透社報導指，內地官員要求香港地產商解決香港長期住屋短缺的問題。雖然官方並沒有提出明確的政策，但市場依然動盪，導致恆生地產指數單日暴跌 6.7%。另外，澳門計劃在明年重新競標賭場牌照之前，修改《博彩法》，並提出 9 項建議方向，包括政府代表派駐博企、賭企分派股息前須獲澳門當局批准等。由於市場認為相關建議對博彩業帶來不確定因素，導致濠賭股急跌。

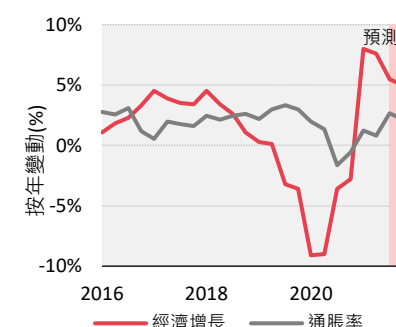
恆生指數於 2021 年 9 月 20 日收報 24,099 點，在 1 日內下跌 3.3%；在 9 月低則收報 24,575 點，較 8 月底下跌 5%。相比之下，同期上海 A 股指數上升了 0.7%；而道瓊斯工業平均指數則下跌 4.3%。

香港進出口



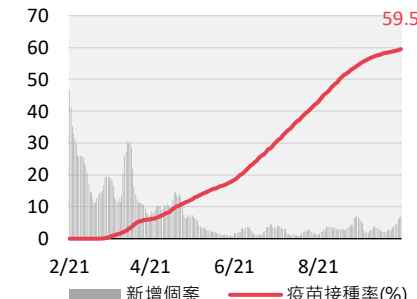
資料來源：香港政府統計處 (數據截至28/9/2021)

香港經濟增長及通脹率



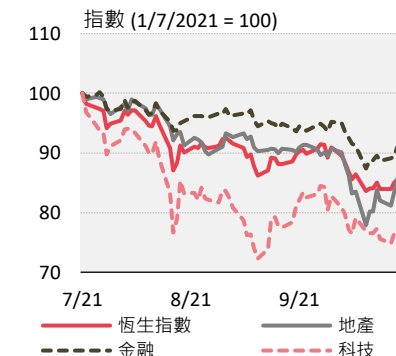
資料來源：香港政府統計處、東亞銀行經濟研究部 (數據截至30/9/2021)

香港新冠病毒確診數目及已接種疫苗人口比例



資料來源：Our World in Data (數據截至30/9/2021)
註：新增個案為7日平均值

股市指數



資料來源：彭博 (數據截至30/9/2021)

經濟研究

2021 年 10 月

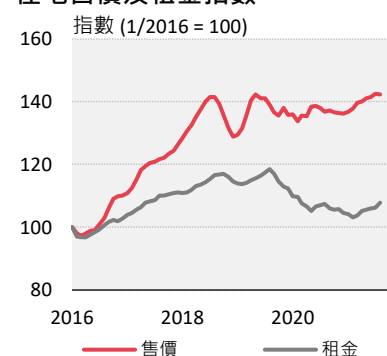
住宅樓價持續上升

香港住宅物業市場成交在第 3 季放緩，成交量按年增速由今年上半年的 47.1%，大幅放緩至 7 至 8 月份的 25.1%；而 7 至 8 月份的交易額則按年上升 33.5%，相比之下，今年上半年的增幅為 65.9%。由於在疫情期間所積累的購買力逐步釋放，預計第 4 季的交易量將會繼續呈下降趨勢。

然而，從今年初開始，住宅樓價持續上升。截至 8 月底，差餉物業估價署公布的數據顯示，私人住宅樓價指數較去年底上升 4.5%，已超越 2019 年 5 月的歷史高位。而租金則自 3 月份開始上升。截至 8 月，住宅租金按月上升 1.6%；而從去年底至今則上升 3.2%。

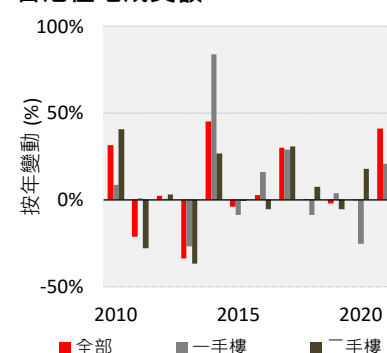
房屋供應不太可能在短時間內大幅增加。此外，雖然美國聯儲局可能最快明年加息，但其鴿派立場對樓市起支持作用。低利率在短期內仍會維持，加上本地經濟面向好，預期在今年餘下時間，樓價會持續上揚。

住宅售價及租金指數



資料來源：差餉物業估價署 (數據截至28/9/2021)

香港住宅成交額



資料來源：香港差餉物業估價署 (數據截至21/9/2021)

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布之日期為依據，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布之研究。除了定期發布的報告外，東亞銀行亦會按需要不定期發布其他報告，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、散布、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。

