

市場資訊 - 香港

財政預算案推出穩定物業市場措施



- 2024/25 年度財政預算案推出合時果斷措施提振市場信心及確保公共財政穩健。
- 經濟指數顯示香港經濟穩步復蘇。
- 內地加大政策力度推動香港股市上揚。

2024/25 年度財政預算案提出合時措施穩定物業市場及恪守公共財政可持續性

特區政府提出穩定物業市場措施。過去兩年，在高利率和經濟前景不確定的影響下，住宅物業市場步入有序整固階段。官方住宅價格指數繼 2022 年下跌 15% 後，2023 年及 2024 年 1 月分別再下跌 7% 及 1.6%。2023 年，住宅交易宗數亦創下歷史新低紀錄。在此背景下，特區政府在 2024/25 年度財政預算案中撤銷所有住宅物業需求管理措施（額外印花稅、買家印花稅和新住宅印花稅），隨後香港金融管理局亦對物業按揭貸款逆周期宏觀審慎監管措施及相關監管政策作出了調整。

降低印花稅和交易成本將有助於釋放潛在置業需求。在財政預算案公布前，住宅樓市活動持續低迷，每月住宅物業成交宗數由 1 月的 3,477 宗下跌至 2 月 2,375 宗，反映大多准買家持觀望態度。在預算案公布後的一周，住宅樓市交投有顯著回升的跡象，據報有不少投資者入市。事實上，特區政府撤銷需求管理措施將大幅降低大量潛在買家的稅務負擔和交易成本，如現有業主升級換樓及海外人才的置業需求。總體而言，2024/25 年度財政預算案的措施將有助於穩定樓市情緒，預期主要央行在 2024 年中前後開始減息，將有利於香港住宅樓市於 2024 年下半年起逐步復蘇。

住宅售價及租金指數



資料來源：差餉物業估價署

特区政府采取财政整合策略以达致财政平衡。2023/24 财政年度的财政赤字修订预算为 1,016 亿港元，于 2024 年 3 月的财政储备则预计为 7,332 亿港元，较 2019 年 3 月 11,709 亿港元减少接近 40%。在 2024/25 财政年度，由于特区政府开支增加，预计财政赤字仍将达到 481 亿港元。因此，特区政府引入税务调整，以增加收入，包括薪俸税及个人入息课税的标准税率两级制、对年度应课差饷租值超过 55 万港元的住宅物业征收更高的税率，以及恢复征收 3% 的酒店房租税。此外，特区政府将调整基本工程的发展步伐，预示交椅洲人工岛项目的发展亦将取决于公共财政状况等因素。此外，特区政府亦将定期发行债券，预期在 2024/25 财政年度将发行 1,200 亿港元，并从 2025/26 财政年度起的 3 年每年发行 1,350 亿港元的债券。

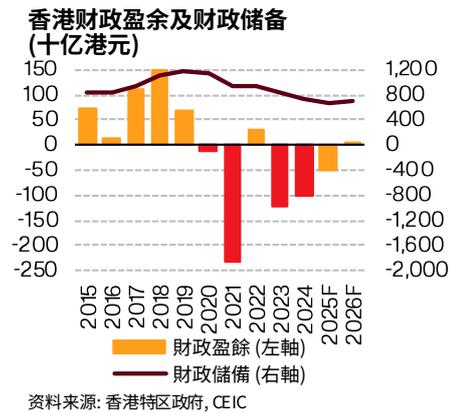
一系列支持经济措施巩固复苏。纵使财政储备减少，特区政府仍持续推出各种支持家庭和企业，以及促进增长的措施，并维持其整体支出水平。最值得一提的是，特区政府正大力推广盛事活动，以增强香港旅遊业的吸引力。同时，尽管今年的减税规模相对较小，但家庭和企业仍能有所受惠。此外，特区政府亦将提供更多资金及推出相关政策，以促进绿色和数字经济发展。

经济指数显示香港经济稳步复苏

香港经济持续平稳复苏。踏入 2024 年，访港旅遊呈现稳步上升趋势。综合 1 至 2 月计算，访港旅客超过 780 万人次，达到疫情前 2018 年同期约 72% 水平。从 2024 年 3 月起，个人遊计划扩展至西安和青岛，将有利于推动更多旅客访港。此外，2023 年 11 月至 2024 年 1 月期间香港失业率保持于 2.9% 的低水平。外贸和零售销售数据则受到 2023 年和 2024 年春节假期时点不同，以及低基数效应所影响，两者表现均较波动。2024 年 1 月，商品出口和进口分别按年上升 33.6% 及 21.7%，而零售业销货额则仅按年轻微增长 0.9%。香港企业的营商信心则轻微偏软，标普全球香港特区采购经理指数从 1 月的 49.9，轻微下跌至 2 月的 49.7。

内地加大政策措施力度提振香港股市气氛

2 月份香港股市录得反弹。2 月 20 日，中国人民银行宣布 5 年期贷款市场报价利率 (LPR) 从 4.2% 下调 25 个基点至 3.95%，加大货币宽松力度以支持经济表现。对利率敏感的科技股表现优于大市，恒生科技指数在 2 月份飙升 14.2%。在强劲的企业盈利推动下，美国股市表现持续向好，美股三大指数先后于月内再创新高，并有助提振香港股市气氛。截至 2 月底，恒生指数和上证综合指数分别按月上升 6.6% 和 8.1%，而道琼斯工业平均指数则上升 2.2%。



免责声明

本材料由东亚银行有限公司(「东亚银行」)编制, 仅供客户参考之用。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, 并不构成证券或投资的要约或有关要约的招揽、建议、投资意见或保证回报。本材料所表达的资讯、预测及意见以截至本材料发布之日为日期为依据, 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。

东亚银行对本材料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, 甚至变成毫无价值。过往表现并非将来表现的依据。本材料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。本材料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、财务状况或其他需要。投资者不应根据本材料而作出任何投资决定。故此, 投资者须审视自身的投资目标、投资经验、财务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专业意见。

本材料是东亚银行的财产, 受适用的相关知识产权法保护。未经东亚银行事先书面同意, 本材料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、修改或商业开发。

如需获得更多资讯, 请浏览东亚银行网址 <https://www.hkbea.com/html/sc/bea-about-bea-economic-research.html>。如有任何查询, 请与东亚银行经济研究部联络(电邮: lerd@hkbea.com/电话: (852) 3609-1504/邮件地址: 香港邮政总局信箱 31 号)。