

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甦。
- 內地加大政策措施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。**在財政預算案公佈前，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，反映大多準買家持觀望態度。在預算案公佈後的一週，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 年下半年起逐步復甦。

住宅售價及租金指數



**特區政府採取財政整合策略以達致財政平衡。**2023/24 財政年度的財政赤字修訂預算為 1,016 億港元，於 2024 年 3 月的財政儲備則預計為 7,332 億港元，較 2019 年 3 月 11,709 億港元減少接近 40%。在 2024/25 財政年度，由於特區政府開支增加，預計財政赤字仍將達到 481 億港元。因此，特區政府引入稅務調整，以增加收入，包括薪俸稅及個人入息課稅的標準稅率兩級制、對年度應課差餉租值超過 55 萬港元的住宅物業徵收更高的稅率，以及恢復徵收 3% 的酒店房租稅。此外，特區政府將調整基本工程的發展步伐，預示交椅洲人工島項目的發展亦將取決於公共財政狀況等因素。此外，特區政府亦將定期發行債券，預期在 2024/25 財政年度將發行 1,200 億港元，並從 2025/26 財政年度起的 3 年每年發行 1,350 億港元的債券。

**一系列支持經濟措施鞏固復甦。**縱使財政儲備減少，特區政府仍持續推出各種支援家庭和企業，以及促進增長的措施，並維持其整體支出水平。最值得一提的是，特區政府正大力推廣盛事活動，以增強香港旅遊業的吸引力。同時，儘管今年的減稅規模相對較小，但家庭和企業仍能有所受惠。此外，特區政府亦將提供更多資金及推出相關政策，以促進綠色和數字經濟發展。

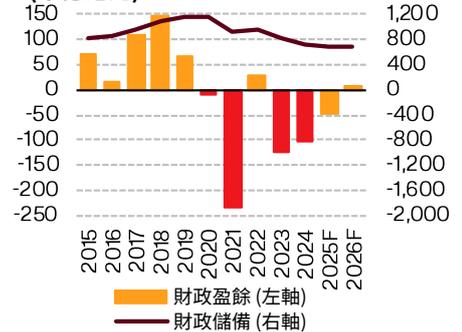
**經濟指數顯示香港經濟穩步復甦**

**香港經濟持續平穩復甦。**踏入 2024 年，訪港旅遊呈現穩步上升趨勢。綜合 1 至 2 月計算，訪港旅客超過 780 萬人次，達到疫情前 2018 年同期約 72% 水平。從 2024 年 3 月起，個人遊計劃擴展至西安和青島，將有利於推動更多旅客訪港。此外，2023 年 11 月至 2024 年 1 月期間香港失業率保持於 2.9% 的低水平。外貿和零售銷售數據則受到 2023 年和 2024 年春節假期時點不同，以及低基數效應所影響，兩者表現均較波動。2024 年 1 月，商品出口和進口分別按年上升 33.6% 及 21.7%，而零售業銷貨額則僅按年輕微增長 0.9%。香港企業的營商信心則輕微偏軟，標普全球香港特區採購經理指數從 1 月的 49.9，輕微下跌至 2 月的 49.7。

**內地加大政策措施力度提振香港股市氣氛**

**2 月份香港股市錄得反彈。**2 月 20 日，中國人民銀行宣佈 5 年期貸款市場報價利率 (LPR) 從 4.2% 下調 25 個基點至 3.95%，加大貨幣寬鬆力度以支持經濟表現。對利率敏感的科技股表現優於大市，恒生科技指數在 2 月份飆升 14.2%。在強勁的企業盈利推動下，美國股市表現持續向好，美股三大指數先後於月內再創新高，並有助提振香港股市氣氛。截至 2 月底，恒生指數和上證綜合指數分別按月上升 6.6% 和 8.1%，而道瓊斯工業平均指數則上升 2.2%。

香港財政盈餘及財政儲備 (十億港元)



資料來源: 香港特區政府, CEIC

香港訪港旅客數字



資料來源: 彭博

股市指數



資料來源: 彭博 (數據截至 29/02/2024)

### 免責聲明

本材料由東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)編製，僅供客戶參考之用。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，並不構成證券或投資的要約或有關要約的招攬、建議、投資意見或保證回報。本材料所表達的資訊、預測及意見以截至本材料發布之日期為依據，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。

東亞銀行對本材料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，甚至變成毫無價值。過往表現並非將來表現的依據。本材料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。本材料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。投資者不應根據本材料而作出任何投資決定。故此，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專業意見。

本材料是東亞銀行的財產，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，本材料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、修改或商業開發。

如需獲得更多資訊，請瀏覽東亞銀行網址 <https://www.hkbea.com/html/tc/bea-about-bea-economic-research.html>。如有任何查詢，請與東亞銀行經濟研究部聯絡(電郵: [lerd@hkbea.com](mailto:lerd@hkbea.com)/電話: (852) 3609-1504/郵寄地址: 香港郵政總局信箱31號)。