

2024年4月 经济研究

市场资讯 - 香港

香港物业市场呈现回稳迹象



- 物业市场活动显著回升, 楼价渐趋靠稳。
- 经济活动总体维持稳定,商品贸易表现料渐趋改善。
- 香港金融管理局推出新措施支持中小企。

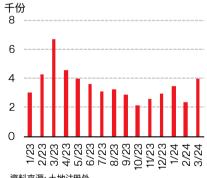
物业市场活动显著回升

香港物业市场正逐渐回稳,交投活动显著回升。在财政预算案撤销住宅物业 需求管理措施后的首个月,市场活动明显增加。住宅物业买卖成交宗数从2 月份 2,375 宗上升到 3 月份的 3,917 宗,创下 10 个月以来的新高。这反映 特区政府放寬管理措施有助降低购买物业的交易成本,鼓励准买家、投资者 和新来港人才在港置业,令早前被压抑的需求得以逐步释放。然而,2月官 方住宅价格指数仍录得1.7%按月跌幅,较去年年底累计回落2.9%,但自3 月中旬以来, 地产代理的住宅价格指数则连续第3周录得稳中回升, 显示物 业市场气氛正逐步改善。随着市场预期主要央行将于 2024 年年中前后开始 减息,借贷成本下降或有助进一步提振物业市场情绪,支持香港物业市场于 2024年下半年起稳步复苏。

经济活动总体维持稳定

香港商品贸易表现进一步靠稳。在低比较基数下,2024 年首两个月香港商 品整体出口及进口货值分别按年上升16.6%和9.7%。期内,商品贸易逆差 由去年同期 710 亿港元大幅回落至 381 亿港元。因此,2024 年第 1 季的商 品贸易表现料将为经济增长带来积极作用。此外,近日内地的领先指标显示 新增海外订单有明显回升,预期包括香港在内的亚洲商品贸易前景正在改善。

私人住宅楼宇买卖合约数目



資料來源: 土地注册处

市场资讯

∯ BEA東亞銀行

经济研究

2024年4月

私营企业营商状况渐有改善。标普全球香港特区采购经理指数从 2 月 49.7 上升至 3 月的 50.9,重返扩张区间。其多个单项指数亦呈现向好迹象,包括新订单、产出、就业人数、供货商交期和采购库存。虽然报告显示市场气氛仍较低迷,但外部需求持续改善,以及市场预期全球货币政策渐趋放宽,料将支持香港私营企业进一步复苏。

其他经济指标反映复苏势头保持稳定。继春节假期访港旅客人次录得大幅增长后,其3月份的增幅则有所放缓,惟未有改变访港旅游业大致向好的复苏势头。可是,香港居民出境旅游需求持续强劲,或会对香港部份零售及饮食业复苏构成影响。2024年首两个月合计,零售业总销货价值按年上升1.4%,增速低于2023年12月的7.8%。零售业增长放缓主要受到去年同期经济刚刚重开的高基数,以及香港居民和访港旅客的消费模式转变所影响。然而,稳健的劳动力市场料可对整体消费构成支持。2023年12月至2024年2月期间,香港失业率保持低企于2.9%。此外,物业市道趋稳亦会对私人消费及投资带来正面的影响。

香港金融管理局推出新措施支持中小企

金管局宣布推出新措施加强对中小企的融资支持。在「银行业中小企贷款协调机制」下,金管局与 11 家银行合作,推出 9 项措施,支持中小企融资需求。措施包括不要求按时供款按揭客户提前还款;调整信贷额度给予客户最少 6 个月过渡期;加快处理「中小企融资担保计划」下 8 成及 9 成信贷担保产品申请等。

3月股市表现变化不大

3月港股大致平收。受惠于两会期间内地推出的政策支持,金融市场气氛好转,并带动港股于3月中旬一度飙升。然而,受地缘政治风险忧虑再次升温所影响,投资者对生物科技行业前景转趋审慎,推动大市再次步入整固。截至3月底,恒生指数较上月轻微下跌0.2%,上证综合指数和道琼斯工业平均指数则分别按月上升0.9%及2.1%。





股市指数



资料来源:彭博(数据截至29/03/2024)

市场资讯



经济研究 2024 年 4 月

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、财政状况或其他需要。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专业意见。

本材料是东亚银行的财产,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/ (852) 3609-1504/邮件地址: 香港邮政总局信箱 31 号)。

©2024 东亚银行有限公司

市场资讯