

市場資訊 - 香港

香港物業市場呈現回穩跡象



- 物業市場活動顯著回升，樓價漸趨靠穩。
- 經濟活動總體維持穩定，商品貿易表現料漸趨改善。
- 香港金融管理局推出新措施支持中小企。

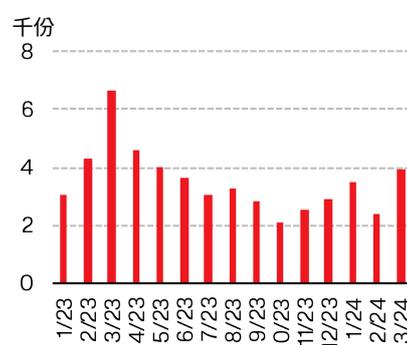
物業市場活動顯著回升

香港物業市場正逐漸回穩，交投活動顯著回升。在財政預算案撤銷住宅物業需求管理措施後的首個月，市場活動明顯增加。住宅物業買賣成交宗數從2月份 2,375 宗上升到3月份的 3,917 宗，創下 10 個月以來的新高。這反映特區政府放寬管理措施有助降低購買物業的交易成本，鼓勵準買家、投資者和新來港人才在港置業，令早前被壓抑的需求得以逐步釋放。然而，2月官方住宅價格指數仍錄得 1.7% 按月跌幅，較去年年底累計回落 2.9%，但自3月中旬以來，地產代理的住宅價格指數則連續第 3 週錄得穩中回升，顯示物業市場氣氛正逐步改善。隨著市場預期主要央行將於 2024 年年中前後開始減息，借貸成本下降或有助進一步提振物業市場情緒，支持香港物業市場於 2024 年下半年起穩步復甦。

經濟活動總體維持穩定

香港商品貿易表現進一步靠穩。在低比較基數下，2024 年首兩個月香港商品整體出口及進口貨值分別按年上升 16.6% 和 9.7%。期內，商品貿易逆差由去年同期 710 億港元大幅回落至 381 億港元。因此，2024 年第 1 季的商品貿易表現料將為經濟增長帶來積極作用。此外，近日內地的領先指標顯示新增海外訂單有明顯回升，預期包括香港在內的亞洲商品貿易前景正在改善。

私人住宅樓宇買賣合約數目



資料來源: 土地註冊處

私營企業營商狀況漸有改善。標普全球香港特區採購經理指數從 2 月 49.7 上升至 3 月的 50.9，重返擴張區間。其多個單項指數亦呈現向好跡象，包括新訂單、產出、就業人數、供應商交期和採購庫存。雖然報告顯示市場氣氛仍較低迷，但外部需求持續改善，以及市場預期全球貨幣政策漸趨放寬，料將支持香港私營企業進一步復甦。

其他經濟指標反映復甦勢頭保持穩定。繼春節假期訪港旅客人次錄得大幅增長後，其 3 月份的增幅則有所放緩，惟未有改變訪港旅遊業大致向好的復甦勢頭。可是，香港居民出境旅遊需求持續強勁，或會對香港部份零售及飲食業復甦構成影響。2024 年首兩個月合計，零售業總銷貨價值按年上升 1.4%，增速低於 2023 年 12 月的 7.8%。零售業增長放緩主要受到去年同期經濟剛剛重開的高基數，以及香港居民和訪港旅客的消費模式轉變所影響。然而，穩健的勞動力市場料可對整體消費構成支持。2023 年 12 月至 2024 年 2 月期間，香港失業率保持低企於 2.9%。此外，物業市道趨穩亦會對私人消費及投資帶來正面的影響。

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強對中小企的融資支援。在「銀行業中小企貸款協調機制」下，金管局與 11 家銀行合作，推出 9 項措施，支持中小企融資需求。措施包括不要求按時供款按揭客戶提前還款；調整信貸額度給予客戶最少 6 個月過渡期；加快處理「中小企融資擔保計劃」下 8 成及 9 成信貸擔保產品申請等。

3 月股市表現變化不大

3 月港股大致平收。受惠於兩會期間內地推出的政策支持，金融市場氣氛好轉，並帶動港股於 3 月中旬一度飆升。然而，受地緣政治風險憂慮再次升溫所影響，投資者對生物科技行業前景轉趨審慎，推動大市再次步入整固。截至 3 月底，恒生指數較上月輕微下跌 0.2%，上證綜合指數和道瓊斯工業平均指數則分別按月上升 0.9% 及 2.1%。

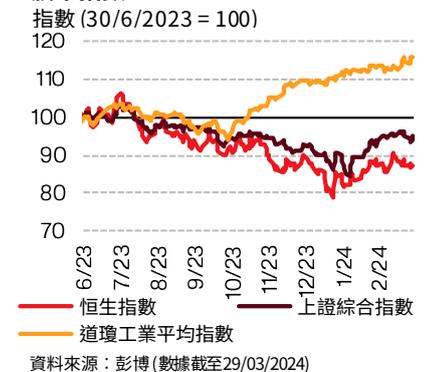
香港採購經理指數



香港訪港旅客數字



股市指數



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/電話: (852) 3609-1504/郵寄地址: 香港郵政總局信箱31號)。