

二零二三年七月十一日

经济触角

光银国际研究团队评论

简述

2023 年上半年，香港与内地全面通关，经济活动逐渐复常，本地经济小幅度回暖，刺激物业成交量同比有所反弹。然而，高息环境仍然阻碍买家入市意欲，根据香港土地注册处最新数据显示，今年上半年香港整体物业注册量为 34,822 宗，较去年同期增加 6.1%，惟上升动力不足，物业注册量出现逐月回落的状态。

香港楼价指数按年回落，租金指数按年回升。根据香港差餉物業估價署公布的数据，今年 5 月份香港私人住宅楼价指数 351，较去年底则上升 4.87%，惟按月跌 0.74%，而与去年同期相比则下跌 8.95%。至于租金指数则为 180.6，较去年底上升 2.91%，按月上升 0.95%，而与去年同期相比则上升 1.52%。

金管局于 7 月 7 日向银行发出指引，修订适用于物业按揭贷款的逆周期宏观审慎监管措施，以应对房地产价格下跌及利率上升对香港经济带来的影响。此次放宽政策，购房者可以获得更高比例的贷款，最高可达七成。此放宽措施有利于换房客及高入息惟首期金额不足的买家，目的是希望藉此缓解市民购房门坎，从而刺激市场需求，推动市场换楼链及正常运转。惟买家入市意欲仍然偏低，加上未来息口仍有上升空间，放宽按揭成数对物业整体成交的刺激作用不大。

陈惠杰
高级分析师
Dominic.chan@cebi.com.hk
(852) 2916-9631

高息环境下香港楼市料仍偏淡静

2023 年上半年，香港与内地全面通关，经济活动逐渐复常，本地经济小幅度回暖，刺激物业成交量同比有所反弹。然而，高息环境仍然阻碍买家入市意欲，物业市场成交量今年以来逐月下滑。与此同时，物业供应量未来将逐年增加，根据房屋局今年 4 月底发表的最新的季度私人住宅一手市场供应资料显示，未来 3 至 4 年私楼潜在供应量约 10.7 万伙，按季增加 2,000 伙，并创有纪录以来新高。整体而言，虽然金管局放宽自用住宅物业按揭成数，但目前高息环境持续，加上美国加息的不明朗因素影响，香港物业楼市料仍偏淡静。

今年上半年香港楼市成交回升惟上升动力不足。根据香港土地注册处最新数据显示，今年上半年香港整体物业注册量为 34,822 宗，较去年同期增加 6.1%，惟上升动力不足，物业注册量出现逐月回落的状态。今年 6 月份整体物业注册量为 4,777 宗，较 5 月的 5,284 宗减少约 9%，并创 5 个月新低，主要由于市场预期高息环境仍将维持一段较长时间，买家入市意欲较低。

香港楼价指数按年回落，租金指数按年回升。根据香港差餉物業估價署公布的数据，今年 5 月份香港私人住宅楼价指数 351，较去年底则上升 4.87%，惟按月跌 0.74%，而与去年同期相比则下跌 8.95%。至于租金指数则为 180.6，较去年底上升 2.91%，按月上升 0.95%，而与去年同期相比则上升 1.52%。

金管局放宽自用住宅物业按揭成数惟对物业成交的效用不大。金管局于 7 月 7 日向银行发出指引，修订适用于物业按揭贷款的逆周期宏观审慎监管措施，以应对房地产价格下跌及利率上升对香港经济带来的影响。这是金管局 2009 年实施逆周期宏观审慎监管措施以来，首次放宽针对住宅物业的措施。旨在调整市场预期。此次放宽政策，购房者可以获得更高比例的贷款，最高可达七成。此放宽措施有利于换房客及高入息惟首期金额不足的买家，目的是希望藉此缓解市民购房门坎，从而刺激市场需求，推动市场换楼链及正常运转。然而，香港政府也强调，目前楼价仍然相对较高，供应偏紧，因此无意调整楼市辣招。整体而言，虽然金管局放宽自用住宅物业按揭成数，惟买家入市意欲仍然偏低，加上未来息口仍有上升空间，放宽按揭成数对物业整体成交的刺激作用不大。

人才和资金流入为楼市增添新活力。香港政府陆续推出“高才通”、“优才通”等利好政策吸引人才来港，亦于最新的《财政预算案》中引入新的“资本投资者入境计划”以吸引资本来港，同时对非本地买家额外印花税做出调整。整体而言，人才和资金流入对香港楼市起到正面影响。短期来看，我们认为对香港租赁市场刺激程度较大，并将推动租金上升。至于物业成交量能否回升，仍将视乎加息周期的变化。

权益披露

分析员保证

分析员，陈惠杰(香港证监会中央编号：APP609)作为本研究报告全部撰写人，谨此证明有关就研究报告中提及的所有公司及/或该公司所发行的证券所做出的观点，均属分析员之个人意见。分析员亦在此证明，就研究报告内所做出的推荐或个人观点，分析员并无直接或间接地收取任何补偿。此外，分析员及分析员之关联人士并没有持有研究报告内所推介股份的任何权益，并且没有担任研究报告内曾提及的上市法团的高级工作人员。

免责声明

该报告只为客户使用，并只在适用法律允许的情况下分发。本研究报告并不牵涉具体用户的投资目标，财务状况和特殊要求。该等信息不得被视为购买或出售所述证券的要约或要约邀请。我等并不保证该等信息的全部或部分可靠，准确，完整。该报告不应代替投资人自己的投资判断。文中分析建立于大量的假设基础上，我等并不承诺通知阁下该报告中的任何信息或观点的变动，以及由于使用不同的假设和标准，造成的与其它分析机构的意见相反或不一致。分析员(们)负责报告的准备，为市场信息采集、整合或诠释，或会与交易、销售和其它机构人员接触。光银国际资本有限公司不负责文中信息的更新。光银国际资本有限公司对某一或某些公司内部部门的信息进行控制，阻止内部流动或者进入其它部门及附属机构。负责此研究报告的分析员的薪酬完全由研究部或高层管理者(不包括投资银行)决定。分析员薪酬不取决于投行的收入，但或会与光银国际资本有限公司的整体收入(包括投行和销售部)有关。报告中所述证券未必适合在其它司法管辖区销售或某些投资人。文中所述的投资价格和价值、收益可能会有波动，历史表现不是未来表现的必然指示。外币汇率可能对所述证券的价格、价值或收益产生负面影响。如需投资建议、交易执行或其它咨询，请您联系当地销售代表。光银国际资本有限公司或任何其附属机构、总监、员工和代理，都不为阁下因依赖该等信息所遭受的任何损失而承担责任。进一步的信息可应要求而提供。

版权所有 2023 年光银国际资本有限公司

该材料的任何部分未经光银国际资本有限公司的书面许可不得复印、影印、复制或以任何其他形式分发；

办公地址：香港，干诺道中1号，友邦金融中心22楼，光银国际资本有限公司

电话：(852) 2916 9600