

4. 貨幣及金融狀況

主要受到股息相關的資金需求支持，港元於4月下旬至5月中轉強。在8月初，由於市場憂慮美國經濟可能出現衰退，以及預期美聯儲將以更快及更大幅度減息，觸發套息交易平倉及港元短倉平倉，港元一度急升，其後保持穩定。香港銀行同業拆息(HIBOR)整體追隨美元利率，同時亦受本地供求情況影響。在3月季末之後，香港銀行同業拆息在4月初有所放緩，其後在與股票及股息相關的資金需求帶動下，同業拆息自4月下旬回升，於8月初隨着股息高峰期過去而再度放緩。2024年首七個月，存款總額錄得增長。部分反映高息環境引致信貸需求疲弱，銀行信貸總額在同期有所下跌。整體而言，港元外匯及貨幣市場交易繼續暢順有序。展望未來，全球利率前景不明朗及地緣經濟碎片化，或會加劇資金流波動。然而，憑藉充足的外匯儲備及穩健的金融體系，香港有能力在不影響金融穩定的情況下抵禦資金流波動。

4.1 匯率及資金流

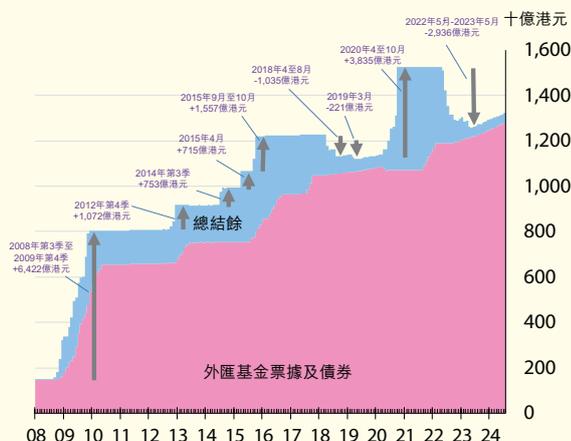
主要受到股息相關的資金需求支持，港元於4月下旬至5月中轉強。在8月初，由於市場憂慮美國經濟可能出現衰退，以及預期美聯儲將以更快及更大幅度減息，觸發套息交易平倉及港元短倉平倉，港元一度急升，其後保持穩定。於回顧期內，港元兌美元在7.7829至7.8369區間內徘徊(圖4.1)。由於自2023年5月以來並未觸發兌換保證，銀行體系總結餘變動不大，於2024年8月底為449億港元。此外，銀行之間的日常運作以至結算活動繼續暢順有序(圖4.2)。

圖 4.1
港元匯率



資料來源：金管局。

圖 4.2
總結餘及外匯基金票據及債券



資料來源：金管局。

港元名義有效匯率指數大致跟隨美元走勢，在3月中至7月初期間走強，但其後回軟（圖 4.3）。與此同時，港元實質有效匯率指數大致跟隨港元名義有效匯率指數的走勢。

展望未來，資金流向仍會受到環球利率前景不明朗及地緣經濟碎片化的影響。然而，憑藉充足的外匯儲備及穩健的金融體系，香港有能力在不影響金融穩定的情況下抵禦資金流波動。

圖 4.3
名義及實質有效匯率



註：實質有效匯率指數經季節因素調整，並僅有月度數據。

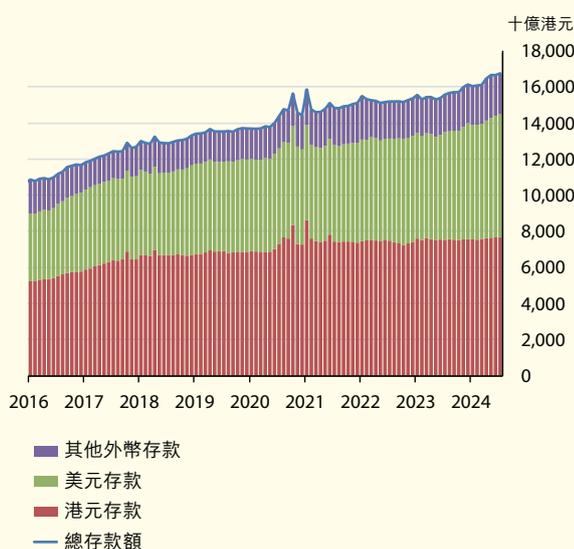
資料來源：CEIC、政府統計處及金管局職員估計數字。

4.2 貨幣環境及利率

於回顧期內，香港的貨幣環境保持寬鬆。截至2024年8月底，港元貨幣基礎仍然龐大且大致穩定，為19,347億港元。

在2024年首七個月，認可機構的存款總額增加3.8%。其中，港元及外幣存款分別增加1.3%及6.1%（圖 4.4）。須注意的是，由於貨幣統計數字或會受到各種短期因素（例如季節性與公開招股相關資金需求，以及營商與投資相關活動）影響而出現波動，因此適宜觀察較長期趨勢。

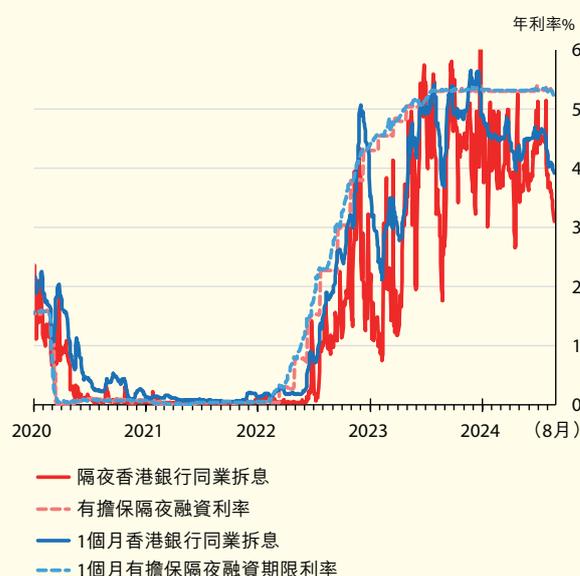
圖 4.4
按貨幣劃分的認可機構存款



資料來源：金管局。

整體而言，香港的銀行同業市場於回顧期內交易繼續暢順有序。根據聯繫匯率制度的預期及設計，港元銀行同業拆息整體跟隨美元利率³¹，同時亦受本地供求情況影響。隨着第1季季末之後季節性資金需求減退，香港銀行同業拆息在4月初有所放緩，其後在與股票及股息相關的資金需求帶動下，同業拆息自4月下旬略為回升，並於8月初隨着股息高峰期過去而再度放緩（圖 4.5）。

圖 4.5
香港銀行同業拆息及美元有擔保隔夜融資利率



資料來源：彭博及金管局。

至於零售業務方面，美聯儲在2024年9月下調其政策利率後，多家本地銀行相繼下調其最優惠貸款利率25個基點。與此同時，新造按揭的平均貸款利率由2024年1月的4.13%稍微增加至2024年7月的4.14%。

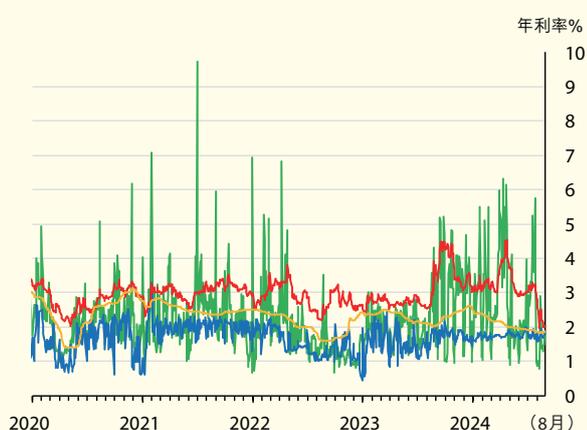
短期內，港元利率或維持在較高水平。金管局一直與銀行保持溝通，要求銀行做好流動性管理工作，包括與大型客戶密切溝通，掌握其對港元收付的計劃和安排並作好部署，避免不必要囤積大量港元。金管局又提醒銀行毋需擔心所謂「標籤效應」，在有需要時可隨時使用金管局的各類流動資金安排。最近有銀行使用金管局的貼現窗，正好顯示銀行已逐步適應新的市場變化，善用這些流動資金管理工具。

³¹ 美元倫敦銀行同業拆借利率自2023年7月1日起已停止使用，由「有擔保隔夜融資利率」(SOFR) 取而代之作為參考利率。

離岸人民幣銀行業務

於回顧期內，離岸人民幣同業市場繼續正常運作。³² 由於流動性偶有緊張，3個月離岸人民幣香港銀行同業拆息在2024年4月升至超過4%，但隨着需求回軟，於2024年5月底回落至3%，並在7月底進一步回軟。雖然隔夜離岸人民幣香港銀行同業拆息出現若干波動，但大多數時間維持在6%以下（圖4.6）。於回顧期內，離岸人民幣銀行同業市場的流動性狀況整體維持穩定。

圖 4.6
隔夜及3個月離岸人民幣香港銀行同業拆息定價



— 隔夜離岸人民幣香港銀行同業拆息
— 隔夜上海銀行間同業拆放利率
— 3個月離岸人民幣香港銀行同業拆息
— 3個月上海銀行間同業拆放利率

資料來源：CEIC及財資市場公會。

2024年首七個月，香港的離岸人民幣流動資金池有所擴大。人民幣客戶存款及存款證餘額增長13.4%，截至2024年7月底達11,856億元人民幣（圖4.7及表4.A）。其中，主要受公司客戶存款增加所帶動，人民幣客戶存款增長12.6%。隨着人民幣存款證發行量繼續增加，存款證餘額同期增加20.7%。

圖 4.7
香港的人民幣客戶存款及存款證



資料來源：金管局。

表 4.A
離岸人民幣銀行業務統計

	2023年12月	2024年7月
人民幣存款及存款證（十億元人民幣）	1,045.3	1,185.6
其中：		
人民幣存款（十億元人民幣）	939.2	1,057.5
人民幣存款佔存款總額（%）	6.3	6.8
人民幣存款證（十億元人民幣）	106.1	128.1
未償還人民幣貸款（十億元人民幣）	441.2	584.6
參與香港人民幣結算平台的銀行數目	208	207
應付海外銀行的金額（十億元人民幣）	121.7	122.7
應收海外銀行的金額（十億元人民幣）	114.5	148.4
	2024年1月至7月	
香港人民幣貿易結算（十億元人民幣）	8,696.2	
其中：		
由內地匯入至香港（十億元人民幣）	3,082.0	
由香港匯出至內地（十億元人民幣）	4,728.9	
香港人民幣即時支付結算系統的交易額（期內每日平均數額；十億元人民幣）	3,327.1	

資料來源：金管局。

³² 離岸及在岸人民幣匯率的變化見第2.2章。

其他離岸人民幣業務繼續增長。2024年首七個月的人民幣整體貸款餘額增長32.5%。香港的人民幣貿易結算額亦繼續增長。2024年首七個月，本港銀行處理的交易金額達86,962億元人民幣（圖4.8），較去年同期的61,264億元人民幣增長41.9%，其中匯出至內地的貿易匯款增幅超過匯入香港的貿易匯款。香港擁有龐大的人民幣資金池，而香港銀行業擁有出色能力及廣泛網絡，能夠繼續支持大量人民幣支付及融資交易。2024年首七個月，人民幣即時支付結算系統的日均成交額維持在33,271億元人民幣的高水平，而2023年同期為17,040億元人民幣。

圖 4.8
人民幣貿易結算匯款



資料來源：金管局。

展望未來，香港離岸人民幣生態圈的持續發展將進一步鞏固香港作為離岸人民幣業務樞紐的領先地位。在流動性方面，金管局擴大人民幣流動資金安排的合資格抵押品名單，納入由國家財政部和內地政策性銀行

發行的在岸人民幣債券，已於2024年2月26日生效。自實施以來，市場反應正面，已有多家在港銀行成功利用在岸債券從金管局獲取流動性。在產品方面，內地與香港不斷升級及拓展兩地間的一系列互聯互通計劃³³，包括互換通、南北雙向的滬港通、深港通、債券通和跨境理財通等，將拓闊人民幣產品以及資產配置及風險管理工具的種類，進一步促進兩地市場之間的雙向流動。在金融基建方面，債務工具中央結算系統亦正進行重大修訂，以提升其營運能力及產品選擇，以更好支持人民幣債券發行及相關託管服務的增長。截至2024年6月，「多種央行數碼貨幣跨境網絡」(mBridge)項目已進入「最簡可行產品」階段。而擴大數字人民幣在香港的試點範圍亦取得進一步成果，便利香港居民開立和使用數碼錢包，並支援透過香港的「轉數快」為數碼錢包增值，從而提升商業及零售用戶的跨境支付及結算效率。憑藉這些發展，香港將在支持內地資本帳戶開放、綠色金融市場發展、「粵港澳大灣區」倡議及「一帶一路」倡議等方面繼續發揮獨特作用。

³³ 金管局和中國人民銀行今年較早時已公布六項深化金融合作的政策，當中部分政策已經實施。詳情請參閱2024年6月28日發表的《匯思》文章：《兩地金融合作的近期進展》(<https://www.hkma.gov.hk/chi/news-and-media/insight/2024/06/20240628/>)。

資產市場

在市場氣氛改善的背景下，儘管環球股市在8月初出現大幅下滑，本港股市於回顧期內上升。在穩定發行的支持下，本地債券市場在2024年上半年繼續錄得穩健增長。住宅物業市場因政策放寬而一度回穩，但由於市場氣氛在美國政策利率走勢再度不明朗的情況下轉趨疲弱，市況自5月起回軟。

4.3 股市

在市場氣氛改善的背景下，本港股市於2024年4月至5月期間顯著反彈（圖4.9）。恒生指數隨後進行整固，然後在8月再次上升。儘管環球股市在8月初因市場再度憂慮美國經濟前景以及日本央行加息後觸發日圓套息交易平倉而急挫，環球股市於回顧期內仍持續上漲。整體而言，恒生指數由2024年2月底至2024年8月底上升8.9%，同期摩根士丹利國際資本世界指數上升9.7%。

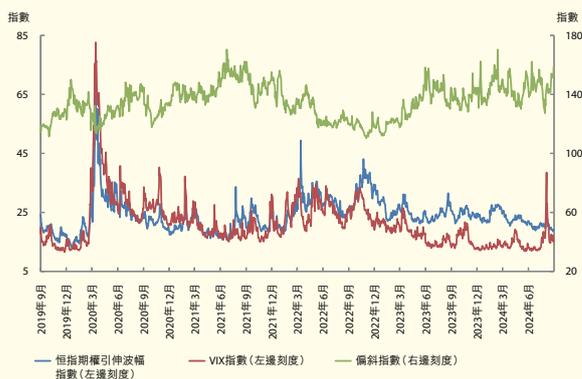
在全球股市大幅下跌的同時，以標普500指數期權引伸波幅（VIX指數）衡量的市場波動率亦急升，隨後迅速穩定下來（圖4.10）。偏斜指數亦在市況波動下維持高位。³⁴ 儘管環球市場波動率加劇，本港股市的波動率於回顧期內仍然受控。

圖 4.9
恒生指數及摩根士丹利國際資本世界指數



資料來源：彭博社。

圖 4.10
恒生指數及標普500指數的期權引伸波幅，以及偏斜指數

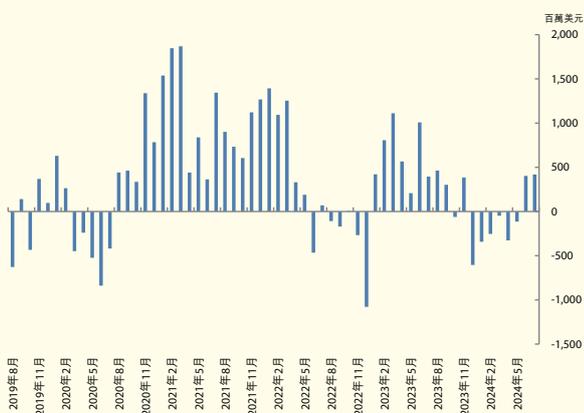


資料來源：彭博社。

2024年2月至7月期間，本港股市持續錄得股票市場基金淨流入（圖4.11）。

³⁴ 偏斜指數由芝加哥期權交易所根據標普500價外期權的價格計算。偏斜值為100，即表示30日期間發生異常負回報的概率微不足道。隨着偏斜指數升至100以上時，標普500指數回報分布的左尾權重增加，表明發生異常負回報的概率變得更加顯著。詳情請參閱<https://www.cboe.com/products/vix-index-volatility/volatility-indicators/skew>。

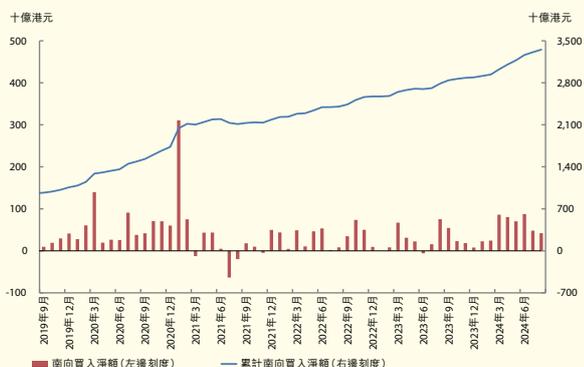
圖 4.11
股票市場基金在香港的淨流量



資料來源：EPFR Global。

港股通於回顧期間內錄得穩定的淨流入，內地投資者於2024年2月底至8月底的淨買入額達4,141億港元（圖4.12）。回顧期內累計淨買入額增加14.1%至33,520億港元。

圖 4.12
滬深港通（南向交易）的淨買入



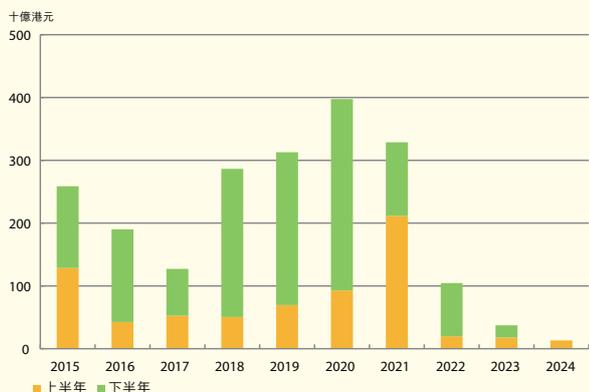
註：南向淨買入金額指滬港通（南向交易）及深港通（南向交易）相關淨買入額的總和。
資料來源：CEIC及金管局職員估計數字。

全球首次公開招股(IPO)活動因多個經濟體選舉引發的政治不明朗因素及地緣政治局勢持續緊張而蒙上陰影。根據世界交易所聯合會的數據，全球有作出數據匯報的證券交易所於2024年上半年的IPO融資總額按年下跌17%。在香港，同期的IPO融資總額為132億港元，較2023年上半年下跌26.2%（圖4.13）。

2024年4月，中國證券監督管理委員會公布一系列措施，推動拓展內地與香港資本市場互聯互通，當中包括支持內地行業龍頭企業赴香港上市，預期將為本港的IPO市場注入新動力。

於回顧期內，第18C章特專科技公司的上市規則取得里程碑，首家公司已於2024年6月完成上市。

圖 4.13
香港首次公開招股市場



資料來源：香港交易所。

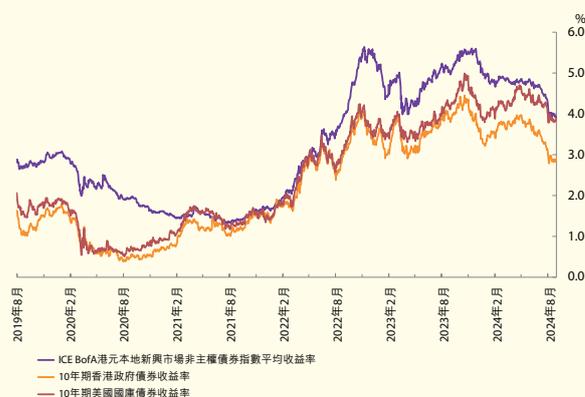
本港股市的短期前景預期受多項因素影響。環球方面，美國經濟前景及即將舉行的美國總統大選均存在不明朗因素，加上潛在進一步的日圓套息交易平倉活動以及地緣政治局勢持續緊張，將可能加劇環球金融市場波動，包括香港股市。

此外，內地經濟表現，以及市場對內地當局支持經濟的政策措施的預期，將繼續是帶動本港股市情緒的主要因素。

4.4 債券市場³⁵

美國 10 年期國債收益率在回顧期內波動不定，並在接近 7 月底時因市場憂慮美國經濟前景而顯著下跌（圖 4.14）。與此同時，香港 10 年期政府債券的收益率亦呈現相似走勢，而港元企業債券收益率亦下跌。

圖 4.14
10 年期美國國債、10 年期香港政府債券及港元企業債券的收益率



註：ICE 美國銀行港元本地新興市場非主權債券指數涵蓋企業及半政府實體發行的港元債券，指數反映港元企業債券收益率的變動。
資料來源：ICE Data Indices、彭博及金管局。

於 2024 年 2 月至 2024 年 7 月期間，債券基金在香港錄得淨流出（圖 4.15）。

³⁵ 在此部分中所報告的債務證券數字包括票據、債券、可轉讓存款證、商業票據、債權證、資產抵押證券以及通常在金融市場交易的類似債務工具。未償還債務證券金額的數字是根據已發行的個別債務證券的到期日所估算。如果有足夠的資訊，該估計會考慮債務證券提前贖回的情況。未償還債務證券金額的數字或會被高估。所有債務證券數字或會有修訂。

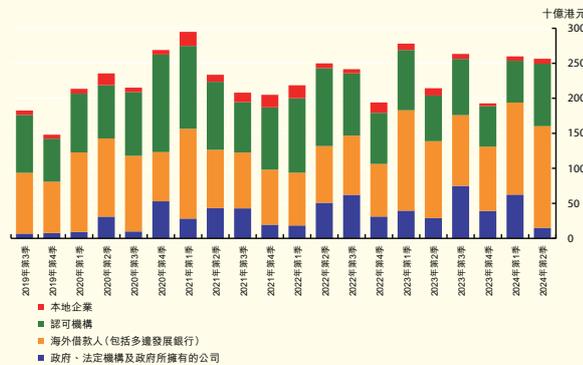
圖 4.15
債券市場基金在香港的淨流量



資料來源：EPFR Global。

港元債務證券總發行量在2024年上半年按年上升2.9%至25,381億港元（圖4.16）。其中非外匯基金票據及債券的港元債務證券金額按年上升4.9%至5,163億港元。

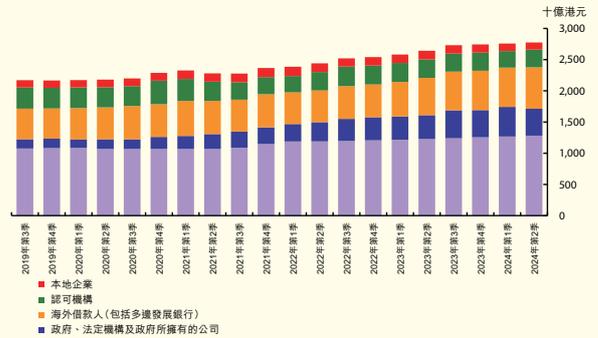
圖 4.16
新發行的非外匯基金票據及債券的港元債務證券



資料來源：金管局職員根據彭博、債務工具中央結算系統、Dealogic及路透社數據估算的數字。

相應地，未償還港元債務證券金額按年增加5%，於2024年6月底達27,749億港元（圖4.17）。該金額相當於港元M3的33.2%或銀行業以港元計值資產的27.6%。與此同時，非外匯基金票據及債券的未償還港元債務證券金額按年增加5.6%，於2024年6月底達14,932億港元。

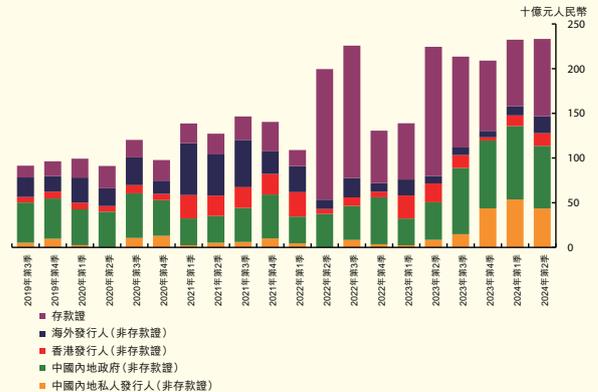
圖 4.17
未償還港元債務證券（按發行人劃分）



資料來源：金管局職員根據彭博、債務工具中央結算系統、Dealogic及路透社數據估算的數字。

2024年上半年離岸人民幣債務證券在香港的發行量按年增加28.2%至4,657億元人民幣（圖4.18）。其主要受益於非存款證的增長；相關發行量按年錄得95.6%的升幅，達3,048億元人民幣。

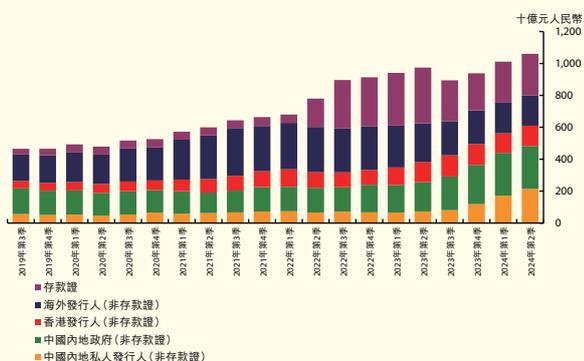
圖 4.18
在香港新發行的離岸人民幣債務證券



資料來源：金管局職員根據彭博、債務工具中央結算系統、Dealogic及路透社數據估算的數字。

隨着發行量增加，截至2024年6月底，非存款證離岸人民幣債務證券的未償還額按年增加28.1%至8,005億元人民幣。整體而言，在香港發行的離岸人民幣債務證券的未償還總額按年增長8.9%至2024年6月底的10,604億元人民幣（圖4.19）。

圖 4.19
在香港發行的未償還離岸人民幣債務證券



資料來源：金管局職員根據彭博、債務工具中央結算系統、Dealogic及路透社數據估算的數字。

本港債券市場的短期前景將繼續受到主要先進經濟體系的利率走勢影響。香港的離岸人民幣債務證券市場活動亦將受到內地經濟表現以及人民幣利率和匯率的走勢影響。

於回顧期內，當局推出多項政策措施推動本港綠色和可持續金融的發展。金管局於2024年5月3日公布，根據2024-25年度財政預算案，延長綠色和可持續金融資助計劃（資助計劃）。資助計劃延長三年至2027年，以促進可持續金融活動、豐富本地生態圈及推動良好市場做法。資助範圍亦擴大至轉型債券及貸款，以進一步鼓勵區內相關行業利用香港的轉型融資平台逐步減碳。

金管局亦於2024年5月3日發表香港可持續金融分類目錄（香港分類目錄），以便業界在發展綠色及可持續金融時作出有根據的決定，並促進綠色資金的融通。現階段，香港分類目錄涵蓋四個行業（即發電、交通運輸、建築、污水與廢物的處理）下12項經濟活動。香港分類目錄將成為一套重要工具，提升業界對綠色金融的認識、加強對綠色經濟活動的共識、促進綠色資金的融通，以及為進一步應用提供基礎。香港分類目錄將不斷發展，並將於下一階段擴大所涵蓋的行業和活動，包括納入轉型活動。

此外，政府於2024年7月18日宣布，在政府可持續債券計劃（前稱政府綠色債券計劃）下成功發售約250億港元等值的人民幣、美元及歐元綠色債券。是次發行吸引了不同類別的環球投資者參與，認購金額超過1,200億港元等值。其中，20及30年期人民幣綠色債券為香港特區政府首次發行，其中30年期的債券也是特區政府至今發行最長年期的人民幣債券。是次特區政府首次發行的20及30年期人民幣債券，有助延長離岸人民幣收益率曲線，進一步豐富離岸人民幣投資產品的選擇，助力人民幣國際化的穩慎有序推進。

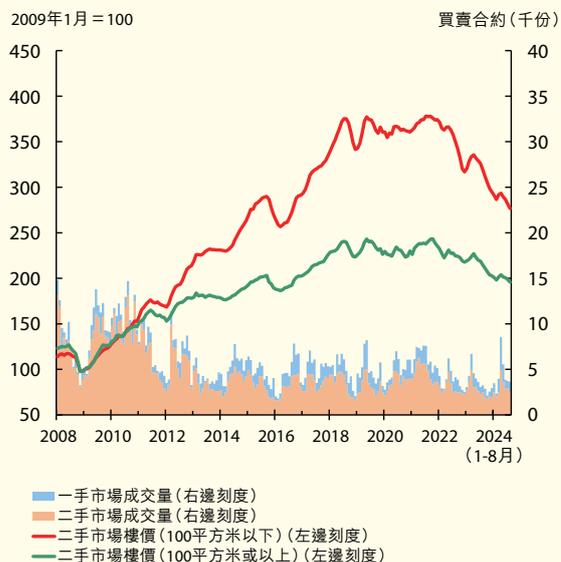
4.5 物業市場

住宅物業市場

住宅物業市場在2024年2月底宣布放寬樓市政策後一度有所改善³⁶，但其後回軟。二手市場參觀單位（俗稱睇樓）活動在3月及4月顯著增加，發展商亦以具競爭力的價格加快推出新盤。然而，市場氣氛自5月起已轉趨疲弱，部分反映市場購買力已被大量吸收，以及美國政策利率走勢再度出現不明朗因素。³⁷因此，住宅成交量於4月在一手市場交投熾熱的帶動下攀升至8,551宗的近期高位後，便回落至6月至8月期間每月平均成交量的3,744宗（圖4.20）。

由於發展商新盤競爭激烈，加上市場氣氛轉弱，二手住宅價格在3月及4月合共上升2.4%後，於5月至8月期間回落5.7%。其中，中小型單位（實用面積小於100平方米）的價格跌幅較大型單位（實用面積100平方米或以上）稍大（圖4.20）。地產代理最新的數據顯示，樓價在9月初維持淡靜。

圖4.20
住宅物業價格及成交量



資料來源：差餉物業估價署及土地註冊處。

置業負擔能力在2024年上半年仍然偏緊。儘管樓價調整及家庭收入增加令樓價與收入比率回落至13.4，惟仍接近1997年的高位。同樣地，收入槓桿比率亦下降至68.9%，但仍遠高於其長期平均值（圖4.21）。³⁸另一方面，房屋租金在2024年2月至8月期間顯著上升6.5%（圖4.22）。與此同時，住宅租金收益率亦由2024年1月的2.9%微升至2024年7月的3.1%。

³⁶ 有關措施包括撤銷所有住宅物業需求管理措施，以及調整物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施及其他房地產貸款相關的監管要求。詳情請參閱《2024-25年財政預算案》及金管局於2024年2月28日發出的《物業按揭貸款的審慎監管措施及其他相關監管要求》通告。

³⁷ 在2024年5月亦有報道指出，部分銀行已下調現金回贈比率及收緊對住宅按揭貸款的批核，以在高息環境下管理其貸款組合的風險。最近亦有報道指，部分銀行在預期美聯儲將於9月開始利率寬鬆週期的情況下，已回調其現金回贈比率。

³⁸ 樓價與收入比率指一般50平方米單位的平均價格與私人住宅住戶家庭入息中位數的比率。另一方面，收入槓桿比率指一般50平方米單位（以20年期、七成按揭成數計算）的按揭供款與私人住宅住戶家庭入息中位數的比率。收入槓桿比率有別於借款人實際供款與入息比率，後者須符合金管局宏觀審慎監管措施設定的上限要求。

圖 4.21
置業負擔能力指標



資料來源：差餉物業估價署、政府統計處及金管局職員估計數字。

圖 4.22
住宅物業租金指數



資料來源：差餉物業估價署。

隨着樓價變動，負資產住宅按揭貸款宗數由2023年12月底的25,163宗增加至2024年3月底的32,073宗，其後於2024年6月底輕微減少至30,288宗（圖4.23）。這些個案涉及銀行職員的住屋按揭貸款或按揭保險計劃的貸款，而這類貸款的按揭成數一般較高。截至2024年6月底，這些按揭貸款的拖欠比率仍維持在0.11%的低位，部分反映按揭保險計劃對申

請人的還款能力有嚴謹要求，因此按揭貸款質素良好。展望未來，預期緊絀的勞工市場將支持家庭的按揭供款能力，從而抑制住宅按揭貸款拖欠比率的上行壓力。

圖 4.23
住宅按揭貸款拖欠比率及負資產住宅按揭貸款



資料來源：金管局。

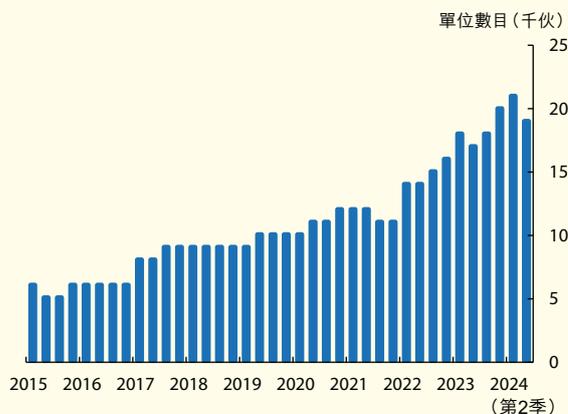
金管局自2009年以來推行的宏觀審慎措施有助抑制家庭槓桿水平以及加強銀行對按揭貸款的風險管理，從而提高家庭及銀行抵禦潛在的利率或樓市衝擊的能力。具體而言，新造住宅按揭成數於2024年7月約為61%，低於2009年首次採取相關措施之前64%的水平。供款與入息比率亦維持在約40%。此外，超過一半的私人住宅物業於2023年底並無任何未償還按揭。因此，與銀行住宅按揭貸款相關的系統性風險已從多方面得到妥善管理。

經審慎評估市場趨勢及發展，金管局於2024年6月宣布就物業按揭貸款逆周期宏觀審慎監管措施及其他相關監管要求作技術調整，以協助部分有實際困難的買家敘造較高成數的按揭貸款，同時確保銀行物業按揭

揭貸款業務風險得到妥善管理。³⁹金管局會繼續密切留意市場發展，並會因應物業市場的最新情況，推出合適措施保障銀行體系穩定。

住宅物業市場前景受眾多不明朗因素及風險所影響。一方面，金融狀況偏緊，加上已落成但仍未售出的單位存貨累積，或會繼續拖累市場氣氛（圖 4.24）。另一方面，隨着美國聯儲局踏入寬鬆週期，市場氣氛或會改善，加上勞工市場穩健以及政府多項招商引資和吸引人才的政策，或會為房屋需求提供一定支持。長遠而言，住宅市場的前景將取決於房屋供求缺口。政府預計未來幾年私人住宅落成量仍會維持在高位，從而帶動市場供應量。⁴⁰

圖 4.24
已落成樓盤的未售出單位



資料來源：房屋局

商用物業市場⁴¹

商用物業市場在 2024 年首七個月仍然疲弱。每月平均成交量維持在 264 宗的低位，投機活動亦維持疏落（圖 4.25）。隨着成交量持續低迷，寫字樓、零售商舖及分層工廠大廈的價格截至 7 月分別進一步下滑 15.9%⁴²、10.8% 及 9.7%（圖 4.26）。租賃市場方面，所有三類物業的租金均保持疲弱（圖 4.27）。整體而言，各類商用物業的整體租金收益率於 2024 年 7 月微升至 3.1%–3.6%。

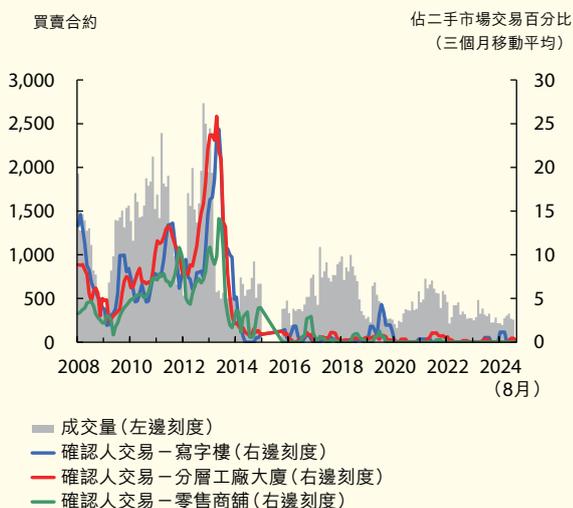
³⁹ 相關調整於 2024 年 6 月 14 日起生效並包括：(1) 將 2024 年 2 月 28 日公布的物業按揭貸款逆週期宏觀審慎監管措施的涵蓋範圍擴大至 2024 年 2 月 28 日前已簽訂的臨時買賣合約並且在 2024 年 2 月 28 日或以後預計完成的自用樓花住宅物業的按揭申請；(2) 簡化以資產水平計算借款能力的方法；及 (3) 在計算借款人的供款與入息比率時，投資物業的租金收入的扣減率由至少三成回復至至少兩成的參考水平。詳情請參閱金管局於 2024 年 6 月 14 日發出的《就物業按揭貸款逆週期宏觀審慎監管措施及其他相關監管要求作技術調整》通告。同時，香港按證保險有限公司（按證保險公司）亦於同日宣布調整按揭保險計劃，將現時合資格準則的適用範圍擴大至於任何日期簽訂臨時買賣合約的一手自住物業的相關按揭保險申請。詳情請參閱按證保險公司於 2024 年 6 月 14 日發出的《按揭保險計劃的技術調整》新聞稿。

⁴⁰ 房屋局於 2024 年 6 月底估計，未來三至四年一手私人住宅單位總供應量將維持在 109,000 伙的高位。

⁴¹ 商用物業指寫字樓、零售商舖及分層工廠大廈。

⁴² 由於缺乏 2023 年 12 月的相應數據，寫字樓價格的年初至今變化是與 2023 年 11 月的價格進行比較。

圖 4.25
商用物業成交量



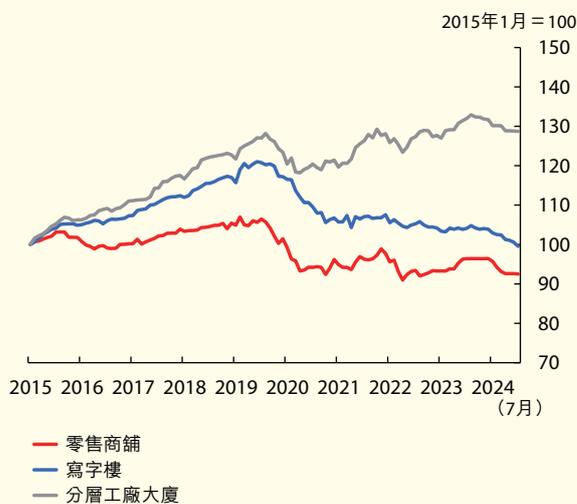
註：交易量數據截至 2024 年 7 月。
資料來源：差餉物業估價署及中原地產代理有限公司。

圖 4.26
商用物業售價指數



註：由於沒有充足的成交資料作分析，故未能編製個別月份的寫字樓售價指數。
資料來源：差餉物業估價署。

圖 4.27
商用物業租金指數



資料來源：差餉物業估價署。

商用物業市場的前景在短期內仍然面臨挑戰。零售商舖的表現或仍會受零售業的疲弱所拖累，儘管「個人遊」計劃範圍擴大及內地旅客免稅額度提高或會為旅客消費提供一定支持。與此同時，由於近年寫字樓落成量增加，導致空置率在供應充裕的情況下高企⁴³，寫字樓的資本和租金價值均可能繼續受壓。儘管如此，政府新推出的「新資本投資者入境計劃」⁴⁴將商用物業納入為獲許投資類別，預計將為市場帶來一定程度的支持。

⁴³ 測量公司的數據顯示，甲級寫字樓空置率由 2023 年 12 月的 12.8% 上升至 2024 年 8 月的 13.4%。

⁴⁴ 根據該計劃，申請人須證明在提出申請前的兩年絕對實益擁有的不少於 3,000 萬港元的淨資產。申請人須投資最少 3,000 萬港元於獲許投資資產，包括投資最少 2,700 萬港元於獲許金融資產和商用物業（投資上限為 1,000 萬港元），以及向新的「資本投資者入境計劃投資組合」投入 300 萬港元。計劃自 2024 年 3 月 1 日起接受申請，截至 9 月 13 日已獲獲逾 500 宗申請。當中，448 宗申請已獲核實符合淨資產規定，47 宗申請已獲核實符合投資規定（即已在 6 個月限期內完成在港 3,000 萬港元的投資）。