

二零二四年四月九日

经济触角

光银国际研究团队评论

简述

全面“撤辣”激活香港楼市交投回升。新盘成交骤增，一手货尾单位加快去新货，香港楼市交投显著回升。展望未来，“高才通”等人才计划持续推进，香港经济发展进入全新周期，配合美国年内降息与内地经济的持续恢复，2024年香港楼市有望保持活跃，房价或有轻微波上升的可能。

根据美联物业的监测数据显示，得益于全面“撤辣”的政策利好，住宅物业交易税率的大幅降低推动3月香港楼市交投量上升，其中一手房成交量增幅最为显著，较2月上升14倍至4172宗，创26年来新高。根据中原地产数据，3月香港一手私人住宅成交1493宗，较2月激增312.4%；二手私人住宅成交2148宗，同比增长24.7%。

全面“撤辣”后，住宅印花税不跌反升，预计3月税收将超10亿港元，按月升2倍。总体来看，尽管税率下降，撤辣后带来的交投宗数回升能够弥补单宗住宅税收的降低，令住宅税收不跌反升。

二手房价转趋稳定。根据中原城市领先指数(CCL)，最新报147.08点，按周上升0.84%，连升三周，升幅合共为2.84%。今年为止，中原城市领先指数跌幅为0.09%，反映香港二手楼价走势回稳，而今年内或可逐步回升。

陈惠杰
高级分析师
[Dominic.chan@cebi.com.hk](mailto:dominic.chan@cebi.com.hk)
(852) 2916-9631

香港房地产市场交投回升

全面“撤辣”激活香港楼市交投回升。2月政府宣布全面“撤辣”后，工商物业交易成本与持有成本大幅降低，新盘成交骤增，一手货尾单位加快去货，香港楼市交投显著回升。根据美联物业研究中心的数据显示，今年3月本港累积一手货尾量约为20,486伙，较上月下降4.7%，单月降幅为2021年6月以来最大。与此同时，3月一手市场新盘成交逾4,000宗，其中货尾销售约占67%。整体而言，“撤辣”改善楼市销售，交投量显著回温，市场预计一手成交量可维持在相对较高水平。展望未来，“高才通”等人才计划持续推进，香港经济发展进入全新周期，配合美国年内降息与内地经济的持续恢复，2024年香港楼市有望保持活跃，房价保持稳定趋势。

撤辣后首月新盘成交量创26年新高。根据美联物业的监测数据显示，得益于全面“撤辣”的政策利好，住宅物业交易税率的大幅降低推动3月香港楼市交投量上升，其中一手房成交量增幅最为显著，较2月上升14倍至4,172宗，创26年来新高。根据中原地产数据，3月香港一手私人住宅成交1493宗，较2月激增312.4%；二手私人住宅成交2,148宗，同比增长24.7%。整体来看，“撤辣”后所有住宅物业交易无需再交付额外印花税、买家印花税和新住宅印花税，为购房者节省大量交易成本，刺激香港楼市回温。

印花税收不跌反升。楼市全面“撤辣”后，尽管住宅物业交易的税率大幅下降，却显著激活住宅交投量回升，住宅印花税不跌反升，预计3月税收将超10亿港元，按月升2倍。根据成交量数据进行估计，按平均每伙成交价800万元计算，现时印花税为楼价的3%，单计新盘成交的税收已超10亿元，较2月的3.4亿元税收高增近2倍。总体来看，尽管税率下降，撤辣后带来的交投宗数回升能够弥补单宗住宅物业税收的降低，令住宅税收不跌反升。

二手房价转趋稳定。根据中原城市领先指数(CCL)，最新报147.08点，按周上升0.84%，连升三周，升幅合共为2.84%。今年为止，中原城市领先指数跌幅为0.09%，反映香港二手楼价走势回稳，而今年内或可逐步回升。

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