

## 第三章：選定行業的發展

### 摘要

- 住宅物業市場在二零一三年第三季持續淡靜。政府在過去數年為管理需求而推出的多項逆周期措施，已有一定作用，而美國聯邦儲備局在六月底表示有意在今年稍後時間減買資產，也影響了市場氣氛。交投活動依然呆滯。整體住宅售價的升勢在季內有所放緩，在九月更錄得輕微跌幅。
- 增加土地供應以增加住宅供應，仍然是政府確保樓市健康平穩發展的首要政策。由於政府持續努力增加供應，未來數年住宅單位總供應量增至72 000個，是自二零零六年九月以來的最高水平。
- 長遠房屋策略督導委員會建議政府加強在房屋供應方面的角色，並把未來十年總房屋供應量的目標訂為470 000個單位，公私營房屋的比例訂為「60:40」。
- 在需求管理措施的影響下，商業及工業樓宇市場在第三季亦進一步放緩。交投活動繼續萎縮，售價和租金的升勢普遍減慢。
- 訪港旅遊業在第三季表現維持穩健，訪港旅客總數較去年同期增加11.1%至1 450萬人次。內地市場仍然是主要增長動力。
- 對外貿易在外圍環境不穩的影響下表現欠佳，令物流業繼續受到拖累。貨櫃吞吐量再度下跌，空運吞吐量則溫和增長。

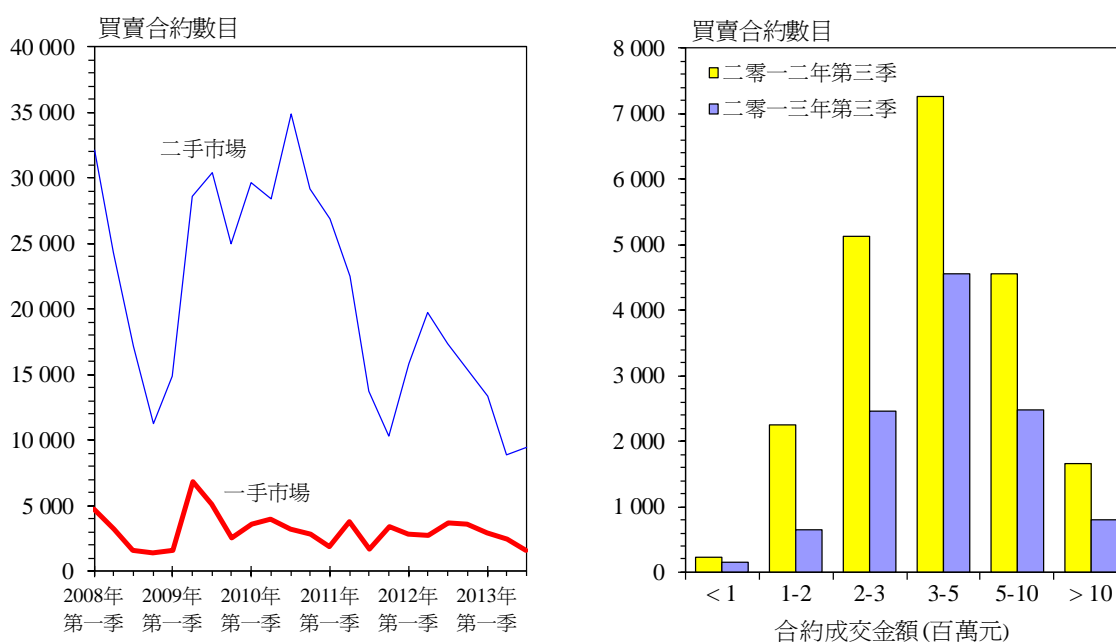
### 物業

**3.1** 住宅物業市場在二零一三年第三季持續淡靜。政府在過去數年為管理需求而推出的多項逆周期措施，已有一定作用，而美國聯邦儲備局在六月底表示有意在今年稍後時間減買資產，也影響了市場氣氛。由於買家大多抱觀望態度，交投活動依然呆滯。整體住宅售價的升勢在季內有所放緩，在九月更微跌 0.3%。部分發展商在推出新樓盤時，也採取較為保守的訂價策略，為買家提供折扣、彈性付款安排和其他優惠。

**3.2** 反映住宅物業交投淡靜，在第三季送交土地註冊處註冊的住宅物業買賣合約總數較上一季再縮減 3%，較去年同期則銳減 47%至 11 079 份的記錄新低。一手和二手市場的交投都處於極低水平。同樣，買賣合約總值較上一季及去年同期分別下跌 3%及 47%至 595 億元。

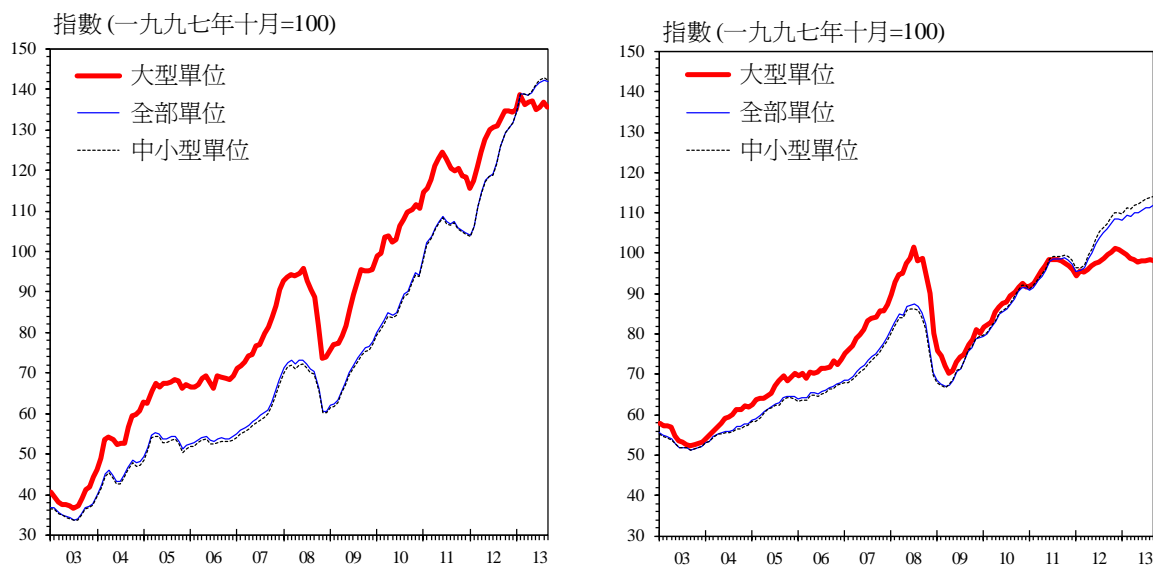
**3.3** 整體住宅售價在六月至九月期間微升 1%。按面積分析，中小型單位和豪宅單位的售價分別上升 1%和 0.5%。整體住宅售價雖然在二零一三年首九個月累計上升 8%，但升勢自政府在二月底推出最新一輪需求管理措施後已明顯放緩，由一月和二月平均每月上漲 2.7%，到二月至九月期間平均每月只上升 0.3%。隨着過去數年樓價幾乎不斷攀升，二零一三年九月的整體住宅售價已較一九九七年的高位高出 42%。

圖 3.1 : 交投活動在二零一三年第三季持續淡靜



**3.4** 相比之下，租務市場較為平穩。整體住宅租金在六月至九月期間上升 1%，與前兩季的升幅相若。按面積分析，中小型單位租金上升 1%，豪宅租金則幾無變動。與二零一二年十二月比較，二零一三年九月的整體住宅租金溫和上升 3%。九月的住宅平均租金回報率為 2.8%，與六月的水平相同。

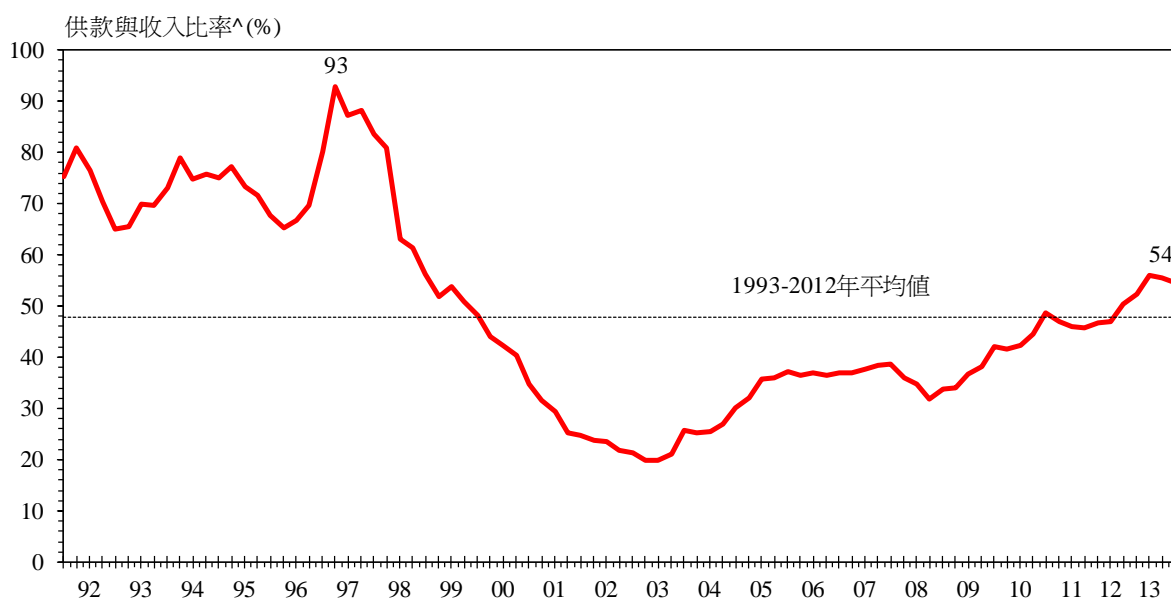
圖 3.2：住宅售價和租金在第三季內錄得溫和升幅  
(甲)價格 (乙)租金



註：住宅物業價格指數只涵蓋二手市場成交。大型單位指實用面積至少達100平方米的單位，而中小型單位則指實用面積小於100平方米的單位。

3.5 市民的置業購買力(即面積 45 平方米單位的按揭供款相對住戶入息中位數(不包括居於公營房屋的住戶)的比例)依然高企，在第三季約為 54%，遠高於一九九三年至二零一二年間 47.9%的長期平均數。假如利率上升三個百分點至較正常的水平，該比例會飆升至 71%。

圖 3.3：按揭供款相對入息的比率在第三季依然高企



註：(^) 45平方米單位的按揭供款(假設按揭成數為70%及年期為20年)相對住戶入息中位數(不包括居於公營房屋的住戶)的比率。

**3.6** 增加土地供應以增加住宅供應，仍然是政府確保樓市健康平穩發展的首要政策。為顯示政府增加土地供應和確保住宅供應穩定的決心，政府在九月公布二零一三年第四季會以招標形式出售合共八幅住宅用地，估計可提供約 3 300 個住宅單位。二零一三／一四財政年度首三季合計，政府出售的住宅用地可提供約 8 200 個單位，已達到上一財政年度全年的數字。二零一三年六月招標售出的鐵路物業發展項目，亦可提供約 720 個單位。

**3.7** 由於政府持續努力增加土地供應，未來數年住宅單位總供應量(包括已落成但未售出的單位、建築中未售出的單位及已批出土地而仍未動工的項目所涉及的單位)由六月底估計的 70 000 個，進一步升至九月底估計的 72 000 個，是二零零六年九月以來的最高水平。此外，未來數月多幅住宅用地會轉為「熟地」，另外一些土地亦會完成招標程序，屆時將可額外供應 12 600 個住宅單位。不過，短期供應依然緊張。二零一三年首三季落成的私人住宅單位只有 4 400 個，已取得上蓋建築工程動工通知的住宅單位則有 7 400 個，較去年同期分別減少 28% 及 45%。

**3.8** 由於增加住宅供應需時，政府同時做了大量工作，以管理需求並降低樓市亢奮對金融穩定可能帶來的風險<sup>(1)</sup>。這些措施已取得顯著成效。投機活動方面，短期轉售(包括確認人交易及 24 個月內轉售)的成交宗數進一步下跌，在二零一三年第三季平均每月只有 128 宗，佔總成交的 3.1%，明顯低於二零一零年一月至十一月期間(即開徵「額外印花稅」前)平均每月 2 661 宗或 20.0%。反映「買家印花稅」的影響，以非本地個人及非本地公司名義購買物業的個案在第三季處於低水平，平均每月 89 宗，佔總成交的 2.2%，遠低於二零一二年一月至十月期間平均每月 365 宗或 4.5%。按揭貸款方面，第三季新造按揭的平均按揭成數為 55%，同樣低於二零零九年一月至十月期間(即香港金融管理局推出首輪住宅物業按揭貸款宏觀審慎監管措施前)64%的平均數。

圖 3.4 : 投機活動仍處於低水平

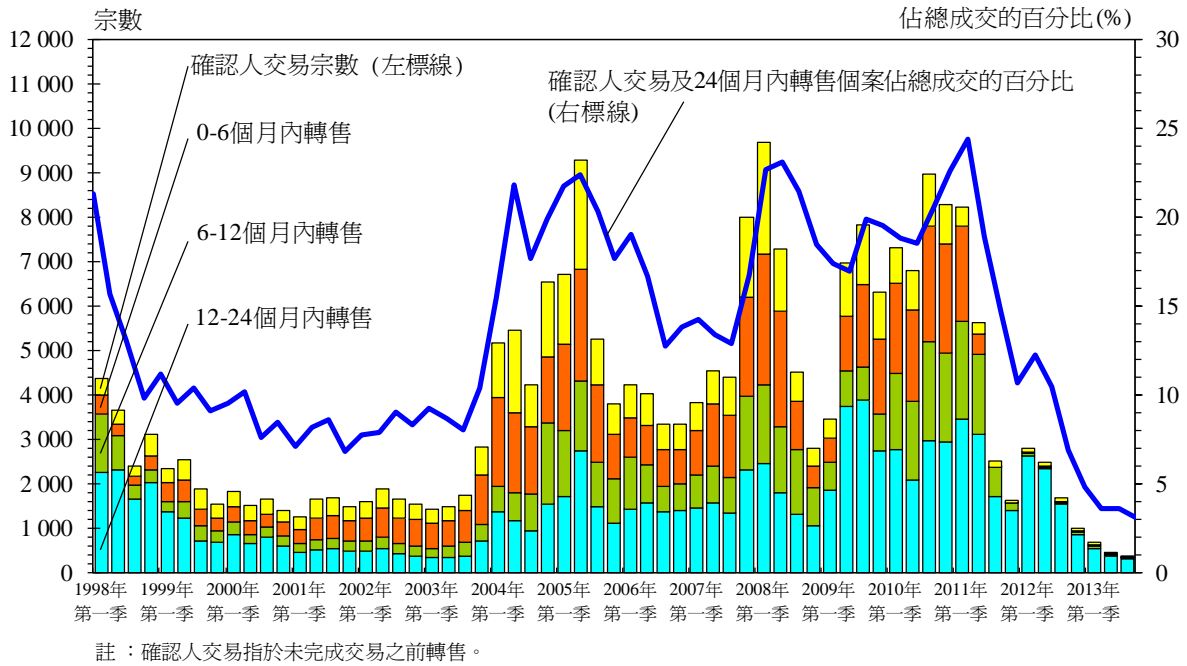
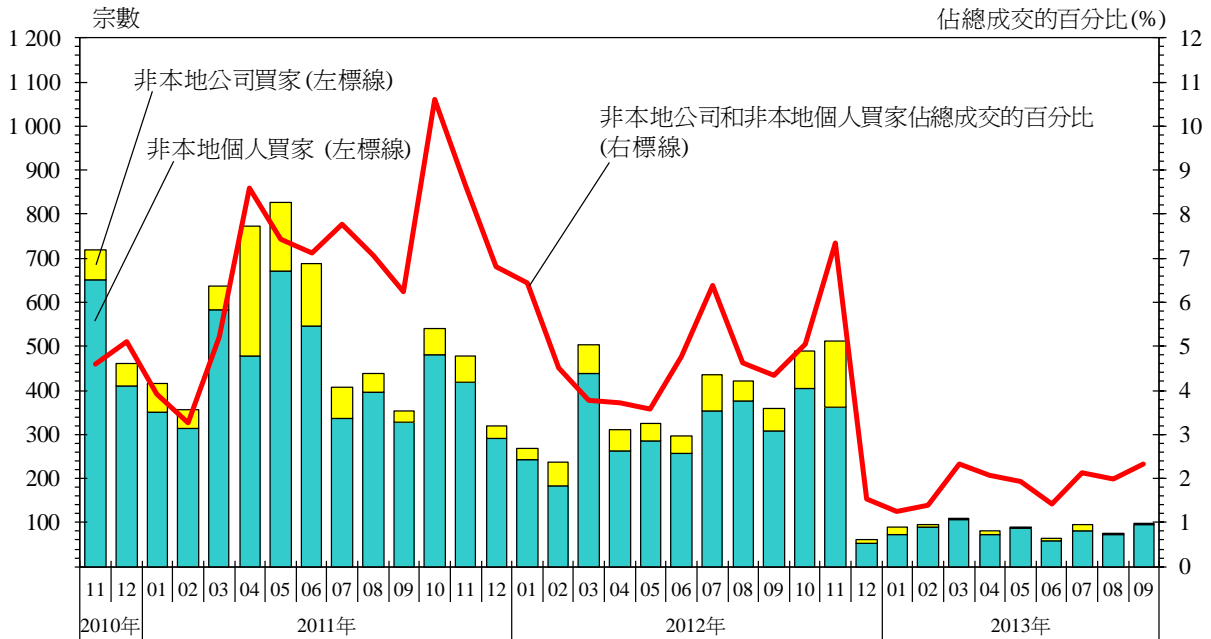


圖 3.5 : 非本地買家的交易維持在低位



3.9 美國聯儲局在六月宣布，今年稍後時間會視乎當時的經濟情況可能減買資產。雖然聯儲局在九月和十月的會議上維持購買資產的步伐，但美國貨幣政策的不明朗因素或會導致國際資金流和市場預期在未來一段時間出現波動，影響香港的資產價格，包括樓價。政府會繼續密切留意有關情況，適當時或會採取措施，以確保樓市健康平穩發展。

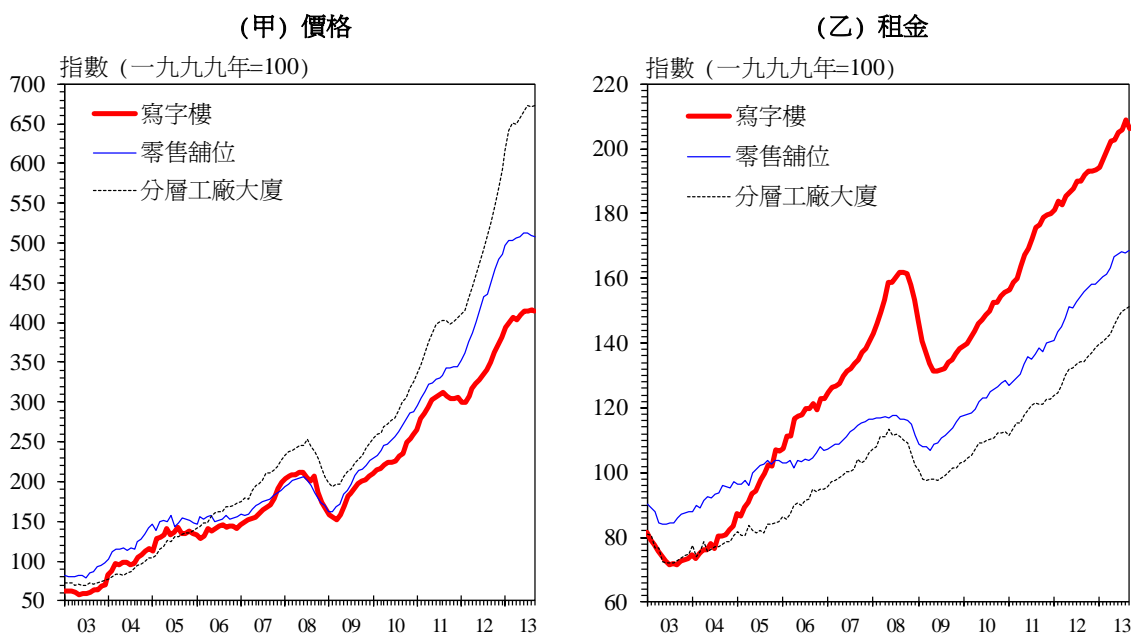
**3.10** 長遠房屋策略督導委員會在九月就香港的長遠房屋策略展開三個月的諮詢。督導委員會建議政府在樓市擔當更積極的角色和採取供應主導的策略，並把未來十年總房屋供應量的目標訂為 470 000 個單位，公私營房屋的比例訂為「60:40」，務求為每一個香港家庭提供適切而可負擔的居所。督導委員會在收集公眾和持份者的意見後，會提交報告予政府審議。

**3.11** 在最新一輪需求管理措施的影響下，*商業及工業樓宇市場*在第三季進一步放緩。交投活動持續萎縮，售價和租金的升勢普遍減慢。按市場環節分析，*零售舖位*的交投量較上一季及去年同期分別下跌 22%及 68%至 540 宗的低水平<sup>(2)</sup>。零售舖位的售價在六月至九月期間下跌 1%，租金則微升 1%。與二零一二年十二月比較，二零一三年九月的售價和租金分別上升 5%和 7%。零售舖位的平均租金回報率在九月處於 2.4%的低水平，與六月相同。

**3.12** *寫字樓*的交投量亦較上季減少 4%，較去年同期則明顯下跌 67%至 270 宗。雖然整體售價在六月至九月期間變動不大，但在九月其實按月輕微下跌。按級別分析，甲級寫字樓的售價下跌 4%，乙級及丙級寫字樓的售價則分別上升 1%及 5%。同時，季內租金上升 1%。當中甲級寫字樓的租金微跌 1%，乙級及丙級寫字樓的租金則分別上升 2%和 3%。在二零一三年首九個月，售價和租金的累計升幅分別為 9%和 7%。甲級及乙級寫字樓的平均租金回報率均由六月的 2.8%微升至九月的 2.9%，丙級寫字樓的平均租金回報率則維持在 2.8%的水平。

**3.13** 第三季的*分層工廠大廈*交投量較上一季減少 16%，較去年同期則銳減 76%至 580 宗的低水平。此外，六月至九月期間售價和租金的升勢亦分別放緩至 1%和 2%。二零一三年九月的售價較二零一二年十二月飆升 14%，主要是由於二零一三年首兩個月急升所致，租金則上升 9%。九月的平均租金回報率維持在 2.7%的歷史低水平，與六月相同。

圖 3.6：非住宅物業市場在第三季進一步放緩



## 土地

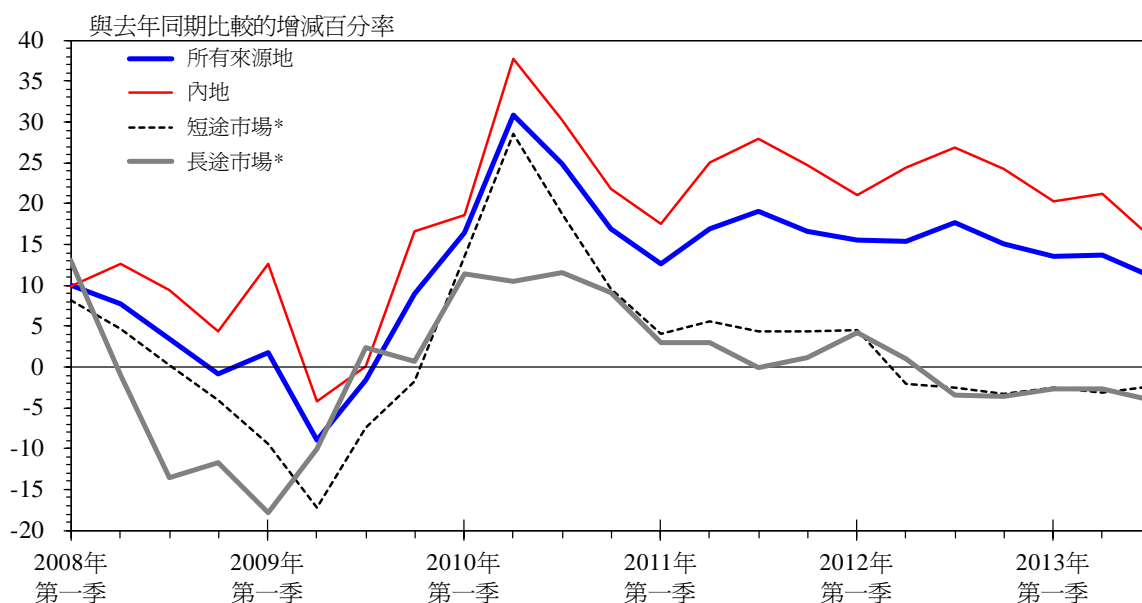
**3.14** 反映政府增加土地供應的持續努力，第三季共有八幅住宅用地以公開招標方式售出，總面積約 10.1 公頃，總成交金額為 115 億元。此外，三幅分別位於西貢、荃灣和上水的住宅用地，以及一幅位於九龍灣的商業用地在九月開始招標。同時，政府在第三季批准七幅土地修訂地契。

## 旅遊業

**3.15** 訪港旅遊業在第三季表現維持穩健。整體訪港旅客較去年同期顯著增加 11.1% 至 1 450 萬人次。內地訪港旅客仍然是主要增長動力，飆升 15.8% 至 1 130 萬人次。其他市場則普遍表現疲弱，來自短途市場及長途市場的訪港旅客人次分別下跌 2.4% 及 4.0%<sup>(3)</sup>。按留港時間分析，入境不過夜旅客及過夜旅客人次分別上升 12.5% 及 9.6%。因此，入境不過夜旅客佔訪港旅客總人次的比例由去年同期的 50.8% 升至 51.5%，而過夜旅客的比例則由 49.2% 跌至 48.5%。

**3.16** 同時，酒店房間平均入住率在第三季處於 90% 的高水平。不過，酒店實際平均房租在過去三年大幅上升後，自二零一三年年初出現回調，在第三季按年再跌 3.8% 至 1,360 元<sup>(4)</sup>。

圖 3.7：主要在內地旅客帶動下，訪港旅遊業維持穩健增長

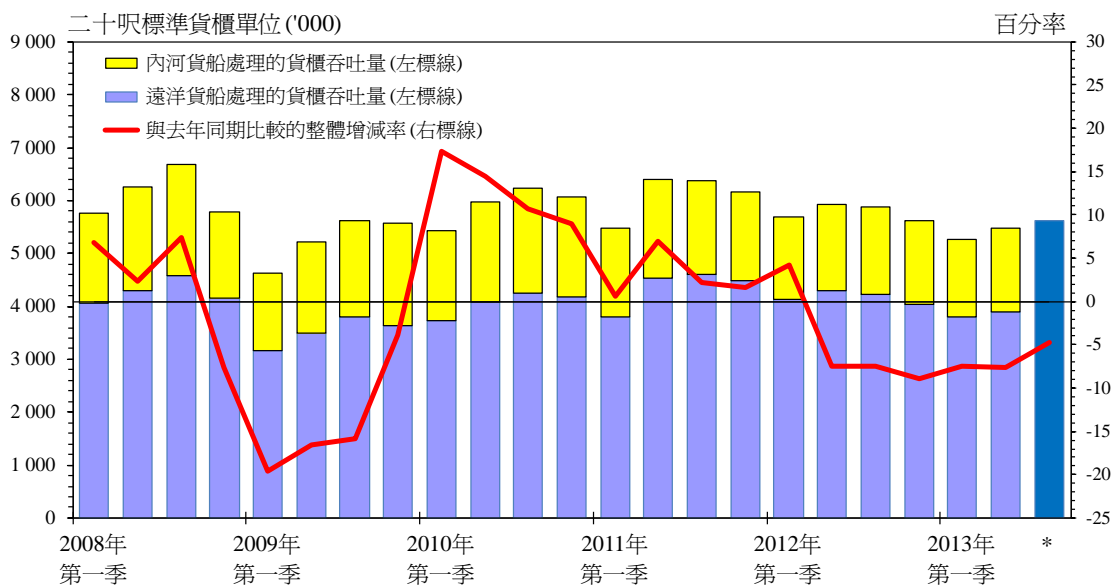


註：(\*) 短途及長途市場的定義見本章末的註釋(3)。

## 物流業

**3.17** 對外貿易在外圍環境不穩的影響下表現欠佳，令物流業繼續受到拖累。整體貨櫃吞吐量在第三季較去年同期再跌 4.8%至 560 萬個二十呎標準貨櫃單位。同時，透過香港港口處理的貿易貨值下跌 2.2%，其佔貿易總值的份額亦由去年同期的 24.4%縮減至 23.2%。

圖 3.8：貨櫃吞吐量進一步下跌

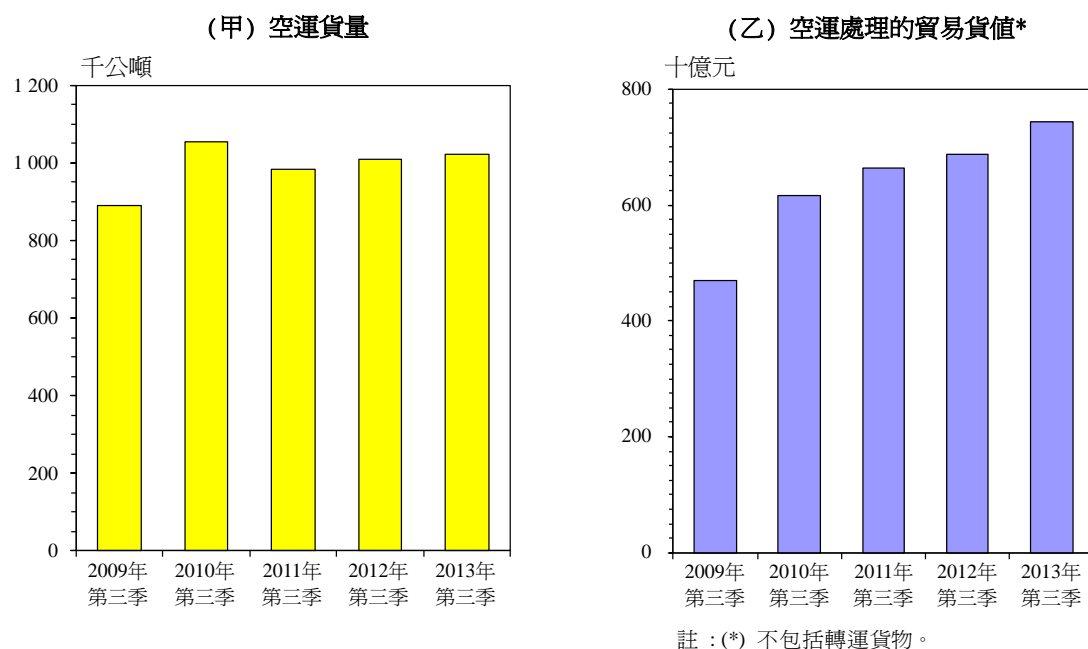


註：(\*) 最新一季的貨櫃吞吐量數字為香港港口發展局的初步估計，其中遠洋和內河貨船處理的分項數字暫時未能提供。



**3.18** 相比之下，空運吞吐量在第三季表現較佳，較去年同期溫和上升 1.2% 至 102 萬公噸。同時，空運貿易總值增加 8.2%，其佔貿易總值的份額則由去年同期的 35.8% 上升至 37.6%。

**圖 3.9：航空貨運量與空運處理的貿易貨值錄得溫和增幅**



## 運輸

**3.19** 大部分主要運輸工具的交通流量在第三季繼續上升。航空旅客量較去年同期顯著上升 8.4% 至 1 580 萬人次，部分是由於訪港旅客急增所致。同時，水路客運量增加 1.7% 至 730 萬人次，而陸路跨境旅客流量也上升 1.2% 至 平均每日 576 000 人次。平均每日跨境車輛流量在連續下跌五個季度後微升 0.3% 至 43 700 架次。

## 環境

**3.20** 可持續發展委員會在九月開展有關都市固體廢物收費的社會參與過程，為期四個月。這項工作旨在鼓勵持份者和市民大眾參與制訂都市固體廢物收費的可行方案，包括收費機制、涵蓋範圍、收費水平及廢物回收，並探討當中的困難，共同為源頭減廢和促進香港的可持續發展而努力。

## 創意及創新

**3.21** 政府在九月就 2014「數碼 21」資訊科技建議策略，展開公眾諮詢。這策略是制訂香港資訊及通訊科技整體發展的藍圖，在一九九八年首次發表，其後在二零零一年、二零零四年及二零零八年三度修訂。建議的新策略以「智慧香港，智優生活」為主題，勾劃綱領，讓香港透過善用嶄新科技，推動經濟和社會在多方面持續發展。新策略涵蓋以下四個策略重點下的一系列措施：善用科技，提升潛能；激勵創新，成就未來；發揮優勢，拓展產業，以及貫通資訊，利便市民。在公眾諮詢期內收集所得的意見將有助政府完善策略和訂定未來路向。

### 註釋：

- (1) 有關二零一零年公布的措施詳情，見《二零一零年第一季度經濟報告》專題 3.1、《二零一零年第三季經濟報告》專題 3.1，以及《二零一零年經濟概況及二零一一年展望》第四章章末註釋(2)。有關二零一一年公布的措施詳情，見《二零一一年半年經濟報告》第三章章末註釋(2)及《二零一一年第三季經濟報告》專題 3.1。關於二零一二年公布的措施細節，見《二零一二年第三季經濟報告》專題 3.1 及《二零一二年經濟概況及二零一三年展望》專題 4.1。至於二零一三年公布的措施細節，見《二零一二年經濟概況及二零一三年展望》專題 4.2 及《二零一三年第一季經濟報告》專題 3.1。
- (2) 交投量為商業樓宇之數字，商業樓宇包括零售舖位及其他設計或改建作商業用途的樓宇，但不包括專門用作寫字樓用途的樓宇。
- (3) 短途市場指北亞、南亞及東南亞、台灣及澳門，但不包括內地；長途市場指美洲、歐洲、非洲、中東、澳洲、新西蘭及南太平洋。在二零一三年第三季，來自內地、短途市場及長途市場的訪港旅客人次分別佔訪港旅客總人次的 78%、15% 及 7%。
- (4) 有關酒店房間入住率及實際房租的數字並不包括旅客賓館。