第四章**：**選定行業的發展

摘要

* 金融狀況收緊，加上環球和本地經濟前景惡化，住宅物業市場在二零二二年顯著調整。交投活動在上半年處於溫和水平，其後在下半年明顯轉淡。住宅售價在年內累計下跌16%。
* 反映政府增加土地和住宅供應的持續努力，二零二二年年底時估計未來三至四年一手私人住宅單位總供應量會增至105 000 個的紀錄新高。投機活動和非本地需求在二零二二年處於低水平，投資活動亦維持溫和，反映政府多項需求管理措施的成效。
* 經濟狀況欠佳，非住宅物業市場於二零二二年內轉弱。大部分主要市場環節的售價和租金下跌。交投活動下跌至極低水平。
* 旅遊業在二零二二年依然非常疲弱，儘管自第二季起隨着政府逐步放寬對旅客的入境防控措施而穩步改善。二零二二年訪港旅客共有604 600人次，明顯高於二零二一年錄得的91 400 人次，但仍僅為二零一八年經濟衰退前水平(6 510 萬人次)的0.9%。
* 隨着外貿表現轉差，物流業在二零二二年表現疲弱。整體貨櫃吞吐量下跌6.5%，而空運吞吐量由前一年的高位下跌16.4%。

物業

**4.1** *住宅物業市場*在二零二二年顯著調整。由於美國聯邦儲備局大幅收緊貨幣政策導致金融狀況收緊，加上環球和本地經濟前景惡化，市場氣氛在年內愈趨審慎。

**4.2** 交投活動在二零二二年上半年處於溫和水平，其後在下半年明顯轉淡。全年合計，送交土地註冊處註冊的住宅物業買賣合約總數急跌39%至 45 050 份，是自有數據以來的最低水平，並遠低於二零一七至二零二一年五年間62 562 份的平均數。當中，一手和二手市場交易分別急劇下跌 42%和 39%至 10 315 份和 34 735 份。買賣合約總值銳減44%至4,077 億元。



**4.3** 整體住宅售價在二零二二年上半年內下跌 3%，其後跌幅在下半年內明顯加快至13%，儘管在臨近年底時有略為回穩的迹象。二零二二年十二月的住宅售價平均較一年前和二零二一年九月的高峯均低16%。按面積分析，二零二二年十二月與二零二一年十二月的住宅售價相比，中小型單位和大型單位的售價分別下跌16%和7%。

**4.4** 住宅物業租務市場亦轉弱。二零二二年十二月的住宅租金平均較二零二一年十二月低4%，較二零一九年八月的高峯低12%。按面積分析，中小型單位和大型單位的租金在年內分別下跌4%和3%。反映售價和租金的走勢，住宅物業平均租金回報率由一年前的2.2%上升至二零二二年十二月的2.5%。



**4.5** 市民的置業負擔指數(即面積 45 平方米單位的按揭供款相對住戶入息中位數(不包括公共租住房屋和公營臨時房屋的住戶)的比率)在二零二二年第四季仍處於約70%的高水平。由於樓價的跌幅抵銷了按揭利率上升的影響有餘，此數據略低於一年前的72%，但仍遠高於二零零二至二零二一年期間 49%的長期平均數(1)。假如利率上升兩個百分點至較接近以往的水平，該比率會達83%。



**4.6** 增加房屋土地供應是政府的一項首要政策(2)。在二零二二至二三財政年度，政府透過賣地計劃已售出或將出售共八幅住宅用地，總共可供興建約5 180 個單位。綜合各個來源(包括政府賣地、鐵路物業發展項目、市區重建局項目，以及私人發展和重建項目)，二零二二至二三年度的私人房屋土地總供應預計可供興建約 16 000 個單位，高於本財政年度私人房屋供應目標(即 12 900 個單位)超過兩成。

**4.7** 反映政府增加土地供應的持續努力，二零二二年年底時估計未來三至四年*一手私人住宅單位總供應量*(包括已落成項目的未售出單位、建築中而未售出的單位，以及已批出土地而隨時可動工的項目所涉及的單位)會增至105 000 個的紀錄新高。在多幅住宅用地轉為「熟地」後，將可額外供應5 700 個單位。

**4.8** 私人住宅單位的供求情況在二零二二年內有所改善。二零二二年私人住宅單位總落成量急升47%至21 200 個，扣除2 400 個的拆卸量後，淨落成量為18 800 個，高於14 000 個的入住量(3)。因此，空置率由二零二一年年底的4.1%上升至二零二二年年底的4.4%，略低於二零零二至二零二一年期間4.7%的長期平均數。差餉物業估價署預測二零二三年和二零二四年的住宅單位總落成量分別為19 900 個和27 000 個(4)，過去十年(即二零一三至二零二二年)的平均每年落成量則為15 900 個。

**4.9** 為遏抑投機、投資及非本地需求，以及降低樓市亢奮對金融穩定可能帶來的風險，政府在二零零九至二零一七年期間推出多項需求管理及宏觀審慎監管措施。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)在二零二二年維持在平均每月 41 宗的低水平，佔總成交的 1.0%，遠低於二零一零年一月至十一月期間(即開徵「額外印花稅」前)的平均每月 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*在二零二二年繼續處於平均每月22 宗的低位，佔總成交的 0.5%，遠低於二零一二年一月至十月期間的平均每月 365 宗或4.5%。作為*投資活動*的指標，涉及「新住宅印花稅」的購買物業個案在二零二二年處於平均每月 176 宗的溫和水平，佔總成交的4.3%，明顯低於二零一六年一月至十一月期間平均每月 1 412 宗涉及「雙倍從價印花稅」的購買物業個案(佔總成交的 26.5%)。*按揭貸款*方面，二零二二年新造按揭的平均按揭成數為56%，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。







**4.10** 經濟狀況欠佳，*非住宅物業市場*於二零二二年內轉弱。大部分主要市場環節的售價和租金下跌。交投活動下跌至極低水平。

**4.11** *寫字樓*的售價在二零二一年十二月至二零二二年十二月期間平均下跌7%。按寫字樓級別分析，甲級、乙級和丙級寫字樓的售價分別下跌10%、10%和7%。寫字樓的租金在同期平均下跌3%，當中甲級、乙級和丙級寫字樓的租金分別回落2%、4%和3%。與二零一八年和二零一九年各自的高峯相比，二零二二年十二月的寫字樓售價和租金分別平均低24%和14%。甲級、乙級和丙級寫字樓的平均租金回報率分別由一年前的2.5%、2.7%和2.9%上升至二零二二年十二月的2.8%、2.9%和3.1%。寫字樓的交投量在二零二二年縮減38%至670宗的紀錄低位，顯著低於二零一七至二零二一年期間平均每年1 180 宗的水平。供求平衡方面，由於寫字樓19 300 平方米的使用量遠低於351 300 平方米的落成量，空置率由二零二一年年底的 12.3%上升至二零二二年年底的14.4%，繼續高於二零零二至二零二一年期間 9.2%的長期平均數。

**4.12** *零售舖位*的售價和租金在二零二一年十二月至二零二二年十二月期間分別下跌9%和4%。與二零一八年和二零一九年各自的高峯相比，二零二二年十二月的售價和租金分別低15%和13%。平均租金回報率由二零二一年十二月的 2.5%微升至二零二二年十二月的2.6%。所有商業樓宇的交投量在二零二二年急跌36%至1 400 宗(5)，顯著低於二零一七至二零二一年期間平均每年1 780 宗的水平。由於零售舖位52 200 平方米的使用量低於117 700 平方米的落成量，空置率由二零二一年年底的10.2%上升至二零二二年年底的10.5%，高於二零零二至二零二一年期間9.1%的長期平均數。

**4.13** 二零二二年十二月的*分層工廠大廈*售價較二零二一年十二月低6%，較二零一九年的高峯低10%。租金在年內窄幅上落，年底時的水平與一年前大致相若，較二零二一年的高峯低1%。平均租金回報率由二零二一年十二月的2.9%上升至二零二二年十二月的3.1%。交投量在二零二二年下跌45%至2 000 宗的紀錄低位，遠低於二零一七至二零二一年期間平均每年3 630 宗的水平。由於分層工廠大廈148 700 平方米的使用量高於105 000 平方米的落成量，空置率由二零二一年年底的5.7%下跌至二零二二年年底的5.3%，低於二零零二至二零二一年期間6.8%的長期平均數。





土地

**4.14** 政府於二零二二年售出15幅土地，總面積約14.8 公頃，成交金額約 293 億元，當中包括八幅住宅用地、三幅商業用地、一幅工業用地、一幅物流服務和公眾停車場用地，以及兩幅對外電訊站用地。此外，有一幅位於赤柱的住宅用地和一幅位於舂坎角的對外電訊站用地在第四季招標。換地個案方面，有12 幅土地於二零二二年獲批，總面積約99.8 公頃。至於修訂契約方面，合共有89 幅土地獲批。

旅遊業

**4.15** 旅遊業在二零二二年依然非常疲弱，儘管自第二季起隨着政府逐步放寬對旅客的入境防控措施(包括在五月初取消非香港居民從海外地區入境香港的限制、在八月中調整入境人士的檢疫安排，以及在九月下旬撤銷入境強制檢疫要求)而穩步改善。*訪港旅客*由第一季的 11 500 人次逐步上升至第四季的354 900 人次。二零二二年全年合計，訪港旅客共有604 600 人次，明顯高於二零二一年錄得的91 400 人次，但仍僅為二零一八年經濟衰退前水平(6 510 萬人次)的0.9%。來自內地、其他短途市場和長途市場的訪港旅客人次在二零二二年均錄得明顯升幅(6)。以旅遊服務輸出計算，旅客消費由前一年的低位實質上升64.8%，但仍只及二零一八年水平的7.8%。

表**4.1：**訪港旅客人次

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 所有來源地 | 中國內地 | 其他短途市場\* | 長途市場\* |
| 二零一九年 | 全年 | 55 912 600 | 43 774 700 | 7 939 600 | 4 198 300 |
|  |  |  |  |  |  |
|  | 第一季 | 18 234 400 | 14 582 200 | 2 486 500 | 1 165 700 |
|  | 第二季 | 16 637 500 | 12 991 300 | 2 448 200 | 1 198 000 |
|  | 第三季 | 11 891 600 | 9 356 000 | 1 648 000 | 887 600 |
|  | 第四季 | 9 149 200 | 6 845 100 | 1 356 900 | 947 100 |
|  |  |  |  |  |  |
| 二零二零年 | 全年 | 3 568 900 | 2 706 400 | 503 600 | 358 900 |
|  |  |  |  |  |  |
|  | 第一季 | 3 489 200 | 2 665 900 | 483 500 | 339 800 |
|  | 第二季 | 26 900 | 15 300 | 4 800 | 6 700 |
|  | 第三季 | 34 100 | 14 300 | 10 200 | 9 700 |
|  | 第四季 | 18 600 | 10 900 | 5 100 | 2 700 |
|  |  |  |  |  |  |
| 二零二一年 | 全年 | 91 400 | 65 700 | 15 000 | 10 700 |
|  |  |  |  |  |  |
|  | 第一季 | 16 500 | 11 600 | 3 100 | 1 900 |
|  | 第二季 | 17 200 | 12 700 | 2 400 | 2 100 |
|  | 第三季 | 29 400 | 21 800 | 4 300 | 3 200 |
|  | 第四季 | 28 300 | 19 700 | 5 200 | 3 500 |
|  |  |  |  |  |  |
| 二零二二年 | 全年 | 604 600 | 375 100 | 128 600 | 100 800 |
|  |  |  |  |  |  |
|  | 第一季 | 11 500 | 8 600 | 2 000 | 900 |
|  | 第二季 | 64 500 | 53 400 | 5 700 | 5 500 |
|  | 第三季 | 173 700 | 139 600 | 17 300 | 16 800 |
|  | 第四季 | 354 900 | 173 500 | 103 700 | 77 600 |

註： (\*) 其他短途市場和長途市場的定義，見本章章末註釋(6)。

由於進位關係，數字相加未必等於總數。

表**4.2：**過夜旅客人次和不過夜旅客人次

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 過夜旅客人次 | 不過夜旅客人次 |
| 二零一九年 | 全年 | 23 752 400 | 32 160 300 |
|  |  |  |  |
|  | 第一季 | 7 775 100 | 10 459 300 |
|  | 第二季 | 7 145 100 | 9 492 400 |
|  | 第三季 | 5 108 400 | 6 783 200 |
|  | 第四季 | 3 723 700 | 5 425 500 |
|  |  |  |  |
| 二零二零年 | 全年 | 1 359 400 | 2 209 500 |
|  |  |  |  |
|  | 第一季 | 1 280 900 | 2 208 300 |
|  | 第二季 | 26 500 | 300 |
|  | 第三季 | 33 800 | 300 |
|  | 第四季 | 18 100 | 500 |
|  |  |  |  |
| 二零二一年 | 全年 | 89 200 | 2 200 |
|  |  |  |  |
|  | 第一季 | 16 300 | 200 |
|  | 第二季 | 16 900 | 300 |
|  | 第三季 | 29 000 | 300 |
|  | 第四季 | 26 900 | 1 400 |
|  |  |  |  |
| 二零二二年 | 全年 | 567 800 | 36 800 |
|  |  |  |  |
|  | 第一季 | 10 700 | 800 |
|  | 第二季 | 62 700 | 1 800 |
|  | 第三季 | 164 600 | 9 100 |
|  | 第四季 | 329 800 | 25 100 |

註： 由於進位關係，數字相加未必等於訪港旅客總人次。

**4.16** 酒店業的營業量在二零二二年繼續遠低於其接待容量。酒店房間平均入住率由二零二一年的 63%微升至二零二二年的66%，仍顯著低於二零一八年經濟衰退前平均 91%的水平。至於季度變動，酒店房間平均入住率由第一季的 57%上升至第二季的 70%和第三季的71%，其後隨着政府撤銷對入境人士的強制檢疫要求而回落至第四季的66%。儘管如此，酒店實際平均房租在二零二二年顯著上升23.8%至1,065元(7)。

物流業

**4.17** 隨着外貿表現轉差，物流業在二零二二年表現疲弱。*整體貨櫃吞吐量*下跌6.5%至約1 660 萬個二十呎標準貨櫃單位。在載貨貨櫃吞吐量當中，直接付運貨物和轉運貨物分別下跌9.7%和10.8%。不過，經香港港口處理的貿易貨值則上升13.2%，其佔貿易總值的份額亦由二零二一年的13.4%上升至二零二二年的16.4%，相信是反映部分跨境貨運在跨境陸路運輸受阻下，暫時由陸路運輸改用水路運輸。



**4.18** *空運吞吐量*由二零二一年的高位下跌16.4%至二零二二年的420萬公噸。不過，空運貿易貨值則上升5.2%，其佔貿易總值的份額亦由42.2%上升至48.2%，相信是由於在運力緊張及空運運費高企下，空運貨品的單位價值上升。



運輸

**4.19** 不同模式的跨境客運交通流量在二零二二年表現參差。隨着政府在年內多次放寬對入境人士的檢疫要求，航空客運量由二零二一年的140 萬人次明顯上升至二零二二年的570 萬人次，但仍僅為二零一八年經濟衰退前水平(7 470 萬人次)的7.6%。同時，由於內地的強制檢疫要求在年內維持，陸路跨境客運量僅由100 萬人次溫和上升至110 萬人次。另一方面，受郵輪「公海遊」暫停的影響，水路跨境客運量由280 600人次急劇下跌至33 300人次。平均每日跨境車輛流量亦銳減53.7%至7 761 架次，主要由於跨境貨運車輛的防疫措施收緊。

創新及科技

**4.20** 政府在二零二二年十二月下旬公布《香港創新科技發展藍圖》，為未來五至十年的香港創新科技(創科)發展制訂清晰的發展路徑和有系統的戰略規劃，引領香港實現國際創科中心的願景。政府從頂層規劃和設計着手制訂《藍圖》，並循「完善創科生態圈，推進香港『新型工業化』」、「壯大創科人才庫，增強發展動能」、「推動數字經濟發展，建設智慧香港」和「積極融入國家發展大局，做好連通內地與世界的橋樑」四大發展方向推進。在四大發展方向下，《藍圖》進一步提出八大重點策略，即：

* 完善創科生態圈，促進上中下游相互發展；
* 推動科技產業發展，實現香港「新型工業化」；
* 豐富創投融資渠道，支持初創和產業發展；
* 普及創科文化，提升整體社會創科氛圍；
* 充實創科人才資源，建設國際人才高地；
* 加快香港數字經濟和智慧城市發展步伐，提升市民生活質素；
* 深化與內地創科合作，更好融入國家發展大局；以及
* 善用香港國際化優勢，拓展環球創科合作。

同時，《藍圖》勾劃出香港的宏觀創科發展目標，並提出涵蓋研發、初創企業、人才和產業發展四方面的發展願景參考指標，協助檢視《藍圖》各項策略的推展情況。

環境

**4.21** 優化塑膠購物袋收費計劃由二零二二年十二月三十一日起實施，有關措施包括(i)把每個塑膠購物袋的收費由最低五角提高至最低一元；(ii)取消對盛載冰凍或冷凍食品的塑膠購物袋的豁免；以及 (iii)收緊豁免情況並以每單一交易一個免費袋為基本原則。優化計劃將有助進一步減少使用塑膠購物袋，向減廢回收邁出一步，對保護香港的環境有裨益。

**4.22** 政府在二零二二年十一月於憲報刊登有關於二零二三年全面實施玻璃飲料容器生產者責任計劃的生效公告。該計劃旨在建立制度，以便妥善管理和循環再造本港產生的廢玻璃飲料容器，體現污染者自付的原則和共同分擔環保責任的理念。由二零二三年五月一日起，任何人在本港分發玻璃樽裝飲品，必須先向環境保護署登記成為登記供應商。登記供應商必須履行其法定責任，包括呈交申報、保留與申報有關的記錄、繳付容器循環再造徵費，以及呈交周年審計報告。

註釋**：**

(1) 由二零一九年第三季開始，置業負擔指數的計算基礎涵蓋以最優惠貸款利率為基準及以香港銀行同業拆息為基準的新造按揭貸款的按揭利率。因此，自二零一九年第三季起的數據未必能與以往季度的數據直接相比，因為後者只採用以最優惠貸款利率為基準的新造按揭貸款的按揭利率為計算基礎。

這些數字會在取得更多數據後再作修訂。

(2) 有關二零一零年公布的措施細節，見《二零一零年第一季經濟報告》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細節，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。有關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。有關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。有關二零一四年公布的措施細節，見《二零一三年經濟概況及二零一四年展望》專題 4.1。有關二零一五年公布的措施細節，見《二零一五年第一季經濟報告》專題 3.1。有關二零一六年公布的措施細節，見《二零一六年經濟概況及二零一七年展望》第四章章末註釋(1)。有關二零一七年公布的措施細節，見《二零一七年第一季經濟報告》第三章章末註釋(3)、《二零一七年半年經濟報告》第三章章末註釋(2)，以及《二零一七年第三季經濟報告》專題 3.1。有關二零一八年公布的措施細節，見《二零一八年半年經濟報告》專題 3.1及《二零一八年第三季經濟報告》專題 3.1。有關二零一九年公布的措施細節，見《二零一九年第三季經濟報告》專題 3.1。有關二零二零年公布的措施細節，見《二零二零年經濟概況及二零二一年展望》專題 4.1。有關二零二一年公布的措施細節，見《二零二一年第三季經濟報告》專題 3.1。有關二零二二年公布的措施細節，見《二零二二年第三季經濟報告》專題 3.1。

(3) 入住量指已佔用單位數目的淨增長。計算方法是把該年度落成單位的數目，加上年初時空置單位的數目，再減去年內拆卸單位的數目及年終空置單位的數目。入住量不應與新發展項目的銷量混為一談，亦與發展商售出的單位數目並無直接關係。負入住量則指佔用單位數目下跌(即曾有人佔用的物業在年內被釋出，在年底時仍然空置)。住宅及非住宅單位的入住／使用、拆卸、落成及空置數目僅屬差餉物業估價署提供的初步數字，相關數字或會作出修訂。

(4) 二零二三年及二零二四年的預測落成量僅為初步數字，相關數字或會在得到更多數據後作出修訂。

(5) 交投量為商業樓宇的數字，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，但不包括專門作寫字樓用途的樓宇。

(6) 其他短途市場指北亞、南亞及東南亞、台灣及澳門，但不包括內地；長途市場則指美洲、歐洲、非洲、中東、澳洲、新西蘭及南太平洋。在二零二二年，來自內地、其他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62%、21%和17%。

(7) 有關酒店房間入住率及實際房租的數字並不包括賓館。