第三章**：**選定行業的發展

摘要

* 住宅物業市場在二零二三年第一季有所恢復。隨着本地經濟復蘇，市場氣氛有所改善。交投活動和住宅售價均見反彈。
* 反映政府增加土地及住宅供應的持續努力，二零二三年三月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107 000個的紀錄新高。
* 非住宅物業市場在第一季有所回穩。所有主要環節的交投活動均見反彈，尤其是臨近季末時，售價和租金則表現參差。
* 隨着與內地和世界各地的往來逐步復常，旅遊業在第一季強勁恢復。三月訪港旅客急增至250萬人次，相當於二零一九年第二季經濟衰退前月度水平的44%。
* 由於外貿疲弱，物流業在第一季進一步減弱。整體貨櫃吞吐量較一年前下跌7.7%，空運吞吐量下跌6.4%。

物業

**3.1** *住宅物業市場*經歷了去年的顯著調整後，在二零二三年第一季有所恢復。隨着本地經濟復蘇，市場氣氛有所改善。交投活動和住宅售價均見反彈。

**3.2** 第一季送交土地註冊處註冊的住宅物業買賣合約總數由上一季的極低水平跳升67%至14 023份，較一年前上升39%，儘管仍稍低於二零一八至二零二二年期間約14 800份的季度平均數。當中，隨着發展商恢復推出新項目，一手市場交易較上一季急升118%，二手市場交易亦上升58%。買賣合約總值較上一季躍升62%至1,200億元。

|  |
| --- |
|  |

**3.3** 整體住宅售價在二零二二年第四季內下跌7%後，在二零二三年第一季內回升5%。按面積分析，中小型單位和大型單位的售價分別上升5%和2%。不過，二零二三年三月的住宅售價仍然平均較二零二一年九月的高峯低12%。

**3.4** 整體住宅租金在二零二二年十二月至二零二三年三月期間的變動不大，當中，中小型單位的租金在期內幾無變動，大型單位的租金則微升1%。二零二三年三月的住宅租金平均較二零一九年八月的高峯低12%。住宅物業平均租金回報率由二零二二年十二月的2.5%微跌至二零二三年三月的2.4%。



**3.5** 隨着樓價反彈，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)在第一季上升至73%，遠高於二零零三至二零二二年期間51%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86%。



**3.6** 增加房屋土地供應是政府的一項首要政策(2)。政府在二月公布二零二三至二四年度賣地計劃，當中包括12幅住宅用地，總共可供興建約9 100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)，二零二三至二四年度的私人房屋土地潛在總供應預計可供興建約20 600 個單位，較私人房屋供應的年度目標12 900 個單位高出接近六成。

**3.7** 反映政府增加土地及住宅供應的持續努力，二零二三年三月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107 000個的紀錄新高。在多幅住宅用地轉為「熟地」後，將可額外供應3 000個單位。此外，二零二三至二零二七年間私人住宅單位平均每年落成量預計為超過19 000個。

**3.8** 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)在第一季維持在平均每月41宗的低位，佔總成交的0.8%，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*在第一季亦處於平均每月37宗的低水平，佔總成交的0.7%，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」的購買物業個案在第一季處於平均每月177宗的溫和水平，佔總成交的3.3%，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，第一季新造按揭的平均按揭成數為60%，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。







**3.9** 財政司司長在《二零二三至二四財政年度政府財政預算案》(《財政預算案》)中宣布調整買賣或轉讓住宅及非住宅物業須繳付的從價印花稅的稅階，目的是減輕一般家庭首次置業的負擔。有關調整由二零二三年二月二十二日起即時生效。

**3.10** *非住宅物業市場*在第一季有所回穩。所有主要環節的交投活動均見反彈，尤其是臨近季末時，儘管仍處於較低水平。售價和租金表現參差。

**3.11** *寫字樓*的售價在第一季內平均下跌 1%。按寫字樓級別分析，甲級和丙級寫字樓的售價分別上升2%和1%，乙級寫字樓的售價則下跌1%。同時，整體寫字樓租金在二零二二年十二月至二零二三年三月期間幾無變動，當中甲級寫字樓的租金下跌1%，乙級和丙級寫字樓的租金則同樣上升1%。與二零一八年和二零一九年各自的高峯相比，二零二三年三月的售價和租金分別平均低21%和14%。在二零二三年三月，甲級、乙級和丙級寫字樓的平均租金回報率分別為2.5%、2.7%和3.0%，二零二二年十二月的回報率則分別為2.6%、2.7%和3.0%。第一季寫字樓的交投量較上一季上升14%至180宗，較一年前升32%，但仍顯著低於二零一八至二零二二年期間230宗的季度平均水平。

**3.12** *零售舖位*的售價在第一季內下跌2%，租金則微升1%。與二零一八年和二零一九年各自的高峯相比，二零二三年三月的售價和租金分別低19%和12%。平均租金回報率由二零二二年十二月的2.7%微升至二零二三年三月的2.8%。就所有商業樓宇而言，第一季的交投量較上一季上升7%至310宗(3)，但仍較一年前低3%，亦遠低於二零一八至二零二二年期間400宗的季度平均水平。

**3.13** *分層工廠大廈*的售價和租金在第一季內分別上升3%和2%。二零二三年三月的售價與二零一九年的高峯相比低8%，租金則與二零二一年的高峯相若。平均租金回報率由二零二二年十二月的3.1%微跌至二零二三年三月的3.0%。第一季的交投量較上一季飆升40%至520 宗，較一年前高3%，但仍遠低於二零一八至二零二二年期間750 宗的季度平均水平。



土地

**3.14** 政府於第一季售出三幅土地(包括一幅住宅用地、一幅商業用地和一幅對外電訊站用地)，總面積約2.2公頃，成交金額約62 億元。第一季有一幅換地個案和十幅修訂契約的土地獲批。

旅遊業

**3.15** 旅遊業在第一季強勁恢復。隨着與內地和世界各地的往來逐步復常，*訪港旅客*由二零二二年十二月160 600人次的低水平急升至二零二三年一月的50萬人次、二月的150萬人次和三月的250 萬人次。三月的訪港旅客人次已回復至二零一九年第二季經濟衰退前月度水平的44%。內地訪港旅客(在第一季佔訪港旅客總人次的76%)由二零二二年第四季的173 500人次躍升至二零二三年第一季的340萬人次，來自其他短途市場和長途市場的訪港旅客亦分別由103 700人次和77 600人次急增至779 100人次和274 400人次(4)。按留港時間分析，過夜旅客和不過夜旅客分別由329 800人次和25 100 人次跳升至230 萬人次和210萬人次。以旅遊服務輸出計算，旅客消費由一年前的低位實質飆升504.5%，回復至二零一九年第二季經濟衰退前水平的42.4%。

表**3.1：**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 | 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 | 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 | 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 | 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 |
|  |  |  |  |  |  |
| 二零二三年 | 第一季 | 4 414 800 | 3 361 200 | 779 100 | 274 400 |
|  |  |  |  |  |  |

註： (\*) 其他短途市場和長途市場的定義，見本章章末註釋(4)。

由於進位關係，數字相加未必等於總數。

表**3.2：**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 | 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 | 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 | 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 | 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 |
|  |  |  |  |
| 二零二三年 | 第一季 | 2 340 400 | 2 074 400 |
|  |  |  |  |

註： 由於進位關係，數字相加未必等於訪港旅客總人次。

**3.16** 酒店業隨之明顯復蘇。酒店房間平均入住率由二零二二年第四季的66%上升至二零二三年第一季的76%。儘管如此，入住率仍低於二零一九年第二季經濟衰退前88%的水平。酒店實際平均房租按年上升21.0%至1,200元(5)。

物流業

**3.17** 由於外貿疲弱，物流業在第一季進一步減弱。*整體貨櫃吞吐量*較一年前下跌7.7%至340萬個二十呎標準貨櫃單位。經香港港口處理的貿易貨值減少32.0%，其佔貿易總值的份額由一年前的17.1%下跌至13.7%。



**3.18** 同樣，*空運吞吐量*在第一季按年下跌6.4%至90萬公噸。空運貿易貨值減少14.5%，其佔貿易總值的份額則由一年前的47.9%微升至48.2%。



運輸

**3.19** 所有模式的跨境客運交通流量在第一季強勁復蘇。航空客運量由上一季的340 萬人次躍升105.4%至700 萬人次，水路和陸路跨境客運量亦分別從9 200人次和364 600人次急升至130萬人次和2 320 萬人次。這三種客運模式的客運量已回復至二零一九年第二季經濟衰退前相應水平的36.7%、29.4%和35.4%。同時，平均每日跨境車輛流量較上一季上升110.7%至16 340架次，相當於二零一九年第二季經濟衰退前水平的36.8%。

創新及科技

**3.20** 財政司司長在《財政預算案》中公布多項措施，以推動創新及科技、數字經濟和第三代互聯網(Web3)的發展。這些措施包括(i)撥出60 億元資助大學及科研機構設立與生命健康科技相關的主題研究院；(ii)預留30 億元加強人工智能和量子科技等前沿科技領域的基礎研究；(iii)支持設立一所微電子研發院，以強化大學、研發中心和業界之間的合作，從而加快「從一到N」的科技成果轉化；(iv)通過香港科技園公司和數碼港加強對科技初創企業的投資；(v)預留5 億元推行「數碼轉型支援先導計劃」，協助中小企業應用現成的基礎數碼方案配套；以及(vi)撥款5,000 萬元加速推動Web3生態圈的發展。

環境

**3.21** 財政司司長在《財政預算案》中提出多項環保措施，務求把香港建設成為綠色城市，並於二零五零年前實現碳中和。有關措施包括(i)預留2 億元開展氫燃料電池雙層巴士和重型車輛試驗；(ii)預留3.5 億元資助港內線渡輪營辦商建造及試驗電動渡輪和相關充電設施；(iii)為的士業界提供百分百擔保貸款計劃，鼓勵車主把現有的士替換為純電動的士；(iv)增撥6,200 萬元把收集廚餘的網絡擴展至更多場所，並擴大在公共屋邨收集廚餘的試行計劃。

**3.22** 另外，政府於二零二三年三月向立法會提交《2023年產品環保責任(修訂)條例草案》(《條例草案》)，以管制即棄膠餐具和其他塑膠產品。《條例草案》建議禁止在本地銷售九款即棄膠餐具、禁止向堂食和外賣顧客提供該九款餐具，以及管制一系列即棄塑膠產品的製造、銷售和供應。相關的管制會分兩個階段實施，第一階段將於《條例草案》獲通過的六個月後(即最早於二零二三年年底或二零二四年年初)展開。同時，《條例草案》亦建議優化玻璃飲料容器和廢電器電子產品生產者責任計劃的運作，以及擴大後者的涵蓋範圍。

文化藝術及創意產業

**3.23** 為進一步鞏固香港中外文化藝術交流中心的定位，財政司司長在《財政預算案》中宣布於五年內撥出共1.35 億元支持香港藝術家到大灣區參與演出及創作，以及撥出2,000萬元於二零二四年舉辦「粵港澳大灣區文化藝術節」。《財政預算案》亦建議向「創意智優計劃」注資5 億元，通過多項舉措來支持創意產業，包括鼓勵舉辦更多跨界別及跨領域合作項目、支持本地電視台與內地或亞洲團隊聯合製作電視綜藝節目，以及資助香港設計中心和香港貿易發展局舉辦旗艦活動及培育計劃。

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) 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。

(4) 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。在二零二三年第一季，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76%、18%和6%。

(5) 有關酒店房間入住率及實際房租的數字並不包括賓館。這些數字會在取得更多數據後再作修訂。