第三章**：**選定行業的發展

摘要

* 住宅物業市場繼二零二三年第一季反彈後，在第二季略為整固。由於環球經濟前景不明朗、本港息口上升，以及市場預期美國聯邦儲備局(聯儲局)將會進一步加息，市場氣氛轉趨審慎。交投活動明顯轉靜，住宅售價在季內回落1%。
* 反映政府增加土地及住宅供應的持續努力，六月底時估計未來三至四年一手私人住宅單位總供應量會維持在105 000個的高水平。
* 非住宅物業市場在第二季大致保持平穩。交投活動仍然疏落，不同環節的售價和租金表現不一。
* 旅遊業在第二季繼續復蘇。訪港旅客由上一季的440 萬人次進一步飆升至第二季的850 萬人次，相當於二零一八年季度平均水平的52%。
* 對外貿易表現疲弱，物流業在第二季仍然乏力。整體貨櫃吞吐量較一年前急跌21.8%，空運吞吐量則下跌4.8%。

物業

**3.1** *住宅物業市場*繼二零二三年第一季反彈後，在第二季略為整固。由於環球經濟前景不明朗、本港息口上升，以及市場預期美國聯儲局將會進一步加息，市場氣氛轉趨審慎。交投活動明顯轉靜，住宅售價在季內輕微回落。

**3.2** 第二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下跌13%至12 199份，較一年前下跌18%，明顯低於二零一八至二零二二年期間約14 800份的季度平均數。雖然二手市場交易較上一季減少23%，但因發展商以普遍保守的訂價加快推出新樓盤，一手市場交易較上一季的低基數上升27%。買賣合約總值較上一季微升2%至1,228 億元。二零二三年上半年合計，買賣合約數目較二零二二年下半年上升31%至26 222 份，買賣合約總值上升43%至2,427億元。



**3.3** 整體住宅售價在第一季內上升5%後，於第二季內錄得1%的跌幅。樓價在四月按月微升後，在五月和六月均下跌。按面積分析，中小型單位和大型單位的售價在季內均微跌1%。二零二三年六月的住宅售價平均仍較二零二二年十二月高4%，但較二零二一年九月的高峯低12%。

**3.4** 整體住宅租金在第二季內上升3%。按面積分析，中小型單位和大型單位的租金均上升3%。二零二三年六月的住宅租金平均較二零二二年十二月高3%，但仍較二零一九年八月的高峯低9%。住宅物業平均租金回報率由三月的2.4%微升至六月的2.5%。



**3.5** 隨着按揭利率上升，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)在第二季進一步上升至75%，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89%。



**3.6** 增加房屋土地供應是政府的一項首要政策(2)。政府在六月公布將於第三季推售兩幅住宅用地。計及政府賣地和私人發展及重建項目的供應，第三季私人房屋土地總供應預計可供興建約4 050 個單位。連同上一季的供應，二零二三至二四年度上半年的私人房屋土地總供應預計可供興建約8 280 個單位，達私人房屋供應的年度目標12 900 個單位約65%。

**3.7** 反映政府增加土地及住宅供應的持續努力，二零二三年六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)會維持在105 000個的高水平。在多幅住宅用地轉為「熟地」後，將可額外供應6 800個單位。

**3.8** 為遏抑投機、投資及非本地需求，政府在二零一零至二零一七年期間推出多項需求管理措施。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)在第二季維持在平均每月32宗的低位，佔總成交的0.7%，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*在第二季處於平均每月35宗的低水平，佔總成交的0.8%，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二季處於平均每月166宗的溫和水平，佔總成交的3.9%，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%)。







**3.9** 香港金融管理局(金管局)亦在二零零九至二零一七年期間推出八輪物業按揭貸款逆周期宏觀審慎監管措施，以降低樓市亢奮對金融穩定可能帶來的風險，直至二零二三年七月才作出數項調整(見 ***3.10****段*)。第二季新造*按揭貸款*的平均按揭成數為57%，低於二零零九年一月至十月期間(即推出首輪措施前)64%的平均數。

**3.10** 在七月七日，金管局在繼續維持銀行體系穩定和確保妥善管理物業按揭貸款風險的前提下，對物業按揭貸款逆周期宏觀審慎監管措施作出數項調整。相關調整即日生效，包括：(i)提高價值1,500 萬元或以下的自用住宅物業的按揭成數上限至七成，而價值1,500 萬元以上至3,000 萬元的自用住宅物業的按揭成數上限則提升至六成；(ii)非住宅物業的按揭成數上限由五成提升至六成；(iii)以按揭申請人的資產水平為審批基礎的物業按揭貸款的按揭成數上限由四成提升至五成(適用於住宅物業和非住宅物業)；以及(iv)取消把主要收入來自香港以外地區的按揭申請人所適用的按揭成數上限和供款與入息比率上限下調10 個百分點的要求，並取消在按揭申請人因整體按揭成數超出金管局一般所容許的按揭成數上限20 個百分點時，把所適用的供款與入息比率上限下調五個百分點的要求。同時，香港按證保險有限公司(按證保險公司)亦對按揭保險計劃作出調整(3)。

**3.11** *非住宅物業市場*在第二季大致保持平穩。交投活動仍然疏落，不同環節的售價和租金表現不一。

**3.12** *寫字樓*的售價在第二季內平均微跌 1%，當中乙級寫字樓售價的4%升幅被甲級和丙級寫字樓售價3%和1%的跌幅抵銷有餘。同時，整體寫字樓租金在三月至六月期間幾無變動，當中丙級寫字樓的租金微升 1%，甲級和乙級寫字樓的租金均變動不大。與二零一八年和二零一九年各自的高峯相比，六月的售價和租金分別平均低21%和14%。在六月，甲級、乙級和丙級寫字樓的平均租金回報率分別為 2.6%、2.6%和3.1%，三月的平均租金回報率則分別為2.5%、2.7%和3.0%。第二季寫字樓的交投量較上一季上升 5%至190宗，儘管仍較一年前低12%，並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。

**3.13** *零售舖位*的售價和租金在第二季內均上升 2%。與二零一八年和二零一九年各自的高峯相比，六月的售價和租金分別低 17%和10%。平均租金回報率在六月維持在2.7%的水平不變，與三月的水平相同。就所有商業樓宇而言，第二季的交投量較上一季下跌10%至 280 宗(4)，較一年前低39%，並明顯低於二零一八至二零二二年期間400宗的季度平均水平。

**3.14** *分層工廠大廈*的售價在三月至六月期間變動不大，租金則上升2%。六月的售價比二零一九年的高峯低7%，租金則比二零二一年的高峯高2%。平均租金回報率由三月的3.0%微升至六月的3.1%。第二季的交投量較上一季上升7%至560 宗，儘管仍較一年前低10%，並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

**3.15** 政府在第二季沒有售出土地。此外，兩幅分別位於堅尼地城及荃灣的住宅用地在季內招標。第二季有一幅換地個案和13幅修訂契約的土地獲批。

旅遊業

**3.16** 旅遊業繼續復蘇。*訪港旅客*由上一季的440 萬人次進一步飆升至第二季的850 萬人次，回復至二零一八年季度平均水平的52%。內地訪港旅客(在第二季佔訪港旅客總人次的80%)大幅上升至670 萬人次，來自其他短途市場和長途市場的訪港旅客亦分別強勁上升至120 萬人次和50萬人次(5)。按留港時間分析，過夜旅客和不過夜旅客均急增至420 萬人次。以旅遊服務輸出計算，旅客消費由一年前的極低水平實質飆升770.7%，回復至二零一八年季度平均水平的48.2%。

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 |
|  | 第二季 | 8 469 100 | 6 749 600 | 1 224 100 | 495 500 |
|  |  |  |  |  |  |

註： (\*) 其他短途市場和長途市場的定義，見本章章末註釋(5)。

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 |
|  | 第二季 | 4 237 500 | 4 231 700 |
|  |  |  |  |

註： 由於進位關係，數字相加未必等於訪港旅客總人次。

**3.17** 酒店業務隨之進一步改善。酒店房間平均入住率由第一季的76%上升至第二季的83%，儘管仍低於二零一八年91%的平均水平。酒店實際平均房租按年上升29.5%至1,404元(6)。

物流業

**3.18** 對外貿易表現疲弱，物流業在第二季仍然乏力。*整體貨櫃吞吐量*由一年前的高位急跌21.8%至370 萬個二十呎標準貨櫃單位。經香港港口處理的貿易貨值急挫40.3%，其佔貿易總值的份額由一年前的18.6%下跌至12.8%。



**3.19** *空運吞吐量*亦有所下跌，在第二季按年回落4.8%至100 萬公噸。空運貿易貨值縮減17.3%，其佔貿易總值的份額由一年前的49.0%降至46.8%。



運輸

**3.20** 所有模式的跨境客運交通流量在第二季繼續恢復。航空客運量由上一季的700 萬人次上升至950 萬人次，而水路和陸路跨境客運量亦分別從130 萬人次和2 320萬人次急升至220 萬人次和4 310 萬人次。這三種客運模式的客運量已相應回復至二零一八年季度平均水平的51.4%、34.2%和73.1%。同時，平均每日跨境車輛流量由16 340 架次進一步上升至27 105架次，相當於二零一八年每日平均水平的63.1%。

創新及科技

**3.21** 政府與國家互聯網信息辦公室(國家網信辦)在六月簽署《促進粵港澳大灣區數據跨境流動的合作備忘錄》(《合作備忘錄》)，共同推動粵港澳大灣區(大灣區)數據跨境流動的工作。根據《合作備忘錄》，創新科技及工業局和政府資訊科技總監辦公室會與國家網信辦緊密合作，探討有效的管理措施，以期促進大灣區內的數據跨境流動。此舉措將有利推動大灣區的高質量融合發展，降低企業跨境數據流動的合規成本，帶動本港數字經濟的發展和把香港建設成國際數據港。

環境

**3.22** 《2023 年罰款及定額罰款(公眾地方潔淨及阻礙)(雜項修訂)條例草案》已於七月中獲立法會通過，並會於二零二三年十月二十二日生效。該條例草案主要旨在調高《定額罰款(公眾地方潔淨及阻礙)條例》(第 570 章)中表列罪行(包括未經准許而展示招貼或海報；在公眾地方、郊野公園及特別地區棄置扔棄物或廢物及吐痰；犬隻糞便弄污街道；海上棄置廢物；在公眾地方造成阻礙；以及非法擺放廢物)的定額罰款金額，以及法庭就某些公眾地方潔淨或阻礙罪行可判處的最高罰款額，以加強阻嚇力，長遠和持續改善環境衞生。

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) 在七月七日，按證保險公司把按揭保險計劃的適用範圍擴展至涵蓋價值高達3,000 萬元的已落成住宅物業，並作出以下調整：(i)提高八成按揭保險計劃的合資格物業價格上限，由1,200 萬元調升至1,500 萬元；(ii)價值1,500 萬元以上至1,715 萬元的合資格物業的最高按揭保險成數以按揭貸款上限1,200 萬元計算(即七至八成)；以及(iii)價值1,715 萬元以上至3,000 萬元的合資格物業的最高按揭保險成數為七成。同時，按證保險公司會為首次置業人士提供保費特惠，就價值1,500 萬元或以下的物業，寬免按揭貸款超出銀行最高按揭成數不多於5%的受保範圍的保費。

(4) 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。

(5) 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。在二零二三年第二季，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80%、14%和6%。

(6) 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。