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三季變得更為疲弱。在本港息口上升及外圍環境充滿挑戰的情況下，市場氣氛依然審慎。交投活動更趨淡靜，住宅售價在季內下跌4%。
* 反映政府增加土地及住宅供應的持續努力，九月底時估計未來三至四年一手私人住宅單位總供應量上升至107 000 個的高水平。
* 非住宅物業市場在第三季淡靜。所有主要市場環節的交投活動仍然疏落，售價和租金普遍只有小幅上落。
* 旅遊業在第三季繼續改善。訪港旅客由上一季的847萬人次進一步增加至第三季的1 044萬人次，相當於二零一八年同季水平的65%。
* 在對外貿易表現疲弱的情況下，物流業在第三季仍然頗為呆滯。整體貨櫃吞吐量按年進一步下跌13.1%，空運吞吐量則在低比較基數下回升7.4%。

物業

**3.1** *住宅物業市場*在二零二三年第三季變得更為疲弱。在本港息口上升及外圍環境充滿挑戰的情況下，市場氣氛依然審慎。交投活動更趨淡靜，住宅售價在季內下跌。

**3.2** 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明顯下跌 25%至 9 174 份的低水平，較一年前下跌 21%，遠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，由於更多買家和賣家採取觀望態度，二手市場交易較上一季下跌 23%，一手市場交易則因發展商減慢推出新樓盤而急跌 30%。同時，買賣合約總值較上一季下跌 36%至 780 億元。



**3.3** 整體住宅售價在六月至九月期間進一步下跌 4%。隨着本港息口繼續上升，加上發展商以更為謹慎的訂價策略推出新樓盤，市場氣氛在下半季愈趨審慎，住宅售價按月跌幅由七月的 1% 擴大至八月及九月的 2%。按面積分析，中小型單位和大型單位的售價在季內均下跌 4%。二零二三年九月的住宅售價平均較二零二二年十二月的售價低1%，較二零二一年九月的近期高峯低17%。

**3.4** 與此同時，整體住宅租金在第三季內再升 3%。按面積分析，中小型單位及大型單位的租金分別上升3%及2%。二零二三年九月的住宅租金平均較二零二二年十二月高 6%，但仍較二零一九年八月的近期高峯低 7%。住宅物業平均租金回報率由六月的 2.5%上升至九月的2.7%。



**3.5** 隨着住宅售價下跌，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)在第三季微跌至約 72%，儘管部分影響被按揭利率上升抵銷。最新數字依然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85%。



**3.6** 增加房屋土地供應是政府的一項首要政策(2)。政府在十月公布將於第四季推售一幅住宅用地。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，以及私人發展及重建項目)，第四季私人房屋土地總供應預計可供興建約 3 200 個單位。連同上兩季的供應，本財政年度首三季的私人房屋土地總供應預計可供興建約 9 740 個單位，相當於本財政年度的私人房屋供應目標12 900 個單位約 76%。

**3.7** 反映政府增加土地及住宅供應的持續努力，九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)上升至 107 000 個的高水平。在多幅住宅用地轉為「熟地」後，將可額外供應3 700 個單位。

**3.8** 在房屋供求情況偏緊的背景下，為遏抑投機活動、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，以促進物業市場的健康平穩發展。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)在第三季維持在低位，平均每月 40 宗，佔總成交的 1.2%，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*在第三季處於平均每月 27 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三季處於平均每月 113 宗的溫和水平，佔總成交的 3.4%，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** 鑑於未來數年房屋供應量將持續增加，考慮整體情況後，行政長官在十月二十五日公布對住宅物業需求管理措施作出數項調整，即日生效。有關措施調整的詳情，以及在二零二三年《施政報告》中公布的其他有關房屋及土地供應的措施，請參閱***專題 3.1***。







專題**3.1**

政府最新的房屋及土地供應措施**(**二零二三年十月**)**

行政長官在二零二三年《施政報告》中公布多項有關房屋及土地供應的措施和計劃，以及調整住宅物業需求管理措施，現概述如下：

公營房屋供應

⮚ 政府已覓得足夠土地，在未來十年(即二零二四／二五至二零三三／三四年度)興建約 410 000 個公營房屋單位，較 308 000 個公營房屋單位供應目標超出約 100 000 個單位。 另外，約 30 000 個「簡約公屋」單位將會在二零二七／二八年度或以前落成。

⮚ 政府將繼續分階段提早落成 14 000 個公屋單位，較整個發展項目的落成日期提前約3至18個月，讓輪候公屋申請者提早上樓。

⮚ 政府將繼續全力推進「過渡性房屋」。截至今年九月底，已有約8 000 個單位投入服務，預計未來兩年另有約 13 000 個新單位相繼落成啓用。

⮚ 香港房屋委員會將放寬資助出售單位按揭貸款保證的安排，包括延長二手市場最長 30 年按揭貸款保證期至 50 年，讓買家可獲得年期更長的按揭貸款，有助單位流轉。

私營房屋供應

⮚ 在未來五年(即二零二四／二五至二零二八／二九年度)，通過賣地或鐵路物業發展項目，預備充足土地以供興建約 80 000 個私營房屋單位。

調整住宅物業需求管理措施

⮚ 自二零二三年十月二十五日起，額外印花稅的適用年期由三年縮短至兩年。買家印花稅和新住宅印花稅的稅率均減半，即由15%減至7.5%。

⮚ 自二零二三年十月二十五日起，為外來人才的置業印花稅實施「先免後徵」的安排，即相關人士在購入物業時先暫免徵收相關稅項，其後若未能成為香港永久性居民才須繳付相關稅項。

成立「解決劏房問題」工作組

⮚ 深入調研長遠解決「劏房」問題的方案，包括為其居住環境設定最低標準、制訂措施取締不符合最低標準的「劏房」並防止這類「劏房」的數目反彈，以及提出有序解決「劏房」問題的方案，目標是在十個月內向行政長官提交報告。

專題3.1 (續)

土地供應

⮚ 直至二零四八年的 30 年期內，將有逾 7 000 公頃的土地供應，減去預計土地需求後，可建立最少 1 000 多公頃的土地儲備。未來十年(即二零二四／二五至二零三三／三四年度)可供發展土地(即「熟地」)的供應量將達 3 370 公頃，當中不少於 1 400 公頃來自「北部都會區」，另有約 400 公頃來自交椅洲人工島。

⮚ 政府的目標是在二零二四年完成制訂「北部都會區」所有土地用途和發展方案；二零二七年或之前進行收地；二零三二年或之前完成平整四成的新發展土地和落成四成的新增單位。

⮚ 政府將在二零二三年年底或之前把適用於老舊工廈重建的標準金額補地價安排恆常化，並將相關安排分階段擴展至新界農地。

⮚ 政府計劃加強放寬強拍申請門檻的政策針對性，對重建迫切性較高的舊區高樓齡樓宇採用較低門檻，目標是在二零二三年年底或之前向立法會提交法例修訂草案。

⮚ 政府將繼續精簡法定和行政程序，以提速造地。

政府正努力全速造地，房屋供應亦已出現改善勢頭。政府推出的措施和計劃將在造地建屋環節提量、提速、提效、提質，有助解決以往多年缺地的問題。

**3.10** 為了令樓市對金融穩定可能帶來的風險可控，香港金融管理局自二零零九年起推出多輪宏觀審慎監管措施，並因應市場情況調整有關措施。在九月二十二日，當局進一步修訂樓花住宅物業的按揭保險計劃(按保計劃)，使其合資格準則與已落成的住宅物業看齊(3)。第三季新造*按揭貸款*的平均按揭成數為54%，稍低於第二季的57%，且遠低於二零零九年一月至十月期間(即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。

**3.11** *非住宅物業市場*在第三季淡靜。所有主要市場環節的交投活動仍然疏落，售價和租金普遍只有小幅上落。

**3.12** 鑑於甲級寫字樓在八月及九月均沒有充足成交記錄，整體*寫字樓*售價指數在該兩個月無法編製。以最近期七月的數據與六月的數據相比，寫字樓的售價平均微跌1%。按寫字樓級別分析，甲級和乙級寫字樓的售價分別下跌1%和4%，丙級寫字樓的售價則幾無變動。九月寫字樓的租金平均而言與六月的租金相若，當中丙級寫字樓的租金微升 1%，甲級和乙級寫字樓的租金則變動不大。與二零一八年和二零一九年各自的高峯相比，七月的售價和九月的租金分別平均低 23%和 14%。甲級、乙級和丙級寫字樓在七月的平均租金回報率分別為 2.6%、2.8%和 3.1%，六月的平均租金回報率則分別為 2.6%、2.7%和 3.1%。第三季寫字樓的交投量較上一季急挫30%至140 宗，較一年前的水平低 10%，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** 九月的*零售舖位*的售價和租金與六月相比均幾無變動。與二零一八年和二零一九年各自的高峯相比，九月的售價和租金分別低 17%和10%。平均租金回報率在九月維持在2.8%，與六月的水平相同。就所有商業樓宇而言，第三季的交投量較上一季上升 5%至 300 宗(4)，但仍較一年前低 7%，亦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*的售價在第三季內微跌1%，租金則上升2%。九月的售價比二零一九年的高峯低 9%，租金則比二零二一年的高峯高4%。平均租金回報率由六月的 3.1%微升至九月的 3.2%。第三季的交投量較上一季回落23%至420 宗，較一年前低18%，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** 政府於第三季售出兩幅住宅用地，總面積約 1.6 公頃，成交金額約71 億元。第三季有四宗換地個案和20幅修訂契約的土地獲批。

旅遊業

**3.16** 旅遊業繼續改善。*訪港旅客*由上一季的847 萬人次進一步增加至第三季的 1 044 萬人次，回復至二零一八年同季水平的 65%。內地訪港旅客(在第三季佔訪港旅客總人次的 82%)進一步上升至 857 萬人次。來自其他短途市場及長途市場的訪港旅客分別繼續上升至 133 萬人次及 53 萬人次(5)。按留港時間分析，過夜旅客和不過夜旅客分別增加至527 萬人次和517 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 791.2%，回復至二零一八年同季水平的52.8%。

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 |
|  | 第三季 | 10 438 100 | 8 574 500 | 1 331 700 | 531 800 |
|  |  |  |  |  |  |

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 |
|  | 第三季 | 5 267 600 | 5 170 500 |
|  |  |  |  |

註： 由於進位關係，數字相加未必等於訪港旅客總人次。

**3.17** 酒店業務同樣進一步改善。酒店房間平均入住率由第二季的83%微升至第三季的 84%，但仍低於二零一八年同季 91%的平均水平。酒店實際平均房租按年上漲23.9%至1,419元(6)。

**3.18** 行政長官在二零二三年《施政報告》中宣布政府會採取積極措施，加大力度推動旅遊業長遠和可持續發展，主要措施包括諮詢業界並更新《香港旅遊業發展藍圖》的項目和措施、繼續聯同香港旅遊發展局與不同的活動主辦機構接洽並支持他們在港舉辦吸引旅客的大型盛事、加強發展郵輪旅遊並制訂行動計劃、成立跨部門「智慧旅遊工作組」以推動智慧旅遊，以及與深圳市政府共同研究在香港沙頭角和深圳沙頭角發展文化旅遊區的可行性。

物流業

**3.19** 在對外貿易表現疲弱的情況下，物流業在第三季仍然頗為呆滯。*整體貨櫃吞吐量*在第三季按年進一步下跌 13.1%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 26.4%，其佔貿易總值的份額由一年前的15.4%下跌至11.8%。



**3.20** *空運吞吐量*在第三季按年回升 7.4%至 110 萬公噸，部分是由於比較基數低所致。然而，空運貿易貨值下跌6.4%，其佔貿易總值的份額由一年前的48.4%降至47.3%。



運輸

**3.21** 所有模式的跨境客運交通流量在第三季繼續復蘇。航空客運量和陸路跨境客運量分別從上一季的 950 萬人次和 4 310 萬人次進一步明顯增至 1 110 萬人次和 4 990 萬人次，水路客運量則由 220 萬人次上升至 230 萬人次。這三種客運模式的客運量分別回復至二零一八年同季相應水平的58.3%、87.1%和33.8%。同時，平均每日跨境車輛流量亦由 27 105 架次進一步上升至 31 872 架次，相當於二零一八年同季每日平均水平的74.6%。

創新及科技

**3.22** 行政長官在二零二三年《施政報告》中宣布會成立「數字政策辦公室」，將現時的政府資訊科技總監辦公室與效率促進辦公室合併，以整合及利用政府內部的資源和專業知識來制訂數字政府、數據治理及資訊科技政策，並推動開放數據及推出更多數字服務，從而加快數字政府及數字經濟的發展。

文化藝術及創意產業

**3.23** 行政長官在二零二三年《施政報告》中公布一系列措施，以支持文化藝術及創意產業的發展。當中，行政長官提到政府會為「電影發展基金」及「創意智優計劃」合共注資 43 億元，提供誘因吸引私人市場資金和拓展新市場。其他措施包括成立「文創產業發展處」、加強經濟貿易辦事處在文化推廣方面的工作、開拓電影市場、推出「重點演藝項目計劃」、增加文化交流撥款、舉辦「香港時裝設計周」，以及開展「藝團借用學校場地試驗計劃」。

環境

**3.24** 行政長官在二零二三年《施政報告》中重申，政府致力於二零五零年前實現碳中和，二零三五年前把香港的碳排放量從二零零五年的水平減半。政府會採取多項措施，包括加強建築物節能減碳及把更多產品納入回收循環再造計劃。同時，政府將在海、陸、空交通方面全力推動新能源使用和供應，帶領業界綠色轉型，並探討開發新能源產業鏈，促進綠色經濟，措施包括打造航運綠色能源加注中心、推動可持續航空燃料供應、支持陸上公共運輸綠色轉型、推動使用電動私家車，以及制訂《香港氫能發展策略》。

**3.25** 另一方面，都市固體廢物收費(垃圾收費)是政府整個減廢策略中重要的一環，透過提供經濟誘因，鼓勵各界珍惜資源，積極落實源頭減廢及乾淨回收。政府已把實施垃圾收費的公告刊憲，指定在二零二四年四月一日實施垃圾收費。

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。有關二零二三年公布的措施細節，見本報告專題 3.1。

(3) 在九月二十二日，香港按證保險有限公司調整按保計劃下涉及樓花住宅物業的部分，使適用的合資格準則與已落成住宅物業看齊，即：(i) 價值 1,000 萬元或以下的合資格樓花物業，最高按揭保險成數為九成；(ii) 價值 1,000 萬元以上至 1,500 萬元的合資格樓花物業，最高按揭保險成數為八成或以按揭貸款上限 900 萬元計算的成數，以較高者為準；以及(iii) 價值 1,500 萬元以上至 3,000 萬元的合資格樓花物業，最高按揭保險成數為七成或以按揭貸款上限 1,200 萬元計算的成數，以較高者為準。

(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。在二零二三年第三季，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82%、13%和5%。

(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。