第四章**：**選定行業的發展

摘要

* 由於市場氣氛受金融狀況收緊、本地股票市場表現失色，以及環球經濟增長減慢所拖累，住宅物業市場在二零二三年年初短暫反彈後，在年內餘下時間轉趨疲弱。交投活動在二零二三年第一季反彈，但在隨後數季明顯轉靜。住宅售價在年內下跌7%。
* 反映政府增加土地和住宅供應的持續努力，二零二三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109 000個的紀錄新高。投機活動和非本地需求在二零二三年處於低水平，本地市民的投資活動亦維持溫和，反映政府多項需求管理措施的成效。
* 非住宅物業市場在二零二三年仍然疲弱。所有主要市場環節的交投活動跌至紀錄新低，售價下跌，租金則普遍有所改善。
* 隨着香港與內地和世界各地恢復正常往來，訪港旅遊業在二零二三年強勁恢復，儘管復蘇步伐在臨近年底時略為減慢。訪港旅客全年合計躍升至3 400萬人次，第四季的數字回到二零一八年同期的58%。
* 外貿表現疲弱，二零二三年物流業的表現仍然呆滯。整體貨櫃吞吐量下跌14.0%，空運吞吐量則在低比較基數下略為回升3.2%。

物業

**4.1** 由於市場氣氛受金融狀況收緊、本地股票市場表現失色，以及環球經濟增長減慢所拖累，*住宅物業市場*在二零二三年年初短暫反彈後，在年內餘下時間轉趨疲弱。

**4.2** 交投活動在二零二三年第一季反彈，但在隨後數季明顯轉靜。全年合計，送交土地註冊處註冊的住宅物業買賣合約總數再跌5%至 43 002 份，是自有數據以來的最低水平，並遠低於二零一八至二零二二年五年間59 254 份的平均數。在所有買賣合約中，一手市場交易微升 4%至 10 752 份，而二手市場交易下跌 7%至 32 250 份。買賣合約總值亦下跌5%至3,892億元。



**4.3** 整體住宅售價在首四個月反彈 6%後，在年內餘下時間轉為下跌12%。二零二三年十二月的住宅售價平均較二零二二年十二月低7%，較二零二一年九月的高峯低22%。按面積分析，中小型單位和大型單位的售價在年內均下跌7%。

**4.4** 與此同時，住宅物業租務市場在年內重拾活力。二零二三年十二月的整體住宅租金平均較二零二二年十二月高7%，但仍較二零一九年八月的高峯低6%。按面積分析，中小型單位和大型單位的租金在年內分別上升 7%和 5%。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 2.5%上升至二零二三年十二月的2.9%。



**4.5** 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)在二零二三年第四季進一步下跌至約67%，低於一年前的70%，但仍遠高於二零零三至二零二二年期間51%的長期平均數(1)。

****

**4.6** 增加房屋土地供應是政府的一項首要政策(2)。在二零二三至二四財政年度，政府透過賣地計劃共售出三幅住宅用地，總共可供興建約 1 890 個單位。計及政府賣地、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總供應預計可供興建約 11 530 個單位，接近本財政年度12 900 個單位的私人房屋供應目標。

**4.7** 反映政府增加土地供應的持續努力，二零二三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 109 000 個的紀錄新高。在多幅住宅用地轉為「熟地」後，將可額外供應4 900 個單位。

**4.8** 私人住宅單位的供求情況在二零二三年內仍然偏緊。二零二三年私人住宅單位總落成量下跌35%至13 900 個。扣除拆卸量後，淨落成量為12 800 個，低於15 700 個的入住量(3)。因此，空置率由二零二二年年底的 4.4%下跌至二零二三年年底的4.1%，低於二零零三至二零二二年期間 4.6%的長期平均數。差餉物業估價署預測二零二四年和二零二五年的住宅單位總落成量分別為22 300 個和25 500 個‍(4)，過去十年(即二零一四至二零二三年)的平均每年落成量則為16 400 個。

**4.9** 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，以促進物業市場的平穩發展及優先照顧香港市民的置業需要。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)在二零二三年維持在低位，平均每月36 宗，佔總成交的 0.9%，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*在二零二三年處於平均每月 32 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%。作為香港永久性居民*投資活動*的指標，涉及「新住宅印花稅」的香港永久性居民購買物業個案在二零二三年處於平均每月109 宗的溫和水平，佔總成交的2.7%，明顯低於二零一六年一月至十一月期間平均每月1 180宗涉及「雙倍從價印花稅」的購買物業個案(佔總成交的22.1%)。

**4.10** 面對利率上升、多個經濟體增長放緩、本地樓市交投減少、樓價出現調整，以及未來數年房屋供應量將持續增加，政府考慮整體情況後，在二零二三年十月二十五日對住宅物業需求管理措施作出數項調整，包括把「額外印花稅」的適用年期由三年縮短至兩年，把「買家印花稅」和「新住宅印花稅」的稅率減半至 7.5%，以及為外來人才的置業印花稅實施「先免後徵」的安排。截至二零二三年年底，在「先免後徵」安排下有 305 宗申請獲批。

****





**4.11** 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。二零二三年新造*按揭貸款*的平均按揭成數為57%，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。

**4.12** *非住宅物業市場*在二零二三年仍然疲弱。所有主要市場環節的交投活動跌至紀錄新低，售價下跌，租金則普遍有所改善。

**4.13** 鑑於甲級寫字樓在二零二三年八月至十月及十二月均沒有充足成交記錄，整體*寫字樓*售價指數在有關月份無法編製。以最近期二零二三年十一月的數字與二零二二年十二月的數字相比，寫字樓的售價平均下跌7%。按級別分析，甲級、乙級和丙級寫字樓的售價分別下跌3%、9%和8%。整體寫字樓租金在二零二二年十二月至二零二三年十二月期間幾無變動，當中甲級寫字樓的租金回落1%，而乙級和丙級寫字樓的租金分別上升2%和1%。與二零一八年和二零一九年各自的高峯相比，二零二三年十一月的售價和二零二三年十二月的租金分別平均低26%和14%。在二零二三年十一月，甲級、乙級和丙級寫字樓的平均租金回報率分別為2.6%、3.0%和3.3%，二零二二年十二月的平均租金回報率則分別為 2.6%、2.7%和3.0%。寫字樓的交投量在二零二三年進一步下跌 3%至 650 宗的紀錄新低，顯著低於二零一八至二零二二年期間平均每年 920 宗的水平。供求平衡方面，寫字樓41 400 平方米的使用量遠低於158 700 平方米的落成量，空置率因而由二零二二年年底的 14.4%攀升至二零二三年年底的14.9%，繼續高於二零零三至二零二二年期間9.3%的長期平均數。

**4.14** *零售舖位*的售價在二零二二年十二月至二零二三年十二月期間下跌6%，租金則上升3%。與二零一八年和二零一九年各自的高峯相比，二零二三年十二月的售價和租金分別低22%和10%。平均租金回報率由二零二二年十二月的 2.7%上升至二零二三年十二月的2.9%。所有商業樓宇的交投量在二零二三年縮減20%至 1 110 宗的紀錄新低‍(5)，顯著低於二零一八至二零二二年期間平均每年 1 620 宗的水平。零售舖位錄得87 300 平方米的使用量，稍低於 90 700 平方米的落成量。計入拆卸量後，空置率由二零二二年年底的 10.5%下跌至二零二三年年底的10.3%，仍高於二零零三至二零二二年期間 9.1%的長期平均數。

**4.15** *分層工廠大廈*的售價在二零二二年十二月至二零二三年十二月期間下跌4%，租金則上升3%。二零二三年十二月的售價比二零一九年的高峯低14%，租金則比二零二一年的高峯高2%。平均租金回報率由二零二二年十二月的 3.1%上升至二零二三年十二月的3.3%。交投量在二零二三年下跌7%至1 860 宗的紀錄新低，遠低於二零一八至二零二二年期間平均每年 3 010 宗的水平。由於分層工廠大廈錄得46 000 平方米的負使用量及 57 400 平方米的落成量，空置率由二零二二年年底的 5.3%上升至二零二三年年底的5.7%，但仍低於二零零三至二零二二年期間6.5%的長期平均數。





土地

**4.16** 政府於二零二三年售出六幅土地，總面積約 5.6 公頃，成交金額約 135 億元，當中包括四幅住宅用地、一幅商業用地和一幅對外電訊站用地。換地個案方面，二零二三年有13 幅土地獲批，總面積約12.1 公頃。至於修訂契約方面，合共有73 幅土地獲批。

旅遊業

**4.17** 隨着香港與內地和世界各地恢復正常往來，訪港旅遊業在二零二三年強勁恢復，儘管復蘇步伐在臨近年底時略為減慢。*訪港旅客*由第一季的440 萬人次飆升至第二季的850 萬人次，其後在第三季和第四季分別進一步上升至 1 040 萬人次和 1 070 萬人次。二零二三年全年合計，訪港旅客由二零二二年僅60 萬人次躍升至3 400 萬人次。在二零二三年第四季，訪港旅客人次回復至二零一八年同期的 58%。來自內地、其他短途市場和長途市場的訪港旅客人次在二零二三年均出現強勁復蘇(6)。按留港時間分析，過夜旅客和不過夜旅客分別增加至1 720 萬人次和1 680 萬人次。旅客消費由上一年的極低水平實質飆升523.1%，二零二三年第四季的數字為二零一八年同期的49%。

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 |
|  |  |  |  |  |  |
| 二零二三年 | 全年 | 33 999 700 | 26 760 500 | 5 177 800 | 2 061 400 |
|  |  |  |  |  |  |
|  | 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 |
|  | 第四季 | 10 677 700 | 8 075 200 | 1 842 900 | 759 600 |
|  |  |  |  |  |  |

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 |
|  |  |  |  |
| 二零二三年 | 全年 | 17 159 300 | 16 840 300 |
|  |  |  |  |
|  | 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 |
|  | 第四季 | 5 313 900 | 5 363 800 |

註： 由於進位關係，數字相加未必等於訪港旅客總人次。

**4.18** 酒店業務同樣明顯復蘇。酒店房間平均入住率由二零二三年第一季的 76%逐步上升至第四季的86%，全年合計的平均入住率為82%，此數字明顯高於二零二二年錄得的 66%，儘管仍低於二零一八年 91%的水平。與此同時，酒店實際平均房租在二零二三年第四季按年躍升50.2%至1,558元(7)，與二零一八年同期1,566元的水平幾近相同。

物流業

**4.19** 外貿表現疲弱，二零二三年物流業的表現仍然呆滯。*整體貨櫃吞吐量*下跌14.0%至約1 430 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21.0%和13.0%。經香港港口處理的貿易貨值急挫29.2%，其佔貿易總值的份額由二零二二年的16.4%下跌至二零二三年的12.5%。



**4.20** 二零二三年*空運吞吐量*在低比較基數下略為回升3.2%至430 萬公噸。空運貿易貨值則下跌8.8%，其佔貿易總值的份額由48.2%下跌至47.2%。



運輸

**4.21** 所有模式的跨境客運交通流量在二零二三年強勁恢復，儘管程度各有不同。航空客運量、水路跨境客運量和陸路跨境客運量分別為3 950 萬人次、810 萬人次和1.72 億人次，顯著高於二零二二年的相應水平。這三種客運模式的客運量在二零二三年第四季分別回復至二零一八年同期相應水平的62.9%、40.3%和84.1%。與此同時，平均每日跨境車輛流量亦由一年前的 7 761 架次回升至28 420 架次，而二零二三年第四季的數字相當於二零一八年同期每日平均水平的83.6%。

環境

**4.22** 香港特區政府環境及生態局在二零二三年十月與國家生態環境部中國環境監測總站簽署《關於開展環境監測技術交流的合作安排》，以加強在水環境監測、大氣環境監測、生態監測、新污染物監測等領域的合作。

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《二零二三年第三季經濟報告》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) 二零二四年及二零二五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。在二零二三年，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79%、15%和6%。

(7) 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。