第三章**：**選定行業的發展

摘要

* 由於市場氣氛在所有住宅物業需求管理措施撤銷和宏觀審慎監管措施修訂後有所改善，住宅物業市場在二零二四年首兩個月維持淡靜後，在三月轉趨活躍。住宅售價在臨近季末時有回穩迹象。
* 反映政府增加土地及住宅供應的持續努力，二零二四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加至112 000 個。
* 非住宅物業市場在第一季仍然疲弱。所有主要市場環節的交投活動進一步下跌，售價和租金則維持偏軟。
* 旅遊業在第一季繼續改善。訪港旅客由二零二三年第四季的1 070 萬人次進一步增加至二零二四年第一季的1 120萬人次，相當於二零一八年同期水平的72%。
* 物流業在第一季表現參差。整體貨櫃吞吐量按年進一步下跌2.7%，空運吞吐量則增加18.9%。

物業

**3.1** *住宅物業市場*在二零二四年首兩個月維持淡靜後，在三月轉趨活躍。這是由於在《二零二四至二五財政年度政府財政預算案》(《財政預算案》)宣布撤銷所有住宅物業需求管理措施(即額外印花稅、買家印花稅和新住宅印花稅)和修訂宏觀審慎監管措施後，市場氣氛有所改善。住宅售價在臨近季末時有回穩迹象。

**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低基數反彈29%至9 823 份，但仍較一年前的水平低30%。當中，一手和二手市場交易分別較上一季增加 54%和 21%。與此同時，買賣合約總值較上一季回升12%至770億元，但仍較去年同季低36%。



**3.3** 整體住宅售價在二零二四年首兩個月內進一步下跌 3%，但其後在三月回升 1%，是自二零二三年四月以來首次錄得按月升幅。第一季合計，樓價下跌 2%。按面積分析，中小型單位和大型單位的售價在季內分別下跌 2%和 1%。二零二四年三月的住宅售價平均較二零二一年九月的高峯低23%。

**3.4** 與此同時，整體住宅租金繼在二零二三年大部分時間普遍上升後，在第一季內幾無變動。按面積分析，中小型單位和大型單位的租金均變動不大。住宅物業平均租金回報率由二零二三年十二月的2.8%微升至二零二四年三月的2.9%。



**3.5** 隨着住宅售價於季內下跌，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)在第一季進一步下跌至約 65%，但仍高於二零零四至二零二三年期間54%的長期平均數(1)。



**3.6** 增加房屋土地供應是政府的一項首要政策。政府在二月公布二零二四至二五年度賣地計劃，當中包括八幅住宅用地，總共可供興建約5 700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)，二零二四至二五財政年度的私人房屋土地總供應預計可供興建約15 100個單位，較年度私人房屋供應目標13 200個單位高出約15%。

**3.7** 反映政府增加土地及住宅供應的持續努力，二零二四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)會增加至 112 000 個。在多幅住宅用地轉為「熟地」後，將可額外供應3 100 個單位。

**3.8** 政府亦一直以務實態度，不斷檢視住宅物業市場情況。經審慎考慮最新的市場情況，並考慮到未來數年的房屋供應量會在高水平，政府於二零二四年二月二十八日撤銷所有住宅物業需求管理措施。香港金融管理局(金管局)亦於同日因應市場最新情況調整物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施(2)。

**3.9** *非住宅物業市場*在第一季仍然疲弱。所有主要市場環節的交投活動進一步下跌，售價和租金則維持偏軟。

**3.10** 鑑於甲級寫字樓在二零二三年十二月沒有充足成交記錄，整體寫字樓售價指數在該月份無法編製。以二零二四年三月的數字與二零二三年十一月的數字相比，*寫字樓*的售價平均下跌 9%。按級別分析，甲級、乙級和丙級寫字樓的售價分別下跌 10%、10%和 8%。同時，二零二四年三月的整體寫字樓租金較二零二三年十二月平均下跌2%，當中，甲級、乙級和丙級寫字樓的租金分別下跌 2%、1%和3%。與二零一八年和二零一九年各自的高峯相比，二零二四年三月的售價和租金分別平均低33%和16%。甲級、乙級和丙級寫字樓的平均租金回報率分別由二零二三年十一月的2.6%、3.0%和3.3%上升至二零二四年三月的 2.9%、3.3%和3.5%。第一季寫字樓的交投量較上一季下跌 2%(或較一年前下跌 28%)至 131 宗，顯著低於二零一九至二零二三年期間 197 宗的季度平均水平。

**3.11** *零售舖位*的售價在二零二三年十二月至二零二四年三月期間下跌 4%，租金則幾無變動。與二零一八年和二零一九年各自的高峯相比，二零二四年三月的售價和租金分別低26%和10%。平均租金回報率由二零二三年十二月的 2.9%微升至二零二四年三月的 3.0%。第一季所有商業樓宇的交投量較上一季減少 12%(或較一年前減少 37%)至 197 宗(3)，遠低於二零一九至二零二三年期間 363 宗的季度平均水平。

**3.12** *分層工廠大廈*的售價和租金在季內分別下跌6%和1%。與二零一九年和二零二三年各自的高峯相比，二零二四年三月的售價和租金分別低20%和2%。平均租金回報率由二零二三年十二月的 3.3%上升至二零二四年三月的 3.5%。第一季的交投量較上一季下跌4%(或較一年前下跌32%)至356宗，遠低於二零一九至二零二三年期間 602 宗的季度平均水平。



土地

**3.13** 政府在第一季沒有售出土地。與此同時，第一季有一宗換地個案和四幅修訂契約的土地獲批。

旅遊業

**3.14** 旅遊業繼續改善。*訪港旅客*由二零二三年第四季的 1 070 萬人次進一步增加至二零二四年第一季的 1 120 萬人次，相當於二零一八年同期水平的 72%。內地訪港旅客(在第一季佔訪港旅客總人次的77%)由上一季的810萬人次上升至 870 萬人次。來自其他短途市場和長途市場的訪港旅客分別為 180 萬人次和 80 萬人次，較上一季稍低 (4)。按留港時間分析，過夜旅客和不過夜旅客均上升至 560 萬人次。以旅遊服務輸出計算，旅客消費較一年前實質躍升40.4%，回復至二零一八年同期水平的53%。

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 |
|  | 第四季 | 10 677 700 | 8 075 200 | 1 842 900 | 759 600 |
|  |  |  |  |  |  |
| 二零二四年 | 第一季 | 11 228 800 | 8 694 900 | 1 778 700 | 755 200 |
|  |  |  |  |  |  |

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 |
|  | 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 |
|  |  |  |  |
| 二零二四年 | 第一季 | 5 613 400 | 5 615 400 |

註： 由於進位關係，數字相加未必等於訪港旅客總人次。

**3.15** 酒店業務繼續復蘇，儘管復蘇勢頭略為放緩。酒店房間平均入住率由一年前的 76%上升至85%，儘管較二零二三年第四季的 86%輕微下跌，並且仍低於二零一八年同季錄得的 91%。與此同時，酒店實際平均房租按年上升19.3%至1,431元(5)。

**3.16** 財政司司長在《財政預算案》中公布多項措施，把香港打造成營商及旅遊的首選目的地，當中包括增撥逾10.9 億元予旅遊事務署及香港旅遊發展局以支持其工作。重點項目包括重新打造「幻彩詠香江」燈光音樂匯演，定期舉辦以維港美麗夜空為背景的煙火和無人機表演，以及推動以「城市漫步」等為主題的沉浸式深度遊。同時，政府已預留1億元以加強未來三年的盛事宣傳工作。

物流業

**3.17** 物流業在第一季表現參差。*整體貨櫃吞吐量*按年進一步下跌2.7%至約 330 萬個二十呎標準貨櫃單位，儘管跌幅有所收窄。經香港港口處理的貿易貨值下跌 5.1%，其佔貿易總值的份額由一年前的13.7%下跌至11.9%。



**3.18** *空運吞吐量*在第一季按年增加 18.9%至 110 萬公噸，部分是由於比較基數低所致。空運貿易貨值上升 5.0%，儘管其佔貿易總值的份額由48.2%下跌至46.1%。



運輸

**3.19** 所有模式的跨境客運交通流量在第一季繼續改善。航空客運量、水路跨境客運量和陸路跨境客運量分別由上一季的 1 180 萬人次、230 萬人次和 5 580 萬人次，上升至第一季的 1 270 萬人次、240 萬人次和 5 830 萬人次。航空客運量和水路跨境客運量分別回復至二零一八年同季相應水平的 69.3%和 36.8%，陸路跨境客運量則較二零一八年同季的水平高4.7%。與此同時，平均每日跨境車輛流量較上一季上升 5.4%至 38 811 架次，相當於二零一八年同季每日平均水平的92.9%。

創新科技

**3.20** 財政司司長在《財政預算案》中公布多項措施，推動創新科技的發展。這些措施包括(i) 撥款30 億元資助本地大學、研發機構及企業於二零二四年起分階段運用人工智能超算中心的算力，推動人工智能生態圈的發展；(ii) 在二零二四年成立「香港微電子研發院」，支持第三代半導體的研究及發展；(iii) 推出 60 億元的資助計劃，資助大學設立生命健康研究院；(iv) 今年在「河套深港科技創新合作區」設立「大灣區國際臨床試驗所」，提供一站式臨床支援平台，統籌臨床試驗資源，並推動與內地(尤其是大灣區)的臨床試驗網絡合作；(v) 撥款 20 億元支持「InnoHK創新香港研發平台」進駐落馬洲河套，以及撥款 2 億元，為港深創新及科技園(港深創科園)的生命健康科技初創企業提供孵化、加速計劃等支援，從而推動在港深創科園設立「生命健康創新科研中心 InnoLife Healthtech Hub」；(vi) 今年內推出新型工業加速計劃，為從事生命健康科技、人工智能與數據科學、先進製造與新能源科技的企業，以 1(政府)： 2(公司)的配對形式提供每家企業最多 2 億元的資助，用以在香港設立新生產設施；(vii) 預留 30 億元推行前沿科技研究支援計劃，加速八所資助大學及知名學者領軍的跨領域研究項目；(viii) 撥款 3 億元建立「數碼企業身分」平台(即企業版「智方便」)；以及(ix) 在社會創新及創業發展基金下撥款 1 億元，推出全港數碼共融計劃，提升長者使用數碼科技的能力和減少數碼隔膜。

文化藝術

**3.21** 為發展香港成為中外文化藝術交流中心，政府繼續推出一系列措施，以支持高質量的文化藝術及創意產業的發展。當中，在二零二四年三月推出的「藝術三月」品牌，推廣由政府舉辦、資助或支持的連串文化藝術盛事，例如藝術展演、影視盛會和文化峯會。香港亦會在今年十月舉辦兩項大型藝術活動，分別是首屆「香港演藝博覽」和「第四屆粵港澳大灣區文化藝術節」。

環境

**3.22** 財政司司長在《財政預算案》提出多項綠色措施，涵蓋綠色金融、綠色航運和綠色航空，包括延續「綠色和可持續金融資助計劃」，以及撥款 6,500 萬元，為在國際海事組織制訂的國際減碳標準中獲得高評級的香港註冊船舶提供優惠措施。電動車首次登記稅寬減安排亦獲延長兩年至二零二六年三月三十一日，但考慮到電動車價格下調和車款選擇增加等因素，電動私家車相關寬減額將下調 40%。同時，根據「能者多付」的原則，稅前車價超過 50 萬元的電動私家車將不獲寬免。至於其他種類的電動車，包括電動商用車、電動電單車和電動機動三輪車，其首次登記稅將於未來兩年繼續獲全數豁免。

**3.23** 管制即棄膠餐具和其他塑膠產品的相關法例於二零二四年四月二十二日生效。環境保護署(環保署)會採取循序漸進的執行模式，在六個月的適應期內不會對違規業務採取執法行動。環保署已派員巡視相關業務地點的運作情況，集中宣傳教育，並提供適切的建議，以協助企業符合新法例的規定。環保署亦建議商戶盡快在適應期內用完受規管產品的存貨以免造成浪費，並盡早預備合適的替代品。

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) 金管局在繼續維持銀行體系穩定及確保妥善管理銀行按揭業務風險的前提下，於二月二十八日對物業按揭貸款逆周期宏觀審慎監管措施及其他相關監管要求作出數項修訂。有關的修訂即時生效，包括(i) 價值 3,000 萬元或以下的自用住宅物業的按揭成數上限提升至七成；價值 3,000 萬元以上至 3,500 萬元的自用住宅物業的按揭成數上限提升至六至七成，貸款上限為 2,100 萬元；以及價值3,500 萬元以上的自用住宅物業及所有非自用住宅物業的按揭成數上限提升至六成；(ii) 非住宅物業的按揭成數上限由六成提升至七成；(iii) 以按揭申請人資產水平為審批基礎的物業貸款的按揭成數上限由五成提升至六成(適用於住宅和非住宅物業)；(iv) 暫停實施物業按揭貸款利率壓力測試要求；(v) 整體物業發展項目的最高融資比率由物業完成後預期價值的五成提升至六成；以及(vi) 取消就銀行向提供高成數按揭地產發展商的風險敞口相關的額外資本要求。

(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。在二零二四年第一季，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77%、16%和7%。

(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。