第三章**：**選定行業的發展

摘要

* 住宅物業市場在二零二四年第三季大部分時間淡靜，但自美國在九月減息後，市場氣氛有所改善，發展商加快推出新樓盤。整季合計，交投活動較上一季減少，住宅售價維持偏軟。
* 反映政府增加住宅供應的持續努力，未來三至四年一手私人住宅單位總供應量會維持在高水平，按二零二四年九月底的估算將達108 000 個。
* 非住宅物業市場在第三季維持疲弱。所有主要市場環節的交投活動仍然疏落，售價和租金維持偏軟。
* 旅遊業在第三季繼續復蘇。訪港旅客在第三季按年上升9.6%至1 140 萬人次，相當於二零一八年同期水平的71%。
* 物流業在第三季繼續表現參差。整體貨櫃吞吐量較一年前下跌7.5%，空運吞吐量則增加11.7%。

物業

**3.1** *住宅物業市場*在二零二四年第三季大部分時間淡靜，但自美國在九月減息後，市場氣氛有所改善，發展商加快推出新樓盤。整季合計，交投活動較上一季減少，住宅售價維持偏軟。

**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為10 225 份，較上一季回落43%，儘管仍較一年前高11%。當中，一手和二手市場交易分別較上一季下跌62%和 32%。同時，買賣合約總值較上一季下跌49%至 850億元。



**3.3** 整體住宅售價在第三季內下跌5%。按面積分析，中小型單位和大型單位的售價分別下跌5%和4%。二零二四年九月的住宅售價平均較二零二三年十二月低8%，並較二零二一年九月的高峯低28%。

**3.4** 同時，整體住宅租金在第三季內進一步上升2%。按面積分析，中小型單位和大型單位的租金分別上升2%和1%。二零二四年九月的住宅租金平均較二零二三年十二月高5%，但仍較二零一九年八月的高峯低2%。住宅物業平均租金回報率由六月的3.0%升至九月的3.2%。



**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)在第三季改善至約62%，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** 政府的政策重點是以審慎務實的態度維持房屋土地的持續供應，以確保住宅物業市場健康平穩發展。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，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 2 200 個單位。連同上兩季的供應，二零二四至二五財政年度首三季的私人房屋土地總供應預計可供興建約 5 760 個單位，相當於本財政年度的私人房屋供應目標(13 200 個單位)約 44%。

**3.7** 反映政府增加住宅供應的持續努力，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)會維持在高水平，按二零二四年九月底的估算將達 108 000 個。多幅住宅用地在轉為「熟地」後，將可額外供應3 600 個單位。行政長官在十月發表的二零二四年《施政報告》中公布多項有關房屋及土地供應的措施，當中包括放寬物業按揭貸款成數上限(*專題****3.1***)。

專題3.1

政府最新的房屋及土地供應措施**(**二零二四年十月**)**

行政長官在二零二四年《施政報告》中公布多項有關房屋及土地供應的措施，以及調整物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施，現概述如下：

增加公營房屋供應及完善置業階梯

⮚ 連同「簡約公屋」在內，未來五年(即二零二五／二六至二零二九／三零年度)總體公營房屋供應量將達 189 000 個單位，較本屆政府上任時的五年期(即二零二二／二三至二零二六／二七年度)增加約八成。就「簡約公屋」而言，明年將有約 9 500 個單位落成，正朝着在二零二七／二八年度完結前落成約30 000個單位的目標邁進。

⮚ 過去兩年，公共租住房屋(公屋)平均輪候時間已由高峯的 6.1 年下降至五年半。隨着「簡約公屋」於明年起陸續落成，公屋綜合輪候時間可在二零二六／二七年度進一步縮短至四年半。

⮚ 政府會繼續分階段落成部分公屋單位，使它們能在整個發展項目的落成日期前完工，讓公屋申請者能提早上樓。「提前上樓計劃」已協助超過2 000 個家庭提前五至九個月上樓，並會在二零二七／二八年度完結前，再提供約 10 000 個提早落成的公屋單位。

⮚ 為回應市民的置業需求，香港房屋委員會(房委會)將進一步完善置業階梯，包括把公屋(包括綠表置居計劃下的單位)和資助出售單位的比例由現時的70:30逐步調整至60:40；向前兩次曾連續申請同一類別資助出售單位銷售計劃而未能成功購買單位的申請者分派多一個抽籤號碼；以及將綠表及白表申請者的配額比例由現時的 40:60 調整至 50:50，以鼓勵更多公屋租戶購買居者有其屋計劃(居屋)單位。

⮚ 為支持青年購買資助出售單位，房委會由下一期起為申請購買居屋單位的 40 歲以下白表青年家庭及一人申請者分派多一個抽籤號碼；並將增加1 500 個白表居屋第二市場計劃配額，全數撥予 40 歲以下的青年家庭及一人申請者。

持續有序地供應私營房屋土地

⮚ 政府會在未來五年(即二零二五／二六至二零二九／三零年度)準備好可供興建約80 000 個私營房屋單位的土地。

專題3.1(續)

修訂物業按揭貸款逆周期宏觀審慎監管措施

⮚ 因應市場最新發展，香港金融管理局認為在繼續維持銀行體系穩定及確保物業按揭貸款風險得到妥善管理的前提下，有空間進一步修訂逆周期宏觀審慎監管措施。經修訂後，所有住宅和非住宅物業的按揭成數上限劃一為七成，供款與入息比率上限則劃一為五成。

解決「劏房」問題

⮚ 政府計劃在二零二五年向立法會提交一項新法案，立法規管住宅樓宇分間單位(俗稱「劏房」)的出租制度。待立法會通過新法案後，不符合標準的現有分間單位必須在寬限期內改建成符合最低標準的「簡樸房」，以確保居住環境安全和合理，新進入市場的分間單位則必須申請認證為符合標準的「簡樸房」才可出租。在此制度下，寬限期過後業主出租不符合標準的分間單位或未被認證為「簡樸房」的分間單位即屬違法，並會面臨執法行動，因此不符合標準的住宅樓宇分間單位數目將會逐步減少，直至清零。

建地造地

⮚ 政府持續造地的決心一直不變。根據最新預測，未來十年(即二零二五／二六至二零三四／三五年度)可供發展的土地約達 3 000 公頃，當中約 1 700 公頃來自北部都會區，另有約300 公頃來自交椅洲人工島。

⮚ 政府亦會在五年內(即二零二四／二五至二零二八／二九年度)為政府項目收回約 1 000 公頃私人土地，並在隨後三年進一步收回約 300 公頃土地。

加快市區重建

⮚ 政府正研究利用新開發土地推動大型舊區重建項目，包括跨區轉移地積比率和建造更多「專用安置屋邨」，目標是在明年上半年制訂建議。

⮚ 政府會繼續鼓勵舊工廈重建及改裝，並會把多項「活化工廈」措施延長至二零二七年年底，包括繼續容許工廈重建項目的地積比率增加最多兩成。

政府明白住屋是市民非常關心的問題，並會適時推進各項措施，在房屋供應方面做到提速、提量、提質、提效。此外，政府在調整物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施和批售土地時，會考慮市場最新情況，並確保市場平穩健康發展。

**3.8** *非住宅物業市場*在第三季維持疲弱。所有主要市場環節的交投活動仍然疏落，售價和租金維持偏軟。

**3.9** *寫字樓*的售價在第三季內平均進一步下跌 6%，當中甲級、乙級和丙級寫字樓的售價分別下跌 5%、5%和 6%。同時，九月的整體寫字樓租金較六月下跌 2%，當中甲級、乙級和丙級寫字樓的租金分別下跌2%、2%和1%。與二零一八年和二零一九年各自的高峯相比，二零二四年九月的寫字樓售價和租金分別低40%和19%。甲級、乙級和丙級寫字樓的平均租金回報率分別由六月的3.1%、3.4%和3.6%進一步上升至九月的 3.2%、3.5%和3.8%。第三季寫字樓的交投量較上一季下跌 15%或較一年前下跌5%至 130 宗，低於二零一九至二零二三年期間 200 宗的季度平均水平。

**3.10** *零售舖位*的售價在第三季內進一步下跌 6%，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，二零二四年九月的售價和租金分別低 34%和 14%。平均租金回報率由六月的 3.1%進一步上升至九月的 3.3%。第三季商業樓宇(2)的交投量較上一季下跌 33%或較一年前下跌 22%至 230 宗，低於二零一九至二零二三年期間360 宗的季度平均水平。

**3.11** *分層工廠大廈*的售價在季內進一步下跌 6%，租金則幾無變動。與二零一九年和二零二三年各自的高峯相比，二零二四年九月的售價和租金分別低 27%和 3%。平均租金回報率由六月的 3.5%上升至九月的3.8%。第三季的交投量較上一季上升3%至410宗，然而仍較一年前低2%，並低於二零一九至二零二三年期間 600 宗的季度平均水平。



土地

**3.12** 政府在第三季售出兩幅土地(包括一幅住宅用地和一幅電動車充電站用地)，總面積約 0.3 公頃，成交金額約六億元。此外，一幅位於沙田的住宅用地在季內招標，另有一宗換地個案和 12 幅修訂契約的土地獲批。

旅遊業

**3.13** 旅遊業繼續復蘇。*訪港旅客*在第三季按年上升9.6%至1 140 萬人次，相當於二零一八年同期水平的71%。內地訪港旅客(佔季內訪港旅客總人次的80%)較一年前上升6.1%至910 萬人次。來自其他短途市場和長途市場的訪港旅客分別較一年前上升25.3%和26.7%至170 萬和70 萬人次(3)。按留港時間分析，過夜旅客和不過夜旅客分別較一年前上升7.4%和11.8%至570 萬和580 萬人次。同時，在旅客消費模式改變和港元匯率高企下，旅客消費(以旅遊服務輸出計算)較一年前實質下跌3.1%。

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 |
|  | 第二季 | 9 922 400 | 7 446 000 | 1 724 200 | 752 300 |
|  | 第三季 | 11 437 500 | 9 095 300 | 1 668 200 | 674 000 |
|  |  |  |  |  |  |

註： (\*) 其他短途市場和長途市場的定義，見本章章末註釋(3)。

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 |
|  | 第二季 | 4 928 900 | 4 993 600 |
|  | 第三季 | 5 656 800 | 5 780 800 |
|  |  |  |  |

註： 由於進位關係，數字相加未必等於訪港旅客總人次。

**3.14** 第三季酒店房間平均入住率為86%，高於一年前錄得的84%，但仍然低於二零一八年同季錄得的 91%。同時，酒店實際平均房租按年下跌15.4%至1,201元(4)。

**3.15** 二零二四年《施政報告》提到，政府會利用好香港豐富和獨特的資源，以創新思維打造香港成為首選旅遊目的地，並在今年內公布《香港旅遊業發展藍圖 2.0》，其中重點涵蓋推動文化、體育、生態及盛事等方向。政府亦會成立「發展旅遊熱點工作組」，在地區發掘和建設匯聚人氣的旅遊熱點。

物流業

**3.16** 物流業在第三季繼續表現參差。*整體貨櫃吞吐量*較一年前下跌7.5%至大約 340 萬個二十呎標準貨櫃單位。經香港港口處理的貿易貨值下跌4.2%，其佔貿易總值的份額由一年前的11.8%下跌至 10.6%。



**3.17** 另一方面，*空運吞吐量*在第三季按年增加 11.7%至 120 萬公噸。空運貿易貨值上升 2.2%，儘管其佔貿易總值的份額由一年前的47.3%減少至45.2%。



運輸

**3.18** 大部分客運模式的跨境客運交通流量在第三季錄得溫和增長。航空客運量由上一季的 1 260 萬人次上升至 1 370 萬人次，水路跨境客運量則維持在 210 萬人次。陸路跨境交通方面，客運量由 5 840 萬人次增加至 6 360 萬人次，而平均每日跨境車輛流量亦較上一季進一步增加4.8%至43 236架次。

創新科技

**3.19** 行政長官在二零二四年《施政報告》中公布一系列措施，以建立更完整的創新科技(創科)生態圈，支持國家《十四五規劃綱要》賦予香港發展成為國際創新科技中心的定位。這些措施包括：(i)制訂香港新型工業中長期發展方案；(ii)推進第三個「InnoHK創新香港研發平台」，聚焦先進製造、材料、能源及可持續發展；(iii)設立 100 億元「創科產業引導基金」和優化「創科創投基金」，以投資策略性產業，加大投資和引導更多市場資本投資創科產業；(iv) 推出「創科加速器先導計劃」，吸引香港境內外具豐富經驗的專業初創企業服務機構在香港建立加速器基地；(v) 促進香港低空經濟的發展；以及(vi)加強創科基建，例如數碼港人工智能超算中心投入運作和推行 30 億元「人工智能資助計劃」，以壯大本地人工智能生態圈。

文化藝術及創意產業

**3.20** 二零二四年《施政報告》指出，文創產業發展處會採取產業導向的方針推動文創產業發展。相關措施包括：通過「創意智優計劃」培育更多具產業化潛力的文創項目，加強跨界別合作，並引進市場資源；推動更多香港和海內外文創產品加入「亞洲知識產權交易平台」，促進跨界別交流合作和商業配對，並推進文化知識產權交易和轉化；以及把全新旗艦活動「香港時裝薈」(「香港時裝設計周」的新品牌)發展為年度盛事，打造香港成為亞洲時裝設計中心。

環境

**3.21** 行政長官在二零二四年《施政報告》中宣布，為推動新能源發展，政府會在新能源運輸基金預留約 7.5 億元，資助的士業界和專營巴士公司購置電動車輛，並推出氫燃料電池重型車輛資助試驗計劃。政府亦會投入 3 億元推出新計劃，資助私營機構安裝高速充電設施，至二零三零年累計裝置 3 000 個高速充電器。同時，政府會持續推動減廢回收，措施包括加強宣傳教育和擴大社區回收網絡。政府亦會注資 1 億元推出新一輪「清潔生產伙伴計劃」，加快推動位於香港及廣東省的港資工廠綠色轉型和改造升級。

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) 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。

(3) 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80%、15%和6% (由於進位關係，數字相加不等於100%)。

(4) 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。