第四章**：**選定行業的發展

摘要

* 住宅物業市場在二零二四年大部分時間維持淡靜，在年內後期略見回穩。市場在第一季政府宣布撤銷所有需求管理措施後曾短暫向上，但在偏緊的金融狀況及不確定的全球環境下，於第二和第三季放緩。市場隨着美國在九月啟動減息後轉趨穩定，及後按揭成數上限和供款與入息比率上限的調整亦帶來支持。交投活動在二零二四年全年由於二零二三年基數較低而顯著反彈。住宅售價在年內再跌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會維持在高水平，按二零二四年年底的估算將達 107 000 個單位。
* 非住宅物業市場在二零二四年仍然大致疲弱。所有主要市場環節的交投活動維持在非常低水平。售價和租金均見下跌。
* 旅遊業在二零二四年繼續復蘇。訪港旅客上升30.9%至近4 500 萬人次，回復至二零一八年水平的68%。
* 物流業在二零二四年表現參差。整體貨櫃吞吐量再跌4.9%，空運吞吐量則明顯上升14.1%。

物業

**4.1** *住宅物業市場*在二零二四年大部分時間維持淡靜，在年內後期略見回穩。市場在第一季政府宣布撤銷所有需求管理措施後曾短暫向上，但在偏緊的金融狀況及不確定的全球環境下，於第二和第三季放緩。市場隨着美國在九月啟動減息後轉趨穩定，及後按揭成數上限和供款與入息比率上限的調整亦帶來支持。

**4.2** 二零二四年全年合計，送交土地註冊處註冊的住宅物業買賣合約總數由去年 43 002 份的低基數顯著反彈 23%至 53 099 份。儘管如此，此數字仍低於二零一九至二零二三年五年間56 405份的平均數。在所有買賣合約當中，一手市場交易合約急升 57%至 16 912 份，二手市場交易合約增加 12%至 36 187 份。買賣合約總值亦顯著增加 17%至4,544 億元。



**4.3** 整體住宅售價在二零二四年進一步下跌，儘管在需求管理措施和宏觀審慎監管措施有所調整以及息口下降時，有數月錄得按月升幅。二零二四年十二月的住宅售價平均較一年前低 7%，比二零二一年九月的高峯低 27%。按面積分析，中小型單位和大型單位的售價在年內分別下跌7%和5%。

**4.4** 與此同時，住宅物業租務市場在二零二四年表現較佳，部分歸因於人才流入。二零二四年十二月的整體住宅租金平均較二零二三年十二月高 4%，但仍較二零一九年八月的高峯低 3%。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4% 和1%。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2.8%上升至二零二四年十二月的3.1%。



**4.5** 隨着按揭利率下跌，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)，在二零二四年第四季進一步改善至約 61%。然而，該指數仍高於二零零四至二零二三年期間 54%的長期平均數 (1)。



**4.6** 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。在二零二四至二五財政年度，政府透過賣地計劃共售出四幅住宅用地，總共可供興建約1 970 個單位。計及各方面的土地來源，二零二四至二五年度的私人房屋土地總供應預計可供興建約 8 930 個單位，約為本財政年度私人房屋供應目標(13 200 個單位)的 68%。儘管今個財政年度的私人房屋土地供應較年度目標低約 4 270 個單位，但過去四個財政年度的私人房屋土地供應均超出目標，合共超出約 12 000 個單位，遠多於本財政年度的差額。

**4.7** 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，按二零二四年年底的估算將達 107 000 個單位。在多幅住宅用地轉為「熟地」後，將可額外供應2 100個單位。

**4.8** 私人住宅單位的供求情況在二零二四年稍為緩和。私人住宅單位總落成量躍升 75%至 24 300 個。扣除拆卸量後，淨落成量為23 100 個，高於 17 300 個的入住量(2)。因此，空置率由二零二三年年底的 4.1%上升至二零二四年年底的 4.5%，與二零零四至二零二三年期間的長期平均數相同。差餉物業估價署預測二零二五年和二零二六年的住宅單位總落成量分別為 20 900 個和 20 100 個(3)，過去十年(即二零一五至二零二四年)的平均每年落成量則為17 300 個。

**4.9** 政府一直以務實態度，不斷檢視住宅物業市場情況。經審慎考慮當時的市場情況，並考慮到未來數年的房屋供應量會處於高水平，政府於二零二四年二月二十八日在《二零二四至二五財政年度政府財政預算案》中宣布撤銷所有住宅物業需求管理措施。年內，香港金融管理局亦因應市場最新情況，對物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施作出數輪調整。在行政長官於二零二四年十月十六日公布《施政報告》中提及的調整後，所有住宅和非住宅物業的按揭成數上限和供款與入息比率上限分別劃一為七成和五成，回復至二零零九年開始實施逆周期宏觀審慎監管措施前的水平。

**4.10** *非住宅物業市場*在二零二四年仍然大致疲弱。所有主要市場環節的交投活動維持在非常低水平。售價和租金均見下跌。

**4.11** 整體*寫字樓*售價在二零二三年十一月(甲級寫字樓在二零二三年十二月沒有充足成交記錄，因此未能編製該月份的整體寫字樓售價指數)至二零二四年十二月期間平均急挫 24%。按級別分析，甲級、乙級和丙級寫字樓的售價分別下跌26%、22%和21%。二零二四年十二月的整體寫字樓租金較二零二三年十二月低 5%，當中甲級、乙級和丙級寫字樓的租金均回落 5%。與二零一八年和二零一九年各自的高峯相比，二零二四年十二月的寫字樓售價和租金分別低 44%和19%。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%上升至二零二四年十二月的3.4%、3.7%和 3.9%。寫字樓的交投量在二零二四年進一步下跌 7%至 600 宗，顯著低於二零一九至二零二三年期間平均每年 790 宗的水平。供求平衡方面，寫字樓錄得 58 600 平方米的負使用量及 147 300 平方米的落成量，空置率由二零二三年年底的 14.9%進一步上升至二零二四年年底的 16.3%，大幅高於二零零四至二零二三年期間 9.3%的長期平均數。

**4.12** *零售舖位*的售價和租金在二零二三年十二月至二零二四年十二月期間分別下跌 19%和 7%。與二零一八年和二零一九年各自的高峯相比，二零二四年十二月的售價和租金分別低37%和16%。平均租金回報率由二零二三年十二月的 2.9%上升至二零二四年十二月的3.3%。所有商業樓宇的交投量幾無變動，在二零二四年維持於1 110 宗(4)，顯著低於二零一九至二零二三年期間平均每年 1 450 宗的水平。零售舖位錄得 123 600 平方米的負使用量及 69 100 平方米的落成量，空置率由二零二三年年底的 10.3%攀升至二零二四年年底的 11.8%，高於二零零四至二零二三年期間9.1%的長期平均數。

**4.13** *分層工廠大廈*的售價和租金在二零二三年十二月至二零二四年十二月期間亦分別下跌 15%和 3%。與二零一九年和二零二三年各自的高峯相比，二零二四年十二月的售價和租金分別低 28%和 4%。平均租金回報率由二零二三年十二月的 3.3%上升至二零二四年十二月的3.8%。交投量在二零二四年進一步下跌 13%至 1 620宗，遠低於二零一九至二零二三年期間平均每年 2 410 宗的水平。分層工廠大廈錄得212 100 平方米的負使用量及22 900 平方米的落成量，空置率由二零二三年年底的 5.7%上升至二零二四年年底的 7.0%，高於二零零四至二零二三年期間 6.3%的長期平均數。





土地

**4.14** 政府於二零二四年售出四幅土地，總面積約 1.0 公頃，成交金額約 17 億元，當中包括兩幅住宅用地和兩幅電動車充電站用地。此外，有一幅位於沙田的住宅用地、一幅位於元朗的工業用地和一幅位於青衣的物流服務和公眾停車場用地在第四季招標，而另外一幅位於元朗的工業用地的招標期限由二零二四年十二月二十七日再延至二零二五年三月二十一日。換地個案方面，二零二四年有八幅土地獲批，總面積約 14.8 公頃。至於修訂契約方面，合共有59 幅土地獲批。

旅遊業

**4.15** 旅遊業在二零二四年繼續復蘇。*訪港旅客*上升 30.9%至4 450 萬人次，回復至二零一八年水平的 68.3%，高於去年的52.2%。內地訪港旅客(佔二零二四年訪港旅客總人次的76.5%)上升27.2%至 3 400 萬人次。非內地訪港旅客增幅更為強勁，上升44.4%至1 050 萬人次，來自其他短途市場和長途市場的訪港旅客分別上升40.9%和53.2%至730 萬和320 萬人次(5)。按留港時間分析，過夜旅客和不過夜旅客分別上升27.9%和34.0%至2 190 萬和2 260 萬人次。同時，儘管受旅客消費模式改變所影響，旅客消費(以旅遊服務輸出計算)在二零二四年實質上升7.4%。

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 | 第一季 | 18 234 400 | 14 527 700 | 2 522 900 | 1 183 800 |
|  | 第二季 | 16 637 500 | 12 943 000 | 2 482 100 | 1 212 400 |
|  | 第三季 | 11 891 600 | 9 321 900 | 1 673 300 | 896 300 |
|  | 第四季 | 9 149 200 | 6 814 500 | 1 380 800 | 953 900 |
|  |  |  |  |  |  |
| 二零二零年 | 第一季 | 3 489 200 | 2 644 800 | 498 800 | 345 600 |
|  | 第二季 | 26 900 | 15 200 | 4 900 | 6 800 |
|  | 第三季 | 34 100 | 14 200 | 10 200 | 9 700 |
|  | 第四季 | 18 600 | 10 800 | 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 | 2 200 |
|  | 第三季 | 29 400 | 21 800 | 4 300 | 3 300 |
|  | 第四季 | 28 300 | 19 600 | 5 200 | 3 500 |
|  |  |  |  |  |  |
| 二零二二年 | 第一季 | 11 500 | 8 600 | 2 000 | 1 000 |
|  | 第二季 | 64 500 | 53 400 | 5 600 | 5 500 |
|  | 第三季 | 173 700 | 139 700 | 17 200 | 16 800 |
|  | 第四季 | 354 900 | 173 600 | 102 500 | 78 800 |
|  |  |  |  |  |  |
| 二零二三年 | 第一季 | 4 414 800 | 3 356 000 | 782 400 | 276 300 |
|  | 第二季 | 8 469 100 | 6 748 400 | 1 223 100 | 497 700 |
|  | 第三季 | 10 438 100 | 8 573 500 | 1 328 700 | 535 900 |
|  | 第四季 | 10 677 700 | 8 077 700 | 1 834 100 | 765 900 |
|  |  |  |  |  |  |
| 二零二四年 | 第一季 | 11 228 800 | 8 698 200 | 1 770 300 | 760 300 |
|  | 第二季 | 9 922 400 | 7 452 300 | 1 713 000 | 757 100 |
|  | 第三季 | 11 437 500 | 9 095 700 | 1 662 900 | 679 000 |
|  | 第四季 | 11 914 000 | 8 797 000 | 2 133 900 | 983 200 |

註：(\*) 其他短途市場和長途市場的定義，見本章章末註釋(5)。

二零二四年《施政報告》宣布，由二零二四年十月十六日起全面取消旅客提交抵港或離港申報表要求，使出入境更便捷。由於「居住地」數據僅可以從旅客提交的抵港申報表收集，現已無法取得相關數據。此表的分類方法已由按居住國家／地區劃分改為按國籍／地區劃分。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 | 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 |
|  | 第四季 | 5 744 900 | 6 169 200 |

註： 由於進位關係，數字相加未必等於訪港旅客總人次。

**4.16** 隨着過夜旅客人次增加，酒店房間平均入住率在二零二四年上升至85%，高於二零二三年錄得的 82%。同時，酒店實際平均房租在二零二四年下跌4.3%至1,332元(6)。

**4.17** 深圳市戶籍居民赴香港的「一簽多行」個人遊簽注自二零二四年十二月一日起恢復，合資格人士由深圳戶籍居民擴展至持有居住證的非戶籍深圳居民，讓他們可更靈活便捷地到訪香港。與此同時，政府在十一月公布二零二五年上半年香港盛事年表，涵蓋 93 項不同範疇的盛事。另外，政府在十二月公布《香港旅遊業發展藍圖 2.0》，前瞻地勾劃出香港旅遊業未來發展的核心理念、發展策略和路徑。

物流業

**4.18** 物流業在二零二四年表現參差。*整體貨櫃吞吐量*再跌 4.9%至約 1 370 萬個二十呎標準貨櫃單位。在載貨貨櫃吞吐量當中，直接付運貨物微升 0.5%，而轉運貨物則下跌 4.6%。經香港港口處理的貿易貨值下跌 4.1%，其佔貿易總值的份額由二零二三年的 12.5%縮減至二零二四年的 11.1%。



**4.19** 另一方面，*空運吞吐量*在二零二四年明顯上升 14.1%至 490 萬公噸。空運貿易貨值回升 3.4%，但其佔貿易總值的份額則由47.2%進一步下跌至 45.5%。



運輸

**4.20** 所有客運模式的跨境客運交通流量在二零二四年繼續增長，儘管幅度各有不同。航空客運量和陸路跨境客運量均大幅上升，分別增加 34.3%和 44.1%至 5 310 萬人次和 2.478 億人次。水路跨境客運量亦上升 9.6%至 880 萬人次。平均每日跨境車輛流量進一步急升48.5%至42 199 架次。

創新科技

**4.21** 為推動人工智能生態圈的發展，數碼港的人工智能超算中心(超算中心)首階段設施於二零二四年十二月投入服務，以滿足本地對算力的強勁需求及提升香港於不同領域的研發能力。政府亦已推出為期三年、涉資 30 億元的「人工智能資助計劃」，以資助合資格用戶善用超算中心的算力。

**4.22** 政府與中國科學技術協會在二零二四年十二月簽署《關於支持香港打造國際高端科技人才集聚高地 共同服務高水平科技自立自強的合作框架協議》。該協議有助加強內地與香港在不同領域的合作，例如加強科研學術團體交流、培養科技人才、推動科技普及，以及促進粵港澳大灣區的科技融合發展。

文化藝術及創意產業

**4.23** 政府在二零二四年十一月公布《文藝創意產業發展藍圖》(《藍圖》)，為香港未來的文化藝術和創意產業發展訂下清晰願景、原則和發展方向，進一步鞏固香港作為中外文化藝術交流中心的地位。《藍圖》提出四個發展方向共 71 項措施，包括：(i)弘揚中華傳統優秀文化，發展香港特色文化內涵；(ii)發展多元及國際化的文化藝術產業；(iii)建立國際平台，促進中外文化藝術交流；以及(iv)完善文藝創意產業生態圈。政府會與主要持份者合作，並帶動商界和其他界別參與推進《藍圖》中的措施。

**4.24** 與此同時，政府繼續建立不同平台和品牌，讓香港進一步發揮其角色，將不同文化「引進來」，同時協助中華文化「走出去」，包括在二零二四年十月協辦首屆「香港演藝博覽」，吸引逾1 600 位來自約 60個國家和地區的演藝界領袖和從業員參與，以及在同月以主辦城市身分統籌第四屆「粵港澳大灣區文化藝術節」。

環境

**4.25** 政府在二零二四年十二月公布《公共巴士和的士綠色轉型路線圖》，當中的主要措施包括資助專營巴士營辦商購置約600 輛電動巴士及資助的士業界購置 3 000 輛電動的士。此外，政府會繼續多管齊下鼓勵業界擴展充電設施，預計在二零二七年年底提供至少 500 個遍布全港的高速充電樁，支援電動的士數量的預期增長。

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) 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。

(3) 二零二五年及二零二六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。

(4) 使用、落成及空置數目為商業樓宇的數字，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。在二零二四年，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 76%、16%和 7%(由於進位關係，數字相加不等於 100%)。

(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。