第三章**：**選定行業的發展

摘要

* 住宅物業市場在二零二五年第二季略見回穩。隨着外圍環境的不確定性有所緩解，尤其是在港元銀行同業拆息於五月急跌帶動按揭利率向下後，市場氣氛繼續改善。交投活動轉趨活躍。住宅售價大致企穩，租金保持強韌。
* 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高水平，按六月底估算達101 000個單位。
* 非住宅物業市場方面，售價和租金在第二季仍然偏軟，所有主要市場環節的交投活動則有所增加。
* 訪港旅遊業進一步向好。訪港旅客人次在第二季按年上升15.0%至1 140 萬人次。
* 物流業各個主要環節在第二季表現各異。空運吞吐量和整體路運貨物吞吐量分別按年上升0.8%和7.0%，整體貨櫃吞吐量則重回下行趨勢，錄得7.7%的跌幅。

物業

**3.1** *住宅物業市場*在二零二五年第二季略見回穩。隨着外圍環境的不確定性有所緩解，尤其是在港元銀行同業拆息於五月急跌帶動按揭利率向下後，市場氣氛繼續改善。交投活動轉趨活躍。住宅售價大致企穩，租金保持強韌。

**3.2** 第二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顯著反彈37%至16 754份，較一年前取消所有住宅物業需求管理措施後的高成交水平僅低 7%。當中，一手和二手市場交易均見明顯反彈，分別較上一季上升 40%和 36%。同期的買賣合約總值亦躍升60%至 1,415 億元，不過仍較一年前低約14%。

****

**3.3** 整體住宅售價大致企穩，在第二季內回升 1%。按面積分析，中小型單位的售價在季內上升 1%，大型單位的售價則大抵持平。六月的住宅售價平均較二零二四年十二月低 1%，相比二零二一年九月的最高位則仍低28%。

**3.4** 與此同時，整體住宅租金保持強韌，在三至六月期間進一步上升 1%。按面積分析，中小型單位和大型單位的租金分別上升 1%和2%。六月的整體住宅租金平均較二零二四年十二月高 2%。六月的住宅物業平均租金回報率維持在 3.2%的水平不變，與三月相同。



**3.5** 主要受按揭利率在第二季內顯著下跌所支持，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)進一步改善至約 55%，與二零零五至二零二四年期間56%的長期平均數(1)相若。



**3.6** 政府的政策重點是以審慎務實的方式，維持持續穩定的房屋土地供應，確保住宅物業市場健康平穩發展。政府在七月公布將於第三季推售一幅住宅用地。計及這幅土地和六宗地契修訂個案，第三季私人房屋土地總供應預計可供興建約 4 950 個單位。連同上季的供應量，二零二五至二六財政年度上半年的私人房屋土地總供應預計可供興建約 6 000 個單位，達本年度私人房屋供應目標(13 200 個單位)約45%。政府會繼續按市況靈活調整推地策略，以貼合社會發展需要。

**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)會維持高水平，按六月底估算達 101 000 個單位。在多幅住宅用地轉為「熟地」後，將可額外供應5 100個單位。

**3.8** *非住宅物業市場*在第二季大致維持疲弱。售價和租金仍然偏軟，所有主要市場環節的交投活動則有所增加。

**3.9** *寫字樓*的售價和租金在三至六月期間分別平均下跌 3%和1%。甲級寫字樓方面，售價和租金分別下跌 5%和 1%。與二零一八年和二零一九年各自的最高位相比，六月整體寫字樓的售價和租金分別平均低 48%和 20%。整體寫字樓及甲級寫字樓的平均租金回報率分別由三月的 3.8%及 3.5%進一步升至六月的 4.0%及 3.6%。第二季寫字樓的交投量較上一季上升 13%至 250 宗，顯著高於二零二零至二零二四年期間 180 宗的季度平均水平。

**3.10** *零售舖位*的售價在季內下跌 3%，租金則持平。與二零一八年和二零一九年各自的最高位相比，六月的售價和租金分別低 39%和18%。平均租金回報率由三月的 3.3%微升至六月的 3.4%。第二季所有商業樓宇的交投量較上一季反彈 33%至 360 宗(2)，稍高於二零二零至二零二四年期間 350 宗的季度平均水平。

**3.11** *分層工廠大廈*的售價在三至六月期間下跌 3%，租金則幾無變動。與二零一九年和二零二三年各自的最高位相比，六月的售價和租金分別低 32%和 5%。平均租金回報率由三月的 3.9%微升至六月的4.0%。第二季分層工廠大廈的交投量較上一季上升 5%至 590 宗，高於二零二零至二零二四年期間 560 宗的季度平均水平。



土地

**3.12** 政府在第二季沒有售出土地。此外，一幅位於屯門的住宅用地在季內招標，另有兩宗換地個案和七幅修訂契約的土地獲批。

旅遊業

**3.13** 訪港旅遊業進一步向好。*訪港旅客人次*在第二季按年上升15.0%至 1 140 萬人次。內地訪港旅客人次(佔訪港旅客總人次的74.9%)進一步顯著增長，按年上升 14.7%至 850 萬人次，同期非內地訪港旅客人次錄得更快的增長，按年上升 15.8%至 290 萬人次。來自長途市場的訪港旅客人次上升 17.7%至 90 萬人次，高於短途市場(不包括內地)14.9%的增長(至 200 萬人次)。按留港時間分析，過夜旅客和不過夜旅客人次分別按年上升9.5%和20.4%至 540 萬人次和 600 萬人次。與此同時，旅客消費(以旅遊服務輸出計算)按年實質上升13.6%。

表**3.1：**訪港旅客人次**(**千人次**)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 整體 | 按來源地劃分\* | | | 按留港時間劃分 | |
|  |  | 中國內地 | 其他短途市場 | 長途市場 | 過夜旅客 | 不過夜旅客 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 二零二三年 | 第三季 | 10 438.1 | 8 573.5 | 1 328.7 | 535.9 | 5 267.6 | 5 170.5 |
|  |  | (5 909.4) | (6 038.5) | (7 631.6) | (3 082.2) | (3 100.0) | (56 831.0) |
|  | 第四季 | 10 677.7 | 8 077.7 | 1 834.1 | 765.9 | 5 313.9 | 5 363.8 |
|  |  | (2 908.9) | (4 552.7) | (1 689.8) | (872.2) | (1 511.3) | (21 286.8) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 二零二四年 | 第一季 | 11 228.8 | 8 698.2 | 1 770.3 | 760.3 | 5 613.4 | 5 615.4 |
|  |  | (154.3) | (159.2) | (126.3) | (175.1) | (139.9) | (170.7) |
|  | 第二季 | 9 922.4 | 7 452.3 | 1 713.0 | 757.1 | 4 928.9 | 4 993.6 |
|  |  | (17.2) | (10.4) | (40.1) | (52.1) | (16.3) | (18.0) |
|  | 第三季 | 11 437.5 | 9 095.7 | 1 662.9 | 679.0 | 5 656.8 | 5 780.8 |
|  |  | (9.6) | (6.1) | (25.2) | (26.7) | (7.4) | (11.8) |
|  | 第四季 | 11 914.0 | 8 797.0 | 2 133.9 | 983.2 | 5 744.9 | 6 169.2 |
|  |  | (11.6) | (8.9) | (16.3) | (28.4) | (8.1) | (15.0) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 二零二五年 | 第一季 | 12 228.2 | 9 245.4 | 2 084.3 | 898.6 | 5 888.4 | 6 339.8 |
|  |  | (8.9) | (6.3) | (17.7) | (18.2) | (4.9) | (12.9) |
|  | 第二季 | 11 407.9 | 8 548.4 | 1 968.4 | 891.1 | 5 395.9 | 6 012.0 |
|  |  | (15.0) | (14.7) | (14.9) | (17.7) | (9.5) | (20.4) |

註： (\*) 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。旅客按國籍／地區劃分。

( ) 與一年前比較的增減百分率。二零二三年的按年訪港旅客人次出現異常變動，是由於新冠疫情期間實施邊境管制，導致比較基數較低。

由於進位關係，數字相加未必等於總數。

**3.14** 第二季酒店房間平均入住率為 83%，高於一年前錄得的81%。同時，酒店實際平均房租按年下跌 10.0%至1,174元(3)。

**3.15** 政府在五月公布九個項目，透過整合和豐富現有旅遊資源，盡量發揮各旅遊熱點的價值，目標是在二零二六年年底前落實推行所有項目，為旅客帶來嶄新體驗。另外，二零二五年上半年已有近 100 項盛事在港舉行，涵蓋標誌性的文化、藝術及創意活動；節慶、慶祝、晚會及嘉年華活動；體育賽事；金融、經濟、創新科技(創科)活動，以及會議和展覽。這些盛事提高了香港作為旅遊目的地的吸引力。

物流業

**3.16** 物流業各個主要環節在第二季表現各異。*整體貨櫃吞吐量*重回下行趨勢，按年下跌 7.7%至約 320 萬個二十呎標準貨櫃單位。經香港港口處理的貿易貨值收縮 2.6%，佔貿易總值的份額進一步跌至9.6%。

****

**3.17** *空運吞吐量*在第二季按年微升 0.8%至 120 萬公噸。空運貿易貨值顯著上升 12.1%，儘管其佔貿易總值的份額微跌至44.6%。



**3.18** 第二季*整體路運貨物吞吐量*較一年前顯著增長 7.0%至 430 萬公噸。路運貿易貨值激增 22.2%，佔貿易總值的份額上升至45.4%。

運輸

**3.19** 跨境客運交通流量在第二季有所改善。航空和陸路客運量兩者較一年前分別顯著增加 18.0%和 17.5%至 1 480 萬人次和 6 870 萬人次。水路客運量達 200 萬人次，按年跌幅由上一季的 11.0%收窄至3.1%。車輛流量方面，平均每日跨境車輛流量維持暢旺，按年進一步急增 19.1%至49 169 架次。

**3.20** 政府在七月公布「粵車南下」政策。這政策是與「港車北上」的互惠安排，目標是在今年十一月推出。「粵車南下」將開啟南下旅遊新模式，方便出行目的不同的內地居民使用香港國際機場或留港，從而推動人文交流，讓香港百業受惠，並促進大灣區融合。

創新科技

**3.21** 「國際創科營商周」於四月舉行，其間舉辦了多項創科盛事，包括年度大型展覽「香港國際創科展」，展示低空經濟、人工智能、機械人技術、網絡安全和智慧出行等重點領域的尖端科技方案；以及「香港世界青年科學大會」，雲集頂尖著名科學家、諾貝爾獎和圖靈獎的得獎學者進行交流。同時，「世界互聯網大會亞太峰會」首次在香港舉辦，聚焦大語言模型、數字金融、數字政府和智慧生活的全球高端對話。這些活動不僅展示香港在創科方面的優勢，也促進了國際合作，推動跨行業協同效應，進一步鞏固香港國際創科中心的地位。

環境

**3.22** 《2025 年空氣污染管制(修訂)條例》在四月生效。該條例參照世界衞生組織最新發表的《全球空氣質量指南》，更新空氣質素指標。在 15 項經更新的空氣質素指標當中，有七項訂於該指南中最嚴格的水平，與其他先進經濟體的標準看齊。

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) 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。

(3) 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。