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三季進一步靠穩。隨着季內美國啟動減息及本地金融市場表現強勁，市場氣氛大致上更趨正面。交投活動持續活躍。住宅售價的回升幅度較為明顯，租金維持強韌。
* 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在高水平，按九月底的估算將達102 000個單位。
* 非住宅物業市場在第三季維持疲弱。售價和租金仍然偏軟。主要市場環節的交投活動表現不一。
* 訪港旅遊業維持穩健增長。訪港旅客人次在第三季按年上升12.2%至1 280萬人次。
* 物流業在第三季表現仍然參差。空運吞吐量和路運貨物吞吐量分別按年上升2.9%和7.8%，整體貨櫃吞吐量則進一步下跌9.6%。

物業

**3.1** *住宅物業市場*在二零二五年第三季進一步靠穩。隨着季內美國啟動減息及本地金融市場表現強勁，市場氣氛大致上更趨正面。交投活動持續活躍。住宅售價的回升幅度較為明顯，租金維持強韌。

**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維持在16 700 份的高水平，與上一季相比無甚變動，但較一年前的低水平高 63%。一手和二手市場交易均高於二零二零至二零二四年期間各自的季度平均水平。同時，買賣合約總值在同一季微跌4%至1,358 億元，但仍較一年前的低位高60%。



**3.3** 整體住宅售價繼第二季上升 1%後，第三季出現2%的較明顯升幅，連升兩季。按面積分析，中小型單位和大型單位的售價在季內均上升2%。九月的住宅售價較二零二四年十二月的水平高1%，儘管仍較二零二一年九月的最高位低27%。

**3.4** 與此同時，整體住宅租金維持強韌，在第三季上升2%，受惠夏季期間季節性租賃需求上升所進一步拉動。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%。九月的整體住宅租金平均較二零二四年十二月高4%。九月的住宅物業平均租金回報率為3.2%，與六月相比維持不變。



**3.5** 隨着近期住宅售價進一步靠穩，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)在第三季微升至約56%，與二零零五至二零二四年期間的長期平均數(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。政府在十月公布將於第四季推售一幅住宅用地。第四季私人房屋土地供應預計合共可供興建約6 420 個單位。連同上兩季的供應量，二零二五至二六財政年度首三季的私人房屋土地總供應預計可供興建約12 430個單位，相當於本年度私人房屋供應目標(13 200 個單位)約 94%，非常接近本年度供應目標。

**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，按九月底的估算將達102 000 個單位。多幅住宅用地在轉為「熟地」後，將可額外供應4 600個單位。

**3.8** *非住宅物業市場*在第三季維持疲弱。三個主要市場環節(寫字樓、零售舖位和分層工廠大廈)的售價和租金仍然偏軟。與此同時，寫字樓的交投量在第三季上升，而零售舖位和分層工廠大廈的交投量則回落。三個主要市場環節的平均租金回報率大致維持穩定。

表**3.1：**非住宅物業市場主要統計數字

**(a)**售價和租金  
**(**與上一個統計期比較的增減百分率**)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 二零二四年 | | | | 二零二四年 十二月與  二零二三年 十二月比較 | 二零二五年 | | | 二零二五年 九月與  二零二四年 十二月比較 | 二零二五年 九月與  各自的  最高位比較 |
|  | 三月 | 六月 | 九月 | 十二月 | 三月 | 六月 | 九月 |
| 售價 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 寫字樓 | -6.2# | -8.0 | -6.3 | -6.2 | -24.2# | -3.8 | -4.2 | -2.4 | -10.1 | -49.7 |
| *甲級* | *-9.7#* | *-8.4* | *-5.2* | *-5.2* | *-25.7#* | *-3.2* | *-4.7* | *-1.9* | *-9.5* | *-52.2* |
| 零售舖位 | -3.1 | -6.1 | -5.7 | -4.4 | -18.1 | -1.0 | -5.5 | -2.2 | -8.5 | -41.7 |
| 分層工廠大廈 | -5.9 | -2.0 | -6.2 | -1.5 | -14.8 | -2.5 | -4.8 | -4.9 | -11.7 | -36.1 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 租金 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 寫字樓 | -1.4 | -1.9 | -1.3 | -0.6 | -5.1 | -1.0 | -1.2 | -1.3 | -3.4 | -21.4 |
| *甲級* | *-1.1* | *-2.4* | *-1.5* | *-0.2* | *-5.0* | *-1.3* | *-1.7* | *-1.8* | *-4.7* | *-25.0* |
| 零售舖位 | -3.4 | -0.5 | -1.0 | -2.2 | -7.0 | -2.1 | \* | -0.6 | -2.7 | -18.5 |
| 分層工廠大廈 | -1.2 | -0.9 | -0.1 | -1.2 | -3.3 | -0.8 | -0.1 | -2.0 | -2.9 | -6.9 |

註： (#) 由於沒有二零二三年十二月的數據，因此以二零二三年十一月的數據計算。

(\*) 增減小於0.05%。

**(b)**交投量

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 第一至第 | 二零二四年 | | | | 二零二五年 | | | 二零二零至 二零二四年 |
|  | 四季平均 | 第一季 | 第二季 | 第三季 | 第四季 | 第一季 | 第二季 | 第三季 | 季度平均 |
| 寫字樓 | 150 | 130 | 150 | 130 | 190 | 220 | 250 | 270 | 180 |
|  | (-6.8) | (-1.5) | (15.9) | (-15.0) | (43.8) | (19.3) | (13.0) | (8.7) |  |
| 零售舖位^ | 280 | 200 | 340 | 230 | 340 | 270 | 360 | 300 | 350 |
|  | (-0.4) | (-10.3) | (70.5) | (-32.3) | (45.9) | (-21.1) | (33.5) | (-16.3) |  |
| 分層工廠大廈 | 410 | 360 | 400 | 410 | 450 | 560 | 590 | 500 | 560 |
|  | (-12.8) | (-3.0) | (12.6) | (2.0) | (10.2) | (23.7) | (4.8) | (-14.0) |  |

註： ( ) 與上一個統計期比較的增減百分率。

(^) 為商業樓宇的交投量，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。

**(c)**平均租金回報率  
**(**百分率**)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 二零二四年 | | | | | 二零二五年 | | |
|  | 全年 | 三月 | 六月 | 九月 | 十二月 | 三月 | 六月 | 九月 |
| 寫字樓 | 3.4 | 3.2 | 3.5 | 3.7 | 3.7 | 3.8 | 4.1 | 4.1 |
| *甲級* | *3.1* | *2.9* | *3.1* | *3.2* | *3.4* | *3.5* | *3.6* | *3.6* |
| 零售舖位 | 3.1 | 2.9 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.3 | 3.5 | 3.6 |
| 分層工廠大廈 | 3.6 | 3.5 | 3.5 | 3.8 | 3.8 | 3.9 | 4.1 | 4.2 |

土地

**3.9** 政府在第三季售出一幅面積約0.4公頃的住宅用地，成交金額約11 億元。此外，一幅位於荃灣的住宅用地和一幅位於大埔用作電動車充電站的土地在季內招標，另有三宗換地個案和18幅修訂契約的土地獲批。

**3.10** 行政長官在二零二五年《施政報告》公布多項加快發展北部都會區(北都)的措施，涵蓋專屬法律、產業進駐、公私營合作、北都大學城的土地策略及定位，以及加快工程審批等。此外，政府推出了多項創新的土地措施，例如在北都古洞北和粉嶺北新發展區預留土地，讓市區重建局籌劃興建新樓作為將來「樓換樓」的替代單位，以及針對重建需要較迫切的地區，適度增加私人重建項目的地積比率，並容許相關土地擁有人將增加的地積比率轉移至包括北都的其他地區使用。

旅遊業

**3.11** 訪港旅遊業維持穩健增長。*訪港旅客人次*在第三季按年上升12.2%至1 280萬人次。內地訪港旅客人次(佔訪港旅客總人次的79.4%)顯著增長，按年上升12.1%至1 020萬人次；非內地訪港旅客人次亦按年上升12.9%至260萬人次。來自長途市場的訪港旅客人次上升18.9%至80萬人次，高於短途市場(不包括內地)10.4%的增長(至180萬人次)。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3.2%和21.1%至580萬人次和700萬人次。同時，旅客消費(以旅遊服務輸出計算)按年實質上升9.1%。

表**3.2：**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) |
|  | 第三季 | 12 835.5 | 10 192.1 | 1 836.4 | 807.0 | 5 836.4 | 6 999.2 |
|  |  | (12.2) | (12.1) | (10.4) | (18.9) | (3.2) | (21.1) |

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。

**3.12** 第三季酒店房間平均入住率為87%，略高於一年前錄得的86%。同時，酒店實際平均房租按年下跌 2.7%至1,168元(2)。

**3.13** 二零二五年《施政報告》提及，政府將加強發展具本地和國際特色的旅遊產品和項目，貫徹落實「無處不旅遊」的理念。除了打造新景點以推動特色地方主題深度遊外，政府將增加遊艇泊位和優化訪港遊艇配套，推廣高端遊艇旅遊。政府亦會繼續促進穆斯林旅遊。香港旅遊發展局推出了「香港餐廳清真認證資助計劃」，為每家獲得清真認證的餐廳，提供上限5,000 元的半額認證費資助。

物流業

**3.14** 物流業在第三季表現仍然參差。*整體貨櫃吞吐量*較一年前進一步下跌9.6%至約310萬個二十呎標準貨櫃單位。經香港港口處理的貿易貨值微跌 0.5%，而其佔貿易總值的份額進一步下降至9.2%。



**3.15** *空運吞吐量*在第三季按年略為增加2.9%至130萬公噸。空運貿易貨值顯著增長14.6%，其佔貿易總值的份額亦上升至45.3%。



**3.16** 第三季*路運貨物吞吐量*較一年前進一步顯著增長7.8%至460 萬公噸。路運貿易貨值繼續強勁增長18.4%，惟其佔貿易總值的份額則輕微下降至45.2%。



運輸

**3.17** 跨境客運交通流量亦表現參差。第三季航空和陸路客運量兩者較一年前分別增加11.7%和10.5%至1 530 萬人次和7 030 萬人次。另一方面，水路客運量較一年前下跌4.4%至200 萬人次。車輛流量方面，平均每日跨境車輛流量維持暢旺，按年進一步躍升16.3%至50 299 架次。

創新科技

**3.18** 行政長官在二零二五年《施政報告》中提出一系列前瞻性措施以推動香港創新科技(創科)發展。這些措施包括：(i)在二零二五年九月展開30 億元的「前沿科技研究支援計劃」，並在二零二六年成立香港人工智能研發院，推動人工智能和數據科學產業的發展；(ii)加快發展第三個InnoHK研發平台，聚焦可持續發展、能源、先進製造和材料，加速新型工業化發展；(iii)下調「新型工業加速計劃」申請門檻，並為聘用相關技術人員提供配對資助；(iv)支持惠民科研，透過創新及科技基金推出為期兩年的計劃，資助在本港截肢的人士配置使用新科技義肢；以及(v)透過制訂行動綱領，推出進階版「監管沙盒X」試點項目，並成立專責小組開發不同應用場景的相關保險產品，以推進低空經濟生態圈的建設。

文化藝術及創意產業

**3.19** 二零二五年《施政報告》提到，政府會打造高端藝術品交易樞紐、深化與巴塞爾藝術展的合作，並推動西九文化區和本地文創產業多元發展。政府亦會重塑表演場地布局、發展文藝旗艦品牌項目、加大推廣非物質文化遺產，以及引入商業元素，為公共設施和活動增值。

環境

**3.20** 行政長官在二零二五年《施政報告》中宣布措施，推動綠色創科成果商品化，包括支持市場發展換電型電動車和自動化換電站技術、鼓勵非政府機構建設區域供冷系統，以及推動市場加快為現有建築物減碳。政府亦會持續透過四億元的「低碳綠色科研基金」，支持進行更多有助香港減碳和加強保護環境的科研項目；基金至今已批出約1.5 億元資助33個來自本地大學、指定公營科研機構和私營企業的項目。

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。