第三章**：**選定行業的發展

摘要

* 住宅物業需求管理措施撤銷後，住宅物業市場在二零二四年第二季初期非常活躍，但其後隨着積壓需求減退而逐步轉靜。由於美國減息預期降溫，市場氣氛在季內愈趨審慎。整季合計，住宅售價下跌，多家發展商以保守的訂價策略推出新樓盤。
* 反映政府增加土地及住宅供應的持續努力，二零二四年六月底時估計未來三至四年一手私人住宅單位總供應量會維持在109 000 個的高水平。
* 非住宅物業市場在第二季仍然疲弱。所有主要市場環節的交投活動普遍維持疏落，售價和租金進一步下跌。
* 旅遊業在第二季繼續復蘇，儘管復蘇步伐放緩。訪港旅客在第二季按年上升17.2%至990 萬人次，相當於二零一八年同期水平的66%。
* 物流業在第二季表現參差。整體貨櫃吞吐量按年再跌7.2%，空運吞吐量則進一步增加16.8%。

物業

**3.1** 住宅物業需求管理措施撤銷後，*住宅物業市場*在二零二四年第二季初期非常活躍，但其後隨着積壓需求減退而逐步轉靜。由於美國減息預期降溫，市場氣氛在季內愈趨審慎。整季合計，住宅售價下跌，多家發展商以保守的訂價策略推出新樓盤。

**3.2** 送交土地註冊處註冊的住宅物業買賣合約數目在四月飆升至8 551 份，是自二零一二年十月以來的最高水平，但其後在五月和六月下跌至 5 546 份和 3 856 份。第二季送交註冊的買賣合約總數為 17 953 份，較上一季增加 83%，較去年同期增加 47%。當中，一手和二手市場交易分別較上一季增加 128%和 64%。同時，買賣合約總值較上一季躍升 115%至 1,653億元。二零二四年上半年合計，買賣合約總數較二零二三年下半年上升 66%至 27 776 份，買賣合約總值亦上升 65%至2,423億元。

****

**3.3** 整體住宅售價在第二季內錄得 2%的跌幅，當中四月的輕微升幅被五月和六月的跌幅抵銷有餘。按面積分析，中小型單位的售價在季內下跌 2%，大型單位的售價則幾無變動。二零二四年六月的住宅售價平均較二零二三年十二月低 3%，並較二零二一年九月的高峯低24%。

**3.4** 與此同時，整體住宅租金在第二季內上升 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%。二零二四年六月的住宅租金平均較二零二三年十二月高 2%，但較二零一九年八月的高峯低 6%。住宅物業平均租金回報率由三月的 2.8%微升至六月的2.9%。



**3.5** 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)在第二季幾無變動，約為 65%，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。政府在七月公布將於第三季推售一幅住宅用地。計及政府賣地、市區重建局項目和私人發展及重建項目，第三季私人房屋土地總供應預計可供興建約1 790 個單位。連同上一季的供應，二零二四至二五財政年度上半年的私人房屋土地總供應預計可供興建約 4 065 個單位，達本年度私人房屋供應目標(13 200 個單位)約30%。

**3.7** 反映政府增加土地及住宅供應的持續努力，二零二四年六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)會維持在 109 000 個的高水平。在多幅住宅用地轉為「熟地」後，將可額外供應 2 000 個單位。

**3.8** *非住宅物業市場*在第二季仍然疲弱。儘管已從上一季的低位略為回升，所有主要市場環節的交投活動普遍維持疏落。售價和租金進一步下跌。

**3.9** *寫字樓*的售價在第二季內平均顯著下跌 6%，甲級、乙級和丙級寫字樓的售價分別下跌 5%、7%和 5%。同時，六月的整體寫字樓租金較三月下跌 1%，當中甲級、乙級和丙級寫字樓的租金分別下跌1%、2%和1%。與二零一八年和二零一九年各自的高峯相比，二零二四年六月的寫字樓售價和租金分別平均低35%和17%。甲級、乙級和丙級寫字樓的平均租金回報率分別由三月的2.9%、3.1%和3.4%上升至六月的 3.1%、3.3%和3.5%。第二季寫字樓的交投量較上一季上升16%至150宗，但仍較一年前的水平低20%，亦明顯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*的售價在第二季內顯著下跌 6%，租金也下跌 1%。與二零一八年和二零一九年各自的高峯相比，二零二四年六月的售價和租金分別低 29%和 14%。平均租金回報率由三月的 2.8%上升至六月的 3.0%。第二季商業樓宇的交投量較上一季的低位反彈 72%至 340 宗(2)，較一年前反彈 20%，儘管仍稍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*的售價和租金在季內分別下跌2%和1%。與二零一九年和二零二三年各自的高峯相比，二零二四年六月的售價和租金分別低 22%和 3%。與三月相比，六月的平均租金回報率維持在 3.5%的水平不變。第二季的交投量較上一季上升13%至400宗，但仍較一年前低 27%，並遠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** 政府在第二季售出一幅面積約0.1 公頃的電動車充電站用地，成交金額約 8,200 萬元。此外，一幅位於沙田的住宅用地在季內招標，而一幅元朗工業用地的招標期限由二零二四年六月二十八日延長至二零二四年十二月二十七日。第二季有五幅修訂契約的土地獲批。

旅遊業

**3.13** 旅遊業繼續復蘇，儘管復蘇步伐放緩。*訪港旅客*在第二季按年上升 17.2%至 990 萬人次，相當於二零一八年同期水平的 66%。內地訪港旅客(佔季內訪港旅客總人次的 75%)較一年前上升 10.3%至740 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40.9%和51.8%至170 萬和80 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16.3%和18.0%至490 萬和500 萬人次。與此同時，在旅客消費模式改變和港元匯率高企下，以旅遊服務輸出計算，旅客消費較一年前實質下跌8.8%。

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 |
|  |  |  |  |  |  |

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 |
|  |  |  |  |

註： 由於進位關係，數字相加未必等於訪港旅客總人次。

**3.14** 酒店房間平均入住率由一年前的 83%回落至第二季的81%，並繼續低於二零一八年同季錄得的 90%。同時，酒店實際平均房租按年下跌7.1%至1,305元(4)。

**3.15** 中央政府過去數月推出多項措施支持香港旅遊業和經濟發展。「個人遊」計劃於二零二四年三月六日擴展至西安市和青島市後，自二零二四年五月二十七日起進一步擴展至八個內地城市(太原市、呼和浩特市、哈爾濱市、拉薩市、蘭州市、西寧市、銀川市和烏魯木齊市)，令「個人遊」計劃的適用城市數目增至 59 個，並涵蓋全國所有省會城市。另外，自二零二四年七月一日起，內地居民旅客自香港進境內地攜帶行李物品的免稅額度由5,000 元人民幣提高至 12,000 元人民幣，連同在進境口岸免稅店額外購買 3,000 元人民幣免稅商品政策，免稅額度合計為15,000 元人民幣。與此同時，特區政府在五月公布二零二四年下半年香港盛事年表，涵蓋超過 100 項盛事，全年合計最少有 210 項盛事會於香港舉行。另外，特區政府在六月啓動「好客之道」運動，以宣揚好客之道，並擦亮香港作為「最佳旅遊目的地」的金字招牌。

物流業

**3.16** 物流業在第二季表現參差。*整體貨櫃吞吐量*按年再跌 7.2%至約 340 萬個二十呎標準貨櫃單位。經香港港口處理的貿易貨值進一步下跌 3.1%，其佔貿易總值的份額由一年前的 12.8%跌至 11.3%。

****

**3.17** *空運吞吐量*在第二季按年進一步增加 16.8%至 120 萬公噸。空運貿易貨值再升 6.9%，儘管其佔貿易總值的份額由 46.8%下跌至45.6%。



運輸

**3.18** 大部分客運模式的跨境客運交通流量在第二季表現平穩。航空客運量由上一季的 1 270 萬人次微跌至 1 260 萬人次，水路跨境客運量則由 240 萬人次下跌至 210 萬人次。陸路跨境交通方面，客運量由 5 830 萬人次微升至 5 840 萬人次，而平均每日跨境車輛流量較上一季進一步上升6.3%至41 272架次。

創新科技

**3.19** 港深創新及科技園有限公司(港深創科園公司)在四月十八日與近 60 家來自九個經濟體的世界級企業、大學和研究機構簽署合作備忘錄，以建立合作伙伴關係。此舉標誌着園區踏入營運階段的重要里程碑。45%的伙伴來自生命健康科技、新能源和微電子等產業，而 24 家伙伴企業更是首次在香港落戶或擴展業務。為實現把香港發展成國際創新科技(創科)中心的目標，港深創科園將善用香港在融資、稅制和法制方面的競爭優勢，配合河套深港科技創新合作區內實施的跨境支援措施，吸引創科公司和人才發揮所長。

**3.20** 香港科技園公司在六月二十八日與11家先進製造企業簽署伙伴協議。這些涵蓋生物製藥及設備、人工智能、機械人與自動化及新能源汽車等領域的企業將在香港落戶或擴展先進製造業務，為進一步加強創科生態圈的發展和推進香港「新型工業化」帶來新的元素和投資。

文化藝術及創意產業

**3.21** 由政府與私人和藝術機構合作的大型戶外藝術計劃「藝術@維港 2024」在二零二四年三月底至六月初舉行，透過糅合藝術、科學和科技的戶外藝術裝置作品和大屏幕數碼影像，為到訪維港兩岸的市民和旅客帶來全新體驗。計劃下全部五個藝術項目均深受本地市民和旅客歡迎，其中「teamLab：光漣」和「藝術有理」展覽共錄得超過130 萬人次參觀；而尖沙咀舉行的三個項目均分別錄得超過 200 萬人次參觀。

**3.22** 為推動中西文化交流，並向世界展現中華文化的獨特魅力和多元特色，首屆「中華文化節」 在二零二四年六月至九月舉辦，呈獻一系列不同形式的表演藝術節目和延伸活動，例如「中國戲曲節」劇目、本地優秀藝術作品、電影放映、展覽和講座。

**3.23** 創意香港由二零二四年六月十四日起改組為文創產業發展處(文創處)，以產業導向為原則，積極推動文化藝術和創意業界產業化發展，落實國家《十四五規劃綱要》下香港作為中外文化藝術交流中心的定位。同月稍後時間，文創處與三個內地重量級文創品牌簽訂合作備忘錄，以推動香港品牌與內地文創品牌聯乘合作。

環境

**3.24** 政府在六月十七日公布《香港氫能發展策略》(《氫能策略》)。《氫能策略》提出按照「完善法規」、「制訂標準」、「配合市場」及「審慎推進」四大策略，穩慎有序地營造有利本地氫能發展的環境，讓香港把握氫能在世界不同地方，尤其是內地近年不斷發展所帶來的環境和經濟機遇。

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) 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。在二零二四年第二季，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75%、17%和8%。

(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。