

第三章

经济

二零一四年，香港经济继续以低于趋势的速度增长。

环球经济复苏步伐缓慢，拖累货物出口表现；

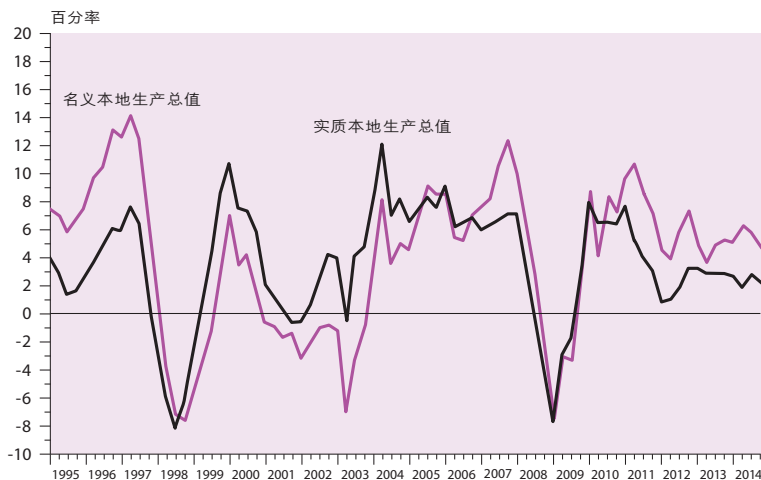
旅客消费转弱，内部需求也有所回软。

劳工市场大致稳定，通胀亦持续缓和。

香港经济在二零一四年维持温和的扩张步伐。本地生产总值实质温和增长2.3%，低于二零一三年2.9%的增幅和过去十年3.9%的年均升幅。季度数字显示，实质本地生产总值的按年升幅在第一和第二季分别减慢至2.6%和1.8%，第三季反弹至2.7%，第四季则回落至2.2% (图1)。

图1

季度本地生产总值
(与一年前同期比较的增减率)



二零一四年，香港经济维持温和增长。

整体货物出口在二零一四年只轻微增长，第四季更稍微回跌，反映外贸环境欠佳。年内美国经济有所转强，惟欧元区及日本的经济仍然缺乏增长动力。新兴市场的经济亦放缓，幅度各异，当中亚洲新兴经济体的表现相对较佳。此外，主要中央银行的货币政策出现分歧、世界多处地缘政局转趋紧张，以及油价急挫，都使金融和外汇市场的不利因素增加，令本已不稳的外围环境更为波动。

服务输出在二零一四年明显放缓，仅有轻微增长，速度为二零零九年以来最慢。这主要是受旅客的贵价品消费锐减所拖累。同时，其他服务输出亦受到环球需求疲弱所影响，表现普遍欠佳。

二零一四年，内部需求的增长动力也回软。私人消费开支仅见温和增长。投资开支转弱至微跌，主要是由于机器及设备购置减少所产生的影响盖过了楼宇及建造活动的反弹。

二零一四年，劳工市场仍处于全民就业状态。总就业人数的增长步伐继续高于劳动人口的增幅，经季节性调整的失业率在第四季维持在3.3%的低位。工资及收入续见增长。

住宅物业市场在二零一四年第一季虽较为淡静，但在供求情况紧绌加上低息环境持续的支持下，自四月开始再度活跃，其后大致保持畅旺。整体楼价在二零一三年十二月至二零一四年十二月期间急升14%。交投活动在二零一四年跃升26%。

本地股票市场在二零一四年继续波动不定。市场于年初受压，恒生指数在三月低见21 182点。随后美国经济复苏迹象浮现，加上内地经济维持平稳，市场亦憧憬沪港股票市场交易互联互通机制落实，以及美国联邦储备局维持宽松货币立场，种种有利因素支持股市持续回升，恒指在九月初升至25 318点的六年来高位。其后，因对全球经济前景的忧虑和油价急挫，恒指又再度回落，在二零一四年年底收报23 605点，较二零一三年年底微升1.3%。股市平均每日成交额在二零一四年下半年也显著上升，全年平均每日成交额达695亿元。集资活动在二零一四年持续增加，年内首次公开招股活动集资总额达2,330亿元，显著高于二零一三年的1,690亿元。因此，香港在二零一四年连续第二年成为全球第二大首次公开招股集资中心。

通胀在二零一四年进一步回落，主要是由于本地成本压力和缓，而且输入通胀仍然轻微。二零一四年，基本通胀率平均为3.5%，低于二零一三年的4%。

经济结构与发展

香港是全球贸易、金融、商业和电讯中心，位处策略性位置，是通往内地这个庞大而蓬勃经济体的门户。根据世界贸易组织发布的资料，香港在二零一四年是世界第八大贸易实体。以货柜吞吐量计算，香港的港口是全球最繁忙货柜港之一。以国际乘客量和国际空运货物处理量计算，香港的机场亦是世界其中一个最繁忙的机场。以对外头寸计算，香港于二零一四年为世界第七大银行中心。根据国际结算银行在二零一三年进行的三年一度调查，香港也是世界第五大外汇交易市场。以截至二零一四年年底的市值计算，香港是亚洲第三大股票市场，以年内集资额计算，香港在区内更独占鳌头。

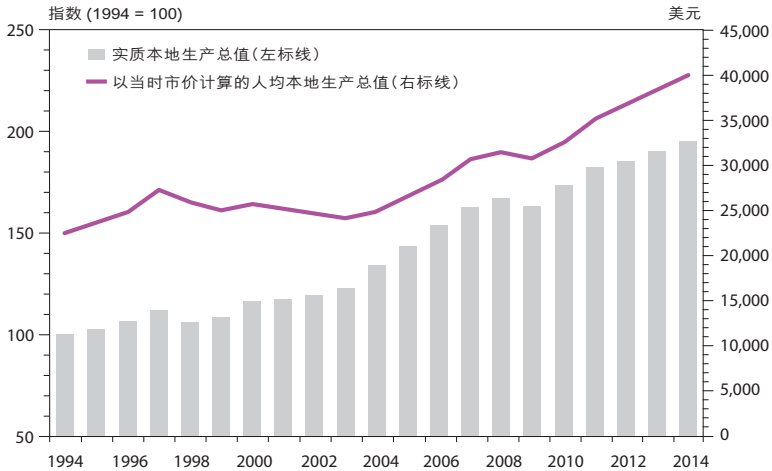
香港是国际商业枢纽，不仅有方便营商的环境和法治体制，而且贸易制度自由，资讯自由流通，竞争环境公平开放，金融网络完善，运输及通讯基建发达，支援服务先进，劳工市场灵活，劳动人口教育水平良好，以及企业家效率高并锐意创新。此外，香港的外汇储备庞大，货币稳定并可自由兑换，财政管理审慎，税制简单且税率低。凭藉这些优势，香港连续多年获得传统基金会和菲沙研究所评为世界上经济自由度最高的地方。竞争力方面，根据国际管理发展学院二零一四年的评级，香港在全球最具竞争力经济体的排名榜位列第四。世界银行在二零一四年十月发表《2015年营商环境报告》，香港的便利营商排名全球第三。标准普尔给予香港最高的AAA信贷评级，反映香港的经济活力获得国际公认。

香港经济的规模在过去20年间增长几近一倍，平均每年实质增长3.4%，持续高于大部分高收入的经济体。同期间，香港的人均本地生产总值实质增加约六成，平均每年增长2.5%。二零一四年，香港的人均本地生产总值按当时市价计算达四万美元，在区内以至全球都占前列位置(图2)。

全球继续迈向一体化，加上区域贸易进一步深化融合，政府又持续开拓新市场，香港与世界各地的贸易联系显著加强。过去20年间，货物及服务贸易实质增长逾两倍。二零一四年，货物贸易(包括货物转口、港产品出口及货物进口)的总额达83,500亿元，相当于本地生产总值的372%，远高于一九九四年的229%及二零零四年的313%。若把服务输出和服务输入的价值也计算在内，贸易总额占本地生产总值的比重更高，二零一四年达441%，远大于一九九四年的267%及二零零四年的365%。

图2

本地生产总值



过去20年间，香港经济平均每年实质增长3.4%，持续高于大部分高收入的经济体。

香港的直接投资负债存量庞大，二零一三年年底市值达113,470亿元，相当于本地生产总值的532%，是香港日趋国际化的另一明证。香港是外来直接投资最热门地方之一，在联合国发表的《2014年世界投资报告》中位列全球第四，在亚洲则排名第二，仅次于内地。

香港的直接投资资产存量同样庞大，达104,830亿元，相当于本地生产总值的492%。香港是国际金融中心，有大量资金进出，对外金融资产和债务亦相当庞大，在二零一三年年底分别达291,250亿元及232,480亿元，相当于二零一三年本地生产总值的1366%及1091%。截至二零一三年年底，香港的对外金融资产净值达58,770亿元，相当于本地生产总值的276%，可见本港的国际投资头寸强劲。

二零一四年，包括本地生产总值和对外初次收入流量净值在内的本地居民总收入达23,070亿元，较同期的本地生产总值高3%，差额为对外初次收入的净流入。二零一四年，以总值计算，对外初次收入的流入及流出额依然巨大，分别为12,840亿元及12,230亿元，相当于本地生产总值的57%和54%，原因是本港的外来投资额和对外投资额同样庞大。

各个经济行业对本港经济的重要性

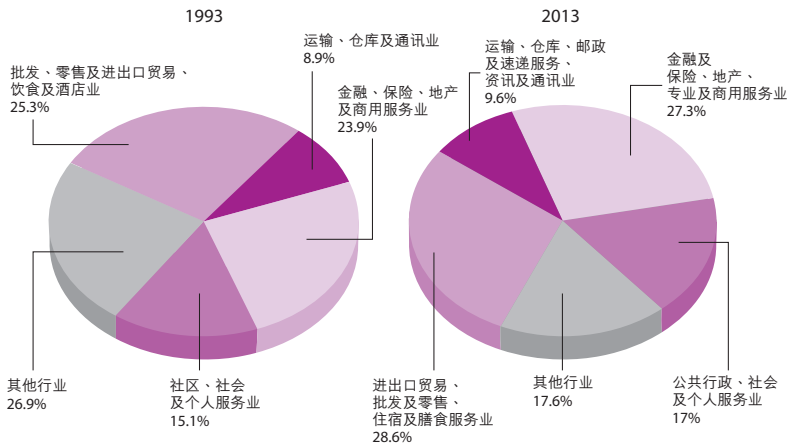
香港是高度都市化的经济体，第一级生产行业(包括渔农业、采矿和采石业)对本地生产总值的增加值贡献并不显著，占总就业人数的比重也甚低。

第二级生产行业涵盖制造业、建筑业和水电燃气供应。自上世纪八十年代初开始，制造业对香港经济的增加值贡献减少，重要性相对下降，在二零一三年只有1%；建筑业及水电燃气供应在本地生产总值中所占的比重，分别维持在4%和2%。

自上世纪八十年代开始，香港经济日渐趋向以服务业为主。内地的经济改革和开放政策为多个服务行业带来大量商机。香港借助与内地地缘接近且文化共融的优势，以及本身市场制度稳健的优点，逐步转型至服务业，朝向高增值发展。

二零一三年，服务业对本地生产总值的直接贡献为93%。进出口贸易、批发及零售和住宿及膳食服务业所占比重仍然最大，占本地生产总值的29%；其次是金融及保险、地产、专业及商用服务业(27%)，公共行政、社会及个人服务业(17%)，以及运输、仓库、邮政及速递服务、资讯及通讯业(10%)(图3)。

图3 按主要服务行业划分的本地生产总值



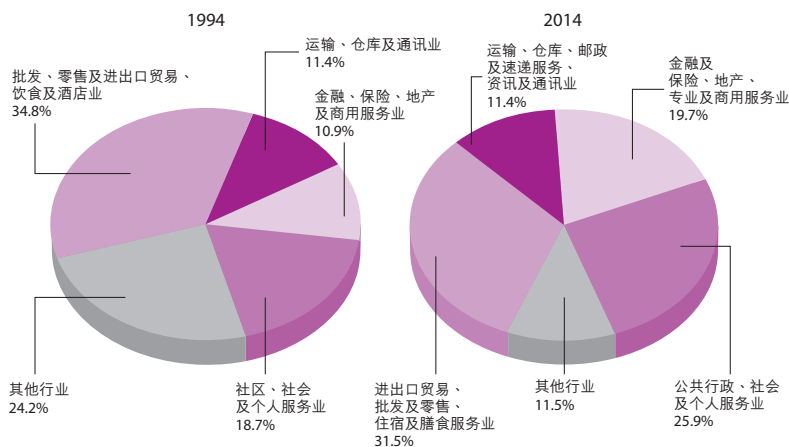
二零一三年，进出口贸易、批发及零售、住宿及膳食服务业，以及金融及保险、地产、专业及商用服务业，仍然是净产值最大的两个服务业。

注：由于采用了“香港标准行业分类2.0版”，二零零零年起的统计数字不能与先前的数字直接比较。

值得注意的是，制造业虽然对香港经济增加值的直接贡献不大，但面对环球和地区不断转变的经济环境，香港制造业一直灵活变通。香港厂商把更多生产工序转移到内地及其他毗邻经济体，有效增强香港的生产能力。香港制造业与内地建立的稳固联系，促进香港服务业增长，尤其是带动贸易、金融和其他支援服务迅速发展。

本港的经济结构日益趋向以服务业为主，这情况从各行业就业人数分布的转变可见一斑。过去20年间，服务业在总就业人数中所占比重由一九九四年的76%增至二零零四年的86%，再增至二零一四年的88%。按个别服务行业类别分析，进出口贸易、批发及零售、住宿及膳食服务业占二零一四年总就业人数的32%；其次是公共行政、社会及个人服务业，占26%；金融及保险、地产、专业及商用服务业，占20%；以及运输、仓库、邮政及速递服务、资讯及通讯业，占11%（图4）。

图4 按主要服务行业划分的就业情况



二零一四年，进出口贸易、批发及零售、住宿及膳食服务业聘用人数最多。

注：政府曾在二零零五年六月检讨就业综合估计数字的编制方法。一九九六年之后的就业数字已相应作出修订，因此不能与先前的数字直接比较。

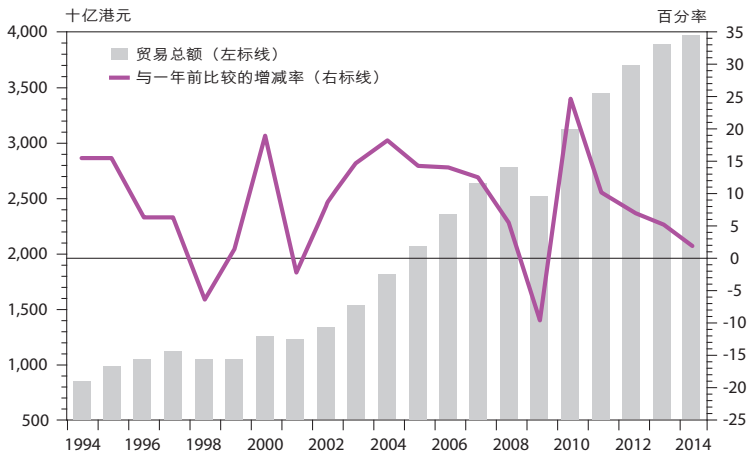
由二零零九年第一季起，就业行业分类是按“香港标准行业分类2.0版”编制，而先前的则按“香港标准行业分类1.1版”编制。

香港与内地的经济联系

随着内地改革开放数十载，香港与内地的经济联系愈趋稳固。在这数十年，香港与内地之间，以及内地经香港与世界各地之间，在货物、服务、人力和资金方面的流通量大增，为两地带来极大的互惠互利效益。

内地贸易总额由一九九四年的2,370亿美元飙升至二零一四年的4.3万亿美元，令内地在全球经济的地位日益重要。内地贸易增长强劲，香港也得益不少。二零一四年香港与内地的有形贸易是20年前的五倍左右，以货值计平均每年增长8%（图5）。二零一四年，内地是全球最大贸易实体，香港则排行第八。

图5 香港与内地的货物贸易



香港与内地之间的货物贸易在过去20年间录得显著的累计增幅。

内地向来是香港最大的贸易伙伴。香港与内地的双边贸易在二零一四年占香港贸易总额超过一半。另一方面，香港是内地第二大贸易伙伴，在二零一四年约占内地贸易总额的8.7%，仅次于美国。香港在二零一四年输往内地的货物(主要为转口)当中，近一半都涉及原材料，显示内地作为生产腹地的角色，亦反映亚洲区内的生产网络紧密连系。此外，香港输往内地的消费品出口(主要为转口)在过去十年间增长近70%。内地有接近14亿人口(仅广东省的人口已超逾一亿)，加上中央人民政府锐意调整经济结构，加强内需带动增长，内地市场因而为香港出口商带来庞大商机。

香港也是往来内地营商和旅游的主要通道。二零一四年，经香港前往内地的外国旅客达370万人次，而同期来港或途经香港的内地旅客更达4 720万人次，增幅为16%。

香港仍然是内地最大的外来直接投资来源地。根据内地的统计数字，截至二零一四年年底，香港在内地的实际直接投资额累计达7,470亿美元，占总额一半之多。

香港也是内地对外直接投资的首要目的地。根据内地的统计数字，截至二零一三年年底，内地在香港的对外直接投资占其对外直接投资总额的57%，反映香港是内地企业“走出去”并迈向国际的平台。香港的统计数字同时显示，内地是本港第二大的外来直接投资来源地，占本港外来直接投资总额的三分之一左右。此外，在本港经营的内地企业数目众多。二零一四年年中，内地企业在香港设立了合共957家地区总部、地区办事处或本地办事处，较十年前的635家为多。

广东省毗邻香港，在内地各省份之中，与香港的经济联系自然最为密切。根据内地的统计数字，截至二零一四年年底，香港在广东省的实际直接投资额累计2,180亿美元，占广东省外来直接投资总额的62%。香港在内地的直接投资庞大，不但促进了内地在过去数十年迅速工业化，也有助本港经济结构转型。

跨境经济活动日益增加，加上中央人民政府实施政策，以提升香港的国际金融中心地位，香港与内地的金融联系近年大为加强。香港是内地企业的主要融资中心。截至二零一四年年底，共有876家内地企业在香港上市(其中84家在年内上市，股票集资总额达1,998亿港元)，透过首次公开招股及二次融资而筹集的资金总额达7,005亿港元。此外，沪港股票市场交易互联互通机制在二零一四年十一月正式启动，双向开通上海证券交易所与香港联合交易所之间的股票交易；这是内地开放资本市场的一个突破，亦为人民币国际化迈出重要一步。

与此同时，香港的离岸人民币业务在二零一四年增长强劲。年内，经香港银行处理的人民币贸易结算金额再创新高，上升63%至62,580亿元人民币。截至二零一四年年底，人民币客户存款及已发行的人民币存款证余额较前一年增加10%至11,580亿元人民币，而人民币贷款余额在同期间也增加至1,880亿元人民币。截至年底，未偿还人民币债券的余额上升23%至3,810亿元人民币。二零一四年十一月，香港居民每日兑换二万元人民币的限额取消，自此香港居民参与人民币金融交易更为方便，有关措施也有利于人民币投资产品在港发展。

香港在二零一四年仍然是最大的离岸人民币投资产品市场。截至二零一四年年底，证监会合共认可了65只由人民币合格境外机构投资者发行的非上市基金，以及18只采用双柜台交易安排(即可同时在港元柜台和人民币柜台买卖)的人民币合格境外机构投资者交易所买卖基金，累计资产净值分别达300亿元人民币和530亿元人民币。市场上提供各式各样的人民币产品，当中包括投资基金(上市及非上市)、保险产品、货币期货、房地产投资信托基金，以及股票和衍生产品。年内，香港进一步加强了离岸人民币业务发展的市场基础设施。首先，香港金融管理局在十月指定七间银行作为香港离岸人民币市场的一级流动性提供行。这些银行获金管局提供专设的回购协议设施，并承诺在香港扩大离岸人民币市场的庄家活动，以及利用香港平台来推广全球离岸人民币业务。此外，金管局于十一月在人民币流动资金安排下增设日间回购协议，以便银行管理人民币流动性，提高在港进行支付的效率。

香港与内地的经济合作透过《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排》的扩展而不断加强。二零一四年十二月，香港与内地在《安排》的框架下签订《关于内地在广东与香港基本实现服务贸易自由化的协议》。根据《协议》，广东对香港服务业开放153个服务贸易分部门，占世贸组织分类下全部服务贸易分部门的95.6%。此外，中央人民政府在二零

一四年十二月宣布将会设立广东自由贸易试验区，范围涵盖南沙、前海和横琴三个新区。此举也有助促进粤港之间的深度合作。

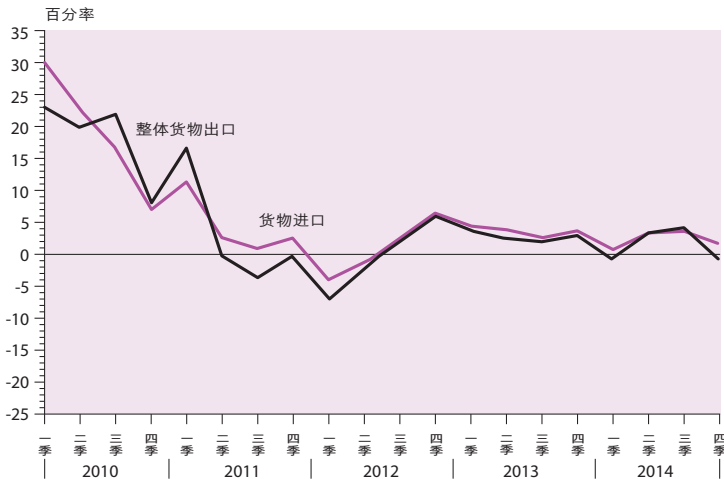
港珠澳大桥及本地相关项目的建造工程在二零一四年继续进行。大桥建成后，往返香港与珠三角西部地区的行车时间及运输成本将大幅缩减，而且有助促进珠三角地区的人流和货流。广深港高速铁路香港段的建造工程亦继续进行。工程完成后，来往广州和香港的时间会缩短至48分钟，而乘客亦可利用内地16 000公里的高铁网络，前往各主要城市。

二零一四年香港经济情况

对外贸易

二零一四年，香港的对外贸易表现仍受环球需求疲弱所限。在国民经济核算架构下的整体货物出口，在二零一四年实质微升1%。根据对外商品贸易统计数字^{注一}，撇除非货币黄金出口波动的影响后，货物出口保持温和增幅，实质微升1.5%。美国市场表现改善，但输往欧盟和日本的出口则转弱，反映这些先进经济体的经济增长差异甚大。同时，输往亚洲的出口表现参差，当中以印度及东盟市场表现较为突出。季度数字显示，货物出口在第一季按年下跌0.7%，第二及第三季分别回复至3.4%和4.1%的增长，第四季则转弱至0.8%的跌幅(图6)。

图6 香港的货物贸易
(与一年前同期比较，以货量计算的增减率)



二零一四年的货物出口仍然受制于缓慢的环球经济增长。

注一 商品贸易的实质增长率是根据二零一五年三月公布以环比连接法编制的新系列商品贸易指数计算。

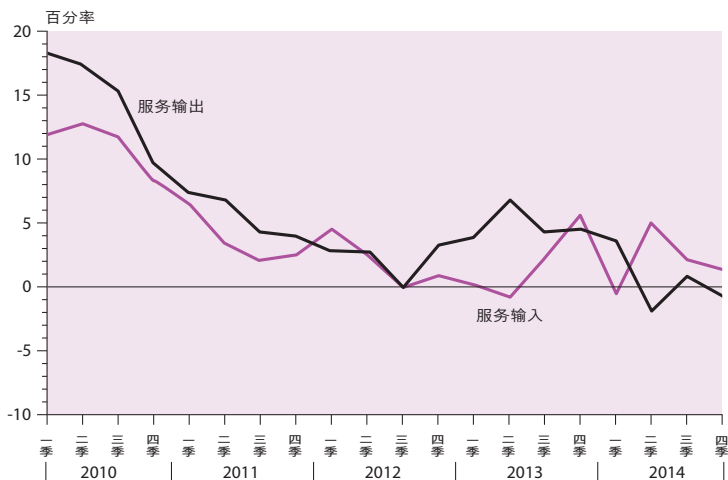
根据商品贸易统计数字，货物进口在二零一四年实质温和增长2.3%，略低于二零一三年3.6%的增幅，这是由于留用货物进口及与转口相关的货物进口的升幅均有所减慢。留用货物进口(占整体进口逾四分之一)在二零一四年实质增长4.5%，低于前一年5.4%的升幅。按用途类别分析，留用货物进口在二零一四年的升幅放慢，主要是因为资本货物显著减少，反映全年大部分时间投资开支疲弱。燃料的留用进口亦告减少，部分原因是货运需求偏软所致。另一方面，消费品和食品的留用进口录得稳健增长，这是因为本地消费进一步扩张，而库存的补充亦可能是原因之一。原材料及半制成品的留用进口扭转连续三年的跌势，录得显著升幅。

服务输出在二零一四年只见轻微增长，实质微升0.5%，明显低于二零一三年4.9%的增幅。增长动力大幅回软，主要是由于旅客的奢侈品消费在比较基数偏高的情况下录得跌幅，以致旅游服务输出显著转弱。由于区内贸易往来未见起色，与贸易有关的服务输出在二零一四年大部分时间仅有轻微增长。碍于环球经济持续不明朗，金融及其他商用服务输出亦只见轻微增长。运输服务输出的表现稍佳，主要是受惠于客运畅旺，抵销了货运疲弱的影响。

服务输入继二零一三年实质增长1.8%后，在二零一四年进一步增长1.9%。旅游服务输入的增长温和，表现较其他主要服务的输入为佳，主要是因为就业市场情况稳定，本地居民热衷于外游消闲或其他活动，而主要货币兑美元下跌，亦刺激了本地居民的外游意欲。运输服务输入以及与贸易有关的服务输入在二零一四年轻微增长，与呆滞的贸易环境大致吻合。同时，金融及其他商用服务输入在二零一四年也有轻微增长(图7)。

图7

香港的服务贸易 (与一年前同期比较的实质增减率)



服务输出在二零一四年有轻微增长。

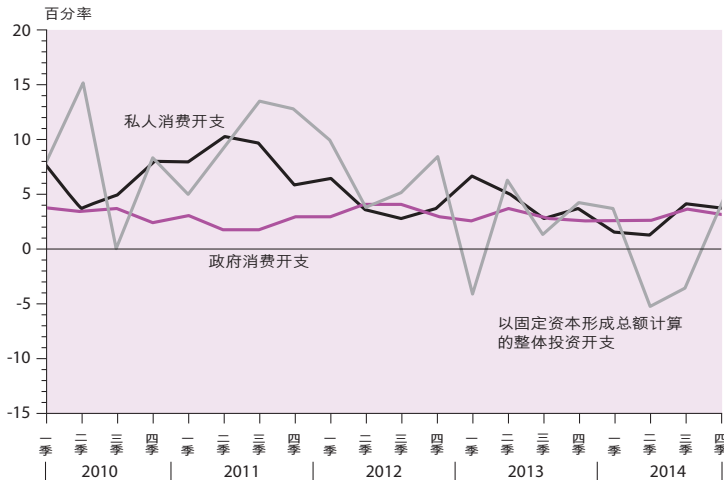
由于货物出口表现呆滞，加上进口需求稳步增长，货物贸易赤字在二零一四年稍为扩大，但服务贸易盈馀亦轻微增加。因此，货物及服务贸易差额大致平衡，录得30亿元的小额盈馀(相当于货物进口及服务输入总值的0.1%)。二零一三年的相应数字分别为130亿元及0.3%。

内部需求

内部需求在二零一四年有所回软。私人消费开支在二零一四年实质温和增长2.7%，较前一年4.6%的增幅为低。私人消费开支增长减慢的情况主要在上半年出现，与同期较为疲弱的经济增长走势吻合，下半年则相对有所改善，反映就业人数增长加快带来支持，而正面的财富效应及智能手机推出新型号等个别因素也有带动作用。另外，政府消费开支稳步增长，在二零一四年实质增加3.1%。

按本地固定资本形成总额计算的整体投资开支在二零一四年实质下跌0.3%，是二零零九年以来首次录得跌幅，原因在于机器及设备购置疲弱，在二零一四年全年实质减少5.2%。虽然机器及设备购置之前连续三年急增导致比较基数偏高，但其疲弱表现或多或少亦与经济增长欠佳有关。尽管如此，整体楼宇及建造活动在二零一四年回复6.5%的稳健实质增长，原因是大型公共基建工程再度加快，录得显著升幅，而私营机构楼宇及建造活动亦扭转前一年的呆滞表现，重现升幅(图8)。

图8 内部需求的主要组成部分
(与一年前同期比较的实质增减率)

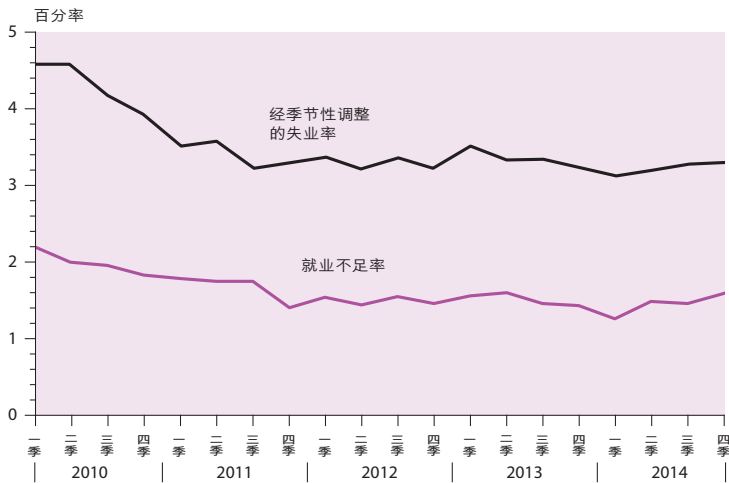


内部需求在二零一四年有所回软。

劳工市场

劳工市场在二零一四年依然大致偏紧，并保持坚稳，全年合计的失业率维持在3.3%的低水平，较二零一三年低0.1个百分点。总就业人数及劳动人口均续见增长，前者在二零一四年进一步上升至3 749 200人，创年度新高。同时，就业不足情况大致保持平稳，就业不足率连续三年维持在1.5%的低水平(图9)。不过，与“占领行动”相关的示威活动在九月底开始，直到十二月中才结束，对一些行业包括零售、住宿及膳食服务以及运输业造成短暂干扰，令其就业不足情况略为转差。

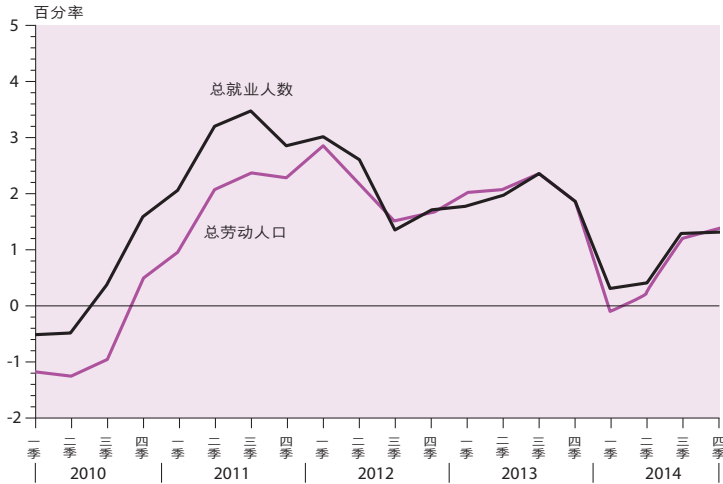
图9 失业率及就业不足率



失业率在二零一四年全年都处于低水平，显示再一年达致全民就业。

劳动人口连续三年录得显著升幅后，在二零一四年全年仅微升0.5%。尽管受制于劳工供应的温和扩张，但总就业人数仍增加0.6%，增速稍快于劳动人口(图10)。几乎各行各业的就业人数都有所上升，职位增长较为显著的计有建筑地盘(只包括地盘工人)和社会及个人服务业。

图 10 总劳动人口及总就业人数
(与一年前同期比较的增减率)



总就业人数及劳动人口在二零一四年续见增长，前者的增速稍快于后者。

职位空缺经过数年的双位数增幅后，在二零一四年略为回落。全年合计，虽然私营机构职位空缺数目仍处于76 600个的高位，但较二零一三年微跌0.7%。按经济行业分析，二零一四年，除了建筑地盘(只包括地盘工人)的职位空缺续见显著增长(按年升32.4%)外，其他主要行业的职位空缺情况明显放缓，例如进出口贸易及批发业(跌13.7%)、社会及个人服务业(跌12.9%)，以及金融及保险业(跌9.4%)。年内，消费市道转弱，连带一些与内需相关行业的职位空缺增长亦见减慢，尤其是零售业(升4%)。然而，人手短缺情况依然明显，二零一四年的职位空缺数目相对于每100名求职者的比率由二零一三年的59进一步微升至二零一四年的60，当中较低技术阶层的比率由64上升至66，而较高技术阶层的比率则维持在81。

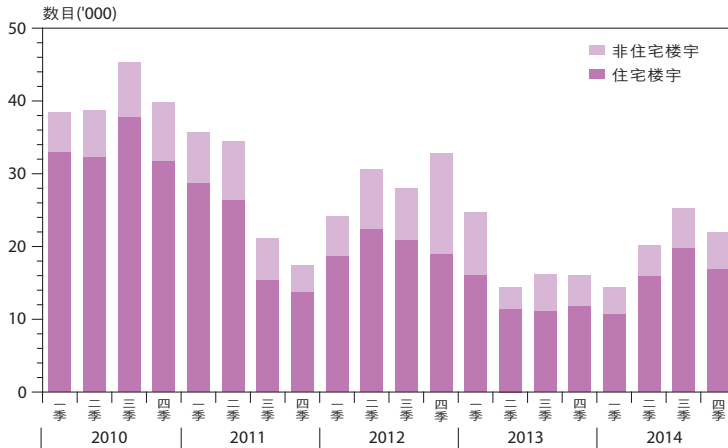
由于劳工市场情况大致偏紧，工资及收入在二零一四年续见增长。私营机构的劳工收入在二零一四年全年合计续升4.3%，升幅遍及各行各业，升幅较为显著的行业计有专业及商业服务业和金融及保险活动业。此外，尽管综合住户统计调查所得数据不可与商业机构调查所得的数据直接比较，但前者的统计数字显示，全职非技术雇员(不包括外籍家庭佣工)的平均就业收入续见可观增长，名义收入上升约7%，实质升幅约为1%。这显示对于基层劳工而言，劳工市场情况依然大致良好。至于整体收入情况，家庭住户每月入息中位数(不包括外籍家庭佣工)在二零一四年四个季度均持续按年增加，由二零一三年的22,200元上升4.1%至二零一四年的23,100元。

物业市场

住宅物业市场在第一季较为淡静，但自四月开始再度活跃，其后大致保持畅旺。尽管政府提供更多土地作住宅发展的策略已有助增加中期房屋供应，年内的供求情况仍然紧绌，加上低息环境持续，为市场对楼价保持坚挺的预期提供支持，许多用家竞相在一手和二手市场置业。

交投量在第二季大幅回升，其后一直保持在较高水平(图11)。二零一四年全年合计，送交土地注册处注册的住宅物业买卖合同总数较二零一三年的低基数激增26%至63 800份，不过仍低于一九九四至二零一三年期间94 400份的长期平均水平。同时，买卖合同总值飙升45%至4,334亿元。

图 11 按楼宇类别划分的买卖合同

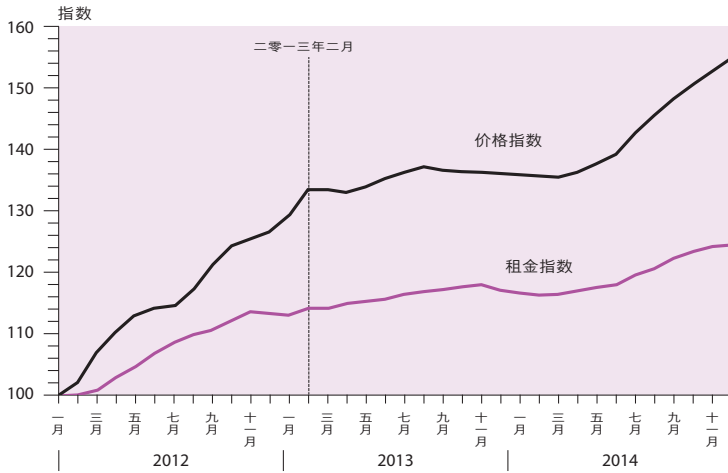


交投活动在二零一四年四月回升，其后大致保持活跃。

随着交投活动回升，楼价在第一季微跌后，自第二季起回复持续升势。与一年前同期比较，二零一四年十二月的整体住宅售价急升14%，大部分升幅在下半年录得。升幅由中小型单位带动，单位售价飙升14%。相比之下，大型单位的售价升势较慢，录得6%的升幅。同样，整体住宅租金上升6%，中小型单位及大型单位的租金分别上升7%及2% (图12)。

图 12

住宅的售价及租金
(二零一二年一月=100)



住宅的售价及租金在二零一四年第一季微跌后回复持续升势。

透过增加土地供应以增加住宅供应，是政府推动楼市健康发展的首要政策。各个土地供应来源(包括政府卖地、铁路物业发展项目、市区重建局项目及私人重建/发展项目)合计，二零一四至一五财政年度的总私人房屋土地供应预计可供兴建约二万个单位，高于平均每年18 800个单位的目标，亦是政府自二零一零年提出私人房屋用地供应目标以来的新高。

未来三至四年的住宅单位总供应量(包括已落成项目的未售出单位、建筑中而未售出的单位，以及已批出土地而随时可动工的项目所涉及的单位)由二零一三年年底估计的71 000个，增至二零一四年年底估计74 000个的纪录新高，反映政府的持续努力。然而，楼市的供求情况在年内仍然偏紧。私人住宅空置率由二零一三年年底的4.1%进一步下跌至二零一四年年底的3.8%，远低于一九九四至二零一三年期间的5%长期平均水平。

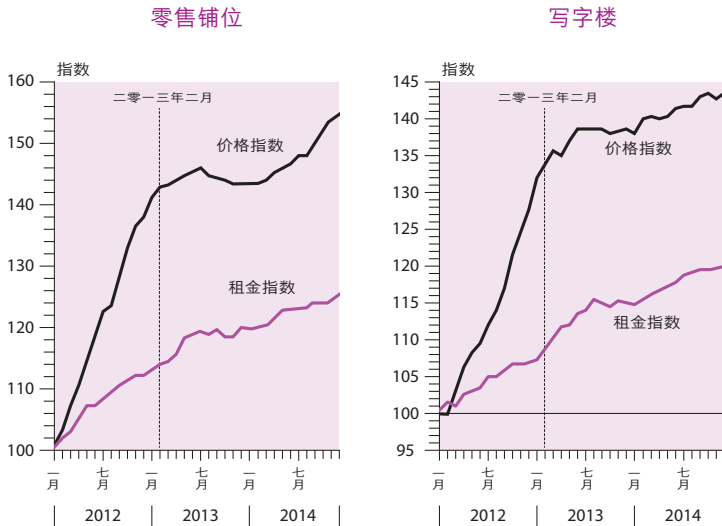
由于增加住宅供应需时，政府同时做了大量工作，以管理需求并降低楼市亢奋对金融稳定可能带来的风险。这些措施已取得显著成效。然而，由于近期市场再度活跃，楼市泡沫风险仍然显著。整体楼价在过去数年几乎毫无间断地上升，在二零一四年十二月已较一九九七年的高峯大幅高出61%。市民的置业购买力(即面积45平方米单位的按揭供款相对住户入息中位数(不包括居于公营房屋的住户)的比率)在第四季恶化至约58%，高于一九九四至二零一三年期间的47%长期平均数。假如利率上调三个百分点至较正常的水平，该比率会飙升至76%。

非住宅物业市场同样自第二季开始转趋活跃。全年合计，售价和租金普遍录得温和升幅。交投活动从第一季的低位略见回升，但以历史标准来说，仍处于极低水平。二零一四年全年合计，非住宅物业买卖合同总数下跌11%至17 700份，买卖合同总值下跌28%至1,140亿元。

二零一三年十二月至二零一四年十二月期间，零售铺位的售价上升8%，租金则温和上升5%(图13)。

写字楼的整体售价录得3%的温和升幅。甲级、乙级和丙级写字楼的售价分别上升1%、4%和1%。写字楼的整体租金上升5%，当中甲级、乙级和丙级写字楼的租金分别增加3%、6%和8%(图13)。同时，分层工厂大厦的售价和租金分别上升5%和9%。

图13 零售铺位与写字楼的售价及租金
(二零一二年一月=100)



二零一四年，零售铺位与写字楼的售价及租金录得温和升幅。

供求情况方面，零售铺位的空置率由二零一三年年底的7.2%微升至二零一四年年底的7.3%，写字楼和分层工厂大厦的空置率，则分别由7%下跌至6.3%，以及由5.8%下跌至5.6%。这些数字分别远低于一九九四至二零一三年期间8.7%、10.2%和8.2%的长期平均水平。

价格走势

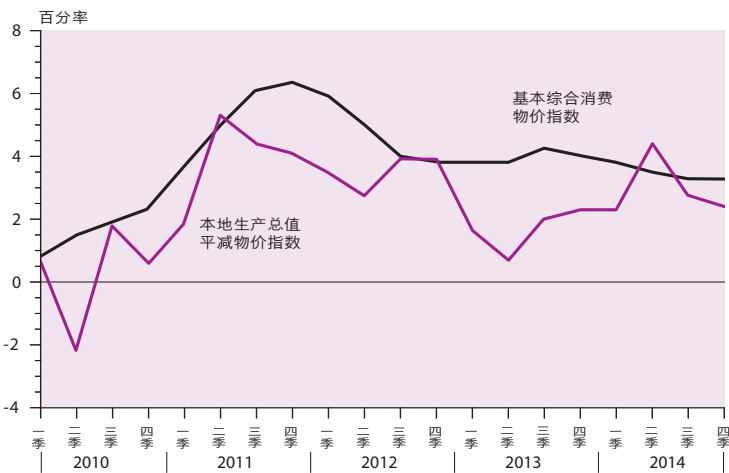
通胀在二零一四年趋于缓和。撇除政府一次性纾缓措施的效应，基本消费物价通胀率辗转从二零一一年的5.3%、二零一二年的4.7%和二零一三年的4%，回落至二零一四年的3.5%。季度数字显示，基本通胀率在二零一四年内逐步回落，由第一季的3.8%降至第二季的3.5%，第三及第四季进一步微跌至3.3%。

基本通胀率回落，主要反映年内输入通胀温和，以及本地成本压力减退。外围方面，受惠于国际能源及原材料价格偏软，进口价格在二零一四年以温和步伐爬升。本地方面，私人住宅租金的按年升幅续见收窄，而商业楼宇租金的升幅亦颇为温和。

整体消费物价通胀率受政府一次性纾缓措施的影响，由二零一三年的4.3%微升至二零一四年的4.4%。整体消费物价通胀率高于基本消费物价通胀率，主要原因是政府在二零一三年九月代缴公屋租金，令比较基数较低，加上住户在二零一四年下半年陆续用罄政府的一次性电费补贴，以及差饷减免于十月结束。

本地生产总值平减物价指数在二零一四年上升3%，二零一三年的升幅则为1.7% (图14)。

图14 主要通胀指标
(与一年前同期比较的增减率)



由于本地成本压力大致缓和，加上输入通胀温和，基本通胀在二零一四年继续回落。

公共财政

公共财政的管理

《基本法》订明政府管理公共财政的原则，当中规定：

- 香港特区保持财政独立，收入全部用于自身需要。
- 香港特区参照原在香港实行的低税政策，实行独立的税收制度。
- 香港特区的财政预算以量入为出为原则，力求收支平衡，避免赤字，并与本地生产总值的增长率相适应。
- 香港特区立法会行使批准税收和公共开支的职权。

政府在管理公共财政时，致力维持低税率及简单税制，奉行审慎理财的原则，以履行这些宪制规定。《公共财政条例》订明一套用以控制和管理香港公共财政的制度，清楚界定立法和行政机关各自的权力和职能。根据《公共财政条例》，财政司司长每年向立法会提交周年收支预算，预算以中期预测这财政规划工具为基础，以确保适当顾及本港经济的较长远趋势。

政府部门的开支不可超越开支预算内所列明的金额，并只可用于立法会所批准的用途。部门如在财政年度(由每年四月一日起至翌年三月三十一日止)内有需要修改开支预算及动用更多款项，必须获得立法会批准。

政府透过政府一般收入帐目和各个根据《公共财政条例》设立的基金来管理财政。政府一般收入帐目是用以处理各部门日常收支的主要帐目，而根据《公共财政条例》设立的基金计有债券基金、资本投资基金、基本工程储备基金、公务员退休金储备基金、赈灾基金、创新及科技基金、土地基金、贷款基金和奖券基金。政府收入和政府开支是指政府一般收入帐目和这些基金(不包括债券基金)的总收支，而政府财政储备则是政府一般收入帐目和这些基金(不包括债券基金)的总结余。

财务状况

政府在二零一三至一四年度的收入为4,553亿元，开支为4,335亿元，盈馀达218亿元。截至二零一四年三月底，财政储备结余为7,557亿元。二零一三至一四年度及二零一四至一五年度(修订预算)的收入来源和开支项目详情，载于附录6表6。

公共开支包括政府开支及其他公营机构的开支。二零一三至一四年度的公共开支合共为4,573亿元，与上年度比较，增加了14.3%，当中约3,006亿元(即65.7%)属经常开支。按政策组别列出的公共开支分析载于表7。公共开支增长率与经济增长率的比较载于表8。

长远财政可持续性

由政府委任的长远财政计划工作小组在二零一四年三月，就香港公共财政的可持续性发表报告。工作小组根据截至二零四一年的人口推算及政府的现行政策推算香港未来20至30年间的经济增长、政府收入及政府开支。推算结果显示人口老化及预期出现的经济增长放缓情况，将会对公共财政构成压力。工作小组建议及早采取果断行动，以可持续方式管理香港的财政，包括促进经济增长；保持、稳定和扩阔收入基础；以及控制开支增长。此外，工作小组亦建议为香港订立储蓄计划（“未来基金”）。

工作小组于七月重新召开会议，跟进研究结果和建议，包括就设立“未来基金”提出可行的方案，并就政府如何加强资产管理提供意见。

收入来源

香港的税制简单，而且税率和行政费用较低。为保障税收，政府致力打击逃税行为及防止避税。政府的主要收入来源包括利得税(27%)、地价收入(19%)、薪俸税(12%)和印花税(9%)。各项主要收入来源载于附录6图1。

税务局徵收的税款约占政府总收入的54%，其中包括利得税、薪俸税、物业税、印花税和博彩及彩票税。利得税、薪俸税及物业税(包括个人入息课税)是根据《税务条例》徵收的，这些税款在二零一三至一四年度共占政府总收入约41%。

只有在香港经营的行业、专业或业务并在香港获得或产生的利润，才须缴纳利得税。在二零一三至一四年度，非有限公司的利得税税率为15%，而有限公司则为16.5%。利得税税款是先按上一课税年度所得的利润暂计，其后根据有关课税年度实得利润予以调整。一般来说，为赚取应评税利润而招致的一切开支都可扣除。有限公司支付股息无须预扣税款。除了财务机构的利息收入外，来自银行或接受存款公司的存款利息及有限公司的股息，均免缴利得税。二零一三至一四年度的利得税收入约为1,209亿元，约占政府总收入的27%。

在香港获得或赚取的薪酬须缴纳薪俸税。与利得税一样，薪俸税也设暂缴税机制。薪俸税按应课税入息实额(即入息减去可扣除项目及免税额)以累进税率计算。在二零一三至一四年度，首个、第二个和第三个四万元应课税入息实额的税率分别为2%、7%和12%，馀额的税率为17%。不过，纳税人缴纳的税款以标准税率计算者为上限，即减去可扣除项目后的入息总额的15%。

对于夫妇的入息，政府采用分开申报和评税的方式处理。不过，如夫妇任何一方的可扣除项目和免税额多于其收入，又或分开评税会使两人合共须缴纳更多的薪俸税，则可选择合并评税。在二零一三至一四年度，薪俸税收入约为556亿元，约占政府总收入的

12%。由于香港税务法例给予薪俸税纳税人的免税额颇为优厚，在二零一二至一三课税年度，只有约160万人须缴纳薪俸税，占本港工作人口的43%。

物业税是向本港土地和楼宇业主徵收的税项，税款按实际所收租金扣除20%作维修保养开支后，以标准税率(二零一三至一四年度为15%)计算。物业税也采用类似利得税和薪俸税的暂缴税制度。在本港营业的有限公司所拥有的物业获豁免缴纳物业税，但来自该等物业的利润则须缴纳利得税。在二零一三至一四年度，物业税税收约为26亿元，约占政府总收入的0.6%。

《印花税条例》规定，凡与不动产转让、租约和股票转让有关的各类文件均须徵收印花税。二零一三至一四年度的印花税收入约为415亿元，约占政府总收入的9%。

对于由香港赛马会管理的赛马和足球赛事博彩活动所得的净投注收入，以及六合彩奖券的收益，政府会徵收博彩税。在二零一三至一四年度，就本地赛马的本地投注而言，净投注收入最初110亿元的博彩税税率为72.5%，其后每十亿元的税率依序为73%、73.5%、74%及74.5%，余额则为75%。至于境外赛马的本地投注，则划一徵收净投注收入的72.5%，作为博彩税。足球赛事的博彩税税率为净投注收入的50%；六合彩奖券的博彩税税率则为收益的25%。二零一三至一四年度的博彩税收入总额约为181亿元，约占政府总收入的4%。

根据《应课税品条例》，政府只向四类在本地销售的物品徵税。这四类物品，即碳氢油类、饮用酒类、甲醇和烟草，不论属本地制造还是从外地进口，均须徵税。这些税项由香港海关徵收，二零一三至一四年度的有关税款为97.2亿元，约占政府总收入的2%。

差饷是根据物业的应课差饷租值按指定百分率(二零一四至一五年度为5%)计算，由差饷物业估价署徵收。应课差饷租值是物业在某个指定日期估计可取得的全年市值租金。差饷物业估价署每年重估全港物业的应课差饷租值，使估值更能反映最新的租金水平。现行的《差饷估价册》载有约240万个估价项目，由二零一四年四月一日起生效，所载的应课差饷租值反映二零一三年十月一日的租金水平。二零一三至一四年度的差饷收入为149亿元，约占政府总收入的3%。

差饷物业估价署也负责徵收地租。凡根据一九八五年五月二十七日或之后批出的土地契约或根据原没有续期权利但获得续期的土地契约而持有的物业，均须向政府缴纳地租。地租按物业的应课差饷租值3%徵收，并随应课差饷租值的变动而调整。二零一四年四月一日，《地租登记册》内有约190万个估价项目。二零一三至一四年度的地租收入总额为86亿元，约占政府总收入的1.9%。

美国州份税务议会和加拿大国际房产税学会在二零一四年九月公布一项有关物业税制度的研究结果，香港获“A-”评级，是76个受评核的司法管辖区中唯一获“A”评级的司法管辖区。评核集中在三个主要范畴，即透明度、简单和一致，以及程序公平。这些都是一个公平而具效率的物业税制度的元素。

在二零一三至一四年度，政府部门就公共服务所收取的各项费用，为政府带来约120亿元的收益，约占政府总收入的3%。根据政府的政策，公共服务的收费一般应足以收回提供服务的全部成本。不过，一些必需的服务则由政府资助或免费提供。政府营运的公用事业为政府带来约39亿元的收入，约占政府总收入的1%，以收入款额计算，当中最重要的是食水供应。

在二零一三至一四年度，政府财政储备所赚取的投资和利息收入为370亿元，约占政府总收入的8%。

此外，二零一三至一四年度的土地交易收入约为843亿元，约占政府总收入的19%。土地交易收入全部拨入基本工程储备基金，用以进行工务计划。

税收协定网络及国际税务合作

为改善营商环境，以及促进经贸、投资及人才互通，香港与世界主要经济体签订全面性避免双重课税协定。这些协定有助减轻个人和企业的税务负担，以及消除课税上的不明朗情况，并可提升香港的国际商贸及金融中心地位。截至二零一四年年底，香港共签订了32份全面性协定，其中三份在年内签订。

政府在二零一三年进一步优化全面性协定的税务资料交换安排，并订立了法律框架，以便在有需要时与其他税务管辖区签订税务资料交换协定。截至二零一四年年底，香港共签订了七份税务资料交换协定。

二零一四年九月，香港向经济合作及发展组织表示将会实施自动交换金融帐户资料的新国际标准，以提升税务透明度及打击跨境逃税活动。如香港能于二零一七年或之前制定所需法例，便可于二零一八年年底前(即经济合作及发展组织所订的时间表)，在互惠的原则下与合适的税务管辖区进行首次自动资料交换。

政府采购

“中国香港”是世界贸易组织《政府采购协定》的缔约成员。政府进行采购，以公开透明、公平公正、向公众负责、合乎经济效益和一视同仁为原则。政府通常以公开招标方式进行采购。如在一些特殊情况下，例如采购的产品基于保护专利原因，不适宜以公开招标采购，政府便会考虑采用局限性或单一招标方式。

政府物流服务署是政府的中央采购代理。该署通常采用招标竞投方式进行采购，当中会考虑整体成本及供应的可靠程度，以确保用户部门能以最合理价钱采购所需的物品和相关服务。如有合适的环保产品供应，该署会考虑采购。二零一四年，政府物流服务署批出的合约总值50.2亿元，采购的物品和相关服务来自27个不同国家和地区(包括香港)。

政府物流服务署备有供应商名单，载列各类物品及服务的供应商资料，以便寻找货源和进行市场调查。在安排采购时，政府会在互联网刊登公开招标的公告，另会通知有关名单上的供应商参加竞投。至于受世贸组织《政府采购协定》规管的采购项目，政府也会在《政府宪报》刊登招标公告，并会按情况知会相关驻港领事馆和商务专员公署。招标文件和投标报价书也可经指定的互联网系统下载和递交。

网址

财政司司长办公室辖下的经济分析及方便营商处：www.eabfu.gov.hk

财经事务及库务局：www.fstb.gov.hk

政府物流服务署：www.gld.gov.hk