

第三章

經濟

二零一四年，香港經濟繼續以低於趨勢的速度增長。

環球經濟復蘇步伐緩慢，拖累貨物出口表現；

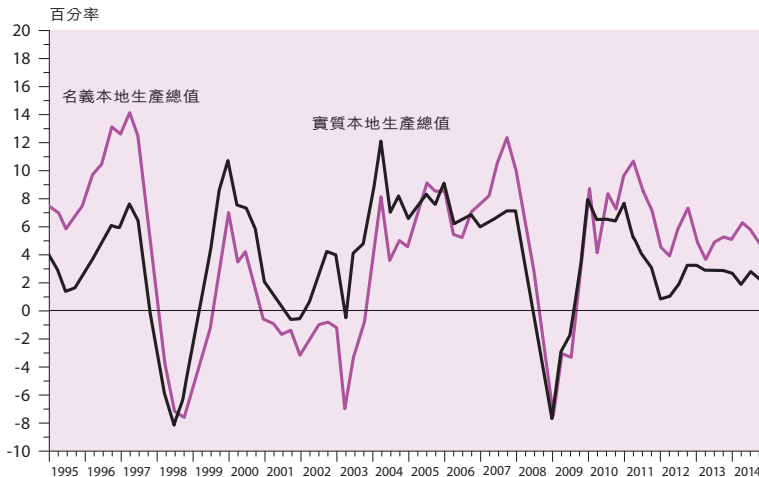
旅客消費轉弱，內部需求也有所回軟。

勞工市場大致穩定，通脹亦持續緩和。

香港經濟在二零一四年維持溫和的擴張步伐。本地生產總值實質溫和增長2.3%，低於二零一三年2.9%的增幅和過去十年3.9%的年均升幅。季度數字顯示，實質本地生產總值的按年升幅在第一和第二季分別減慢至2.6%和1.8%，第三季反彈至2.7%，第四季則回落至2.2% (圖1)。

圖1

季度本地生產總值
(與一年前同期比較的增減率)



二零一四年，香港經濟維持溫和增長。

整體貨物出口在二零一四年只輕微增長，第四季更稍微回跌，反映外貿環境欠佳。年內美國經濟有所轉強，惟歐元區及日本的經濟仍然缺乏增長動力。新興市場的經濟亦放緩，幅度各異，當中亞洲新興經濟體的表現相對較佳。此外，主要中央銀行的貨幣政策出現分歧、世界多處地緣政局轉趨緊張，以及油價急挫，都使金融和外匯市場的不利因素增加，令本已不穩的外圍環境更為波動。

服務輸出在二零一四年明顯放緩，僅有輕微增長，速度為二零零九年以來最慢。這主要是受旅客的貴價品消費銳減所拖累。同時，其他服務輸出亦受到環球需求疲弱所影響，表現普遍欠佳。

二零一四年，內部需求的增長動力也回軟。私人消費開支僅見溫和增長。投資開支轉弱至微跌，主要是由於機器及設備購置減少所產生的影響蓋過了樓宇及建造活動的反彈。

二零一四年，勞工市場仍處於全民就業狀態。總就業人數的增長步伐繼續高於勞動人口的增幅，經季節性調整的失業率在第四季維持在3.3%的低位。工資及收入續見增長。

住宅物業市場在二零一四年第一季雖較為淡靜，但在供求情況緊絀加上低息環境持續的支持下，自四月開始再度活躍，其後大致保持暢旺。整體樓價在二零一三年十二月至二零一四年十二月期間急升14%。交投活動在二零一四年躍升26%。

本地股票市場在二零一四年繼續波動不定。市場於年初受壓，恒生指數在三月低見21 182點。隨後美國經濟復蘇跡象浮現，加上內地經濟維持平穩，市場亦憧憬滬港股票市場交易互聯互通機制落實，以及美國聯邦儲備局維持寬鬆貨幣立場，種種有利因素支持股市持續回升，恒指在九月初升至25 318點的六年來高位。其後，因對環球經濟前景的憂慮和油價急挫，恒指又再度回落，在二零一四年年底收報23 605點，較二零一三年年底微升1.3%。股市平均每日成交額在二零一四年下半年也顯著上升，全年平均每日成交額達695億元。集資活動在二零一四年持續增加，年內首次公開招股活動集資總額達2,330億元，顯著高於二零一三年的1,690億元。因此，香港在二零一四年連續第二年成為全球第二大首次公開招股集資中心。

通脹在二零一四年進一步回落，主要是由於本地成本壓力和緩，而且輸入通脹仍然輕微。二零一四年，基本通脹率平均為3.5%，低於二零一三年的4%。

經濟結構與發展

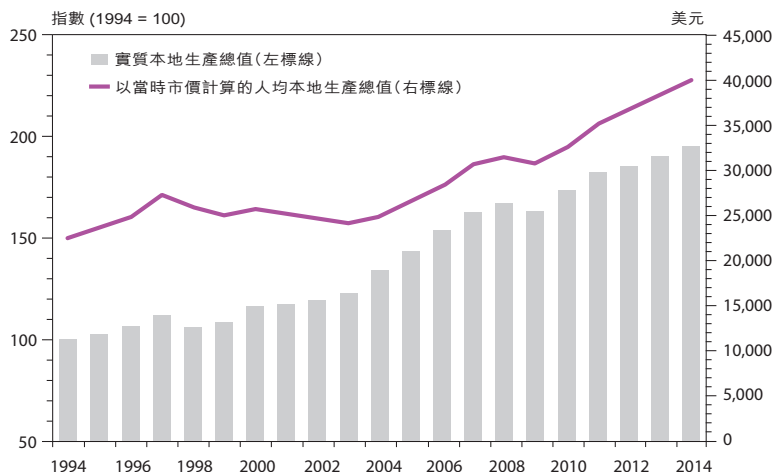
香港是全球貿易、金融、商業和電訊中心，位處策略性位置，是通往內地這個龐大而蓬勃經濟體的門戶。根據世界貿易組織發布的資料，香港在二零一四年是世界第八大貿易實體。以貨櫃吞吐量計算，香港的港口是全球最繁忙貨櫃港之一。以國際乘客量和國際空運貨物處理量計算，香港的機場亦是世界其中一個最繁忙的機場。以對外頭寸計算，香港於二零一四年為世界第七大銀行中心。根據國際結算銀行在二零一三年進行的三年一度調查，香港也是世界第五大外匯交易市場。以截至二零一四年年底的市值計算，香港是亞洲第三大股票市場，以年內集資額計算，香港在區內更獨佔鰲頭。

香港是國際商業樞紐，不僅有方便營商的環境和法治體制，而且貿易制度自由，資訊自由流通，競爭環境公平開放，金融網絡完善，運輸及通訊基建發達，支援服務先進，勞工市場靈活，勞動人口教育水平良好，以及企業家效率高並銳意創新。此外，香港的外匯儲備龐大，貨幣穩定並可自由兌換，財政管理審慎，稅制簡單且稅率低。憑藉這些優勢，香港連續多年獲得傳統基金會和菲沙研究所評為世界上經濟自由度最高的地方。競爭力方面，根據國際管理發展學院二零一四年的評級，香港在全球最具競爭力經濟體的排名榜位列第四。世界銀行在二零一四年十月發表《2015年營商環境報告》，香港的便利營商排名全球第三。標準普爾給予香港最高的AAA信貸評級，反映香港的經濟活力獲得國際公認。

香港經濟的規模在過去20年間增長幾近一倍，平均每年實質增長3.4%，持續高於大部分高收入的經濟體。同期間，香港的人均本地生產總值實質增加約六成，平均每年增長2.5%。二零一四年，香港的人均本地生產總值按當時市價計算達四萬美元，在區內以至全球都佔前列位置(圖2)。

全球繼續邁向一體化，加上區域貿易進一步深化融合，政府又持續開拓新市場，香港與世界各地的貿易聯繫顯著加強。過去20年間，貨物及服務貿易實質增長逾兩倍。二零一四年，貨物貿易(包括貨物轉口、港產品出口及貨物進口)的總額達83,500億元，相當於本地生產總值的372%，遠高於一九九四年的229%及二零零四年的313%。若把服務輸出和服務輸入的價值也計算在內，貿易總額佔本地生產總值的比重更高，二零一四年達441%，遠高於一九九四年的267%及二零零四年的365%。

圖2 本地生產總值



過去20年間，香港經濟平均每年實質增長3.4%，持續高於大部分高收入的經濟體。

香港的直接投資負債存量龐大，二零一三年年底市值達113,470億元，相當於本地生產總值的532%，是香港日趨國際化的另一明證。香港是外來直接投資最熱門地方之一，在聯合國發表的《2014年世界投資報告》中位列全球第四，在亞洲則排名第二，僅次於內地。

香港的直接投資資產存量同樣龐大，達104,830億元，相當於本地生產總值的492%。香港是國際金融中心，有大量資金進出，對外金融資產和債務亦相當龐大，在二零一三年年底分別達291,250億元及232,480億元，相當於二零一三年本地生產總值的1,366%及1,091%。截至二零一三年年底，香港的對外金融資產淨值達58,770億元，相當於本地生產總值的276%，可見本港的國際投資頭寸強勁。

二零一四年，包括本地生產總值和對外初次收入流量淨值在內的本地居民總收入達23,070億元，較同期的本地生產總值高3%，差額為對外初次收入的淨流入。二零一四年，以總值計算，對外初次收入的流入及流出額依然巨大，分別為12,840億元及12,230億元，相當於本地生產總值的57%和54%，原因是本港的外來投資額和對外投資額同樣龐大。

各個經濟行業對本港經濟的重要性

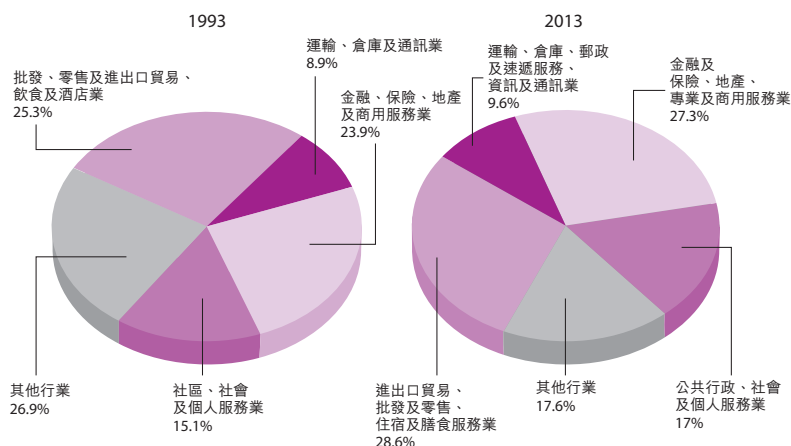
香港是高度都市化的經濟體，第一級生產行業(包括漁農業、採礦和採石業)對本地生產總值的增加值貢獻並不顯著，佔總就業人數的比重也甚低。

第二級生產行業涵蓋製造業、建造業和水電燃氣供應。自上世紀八十年代初開始，製造業對香港經濟的增加值貢獻減少，重要性相對下降，在二零一三年只有1%；建造業及水電燃氣供應在本地生產總值中所佔的比重，分別維持在4%和2%。

自上世紀八十年代開始，香港經濟日漸趨向以服務業為主。內地的經濟改革和開放政策為多個服務行業帶來大量商機。香港借助與內地地緣接近且文化共融的優勢，以及本身市場制度穩健的優點，逐步轉型至服務業，朝向高增值發展。

二零一三年，服務業對本地生產總值的直接貢獻為93%。進出口貿易、批發及零售和住宿及膳食服務業所佔比重仍然最大，佔本地生產總值的29%；其次是金融及保險、地產、專業及商用服務業(27%)，公共行政、社會及個人服務業(17%)，以及運輸、倉庫、郵政及速遞服務、資訊及通訊業(10%)(圖3)。

圖3 按主要服務行業劃分的本地生產總值



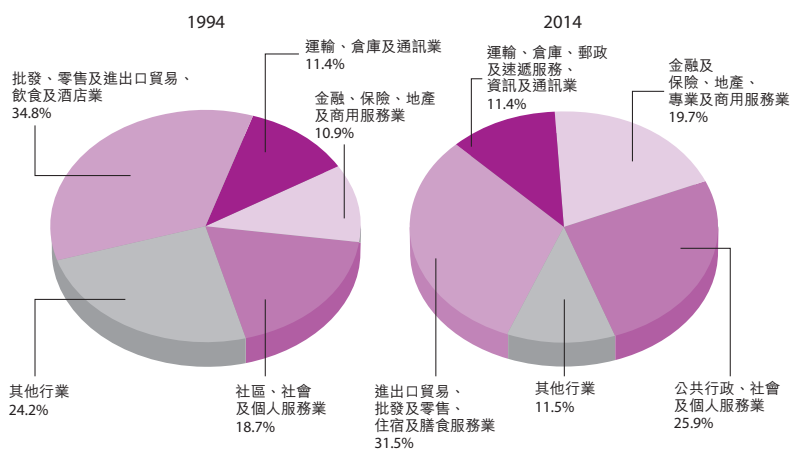
二零一三年，進出口貿易、批發及零售、住宿及膳食服務業，以及金融及保險、地產、專業及商用服務業，仍然是淨產值最大的兩個服務業。

註：由於採用了“香港標準行業分類2.0版”，二零零零年起的統計數字不能與先前的數字直接比較。

值得注意的是，製造業雖然對香港經濟增加值的直接貢獻不大，但面對環球和地區不斷轉變的經濟環境，香港製造業一直靈活變通。香港廠商把更多生產工序轉移到內地及其他毗鄰經濟體，有效增強香港的生產能力。香港製造業與內地建立的穩固聯繫，促進香港服務業增長，尤其是帶動貿易、金融和其他支援服務迅速發展。

本港的經濟結構日益趨向以服務業為主，這情況從各行業就業人數分布的轉變可見一斑。過去20年間，服務業在總就業人數中所佔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%。按個別服務行業類別分析，進出口貿易、批發及零售、住宿及膳食服務業佔二零一四年總就業人數的32%；其次是公共行政、社會及個人服務業，佔26%；金融及保險、地產、專業及商用服務業，佔20%；以及運輸、倉庫、郵政及速遞服務、資訊及通訊業，佔11% (圖4)。

圖4 按主要服務行業劃分的就業情況



二零一四年，進出口貿易、批發及零售、住宿及膳食服務業聘用人數最多。

註：政府曾在二零零五年六月檢討就業綜合估計數字的編製方法。一九九六年之後的就業數字已相應作出修訂，因此不能與先前的數字直接比較。

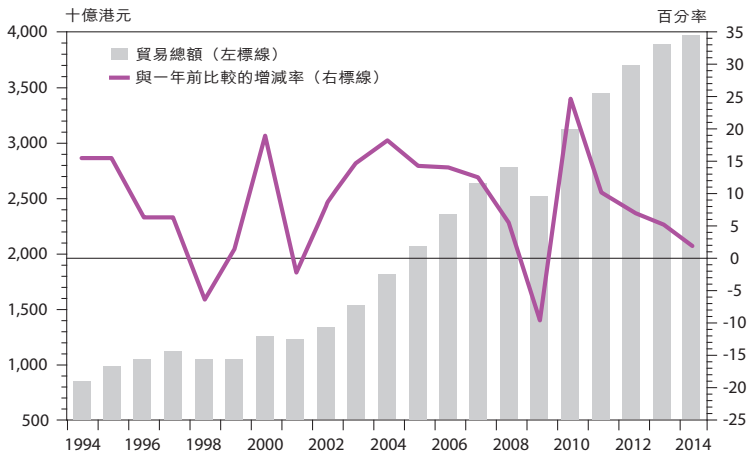
由二零零九年第一季起，就業行業分類是按“香港標準行業分類2.0版”編製，而先前的則按“香港標準行業分類1.1版”編製。

香港與內地的經濟聯繫

隨着內地改革開放數十載，香港與內地的經濟聯繫愈趨穩固。在這數十年，香港與內地之間，以及內地經香港與世界各地之間，在貨物、服務、人力和資金方面的流通量大增，為兩地帶來極大的互惠互利效益。

內地貿易總額由一九九四年的2,370億美元飆升至二零一四年的4.3萬億美元，令內地在全球經濟的地位日益重要。內地貿易增長強勁，香港也得益不少。二零一四年香港與內地的有形貿易是20年前的五倍左右，以貨值計平均每年增長8% (圖5)。二零一四年，內地是全球最大貿易實體，香港則排行第八。

圖5 香港與內地的貨物貿易



香港與內地之間的貨物貿易在過去20年間錄得顯著的累計增幅。

內地向來是香港最大的貿易伙伴。香港與內地的雙邊貿易在二零一四年佔香港貿易總額超過一半。另一方面，香港是內地第二大貿易伙伴，在二零一四年約佔內地貿易總額的8.7%，僅次於美國。香港在二零一四年輸往內地的貨物(主要為轉口)當中，近一半都涉及原材料，顯示內地作為生產腹地的角色，亦反映亞洲區內的生產網絡緊密連繫。此外，香港輸往內地的消費品出口(主要為轉口)在過去十年間增長近70%。內地有接近14億人口(僅廣東省的人口已超逾一億)，加上中央人民政府銳意調整經濟結構，加強內需帶動增長，內地市場因而為香港出口商帶來龐大商機。

香港也是往來內地營商和旅遊的主要通道。二零一四年，經香港前往內地的外國旅客達370萬人次，而同期來港或途經香港的內地旅客更達4 720萬人次，增幅為16%。

香港仍然是內地最大的外來直接投資來源地。根據內地的統計數字，截至二零一四年年底，香港在內地的實際直接投資額累計達7,470億美元，佔總額一半之多。

香港也是內地對外直接投資的首要目的地。根據內地的統計數字，截至二零一三年年底，內地在香港的對外直接投資佔其對外直接投資總額的57%，反映香港是內地企業“走出去”並邁向國際的平台。香港的統計數字同時顯示，內地是本港第二大的外來直接投資來源地，佔本港外來直接投資總額的三分之一左右。此外，在本港經營的內地企業數目眾多。二零一四年年中，內地企業在香港設立了合共957家地區總部、地區辦事處或本地辦事處，較十年前的635家為多。

廣東省毗鄰香港，在內地各省份之中，與香港的經濟聯繫自然最為密切。根據內地的統計數字，截至二零一四年年底，香港在廣東省的實際直接投資額累計2,180億美元，佔廣東省外來直接投資總額的62%。香港在內地的直接投資龐大，不但促進了內地過去數十年迅速工業化，也有助本港經濟結構轉型。

跨境經濟活動日益增加，加上中央人民政府實施政策，以提升香港的國際金融中心地位，香港與內地的金融聯繫近年大為加強。香港是內地企業的主要融資中心。截至二零一四年年底，共有876家內地企業在香港上市(其中84家在年內上市，股票集資總額達1,998億港元)，透過首次公開招股及二次融資而籌集的資金總額達7,005億港元。此外，滬港股票市場交易互聯互通機制在二零一四年十一月正式啓動，雙向開通上海證券交易所與香港聯合交易所之間的股票交易；這是內地開放資本市場的一個突破，亦為人民幣國際化邁出重要一步。

與此同時，香港的離岸人民幣業務在二零一四年增長強勁。年內，經香港銀行處理的人民幣貿易結算金額再創新高，上升63%至62,580億元人民幣。截至二零一四年年底，人民幣客戶存款及已發行的人民幣存款證餘額較前一年增加10%至11,580億元人民幣，而人民幣貸款餘額在同期間也增加至1,880億元人民幣。截至年底，未償還人民幣債券的餘額上升23%至3,810億元人民幣。二零一四年十一月，香港居民每日兌換二萬元人民幣的限額取消，自此香港居民參與人民幣金融交易更為方便，有關措施也有利於人民幣投資產品在港發展。

香港在二零一四年仍然是最大的離岸人民幣投資產品市場。截至二零一四年年底，證監會合共認可了65隻由人民幣合格境外機構投資者發行的非上市基金，以及18隻採用雙櫃台交易安排(即可同時在港元櫃台和人民幣櫃台買賣)的人民幣合格境外機構投資者交易所買賣基金，累計資產淨值分別達300億元人民幣和530億元人民幣。市場上提供各式各樣的人民幣產品，當中包括投資基金(上市及非上市)、保險產品、貨幣期貨、房地產投資信託基金，以及股票和衍生產品。年內，香港進一步加強了離岸人民幣業務發展的市場基礎設施。首先，香港金融管理局在十月指定七間銀行作為香港離岸人民幣市場的一級流動性提供行。這些銀行獲金管局提供專設的回購協議設施，並承諾在香港擴大離岸人民幣市場的莊家活動，以及利用香港平台來推廣全球離岸人民幣業務。此外，金管局於十一月在人民幣流動資金安排下增設日間回購協議，以便銀行管理人民幣流動性，提高在港進行支付的效率。

香港與內地的經濟合作透過《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》的擴展而不斷加強。二零一四年十二月，香港與內地在《安排》的框架下簽訂《關於內地在廣東與香港基本實現服務貿易自由化的協議》。根據《協議》，廣東對香港服務業開放153個服務貿易分部門，佔世貿組織分類下全部服務貿易分部門的95.6%。此外，中央人民政府在二零

一四年十二月宣布將會設立廣東自由貿易試驗區，範圍涵蓋南沙、前海和橫琴三個新區。此舉也有助促進粵港之間的深度合作。

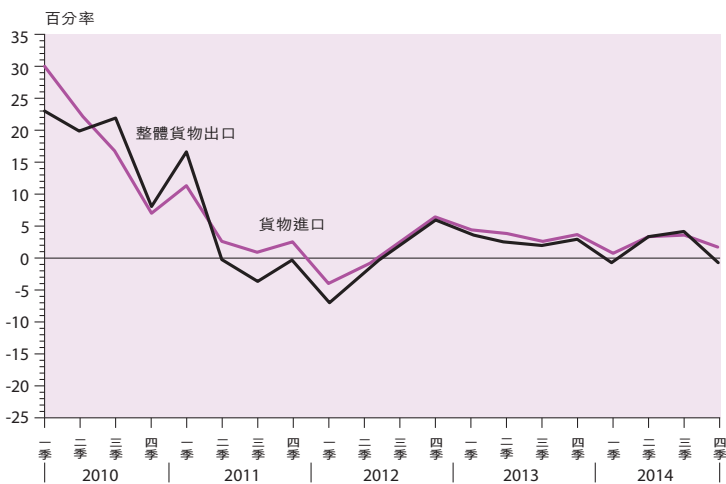
港珠澳大橋及本地相關項目的建造工程在二零一四年繼續進行。大橋建成後，往返香港與珠三角西部地區的行車時間及運輸成本將大幅縮減，而且有助促進珠三角地區的人流和貨流。廣深港高速鐵路香港段的建造工程亦繼續進行。工程完成後，來往廣州和香港的時間會縮短至48分鐘，而乘客亦可利用內地16 000公里的高鐵網絡，前往各主要城市。

二零一四年香港經濟情況

對外貿易

二零一四年，香港的對外貿易表現仍受環球需求疲弱所限。在國民經濟核算架構下的整體貨物出口，在二零一四年實質微升1%。根據對外商品貿易統計數字^{註一}，撇除非貨幣黃金出口波動的影響後，貨物出口保持溫和增幅，實質微升1.5%。美國市場表現改善，但輸往歐盟和日本的出口則轉弱，反映這些先進經濟體的經濟增長差異甚大。同時，輸往亞洲的出口表現參差，當中以印度及東盟市場表現較為突出。季度數字顯示，貨物出口在第一季按年下跌0.7%，第二及第三季分別回復至3.4%和4.1%的增長，第四季則轉弱至0.8%的跌幅(圖6)。

圖6 香港的貨物貿易
(與一年前同期比較，以貨量計算的增減率)



二零一四年的貨物出口仍然受制於緩慢的環球經濟增長。

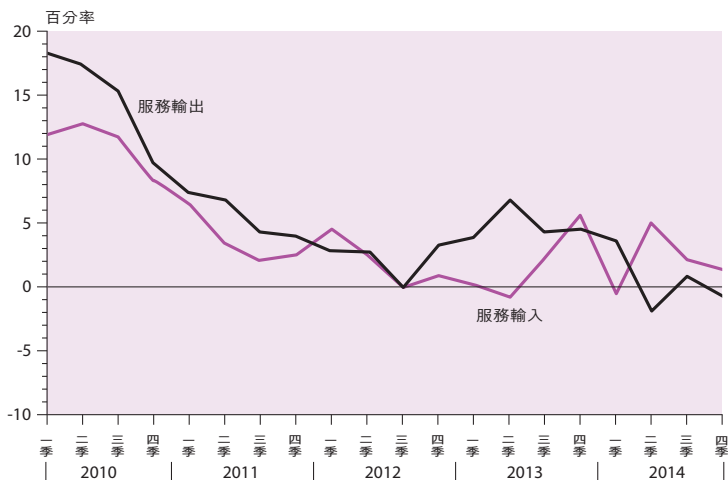
註一 商品貿易的實質增長率是根據二零一五年三月公布以環比連接法編製的新系列商品貿易指數計算。

根據商品貿易統計數字，貨物進口在二零一四年實質溫和增長2.3%，略低於二零一三年3.6%的增幅，這是由於留用貨物進口及與轉口相關的貨物進口的升幅均有所減慢。留用貨物進口(佔整體進口逾四分之一)在二零一四年實質增長4.5%，低於前一年5.4%的升幅。按用途類別分析，留用貨物進口在二零一四年的升幅放慢，主要是因為資本貨物顯著減少，反映全年大部分時間投資開支疲弱。燃料的留用進口亦告減少，部分原因是貨運需求偏軟所致。另一方面，消費品和食品的留用進口錄得穩健增長，這是因為本地消費進一步擴張，而庫存的補充亦可能是原因之一。原材料及半製成品的留用進口扭轉連續三年的跌勢，錄得顯著升幅。

服務輸出在二零一四年只見輕微增長，實質微升0.5%，明顯低於二零一三年4.9%的增幅。增長動力大幅回軟，主要是由於旅客的奢侈品消費在比較基數偏高的情況下錄得跌幅，以致旅遊服務輸出顯著轉弱。由於區內貿易往來未見起色，與貿易有關的服務輸出在二零一四年大部分時間僅有輕微增長。礙於環球經濟持續不明朗，金融及其他商用服務輸出亦只見輕微增長。運輸服務輸出的表現稍佳，主要是受惠於客運暢旺，抵銷了貨運疲弱的影響。

服務輸入繼二零一三年實質增長1.8%後，在二零一四年進一步增長1.9%。旅遊服務輸入的增長溫和，表現較其他主要服務的輸入為佳，主要是因為就業市場情況穩定，本地居民熱衷於外遊消閒或其他活動，而主要貨幣兌美元下跌，亦刺激了本地居民的外遊意欲。運輸服務輸入以及與貿易有關的服務輸入在二零一四年僅輕微增長，與呆滯的貿易環境大致吻合。同時，金融及其他商用服務輸入在二零一四年也有輕微增長(圖7)。

圖7 香港的服務貿易
(與一年前同期比較的實質增減率)



服務輸出在二零一四年有輕微增長。

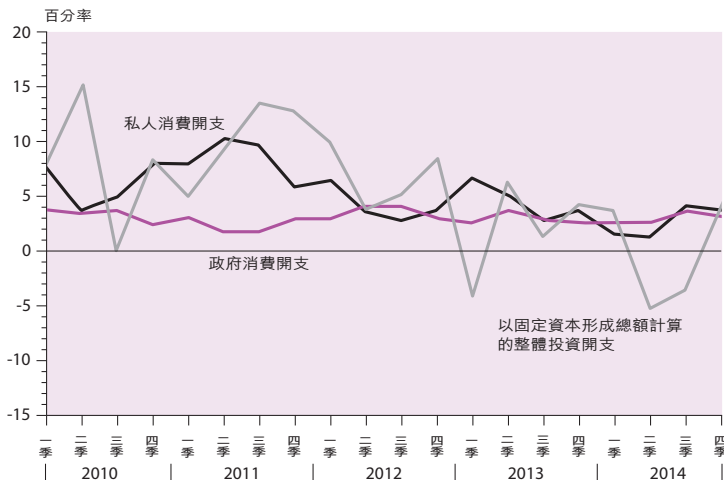
由於貨物出口表現呆滯，加上進口需求穩步增長，貨物貿易赤字在二零一四年稍為擴大，但服務貿易盈餘亦輕微增加。因此，貨物及服務貿易差額大致平衡，錄得30億元的小額盈餘(相當於貨物進口及服務輸入總值的0.1%)。二零一三年的相應數字分別為130億元及0.3%。

內部需求

內部需求在二零一四年有所回軟。私人消費開支在二零一四年實質溫和增長2.7%，較前一年4.6%的增幅為低。私人消費開支增長減慢的情況主要在上半年出現，與同期較為疲弱的經濟增長走勢吻合，下半年則相對有所改善，反映就業人數增長加快帶來支持，而正面的財富效應及智能手機推出新型號等個別因素也有帶動作用。另外，政府消費開支穩步增長，在二零一四年實質增加3.1%。

按本地固定資本形成總額計算的整體投資開支在二零一四年實質下跌0.3%，是二零零九年以來首次錄得跌幅，原因在於機器及設備購置疲弱，在二零一四年全年實質減少5.2%。雖然機器及設備購置之前連續三年急增導致比較基數偏高，但其疲弱表現或多或少亦與經濟增長欠佳有關。儘管如此，整體樓宇及建造活動在二零一四年回復6.5%的穩健實質增長，原因是大型公共基建工程再度加快，錄得顯著升幅，而私營機構樓宇及建造活動亦扭轉前一年的呆滯表現，重現升幅(圖8)。

圖8 內部需求的主要組成部分
(與一年前同期比較的實質增減率)

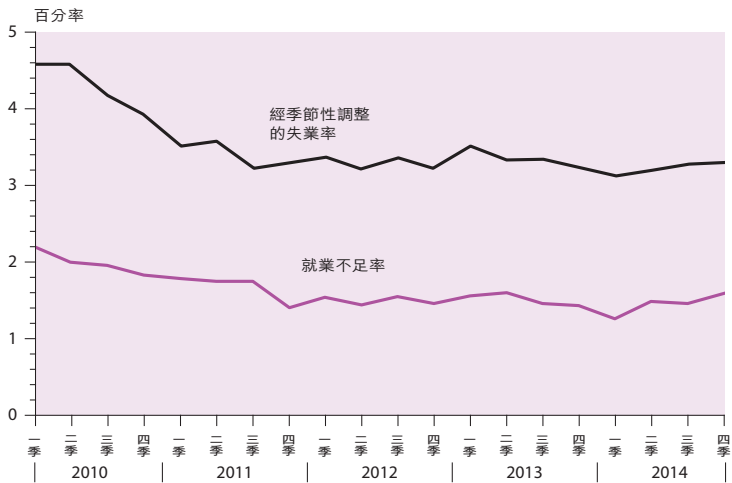


內部需求在二零一四年有所回軟。

勞工市場

勞工市場在二零一四年依然大致偏緊，並保持堅穩，全年合計的失業率維持在3.3%的低水平，較二零一三年低0.1個百分點。總就業人數及勞動人口均續見增長，前者在二零一四年進一步上升至3 749 200人，創年度新高。同時，就業不足情況大致保持平穩，就業不足率連續三年維持在1.5%的低水平(圖9)。不過，與“佔領行動”相關的示威活動在九月底開始，直到十二月中才結束，對一些行業包括零售、住宿及膳食服務以及運輸業造成短暫干擾，令其就業不足情況略為轉差。

圖9 失業率及就業不足率

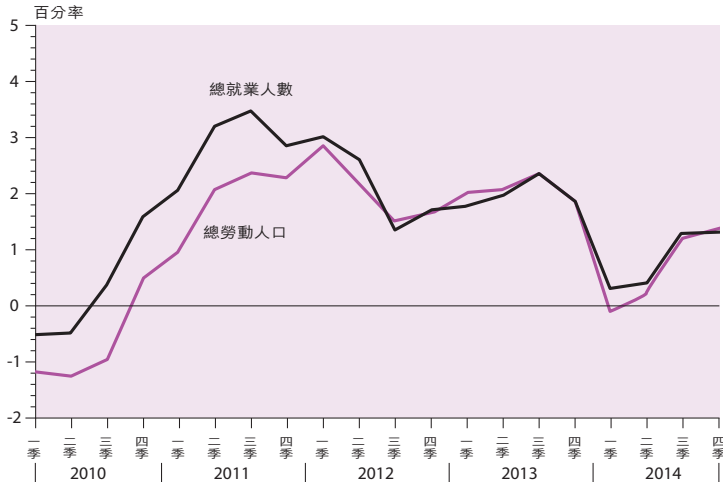


失業率在二零一四年全年都處於低水平，顯示再一年達致全民就業。

勞動人口連續三年錄得顯著升幅後，在二零一四年全年僅微升0.5%。儘管受制於勞工供應的溫和擴張，但總就業人數仍增加0.6%，增速稍快於勞動人口(圖10)。幾乎各行各業的就業人數都有所上升，職位增長較為顯著的計有建築地盤(只包括地盤工人)和社會及個人服務業。

圖 10

總勞動人口及總就業人數
(與一年前同期比較的增減率)



總就業人數及勞動人口在二零一四年續見增長，前者的增速稍快於後者。

職位空缺經過數年的雙位數增幅後，在二零一四年略為回落。全年合計，雖然私營機構職位空缺數目仍處於76 600個的高位，但較二零一三年微跌0.7%。按經濟行業分析，二零一四年，除了建築地盤(只包括地盤工人)的職位空缺續見顯著增長(按年升32.4%)外，其他主要行業的職位空缺情況明顯放緩，例如進出口貿易及批發業(跌13.7%)、社會及個人服務業(跌12.9%)，以及金融及保險業(跌9.4%)。年內，消費市道轉弱，連帶一些與內需相關行業的職位空缺增長亦見減慢，尤其是零售業(升4%)。然而，人手短缺情況依然明顯，二零一四年的職位空缺數目相對於每100名求職者的比率由二零一三年的59進一步微升至二零一四年的60，當中較低技術階層的比率由64上升至66，而較高技術階層的比率則維持在81。

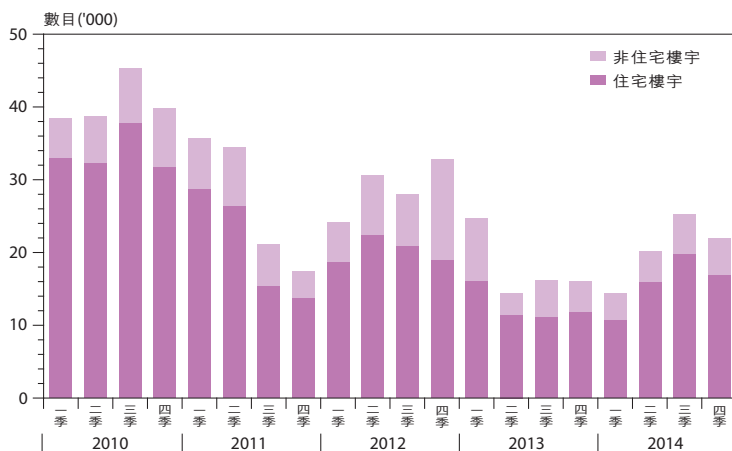
由於勞工市場情況大致偏緊，工資及收入在二零一四年續見增長。私營機構的勞工收入在二零一四年全年合計續升4.3%，升幅遍及各行各業，升幅較為顯著的行業計有專業及商業服務業和金融及保險活動業。此外，儘管綜合住戶統計調查所得數據不可與商業機構調查所得的數據直接比較，但前者的統計數字顯示，全職非技術僱員(不包括外籍家庭傭工)的平均就業收入續見可觀增長，名義收入上升約7%，實質升幅約為1%。這顯示對於基層勞工而言，勞工市場情況依然大致良好。至於整體收入情況，家庭住戶每月入息中位數(不包括外籍家庭傭工)在二零一四年四個季度均持續按年增加，由二零一三年的22,200元上升4.1%至二零一四年的23,100元。

物業市場

住宅物業市場在第一季較為淡靜，但自四月開始再度活躍，其後大致保持暢旺。儘管政府提供更多土地作住宅發展的策略已有助增加中期房屋供應，年內的供求情況仍然緊絀，加上低息環境持續，為市場對樓價保持堅挺的預期提供支持，許多用家競相在一手和二手市場置業。

交投量在第二季大幅回升，其後一直保持在較高水平(圖11)。二零一四年全年合計，送交土地註冊處註冊的住宅物業買賣合約總數較二零一三年的低基數激增26%至63 800份，不過仍低於一九九四至二零一三年期間94 400份的長期平均水平。同時，買賣合約總值飆升45%至4,334億元。

圖 11 按樓宇類別劃分的買賣合約

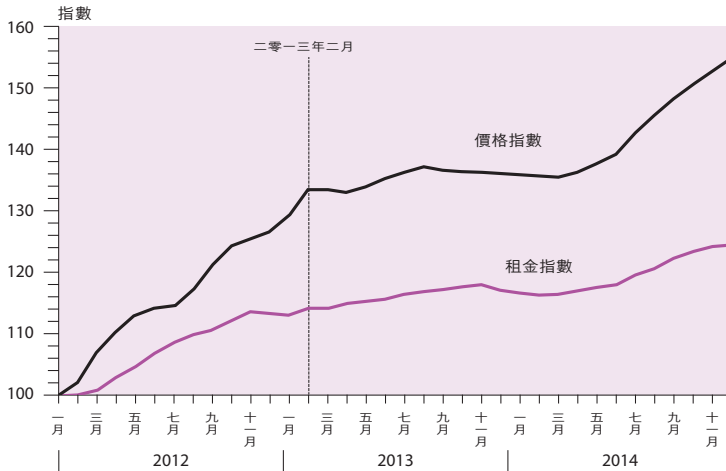


交投活動在二零一四年四月回升，其後大致保持活躍。

隨着交投活動回升，樓價在第一季微跌後，自第二季起回復持續升勢。與一年前同期比較，二零一四年十二月的整體住宅售價急升14%，大部分升幅在下半年錄得。升幅由中小型單位帶動，單位售價飆升14%。相比之下，大型單位的售價升勢較慢，錄得6%的升幅。同樣，整體住宅租金上升6%，中小型單位及大型單位的租金分別上升7%及2%(圖12)。

圖 12

住宅的售價及租金
(二零一二年一月=100)



住宅的售價及租金在二零一四年第一季微跌後回復持續升勢。

透過增加土地供應以增加住宅供應，是政府推動樓市健康發展的首要政策。各個土地供應來源(包括政府賣地、鐵路物業發展項目、市區重建局項目及私人重建／發展項目)合計，二零一四至一五財政年度的總私人房屋土地供應預計可供興建約二萬個單位，高於平均每年18 800個單位的目標，亦是政府自二零一零年提出私人房屋用地供應目標以來的新高。

未來三至四年的住宅單位總供應量(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)由二零一三年年底估計的71 000個，增至二零一四年年底估計74 000個的紀錄新高，反映政府的持續努力。然而，樓市的供求情況在年內仍然偏緊。私人住宅空置率由二零一三年年底的4.1%進一步下跌至二零一四年年底的3.8%，遠低於一九九四至二零一三年期間的5%長期平均水平。

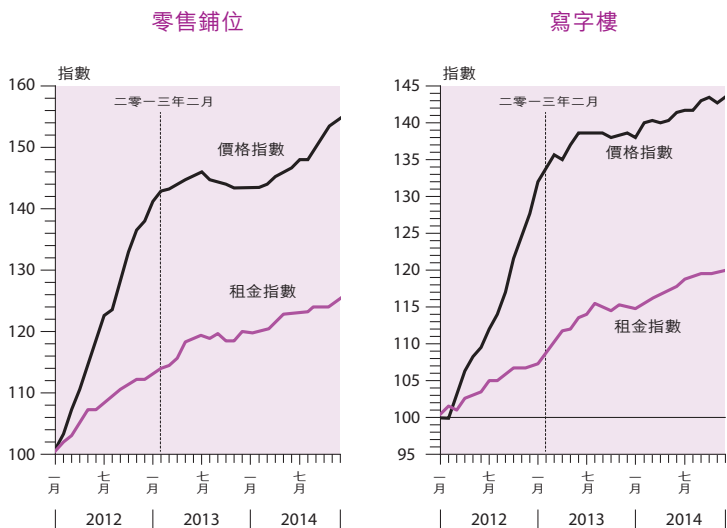
由於增加住宅供應需時，政府同時做了大量工作，以管理需求並降低樓市亢奮對金融穩定可能帶來的風險。這些措施已取得顯著成效。然而，由於近期市場再度活躍，樓市泡沫風險仍然顯著。整體樓價在過去數年幾乎毫無間斷地上升，在二零一四年十二月已較一九九七年的高峯大幅高出61%。市民的置業購買力(即面積45平方米單位的按揭供款相對住戶入息中位數(不包括居於公營房屋的住戶)的比率)在第四季惡化至約58%，高於一九九四至二零一三年期間的47%長期平均數。假如利率上調三個百分點至較正常的水平，該比率會飆升至76%。

非住宅物業市場同樣自第二季開始轉趨活躍。全年合計，售價和租金普遍錄得溫和升幅。交投活動從第一季的低位略見回升，但以歷史標準來說，仍處於極低水平。二零一四年全年合計，非住宅物業買賣合約總數下跌11%至17 700份，買賣合約總值下跌28%至1,140億元。

二零一三年十二月至二零一四年十二月期間，零售舖位的售價上升8%，租金則溫和上升5%(圖13)。

寫字樓的整體售價錄得3%的溫和升幅。甲級、乙級和丙級寫字樓的售價分別上升1%、4%和1%。寫字樓的整體租金上升5%，當中甲級、乙級和丙級寫字樓的租金分別增加3%、6%和8%(圖13)。同時，分層工廠大廈的售價和租金分別上升5%和9%。

圖 13 零售舖位與寫字樓的售價及租金
(二零一二年一月=100)



二零一四年，零售舖位與寫字樓的售價及租金錄得溫和升幅。

供求情況方面，零售舖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%，寫字樓和分層工廠大廈的空置率，則分別由7%下跌至6.3%，以及由5.8%下跌至5.6%。這些數字分別遠低於一九九四至二零一三年期間8.7%、10.2%和8.2%的長期平均水平。

價格走勢

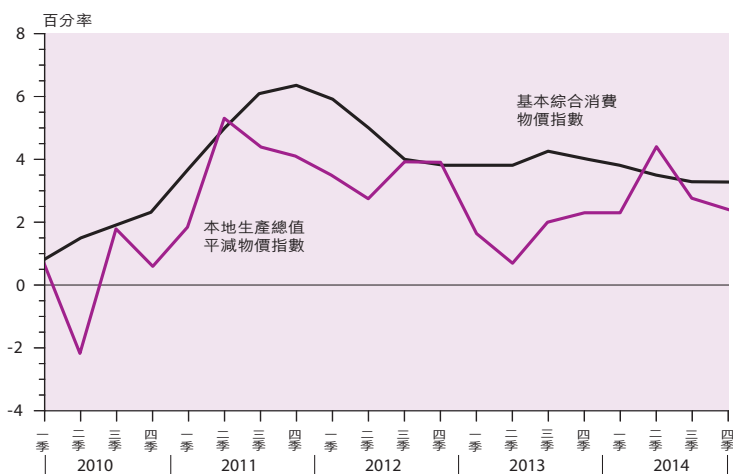
通脹在二零一四年趨於緩和。撇除政府一次性紓緩措施的效應，基本消費物價通脹率輾轉從二零一一年的5.3%、二零一二年的4.7%和二零一三年的4%，回落至二零一四年的3.5%。季度數字顯示，基本通脹率在二零一四年內逐步回落，由第一季的3.8%降至第二季的3.5%，第三及第四季進一步微跌至3.3%。

基本通脹率回落，主要反映年內輸入通脹溫和，以及本地成本壓力減退。外圍方面，受惠於國際能源及原材料價格偏軟，進口價格在二零一四年以溫和步伐爬升。本地方面，私人住宅租金的按年升幅續見收窄，而商業樓宇租金的升幅亦頗為溫和。

整體消費物價通脹率受政府一次性紓緩措施的影響，由二零一三年的4.3%微升至二零一四年的4.4%。整體消費物價通脹率高於基本消費物價通脹率，主要原因是政府在二零一三年九月代繳公屋租金，令比較基數較低，加上住戶在二零一四年下半年陸續用罄政府的一次性電費補貼，以及差餉減免於十月結束。

本地生產總值平減物價指數在二零一四年上升3%，二零一三年的升幅則為1.7% (圖14)。

圖 14 主要通脹指標
(與一年前同期比較的增減率)



由於本地成本壓力大致緩和，加上輸入通脹溫和，基本通脹在二零一四年繼續回落。

公共財政

公共財政的管理

《基本法》訂明政府管理公共財政的原則，當中規定：

- 香港特區保持財政獨立，收入全部用於自身需要。
- 香港特區參照原在香港實行的低稅政策，實行獨立的稅收制度。
- 香港特區的財政預算以量入為出為原則，力求收支平衡，避免赤字，並與本地生產總值的增長率相適應。
- 香港特區立法會行使批准稅收和公共開支的職權。

政府在管理公共財政時，致力維持低稅率及簡單稅制，奉行審慎理財的原則，以履行這些憲制規定。《公共財政條例》訂明一套用以控制和管理香港公共財政的制度，清楚界定立法和行政機關各自的權力和職能。根據《公共財政條例》，財政司司長每年向立法會提交周年收支預算，預算以中期預測這財政規劃工具為基礎，以確保適當顧及本港經濟的較長遠趨勢。

政府部門的開支不可超越開支預算內所列明的金額，並只可用於立法會所批准的用途。部門如在財政年度(由每年四月一日起至翌年三月三十一日止)內有需要修改開支預算及動用更多款項，必須獲得立法會批准。

政府透過政府一般收入帳目和各個根據《公共財政條例》設立的基金來管理財政。政府一般收入帳目是用以處理各部門日常收支的主要帳目，而根據《公共財政條例》設立的基金計有債券基金、資本投資基金、基本工程儲備基金、公務員退休金儲備基金、賑災基金、創新及科技基金、土地基金、貸款基金和獎券基金。政府收入和政府開支是指政府一般收入帳目和這些基金(不包括債券基金)的總收支，而政府財政儲備則是政府一般收入帳目和這些基金(不包括債券基金)的總結餘。

財務狀況

政府在二零一三至一四年度的收入為4,553億元，開支為4,335億元，盈餘達218億元。截至二零一四年三月底，財政儲備結餘為7,557億元。二零一三至一四年度及二零一四至一五年度(修訂預算)的收入來源和開支項目詳情，載於附錄6表6。

公共開支包括政府開支及其他公營機構的開支。二零一三至一四年度的公共開支合共為4,573億元，與上年度比較，增加了14.3%，當中約3,006億元(即65.7%)屬經常開支。按政策組別列出的公共開支分析載於表7。公共開支增長率與經濟增長率的比較載於表8。

長遠財政可持續性

由政府委任的長遠財政計劃工作小組在二零一四年三月，就香港公共財政的可持續性發表報告。工作小組根據截至二零四一年的人口推算及政府的現行政策推算香港未來20至30年間的經濟增長、政府收入及政府開支。推算結果顯示人口老化及預期出現的經濟增長放緩情況，將會對公共財政構成壓力。工作小組建議及早採取果斷行動，以可持續方式管理香港的財政，包括促進經濟增長；保持、穩定和擴闊收入基礎；以及控制開支增長。此外，工作小組亦建議為香港訂立儲蓄計劃（“未來基金”）。

工作小組於七月重新召開會議，跟進研究結果和建議，包括就設立“未來基金”提出可行的方案，並就政府如何加強資產管理提供意見。

收入來源

香港的稅制簡單，而且稅率和行政費用較低。為保障稅收，政府致力打擊逃稅行為及防止避稅。政府的主要收入來源包括利得稅(27%)、地價收入(19%)、薪俸稅(12%)和印花稅(9%)。各項主要收入來源載於附錄6圖1。

稅務局徵收的稅款約佔政府總收入的54%，其中包括利得稅、薪俸稅、物業稅、印花稅和博彩及彩票稅。利得稅、薪俸稅及物業稅(包括個人入息課稅)是根據《稅務條例》徵收的，這些稅款在二零一三至一四年度共佔政府總收入約41%。

只有在香港經營的行業、專業或業務並在香港獲得或產生的利潤，才須繳納利得稅。在二零一三至一四年度，非有限公司的利得稅稅率為15%，而有限公司則為16.5%。利得稅稅款是先按上一課稅年度所得的利潤暫計，其後根據有關課稅年度實得利潤予以調整。一般來說，為賺取應評稅利潤而招致的一切開支都可扣除。有限公司支付股息無須預扣稅款。除了財務機構的利息收入外，來自銀行或接受存款公司的存款利息及有限公司的股息，均免繳利得稅。二零一三至一四年度的利得稅收入約為1,209億元，約佔政府總收入的27%。

在香港獲得或賺取的薪酬須繳納薪俸稅。與利得稅一樣，薪俸稅也設暫繳稅機制。薪俸稅按應課稅入息實額(即入息減去可扣除項目及免稅額)以累進稅率計算。在二零一三至一四年度，首個、第二個和第三個四萬元應課稅入息實額的稅率分別為2%、7%和12%，餘額的稅率為17%。不過，納稅人繳納的稅款以標準稅率計算者為上限，即減去可扣除項目後的入息總額的15%。

對於夫婦的入息，政府採用分開申報和評稅的方式處理。不過，如夫婦任何一方的可扣除項目和免稅額多於其收入，又或分開評稅會使兩人合共須繳納更多的薪俸稅，則可選擇合併評稅。在二零一三至一四年度，薪俸稅收入約為556億元，約佔政府總收入的

12%。由於香港稅務法例給予薪俸稅納稅人的免稅額頗為優厚，在二零一二至一三課稅年度，只有約160萬人須繳納薪俸稅，佔本港工作人口的43%。

物業稅是向本港土地和樓宇業主徵收的稅項，稅款按實際所收租金扣除20%作維修保養開支後，以標準稅率(二零一三至一四年度為15%)計算。物業稅也採用類似利得稅和薪俸稅的暫繳稅制度。在本港營業的有限公司所擁有的物業獲豁免繳納物業稅，但來自該等物業的利潤則須繳納利得稅。在二零一三至一四年度，物業稅稅收約為26億元，約佔政府總收入的0.6%。

《印花稅條例》規定，凡與不動產轉讓、租約和股票轉讓有關的各類文件均須徵收印花稅。二零一三至一四年度的印花稅收入約為415億元，約佔政府總收入的9%。

對於由香港賽馬會管理的賽馬和足球賽事博彩活動所得的淨投注收入，以及六合彩獎券的收益，政府會徵收博彩稅。在二零一三至一四年度，就本地賽馬的本地投注而言，淨投注收入最初110億元的博彩稅稅率為72.5%，其後每十億元的稅率依序為73%、73.5%、74%及74.5%，餘額則為75%。至於境外賽馬的本地投注，則劃一徵收淨投注收入的72.5%，作為博彩稅。足球賽事的博彩稅稅率為淨投注收入的50%；六合彩獎券的博彩稅稅率則為收益的25%。二零一三至一四年度的博彩稅收入總額約為181億元，約佔政府總收入的4%。

根據《應課稅品條例》，政府只向四類在本地銷售的物品徵稅。這四類物品，即碳氫油類、飲用酒類、甲醇和煙草，不論屬本地製造還是從外地進口，均須徵稅。這些稅項由香港海關徵收，二零一三至一四年度的有關稅款為97.2億元，約佔政府總收入的2%。

差餉是根據物業的應課差餉租值按指定百分率(二零一四至一五年度為5%)計算，由差餉物業估價署徵收。應課差餉租值是物業在某個指定日期估計可取得的全年市值租金。差餉物業估價署每年重估全港物業的應課差餉租值，使估值更能反映最新的租金水平。現行的《差餉估價冊》載有約240萬個估價項目，由二零一四年四月一日起生效，所載的應課差餉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餉收入為149億元，約佔政府總收入的3%。

差餉物業估價署也負責徵收地租。凡根據一九八五年五月二十七日或之後批出的土地契約或根據原沒有續期權利但獲得續期的土地契約而持有的物業，均須向政府繳納地租。地租按物業的應課差餉租值3%徵收，並隨應課差餉租值的變動而調整。二零一四年四月一日，《地租登記冊》內有約190萬個估價項目。二零一三至一四年度的地租收入總額為86億元，約佔政府總收入的1.9%。

美國州份稅務議會和加拿大國際房產稅學會在二零一四年九月公布一項有關物業稅制度的研究結果，香港獲“A-”評級，是76個受評核的司法管轄區中唯一獲“A”評級的司法管轄區。評核集中在三個主要範疇，即透明度、簡單和一致，以及程序公平。這些都是一個公平而具效率的物業稅制度的元素。

在二零一三至一四年度，政府部門就公共服務所收取的各項費用，為政府帶來約120億元的收益，約佔政府總收入的3%。根據政府的政策，公共服務的收費一般應足以收回提供服務的全部成本。不過，一些必需的服務則由政府資助或免費提供。政府營運的公用事業為政府帶來約39億元的收入，約佔政府總收入的1%，以收入款額計算，當中最重要的是食水供應。

在二零一三至一四年度，政府財政儲備所賺取的投資和利息收入為370億元，約佔政府總收入的8%。

此外，二零一三至一四年度的土地交易收入約為843億元，約佔政府總收入的19%。土地交易收入全部撥入基本工程儲備基金，用以進行工務計劃。

稅收協定網絡及國際稅務合作

為改善營商環境，以及促進經貿、投資及人才互通，香港與世界主要經濟體簽訂全面性避免雙重課稅協定。這些協定有助減輕個人和企業的稅務負擔，以及消除課稅上的不明朗情況，並可提升香港的國際商貿及金融中心地位。截至二零一四年年底，香港共簽訂了32份全面性協定，其中三份在年內簽訂。

政府在二零一三年進一步優化全面性協定的稅務資料交換安排，並訂立了法律框架，以便在有需要時與其他稅務管轄區簽訂稅務資料交換協定。截至二零一四年年底，香港共簽訂了七份稅務資料交換協定。

二零一四年九月，香港向經濟合作及發展組織表示將會實施自動交換金融帳戶資料的新國際標準，以提升稅務透明度及打擊跨境逃稅活動。如香港能於二零一七年或之前制定所需法例，便可於二零一八年年底前(即經濟合作及發展組織所訂的時間表)，在互惠的原則下與合適的稅務管轄區進行首次自動資料交換。

政府採購

“中國香港”是世界貿易組織《政府採購協定》的締約成員。政府進行採購，以公開透明、公平公正、向公眾負責、合乎經濟效益和一視同仁為原則。政府通常以公開招標方式進行採購。如在一些特殊情況下，例如採購的產品基於保護專利原因，不適宜以公開招標採購，政府便會考慮採用局限性或單一招標方式。

政府物流服務署是政府的中央採購代理。該署通常採用招標競投方式進行採購，當中會考慮整體成本及供應的可靠程度，以確保用戶部門能以最合理價錢採購所需的物品和相關服務。如有合適的環保產品供應，該署會考慮採購。二零一四年，政府物流服務署批出的合約總值50.2億元，採購的物品和相關服務來自27個不同國家和地區(包括香港)。

政府物流服務署備有供應商名單，載列各類物品及服務的供應商資料，以便尋找貨源和進行市場調查。在安排採購時，政府會在互聯網刊登公開招標的公告，另會通知有關名單上的供應商參加競投。至於受世貿組織《政府採購協定》規管的採購項目，政府也會在《政府憲報》刊登招標公告，並會按情況知會相關駐港領事館和商務專員公署。招標文件和投標報價書也可經指定的互聯網系統下載和遞交。

網址

財政司司長辦公室轄下的經濟分析及方便營商處：www.eabfu.gov.hk

財經事務及庫務局：www.fstb.gov.hk

政府物流服務署：www.gld.gov.hk