

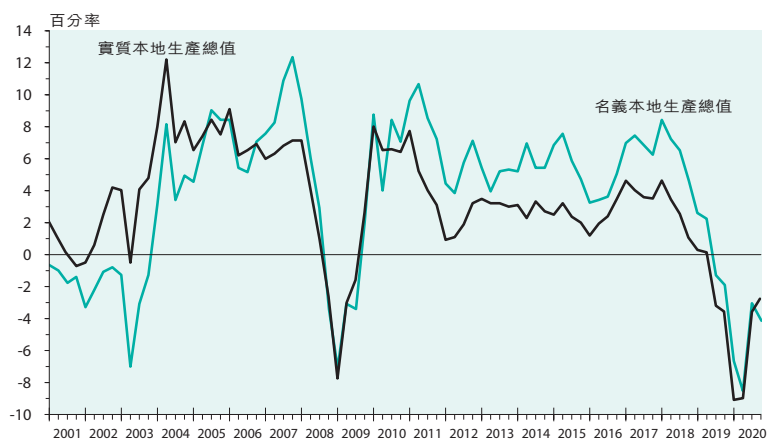
第三章

經濟

由於2019冠狀病毒病疫情對全球和本地經濟活動造成沉重打擊，香港經濟在二零二零年錄得有紀錄以來最大的年度跌幅。香港經濟在上半年按年大幅收縮，下半年略為改善，部分原因是貨物出口恢復及金融市場暢旺。勞工市場惡化，整體通脹壓力減退。

二零二零年全年合計，本地生產總值實質收縮6.1%，是有紀錄以來最大的年度跌幅，二零一九年則下跌1.7%。季度數字顯示，實質本地生產總值在第一季和第二季分別按年急跌9.1%和9.0%，跌幅在第三季和第四季分別收窄至3.6%和2.8% (圖1)。

圖1 季度本地生產總值
(按年增減率)



香港經濟在二零二零年錄得有紀錄以來最大的年度收縮。

整體貨物出口在二零二零年年內好轉，惟全年合計仍然輕微下跌。整體貨物出口在上半年因區內供應鏈大受干擾和環球需求劇減而下跌，在下半年則隨着環球經濟復蘇而明顯

恢復。訪港旅遊業自二月起冰封，加上跨境運輸和商業服務普遍疲弱，服務輸出錄得有紀錄以來最大的年度跌幅。

內部需求在二零二零年遭受重創。由於2019冠狀病毒病疫情嚴重干擾本地消費活動、就業和收入情況惡化，以及外訪旅遊業幾近停頓，私人消費開支錄得歷來最大的年度跌幅。在營商環境嚴峻和建造活動疲弱的情況下，整體投資開支明顯下滑。

由於2019冠狀病毒病疫情令經濟出現有紀錄以來最嚴重的收縮，勞工市場在二零二零年急劇惡化。經季節性調整的失業率在第四季急升至6.6%，為十六年來的高位。就業不足率在第三季亦急升至3.8%，為沙士後的高位，在第四季仍然高企於3.4%。二零二零年全年合計，失業率和就業不足率平均為5.8%和3.3%，分別較二零一九年高2.9個百分點和2.2個百分點。所有主要行業的勞工市場情況惡化。整體工資及勞工收入在二零二零年以名義計算繼續錄得升幅，但速度減慢。住戶入息中位數在二零二零年大幅下跌。

住宅物業市場在二零二零年大致平穩，儘管在個別月份出現一些輕微波動。雖然2019冠狀病毒病疫情對整體經濟造成沉重打擊，市場氣氛亦不時受本地疫情影響，但世界各地大規模的貨幣刺激政策為本地創造低息環境，加上堅挺的用家需求，皆為市場帶來支持。

2019冠狀病毒病疫情和中美關係的發展，引發市場對環球經濟前景的憂慮，左右市場氣氛，致使本地股票市場在二零二零年大幅波動。恒生指數在年底收報27 231點，較二零一九年年底低3.4%。

整體價格壓力明顯減退。由於環球和本地經濟情況嚴峻，大部分貨品和服務承受的價格壓力緩和，基本消費物價通脹由二零一九年的平均3.0%降至二零二零年的1.3%。基本食品價格的按年升幅在下半年因比較基數高而收窄，亦是通脹減退的原因之一。

經濟結構與發展

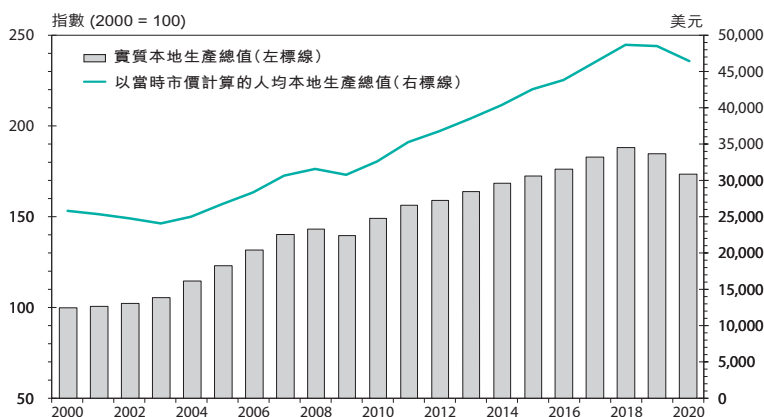
香港是全球貿易、金融、運輸和商業中心，地理位置優越，一直充當通往內地這個龐大而蓬勃經濟體的門戶。根據世界貿易組織公布的資料，香港在二零二零年是世界第六大貨物貿易實體。以國際空運貨物處理量計算，香港的機場是全球其中一個最繁忙的機場；以貨櫃吞吐量計算，香港的港口亦是全球最繁忙的貨櫃港之一。

以二零二零年年底的對外頭寸計算，香港是世界第六大銀行中心。國際結算銀行在二零一九年進行的三年一度調查顯示，香港是世界第四大外匯交易中心。以截至二零二零年年底的市值計算，香港的股票市場為亞洲第三大；以年內首次公開招股的集資額計算，香港位居全球第二位。

香港是國際商業樞紐，不僅有便利營商的環境，還具備優良的法治傳統而且司法獨立，無論資金流、人流、物流和資訊流均暢通無阻，競爭環境公平開放，金融網絡健全完善，運輸及通訊基建發達，支援服務優良，勞工市場靈活，勞動人口教育水平良好，企業家效率高且銳意創新。香港有龐大的外匯儲備，貨幣穩定並可自由兌換，政府財政管理審慎，稅制簡單且稅率低。憑藉這些優勢，香港連續多年獲菲沙研究所評為全球最自由的經濟體。

香港經濟在過去20年間平均每年增長2.8%，較大部分其他先進經濟體的增長速度快。同期，香港的人均本地生產總值實質增加約55%，平均每年增長2.2%。與其他許多經濟體的情況相似，如果剔除表現特別疲弱的二零二零年，增長數字將更為可觀。二零二零年，人均本地生產總值按當時市價計算為46,300美元(圖2)，超越不少先進經濟體的水平。

圖2 本地生產總值



過去20年，香港經濟平均每年增長2.8%，較大部分高收入經濟體的增長速度快。

香港與世界各地的貿易聯繫大幅增強。過去20年，貨物及服務貿易實質增長超過一倍。二零二零年，在國民經濟核算架構下編製的貨物貿易總額達85,320億元，相當於本地生產總值的317%，比率遠較二零零零年的203%為高。若把服務輸出和服務輸入的價值也計算在內，貿易總額對本地生產總值的比率更高，由二零零零年的248%上升至二零二零年的352%。

香港是國際金融中心，跨境資金大量進出，對外金融資產和負債相當巨大，在二零二零年年底分別達487,680億元和320,770億元，相當於本地生產總值的1 814%和1 193%。截

至二零二零年年底，香港的對外金融資產淨值達166 900億元，相當於本地生產總值的621%，可見本港的國際投資頭寸強勁。

香港也是外來直接投資最熱門目的地之一，其直接投資負債存量龐大，在二零二零年年底的市值達156 650億元，相當於本地生產總值的583%。香港的直接投資資產存量同樣可觀，達162 000億元，相當於本地生產總值的603%。

二零二零年，本地居民總收入(包括本地生產總值和對外初次收入流量淨值)達28,370億元，較同期本地生產總值高5.5%，有關差額顯示對外初次收入出現淨流入。以當時市價計算，對外初次收入的流入及流出額均相當巨大，分別為15,390億元及13,900億元，相當於本地生產總值的57%和52%。這是由於本港的對外和外來投資存量龐大所致。

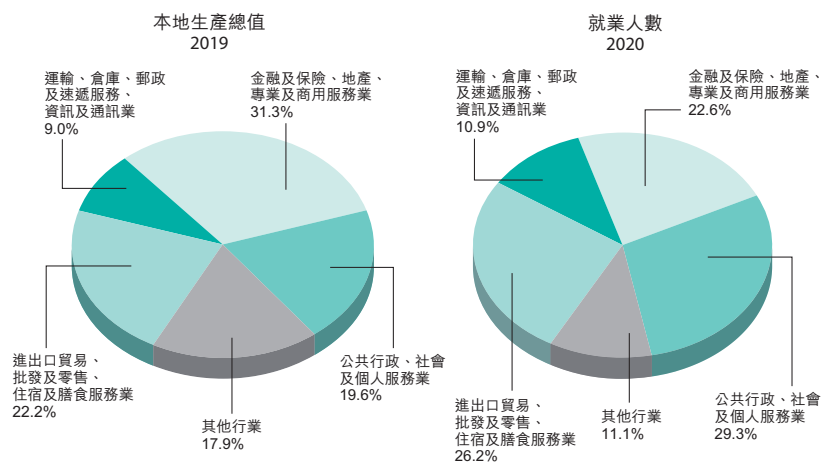
各個經濟行業對本港經濟的重要性

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。二零一九年，製造業和水電燃氣供應對香港經濟的增加值貢獻只各佔本地生產總值1%，而建造業所佔比重則為4%。就二零二零年總就業人數比重而言，製造業只佔2%，水電燃氣供應佔不足1%，而建造業則佔8%。

服務業是香港經濟的支柱，佔二零一九年本地生產總值93%。金融及保險、地產、專業及商用服務業所佔比重依然最大，佔本地生產總值的31%；其次是進出口貿易、批發及零售、住宿及膳食服務業(佔22%)；公共行政、社會及個人服務業(佔20%)；以及運輸、倉庫、郵政及速遞服務、資訊及通訊業(佔9%)。按總就業人數計算，服務業佔二零二零年總就業人數的89%。具體而言，公共行政、社會及個人服務業佔總就業人數的29%；其次是進出口貿易、批發及零售、住宿及膳食服務業(佔26%)；金融及保險、地產、專業及商用服務業(佔23%)；以及運輸、倉庫、郵政及速遞服務、資訊及通訊業(佔11%) (圖3)。

圖3 按主要服務行業劃分的本地生產總值和就業人數



服務業繼續是經濟的主要推動力。

值得注意的是，雖然製造業在香港經濟增加值和就業人數所佔比重不大，但面對環球和區內不斷轉變的經濟環境，香港廠商一直靈活變通。多年來，香港通過加強與內地和其他毗鄰經濟體的供應鏈安排，以及持續提升創新及科技水平，大幅提高生產能力。離岸生產能力與本地經濟緊密聯繫，為香港的服務業發展奠下基礎，貿易、金融和其他支援服務業的發展尤為迅速。

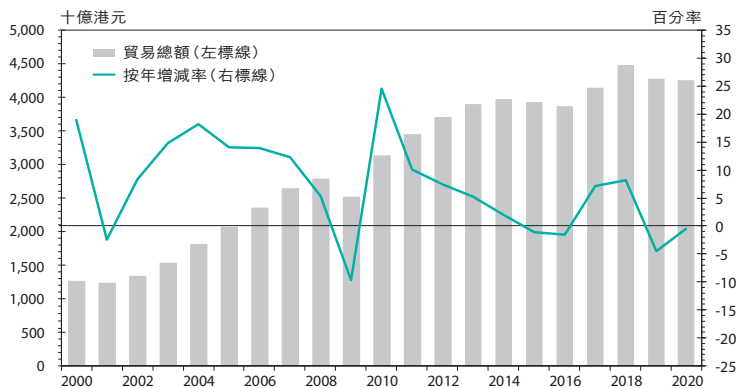
香港服務業憑着“一國兩制”的獨特優勢和強勁的競爭力，大有條件把握國家發展及環球經濟重心東移帶來的機遇。除了推動自由貿易和增強香港的制度優勢外，政府繼續在經濟發展中擔當“促成者”和“推廣者”的角色。政府與私營機構合作，開拓新的市場機遇，並協助市民及專業服務提供者走出香港。

與內地的經濟聯繫

香港與內地的經濟聯繫日深。隨着內地持續改革開放，香港與內地之間以至內地經香港與世界各地之間的貨物、服務、人力和資金流通量均大幅增長，而頻繁的活動為香港與內地帶來極大的互惠互利益。

內地貨物貿易總額由二零零零年的4,740億美元飆升至二零二零年的4.7萬億美元，可見內地在帶動環球經濟增長方面舉足輕重。內地對外貿易增長強勁，香港也從中獲益不少。二零二零年，香港與內地的有形貿易貨值是20年前的三倍以上，相當於平均每年增長6% (圖4)。內地是全球最大貨物貿易實體，香港則排名第六。

圖 4 香港與內地之間的貨物貿易



過去 20 年，香港與內地之間的貨物貿易有明顯增長。

內地一直是香港最大的貿易伙伴，在二零二零年佔香港貨物貿易總額超過一半。同時，香港在二零二零年是內地第四大貿易伙伴，約佔內地貿易總額的6%，僅次於美國、日本和韓國。香港輸往內地的貨物主要為轉口貨物，當中逾半涉及原材料及半製成品，凸顯內地作為生產腹地的角色，亦反映出亞洲區的生產網絡環環相扣，聯繫緊密。

與此同時，內地經濟日漸着重高質量發展，內部消費和服務業在推動經濟增長方面愈見重要，市場對各類服務衍生龐大需求。香港在多個高端服務業均具競爭優勢，因此能乘勢而起。事實上，香港對內地的服務輸出高速增长，在二零零九至二零一九年期間飆升逾一倍。二零一九年，內地是香港最大的服務輸出市場，佔整體服務輸出總額約38%。《〈內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排〉服務貿易協議》的修訂協議由二零二零年六月一日起實施，進一步開放內地市場的多個重要領域(包括金融服務、法律服務、建築、檢測認證、電視、電影、旅遊等)予香港服務提供者。

香港一直是旅客進出內地的主要門戶。然而，2019冠狀病毒病疫情嚴重干擾香港與內地之間的人流。二零二零年，經香港前往內地的外國旅客僅錄得20萬人次，而來港或途經香港的內地旅客亦顯著下跌至只有270萬人次。不過，香港仍然是內地最大的外來投資來源地。根據內地的統計數字，香港在內地的實際直接投資額累計已逾一萬億美元，佔總額逾半。

香港同樣是內地對外直接投資的最大目的地。根據內地的統計數字，截至二零一九年年底，內地在香港的對外直接投資存量佔內地對外直接投資總額的58%，反映香港是內地企業開拓其他市場和進軍國際的平台。香港的統計數字顯示，內地是本港第二大外來直接投資來源地，截至二零一九年年底，佔該類投資總存量的28%。此外，在本港營運的

內地企業數目眾多。截至二零二零年年中，內地企業在香港營運1 986個地區總部、地區辦事處或本地辦事處，較十年前的789個為多。

由於廣東省鄰近香港，與香港的經濟聯繫自然較其他省份更為緊密。根據內地的統計數字，二零二零年，香港在廣東省的實際直接投資額為172億美元，佔該省同年外來直接投資總額的73%。

二零二零年，香港繼續與中央部委及廣東省和澳門政府保持緊密聯繫，推動粵港澳大灣區(大灣區)的建設。行政長官在十一月率領政府代表團訪問北京、廣州和深圳，與內地相關部委深入討論支持香港發展的政策措施，以增強各界對前景的信心。行政長官的《2020年施政報告》涵蓋有關跨境基礎設施建設及通關便利化、共建國際科技創新中心、現代服務業合作、教育和青年交流等措施，以大力推進大灣區的建設。

近年，由於跨境經濟活動日增，加上中央人民政府推行政策，提升香港國際金融中心的地位，香港與內地的金融聯繫大為加強。香港是內地企業的主要融資中心，截至二零二零年年底，共有1 319家內地企業在香港上市，其中112家在二零二零年上市，通過首次公開招股集資的總額逾3,900億元。在香港上市的內地企業通過首次公開招股及第二市場融資，共集資逾6,500億元。

香港擁有全球最大的離岸人民幣資金池。截至二零二零年年底，人民幣客戶存款及已發行的人民幣存款證餘額約為7,570億元人民幣。銀行人民幣貸款及未償還人民幣債券餘額分別約為1,520億元人民幣及1,820億元人民幣。二零二零年，經香港銀行辦理的人民幣貿易結算額約為6.3萬億元人民幣。

香港也是最大的離岸人民幣投資產品市場。截至二零二零年年底，證券及期貨事務監察委員會合共認可36隻主要通過人民幣合格境外機構投資者計劃、滬港通和深港通、債券通及中國內地銀行間債券市場進行境內投資的人民幣計價非上市基金，以及29隻主要經這些途徑進行境內投資並在香港聯合交易所上市的人民幣計價交易所買賣基金，這兩類基金的總資產淨值分別達168億元人民幣和554億元人民幣。

二零二零年香港經濟情況

對外貿易

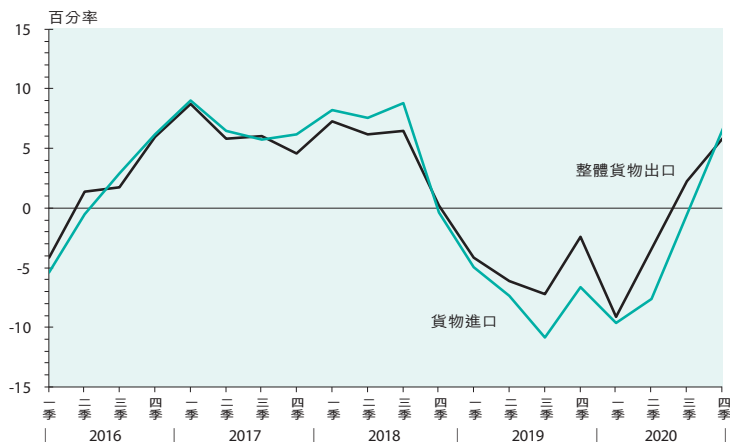
根據對外商品貿易統計數字，整體貨物出口繼二零一九年實質下跌5.0%後，在二零二零年年內好轉，惟全年合計仍然下跌0.8%。受2019冠狀病毒病疫情的衝擊(包括對區內供應

鏈的干擾和對環球需求的影響)在上半年尤其顯著。貨物出口量的按年跌幅在第一季明顯擴大至9.1%，並在第二季繼續下跌3.5%，其後環球經濟在內地帶動下逐步復蘇，貨物出口量在第三季和第四季恢復增長，增幅分別為2.3%和5.9% (圖5)。按主要市場分析，輸往美國和歐盟的出口全年合計急劇下跌，而輸往內地的出口則顯著上升。輸往其他亞洲市場的出口則表現參差。

貨物進口繼二零一九年實質下跌7.6%後，在二零二零年下跌2.6%。供本地使用的留用貨物進口(佔二零一九年整體進口約四分之一)在二零二零年明顯下跌8.8%，反映在嚴峻的經濟情況下內部需求疲弱。供轉口的貨物進口全年合計亦告下跌，儘管在下半年隨着出口表現改善而溫和上升。

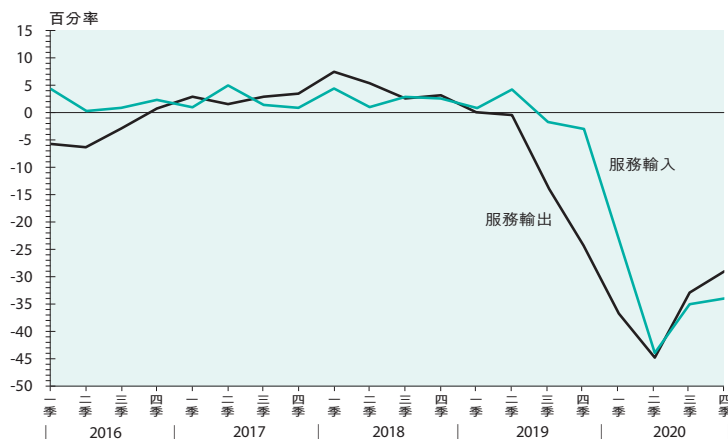
服務輸出繼二零一九年實質收縮9.6%後，在二零二零年急跌36.1%，是有紀錄以來最大的跌幅 (圖6)。為應對2019冠狀病毒病疫情，世界各地廣泛實施旅遊限制，訪港旅遊業自二月起處於停頓狀態，旅遊服務輸出急挫。客運往來銳減，運輸服務輸出因而顯著下跌，但隨着區內貿易和貨運往來改善，下跌速度在下半年緩和。在嚴峻的環球經濟環境下，商用及其他服務輸出亦見收縮。金融服務輸出則因受惠於跨境金融及集資活動活躍而錄得溫和增長。

圖5 香港的貨物貿易
(以貨量計算的按年增減率)



貨物出口在二零二零年年內好轉，惟全年合計仍然輕微下跌。

圖6 香港的服務貿易
(按年實質增減率)



服務輸出在二零二零年急跌。

註：根據所有權轉移原則編製的服務輸出和輸入數字。

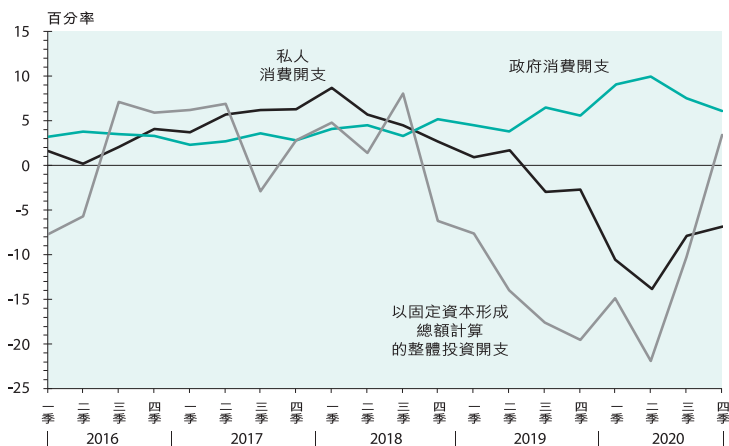
服務輸入繼二零一九年實質上升0.1%後，在二零二零年顯著下跌34.1%。由於世界各地在年內大部分時間實施嚴格的旅遊限制和檢疫措施，旅遊服務輸入急挫。在客運量稀少的情況下，運輸服務輸入大幅下跌，但跌幅在下半年因區內貿易和貨運往來改善而有所收窄。製造服務輸入繼續處於跌勢，反映外發加工貿易活動不振。環球經濟環境艱難，商用及其他服務輸入亦見下跌。

根據所有權轉移原則編製的數字顯示，二零二零年的貨物貿易赤字進一步收窄，反映貨物進口的跌幅大於貨物出口。同期，由於來自運輸服務貿易的盈餘減少，以及旅遊服務貿易由盈餘轉為赤字，服務貿易盈餘顯著縮減。二零二零年綜合貨物及服務貿易差額錄得490億元的盈餘，而二零一九年則錄得440億元的盈餘。

內部需求

內部需求在二零二零年遭受重創。私人消費開支繼二零一九年實質下跌0.8%後，在二零二零年錄得9.9%歷來最大的年度跌幅。2019冠狀病毒病疫情和相應的社交距離規定嚴重干擾本地消費活動，就業和收入情況惡化亦影響消費意欲。同時，隨着世界各地實施嚴格的旅遊限制，外訪旅遊業陷入停頓。因此，私人消費開支在年內第一季和第二季均錄得雙位數的按年跌幅，直到下半年才出現相對改善(圖7)。同時，政府消費開支繼二零一九年實質上升5.1%後，在二零二零年顯著上升8.1%。

圖 7 內部需求的主要組成部分
(按年實質增減率)



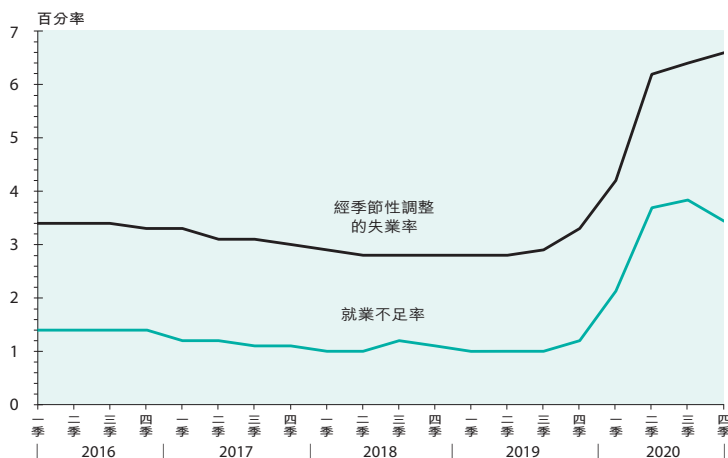
私人消費開支在二零二零年錄得歷來最大的跌幅。整體投資開支繼續明顯下滑。

按本地固定資本形成總額計算的整體投資開支繼二零一九年實質下跌 14.9% 後，在二零二零年明顯下滑 11.2%，儘管在第四季因比較基數低而略為回升。在營商前景極度不明朗下，營商氣氛急劇轉差，並在年內大致維持低迷，機器、設備及知識產權產品購置的開支劇跌 18.0%。同時，樓宇及建造開支大跌 7.7%，原因是私營機構開支顯著下跌抵銷了公營部門開支的升幅有餘。另外，擁有權轉讓費用全年合計下跌，儘管在下半年隨着住宅物業市場轉趨活躍而顯著反彈。

勞工市場

由於 2019 冠狀病毒病疫情令經濟出現有紀錄以來最嚴重的收縮，勞工市場在二零二零年急劇惡化。經季節性調整的失業率在二零二零年第一季度急升至 4.2%，在第二季進一步躍升至 6.2%，並在第四季攀升至 6.6%，為十六年來的高位。就業不足率在第三季亦急升至 3.8%，為沙士後的高位，在第四季仍然高企於 3.4%。二零二零年全年合計，失業率平均為 5.8%，較二零一九年上升 2.9 個百分點，就業不足率平均為 3.3%，較二零一九年上升 2.2 個百分點 (圖 8)。所有主要行業的勞工市場情況在二零二零年均惡化，尤其在零售、住宿及膳食服務業、建造業、藝術、娛樂及康樂活動業、貨倉及運輸輔助活動業，以及運輸業。

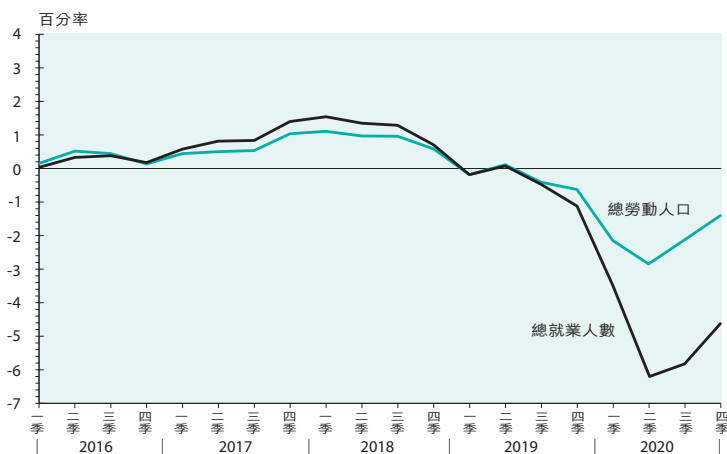
圖8 失業率及就業不足率



勞工市場在二零二零年急劇惡化。

勞動人口及總就業人數在二零二零年分別下跌2.0%及4.9%，較二零一九年0.3%和0.4%的相應跌幅為大 (圖9)。從私營機構收集所得的數據顯示，勞工需求在二零二零年進一步減弱。私營機構就業人數繼二零一九年下跌0.9%後，在二零二零年進一步下跌4.5%。大部分行業的私營機構就業人數同告下跌，在住宿及膳食服務業、進出口貿易及批發業、藝術、娛樂及康樂活動業和零售業尤為明顯。私營機構職位空缺數目在二零二零年急跌42.6%至38 840個。職位空缺數目相對於每100名失業人士的比率由二零一九年的58驟跌至二零二零年的17，反映勞工市場放緩。

圖9 總勞動人口及總就業人數
(按年增減率)



總勞動人口及總就業人數在二零二零年均錄得有紀錄以來最大的年度跌幅。

整體工資及勞工收入在二零二零年以名義計算繼續上升，但上升速度減慢。以所有選定行業主類的就業人士平均薪金指數計算的勞工收入按年升幅由第一季的3.2%減慢至第四季的1.8%，速度是逾十年來最慢。二零二零年全年合計，勞工收入上升2.4%，較二零一九年3.4%的升幅為慢。

此外，家庭住戶每月入息中位數(不包括外籍家庭傭工)由二零一九年的28,500元急跌5.6%至二零二零年的26,900元，部分反映家庭住戶中的在職成員人數隨着總就業人數急跌而減少。

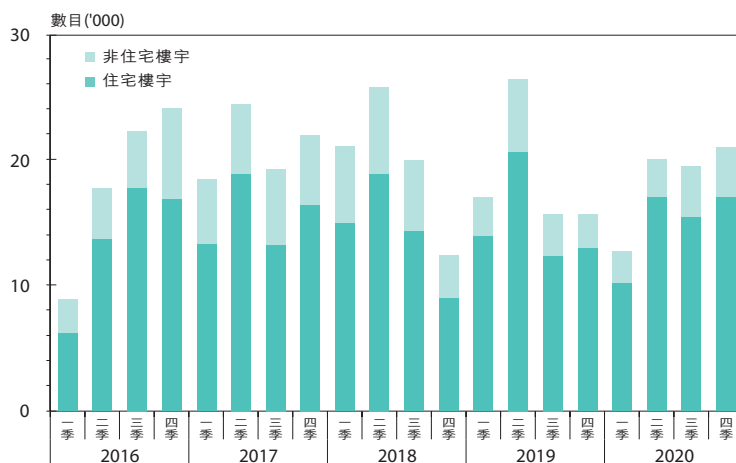
物業市場

住宅物業市場在二零二零年大致平穩，儘管在個別月份出現一些輕微波動。雖然2019冠狀病毒病疫情對整體經濟造成沉重打擊，市場氣氛亦不時受本地疫情影響，但世界各地大規模的貨幣刺激政策為本地創造低息環境，加上堅挺的用家需求，皆為市場帶來支持。交投活動自第二季起大致維持活躍；全年合計，住宅售價變動不大。

交投活動在第一季持續淡靜後，在第二季大幅回升，其後大致維持活躍。二零二零年全年合計，土地註冊處收到的住宅物業買賣合約有59 900份，與二零一九年比較無甚變動。這個數字高於二零一五至二零一九年這五年的平均數57 900份，儘管仍遠低於二零

零零至二零一九年期間的長期平均數80 300份 (圖10)。買賣合約總值為5,482億元，同樣變動不大。

圖10 按樓宇類別劃分的買賣合約

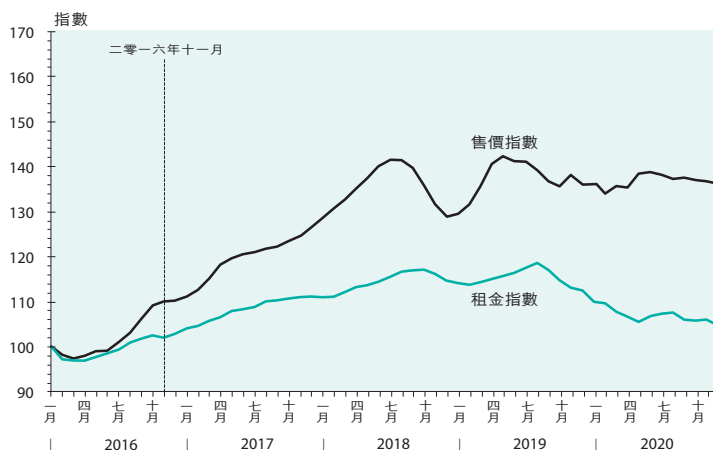


交投活動自二零二零年第二季起大致維持活躍。

二零二零年十二月的住宅售價平均與二零一九年十二月的售價大致相同。住宅售價在第一季內維持平穩，然後在第二季內上升2%，但在下半年內錄得相若跌幅。按面積分析，二零二零年十二月與二零一九年十二月的住宅售價相比，中小型單位的售價變動不大，大型單位的售價則上升2%。二零二零年十二月的住宅售價較二零一九年五月的近期高峯低4%。租務市場在二零二零年進一步整固。住宅租金平均在二零一九年後期錄得顯著跌幅，然後在二零二零年第一季內繼續明顯下跌，到隨後三個季度才回穩。二零二零年十二月的住宅租金較二零一九年十二月的租金低7%，較二零一九年八月的近期高峯低12%。按面積分析，中小型單位和大型單位的租金在年內分別下跌7%和4% (圖11)。

圖 11

住宅樓宇的售價及租金
(二零一六年一月 = 100)



二零二零年全年合計，住宅售價變動不大，租金則進一步整固。

二零二零年十二月的住宅售價較一九九七年的高峯高出120%。市民的置業負擔指數^{註一}在第四季仍處於約72%的高水平，遠高於二零零零至二零一九年期間45%的長期平均數^{註二}。假如利率上升三個百分點至較正常的水平，該比率會飆升至94%。

未來三至四年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，以及已批出土地可隨時動工的項目所涉及的單位)料會維持在高水平，二零二零年年底時估計為92 000個，反映政府增加土地供應的持續努力。私人住宅單位的供求情況仍然偏緊，儘管在二零二零年年內已有相對改善。空置率由二零一九年年底的3.7%上升至二零二零年年底的4.3%，但仍低於二零零零至二零一九年期間的長期平均數4.9%。

過去數年，政府亦推出需求管理及宏觀審慎監管措施，以遏抑投機、投資及非本地需求，以及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。

受經濟深度衰退和極度不明朗的經濟前景所影響，商業及工業樓宇市場在二零二零年進一步轉弱。主要市場環節的售價呈現不同走勢，而租金則下跌。交投活動跌至多年來的低位，但隨着香港金融管理局在八月調整非住宅物業按揭貸款的宏觀審慎監管措施，以

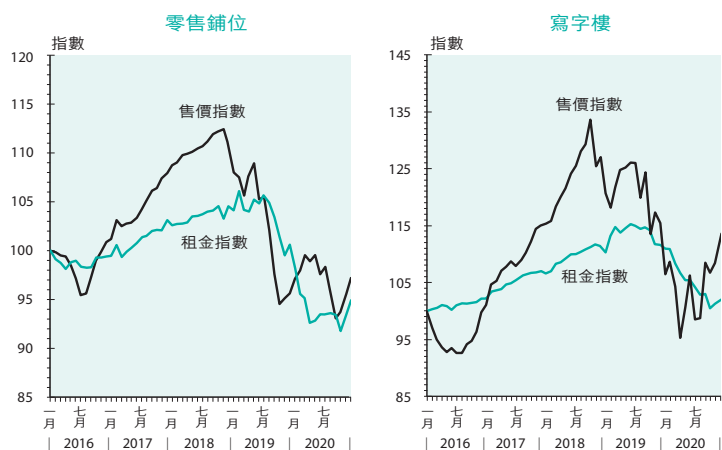
註一 即面積45平方米單位的按揭供款相對住戶入息中位數(不包括居於公營房屋的住戶)的比率。

註二 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利率為計算基礎。

及政府在十一月下旬撤銷非住宅物業交易的雙倍從價印花稅，交投活動在年內後期稍為回升。二零二零年全年合計，非住宅物業買賣合約數目為13 400份，下跌10%，買賣合約總值則為802億元，急跌44%。

零售業的營商環境嚴峻，零售鋪位的售價在二零一九年十二月至二零二零年十二月期間僅上升2%，租金則下跌6%。二零二零年十二月的售價較二零一八年的高峯回落13%，租金則較二零一九年的高峯低10%。寫字樓方面，售價平均在二零一九年十二月至二零二零年十二月期間下跌2%。甲級和乙級寫字樓的售價分別下跌11%和4%，丙級寫字樓的售價則微升1%。寫字樓的租金平均下跌9%，當中甲級、乙級和丙級寫字樓的租金分別回落10%、8%和4%。與二零一八年和二零一九年各自的高峯相比，二零二零年十二月的寫字樓售價和租金分別平均大跌16%和12% (圖12)。分層工廠大廈的售價和租金在二零一九年十二月至二零二零年十二月期間分別下跌2%和1%。與二零一九年的高峯相比，二零二零年十二月分層工廠大廈的售價和租金分別低12%和5%。

圖12 零售鋪位與寫字樓的售價及租金
(二零一六年一月 = 100)



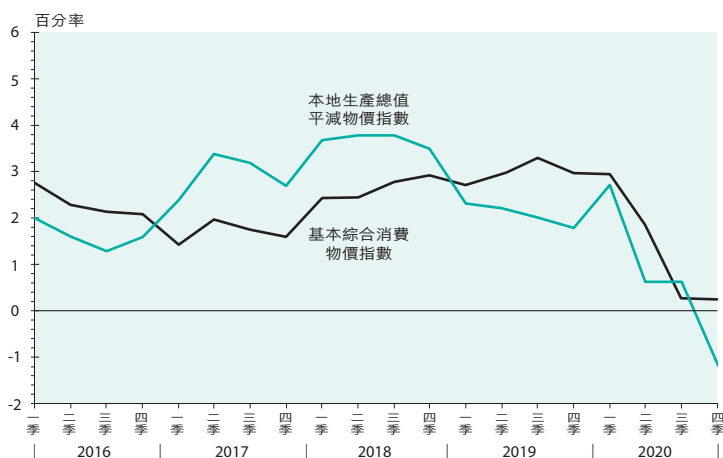
零售鋪位與寫字樓的售價在二零二零年呈現不同走勢，而租金則下跌。

供求情況方面，零售鋪位的空置率由二零一九年年底的10.1%升至二零二零年年底的11.4%，寫字樓和分層工廠大廈的空置率則分別由9%和5.9%升至11.5%和6.4%。這三種非住宅物業在二零零零至二零一九年期間的長期平均空置率分別為8.8%、9.1%和7.1%。

價格走勢

由於環球和本地經濟情況嚴峻，大部分貨品和服務承受的價格壓力緩和，消費物價通脹在二零二零年明顯減退。基本食品價格的按年升幅在下半年因比較基數高而收窄，亦是通脹減退的原因之一。撇除政府一次性紓緩措施的效應，基本消費物價通脹率由二零一九年的3.0%緩和至二零二零年的1.3%。受惠於政府推出額外的一次性紓緩措施，整體消費物價通脹率亦由二零一九年的2.9%下跌至二零二零年的0.3%。儘管季度數字有時會受短期因素所扭曲，該數列顯示基本通脹率由第一季的2.9%緩和至第二季的1.8%，在第三季和第四季分別進一步回落至0.3%和0.2% (圖 13)。

圖 13 主要通貨膨脹指標
(按年增減率)



基本消費物價通脹在二零二零年明顯減退。

本地方面，在基本消費物價指數的組成項目中，私人房屋租金在二零二零年一直維持放緩趨勢，並在年內後期錄得輕微跌幅。食品通脹亦見緩和，原因是基本食品價格的升幅在下半年因比較基數高而放緩，外出用膳價格的升幅亦在本地疫情下收窄。營商成本方面，工資增長減慢至逾十年來最低，而商業樓宇租金壓力亦顯著回軟。由於香港多個主要進口供應地的通脹放緩，加上國際能源價格錄得顯著跌幅，二零二零年的外圍價格壓力輕微。在這背景下，進口價格全年合計錄得輕微跌幅。

本地生產總值平減物價指數的升幅由二零一九年的2.0%緩和至二零二零年的0.6%。在本地生產總值平減物價指數中，貿易價格比率在二零二零年輕微轉差。撇除對外貿易這個組成項目，內部需求平減物價指數在二零二零年上升0.8%，低於二零一九年2.4%的升幅。

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：

- 香港特別行政區(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。

為履行這些憲制規定，政府和管理公共財政時一直致力維持低稅率及簡單稅制，並奉行審慎理財的原則。《公共財政條例》訂明一套用作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。根據這條條例，財政司司長會向立法會提交周年收支預算，有關預算會應用中期預測這種財政規劃工具，確保已適當顧及本港較長遠的經濟趨勢。

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和動用更多款項，必須獲得立法會批准。

政府通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

政府在二零一九至二零年度的收入為5,909億元，開支為6,078億元。在計入政府綠色債券計劃下發行債券的淨所得78億元及償還為數15億元的票據後，錄得106億元赤字。截至二零二零年三月三十一日，政府的財政儲備達11,603億元，相等於政府23個月的開支。

公共開支包括政府開支及房屋委員會和營運基金的開支。二零一九至二零年度的公共開支達6,427億元，較上一年增加13.2%，當中4,598億元(即71.5%)屬經常開支。

未來基金

未來基金為數2,245億元，通過較長線的投資，為香港的財政儲備爭取更高回報，以應對人口老化和經濟增長放緩所引致的可預見長遠財政挑戰。

未來基金存放在外匯基金，投資回報由外匯基金悉數保留作再投資之用，並須於存放期完結後或財政司司長訂定的日子支付予政府。

為了維持香港的國際航空樞紐地位，未來基金在六月撥出273億元，用作投資國泰航空有限公司。這項投資會繼續是未來基金的一部分。

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和防止避稅。政府的主要收入來源包括利得稅(佔26.4%)、地價收入(佔24%)、印花稅(佔11.4%)和薪俸稅(佔8.5%)。

稅務局徵收的稅款佔政府總收入的51.3%，當中包括利得稅、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)根據《稅務條例》徵收，這些稅款在二零一九至二零年度合共佔政府總收入的36.2%。

只有於香港經營的行業、專業或業務在香港產生或得自香港的利潤，才須繳納利得稅。自利得稅兩級制於二零一八至一九課稅年度實施後，法團及非法團業務首200萬元應評稅利潤的稅率，分別由16.5%及15%降至8.25%及7.5%，超過200萬元的應評稅利潤則分別按16.5%及15%徵稅。利得稅稅款是先按上一課稅年度所得的利潤暫計，其後再根據有關課稅年度實得利潤作調整。一般來說，為賺取應評稅利潤而招致的一切開支都可扣除。法團支付的股息無須預扣稅款。除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法團的股息，均免繳利得稅。二零一九至二零年度，利得稅收入約為1,559億元，佔政府總收入的26.4%。

在香港產生或得自香港的薪酬須繳納薪俸稅。薪俸稅與利得稅一樣，也設有暫繳稅機制，並採用累進稅率，按應課稅入息實額(即入息減去可扣除金額及免稅額)計算。二零一九至二零年度，首個、第二個、第三個和第四個五萬元應課稅入息實額的稅率分別為2%、6%、10%和14%，餘額的稅率為17%。不過，納稅人須繳納的稅款以減去可扣除項目後入息總額的15%(標準稅率)為上限。

政府採用分開申報和評稅的方式處理夫婦的入息。不過，如夫婦任何一方的可扣除款項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薪俸稅，二人可選擇合併評稅。二零一九至二零年度，薪俸稅收入約為504億元，佔政府總收入的8.5%。由於稅務

法例給予薪俸稅納稅人的免稅額頗為優厚，二零一八至一九課稅年度，只有184萬人被評為薪俸稅納稅人，佔本港工作人口的48%。

物業稅是向土地和建築物業主徵收的稅項，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(二零一九至二零年度為15%)計算。物業稅也採用類似利得稅和薪俸稅的暫繳稅制度。在本港營業的法團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。二零一九至二零年度，物業稅收入約為28億元，佔政府總收入的0.5%。

《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繳納印花稅。二零一九至二零年度，印花稅收入約為672億元，佔政府總收入的11.4%。

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，均須繳付博彩稅。二零一九至二零年度，博彩稅收入總額約為220億元，佔政府總收入的3.7%。

差餉是根據物業的應課差餉租值按指定百分率(二零二零至二一年度為5%)計算，由差餉物業估價署徵收。應課差餉租值是指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應課差餉租值，使估值更能反映最新的租金水平。現時的《差餉估價冊》載有約260萬個估價項目，由二零二零年四月一日起生效，所載的應課差餉租值反映二零一九年十月一日的租金水平。二零一九至二零年度，差餉收入約為210億元，佔政府總收入的3.6%。

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。二零二零年四月一日，《地租登記冊》載有約200萬個估價項目。二零一九至二零年度，地租收入總額約為133億元，佔政府總收入的2.3%。

根據《應課稅品條例》，四類在本地銷售的物品，即碳氫油類、酒類、甲醇和煙草，不論屬本地製造還是外地進口，均須課稅。這些稅項由香港海關徵收，二零一九至二零年度，有關稅款合共為114億元，佔政府總收入的1.9%；當中61.9%來自煙草，33.1%來自碳氫油類，4.9%來自酒類，0.1%來自甲醇及其他酒精產品。

此外，根據《汽車(首次登記稅)條例》，所有在道路上使用的進口汽車均須繳付首次登記稅。香港海關負責評定車輛的應課稅值，以便運輸署徵收首次登記稅。二零一九至二零年度所徵收的首次登記稅總額為72億元，佔政府總收入的1.2%。

根據政府的政策，在釐定各項政府收費時，一般應把金額定於足以收回所提供貨品或服務的全部成本。一些必需的服務則由政府資助或免費提供。二零一九至二零年度，政府部門就各項貨品及服務所收取的費用，為政府帶來約121億元的收益，佔政府總收入的2.1%。政府營運的公用事業帶來約39億元的收入，佔政府總收入的0.7%，而以收入款額計算，最重要的公用事業收入來源是食水供應。

此外，二零一九至二零年度，土地交易收入約為1,417億元，佔政府總收入的24%。土地交易收入全部撥入基本工程儲備基金，用作進行工務計劃。

稅收協定及國際稅務合作

香港致力擴展全面性避免雙重課稅協定(全面性協定)網絡，以改善營商環境，促進與世界各地的經貿、投資及人才互通。截至二零二零年年底，香港共簽訂45份全面性協定，有助減輕納稅人的稅務負擔和消除課稅方面的不明朗因素。

香港一直支持國際間提高稅務透明度和打擊逃稅的工作，並已落實國際稅務標準，包括自動交換與稅務事宜相關的財務帳戶資料，以及經濟合作與發展組織制定的“侵蝕稅基及轉移利潤”方案。

政府採購

政府在採購物品和服務時，一直秉持公平競爭、公開透明、支持創新和廉潔守正等原則，務求做到物有所值和向公眾負責。政府物流服務署是政府的採購代理，負責採購各部門所需物品和相關服務。二零二零年，該署向41個國家及地區(包括香港)採購物品和相關服務，總值89.4億元。

政府物流服務署通常會採用公開招標，並備有各類物品及服務的供應商名單，以便物色採購對象。該署在進行公開招標時會在網上刊登招標公告，並通知相關名單上的供應商。由於中國香港是《世界貿易組織政府採購協定》的締約成員，故凡受該協定規管的招標公告，政府也會在《政府憲報》刊登，並會視乎情況，把招標公告發給駐港領事館和商務專員公署。投標者可在網上下載招標文件和遞交報價書。

網址

財經事務及庫務局(庫務科)：www.fstb.gov.hk/tb/tc

政府物流服務署：www.gld.gov.hk

財政司司長辦公室轄下政府經濟顧問辦公室：www.oge.gov.hk