

第三章

經濟

香港經濟在二零二零年經歷極其困難的一年後，在二零二一年顯著復蘇。

香港經濟在上半年轉為錄得強勁按年增長，

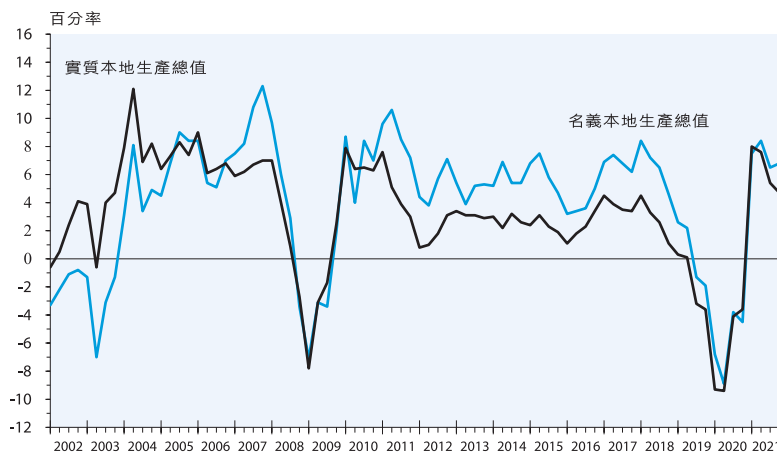
並在下半年進一步錄得穩健增長。

不過，由於訪港旅遊業仍然冰封，復蘇並不平衡。

勞工市場持續改善，基本消費物價通脹在年內溫和上升。

本地生產總值在二零二零年實質下跌6.5%後，在二零二一年增長6.3%，是自二零一零年以來最快的增速。季度數字顯示，實質本地生產總值經歷連續六個季度收縮後，在第一季重拾8.0%的按年增長，第二季進一步增長7.6%，第三季和第四季分別增長5.4%和4.7% (圖1)。

圖1 季度本地生產總值
(按年增減率)



香港經濟在二零二一年明顯復蘇，扭轉過去兩年的跌勢。

整體貨物出口在二零二一年急升，原因是主要經濟體的進口需求顯著恢復，以及區內貿易和生產活動暢旺。雖然區內貿易和貨運往來恢復，跨境商業及金融服務亦增加，但訪港旅遊業在年內冰封，服務輸出僅錄得輕微增長。

內部需求在二零二一年復蘇。受惠於本地疫情減退、勞工市場情況改善和消費券計劃的推展，私人消費開支錄得可觀增長，儘管外訪旅遊依然嚴重受阻。鑑於營商前景有所改善，整體投資開支顯著反彈。

勞工市場在二零二一年年初顯著受壓，但在年內持續改善。經季節性調整的失業率在二零二零年十二月至二零二一年二月升至7.2%的17年高位後，接連下跌至二零二一年第四季的4.0%；同期，就業不足率由3.9%下跌至1.7%。名義工資及勞工收入扭轉了過去兩年左右升幅大致減慢的趨勢。住戶入息中位數在二零二一年年內由較早前的低位回升。

住宅物業市場在二零二一年普遍活躍，儘管在年內後期轉趨淡靜。低息環境、堅挺的用戶需求和本地經濟復蘇在上半年繼續帶來支持，惟其後隨着本地股票市場調整，加上對美國加息的憂慮升溫，市場氣氛減弱。

受美國聯邦儲備局可能收緊貨幣政策、內地監管要求，以及環球經濟前景面對不確定因素影響，本地股票市場在二零二一年顯著調整。恒生指數在年底收報23 398點，較一年前下跌14.1%。

隨着經濟復蘇和進口價格上漲，基本消費物價通脹在年內溫和上升。部分消費項目價格的升幅在下半年加快，而交通和外出用膳及外賣的比較基數偏低亦是原因之一。抵銷上述發展的因素包括私人房屋租金項目偏軟和基本食品價格的升幅輕微。二零二一年全年合計，基本消費物價通脹率平均為0.6%，低於二零二零年的1.3%。

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，香港在二零二一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。

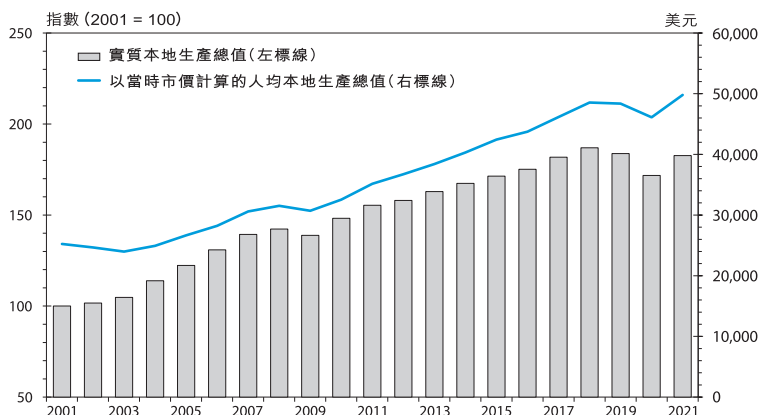
以二零二一年年底的對外頭寸計算，香港是世界第六大銀行中心。以截至二零二一年年底的市值計算，香港的股票市場為亞洲第四大；以年內首次公開招股的集資額計算，香港位居全球第四位。

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、物流或資訊流，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，香港在國際管理發展學院發布的《2021年世界競爭力年報》中位列全球第七位和亞洲第二位。香港亦一直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3.1%，較許多其他先進經濟體的增長速度為快。同期，香港的人均本地生產總值實質增加約65%，平均每年增長2.5%。二零二一年，人均本地生產總值按當時市價計算為49,800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3.1%，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。二零二一年，在國民經濟核算架構下編製的貨物貿易總額達104,660億元，相當於本地生產總值的365%，比率遠高於二零零一年的196%。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，由二零零一年的241%上升至二零二一年的402%。

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，在二零二一年年底分別達501,270億元和335,530億元，相當於本地生產總值的1 747%和1 169%。截至二零二一年年底，香港的對外金融資產淨值達165,740億元，相當於本地生產總值的578%，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，在二零二一年年底的市值達168,370億元，相當於本地生產總值的587%。香港的直接投資資產存量同樣可觀，達173,050億元，相當於本地生產總值的603%。

二零二一年，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30,750億元，較同期本地生產總值高7.1%，有關差額顯示對外初次收入出現淨流入。由於本港的對外和外來投資存量龐大，對外初次收入的流入及流出額均相當巨大，分別為16,400億元及14,350億元，相當於本地生產總值的57%和50%。

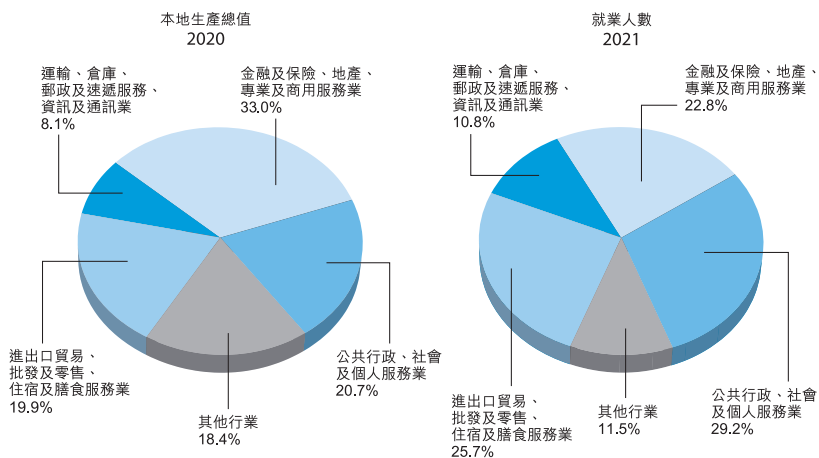
各個經濟行業對本港經濟的重要性

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極小，佔總就業人數的比重輕微。

第二級生產行業涵蓋製造業、建造業和水電燃氣供應。二零二零年，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%。就二零二一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9%。

服務業是香港經濟的支柱，佔二零二零年本地生產總值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33%；其次是公共行政、社會及個人服務業(佔21%)；進出口貿易、批發及零售、住宿及膳食服務業(佔20%)；以及運輸、倉庫、郵政及速遞服務、資訊及通訊業(佔8%)。按總就業人數計算，服務業佔二零二一年總就業人數的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支柱。

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，由於涉及內地和其他毗鄰經濟體的供應鏈安排日趨完善，以及創新及科技水平持續提升，香港的生產能力大幅提高。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。

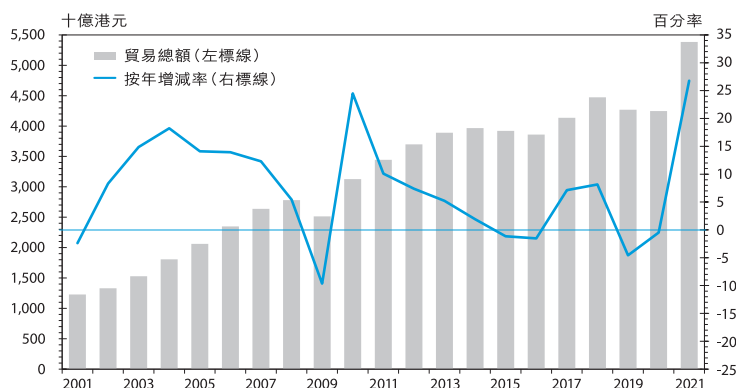
香港服務業憑着“一國兩制”的獨特優勢和強勁的競爭力，大有條件把握國家發展及環球經濟重心東移帶來的機遇。政府繼續增強香港的制度優勢，推展創新科技和其他具發展潛力的領域，應對土地和人力供應這些主要瓶頸，並強調其擔當“促成者”及“推廣者”角色的重要性，藉此繼續聯繫世界、開拓市場，為企業尋找商機。

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效益。

內地貨物貿易總額由二零零一年的5,100億美元飆升至二零二一年的6.1萬億美元，可見內地在帶動環球經濟增長方面舉足輕重。內地對外貿易增長可觀，香港也從中獲益不少。二零二一年，香港與內地的有形貿易貨值是20年前的四倍以上，相當於每年實質增長8% (圖4)。二零二一年，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，在二零二一年佔香港貨物貿易總額超過一半。同時，香港在二零二一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60%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，內地經濟騰飛，成為全球第二大經濟體，加上日漸着重高質量發展，市場規模不斷擴大，為各類服務提供龐大機遇。香港在多個高端服務業均具競爭優勢，因此能乘勢而起。中央政府在九月六日公布《全面深化前海深港現代服務業合作區改革開放方案》，把前海深港現代服務業合作區的面積由14.92平方公里大幅擴展至120.56平方公里。香港會充分發揮自身優勢，協助前海推動服務貿易全面自由化、擴大金融市場互聯互通，並提升法律事務對外開放水平，從而為不同界別的企業和專業人才締造更大發展空間。

香港一直是進出內地的主要門戶。儘管疫情嚴重干擾香港與內地之間的人流，但資金流持續暢旺。二零二一年，經香港前往內地的外國旅客約有3 000人次，而來港或途經香港的內地旅客只有66 000人次，兩項數字均未及疫情前水平的1%。與此同時，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，截至二零二零年年底，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，截至二零二零年年底，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56%，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，內地是香港第二大外來直接投資來源地，截至二零二零年年底，佔該類投資總存量的27%。此外，在香港營運的內地企業數目眾多。截至二零二一年年中，內地企業在香港營運2 080個地區總部、地區辦事處或本地辦事處，較十年前的805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，二零二一年，香港在廣東省的實際直接投資額為222億美元，佔該省同年外來直接投資總額的78%。

《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》已在三月獲全國人民代表大會通過，支持香港提升其作為八個國際中心或樞紐的競爭力^{註一}，務求讓香港更好融入國家發展大局。《行政長官2021年施政報告》重點闡述香港可如何善用中央政府就每個中心或樞紐所提供的支持，並提出措施推進粵港澳大灣區(大灣區)的建設。

註一 有關“八個國際中心或樞紐”方面的支持，涵蓋就以下範疇提供支持：把香港發展為國際創新科技樞紐、亞太區國際法律及爭議解決服務中心、中外文化藝術交流中心和區域知識產權貿易中心；以及提升香港作為國際金融中心、國際航運中心、國際貿易中心和國際航空樞紐的地位。

近年，由於跨境經濟活動日增，加上中央政府推行政策以提升香港國際金融中心的地位（包括在九月推出債券通“南向通”和大灣區“跨境理財通”），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，截至二零二一年年底，共有1 368家內地企業在香港上市，其中87家在二零二一年上市，通過首次公開招股集資的總額逾3,200億元。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。截至二零二一年年底，人民幣客戶存款及已發行的人民幣存款證餘額約為9,450億元人民幣。銀行人民幣貸款及未償還人民幣債券餘額分別約為1,640億元人民幣及3,110億元人民幣。二零二一年，經香港銀行辦理的人民幣貿易結算額約為7.1萬億元人民幣。

香港也是最大的離岸人民幣投資產品市場。截至二零二一年年底，證券及期貨事務監察委員會合共認可37隻主要通過合格境外投資者計劃、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39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340億元人民幣和713億元人民幣。

二零二一年香港經濟情況

對外貿易

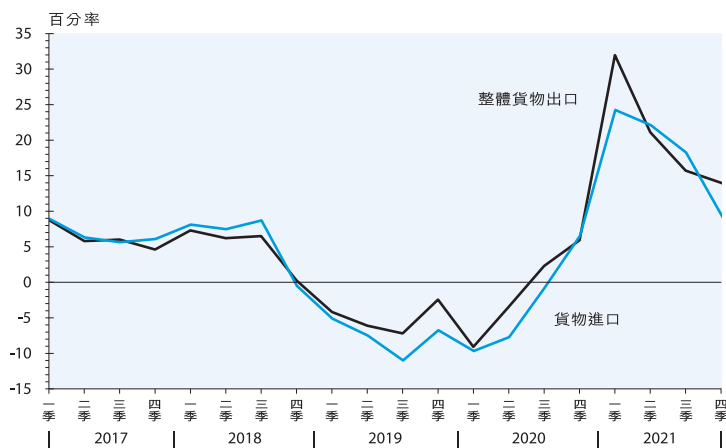
根據對外商品貿易統計數字，整體貨物出口在二零二零年實質微跌0.8%後，在二零二一年急升19.9%。出口表現強勁是因為主要經濟體的進口需求顯著恢復，以及區內貿易和生產活動暢旺。貨物出口在第一季的按年增長異常強勁，增幅為32.0%；至於餘下三個季度，儘管比較基數逐漸上升，貨物出口仍繼續錄得顯著增長，增幅為21.1%、15.7%和14.0%。二零二一年的貨物出口以實質計算較二零一八年錄得的高位超出13.1%（圖5）。按主要市場分析，輸往內地、美國和歐盟的出口急升，而輸往其他亞洲市場的出口也錄得不同程度的升幅。

貨物進口在二零二零年實質下跌2.6%後，在二零二一年明顯上升18.1%。隨着出口表現強勁，供轉口的貨物進口（佔二零二一年整體進口約五分之四）在二零二一年顯著反彈19.6%。由於內部需求隨着經濟和勞工市場情況好轉而恢復，供本地使用的留用貨物進口也在二零二一年上升12.6%。

服務輸出在二零二零年錄得34.8%的有紀錄以來最大實質跌幅後，在二零二一年微升1.5%（圖6）。受惠於區內貨運往來暢旺，運輸服務輸出反彈，惟恢復程度因跨境客運往來疏落而受到制約。隨着環球經濟復蘇，商用及其他服務輸出錄得溫和增長。受跨境金融及集資活動活躍支持，金融服務輸出進一步增加。不過，由於訪港旅遊業在二零二一年年內仍然冰封，旅遊服務輸出維持在極低水平，全年合計進一步急挫41.1%。

圖5

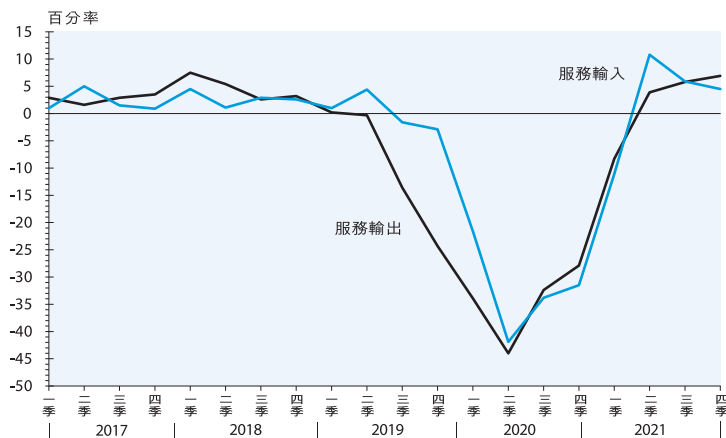
香港的貨物貿易
(以貨量計算的按年增減率)



二零二一年的貨物出口以實質計算較二零一八年錄得的高位超出13.1%。

圖6

香港的服務貿易
(按年實質增減率)



服務輸出在二零二一年微升。

註：根據所有權轉移原則編製的服務輸出和輸入數字。

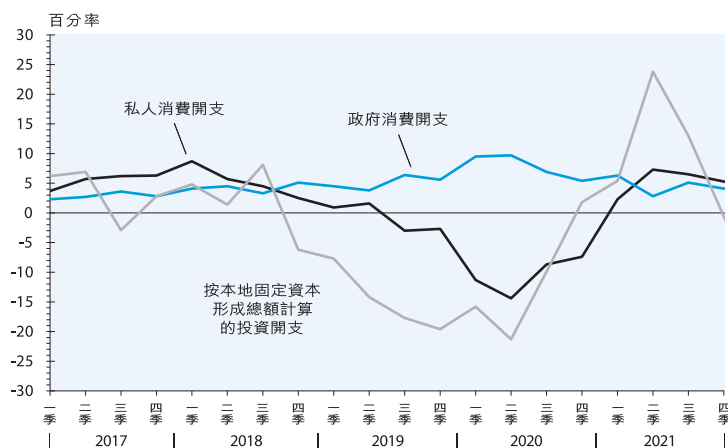
服務輸入在二零二零年實質急挫32.2%後，在二零二一年溫和上升1.7%。由於外訪旅遊持續嚴重受制於疫情和各種旅遊限制，旅遊服務輸入在二零二一年進一步急跌42.3%。受惠於區內貿易活動和貨運往來暢旺，運輸服務輸入回升。製造服務輸入在年內亦見好轉，反映外發加工貿易活動改善。隨着環球經濟復蘇，商用及其他服務輸入溫和上升。

根據所有權轉移原則編製的數字顯示，貨物貿易差額在二零二一年轉為錄得盈餘，這是因為貨物出口的升幅大於貨物進口的升幅。同期，由於來自運輸服務貿易的盈餘顯著增加，服務貿易盈餘擴大。二零二一年綜合貨物及服務貿易差額錄得1,380億元的盈餘，而二零二零年則錄得510億元的盈餘。

內部需求

內部需求在二零二一年復蘇。私人消費開支在二零二零年錄得10.5%的歷來最大實質年度跌幅後，在二零二一年錄得5.4%的可觀增長(圖7)。受惠於本地疫情減退和勞工市場情況改善，與消費相關的活動穩步恢復。下半年推出消費券計劃，進一步提供了支持。然而，環球疫情反覆，外訪旅遊活動依然嚴重受阻。同時，政府消費開支在二零二零年錄得7.9%的實質升幅後，在二零二一年上升4.6%。

圖7 內部需求的主要組成部分
(按年實質增減率)



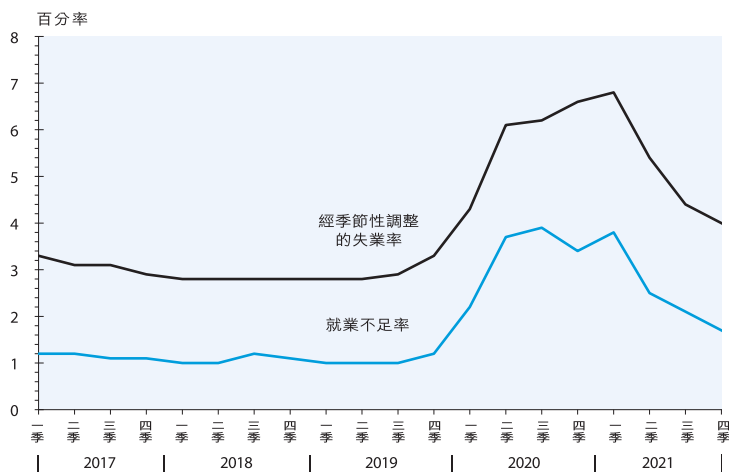
私人消費開支在二零二一年錄得可觀增長。整體投資開支錄得明顯升幅。

按本地固定資本形成總額計算的整體投資開支在二零二零年實質下跌11.5%後，在二零二一年反彈9.8%。隨着本地疫情穩定和環球經濟復蘇，營商前景在年內改善，機器、設備及知識產權產品購置的開支因而飆升16.8%。同時，樓宇及建造開支錄得0.7%的輕微增幅，反映公營部門開支的升幅抵銷了私營機構開支的輕微跌幅有餘。此外，由於住宅及非住宅物業的交投量均較一年前明顯增加，二零二一年的擁有權轉讓費用大幅反彈。

勞工市場

勞工市場在二零二一年年初顯著受壓，但在年內隨着經濟持續復蘇及本地疫情穩定而持續改善。經季節性調整的失業率在二零二零年十二月至二零二一年二月升至7.2%的17年高位，其後下跌至二零二一年第一季的6.8%、第二季的5.4%、第三季的4.4%和第四季的4.0% (圖8)。同期，就業不足率亦由3.9%的高位下跌至1.7%。與二零二一年年初的高位相比，所有主要行業的失業率在二零二一年第四季均明顯下跌，尤其是零售、住宿及膳食服務業、建造業、運輸業、教育業，以及藝術、娛樂及康樂活動業。

圖8 失業率及就業不足率

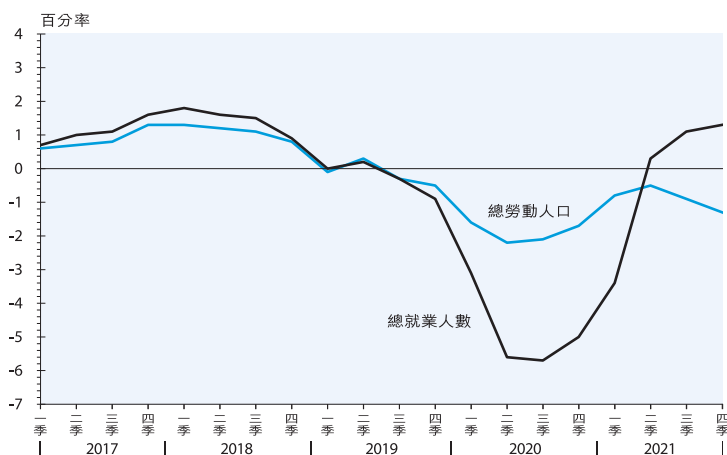


勞工市場在二零二一年年初顯著受壓，但在年內持續改善。

隨着人口老化，總勞動人口在二零二一年年內繼續呈下跌趨勢。二零二一年第四季的總勞動人口為3 850 300人，較一年前下跌1.3% (圖9)，並較二零一九年第二季經濟衰退前的水平低3.6%。另一方面，由於勞工需求轉強，總就業人數由二零二一年年初的低位接連

上升，在二零二一年第四季達到3 705 100人，較二零二零年十二月至二零二一年二月的低位高2.3%，按年升幅為1.3%，儘管仍較二零一九年第二季經濟衰退前的水平低4.5%。從私營機構收集到的數據亦反映這個現象，當中顯示私營機構總就業人數在二零二零年十二月跌至低位後接連上升。二零二一年十二月，私營機構總就業人數按年上升1.3%，儘管仍較二零一九年六月經濟衰退前的水平低4.9%。

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二零二一年全年合計均進一步下跌，但總就業人數在第二季和下半年轉為按年上升。

二零二一年十二月，大部分個別行業的就業人數均高於其一年前的低位，當中以地盤工人、住宿及膳食服務業和地產業的就業人數升幅較為顯著，儘管部分行業的就業人數依然低於經濟衰退前的水平。與此同時，私營機構職位空缺數目在二零二一年年內接連上升至二零二一年十二月的60 980個，較一年前上升74.0%，儘管仍較二零一九年六月經濟衰退前的水平低17.0%。職位空缺數目相對於每100名失業人士的比率，也由二零二零年十二月的低位(14)回升至二零二一年十二月的42，儘管仍低於二零一九年六月經濟衰退前的水平(64)。

平均名義工資及勞工收入在二零二一年第二季和下半年的按年升幅加快，扭轉了過去兩年左右大致減慢的增長趨勢。以所有選定行業主類的就業人士名義平均薪金指數計算的勞工收入在第一季上升0.7%，為逾11年來最慢的升幅，其後在第二季錄得1.1%的較快升

幅，並在下半年上升1.3%。二零二一年全年合計，勞工收入上升1.0%，二零二零年的升幅則為2.4%。

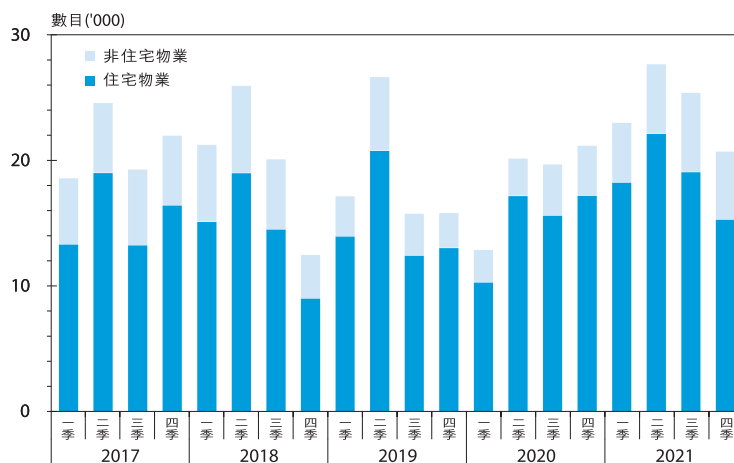
此外，由於就業情況改善，住戶每月入息中位數(不包括外籍家庭傭工)在二零二一年年內由較早前的低位回升，在第四季以名義計算錄得7.3%的按年升幅，惟全年合計仍較二零二零年輕微下跌0.2%至二零二一年的27,100元。

物業市場

住宅物業市場在二零二一年普遍活躍，儘管在年內後期轉趨淡靜。低息環境、堅挺的用戶需求和本港經濟復蘇在上半年繼續帶來支持，惟其後隨着本地股票市場調整，加上對美國加息的憂慮升溫，市場氣氛減弱。住宅售價全年合計上升，儘管在九月升至高峯後輕微下跌。

二零二一年全年合計，送交土地註冊處註冊的住宅物業買賣合約總數飆升24%至74 300份，是自二零一二年以來的最高水平，並遠高於二零一六至二零二零年五年間58 600份的平均數(圖10)。買賣合約總值急升34%至7,339億元。

圖 10 按物業類別劃分的買賣合約

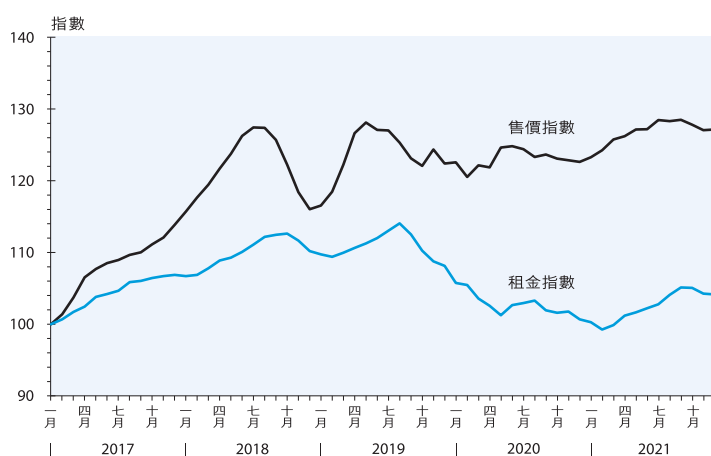


交投活動在二零二一年上升至自二零一二年以來的最高水平，惟在年內後期轉趨淡靜。

二零二一年十二月的住宅售價平均較二零二零年十二月高4%。住宅售價在首三季內平均上升5%後，在第四季內輕微下跌1%。按面積分析，二零二一年十二月與二零二零年十二月

的住宅售價相比，中小型單位和大型單位的售價分別上升4%和2%。住宅租金在連續六個季度下跌後，自二零二一年第二季起有所回升，但在第四季再度回軟。二零二一年十二月的住宅租金平均較二零二零年十二月高3%，但仍較二零一九年八月的高峯低9%。按面積分析，中小型單位和大型單位的租金在年內均上升3% (圖11)。

圖 11 住宅物業的售價及租金
(二零一七年一月 = 100)



住宅售價和租金在二零二一年全年合計上升，儘管在第四季內輕微下跌。

市民的置業負擔指數^{註二}在第四季仍處於約72%的高水平，遠高於二零零一至二零二零年期間47%的長期平均數^{註三}。假如利率上升三個百分點至較接近以往的水平，該比率會飆升至95%。

根據二零二一年年底的估計，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、正在興建而未售出的單位，以及已批出土地而隨時可動工的項目涉及的單位)會增至98 000個的高水平，反映政府持續致力增加土地供應。私人住宅單位的供求情況在二零二一年仍然偏緊。空置率由二零二零年年底的4.3%微跌至二零二一年年底的4.1%，低於二零零一至二零二零年期間4.8%的長期平均數。

註二 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。

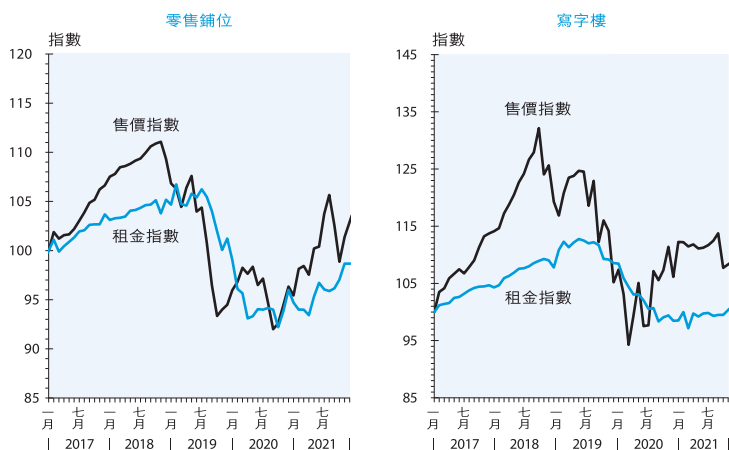
註三 由二零一九年第三季開始，置業負擔指數的計算基礎，涵蓋以最優惠貸款利率為基準及以香港銀行同業拆息為基準的新造按揭貸款的利率。因此，自二零一九年第三季起的數據，未必能與以往季度的數據直接相比，因為後者只採用以最優惠貸款利率為基準的新造按揭貸款的利率為計算基礎。相關數字日後或會作出修訂。

政府在二零零九至二零一七年期間推出多項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。

隨着本地經濟復蘇，加上政府撤銷非住宅物業交易的“雙倍從價印花稅”，商業及工業樓宇市場在二零二一年較一年多前的疲弱情況有所改善。所有主要市場環節的交投活動均大幅反彈。二零二一年全年合計，非住宅物業買賣合約數目急升62%至21 800份，買賣合約總值飆升129%至1,839億元。

寫字樓的售價和租金仍相對偏軟，零售鋪位和分層工廠大廈的售價和租金則見溫和升幅。零售鋪位的售價和租金在二零二零年十二月至二零二一年十二月期間分別上升7%和3%。二零二一年十二月的售價和租金仍較二零一八年和二零一九年各自的高峯分別低7%和8%。寫字樓方面，售價平均在二零二零年十二月至二零二一年十二月期間下跌3%，當中甲級寫字樓售價的1%升幅被乙級和丙級寫字樓售價的3%和4%跌幅抵銷有餘。寫字樓的租金平均微升1%，當中甲級寫字樓的租金回落1%，乙級和丙級寫字樓的租金則分別上升3%和2%。與二零一八年和二零一九年各自的高峯相比，二零二一年十二月寫字樓的售價和租金平均分別大跌18%和11% (圖 12)。分層工廠大廈的售價和租金在二零二零年十二月至二零二一年十二月期間分別上升9%和6%。二零二一年十二月分層工廠大廈的售價較二零一九年六月的高峯低4%，租金與較早前二零一九年八月的高峯相若。

圖 12 零售鋪位與寫字樓的售價及租金
(二零一七年一月 = 100)



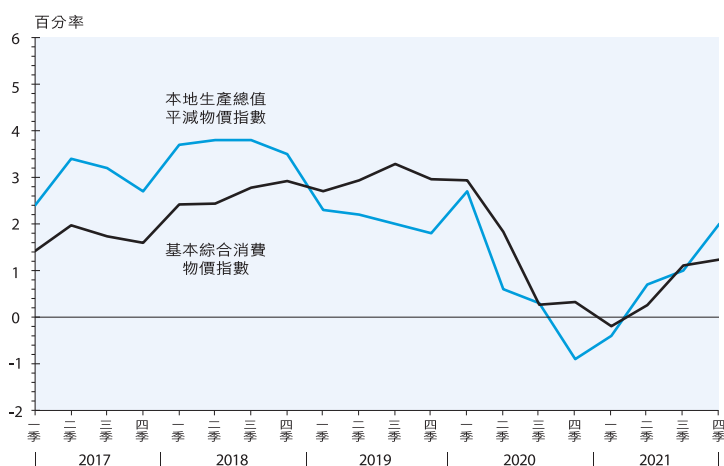
零售鋪位的售價和租金在二零二一年見溫和升幅，寫字樓的售價和租金則仍相對偏軟。

供求情況方面，零售舖位的空置率由二零二零年年底的11.4%跌至二零二一年年底的10.2%，分層工廠大廈的空置率亦由6.4%跌至5.7%。寫字樓的空置率則由11.5%升至12.3%。這三類非住宅物業在二零零一至二零二零年期間的長期平均空置率分別為9.0%、7.0%和9.2%。

價格走勢

隨着經濟復蘇和進口價格上漲，基本消費物價通脹在二零二一年年內溫和上升。部分消費項目價格的升幅在下半年加快，而交通和外出用膳及外賣的比較基數偏低亦是原因之一。抵銷上述發展的因素包括私人房屋租金項目偏軟和基本食品價格的升幅輕微。撇除政府一次性紓緩措施的效應，二零二一年基本消費物價通脹率平均為0.6%，低於二零二零年的1.3%。儘管季度數字有時會受短期因素所扭曲，數字顯示基本通脹率由第一季的-0.2%升至第二季的0.3%，並在第三季和第四季分別進一步升至1.1%和1.2% (圖13)。反觀整體消費物價通脹率，則由二零二零年的0.3%升至二零二一年的1.6%，主要反映二零二零年政府實施的一次性紓緩措施的規模較二零二一年為大，以致比較基數偏低。

圖 13 主要通貨膨脹指標
(按年增減率)



基本消費物價通脹在二零二一年年內溫和上升。

本地方面，在基本消費物價指數的組成項目中，私人房屋租金在年內下跌，這是因為新訂住宅租金早前回落的影響繼續浮現。至於營商成本，工資增長依然溫和，商業樓宇租金維持偏軟。隨着部分主要經濟體的通脹因供應瓶頸和需求強勁恢復而上升，加上航運

成本和國際商品及能源價格飆升，外圍價格壓力在二零二一年明顯增加。在這背景下，整體商品進口價格顯著上升，尤以下半年為然。

本地生產總值平減物價指數在二零二零年上升0.6%後，在二零二一年上升0.9%。在本地生產總值平減物價指數中，由於出口價格的升幅較進口價格的升幅為快，貿易價格比率有所改善。撇除對外貿易這個組成項目，內部需求平減物價指數在二零二一年下跌0.2%。

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，政府在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

政府在二零二零至二一年度的收入為5,642億元，開支為8,160億元。在計入政府綠色債券計劃下發行債券的所得淨收入193億元後，錄得2,325億元赤字。截至二零二一年三月三十一日，政府的財政儲備達9,278億元，相等於政府14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。二零二零至二一年度的公共開支達8,543億元，較上一年增加32.9%，當中4,886億元(即57.2%)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。由二零二一至二二財政年度開始，未來基金累計的投資收益會陸續撥回並在政府經營帳目反映。

未來基金在二零二零年撥出約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。

政府亦從未來基金撥出百分之十的款項，設立“香港增長組合”，投資“與香港有關連”的項目，旨在鞏固香港作為金融、商業和創新中心的地位，長遠提升香港的生產力及競爭力的同時，爭取合理的風險調整回報。

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24%)、地價收入(佔15.7%)、印花稅(佔15.8%)和薪俸稅(佔13.3%)。

稅務局徵收的稅款佔政府總收入的58.6%，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，這些稅款在二零二零至二一年度合共佔政府總收入的39.1%。

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。二零二零至二一年度，利得稅收入約為1,355億元，佔政府總收入的24%。

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(即入息減去可扣除款項及免稅額)計算。二零二零至二一年度，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款項後入息總額的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。二零二零至二一年度，薪俸稅收入約為750億元，佔政府總收入的13.3%。由於稅務法例給予薪俸稅納稅人的免稅額頗為優厚，二零一九至二零課稅年度，只有191萬人被評為薪俸稅納稅人，佔本港工作人口的50%。

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(二零二零至二一年度為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。二零二零至二一年度，物業稅收入約為40億元，佔政府總收入的0.7%。

《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。二零二零至二一年度，印花稅收入約為890億元，佔政府總收入的15.8%。

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。二零二零至二一年度，博彩稅收入總額約為209億元，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(二零二一至二二年度為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，由二零二一年四月一日起生效，所載的應課差餉租值反映二零二零年十月一日的租金水平。二零二零至二一年度，差餉收入約為190億元，佔政府總收入的3.4%。

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。二零二一年四月

一日，《地租登記冊》載有約200萬個估價項目。二零二零至二一年度，地租收入總額約為128億元，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，二零二零至二一年度，有關稅款合共為119億元，佔政府總收入的2.1%；當中64.3%來自煙草、30.9%來自碳氫油類、4.7%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。二零二零至二一年度所徵收的首次登記稅總額為66億元，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。二零二零至二一年度，政府部門就各項貨品及服務所收取的費用，為政府帶來約105億元的收益，佔政府總收入的1.9%。政府營運的公用事業帶來約35億元的收入，佔政府總收入的0.6%，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，二零二零至二一年度，土地交易收入約為887億元，佔政府總收入的15.7%。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。截至二零二一年年底，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，並承諾落實經濟合作與發展組織制定的侵蝕稅基及轉移利潤2.0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。二零二一年，該署向23個國家及地區(包括香港)採購物品和相關服務，總值45.6億元。

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