

# 「間接地稅」的經濟分析



公共專業聯盟  
土地及多元經濟組

2009年2月

報告詳情可瀏覽網頁：

<http://www.procommons.org.hk/chi/itag/itag5.htm>

查詢：8200 6332 / [info@procommons.org.hk](mailto:info@procommons.org.hk)

## 目錄

1. 撮要.....	3
2. 土地供應與物業價格.....	3
2.1 土地資源是由政府壟斷.....	3
2.2 壟斷性質可伸延至物業市場.....	3
2.3 住宅市場是供應一方獨大的市場.....	4
3. 2002年政府托地產市場行動.....	4
3.1 聯繫匯率的特性.....	4
3.2 2002年政府九招托地產市場.....	5
3.3 托市加劇貧富懸殊並提高成本.....	5
4. 營商成本與經濟多元化.....	6
4.1 物業成本高是香港的競爭弱點.....	6
4.2 部份中小企業難以生存.....	7
4.3 引發在職貧窮問題.....	7
5. 經濟多元化與競爭力.....	7
5.1 商業配套深度不足是香港的競爭弱點.....	7
5.2 經濟欠缺多元化減低商業配套的深度並降低競爭力.....	8
6. 建議.....	8
6.1 調整土地政策.....	8
6.2 降低營商成本.....	8
6.3 發展多元經濟.....	8
6.4 進入「創新經濟」行列.....	8
7. 附錄.....	9
附錄一：2002年政府九項托地產市場措施.....	9
附錄二：香港七大地產發展商2001至2003年平均回報率.....	10
附錄三：瑞士諾桑管理學院2008年世界競爭力年報--香港部份.....	10
附錄四：世界經濟論壇2008年世界競爭力報告--香港部份.....	12

## **1. 撮要**

這項經濟分析有以下四個重點：

第一：香港人口稠密，對土地及物業的需求非常龐大。土地由政府擁有，所以當局推出土地的數量和時間，最終會影響土地和物業價格，而物業價格是決定整個經濟營運成本的重要一環。政府在租出土地後，若不主動建立一個供求雙方議價能力相若及競爭性高的物業市場，土地市場的壟斷性質便伸延至物業市場。買樓和租樓的人士便須負擔沉重的開支。「縮水樓」的問題和消委會的報告均顯示，住宅物業市場不是一個供求雙方議價能力相若及競爭性高的市場。由於賣地是政府現金收入的一個重要部份，故這項收入便成為買樓或租樓市民的一項「間接地稅」。（見 2.1 至 2.3）

第二：香港實行聯繫滙率，不能利用滙率調節外圍波動，需要利用全經濟的通脹和通縮進行調節。1998 至 2004 年間，香港亦曾經歷這樣的調節。可是，2002 年政府用九招托樓市，故樓市並未完成應有的調節，市民在隨後幾年，便要用高於市價買樓或租樓，提高了商業活動的營運成本。（見 3.1 至 3.3）

第三：由於上述的「間接地稅」和偏高的營運成本，使一些原本可以生存的中小企業難以生存，減低了香港經濟的多元化。另一方面，能得以生存的中小企業，也要將高營運成本的壓力，向下轉移至非技術勞工的身上，因而出現在職貧窮的問題。（見 4.1 至 4.3）

第四：根據哈佛大學教授 Michael Porter 的分析，行業的互相配套，是競爭力重要的來源(如旅遊業要有價格合理的酒店和食肆作配套)。香港經濟多元化不足，會減弱各行業對龍頭行業的商業配套，長遠影響香港的競爭力。（見 5.1 至 5.2）

最後，我們建議政府調整土地政策，以降低整個經濟的營商成本，發展多元經濟以增加各行各業對龍頭行業的互相配套，使香港進入 Michael Porter 教授所提出的「創新型經濟」之行列。（見 6.1 至 6.4）

## **2. 土地供應與物業價格**

### **2.1 土地資源是由政府壟斷**

香港人口稠密，對土地及物業的需求是非常龐大的。除了中環聖約翰教堂的土地外，其他所有土地均由政府擁有。政府是唯一的地主，壟斷了所有土地資源，所以政府推出土地的數量及時間，最終將影響物業的價格，決定香港整個經濟營運成本的重要部份。土地收入是政府現金收入的一個重要部份，故這項收入便成為買樓或租樓市民的一項「間接地稅」。

### **2.2 壟斷性質可伸延至物業市場**

政府租出土地後，如果不通過各種經濟政策、法律規範及市場監管等措施，主動建立一個供求雙方議價能力相若及競爭性高的物業市場，土地資源的壟斷本質便伸延至物業市場。

租得土地資源的人士，便有可能在物業市場建立壟斷力量。如果欠缺法律規範，物業市場便較容易建立壟斷集團「卡特爾」；欠缺監管，物業市場便較容易出現市場操控行爲；欠缺主動供應土地的經濟政策，便加強了租得土地的發展商壟斷市場的能力。

## 2.3 住宅市場是供應一方獨大的市場

我們可從「縮水樓」的例子中，看到香港的住宅物業市場是一個供應一方獨大的市場。在過去的一段長時間，住宅物業市場均未能通過市場力量，建立一套計算建築面積和住宅實用面積的標準。買家在市場中毫無談判能力。這些都顯示住宅物業市場競爭性不足，繼承了土地市場的壟斷本質。其他例子包括市場力量無法消除內部認購等不合理制度，發展商可以通過內部認購這個小市場影響整個大市場的價格、一些特定用途的土地（如車站）轉換用途時無須公開競投。若把這些土地放回市場競投，便增加了土地供應，故有可能使市場價格回落至一個公平市場的價格，同時也可以使土地擁有人分散，不致集中於原來的擁有人。

事實上，消費者委員會在1996年就有關香港私人住宅樓宇市場的研究報告中，指出由於二手樓的業權分散，個別業主對市場的影響力遠較蓋建新樓的地產發展商為小。另外，新住宅市場並非純受自由競爭力量所支配，因為市場結構受兩大因素的影響：（一）政府是新土地的獨家供應者，也是地產發展的監管者，對市場起著重要的影響；（二）私人物業發展大部份集中在少數發展商身上，地產市場不屬於競爭性高的市場（撮要自該會1996年的報告）。

總括來說，由於政府沒有主動建立一個供求雙方議價能力相若，競爭性高的物業市場，住宅物業市場因而繼承了土地市場的壟斷本質，成為一個供應一方獨大的市場。由於住宅物業市場不是一個競爭性高的市場，故其價格容易暴漲，無法平穩發展。下表(表一)比較近年住宅物業價格增幅與綜合消費物價指數增幅，反映近年住宅價格增幅遠超於通脹增幅，不算是平穩增長。

表一：住宅物業價格增幅與綜合消費物價指數增幅

年份	住宅物業價格增幅（%）	綜合消費物價指數增幅（%）
2006	1%	2%
2007	12%	2%
2008年9月	15%	3%

資料來源：香港統計月刊，2008年1月2日

## 3. 2002年政府托地產市場行動

### 3.1 聯繫匯率的特性

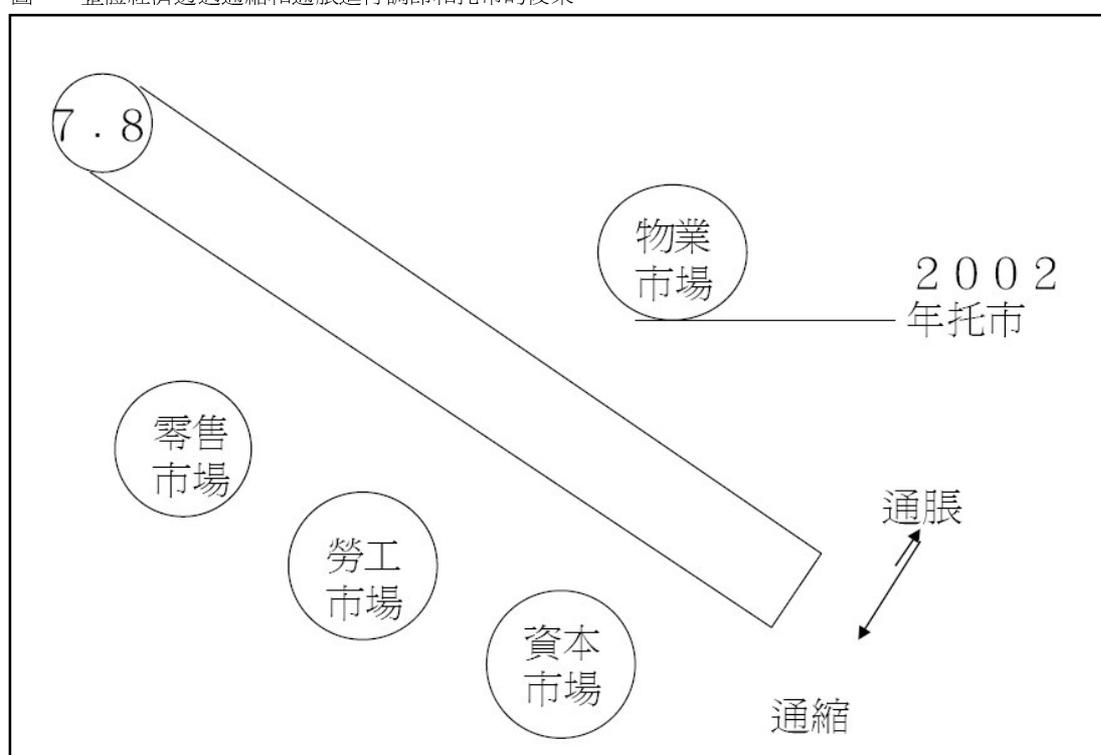
香港實行聯繫匯率，因此不能利用匯率變動來調節外圍波動。在聯繫匯率制度下，香港是要利用本土的市場經濟來調節外圍變動。簡單來說，當外圍經濟蓬勃，出口增加時，貨幣供應便會增加，因而產生通貨膨脹，減低香港的競爭力。當外圍經濟不景，出口減少時，貨幣供應便會減少(或增長減慢)，因而產生通縮，提高香港的競爭力。（註：Paul

Samuelson 與 William Nordhaus 的 Economics 一書，2005年，第18版，第613頁有論述香港的這個情況。)

### 3.2 2002年政府九招托地產市場

眾所周知，在1998年至2004年期間香港正處於這樣的通縮情況。理論上，香港各個經濟環節均須跟隨市場供求情況調節價格水平，重拾競爭力。回歸初期，在平穩過渡的大前提下，特區政府推出了九招穩定樓價的措施（見附錄一），以致地產環節並未完全服下這「苦口良藥」。香港的零售市場、資本市場和僑營勞動市場基本上已作出上述的調節，但地產市場並沒有根據本身的市場情況完成調節的過程。圖一顯示在聯繫匯率下整體經濟通過通縮和通脹進行調節和托市的後果。

圖一：整體經濟透過通縮和通脹進行調節和托市的後果



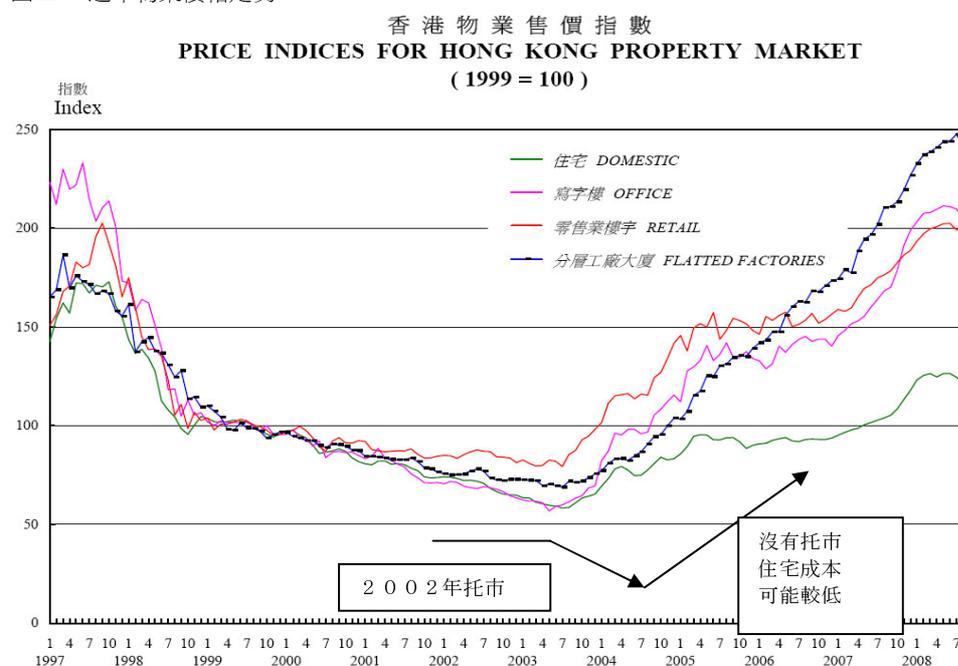
### 3.3 托市加劇貧富懸殊並提高成本

相對地產市場，其他經濟環節完成了聯繫匯率應有的調節過程，因此產生一個財富再分配現象。出售地產的經濟個體獲得較大的收益，加劇了香港的貧富懸殊情況。根據標準普爾對香港七家主要地產發展商自2001年至2003年的回報分析顯示，在這段經濟艱苦時期，每一家發展商平均仍獲得1%至9%的資金回報率（見附錄二）。

政府的托市行動，使當年地產市場未有完成通縮調節的過程。過後幾年，不少市民便要在高於市場價格的水平買樓或租樓，因而提高了香港人力資源的營運成本，因為住宅租金或供樓款項是香港中產「打工仔」的一項重要生活支出（見圖二）。

由於賣地收入是政府現金收入的一個重要部份，故供樓和租樓成本偏高，便成爲一項「間接地稅」，加重了中產「打工仔」的負擔。

圖二：近年物業價格走勢



圖表來源：差餉物業估價署網頁(作者加入評語)

上文指出：

- (一) 住宅物業市場是一個競爭性不足的市場，導致價格容易暴漲。
- (二) 政府更在 2002 年托市干預住宅物業市場，使市民要用高於市場水平的價格買樓或租樓。由於物業市場的價格會反過來反映於土地的價格上，因此，中產「打工仔」供樓，有如向政府繳交「間接地稅」。這項「間接地稅」是源於政府對土地資源的壟斷本質。

## 4. 營商成本與經濟多元化

### 4.1 物業成本高是香港的競爭弱點

瑞士諾桑管理學院 2008 年的世界競爭力年報，把香港排在 55 個經濟體系中的第 3 位，顯示香港的競爭力仍然強勁，但該年報也同時指出，價格偏高是香港主要的競爭弱點，在不進則退的世界潮流下，我們不應自滿，仍需認真處理這項競爭弱點。該報告指出，較高的住宅及辦公室租金是香港價格指數偏高的主要原因。我們在住宅租金的世界排名是 53，辦公室租金的世界排名是 45（見附錄三），顯示貴租減弱了我們的競爭力。

## 4.2 部份中小企業難以生存

上文指出（一）住宅物業市場競爭性不足和（二）2002年政府托市的托市行動使住宅物業價格脫離市場價格，現在我們更了解（三）過高的物業價格是我們的競爭弱點。在這種脫離市場的營運成本下，一些本來可以在市場價格中生存的中小企業便無法生存，因而減低了香港經濟的多元化，減少香港中小企業的種類和數量。

## 4.3 引發在職貧窮問題

此外，一些艱苦求存的中小企業，便要將成本壓力向下轉移，最後壓力便轉至各行各業的非技術勞工身上，因而出現在職貧窮的問題。一些非技術勞工，雖然受僱，但收入也不能維持基本的生活開支。

# 5. 經濟多元化與競爭力

## 5.1 商業配套深度不足是香港的競爭弱點

世界經濟論壇在2008年的世界競爭力報告，雖然把香港排名在全球第12位，但報告同時指出，香港商業互相配套的深度及創新不足，是競爭力的主要弱點。香港在這方面的排名是第21位（見附錄四）。根據哈佛大學教授Michael Porter的分析，一個地區要保持及發展競爭力，加強商業互相配套的深度是重要元素之一。例如一個地區要發展旅遊業，便須具備各式各樣的食肆及懂多國語言的導遊作配套。配套愈多，競爭力便愈大。這些配套不一定要高科技或知識型的，也可以是勞動及技術型的。同時，這些配套也須具創新力。不斷探求新的方法，才能保持競爭力。見圖三。

圖三：商業互相配套愈完備，競爭力愈大



資料來源：世界經濟論壇2007-2008年競爭力報告，2007年11月

## 5.2 經濟欠缺多元化減低商業配套的深度並降低競爭力

上文指出，香港由於物業的營運成本偏高，因而減低香港經濟的多元化。若經濟欠缺多元化，是會減低商業互相配套的深度，減弱本身的競爭力。香港作為一個服務業城市，創新的商業配套是指：

- 中小型電腦軟件開發及跟進業務
- 中小型創作、設計及一些加工業務
- 中小型會計、財務、法律及銀行後勤服務
- 中小型物流及國際貿易管理業務
- 中小型玩具、電子產品設計、質管及一些加工業務
- 中小型人事管理及培訓業務
- 中小型市場研究及推廣業務
- 大學研究成功而分拆出來的中小項目

## 6. 建議

根據上述經濟分析，政府必須慢慢地調整土地政策，使物業價格回到競爭性的市場價格，讓更多中小企業得以生存，經濟更趨多元化，加深對龍頭行業的商業互相配套，帶領香港進入「創新經濟」行列。

### 6.1 調整土地政策

由於香港的土地資源是政府壟斷擁有，我們建議政府應：（一）恆常及逐步提供土地物業供應，以減低租出土地後物業市場中可能出現的壟斷情況；（二）為減低土地的壟斷本質伸延至物業市場，政府同時要主動建立一個供求雙方議價能力相若，競爭性高的物業市場。方法包括以法律規範，防止反競爭及壟斷的行為等；（三）政府也應採取措施降低門檻，增加土地及物業市場參與者的數目，以提高競爭。

### 6.2 降低營商成本

一個供求議價能力相若，競爭性高的物業市場，可以減低物業價格暴漲的機會。讓物業價格保持在市場價格的水平穩步發展，有助降低現時整體經濟的營商成本。

### 6.3 發展多元經濟

當現時的營商成本合理化後，一些本來無法生存的中小企業便得以存續。香港經濟便趨向更多元化。除龍頭行業外，將會催生其他配套行業。

### 6.4 進入「創新經濟」行列

根據世界經濟論壇競爭力報告的論述，「創新型經濟」是經濟發展的最高階段。其特點是：（一）消費者具備高的要求；（二）生產商能以世界先進的科技生產創新性的產品；（三）各行各業具備深度的商業配套。當香港經濟變得多元化，加強商業互相配套的深度，便有機會進入「創新型經濟」的行列。

## 7. 附錄

### 附錄一：2002年政府九項托地產市場措施

(一) 停止定期拍賣土地，並取消其財政年度內餘下的兩次土地拍賣。同時，政府亦會暫停「勾地表」制度至二〇〇三年底。其後，新土地只會以勾地方式提供。

(二) 與兩間鐵路公司達成共識，由當時至二〇〇三年底將不會進行土地招標，進行鐵路沿線物業發展項目。

(三) 密切監察租住公屋各項因素的發展，制定一個逐年延展的建屋計劃，每年作出調整。

(四) 政府向房委會建議，除了向綠表申請者出售少量剩餘及回購的「居者有其屋」單位外，由二〇〇三年起無限期停售居屋，同時停建居屋。至於已落成和興建中的居屋單位，則會在不與私人市場直接競爭的原則下，改作其他居住用途。

(五) 調整「置業貸款計劃」，房委會將按每年的實際需求調整資助名額，避免出現供求錯配時不能靈活調配資源的情況。

(六) 全面停止推行公／私混合發展計劃和房協的資助自置居所計劃，並向房委會建議終止私人參建計劃。政府會與房委會和房協研究，可否將已經和將會落成的單位改作其他用途。

(七) 向房委會建議，除已發售和宣布推出的第六期「租者置其屋」計劃外，應終止「租者置其屋」計劃。有意置業的公屋居民，可利用房委會提供的置業貸款計劃，在私人市場購買居所，或在居屋第二市場購買無須即時補地價的居屋單位。

(八) 為使私人租務市場回復自由運作，給予業主應有的彈性及自主權，減少收樓及轉租的難度，政府會全面檢討《業主與租客(綜合)條例》，目的是盡量全面放寬私人樓宇的租住權管制，減少干預私人合約的情況。

(九) 取消餘下的兩項控制炒賣措施，包括 (i) 內部認購限制：地產市場經過多年的發展，限制內部認購的原意已失去作用。預留給承建商作內部認購的單位均可讓外來用家選購，因此這項限制已過時；及 (ii) 每名買家只限購買一個住宅單位和兩個停車位的限制。

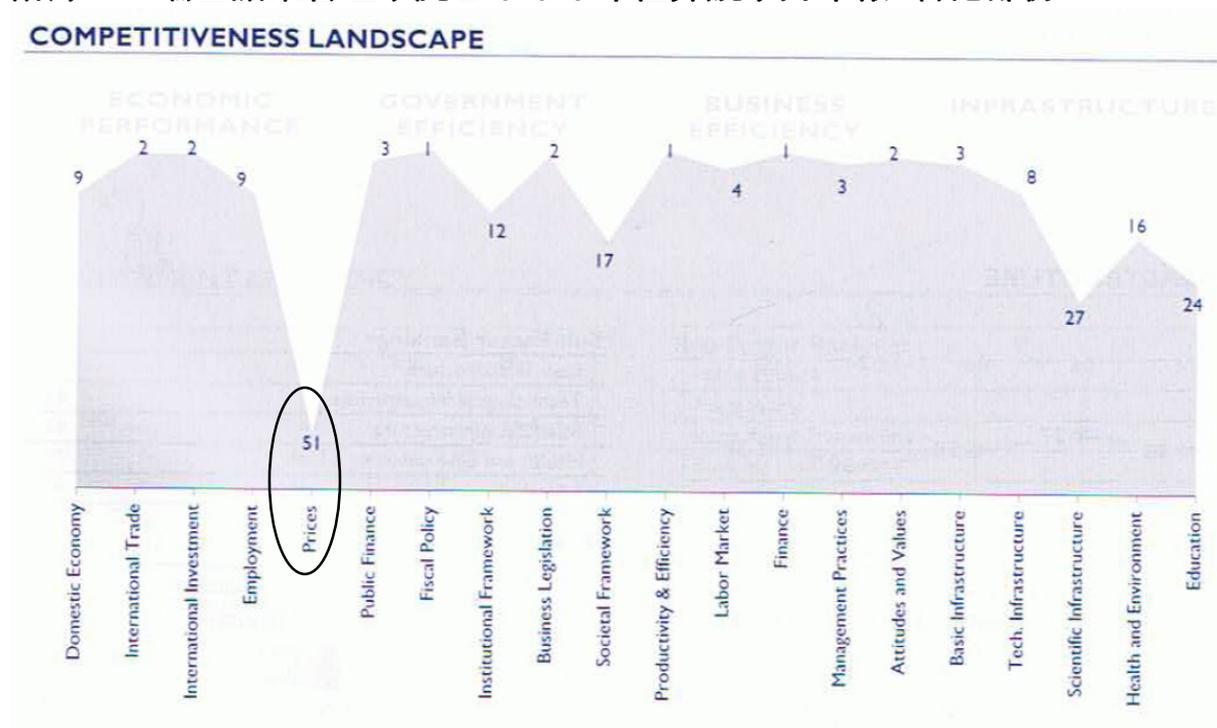
## 附錄二：香港七大地產發展商 2001 至 2003 年平均回報率

地產發展商	資金回報率*#
1. 長江實業	5.2%
2. 華人置業	0.9%
3. 恒基兆業	5.9%
4. 嘉里建設	3.2%
5. 新世界發展	1.3%
6. 信和	3.4%
7. 新鴻基地產	8.9%

\*不包括資產重估部份 #Return on permanent capital

資料來源：標準普爾 2004 年香港物業報告

## 附錄三：瑞士諾桑管理學院 2008 年世界競爭力年報--香港部份



## APARTMENT RENT

2006

3-room apartment monthly rent in major cities, US\$



		US\$
1	MALAYSIA	270
2	PERU	290
3	PHILIPPINES	480
4	LITHUANIA	490
5	ARGENTINA	500
6	THAILAND	520
7	COLOMBIA	550
8	ESTONIA	580
9	BULGARIA	590
9	SLOVAK REPUBLIC	590
11	CROATIA	625
12	INDONESIA	710
13	POLAND	730
14	GREECE	790
15	SLOVENIA	800
15	SOUTH AFRICA	800
17	MEXICO	860
18	CHINA MAINLAND	865
19	UKRAINE	910
20	CZECH REPUBLIC	950
21	SWEDEN	1,040
22	HUNGARY	1,050
22	NEW ZEALAND	1,050
24	FINLAND	1,180
25	ROMANIA	1,210
26	GERMANY	1,213
27	INDIA	1,260
28	BRAZIL	1,270
29	SPAIN	1,275
30	FRANCE	1,290
30	ISRAEL	1,290
32	SWITZERLAND	1,295
33	BELGIUM	1,300
34	ITALY	1,310
35	PORTUGAL	1,330
35	SINGAPORE	1,330
37	VENEZUELA	1,350
38	AUSTRIA	1,360
39	CANADA	1,370
40	RUSSIA	1,380
41	TURKEY	1,390
42	TAIWAN	1,500
43	NETHERLANDS	1,570
44	NORWAY	1,620
45	DENMARK	1,670
46	JAPAN	1,710
47	LUXEMBOURG	1,720
48	CHILE	2,050
49	AUSTRALIA	2,100
50	USA	2,253
51	IRELAND	2,430
52	KOREA	3,510
53	HONG KONG	3,930
54	UNITED KINGDOM	4,170
-	JORDAN	-

## OFFICE RENT

2007

Total occupation cost (US\$/Sq.M per year)



		US\$
1	SLOVENIA	130
2	SOUTH AFRICA	144
3	ESTONIA	161
4	INDONESIA	172
5	PERU	198
6	THAILAND	259
7	NEW ZEALAND	281
8	CHILE	333
9	ROMANIA	371
10	PHILIPPINES	379
11	BULGARIA	397
12	COLOMBIA	401
13	AUSTRALIA	434
14	MEXICO	436
15	CZECH REPUBLIC	437
16	ISRAEL	441
17	TAIWAN	446
18	AUSTRIA	450
19	PORTUGAL	455
20	TURKEY	460
21	SLOVAK REPUBLIC	473
22	FINLAND	475
23	HUNGARY	484
24	ARGENTINA	487
25	CHINA MAINLAND	489
26	USA	491
27	DENMARK	494
28	NETHERLANDS	561
29	GERMANY	569
30	CANADA	577
31	GREECE	626
32	BELGIUM	642
33	BRAZIL	671
34	ITALY	683
35	FRANCE	700
36	LUXEMBOURG	725
37	POLAND	741
38	SPAIN	743
39	SWITZERLAND	746
40	SWEDEN	824
41	KOREA	835
42	NORWAY	852
43	VENEZUELA	879
44	SINGAPORE	1,102
45	HONG KONG	1,144
46	IRELAND	1,223
47	INDIA	1,301
48	UNITED KINGDOM	1,562
49	JAPAN	1,793
50	RUSSIA	1,946
-	CROATIA	-
-	JORDAN	-
-	LITHUANIA	-
-	MALAYSIA	-
-	UKRAINE	-

## 附錄四：世界經濟論壇2008年世界競爭力報告--香港部份

### Global Competitiveness Index

	Rank (out of 131)	Score (1-7)
<b>Global Competitiveness Index 2007-2008</b> .....	<b>12</b>	<b>5.4</b>
GCI 2006-2007 (out of 122) .....	10	5.4
<b>Basic requirements</b> .....	<b>5</b>	<b>6.0</b>
1st pillar: Institutions .....	12	5.7
2nd pillar: Infrastructure .....	5	6.2
3rd pillar: Macroeconomic stability .....	5	6.1
4th pillar: Health and primary education .....	28	6.1
<b>Efficiency enhancers</b> .....	<b>3</b>	<b>5.4</b>
5th pillar: Higher education and training .....	26	5.0
6th pillar: Goods market efficiency .....	1	5.8
7th pillar: Labor market efficiency .....	4	5.6
8th pillar: Financial market sophistication .....	1	6.2
9th pillar: Technological readiness .....	6	5.5
10th pillar: Market size .....	27	4.6
<b>Innovation and sophistication factors</b> .....	<b>21</b>	<b>4.8</b>
11th pillar: Business sophistication .....	15	5.3
12th pillar: Innovation .....	23	4.3
<b>Business Competitiveness Index</b> (rank out of 127) .....	<b>12</b>	
Sophistication of company operations and strategy .....	16	
Quality of the national business environment .....	10	

### Stage of development

