

經濟向好庫房扭虧錄 29 億盈餘

【香港商報訊】記者林德芬報道：新一份預算案公布本年度修訂預算，指出政府經營帳目將由原來預算約30億元赤字，轉為錄得513億元盈餘。計及發行1550億元政府債券及償還517億元到期款項後，預計綜合帳目將由原來預算約670億元赤字，轉為錄得29億元盈餘。財政儲備於今年3月31日預計為6572億元，並預計未來5年繼續有盈餘。預算案亦提出多項開源舉措，如從今天起，億元以上住宅物業交易印花稅稅率將由4.25%調高至6.5%。

經營帳目錄 513 億元盈餘

昨日，財政司司長陳茂波於財政預算案表示，2025至26年度，政府整體收入修訂預算約為6888億元，較原來預算高4.5%。他指，受惠於股市交投活躍及經濟增長加快，印花稅收入修訂預算為995億元，較原來預算增加約319億元。利得稅較原來預算增加約168億元，而薪俸稅收入保持平穩，修訂預算分別為2090億元和970億元，反映香港經濟韌性強勁。惟由於住宅物業市場剛回穩、商業物業市場仍相對疲弱，令政府地價收入處於低水平，修訂預算為175億元，較原來預算減少35億元。

至於政府整體開支修訂預算為7892億元，較原來預算低331億元。其中，經常開支為5724億元，較原來預算低157億元。

持續嚴控經營開支增長

在嚴控經營開支增長上，陳茂波指，政府會持續落實財政整合計劃，嚴格控制經營開支增長，按計劃推進資源效率優化計劃。在不影響撥款、公共福利和法定開支的前提下，在2026至27、2027至28兩個年度，每年節省政府經常開支2%，即較2025至26年度分別再節省約78億元和156億元開支。

同時，公務員編制在未來兩個財政年度每年將分別縮減2%，本屆政府任內將累計削減逾1萬個職位。至於2026至27年度的公務員薪酬調整，政府將按既定機制進行薪酬趨勢調查，並由行政長官會同行政會議在充分考慮六大因素後決定。

公務員編制

未來兩年每年將分別縮減2%

開源方面，陳茂波表示，秉持「能者多付」的原則，1億元以上的住宅物業交易印花稅稅率將由



預算案公布本年度修訂預算，指出政府經營帳目將由原來預算約30億元赤字，轉為錄得513億元盈餘。

4.25%調高至6.5%，影響約0.3%住宅物業交易，估計每年可增加約10億元收入。措施將於條例修訂草案獲通過後，追溯至明日生效。

此外，政府去年修訂稅務條例，落實經濟合作及發展組織的方案，向年度總收入7.5億歐元以上的大型跨國企業集團徵收全球最低稅和實施香港最低補足稅，預計2027至28年度起，每年可為政府帶來約150億元額外稅收。

未來5年政府年發1600億至2200億債

政府為減赤及加快北部工程發展，計劃把兩個債券計劃的合共借款上限，由去年公布的7000億元提升至9000億元。未來5年，政府每年發行約1600億至2200億元債券，其中約一半用於為近年發出的短期債務再融資。此外，政府撥款615億元種子基金到政府帳目，並從外匯基金把1500億元在未來兩個財政年度每年轉撥750億元至基本工程儲備基金，以支持北部都會區和其他基建項目。

中期財政預測方面，陳茂波表示，未來5年經營帳目均會錄得盈餘。非經營帳目因基建開支仍會出現赤字。計入發行債券淨所得，政府綜合帳目在未來5

年均會錄得盈餘。他預計至2031年3月底，財政儲備為7337億元，相當於本地生產總值17.3%，或約10個月的政府開支。

陳茂波又指，中期財政預測期內，政府債務與本地生產總值的比率將由14.4%升至19.9%，遠低於大部分先進經濟體，屬於非常穩健的水平，強調政府發債所得資金只會用於基建投資，不會用於政府經常開支。

今年香港經濟預增2.5%至3.5%

就本港經濟展望，陳茂波表示，去年全年整體經濟增幅為3.5%，連續3年上升。綜合對目前環球和本地經濟形勢的研判，當局預測今年香港經濟增長2.5%至3.5%，今年基本通脹率及整體通脹率分別為1.7%和1.8%。至於本港經濟在2027年至2030年間，預測平均每年實質增長3%，基本通脹率平均每年為2%。

陳茂波又指，踏入2026年，全球貿易緊張局勢略為緩和，主要經濟體的經濟活動維持擴張。內地經濟將為全球經濟增長帶來最大貢獻，惟國際大環境錯綜複雜，主要先進經濟體反覆的經貿政策，繼續為全球貿易帶來不確定性。

以後不用再擔心財赤？

連續3年錄得巨額財赤後，本財政年度（2025至26年度）港府綜合帳目錄得29億元盈餘。由最初估算計及發債後赤字達670億元，最終轉為盈餘，較上年度872億元赤字大幅改善。這是否意味著以後不用再擔心財赤問題？

必須留意的是，政府未來5年仍需每年持續發債，規模約1600億元至2200億元，意味本港正式進入「發債大時代」。同時，政府表示，為加快推進北部都會區建設及其他與經濟民生相關的工程，計劃將綠色債券及基礎建設債券的合共借款上

限，由去年公布的7000億元提升至9000億元。以9000億元上限計算，全港約750萬市民人均負債約12萬元。

當然，債券買家主要為散戶及機構投資者。在低息環境下，這類債券一般由政府「包底」發行；但債券始終需要償還，最終埋單的仍是未來的納稅人。而且，借款需還本付息，這意味著未來經常性開支中，用於償還利息的比重將逐步擴大。

市場關注的另一個焦點，是政府計劃從外匯基金轉撥1500億元至基本工程儲備基金，以支持北部

都會區及其他基建項目（分兩個財政年度每年轉撥750億元）。翻查資料，《外匯基金條例》規定，外匯基金首要用作直接或間接影響港元匯率，從而維持香港貨幣與金融體系的穩定健全。過去數十年，每當香港出現銀行不穩或金融危機，外匯基金均扮演極其重要的角色。

有學者擔憂，此舉或開下先例。隨着港府財政日趨緊絀，日後或再動用外匯基金資金。該名學者建議，提高外匯基金分帳予政府的比例更為恰當。

香港商報記者 宋小茜

調高豪宅印花稅至6.5% 樓市影響輕微

【香港商報訊】記者蘇尚報道：最新一份財政預算案提出，調高樓價1億元以上豪宅的印花稅，由現時4.25%上調至6.5%，加幅約52.9%。新稅率今天（26日）生效，預期每年可望多收10億元稅收。業界對此意見不一，有聲音認為新措施對整體樓市影響輕微；亦有聲音指住宅市場處於調整階段，現非適宜時機。

港府消息人士強調，相關措施絕對不會對樓市氣氛或趨勢帶來影響。今個財政年度首10個月住宅成交6.5萬宗，逾1億元成交不足200宗，即只影響0.3%的交易。樓價1億元的住宅交易，約需多付200多萬元印花稅。

美聯測量師行董事林子彬接受本報記者查詢時回應稱，香港樓市步入「陽春市」，這次預算案調高豪宅印花稅，對整體樓市影響輕微。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑同樣認為，頂流級別物業買家非富則貴，即使是次提高交易印花稅，對該類物業買家以至全港整體物業市場影響不大。萊坊高級董事及住宅物業代理部主管劉文華則回應指，現時並非合適的政策時機。原因是目前住宅市場處於調整階段、成交量偏低，在此環境下進一步提高高端住宅的交易印花稅，一來會提高交易成本，二來會削弱高端住宅市場的流動性及投資意欲，對市場情緒和信心造成額外壓力。



當局將調高樓價1億元以上豪宅的印花稅，由現時4.25%上調至6.5%。

未來5年公營房屋供應約19.6萬個單位



新一份財政預算案提到，連同「簡約公屋」，未來5年總體公營房屋供應量約19.6萬個單位。

【香港商報訊】記者蘇尚報道：未來房屋供應方面，新一份財政預算案提到，連同「簡約公屋」，未來5年總體公營房屋供應量約19.6萬個單位，較本屆政府上任時的5年期增加超過80%。

「簡約公屋」去年共落成約9500個單位，穩步邁向在2027至28年度前完成約3萬個單位的目標。「簡樸房」規管制度3月起實施，過渡安排為期48個月。

來年續不推售商業地

私營房屋供應方面，陳茂波預計，今年起的5年內，私人住宅單位每年平均落成量約1.7萬個，較過

去5年平均數減少約8%。未來3至4年，一手私人住宅單位潛在供應量約為10.4萬個。

未來土地供應方面，財政預算案提出，來年賣地包括9幅住宅用地，加上鐵路物業發展、市建局項目，以及私人發展和重建項目，預計全年的潛在土地供應可供興建約2.2萬個單位。

同時考慮到非住宅物業市場空置率，以及現時和未來供求情況，政府來年繼續不推售一般商業用地。

陳茂波又提到，發展局正邀請市場就三幅發展專上教育學生宿舍的用地提交意向書，視乎市場反應推售相關土地。

土地房屋基建發展摘要

土地

- ▶ 2026至27年度賣地計劃（共9幅住宅用地），連同鐵路物業發展、市區重建局項目及私人發展和重建項目，可供興建約2.2萬個單位
- ▶ 未來1年繼續不推售一般商業用地
- ▶ 港投公司將與區域及國際長期資本合作，引導資金投向符合香港產業定位的優質商業物業項目
- ▶ 視乎市場反應，推售3幅專上教育學生宿舍用地
- ▶ 為北都專屬法例展開諮詢，年中提交條例草案
- ▶ 就北都大型私人項目發展訂明審批期限

房屋

- ▶ 公營房屋：未來5年總體供應量達19.6萬個單位
- ▶ 私營房屋：未來5年每年平均落成量約1.7萬個單位；未來3至4年一手私人住宅單位潛在供應量約10.4萬個

基建發展

- ▶ 建造業創新及科技基金：注資10億元，支持業界應用科技
- ▶ 香港建築科技研究院：預留1億元，支持檢視建築標準及AI應用等研究

各界人士回應

羅兵咸永道中國南部稅務主管 合夥人 倪智敏



本年度的財政預算案兼具平衡與前瞻，基於財政狀況顯著改善而擬定，原先預測的670億元綜合赤字轉為錄得29億元綜合盈餘，今次預算案正視稅務政策對經濟競爭力的重要性。

ACCA（特許公認會計師公會）香港分會會長 鄭傑榮



政府在控制開支及提振經濟方面取得一定成果，綜合帳目提早錄得盈餘29億元，與ACCA早前的預測非常接近，並呼籲政府儘早就財政預算案中多項稅改建議制定具體細節和時間表，以確保相關措施能有效落地，讓香港經濟及企業盡快受惠。

長江實業營業部首席經理 郭子威



新一份案將售價1億元以上的豪宅印花稅上調至最高6.5%，認為此舉對市場實際影響不大，因這類超級豪宅每年的成交量僅佔整體市場約0.3%，交投向來稀疏，印花稅率上調對買家而言並非關鍵考慮因素，料買家不會因為稅率微調而卻步，讚揚新一份財政預算案「貼地務實」，為香港未來的長遠發展願景鋪路。

美聯測量師行董事 林子彬



香港樓市步入「陽春市」，這次預算案調高豪宅印花稅，對整體樓市影響輕微。總體而言，政府減少干預樓市，讓市場自由發展是上策，預期預算案後樓市發展穩中向好。

萊坊高級董事及住宅物業代理部主管 劉文華



在目前住宅市場仍處於調整階段、成交量偏低的環境下，進一步提高高級住宅的交易印花稅，並非適宜的政策時機，將進一步提高交易成本，削弱高級住宅市場的流動性及投資意欲，對市場情緒和信心造成額外壓力，或拖慢整體住宅市場的復蘇步伐。