

專題 7.1

單位成本分析與消費物價通脹

在過去一年左右，由於零售樓宇及寫字樓新簽租約的租金急升，令市民日益關注經濟再度出現由成本推動的通貨膨脹。現時，香港經濟已完全擺脫早前的不景氣而全面復蘇，故社會上的意見普遍認為，隨著本地生產商及零售商恢復一定的議價能力，他們能夠將成本升幅轉嫁至消費者的空間因而較大，而這便會推高整體消費物價。

與上述論點相反，雖然經濟連續兩年錄得非常強勁的增長，消費物價通脹固然正在爬升，但仍然溫和及受控。這現象意味著在分析業務營運的變化時有若干重要因素可能被忽略。事實上，業務營運者更重視的是單位營運成本，即每單位實質產值或每單位銷售收入的營運成本，而非單看總營運成本，因為前者是決定盈利能力的關鍵因素。換句話說，勞工及土地(零售樓宇／寫字樓)等生產要素的生產力亦是營商成本計算公式的重要因素。鑑於營商成本在過去兩年顯著上漲，是受到整體經濟活動及營業額上揚所支持，因此，若以每單位成本為基礎計算，營商成本上漲實際上並未沉重至把通脹大幅推高。

按照國際統計慣例，就整體經濟而言，營商成本有兩大要素，即單位租金成本及單位勞工成本，這兩項成本可如下計算：

單位租金成本 = (已佔用零售樓宇面積[#] × 零售樓宇的八季移動平均租金指數) ÷ 本土市場的實際消費開支

單位勞工成本 = (就業人士平均名義薪金指數 × 總就業人數) ÷ 實際本地生產總值

一如圖 7.3 第(a)部所示，單位租金成本及單位勞工成本實際上在一九九八年顯著上升，這主要是由於在亞洲金融風暴期間，經濟活動及營業額急劇下跌所致。單位營商成本如斯急升，可被理解為一個訊號，顯示有必要透過結合多項措施以減省成本，即縮減經營規模(例如裁減僱員及縮減欠盈利能力零售樓宇的規模)、減薪及下調舖租，以重建競爭力。單位租金成本及單位勞工成本在隨後數年間回落，反映香港經濟在經歷亞洲金融危機後迅速調整，正正顯示本港在面對負面衝擊時所具備的靈活性和復元能力。

註：(＃) 資料源自差餉物業估價署公布的零售樓宇年終存貨及空置數據。