

# 印花稅下調 加快新盤散貨

## NOVO LAND 2B期加推 103伙 429萬入場

近月受惠全面通關，本港樓市回暖，而政府下調從價印花稅，發展商亦加快推盤步伐。新地(0016)旗下屯門NOVO LAND第2B期一連兩日加推，昨宣布再加推3號價單，涉及103伙，單位實用面積介乎306至449平方呎，折實入場價429.42萬元起。3張價單合共推出352伙，折實平均呎價13,616元，總市值超過25億元。



■新地NOVO LAND吸引大批準買家入票。

新地副董事總經理雷霆昨指出，本港現已全面通關，社會復常，經濟逐漸復甦，樓市氣氛熾熱，政府公布的數據及中原指數上升，對後市有信心。而NOVO LAND開價後市場反應佳，兩次加推均屬原價加推，「性價比十足」。

雷霆表示，去年的物業成交主要是市場的剛需盤，今年初豪宅成交量回升，高價住宅單位市況轉好，反映市場看好樓市表現。

雷霆續說，NOVO LAND第2B期3號價單中，1房單位佔34伙，2房單位69伙，折實價由429.42萬至629.17萬元，每平方呎折實價由13,174元至14,530元。項目現時已累收逾5,000票，將盡快落實銷售安排。

新地同時正積極部署，計劃未來兩季推出白石角UNIVERSITY HILL及天水圍天榮站項目。

### 周末錄37宗新盤尾貨成交

在新一份財政預算案中，提出下調從價印花稅，令購買樓價逾200萬至1,008萬元內物業所需繳付稅款有所減少。若以300萬元樓價計算，之前稅率為1.5%，涉及4.5萬元稅款；新稅階將大減4.49萬元或99.8%，只要繳付100元稅款。新措施也加

快其他新盤散貨。據統計，市場周末合共錄得約37宗新盤尾貨成交。

九龍建業(0034)旗下將軍澳海茵莊園周末兩日錄得15宗成交，套現約8,400萬元，大部分業主都受惠於印花稅新政策。2月至今，海茵莊園共售出71伙，合共套現逾4.1億元。

此外，中洲置業營銷策劃總監楊聰永稱，集團旗下沙田火炭星凱·堤岸連續五日每日均錄得成交，周末期間再售出兩伙，包括2座26樓G室，實用面積583平方呎，以1,175.9萬元沽出，每平方呎價20,170元。另一宗成交為1座48樓H室，成交價1,315.7萬元，實用面積568平方呎，每平方呎價23,164元。

楊聰永指出，星凱·堤岸本月至今已速沽20伙，套現逾3億元，平均呎價22,745元。項目開售至今累售889伙，佔可供發售單位約七成，套現逾91億元，平均呎價20,360元。

另一邊廂，二手市場無懼一手焦點新盤，延續小陽春旺勢。四大代理數據顯

示，財政預算案後首個周末(25日至26日)，十大屋苑個案分別錄得15至25宗成交，按周穩中有升。

### 「小減辣」二手交投轉旺

美聯住宅部行政總裁(港澳)布少明昨表示，二手非但未有被新盤搶去注意力，反而有更多上車客藉樓價未回巔峰，搶先入市把握「執平貨」的最後機會，多區睇樓量活躍。該行十大屋苑於過去的周末日錄得25宗買賣成交，按周回升近七成。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，新一份財政預算案調整首置印花稅的「小減辣」措施，令買家重燃置業意慾，加上市區新盤上周五(24日)首批單位順利即日沽清，帶動二手交投亦轉旺，料後市持續暢旺。該行十大屋苑於過去的周末日錄得24宗成交，同比反彈60%。

此外，利嘉閣剛過去周末日十大屋苑累錄15宗二手成交個案，連續10周達雙位數。港置十大屋苑兩日合共錄16宗成交，按周升33%，連續四周錄得雙位數水平。

## 加息壓力增 恒指或跌穿二萬

美國通脹升溫，增加美聯儲加息壓力，拖累上周五(24日)華爾街三大指數全線走低，港股在外圍亦失守二萬關口，ADR港股比例指數跌264點，報19,746點。

金利豐證券研究部執行董事黃德几表示，市場關注美聯儲持續加息、港匯偏弱與中美關係緊張等因素影響下，料恒指於100天線(約19,000點)有較大支持，是投資者較為安全的入市時機。

### 延續反覆向下趨勢

香港股票分析師協會副主席郭思治預期，港股將延續近期反覆向下趨勢，恒指若失守250天線(19,993點)，可能進一步下試今年1月3日的低位19,303點，現階段應先觀望，不宜大舉入市。

重股陸陸續派發成績表，中電控股(0002)及創科實業(0669)分別於今日及周三(3月1日)公布全年業績。此外，本周有多項重要數據公布，包括內地製造業及非製造業PMI數據；美國、歐元區與日本亦公布PMI數據。



■許正宇(中)稱，容許未錄盈利及無收入的科技公司來港掛牌。

## 本港下月推IPO新安排

財經事務及庫務局長許正宇昨出席電台節目時表示，港交所(0388)下月將修改主板上市規則，容許未錄盈利及無收入的科技公司來港掛牌，希望聚焦包括新能源及新材料等產業，配合全球數碼化趨勢，擴大上市公司資源，更多公司利用香港平台融資，亦有助本港與大灣區在金融方面聯通。

政府制定《有限合夥基金》條例，便利私募基金在港設立。許正宇稱，大部分私募基金的投資對象在大灣區，若能吸引私募基金來港，有助基金更容易進入內地，及推動本港的法律、會計等相關專業服務。

### 600個私募基金註冊

他續稱，條例通過至今約有600個私募基金在公司註冊處登記，現時正與前海方面商討，讓相關基金更容易便捷進入內地市場，當局也會推行資助計劃，為合資格基金提供稅務寬免安排，細節仍在落實。

另外，許正宇預期，上半年落實港幣人民幣雙櫃檯，目前有十多家上市公司願意開設，正就納入南向港股通與內地監管機構商討。

## 「微甜」財案顯務實 融入灣區拓財路

郭靈 資深傳媒人



真言摯語

財政司司長陳茂波上周發表疫後首份財政預算案，雖然縮減了一次性派糖紓困措施的規模，但筆者認為，「微甜」的預算案更顯示出本屆政府務實作風，預計今次預算案能在協助紓緩政府面對龐大公共財政壓力的同時，避免本港財政陷入坐食山崩的窘境。

過去兩年，港府分別向全港市民派發5,000元及10,000元電子消費券，以紓解民困，因此可以理解市民對加碼派糖期望甚殷。惟本港走出疫情陰霾後，經濟需要固本培元，財政儲備需回復穩健水平，才能為未來的高質量發展布

局，若一味無節制地派糖，恐令本港陷入高福利社會陷阱，屆時即使財政儲備再豐厚，亦會被龐大公共財政及福利蠶食殆盡，因此在後疫情時代，財政需逐步恢復量入為出的理財原則。

事實上，在過去三年疫情期間，港府為了抗擊疫情和穩定經濟，在公共衛生、保就業和紓民困方面投放了大量的財政資源，使財政儲備由疫情前的逾一萬億元急跌至現時8千多億元，而今個財政年度赤字更接近1,500億元。若繼續加碼派糖，除了令財政缺口持續加大，亦會窒礙了本港疫後發展「追落後」的步伐，錯失發展機會。

要知道，三年疫情拖慢了大灣區發

展的整體進度，隨着本港與內地全面開關，預計大灣區發展將再次進入快車道。廣東省早前已宣布，本年度將投入一萬億元人民幣，推動上千項重點發展項目，當中超過三分之二落在大灣區內的9個節點城市。由此可見，大灣區發展在擺脫疫情後將全面提速，絕不會刻意放慢腳步「等埋」香港，所以香港預留更多的資源謀劃長遠發展大計是適時之策。若本港能積極對接國家發展戰略，在大灣區融合發展過程中發揮自身的優勢，就可以解決過去幾年財政因過度開支所衍生的入不敷支問題，找到「開源」新機遇，等待經濟慢慢回穩，財政盈餘重臨，屆時的「糖」可能會更甜。