

新財案着重保活力穩信心

時評

財政司司長陳茂波昨日發表新一份財政預算案，其中樓股和債券等方面迎來重大利好政策，除了繼續穩固對傳統歐美資金的吸引力，亦致力開拓中東等地區新資金來源，樓市全面撤辣並相應推出按揭逆周期措施，「睇鎊食飯」繼續寬免差餉、薪俸稅和利得稅，打造香港品牌等系列措施，可謂四平八穩，為恢復市民信心，保持經濟活力和謀劃未來發展作出鋪墊。

面對波譎雲詭的國際政經環境，新財案充分考慮本港的城市特色和定位，從金融和地產這兩大稅收行業作為主要

切入點。股市方面，政府致力開拓新資金來源，包括推動在中東上市追蹤香港股票指數基金（ETF）和「一帶一路」沿線國家的金融貿易角色。債市方面，政府將發債1,200億元，包括500億元銀色債券和200億元綠色債券及基礎建設債券，以推動普惠金融及提高市民對基建項目的參與感。

樓市方面，政府即時全面撤辣，昨日起所有住宅物業交易無須再繳付額外印花稅、買家印花稅和新住宅印花稅。更令市場驚喜的是，當局亦適時修訂銀行按揭監管指引，包括調整自用住宅物

業及非住宅物業按揭成數，並暫停實施物業按揭貸款假設利率上升2厘的壓力測試要求等。市場普遍認為此舉可刺激增加樓宇買賣成交量，有利「高才」置業和留港發展，庫房的賣地收入及總印花稅可望大幅增加。

民生方面，面對2023/24年度逾千億的巨額財赤，理財上必須更加審慎，財案「派糖減甜」實屬預料之中，同時加稅方面亦少於市場預期。黑暴之後加上疫情三年，本港猶如一個扭傷腳的行山者，不應加大背囊負重。過去歐洲財務危機亦顯示，在經濟不景時削減政府支出和大幅加

稅，令已受傷的經濟加重負擔是不明智的做法。因此，新財案增撥逾10.9億元加強推動旅遊發展，並為未來3年預留1億元宣傳盛事，兼顧了市民和公共財政的實際情況，是相對「穩陣」的平衡舉措，有助鞏固市民對經濟前景的信心。

正所謂「巧婦難為無米炊」，當局在財政資源相對緊絀的情況下，力所能及兼顧市民生活壓力，布局社會發展長遠，鞏固經濟復甦勢頭，措施方向正確。在開源方面，如何適應新經濟模式對稅制加以完善，全面堵塞稅收流失，仍值得進一步加強研究。

釋放購買力刺激交投 放寬按揭成數停壓測

置業鬆綁

地產界對樓市「撤辣」均表歡迎，相信減低買家稅項負擔，有望刺激需求，有助樓市長遠穩定發展。

業界對全面撤辣回應

- 地產建設商會：有助市場回復健康發展，恢復對港經濟前景信心。修訂按揭逆周期措施，減輕上車負擔。
- 恒地：有助市民置業換樓，吸引更多專才來港置業；息率有望回落，有助樓市長遠穩定發展。
- 會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀：減低稅項負擔刺激需求，推動港經濟動力及信心。
- 中信泰富物業代理董事李肇文：減低換樓及以物業作中長線投資保值成本，令市場健康發展。
- 嘉華營銷及市場策劃總監（香港地產）溫偉明：帶來正面訊息，冀下半年在減息帶動下，樓市「價量復甦」。
- 華懋集團銷售總監封海倫：有助激活樓市換樓鏈，但憂慮高息環境仍影響買家信心。
- 中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑：樓市首季成交按季料增70%，但貨尾量壓力大，料上半年樓價升5%。
- 香港專業地產顧問商會會長蔡志忠：緩和樓價下跌速度，由於尚有近3萬伙新樓待售，發展商需減價促銷，料樓價跌5%至8%。

市場反價/封盤個案

單位	面積 (平方呎)	新叫價/變動
荃德花園B座低層B室	341	封盤
沙田第一城2座中層C室	327	430萬元/ +7.5%
調景嶺都會6座中層D室	633	950萬元/ +6.7%
元朗爾巒1座低層A室	1,271	1,588萬元/ +6.7%
太古城金殿台中層D室	580	930萬元/ +5.7%
粉嶺花都廣場2座低層E室	370	410萬元/ +5.7%

資料來源：中原地產



■ 金管局認為銀行體系風險可控，現時是適當時候放寬樓市逆周期措施。

中通訊

樓市昨日全面「撤辣」，金融管理局即時向銀行發出指引，修訂物業按揭貸款逆周期宏觀審慎監管措施，以及其他相關監管要求。包括調整自用住宅物業及非住宅物業按揭成數，並暫停實施物業按揭貸款假設利率上升2厘的壓力測試要求。分析預期有助釋放市場購買力，刺激交投回升。

金管局總裁余偉文表示，調整有關措施是考慮到多項因素，包括樓價及成交持續向下，以及在銀行體系風險可控下，與減低對市民置業的影響之間取得平衡。

3,000萬以下按揭可借七成

余偉文表示，按現時銀行按揭業務計算，已覆蓋98%的物業按揭，強調銀行仍有充足緩衝防禦潛在風險。

即日起，價值3,000萬元或以下自用住宅按揭成數上限調整至七成，3,500萬元以上上限為六成。此外，非自用住宅按揭成數上限由五成調升至六成。

余偉文指，樓價及成交持續下滑，加上外圍及本地經濟前景面對不明朗因

素，經仔細分析後，在繼續維持銀行體系穩定及確保按揭業務風險得到妥善管理前提下，有空間作出調整。同時，美國加息周期或已進入尾聲，未來一段時間本港按揭再升機會較低，目前是合適時機放寬。

按揭拖欠比率處低水平

此外，金管局副總裁阮國恒稱，過往收緊逆周期措施旨在提升銀行管控風險能力，當樓價下跌，銀行承擔的價值風險亦相應下調，現時是適當時候放寬。

對於樓價下跌導致負資產總數大增，阮國恒重申，作為監管機構，更重視按揭拖欠比率走勢，現時數字仍處於0.08%的低水平，暫不擔心樓市下行會為銀行帶來重大風險。

另一方面，隨着調整樓市逆周期措施，業主即時上調叫價，甚至封盤。

萊坊估價及諮詢部高級董事方耀明表示，調高物業按揭成數上限及暫停壓測，有助釋放市場購買力。刺激成交宗數回升，料住宅及非住宅按揭申請將逐漸增加，改善地產市場氣氛。

至於上調物業發展項目最高融資比率，預期發展商將會更積極發展項目。

■ 地產建設商會執委會主席梁志堅認為，放寬措施有望令樓市止跌。

