



有助豪宅物業市場流轉 不會刺激中小單位炒風

投資移民降門檻 樓價削至3千萬

行政長官李家超昨發表施政報告時表示，將進一步優化俗稱「投資移民」的「新資本投資者入境計劃」。新資本投資者入境人士如購買住宅物業，可算入的投資額維持1,000萬元，但住宅成交價門檻會放寬，由5,000萬元下調至3,000萬元。市場分析認為，措施有助樓價逾3,000萬元豪宅物業在市場流轉，同時不會刺激中小單位炒風。

李家超指，經優化後，如購買非住宅物業可算入額由1,000萬元增至1,500萬元，物業成交價仍不受限制；如購買住宅物業，可算入額維持1,000萬元，但可算入的住宅物業投資會放寬，成交價門檻由5,000萬元下調至3,000萬元。

政府消息人士表示，今次決定並非以樓市為主要考量，主要是回應投資者及業界，為市場提供彈性，同時豐富選擇，故下調住宅物業成交價門檻。強調無論是投資住宅還是非住宅物業，均以資產淨額計算，即不計按揭貸款額。若同時購買非住宅物業和住宅物業，可算入額會以非住宅物業額為準，即1,500萬元。

專家倡引導資金投北都區

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺表示，特區政府連續兩年放寬相關規定，顯示現階段政策取向傾向提振高端住宅與商廈成交，



■特區政府消息人士指，今次決定並非以樓市為主要考量。

路透社

惟不同額度之間的吸引力提升仍屬未知數。若降低住宅門檻，投資者進場成本下降，或加快中高價物業去庫存，但需留意對印花稅收入的壓力，以及可能削弱本地中產家庭換樓能力的風險。

反之，葉文祺認為，提高非住宅投資額上限對中產住宅市場影響較小，但資金可能更集中流向地產市場，與政府期望分散至金融與新興產業的原意存在落差。建議為有關放寬設置條件，以引導資金投向北部都會區或工廈活化等，以兼顧地區均衡，更好配合香港長遠發展方向。

美聯集團行政總裁(住宅)馬泰陽表示，根據該行資料，今年截至9月15日，逾3,000萬元一二手住宅註冊量累計錄1,094宗。預期投資移民買樓新

措施將令全年數字推升至1,600宗，按年增長9%，見近4年新高。到明年更有望挑戰2,000宗，或能創出有紀錄以來的31年新高。

代理料刺激豪宅市場交投

馬泰陽表示，投資移民計劃自2024年3月重啟以來，截至今年8月底已錄1,963宗申請，若與2004年至2015年的年均3,700宗申請量相比，仍有明顯增長空間。值得注意的是，上一次投資移民涉資於住宅物業的金額累計超過420億元，而今次計劃截至今年2月底，雖累計投資逾100億元，但流入樓市金額甚少。相信今次優化措施有助吸引優質投資者，刺激豪宅市場交投。

5招打造國際黃金交易樞紐

特區政府銳意建立大宗商品交易生態圈。新一份施政報告提出5大措施，以加速黃金生態圈發展。行政長官李家超昨表示，已接納「推動黃金市場發展工作小組」建議，由財庫局落實一系列加速建立國際黃金交易市場的措施。

政府消息人士指，目前在港參與黃金倉儲的主要持份者包括機管局、銀行及押運公司等三類；當中機管局現有黃金存量200噸，短期目標增至250噸，長遠希望增至1,000噸。相信未來有空間擴大發展，有信心實現存量目標。

第一是推動機管局及金融機構在港拓展黃金倉儲，以3年超越2,000噸為目標，建造區域黃金儲備樞紐。

第二是推動金商在港建立或擴建精煉廠，並與內地研究在內地進行來料加工，精煉黃金後出口至香港作交易及交割用途。消息人士指，將研究稅務上方便內地進行來料加工後運回香港，而現時金沙原材料主要來自澳洲。有金商表示「有興趣」在港建立或擴建精煉廠，政府會協助物色廠房用地，初步考慮大埔或元朗等工業區。

建立黃金中央清算系統

第三是建立「香港黃金中央清算系統」，為國際標準黃金交易提供高效可信的清算服務，並邀請上海黃金交易所參與，為未來與內地市場互聯互通作

好預備，目標2026年內開展系統試營運。消息人士指，目前本港不少黃金是在場外交易，相信中央清算系統將有助降低交易風險及成本，滿足市場需求。

第四是豐富黃金投資工具，協助發行人發行黃金基金，包括交易所買賣基金(ETF)，同時支持開發新產品，例如代幣化黃金投資產品，以強化整個黃金交易生態圈。

第五是支持業界成立「黃金行業協會」，建立與政府及監管機構的交流平台，加強推廣及吸引「一帶一路」客戶。消息指，未來的協會將吸納來自銀行、金融、金商、黃金交易等成員，讓協會成分多元。

金融與經濟相關措施(部分)

- 成立「內地企業出海專班」招攬內地企業助「出海」
- 11項措施支援中小企，還息不還本安排延長一年
- 推動大宗商品交易，成立大宗商品策略委員會
- 推動總部經濟。推動銀行業設區域總部，內地企業設財資中心
- 擬發行更多人民幣債券，研究以人民幣支付政府開支
- 修例推動保險資金參與基建
- 設立數字資產交易發牌制度
- 優化家族辦公室優惠稅制
- 將與沙特阿拉伯和秘魯等探討簽訂新投資協定
- 制訂優惠政策包，推動產業發展

行政長官李家超昨在施政報告中表示，特區政府不斷強化香港金融體系，把握世界投資者重新配置資產機遇，鞏固香港的國際金融中心地位；同時持續強化股票市場，進一步完善主板上市及結構性產品發行機制。

他表示，本港股票市場保持強勁，恒生指數自年初已上升逾兩成，每日平均成交額接近2,500億元，較去年接近翻倍。新股集資額至8月底累計逾1,300億元，按年多近6倍，位列全球第一。

助中概股回歸香港

本港將研究優化「同股不同權」上市規定；探索縮短股票結算周期至T+1；推動更多海外企業來港第二上市；協助中概股以香港為首選回歸地；推動港股人民幣交易櫃台納入「股票通」南向交易。

此外，金融管理局旗下迅清結算所將會跟港交所合作，研究讓投資者在單一平台，集中管理及抵押股票和債券資產，促成不同「互聯互通」機制聯動，推動使用離岸人民幣國債，作為不同清算所抵押品。金管局將設立新人民幣業務資金安排，向企業提供貿易、日常營運資本支出所需。

另一方面，證監會將會研究由市場建立及營運的債券電子化交易平台可行性。

探索縮短股票結算周期至「T+1」



■本港續強化股票市場，完善主板上市及結構性產品發行機制。