

# 香港與孟加拉簽協定 避免雙重課稅



▲許正宇(右)與孟加拉財政部內部資源組高級秘書長及國家稅務局主席Abu Hena Md. Rahmatul Muneem簽署全面性避免雙重課稅協定。

【大公報訊】財經事務及庫務局局長許正宇昨日代表特區政府，與孟加拉簽署全面性避免雙重課稅協定，其中降低了一些被動收入在孟加拉的預扣稅稅率，有助減低港商在該國投資的稅務成本，促進雙方的經貿發展。連同孟加拉，與香港簽署全面性協定的經濟體數目達到47個。

在香港與孟加拉的全面性協定下，香港公司按照該協定在孟加拉所繳付的稅項，不論直接或以扣除方式繳付，將可根據本港稅例抵免香港就同一筆收入

所徵收的稅項，從而獲雙重課稅寬免。

## 擴充協定網絡 符合市場需要

是次全面性協定提供稅務寬免安排，包括：一、孟加拉向香港居民徵收股息的預扣稅稅率上限為10%或15%（視乎其控股的百分比而定）；及利息、特許權使用費和技術服務費的預扣稅稅率上限為10%；二、香港居民如在孟加拉就國際航運賺取利潤，可就須在孟加拉課稅的有關利潤在當地享有50%的稅項減免。

許正宇表示，在香港目前的協定夥伴中，有15個屬香港20大貿易夥伴，佔香港去年貿易總額超過七成，可見擴充協定網絡的工作，符合香港經濟市場的需要。同時，有29個屬於參與「一帶一路」倡議的稅務管轄區，包括孟加拉。其中，東盟和中東是香港「一帶一路」的重要市場，亦是香港在擴展協定網絡時的重點之一。目前，香港已與6個東盟成員國（分別是文萊、柬埔寨、印尼、馬來西亞、泰國和越南），和4個中東地區國家（分別是科威特、

卡塔爾、沙特阿拉伯和阿拉伯聯合酋長國）簽署全面性協定。

另一方面，特區政府在今年亦爭取得到立法會批准，於稅務局增設了一個首長級常額職位，專責更有策略地拓展全面性協定網絡。

相對香港過往平均每年與2至3個稅務管轄區開展談判，在增加稅務局的首長級支援後，目標是把商討工作的產量翻一番，尤其是把重點放於參與「一帶一路」倡議的稅務管轄區和東盟、中東、中亞、非洲等新興市場。

# 廣深實施「認房不認貸」 刺激換樓

## 分析：其他一線城市料跟隨「金九銀十」旺季有望重臨



廣州

「認房不認貸」詳情	
申請貸款的居民家庭	包括戶籍家庭、非戶籍家庭、單身人士、境外人士、持人才綠卡人士等不屬於法人單位的購房人。戶籍家庭和非戶籍家庭含借款申請人、配偶及共同生活的未成年子女
居民家庭住房套數	已擁有住房套數核算
個人住房信貸政策	居民家庭名下在該市內無住房的，購買普通或非普通商品住房的首付款，按不低於購買首套住房的最低比例執行，不再區分是否有住房貸款紀錄以及住房貸款是否還清，住房貸款利率享受購買首套住房的利率
執行時間	（廣州）8月18日後簽訂個人住房貸款合同的，按新政策執行；（深圳）8月31日起實施

大公報記者盧靜怡整理



深圳



廣州深圳先後落地「認房不認貸」。廣州8月18日後簽訂的個人住房貸款合同，按新政策執行；深圳新政今日執行。專家預計，廣州新盤和二手樓成交量將明顯上漲，這波交投將利好「金九銀十」市況。隨着廣深兩個一線城市政策落地，其他一線城市也會加快政策出台。

大公報記者 盧靜怡

廣州「認房不認貸」政策一出，當地樓市從業者一片歡騰。廣州地產經濟學家鄧浩志表示：「廣州落地「認房不認貸」，是過去3年廣州第一個支持樓市的政策，所以本地從業者十分興奮！」自2020年樓市過熱後，廣州的樓市政策都與「調控」、「打壓」有關，最新政策對當地樓市有提振信心的作用。「認房又認貸」時期，只要有買房紀錄，即使單位已售，仍要按二套房的首付比例和利息計算，上車門檻高很多。新政策釋放這部分買家的需求。

## 廣州中原料住宅成交升20%

廣州中原項目部總經理黃韜認為，新政策對有「賣一買一」需求的置業者非常有效，能改善廣州目前成交慘淡的局面。他預計住宅成交量有明顯增長，幅度或達20%以上，對於即將到來的樓市「金九銀十」帶來利好。

新政公布當天，廣州不少銀行回覆查詢表示，已收到廣州市政府關於廣州

「認房不認貸」的相關通知，目前正內部研究中，將盡快出台行政內政策。

易居研究院研究總監嚴躍進稱，廣州打響全國一線城市「認房不認貸」的第一槍，也是一線城市率先做出政策調整的例子，信號意義非常強。這也會促使其他一線城市加快政策出台，同時說明一線城市政策放鬆是必然的，對全國市場有非常好的預期引導作用。

國家統計局數據顯示，今年7月廣州二手樓價按月跌1%，在一線城市中降幅居首。據克而瑞數據，7月廣州商品房供應54.69萬平米，按年減40%；網簽成交75.83萬平米，下降15.9%。

合富研究院高級分析師吳智傑指出：「自從中央政策風向確定後，廣州買賣雙方都在等待政策落地，近期市場交投可以說是「過分冷靜」，只有盡快落實政策才能打破觀望。」廣州「認房不認貸」是這輪樓市給予買家扶持力度最大的政策。

吳智傑預估，這階段的「市場底

部」有可能在第三季度得到確認。「市場預期持續改善，整體成交水平將擺脫7月中旬以來10萬平米每周的「超跌狀態」，並率先修復至2022年以來每月70萬平米的水平。」他預計，第四季度隨傳統旺季來臨，廣州一二手市場成交有望進一步提高。

## 專家：庫存較多 樓價難漲

黃韜指出，儘管成交量增加，但樓價仍然有不變或繼續走低的可能。他建議開發商和業主趁這波行情盡快賣樓或置換物業。鄧浩志也表示：「廣州乃至全國樓市經歷了較長時間的低迷，現在樓市庫存比較高，即使成交量上去了，目前樓市仍以穩為主。等去庫存一段時間後才合適討論樓價會否上漲。」

鄧浩志認為，「認房不認貸」屬於難得在一線城市落地的政策，估計短期難有更重磅的利好消息出台。政策出台後，其他一線城市應會有一個觀察期，看政策是否奏效再出台下一個措施。

## 代理冀深圳出組合拳 加速樓市回暖

### 加快轉勢

美聯物業全國研究中心總監何倩茹指出，「認房不認貸」政策落地深圳，可以刺激一定的置業需求，但具體數量不好預測。目前的環境下，仍然希望政府推出組合政策，減輕各個階層的買樓負擔，這樣才能更好促進樓市的回暖。

其實，深圳樓價在過去3年經歷如過山車一般的行情，深圳市民的買樓方式已出現變化。據人民銀行深圳市中心支行披露的數據，今年首5個月，中長期貸款累計減少75.67億元（人民幣，下同），至於2022年同期則增加540.96億元，在市況未見顯著好轉下，今年深圳置業者傾向全款買樓；若要貸款的，更願意多付首期。

### 業主提前還款 減供樓壓力

在深圳某互聯網大廠工作的姜先生年薪百萬元，儘管已有一套自住房，但

他仍然在2020年樓市高峰期在南山區購入一套千萬元住宅，每月供款達6萬元。「內地經濟放緩後，樓市也一落千丈，各行各業的收入也受到影響，個人收入也下降了五分之一左右，6萬元的房貸很吃力。」由於對未來預期不樂觀，姜先生選擇拿出一部分存款提前還掉部分房貸，為自己減壓。

中國（深圳）綜合開發研究院研究員宋丁此前就指出，經濟和信心是困擾樓市的兩大因素。政府雖鼓勵老百姓買樓，但樓宇不是一般消費品，3年疫情以及今年經濟形勢未如理想，已令許多人收入減少，加上樓價下滑，在市場「買漲不買跌」的心理下，有錢在手的準買家在觀望，期望市場調整以低價入場，降低置業成本；沒錢的市民更不買。此外，目前許多開發商出現債務問題，令不少人對市場缺乏信心。

大公報記者毛麗娟

## 碧桂園向建滔配股還債 涉資2.7億

### 出招自救

碧桂園(02007)30日還債寬限期將近，持續不斷推出自救舉措。碧桂園昨日開市前宣布，折讓15.4%向建滔集團(00148)配售3.5億股，籌資2.7億元以抵銷付款金額，認購事項將在9月6日或雙方可能書面協定的其他日期完成。碧桂園昨日跌3.3%，收報0.88元。

### 尚欠16億將分期支付

是次配股認購價為每股0.77元，較周三收市價0.91元折讓15.4%。碧桂園表示，認購價由雙方參考市況及股份現行市價，按公平基準釐定及磋商，相信價格公平合理，且認購事項符合該公司及股東的整體利益。配股所得2.7億元

將用作抵銷付款金額，因此碧桂園將不會收取現金所得款項，同時將會使用內部資源結付有關開支。

認購事項完成後，碧桂園根據融資協議欠認購人的償還金額將為16億元，該筆款項將分期支付，最後一期在今年12月。碧桂園董事認為，認購事項有助將部分付款金額資本化並盡量減少現金流出，相信可保留現金資源及減少資本負債水平，從而加強財務狀況。

### 中期虧損529億

碧桂園公布中期業績，期內錄得收入2263.1億元（人民幣，下同），按年增長39.4%，股東應佔虧損達489.3億元（約529億港元），由盈轉虧；不派中期息。減去受限制現金後的現金及現金等價物為1011.2億元，總借貸約2579.1億元，相較去年底下降4.9%，淨借貸比率50.1%。

管理層表示，雖然公司竭盡全力安排境內外融資本息的償付，但受年內銷售額持續惡化與再融資環境疲軟的影響，公司賬面可動用資金持續減少，當前也正承受着階段性的流動壓力。管理層強調，將積極解決問題，堅決不躺平，未來將會確保完成保交樓任務，並且做好銷售，盤活資產，削減不必要的行政管理開支，盡最大努力改善經營性現金流。



▲碧桂園陷入財務危機，不停推出措施還債。

## 廣東規範代理佣金 降服務收費

### 完善市場

為了促進樓市「熱」起來，廣東發文規範佣金費問題。廣東省住房和城鄉建設廳、廣東省市場監督管理局昨發布「關於規範房地產經紀服務的實施意見」。意見提出，房地產經紀機構要合理降低住房買賣和租賃經紀服務費用；鼓勵按照成交價格愈高、服務費率愈低的原則實行分檔定價；引導由交易雙方共同承擔經紀服務費用；房地產經紀機

構不得收取任何未予標明的費用，不得利用虛假或者使人誤解的標價內容和標價方式進行價格欺詐。

### 嚴禁線上線下經紀聯手壟斷

對於近年興起的互聯網中介平台，通知也有進行規範。房地產互聯網平台不得強制要求加入平台的房地產經紀機構實行統一的經紀服務收費標準，不得干預房地產經紀機構自主決定收費標

準。房地產經紀機構、房地產互聯網平台、相關行業組織涉嫌壟斷行為的，市場監管部門依法開展反壟斷調查。

針對佣金貴的問題，珠海此前有中介機構宣布，從9月1日開始實施新的佣金收費制度，買方二手樓佣金只收5000元人民幣。廣州置業者范先生認為，規範佣金費用問題，讓房產中介進行更加規範化，給買家減輕置業壓力。

大公報記者盧靜怡

## 雅居樂中期轉蝕48億 淨負債率升至58.7%

### 內房業績

雅居樂(03383)公布中期業績，上半年收入跌36.8%至200億元（人民幣，下同）；由盈轉虧，股東應佔虧損44.8億元（約48.2億港元），不派中期息。淨負債比率58.7%，較2022年底升1.4個百分點。集團主席兼總裁陳卓林表示，隨着疫情影響消退，中國經濟恢

復，預計下半年有望邁向擴張性增長。上半年雅居樂物業發展的確認銷售收入降50.7%至117.3億元，主要是房地產環境不利，削弱買家信心所致。

集團在79個城市及地區擁有總建築面積3864萬平米的土地儲備，未來繼續深耕大灣區及長三角兩大城市群。管理層認為，現有土儲可滿足銷售需

求，未來以內地市場為發展重點，配以審慎策略拓展海外。

### 現金未夠支付一年到期借款

期內雅居樂現金及銀行存款總額為153.75億元，較去年同期減少4.4%，低於一年內到期的174.5億元銀行借款及其他借款。