

# 內地試點徵收「三穩」政策防大起大落 房產稅正面影響樓市料輕微

上周六(23日)閉幕的第十三屆全國人民代表大會常務委員會第三十一次會議通過決定，授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作，為期五年，市場關注新政策對內房市場的影響。業內人士認為，房地產稅試點的短期心理預期衝擊大於中長期的經濟衝擊，在房地產「三穩」(即穩地價、穩房價、穩預期)政策導向下，監管層並不想見市場從一個極端轉到另一個極端，料房地產稅或向「低稅率」傾斜，對內房市場影響將有限。

●香港文匯報記者 蔡競文、岑健樂



大的決定出台後，新華社報道稱，財政部和稅務總局有關負責人表示，將依照全國人大常委會的授權起草房地產稅試點辦法(草案)，按程序做好試點各項準備工作。市場人士普遍認為，深圳、海南、浙江等地方，可能不會等待房地產稅立法這一漫長過程，就先加入試點範圍。就徵收範圍，市場人士分析，國家可能綜合持有房地產的房產套數、房產面積、房產價值等方面設計出徵收標準以及免徵對象，比如一個家庭僅擁有一套住房、人均居住面積在60平方米以下、房產價值(歷史成交價格或者市場估值)在一定金額內等標準，實行免徵。

## 短期衝擊心理 成交量或跌

內地房地產市場研究機構貝殼研究院認為，在當前限購限貸情況下，房地產稅對需求的影響非常小，房地產稅對交易市場的影響主要通過影響超額住房持有成本影響二手房市場的供應。研究院挑選了部分典型城市進行測算，認為房產稅並不會顯著影響深圳、西安和重慶超額住房持有意願，但會影響濟南、青島和長沙超額住房持有意願。

研究院稱，從滬渝試點經驗來看，短期易對市場預期形成較大衝擊，成交量下滑但價格變化不顯著，但交易量長期由住房供求基本面決定，在供不應求的市場房

產稅影響微乎其微。

## 若持有成本低 無礙房價大勢

粵開證券研究院副院長羅志恒在報告中指出，房地產稅對房價的影響是增加持有成本，理論上會降低投資需求，引發房價下降，但如果持有成本低於房地產預期漲幅，則不改變房價大勢。他認為，房地產稅主要是在短期內影響產權人的心理預期，房地產的價格最終取決於房地產的供需本身，即土地和人口，從中長期看房地產價格要回歸房地產基本本面。

稅率過低無法控制房價，過高則可能衝擊經濟，畢竟房產在中國家庭財富中的佔比達近七成。從本次政策公告措辭看，羅志恒認為政策是為了平穩健康發展，不是讓市場大起大落。諸葛找房運營中心總經理劉光宇亦指出，監管層絕對不會因為出一個政策就讓房價進入萬劫不復之地，從一個極端向另一個極端並不是調控想看到的。

0.5%至1.2%。上海在家庭人均擁有住房60平方米(含)以上的情況下，購買二套房時需要按超過部分總價的70%為稅基繳稅，成交單價在5.5萬元人民幣以上稅率為0.6%，5.5萬元以下稅率為0.4%。

彭博資料顯示，去年內地賣地收入為8.4萬億元人民幣，與主要通過營業稅、個人和企業所得稅等其他來源徵收的10.1萬億元相當。資料顯示，2020年上海房地產稅收入198.7億元人民幣，佔當年上海房地產稅收入3.4%。彭博根據官方數據測算指出，這只佔到上海去年土地轉讓收入的7%左右。

## 估值低殘 內房股不虞再大跌

至於內地開徵房地產稅對內房股的影響，香港股票分析師協會副主席郭思治昨接受香港文匯報訪問時表示，自中國恒大(3333)債務危機事件後，不少內房股已經自高位大幅下跌，部分跌幅甚至達60%至70%，估值已經低殘，因此他認為內地徵收房地產稅會對內房股構成負面影響，但不會構成重大衝擊。

金利豐證券研究部執行董事黃德几昨則表示，內地徵收房地產稅短期內對內房股表現構成壓力，至於內房股的中長線表現，則需要視乎個別內房企業的財政狀況，例如能否達到「三條紅線」的要求，難以一概而論。



## 匯控今年來累升14%

券商	第三季列賬基準 除稅前利潤預測	按年變幅
瑞信	42.17 億美元	+37.2%
美銀證券	41.79 億美元	+35.9%
花旗	41.18 億美元	+34.0%

製表：香港文匯報記者 岑健樂

## 匯控上季最樂觀稅前多賺37%

香港文匯報訊(記者 岑健樂) 匯控(0005)於今日公布第三季業績。綜合多間券商預期，受惠撥備情況改善，匯控今年第三季列賬基準除稅前利潤預測，介乎41.18億美元至42.17億美元，較去年第三季30.74億美元，按年升幅介乎34%至37.2%。由於資本市場波動令非利息收入受影響，內地宏觀經濟增長亦呈放慢走勢，綜合3間券商預期，匯控今年第三季經調整基準除稅前利潤，介乎44.28億美元至50.92億美元，較去年第三季43.04億美元，按年升2.9%至18.3%。

券商預期，匯控今年第三季列賬基準收入，介乎118.52億美元至125.76億美元，較去年第三季119.27億美元，按年下跌0.6%至上升5.4%；中位數則是122.4億美元，按年升2.6%。

## 花旗：未來增長動力受關注

因受資本市場不利環境及本港保險業務影響，花旗發表報告預期，匯控今年第三季經調整基準除稅前利潤為48.61億美元，按年升近13%，大致符合市場預期約49.3億美元，該行估計匯控第三季列賬基準除稅前利潤41.18億美元，按年升34%。普通股權一級資本比率15.5%，優於中期管理

層介乎14%至14.5%指引。雖面臨監管風險，該行料匯控具有30億美元超額資本，估計集團會宣布規模達10億美元的股份回購計劃，顯示對前景信心，重申對其「買入」評級及目標價53元，指投資者將關注回購、未來推動收入增長計劃等。

## 美銀證券：看好非利息收入

美銀證券則預期，該行第三季列賬基準除稅前利潤41.79億美元按年升35.9%，期內非利息收入較強，料列賬基準收入125.76億美元，淨利息收入則有66.79億美元，估計普通股權一級資本比率達15.7%。該行料匯控資本水平強勁，估計將宣布進行5億美元股份回購計劃。

## 或宣布股份回購最多195億

另外，市場估計匯控信貸撥備情況改善，普通股權一級資本比率轉佳，料匯控會宣布進行股份回購，以顯示對前景的信心。綜合數間券商預期，匯控於公布季績時，將同時宣布介乎5億至25億美元(約39億至195億港元)的股份回購計劃，中位數為10億美元。

匯控上周五在港股市平收46.5港幣，ADR則收報46.67港幣，較港股升0.37%。

## 觀望藍籌放榜 港股料整固

香港文匯報訊(記者 岑健樂) 港股本周進藍籌業績期，周內除匯控(0005)之外，還有五大內銀(工行、農行、建行、中行、交行)、港交所(0388)等公布第三季業績；此外，本周美國將公布第三季GDP數據。公司業績及美國經濟數據情況，料將左右大市。

## 匯控內銀業績雖有大驚喜

港股上周五先跌後升，恒指收報26,126點，升109點或0.42%，全周計恒指升795點，連升4周累升1,934點或8%。不過，上周五外圍港股則未能繼續呈強，ADR港股比例指數收報26,004點，跌121點。有分析員預期，匯控與五大內銀股業績不會為市場帶來太大驚喜，恒指短期內將在現水平附近整固，阻力位在26,600點。

美股三大指數上周五個別發展，道指升73點，收報35,677點，標普與納指分別跌4點及跌125點。ADR港股比例指數收報26,004點，跌121點。在美上市恒指成份股普遍下跌，騰訊(0700)ADR折合報502.08港幣，跌1.5%；美團(3690)ADR折合報285.05港幣，跌1.4%；阿里巴巴(9988)ADR折合報172.66港幣，跌1%；港交所ADR折合報479.3港幣，跌0.2%。中國人壽ADR折合報14.09港幣，跌1.1%。

金利豐證券研究部執行董事黃德几昨接受香港文匯報訪問時表示，預期匯控與五大內銀股業績不會為市場帶來太大驚喜，恒指短期內將在現水平附近整固，阻力位在26,600點。

## 大市成交未配合 動力不足

香港股票分析師協會副主席郭思治昨則表示，大市處於急升後高台消化及整固中，同時值得留意的是大市成交金額一直略偏低，上周五只有約1,200億元，在動力不配合下，暫欠缺再上推的氣氛，預料短期內恒指沒有太大變化，將在26,000點左右進行期結算。另外，他表示注意到近期有資金重新流入舊經濟股，因此若匯控今日公布的季績表現良好，加上派息政策吸引，他預期匯控股價或可上試48元，甚至50元。

## 投資市場近期留意事項

- 內地部分地區開展房地產稅改革試點工作
- 本周港股進藍籌業績期，匯控、五大內銀與港交所公布第三季業績
- 中美關係最新發展
- 恒大債務危機最新發展
- 美國公布第三季GDP數據
- 歐洲與日本央行議息
- 香港、內地與環球新冠肺炎疫情最新發展

製表：香港文匯報記者 岑健樂

## 擬本周公布第三季業績主要公司

日期	公司	上周五收(元)	變幅(%)
25/10(一)	匯控(0005)	46.50	平收
27/10(三)	港交所(0388)	480.00	-0.29
27/10(三)	中國平安(2318)	62.65	-0.16
28/10(四)	農行(1288)	2.70	+0.75
28/10(四)	比亞迪(1211)	295.40	+4.75
28/10(四)	中國人壽(2628)	14.24	-0.28
28/10(四)	中石油(0857)	3.90	-3.70
28/10(四)	中石化(0386)	3.87	-1.78
29/10(五)	中行(3988)	2.77	+0.36
29/10(五)	交行(3328)	4.70	-0.21
29/10(五)	中銀香港(2388)	24.95	-0.20
29/10(五)	建行(0939)	5.43	-0.55
29/10(五)	工行(1398)	4.35	-0.46

## 耀才：美收水機會大 銀行股受惠



●許澤彬(左)稱，中國中免及商湯科技料成第四季的新股亮點。旁為陳偉明。

香港文匯報訊(記者 蔡競文) 耀才證券(1428)於剛過去的周六舉辦「第四季環球投資先機論壇」講座，一眾嘉賓分享對投資市場最新看法，為投資者做策略部署提供參考。耀才證券執行董事兼行政總裁許澤彬預期，隨着內地的監管政策風暴緩和，基金年尾開始粉飾櫥窗，恒指第四季將會喘定；該行銷售部高級經理陳偉明則認為，美國收水機會大增，建議減持ATMXJ並換馬銀行股。

許澤彬在講座上表示，大市自踏入下半年起，受一連串政策風險影響，走勢一直反覆向下，其中多項政策尤令科技股、教育股、醫藥股、濠賭股等備受壓力，再加上中國恒大(3333)的債務危機引發骨牌效應，拖累了內房、內銀、物管等板塊的表現，令淡大市因素揮之不去，導致市場氣氛變得更審慎，沽壓也較沉重。

在大市去向未明下，新股市場亦難以獨善其身。許澤彬補充，自第三季起至本月20日，新股市場共錄得31宗新股上市，其平均累積表現錄得6.3%的跌幅，當中有18隻(約58%)已跌穿招

股價。另外，31隻新股中，12隻(約39%)屬醫療及生物科技板塊，惟在大市表現及市場信心大受打擊下，此板塊的半新股認購反應大不如前，而上市後表現亦未如理想，其平均首日表現僅微升1.88%，平均累積表現則下跌14.15%，與一眾於去年第四季和本年首季上市之醫療及生物科技股相比，表現可謂大相逕庭。

## 粉飾櫥窗 港股本季料喘定

許澤彬認為，若港股已在24,000水平見底，隨着內地對行業的監管風暴緩和，以及基金年尾粉飾櫥窗工作開始進行，港股第四季走勢應該可以喘定，由於科技及物管股已沉睡多時，有望在此季狀態回勇，成功扭轉跌勢。他又指，若港股日均成交金額升至約2,000億元左右，新股市場才「有運行」。另外，許澤彬指出，中國中免及商湯科技料成第四季的新股亮點，投資者可多加留意。

## 債息升不利科技新經濟股

陳偉明則表示，隨着美國通脹持續高企，聯儲局下月議息時宣布收水機會大增，支持美股上升的重要因素亦即將消失，美股有機會因此而出現顯著調整，未來資金或由美股流入大落後的A股及港股。一旦收水開始，加息步伐漸近，債息向上，不利科技及新經濟板塊，如持有ATMXJ，即阿里巴巴(9988)、騰訊(0700)、美團(3690)、小米(1810)、京東(9618)，建議趁這次科網股急升，利用期權策略沽出備兌認購期權(Covered Call)，趁機減持換馬。相反，當加息步伐開始，加上本地經濟逐漸復甦，傳統銀行板塊料成為未來穩步上升之選，建議逢回吐分注吸納Short Put接貨。

出席講座的嘉賓還包括中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊大量教授、紀惠集團副主席及行政總裁湯文亮博士等。