

專家贊成房地產稅利經濟平衡發展

瑞銀汪濤：擴張超級周期已過 有需要調整

由香港有限合伙基金協會、大文集團及投資推廣署合辦的首屆「維港論壇」，昨日於投資推廣署舉行。投資推廣署金融科技主管梁瀚璟、香港有限合伙基金協會創會會長李鷹及多位經濟學家出席了論壇。上周六人大決定授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作一事，成為昨日嘉賓關注的焦點，多位經濟學家都就此抒發己見，大家都不約而同地表示，內地推出房地產稅，將有助於調整經濟結構，避免內地經濟發展過度依賴房地產。

●香港文匯報記者 岑健樂



▶瑞銀亞洲經濟研究主管暨首席中國經濟學家汪濤認為，內地推出房地產稅，不代表內地政府對房地產行業的政策突然收緊。

◀交銀國際研究部主管及首席策略師洪灝表示，內地人口將持續老化，近年投資房地產的回報已經較十多年、二十年前為低。



●野村證券首席中國經濟學家陸挺表示，內房行業調控、出口增長受壓、新冠疫情反覆，加上能耗雙控，預期經濟增長進一步放緩。



●香港有限合伙基金協會創會會長李鷹表示，香港金融業發展機遇無處不在。

野村證券首席中國經濟學家陸挺昨於論壇上表示，房地產行業是對內地GDP貢獻最大的一個行業，但該行業同時佔據了中國銀行貸款存量的28%，而且一些房地產企業採取高槓桿操作，存在風險，因此早前內地監管當局對商業銀行房地產貸款劃下「兩道紅線」，避免內地信貸過度投放於房地產。而此次內地推出房地產稅，將有助於調整經濟結構，可避免內地經濟發展過度依賴房地產行業，有利內地經濟更健康地發展。

瑞銀亞洲經濟研究主管暨首席中國經濟學家汪濤則認為，內地推出房地產稅，不代表內地政府對房地產行業的政策突然收緊，因為內地政府只是希望房地產行業更穩健地發展，避免出現非常激烈的變化，影響內地經濟發展。她續指，隨着內地城鎮化速度放緩，人口逐漸老化，合適購房年齡人士將會下降，加上單人戶家庭有上升趨勢，她認為內地房地產行業擴張的超級周期已經過去，但對比外國，內地居民配置樓房的比例已經非常高，因此有需要進行政策調整。

需拓資產管理行業增投資選擇

汪濤續指，為優化內地居民的資產配置組合，內地需要進一步發展資產管理行業，為內地居民提供更多的投資選擇，避免過度依賴房地產與銀行存款。

交銀洪灝：資金或流入股市

交銀國際研究部主管及首席策略師洪灝也表示，內地人口將持續老化，近年投資房地產的回報已經較十多年、二十年前為低，而內地推出房地產稅，避免令過多資金流入內地房地產行業，令內地經濟更健康地發展，影響相當深遠。他預期部分資金或轉往投資股市，但希望不會因此重演2015年上證綜合指數突然暴升逾5,000點，之後股市泡沫爆破的一幕，為內地金融市場與經濟發展帶來波動。

另一方面，陸挺昨表示，由於內地對房地產行業調控，出口增長因境外經濟體選擇「與病毒共存」策略而有下行壓力，近日出現多宗本土新冠疫情病例，加上內地推動「能耗雙控」，出現拉開限電的情況，因此他預期今季內地經濟增長將進一步放緩至3%，至於明年內地GDP將增長4.5%至5%。

李鷹：設學術及金融科技委員會抓緊發展機遇

香港文匯報訊（記者 周曉菁）香港有限合伙基金協會昨日正式設立學術委員會和金融科技委員會，香港有限合伙基金協會創會會長李鷹於致辭時表示，香港金融業發展機遇無處不在，從「十四五」規劃到「粵港澳大灣區規劃綱要」，從「前海方案」出爐到跨境理財通落地，整個香江蘊藏着無限潛力，如何抓住這些機遇，也正是兩個委員會的職責所在。

他介紹，學術委員會是建設智庫型協會的重要舉措，委員會包含香港主流金融機構最重要的一批首席經濟學家、首席策略師，他們的觀點對決策部門和投資界有重要的影響力。協會學術委員會委員包括工銀國際首席經濟學家程實、交銀國際研究部主管洪灝、瑞銀亞洲經濟研究主管暨首席中國經濟學家汪濤、野村首席中國經濟學家陸挺、中銀香港首席經濟學家鄂志寰等人。

促進金融機構與企業合作

此外，金融科技委員會將成為聯通協會金融服務業為主的會員群體，與創新型企業之間的重要橋樑。金融科技委員會成立之日起，將拓寬會員範

圍，積極引進金融科技及相關領域的創業機構為會員，把投資融資兩者結合在協會的各類活動當中，希望能夠讓交流和碰撞成爲一種常態。金融科技委員會委員包括HKbitEX首席戰略官盧廷匡、亞銀金融集團主席溫鈺淮、德勤中國合夥人呂志宏等。

李鷹指出，協會自今年7月29日成立以來，已經從14家會員單位發展成有近百家機構會員。會員以共同推進香港有限合伙基金結構作為結緣支持，繁榮香港私募股權投資行業作為發展方向，致力廣泛聯絡內地與香港的同類協會組織、政府管理部門，包括高校和科研機構，逐步構建以落地香港、繁榮香港為基礎的，囊括各類創業精英、財經智囊、行業翹楚，投資與資管機構、商業銀行、法律會計服務機構的充滿活力的協會。

投推署力吸全球金融科技企業

同場，投資推廣署金融科技主管梁瀚璟亦發言稱，旗下金融科技團隊就打造了Fast Track計劃，吸引全球的金金融科技企業參加，以尋找各地的優質項目，幫助他們籌集資金，期待未來能吸引更多領域的科創企業參加。

史美倫：香港有望成亞洲綠色金融中心

香港文匯報訊（記者 莊程敏）行政會議成員、港交所（0388）主席史美倫昨在一個論壇上致辭時表示，內地近年發展綠色金融步伐明顯加快，香港有望把握機遇，發展成亞洲綠色金融中心。綠色金融仍有大量工作需要籌備，例如制定全球共同綠色標準、共同推動可靠的環境、社會和企業管治(ESG)資訊披露，並配合行政長官林鄭月娥在施政報告中提出，探討本港成為區域碳交易中心。史美倫又強調要杜絕「洗綠」或

「漂綠」行為，她解釋：「即說就說是綠色，其實不是真的綠色，所以需要一個國際共同標準、名稱，大家才能有正確的比較。」

港六成投資者冀投資相關產品

史美倫引述基金公司調查指，本港59%受訪投資者希望投資可持續產品，但目前未有足夠產品，因此認為綠色金融大有所為。本港作為國家及亞洲國際金融中心，一定要擔當重要角色。史美

倫早前指出，會透過修改《上市規則》推出ESG報告指引及培訓，港交所亦會為可持續發展的企業及項目提供融資支持。她又稱，上半年已有逾40隻綠色及ESG相關債券在港交所上市，數目已超過去年總量。

兩批綠色債券發行反應佳

事實上，香港近年在綠色金融方面已取得明顯的成績，香港政府分別於2019及2021年發行了兩批綠色債券，均獲得

市場的熱烈追捧，其中首批綠債獲得超額認購逾3倍，而今年第二批綠債，三個不同年期的債券更進一步獲得5至7倍的超額認購，反映投資者對這類別產品具較高的認可度。財政司司長陳茂波早前在一個公開論壇中表示，正籌備在本財政年度發行綠色零售債券，全力推動全民參與和支持，進一步把低碳經濟理念擴展至社區不同層面。同時他料在未來5年因應市場情況，會再發行合共約1,755億港元的綠色債券。

程實：數字經濟正全速進化

香港文匯報訊（記者 周曉菁）工銀國際首席經濟學家程實昨於論壇發言指，全球數字經濟佔據全球GDP的比重已經達到40%以上，幾乎已經是實體經濟的「半壁江山」，無論是私人領域虛擬貨幣的崛起，抑或公共領域中央銀行數字貨幣(CBDC)的迭代，都表明數字經濟正在全速進化之中。

各地進行CBDC試點工作

程實指出，在疫情影響之下，全球各國央行在推進CBDC方面的態度發生了根本性的扭轉。數據顯示，2018年65家主要央行中，只有16家認可貨幣向CBDC方向發展，到2020年時已上升到56家，目前幾乎全球央行都在進行CBDC試點工作。不可否認，數字貨幣是大勢所趨，CBDC會逐漸從虛擬走向現實。

他還展望，明年北京冬奧會舉辦之時，將會是中國數字人民幣(DCEP)的關鍵時刻。人民銀行積極推進數字人民幣的冬奧場景試點，加快推動DCEP試點工作實現場景全覆蓋，屆時DCEP正式落地，將會為財富管理帶來新機會，激發數字經濟新活力，或許也將會標誌着正式進入「二進制時代」。

啟德MONACO ONE 料季內開售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）第四季新盤魚貫登場，會德豐地產旗下啟德沐泰街10號住宅命名為MONACO ONE，會德豐地產常務董事黃光耀指，MONACO ONE仍在待批預售樓花，冀短期獲批，有望第四季推售，料為會德豐本年壓軸項目，定價將參考毗鄰的系內MONACO及GRAND MONACO。

海茵莊園累收3000票

黃光耀稱，MONACO ONE提供492伙，標準單位實用面積320方呎至670方呎，主打中小型單位，其中一房至兩房佔八成，吸引首置人士和小家庭，項目關鍵日期為2023年3月。會德豐地產總經理(市務)陳惠慈指，MONACO ONE名稱令人聯想到摩納哥最受歡迎的運動F1賽車，並承接同系毗鄰項目的名稱，以產生協同效應。而項目單位有維港景、雙池景及啟德河的景觀。會德豐地產總經理(業務拓展)楊偉銘指，該項目距離鄰近港鐵站僅有6分鐘步程。他又指，集團旗下項目今年累售約1,377個單位，套現約250億元。

九龍建業(市務及銷售部)高級市務經理



鄭子宏表示，將軍澳海茵莊園至今錄1.3萬個參觀示範單位人次，預計至昨日累收約3,000票，以首批312伙計算，超額8.6倍。九龍建業(市務及銷售部)高級銷售經理陳淑芬指，項目將於日內加推不少於156伙，料本週六首輪銷售，有機會將首張價單及2號價單的單位一併推售。



中原按揭及經絡按揭為該盤買家提供「低息高成數按揭計劃」，中原按揭董事總經理王美鳳指出，是次優惠按息低至H加1.3厘，以10月份平均的1個月拆息0.06厘計算，實際息率為1.36厘，按揭年期達30年。買家可選用是次置抵按揭優

惠，並透過按揭計劃申請高達九成按揭。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑估計10月份一手成交量可達2,500宗，成為近一年新高。

恒基地產旗下啟德The Henley III於本週五發售81伙，實用面積229至778方呎，折實平均呎價28,672元，折實價587.48萬至2,492.23萬元，折實呎價24,188至33,385元。

豪客3.86億掃兩伙半山豪宅

新盤成交方面，長實於半山波老道21 BORRETT ROAD昨日獲同一組買家透

過招標以約3.86億元連掃2伙(連3個車位)，分別是22樓3號室及5號室兩個相連單位。根據成交記錄顯示，波老道21 BORRETT ROAD 22樓3號室成交價達2億元，呎價約91,199元。至於22樓5號室以約1.86億元成交，呎價約85,872元。

何文田瀚名呎價4.1萬破頂

嘉里建設旗下何文田瀚名以8,300萬元沽出一伙頂層單位，呎價41,708元，成交價及呎價均錄項目新高。新世界旗下清水灣傲瀾以8,109萬元沽出一伙花園特色戶，實用面積3,192平方呎，四房四套房間隔，連附有私人泳池及花園，呎價25,404元。恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，上水高爾夫、御苑昨以招標型式售出頂層特色戶，成交單位為2座28樓A室，4房間隔連泳池，單位實用面積1,803平方呎，連平台304平方呎及天台1,120平方呎，售價5,300萬元，成交呎價29,395元，呎價創項目新高，售價創分層戶新高。同日亦售出5座9樓B室，單位實用面積960平方呎，3房間隔，售價逾1,413.7萬元，成交呎價14,727元。

新盤打交事件 違規代理將受處分

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中洲置業沙田星凱·堤岸日前售樓處出現打交事件，市傳因揀樓安排出現不公平現象，引發兩方地產代理口角及動武，甚至要報警才能平息事件。香港文匯報向一手住宅物業銷售監管局查詢，局方指「曾派員巡查該發展項目的銷售處，並曾接獲有關銷售安排的投訴，如發現任何涉嫌違反《條例》的情況，會作出跟進調查。」

地產代理監管局(地監局)亦表示非常關注有關事件，已向警方及有關發展商了解事件作出跟進。局方昨日進一步回應，由於銷售點及安排均屬於發展商的決定，地監局會和有關發展商跟進，希望有關銷售安排能有所改善，避免再次發生類似事件。局方重申，地產代理從業員必須自律，其公司亦必須為其員工的不當行為負責，地監局會對被證實違規的代理進行處分。而若果持牌人因觸犯涉及暴力的罪行而被定罪，其牌照不但會被撤銷，並於5年內不會獲重新發牌。倘若有關人士沒有牌照，其牌照申請亦會於5年內不會獲批，僱用他們的地產代理公司亦有機會被處分。