

政策紅包頻發提振第四季樓市



樓市解碼

今次國慶黃金周，內地樓市迎來多項重磅政策紅利，財政部、央行、銀保監會等多部門相繼發布提振樓市大招，包括換房可退個稅、階段性放寬部分城市首套住房貸款利率下限、下調首套個人住房公積金貸款利率等。分析人士認為，這些接踵而至的政策均為提振市場，尤其是四季度交易行情，預計節後數據可初步驗證政策效果。

◆香港文匯報記者
孔雯瓊 上海報道



◆內地連發三條重磅樓市支持政策，包括首套房商貸利率下限放寬、首套房公積金貸款利率下調，及換房退稅政策。圖為福建一處樓盤。

近期國家層面支持房地產市場政策

- 9月30日** 財政部發布《關於支持居民換購住房有關個人所得稅政策的公告》，明確對居民出售自有住房並1年內購房的售房已繳個稅予以退稅優惠。
- 9月30日** 中國人民銀行決定下調首套個人住房公積金貸款利率。
- 9月29日** 人行和銀保監會發布《階段性放寬部分城市首套住房貸款利率下限》政策。
- 9月27日** 國務院常務會議召開，會議對工程質量保證金落實了緩繳政策，其對於進一步降低建造企業成本、推進保交樓工作等具有積極的作用。
- 8月31日** 國務院常務會議召開，其中，針對房地產方面，特別指出了支持剛性和改善性住房需求，地方要「一城一策」用好政策工具箱，靈活運用階段性信貸政策和保交樓專項借款。
- 8月12日** 銀保監會舉行通氣會，會上表示做好具備條件的信貸投放，千方百計推動「保交樓」。

整理：香港文匯報記者 孔雯瓊

9月30日，財政部發布《關於支持居民換購住房有關個人所得稅政策的公告》指出，自2022年10月1日至2023年12月31日，對出售自有住房並在現住房出售後1年內在市場重新購買住房的納稅人，對其出售現住房已繳納的個人所得稅予以退稅優惠。

其中，新購住房金額大於或等於現住房轉讓金額的，全部退還已繳納的個人所得稅；新購住房金額小於現住房轉讓金額的，按新購住房金額佔現住房轉讓金額的比例退還出售現住房已繳納的個人所得稅。公告同時明確，現住房轉讓金額為該房屋轉讓的市場成交價格。新購住房為新房的，購房金額為納稅人在住房城鄉建設部門網籤備案的購房合同中註明的成交價格；新購住房為二手房的，購房金額為房屋的成交價格。

換房可退個稅 減少負擔

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進向香港文匯報記者表示，「這是本輪房地產降溫周期中財政部首個財稅大招，信號意義非常強。」他指出，政策總結起來即是「換房可退個稅」，即個稅成本可以減免。「房地產政策自去年9月份放鬆以來，總體上是金融政策放鬆為主，而財政部層級的政策並沒有動作。所以此次政策開啟了政策穩樓市的新方向，即財稅部門出手了。」

嚴躍進說，個稅政策影響房東和購

房者的成本，他舉例指出，「各地實際層面看，個稅的稅率大約是房價的2%。如果對於500萬元（人民幣，下同）的房子而言，過去需要繳納10萬元的個稅。那麼按現在這個政策，房東就不需要繳納。實際過程中，過去房東會讓購房者繳納，那麼按這個角度說，相當於購房者可以減少這部分的支出。」

房貸利率進一步降低

和財政部同一日出台的政策，還包括人民銀行決定下調首套個人住房公積金貸款利率。央行官網9月30日發布公告，明確自2022年10月1日起下調首套個人住房公積金貸款利率0.15個百分點，5年以下（含5年）和5年以上利率分別調整為2.6%和3.1%。第二套個人住房公積金貸款利率政策保持不變，即5年以下（含5年）和5年以上利率分別不低於3.025%和3.575%。嚴躍進認為，公積金貸款的利率進一步下調，落實了更為寬鬆的政策導向，對於剛需購房者進一步降低貸款利率等具有積極的作用。

在此前一日的9月29日，央行和銀保監會發布《階段性放寬部分城市首套住房貸款利率下限》政策，決定階段性調整差別化住房信貸政策。符合條件的城市政府，可自主決定在2022年底前階段性維持、下調或取消當地新發放首套住房貸款利率下限。中國《金融時報》引述招聯金融首席研究

員董希淼認為，對個人住房貸款，應進一步加大差別化住房信貸政策實施力度，加快採取下調首付比例、取消「認房又認貸」、降低貸款利率等措施進行優化。

促內銀支持樓市融資

另外，彭博社引述知情人士稱，人行和銀保監會近期指示包括建設銀行和工商銀行在內的六家國有大型商業銀行，在今年內為房地產領域提供融資支持，每家增加額不少於1,000億元，合共至少6,000億元，以維護房地產市場的穩定健康發展，提供資金的形式可包括按揭、開發貸、購買房地產開發商發行的債券等。彭博根據人民銀行數據指出，增加額幾乎等同今年上半年人民幣房地產貸款餘額的增加數6,685億元。

嚴躍進告訴香港文匯報記者，「此次政策在此前房貸利率下限下調20個基點的基礎上，允許下調的基點更大，或者說允許在4.1%的利率的基礎上進一步下調。今年三季度房地產市場行情較為疲軟，頗受高層關注。政策出台，勢必使得銀行的自主權增大，四季度將迎來新一輪房貸降息潮，有助於降低房貸成本和提振市場交易行情。」嚴躍進稱，房貸利率下限放寬、下調公積金貸款利率和換房可退個稅三個政策一起，形成了9月底三個穩樓市大招，對於四季度房地產市場行情的提振會比較顯著。

整體市場趨勢未變

剛過去的9月，傳統樓市旺季之一的「金九」並未出現，僅有小部分熱度城市出現「金九」成色。多數城市持續疲軟。有機構預測，接下來鬆綁政策有望持續，但各地的表現不會一致，部分熱點城市會企穩甚至有熱度，但多數城市會繼續探底。

滬新房市場兌現「金九」

據克而瑞數據顯示，9月27個重點城市預估成交面積約1,413萬平方米，環比上月持平，與去年同期則下降25%。其中，二三線城市總成交僅1,100萬平方米，環比下降3%，同比降32%。但具體到個別城市，仍有小部分可稱得上「金九」。據上海中原地產數據顯示，截至到9月29日，上海新房住宅成交面積為112.8萬平方米，通常月末最後一天還會衝刺，預計超過8月的114萬平方米不成問題。以上海正常交易區間來看，上述數據已經超出上限，屬於「活躍」範疇，因此上海新房市場「金九」得以兌現，若滬樓市韌性依舊強勁，十月成交還會維持在80萬平方米以上。

不過多數城市仍處在樓市疲軟狀態，甚至網傳廣州某樓盤因滯銷，請來道士作法。從眾多社交媒體平台上流出的照片來看，一名道長率領徒弟共三人在售楼中心現場開壇作法，希望打破項目銷售冰冷現狀。此種大張旗鼓的

做法被網友調侃為「賣房的盡頭是玄學」。

多數城市樓價仍向下

據中指研究院發布的報告，9月百城新建住宅平均價格為16,200元(人民幣，下同)/平方米，環比跌0.02%，已連續三個月下跌；同比漲0.15%，漲幅較8月收窄0.17個百分點。百城二手住宅平均價格為15,970元/平方米，環比下跌0.13%，已連續五個月下跌，且跌幅逐步擴大；同比跌0.39%，跌幅較8月擴大0.27個百分點。

對於接下來的「銀十」，市場普遍認為國慶假日前的三大重磅政策有利修復市場，但每個城市表現也不會相同。克而瑞研究中心預計，上海、杭州等市場熱度有望慣性延續，廣州、深圳、蘇州等一線及強二線城市市場或將持續修復，弱二線城市也有望穩住，多數三四線城市或將艱難探底。中指研究院也預計，隨著寬鬆政策持續發力，預計四季度部分熱點城市樓市或將逐步企穩。

2022年1-9月TOP5銷售權益榜

排名	企業	權益額 (億元人民幣)
1	碧桂園	2757.4
2	保利發展	2145.2
3	萬科地產	2034.1
4	中海地產	1892.2
5	華潤置地	1382.4

來源：克而瑞研究中心

投資理財

玄學股市



岑智勇
百惠證券策略師

寒露之後吃喝玩樂

經濟股市拋諸腦後

近日各地政府都紛紛放寬檢疫措施，務求可以增加人員來往，以帶動經濟發展。日本將從10月11日(壬寅年 庚戌月 丁酉日)起進一步放寬入境管制措施，並將允許個人前往日本自由、取消每日海外入境旅客的人數上限，以及恢復免簽證入境。香港特區政府亦宣布，從9月26日起(壬寅年 己酉月 壬午日)起，海外或台灣從機場抵港人士，檢疫安排由現時的「3+4」改為「0+3」，並取消旅客在登機前要提交核酸檢測陰性證明的要求，改為以快測取代。此外，香港的防疫抗疫措施將會在10月6日(壬寅年 己酉月 壬辰日)起放寬。

投資者都憧憬上述措施有望拉動經濟，但從玄學角度看，或有另一番見解。參考香港天文台資料，寒露的時間為2022年10月8日15:22，其八字為壬寅年 庚戌月 甲午日 壬申時，甲木日元，自助午火為傷官，月柱庚金為七殺，戌土為偏財，年柱壬水為偏印，寅木為比肩；時柱壬水為偏印，申金為七殺。甲木生於戌月，偏向身弱，要以印(水)及比肩(木)為用。此造地支申戌拱酉(官殺)，另外地支寅午戌三合火局(食傷)，惟兩者(金及火)都非此造用神。此造食旺強，但由於戌土(財)被合，使食傷無財可生，即未能帶動財運。筆者估計，吃喝玩樂會是這個月的主題，但代價是人人不事生產，不利財運。

年內皆需注意風險

另一方面，誠如上期本欄提到，在聯儲局大手加息後，各行各業都會對資金需求大增。近日美匯指數獨強，從不少板塊吸走資金。另一方面，筆者近日在視頻(<https://youtu.be/P4K8018Vp30>)重申對今年走勢的看法，並建議投資者在今年餘下時間，都要注意風險。

(筆者為香港證監會持牌人士，不持有上述股份)

「保單分拆」助減輕海外稅務負擔

銀髮理財



近年海外移居話題成城中熱話，不少港人熱門退休移居國家如澳洲、加拿大、英國等高稅國家都採取全球徵稅，港人在該些國家以外的收入和資產都需要課稅，計好稅務支出是一大課題，亦可助移民高稅區人士減輕部分稅務負擔。因此，讓本欄為讀者們分享「保單分拆」的相關資訊，利用「分拆保單」的靈活度，輕鬆達至節稅、財富傳承。

何謂「保單分拆」？「保單分拆」是指從原有的一張保單中分拆出部分或全部退保價值至全新獨立的保單。而新分拆出的保單持有人既可以是原有的保單持有人，也可以是指定其他家庭成員。這種保單分拆功能近年在本地保險市場日漸盛行，對有意移居海外的港人來說除了在財富規劃上多了一類回報穩健的產品可選擇外，在稅務、資產傳承等角度，更有意想不到的用途。

英、美、澳、加等港人的熱門移居地，保險產品和其他資產一樣，增值的部分都需要繳納利息稅。但保險產品的「收益」在提取前都不需被徵稅，分紅及利息可以免稅滾存，這相對其他資產如物業、股票等，於持有及買賣時均需繳納稅

款，保險產品的可延稅特性，使財富能更有效地滾存增值。而該些高稅地區的入息稅，基本上都是採取「階梯式」稅制，劃分不同的稅階，收入愈高，相應稅階的稅率也愈高。

保單節稅延稅合理化

各國地方均有不同的稅制，例如英國稅例是允許保單持有人每年提取保單本金的5%而暫時不需要報稅，直至每一年總提取金額累積到100%時才需要報稅，當保單持有人投保若干年後，便可每年提取5%金額作移民後生活開支且該筆款項無需繳稅。此外，每年5%提取金額是可累積的，假設當年未有提取的話，便可累積至下年一併提取並毋須報稅，如此類推。往後亦



◆澳洲、加拿大、英國等國採取全球徵稅，計好稅務支出是海外移居的一大課題。圖為加拿大溫哥華一家超市。

資料圖片

可以「保單分拆」的形式將部分保單「收益」分布到其他成員身上，分散出的小保單再可以選擇部分/整體退保。此舉可以有效用盡各家庭成員的個人免稅額以降低稅率稅階達至有效節稅。

成本低傳承財富方式

當傳承物業或股票等資產給下一代時，即使沒有買賣該些資產，但在很多國家都已經會被「視作銷售」，或有機會就增值的部分徵收稅項，變相對財富傳承的能效打了折扣。而另一方面，保單的回報只要當刻仍未被提取，就不會被徵稅，故可以把保單以分拆形式轉贈

給家人，此方法可以令傳承的整筆資產完好保留予下一代，而新分拆的保單持有人亦可按個人資金需要或配合個人稅階靈活去使用資金，以減低稅務成本，最大化地保留財富。

隨着消費者行為、需求及偏好改變，近年來保險產品亦趨向多元化及創新，而「保單分拆」功能正可滿足客戶不時變化的經濟需要。溫馨提示，投保前須了解自己的實際儲蓄需要、供款能力和財務狀況等，並參詳各產品的保障範圍及保費，從而選擇適合自己的儲蓄保險產品。有興趣進一步了解的讀者，建議向專業理財或保險顧問查詢。