

# 美通脹加息憂慮升溫 港股6日累跌1697點

# 港傳減辣引才 地產股逆市升

◆彭博昨引述知情人士透露，香港擬放寬非居民置業者的15%印花稅。若消息屬實，或牽動萬計物業買賣。 資料圖片

彭博社昨日引述消息人士稱，香港特區政府擬放寬非居民置業者15%印花稅，以吸引人才來港。消息刺激本地地產股逆市上升。其中，新地(0016)升2.7%，新世界發展(0017)升2.2%。不過，美聯儲議息會議紀錄顯示美國通脹下降速度比預期慢，預計將繼續加息，經濟將放緩。美息憂慮拖累港股昨連跌第6日，累跌1,697點。恒指昨收報16,389點，跌311點或1.87%，成交亦縮至約850億元。

◆香港文匯報記者 周紹基

## 在港買樓須支付「辣稅」一覽

購買單位人士	需支付樓宇辣稅	稅率
非香港永久性居民/公司	買家印花稅(BSD)、新從價印花稅	劃一各付樓價15%
首次置業或換樓* 香港永久性居民	舊從價印花稅	樓價200萬元內，付100元；樓價逾200萬元，付1.5%至4.25%
已有物業香港永久性居民	新從價印花稅	劃一付樓價15%
以上人士3年內轉售單位須再支付交易額10%至20%額外印花稅(SSD) 半年內易手為20%；半年至1年內為15%；1年至3年內為10%		

\*換樓人士12個月內賣出舊有物業，可退回多支付的印花稅款  
註：稅項細節及適用範圍，須再詳閱稅務局資訊 製表：記者 顏倫樂

## 減辣不減辣兩面睇



◆謝偉銓認為，如「減辣」只是從某個行業的利益出發，相信難以獲得大多數市民支持。



◆何灝生說，現時樓市已被扭曲，完全不健康，老早應該「撤辣」。



◆鄧廣榮認為，「辣招」阻礙二手樓成交，是時候廢除，防止樓價斷崖式下跌。

### 特稿

昨有外電消息指，政府為吸引人才而考慮寬減部分樓市「辣招」。事實上，今年樓市持續下行，中原城市領先指數(CCL)累跌超過一成，地產業界早已呼籲政府「減辣」甚至「撤辣」，「減辣」亦成為社會對新一份施政報告的關注重點。惟細看數據，香港樓價仍貴絕全球，國際公共政策顧問機構Demographia年初公布數據，香港連續11年蟬聯全球最難負擔的房地產市場，樓價中位數對家庭入息中位數比率達20.7倍。目前香港樓價仍超過大部分人的負擔能力，「減辣」是否合適時機？

一面倒傾向金融地產。不過，嶺南大學潘蘇通滬港經濟政策研究所所長何灝生認為，「辣招」對降低樓價毫無幫助，反而催谷樓價飆升，即使1997年樓市高峰期仍有不少200萬至300萬元的私樓，惟自「辣招」實施後，此類銀碼單位絕跡。差估署數據顯示，2010年11月政府落實樓市「辣招」前，樓價升幅最快是D及E類豪宅，但「辣招」後反而A及B類樓價升幅最快，主要由於「辣招」導致換樓客及二手市場供應大減，交投量大幅下跌，同時上車盤樓價急升，呎價甚至超過豪宅，發展商亦因此愈建愈細，令「納米樓」湧現。

### 何灝生批「辣招」反推升樓價

何灝生指，現時樓市已被扭曲，完全不健康，一方面令經濟失去活力，二來令樓市換樓轉弱，市民居住環境愈來愈差。政策需科學實證及數據支持，他直言「老早應該『撤辣』，根本連少少幫助都無」。又認為，「撤辣」雖會增加交投，但樓價不會急速飆升，只有豪宅因為換樓需求增加而會推高少少樓價。反而取消「辣招」可增加二手市場供應，加強流動性之餘，上車盤樓價亦不會繼續大升。不過，他認為政府應保留買家印花稅(BSD)，針對境外投資者及以公司名義購買住宅的人士，向其劃一收取樓價15%稅額。

翻查差估署私宅售價指數，由1999年1月至2010年10月期間，D及E類樓價約12年內升幅分別達92.2%及1.3倍，同期A及B類樓價只有57%及47.2%升幅。然而，自2010年11月「辣招」實施後至今8月，同樣約12年光陰，D及E類升幅只有60%及28.4%，反而A及B類升幅高達1.43倍及1.27倍，顯示上車單位樓價急起直追，完全超過豪宅。

### 鄧廣榮稱「撤辣」防斷崖下跌

港大學者房地產學系講座教授鄧廣榮亦認為，「辣招」無助解決房屋問題，反而阻礙二手樓成交，變相「益咗」發展商，令發展商在二手樓市場有更加大定價能力。現時樓市進入下行周期，政府是時候廢除所有「辣招」，以防止樓價在成交稀少的情況下作斷崖式下跌。若樓價短時間內大跌，相信會令已經疲弱的經濟雪上加霜。

顯然，一個硬幣有兩面。「減辣」或「不減辣」考驗政府的智慧。

◆香港文匯報記者 曾業俊

李家超下周將公布任內首份施政報告，彭博昨引述知情人士透露，香港擬放寬非居民置業者的15%印花稅，以吸引人才來港，並且會考慮放寬簽證的限制。分析認為，此舉旨在設法遏制因疫情而造成的人才流失情況，因為人才流失趨勢正威脅到香港作為國際金融中心的地位。

### 外來人士置業或稅率15%

翻查資料，目前香港共有「輸入內地人才計劃」、「非本地專業生留港計劃」、「優秀人才入境計劃」及「一般就業計劃」，在2019年高峰時，合共批准67,070個申請，即使在疫情後數字明顯下跌，但去年仍批准32,188個申請。市場人士預計，就算當中只有半數人在港置業，對樓市都有頗大的推動力，故消息令昨日地產股逆市上揚。目前非香港永久性居民在港買樓須

支付買家印花稅(BSD)及新從價印花稅，劃一為各付樓價15%；而本地首置香港永久性居民只需支付低至100元，已有物業之香港永久性居民需支付的新從價印花稅，劃一付樓價15% (見附表)。換言之，若彭博的消息真確，即外來人才日後在港買樓的買家印花稅可獲退回。

政府正考慮放寬房地產稅和簽證的限制，消息令本地地產股應聲彈起，新地彈2.7%收報90.6元，新世界彈2.2%，長實(1113)升1.2%，恒地(0012)亦升1.2%，但整體而言仍受港股的跌勢而限制升幅。

### 通脹未降溫 美料續加息

由於聯儲局議息會議紀錄顯示，美國通脹下降的速度較預期慢，預計將會繼續加息，並且遇上經濟放緩。有關憂慮拖累港股連跌第6日，恒指昨跌

311點，收報16,389點，成交僅約850億元，港股6日以來已累跌1,697點。華盛證券經紀部董事李偉傑表示，美國的議息會議紀錄反映通脹持續，使資金入市意慾不高。而自7月開始，港股已持續失守多條平均線，至今一直尋底，且見13年收市新低。

目前20天線已下移至約17,800點附近，他指出，以技術走勢而言，港股需要成功收復20天線並企穩，才可有望轉勢，否則將一直偏弱，難以扭轉。

### 恒生科指6日累跌14.3%

恒生科指再創新低，全日再跌3.4%，收報3,157點，累計6日已跌14.3%。重磅科技股均下挫，騰訊(0700)及美團(3690)跌近3%，阿里巴巴(9988)收72.75元，跌2.2%，京東(9618)挫4.7%，哩哩哩(9626)更挫近9%，是科指成份股跌幅最大股份。

### 本地地產股昨逆市升

股份	收報	升幅
新地(0016)	90.6元	+2.7%
新世界(0017)	20.6元	+2.2%
長實(1113)	46.25元	+1.2%
恒地(0012)	21.75元	+1.2%
太古地產(1972)	17.02元	+0.6%



◆恒指昨跌1.87%，6日以來累跌1,697點。 中通社

## 走資不停 港銀結餘快跌穿千億

香港文匯報訊(記者 馬翠嫻)美匯指數稍為回落，但仍穩在113左右水平，港匯表現仍偏軟，昨日再度觸發7.85弱方兌換保證，促使金管局連續兩日入市接錢，繼日前承接10.21億港元沽盤後，昨再接116.97億港元沽盤，料港銀體系結餘周五將降至1,066.05億港元，為逾兩年以來低位。若接錢行動持續的話，港銀體系結餘在短期內或跌穿千億大關。

### 金管局再接117億港元沽盤

美國自3月起至今5度加息，累加3厘，而在市場預期美聯儲將持續放鷹下，美匯指數抽高，加上受經濟衰退憂慮與通脹影響，加快熱錢自新興市場流走。本港連續4次不跟隨美國加息

後，港銀上月終跟隨美國將最優惠利率(P)上調0.125厘，不過仍未見紓緩資金流走壓力。而在美國本輪加息周期下，本港自5月中起，金管局先後36度接錢，共承接2,316.79億港元沽盤，令港銀體系結餘由5月曾高見約3,300億元，跌至現時約千億元水平。港元拆息昨個別發展，與供樓按息相關的一個月拆息昨2連升，升至2.47125厘。隔夜息回落至1.71631厘，反映銀行資金成本的3個月期拆息微升至3.68506厘。截至昨晚7時半，港匯報7.8495。

### IMF警告亞洲債務困境

國際貨幣基金組織(IMF)發表最新《世界經濟展望》報告警告，如果

美國持續加息，令亞洲新興經濟體與美國的貨幣政策出現分歧，可能繼續推高美元，加劇亞洲經濟體的債務困境以及資本外流情況，將嚴重拖累全球經濟增長，並可能引發全球衰退。

IMF亞太部副主任Anne-Marie Gulde日前接受外媒訪問時指，已經留意到亞洲經濟體資本流動增加。



◆港銀體系結餘短期內或跌穿千億大關。 資料圖片

## 美經濟再響「硬著陸」警號



◆美國通脹數據仍然高過預期，令美聯儲加息步伐暫難調查。 美聯社

香港文匯報訊(記者 曾業俊)美國經濟衰退警報再響，各方擔憂正與日俱增。據美聯儲最新公布的9月議息會議紀要顯示，與會者認為美國近期通脹數據仍然高過預期，「令人無法接

受」，遠高於美聯儲公開市場委員會(FOMC)2%的長期目標，通脹下降的速度遠比之前預期慢。物價壓力在廣泛的品類中持續居高不下，雖然近幾個月能源價格下調，惟仍遠高於2021年水平，並且有上行風險。

就美國的通脹情況，財金界大佬憂心忡忡。摩根大通公司首席執行官傑米·戴蒙(Jamie Dimon)警告，通脹飆升、美聯儲超預期加息、國際局勢、歐洲經濟衰退等等帶來的影響，將導致美國乃至全球經濟在6至9個月內陷入衰退，形勢嚴峻。美國前財長勞倫斯·亨利·薩默斯(Lawrence Henry Summers)已多次表示美國經濟難逃「硬著陸」，代價是「美國需要承受連續5年5%以上的失業率」，想不觸發美國經濟衰退又能控制通脹

「不太可能」。

### 數十經濟體或「技術性衰退」

國際貨基金組織(IMF)最新報告指出，當前全球經濟面臨諸多挑戰，通貨膨脹率達到幾十年來最高水平，大多數地區金融環境收緊、烏克蘭危機升級以及新冠疫情持續，嚴重影響全球經濟增長前景。

報告預測今年全球經濟增速將由去年的6%顯著放緩至3.2%，明年進一步放緩至2.7%。歐元區飽受能源危機困擾，經濟影響最為明顯，2023年經濟增長率可能降至0.5%。美國經濟增速也將在2023年降至1%。2022至2023年，全球數十個經濟體都可能出現「技術性衰退」，即實際國內生產總值至少連續兩個季度萎縮。