



IMF：港樓炒風倘減退應「撒辣」

讚揚港穩步復甦 繼續發揮國際金融中心作用

國際貨幣基金組織(IMF)代表團昨發表考察報告，指利率上升、樓市下跌或對本港經濟構成風險，認為若炒賣風險減退可取消「辣招」，可分階段取消買家印花稅及新住宅印花稅。IMF又預計，香港今明年的實質本地生產總值將分別增長3.5%及3.1%，隨着疫後經濟活動正常化，建議應分階段取消特殊的財政支援，促進必要的危機後債務重組。特區政府歡迎IMF代表團對香港作出十分積極正面的評估。



◆陳茂波歡迎IMF代表團對香港作出十分積極正面的評估。

香港文匯報記者萬霜靈攝

◆香港文匯報記者 周紹基



IMF對港考察報告要點

◆預計香港2023年及2024年實質本地生產總值將分別增3.5%及3.1%

◆金融體系保持穩健並繼續發揮國際金融中心的角色

◆聯匯制度仍然是維護香港宏觀經濟及金融穩定的最合適安排

◆隨着後疫情時期經濟活動正常化，應分階段取消特殊的財政支援，促進必要的危機後債務重組

◆面對更不穩定的全球風險投資情緒，應密切監察銀行及投資基金的流動性風險

◆儘管樓市在去年有所回調，進一步的調整仍可能對經濟構成風險；若來自炒賣需求的系統性風險減退，印花稅應予以調整

IMF的代表團每年都會與其成員，就IMF協定第四條開展磋商，在完成與香港特區政府討論後，昨日就其評估發布初步總結。代表團讚揚特區政府在推動經濟增長和維持金融穩定的工作。代表團認為，香港金融體系穩健，即使在充滿挑戰的全球宏觀金融環境下，仍繼續充分發揮國際金融中心角色。穩健的金融體系建基於香港穩健的制度框架，特別是對金融業的規管水平甚高，又具有充裕的資本和流動性緩衝，以及運作良好的聯匯制度。隨着經濟活動復常，香港經濟展現強勁復甦。

陳茂波：IMF評估積極正面

財政司司長陳茂波歡迎IMF代表團對香港作出十分積極正面的評估。他指，「代表團的正面評價，反映我們維護金融穩定和經濟增長的能力、決心和成果；也清晰顯示在『有為政府』與『高效市場』相結合的新施政理念下，正實現穩中躍進，邁

向繁榮新願景。」

陳茂波續說，代表團充分認同香港經濟展現強勁復甦的勢頭，亦贊同政府的財政政策有力帶領香港，應對過去幾年的經濟挑戰；他們再次肯定香港對金融業有高水平的規管，在不斷變化的全球環境下，維持金融體系穩健，香港作為國際金融中心的重要地位堅穩。

IMF的報告指出，受到經濟活動疲弱及利率趨升影響，去年底本港樓價較2021年9月高位回落約16%，至今年初見回升。代表團認同，本港現行有關住宅市場的宏觀審慎監管措施，有效地緩減住宅樓市調整對金融穩定所造成的風險，遏抑一旦發生違約時，可能導致的銀行不良貸款及信貸損失，建議維持該等措施。但代表團同時建議，隨着本港經濟活動正常化及邊境重開，若來自炒賣需求的系統性風險減退，兼且樓市正在受壓時，當局可分階段取消相關的買家印花稅及新住宅印花稅。

IMF：加強灣區融合可添動力

代表團又指，儘管面對全球經濟增長放緩和金融狀況收緊，香港仍可受惠於本港及內地防疫措施的取消，以及本地私人消費的復常，預計香港約在兩年內恢復財政平衡，經濟將強勁復甦，預計2023年及2024年實質本地生產總值將分別增長3.5%及3.1%。中期而言，在人口老化、私人債務增加，以及內地長期經濟增長放緩的背景下，預計本地生產總值增幅將降至3%以下。不過，隨着香港與內地（尤其大灣區）持續的經濟融合，以及香港積極推動創新科技發展，或能避免潛在增長減慢。

代表團建議，本港應繼續加強與大灣區其他城市和《區域全面經濟夥伴關係協定》成員的聯繫，亦提出為推動創新科技發展作出額外的投入，以提升經濟動力。代表團認同本港推出的「共同投資基金」，以及強化吸引人才的計劃。

香港文匯報訊（記者 周紹基）IMF代表團建議本港樓市應該「撒辣」，事實上市場不時也有人士呼籲「撒辣」，財政司司長陳茂波在5月3日的立法會上就類似的問題作出回應。他認為目前樓市的供應才剛到位，而樓價仍與市民負擔脫節，現時沒有「撒辣」需要。

他在回應議員相關問題時指出，政府一直有留意樓市走向，目前來說，不覺得有「撒辣」的需要。他列出了各個考慮因素，指應否「撒辣」要看樓市的供求、市場的情況、成交價格等，也要看一手樓、二手樓間的差距如何，亦要考慮本港整體經濟狀況。

樓價仍處難負擔水平

他說，雖然未來供應每年約有2萬個，相對以前來說，是較充裕的。但事實上，需求方面還是相當熱切。現時樓市雖經歷調整，但樓價還處於較高水平。現在供款佔市民家庭入息中位數大約是69.7%，而過去20年平均數大約是51%。

陳茂波形容，本港樓市去年是有序調整，全年跌約15%。如果從樓市近期的高峰，即2021年9月開始計算，到去年底大概跌幅約16%。但即使樓價下跌，本港卻看不到市場上有人急於「散貨」，把手上的住宅物業大量拋出市場，他認為這是有秩序的調整。考慮到樓價目前仍難負擔，故政府不需要採取行動，只讓其有秩序地調整。這是本港去年的經濟狀況。

踏入2023年，有關情況有所改善。陳茂波表示，隨着疫情受控及通關，市場氣氛改善，固定資產投資亦扭轉了劣勢，今年首3個月，樓價已反彈約5%，成交量在2月約4,300宗，3月份則為6,690宗。政府暫時的解讀是樓市已穩定下來，並開始反彈，這是本港樓市目前的大致情況。

陳茂波指目前樓市無「撒辣」需要

IMF：港緩衝足夠 仍需加強風險監察

香港文匯報訊（記者 周紹基）IMF代表團又就香港的金融市場作出多項建議及提醒，代表團建議，本港應進一步加強監察金融體系，應密切監察銀行及投資基金的流動性風險，銀行應維持充足的資本緩衝；並需制定穩健而具靈活性的虛擬資產監管框架，以降低金融穩定風險，並容許市場發展及金融科技創新。

續掌握跨界別跨地域風險情況

代表團贊同本港持續努力加強金融體系的監察及安全網。代表團稱，本港近期致力運用交易資料儲存庫數據，以及銀行貸款精細數據，有助監察某些非銀行類金融機構(例如證券中介及經紀商)的槓桿

情況，及其與銀行的關連，在此基礎上，當局應繼續收集更全面的跨界別及跨地域風險承擔數據，以加強系統性風險監察。

需設穩健虛擬資產監管框架

代表團建議，金管局應繼續對同時設有附屬公司及分行的銀行集團作專題評估，確保對這些銀行的集中承擔，進行妥善的風險管理，並減低監管套戥的潛在機會。保監局亦應確保調撥足夠監管資源，以實施保險集團監管框架，並推進具系統重要性保險公司的恢復及處置規劃工作。除風險為本的資本制度外，當局亦須加強系統性風險監察，確保保險公司尤其在利率急升及信貸風險增加的情況下維持財務穩健。

代表團亦提到，本港全面的風險為本的虛擬資產監管框架，對維護金融穩定及保障投資者至關重要。代表團指，隨着虛擬資產生態系統的發展，本港應參考國際標準指引，作好準備優化及擴大監管制度。採取風險為本的方法制定穩定整的規管制度，將有助應對有關宏觀金融穩定、消費者保障、金融操守以及公平競爭等風險。

代表團認為，聯匯制度仍然是維護香港宏觀經濟及金融穩定的最合適安排。金管局總裁余偉文表示，歡迎代表團評價香港具備健全的規管及監管制度，並在有關制度下建立強大的資本緩衝及充裕的流動性，面對全球及市場不明朗因素仍能維護金融體系穩定。

BSD稅收較高位縮86% 炒賣減逾八成

樓市炒風

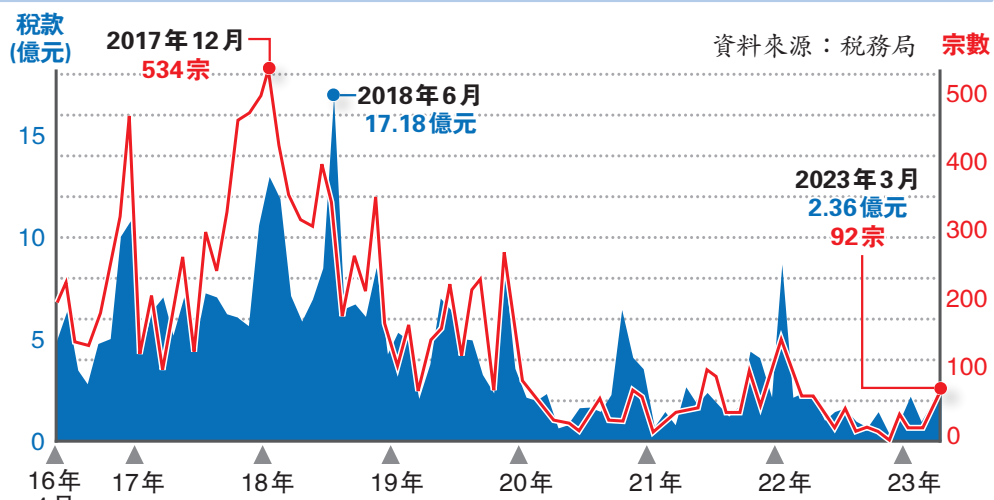
香港文匯報訊（記者 黎梓田）

IMF指，若樓市炒風減退則政府可考慮「減辣」，防止在利率上升、樓市下跌對經濟構成風險。那麼現時本港樓市的炒風情況如何？從反映樓市炒賣情況的買家印花稅(BSD)統計來看，BSD涉及稅款已由2018年高位的17億元，反覆跌至2023年3月的2.36億元，涉及稅款累積跌幅高達86%；BSD宗數則由2017年12月的534宗高位，減至今年3月的92宗，減幅83%。

從買家印花稅(BSD)過去7個年度的觀察，近年來自海外買家及公司客的買賣明顯較2017-2018年度減少，以2018年6月為例，當時錄得340宗BSD個案，涉及稅款高達17億元。由2012年起生效的買家印花稅(BSD)，經過多年實施後開始發揮效用，2018年年中後BSD涉及宗數及稅款見頂回落，直至2023年3月分別錄得92宗及2.36億元稅款，稅款較高位回落86%。

去年受疫情及息口上升的影響，樓市交投大減，連帶其他相關的辣稅亦見下跌。綜合稅務局資料，2022年3項住宅辣稅個案(包括15%新住宅印花稅、BSD及SSD)合共錄2,972宗，較2021年5,117宗大跌約41.9%，並創紀錄新低。

過去7年「買家印花稅」宗數及金額變化



資料來源：稅務局

受惠復常通關 今年BSD料反彈

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若以3項住宅辣稅個案劃分，去年BSD個案(買家印花稅個案——非香港永久性居民及以公司名義入市的住宅個案均需要繳付的稅項)錄638宗，較2021年1,003宗減少約36.4%。由於去年內地與香港仍未能全面免檢疫通關，窒礙內地買家來港置業，導致不乏內地買家的BSD個

案明顯回落。

事實上，過去3年(2020年至2022年)內地與香港未能全面通關，BSD個案合共僅錄2,311宗，比起之前3年(2017年至2019年)合計的9,484宗大跌約七成半；然而，踏入2023年，內地與香港已實施全面通關，有助本港經濟逐步復常，樓市氣氛亦見改善，相信早前被壓抑的內地買家來港置業購買力將會釋放，料今年BSD個案反彈。

CCL連跌3周 預約睇樓縮8.5%

息魔殺到

香港文匯報訊（記者 蔡競文）

港銀前日加息0.125厘，加上新盤貼市開價，兩大龍頭代理周六日（6日至7日）預約睇樓量即急跌。中原十大屋苑周末預約睇樓量錄442組按周跌8.5%，美聯十大指標屋苑預約睇樓量錄404組，按周跌1.7%。至於二手樓價指數CCL則按周跌1.3%，連跌3周共1.97%，樓市出現拉鋸局面，成交轉淡及樓價短暫受壓。

新盤貼市開價搶二手客

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，新界大型新盤近日開售，而且訂價貼市，深受上車客追捧，首兩輪銷售成績理想，發展商昨亦推出新一期單位應市，相信會鎖起市場部分購買力，尤其是新界區，令新界區指標屋苑周六日睇樓氣氛稍降。

至於美國加息對樓市的影響，陳永傑指出，市場普遍認為難見頂不遠，加上香港銀行加幅溫和，或只短暫影響二手買家的入市步伐，但對優惠多的一手新盤影響不大。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明亦指出，發展商積極推盤，搶佔了部分二手客源。但他也認為，隨着加息周期完結，息口走勢亦更為明朗化，料在息口見頂的利好因素帶動下，購買力將會持續湧現。

二手樓價回落至8周低位

中原城市領先指數CCL最新報165.08點，按周跌1.3%，連跌3周共1.97%。指數創8周新低，重回2023年3月初水平。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，復活節長假後，業主買家雙方出現拉鋸局面，二手成交轉淡，樓價短暫受壓。美聯儲局前日加息0.25厘，市場相信加息周期將結束，本港主要銀行亦宣布加最優惠利率(P)0.125厘，對二手樓價的影響將於本月下旬反映。