

團結基金：可先盤活換樓鏈 放寬專才置業



在特區政府公布新一份施政報告前，市場憧憬樓市會「減辣」。然而，業內認為政府對樓市是否「減辣」正處於「兩難」處境：「減辣」有助增加交投、拉動地價回升，減輕財赤，過往與物業相關（物業印花稅及地價）的收入佔政府總收入逾30%，樓市表現影響財政關鍵；但「減辣」亦會刺激樓價上升，令本來已高得離譜的樓價繼續維持，年輕人上車無望，同時加快租金上升，打擊剛復甦的經濟。目前樓價仍較2010年推出辣招時高逾1.1倍。專家不建議一次過「撤辣」，建議先將不合時宜的辣招逐步調整，如先放寬換樓客及外來專才的置業限制，盤活本地「換樓鏈」，令成交逐漸回復正常。

◆ 香港文匯報記者 黎梓田

團結香港基金副總裁葉文祺接受香港文匯報訪問時指出，假如政府有意「減辣」，樓價下跌固然是其中一個考慮因素，但相信更深層次的因素是今次樓市跌浪的原因和影響與先前周期有所不同。過去幾年樓市亦曾經出現調整，惟未見政府調整辣招，例如2018年中美貿易戰，樓價曾經跌9%，2019年修例風波下樓價曾跌5.9%，遠一點還有2015年年尾至2016年年初，樓價亦曾跌11%，但上述幾次特區政府均未出手「減辣」。



◆ 葉文祺

悲觀情緒已形成負面循環

然而，這次調整與以往不同的是，市場人士普遍認為香港樓市已經轉勢，而且可能會持續一段時間。由於香港有一半的家庭均屬業主，樓價持續下跌會令他們手中的財富大量蒸發，打擊他們的消費能力和意慾。

雖然說賣地收入減少或會加劇政府財赤，但更重要的是反映發展商對於未來市場的預期，更是牽動市場情緒的風向標。賣地收入減少將會進一步加劇市場悲觀情緒，於是更多人會採取觀望的態度。如是者，市場上的交投將會減少及變得更加淡靜，造成一個負面的循環。正如以上所述，所造成的悲觀情緒及其影響會難以消除。

葉文祺表示，香港希望在疫後振興經濟，當中本地消費尤其重要。但面對外圍經濟不明朗下，內地與香港股市成交已淡靜多月，如再加上樓市下跌所帶來的負財富效應，所造成的悲觀情緒不但難以消除，更會對香港的經濟增長帶來負面影響，是政府考慮「減辣」與否的關鍵因素。

搶企業搶人才可充盈庫房

他指出，現時地產業界大力促請政府「減辣」，期望能夠穩定樓市，甚至刺激樓市，例如一手及二手樓市市場，可假設「減辣」後兩種情況：第一種情況，若「減辣」成功，增加交投，會令樓價停止跌勢，甚至回升，對地產業界及有物業的市民固然是好消息，但其他未有物業的市民仍難期上車。同時香港住宅樓價高昂，要吸引外來人才工作，甚至置業，會是一大障礙。故此，「減辣」未必是吸引人才來港的良方。

第二種情況，若「減辣」未能增加交投，則代表香港樓市及經濟有更深層次的問題，「減辣」只是「止咳水」，政府需要從人口政策、稅制、營商環境等全方位對症下藥。利得稅、地價收入、印花稅及薪俸稅等都是政府主要收入來源，因此，吸引大企業及高收入人士來港，並在香港作投資及大額消費，也是帶動香港經濟發展以至增加庫房收入的不二法門。

不宜一次過撤銷所有辣招

葉文祺並不贊成一次過撤銷所有辣招，認為可按緩急輕重有序進行，先將不合時宜的措施逐步調整。他指，現時辣招措施透過抑制海外及投資需求，讓有限的房屋供應傾斜於首置人士，本來無可厚非，但副作用是對於換樓客非常不利，打斷「換樓鏈」之鏈，也令新盤主導市場價格。他認為可先放寬對於換樓客及外來專才的限制，這不但可盤活本地的「換樓鏈」，令成交逐漸回復正常，也可對外發出正面信息，展現歡迎外來專才來港置業作長遠發展。

樓市「減辣」有利弊 最驚加租傷經濟

「減辣」作用兩面睇

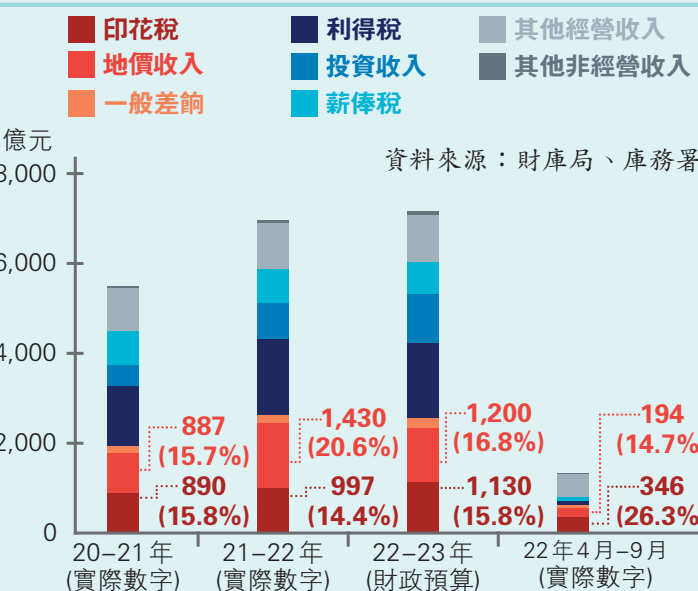
正面	負面
① 增加二手供應量	① 市上車難度或增加
② 從價印花稅收入增加	② 三辣稅收入減少
③ 防止樓價斷崖式下跌	③ 樓價波幅或增加
④ 吸引外來專才置業	④ 租金跟隨樓價向上
⑤ 增加樓市交投	⑤ 舖租上升不利經濟復甦
⑥ 地價收入改善	

在港買樓須支付「辣稅」一覽

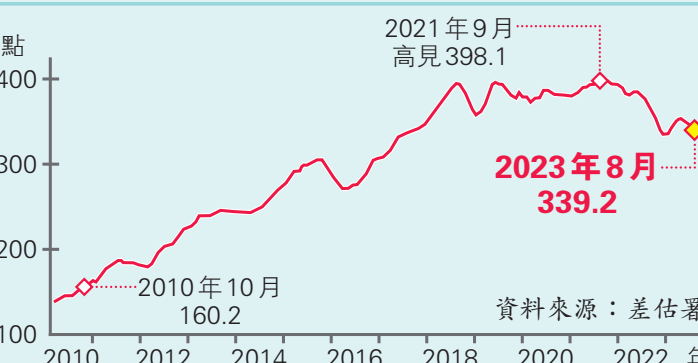
購買單位人士	須支付樓宇辣稅	稅率
非香港永久性居民 / 公司	買家印花稅(BSD)、新從價印花稅(NEW AVD)	劃一付樓價30%
首次置業或換樓*之香港永久性居民	舊從價印花稅	◆ 樓價200萬元或以下：付100元 ◆ 樓價逾200萬元：由1.5%至4.25%
已有物業之香港永久性居民	新從價印花稅(NEW AVD)	劃一付樓價15%
以上所有人士3年內轉售單位須再支付交易額10%至20%額外印花稅(SSD)		
◆ 半年內易手：須付交易額20%		
◆ 半年至1年內易手：須付交易額15%		
◆ 1年至3年內易手：須付交易額10%		

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

地產相關收入佔政府總收入逾30%



現時樓價指數較2010年推出「辣招」時高逾1.1倍



舖租今年已升四成 「減辣」後商戶或更苦

香港文匯報訊 (記者 黎梓田)「針無兩頭利」，樓市「減辣」雖可改善政府財赤，但有可能連累一眾零售商戶。有舖市專家表示，核心區舖租自年初復常通關至今已急升大約三至四成，個別新租例子比起舊租金更大升兩倍，升幅相當驚人。其中接受香港文匯報訪問的零售業及飲食業老闆均對香港未來前景感擔憂，指香港經濟尚未完全復甦，商戶難有條件去承擔更貴租金，如「減辣」令租金上升，將令經營情況百上加斤，不利香港經濟復甦。

皇玥集團創辦人嚴運波向香港文匯報記者表示，近期舖位租金上升暫時對生意影響不大，旗下分店主要位於商場和旅遊區的街舖，分店租約則仍未到期，坦言擔心租金上升不利做生意，畢竟香港經濟以及旅遊業仍未復甦，又指如果未來續租租金不符合自己期望，會考慮同區附近搬舖，盡量降低成本。

嚴運波指，以同類零售行業來說，舖租佔成本大約30%，而皇玥也大致相若，因此不認為零售業有條件負擔得到更高的租金。他又指現在消費外流問題嚴重，旅客人數未如預期之餘，平均每個旅客消費力也降低，預期明年零售業及旅遊業略有轉好，但不會出現大幅增長。

金記冰室老闆徐汶緯接受香港文匯報訪問時表示，舖租大約佔其經營成本兩成，惟飲食業毛利不高，業主加租對公司有很大壓力，慶幸的是商場大業主在加租方面一般較為克制，甚至有部分願意減租，反而街舖業主卻一面倒加租。

金記冰室：成本上升或縮減分店

徐汶緯指，香港經濟未回復至以前水平，但人工、租金及食材成本一直上升，而近期加息以及以巴以衝突令前景添上更多不確定性，透露公司有機會停止擴充，或者是縮減分店，直言「睇唔透出年個經濟」。

李根興：全年租金料升三成



◆ 李根興

盛滙商舖基金創辦人李根興向香港文匯報記者表示，年初至今舖市就像「兩個世界」，核心區舖租出現爆發性增長，今年升幅已高達三至四成，最近羅素街一家利是封專門店剛以30萬元承租，租金比疫情低迷期上升達兩倍，而民生區則受到消費外流影響，今年升幅僅一成至兩成。

李根興認為，如果政府全面「減辣」，首先受惠的行業一定是地產代理，然後就是工程行業，他們可能會率先進行擴張，之後就是餐廳及零售行業，收入多了自然就會多消費，舖市租金也相應上升。

李根興指，舖位租金主要受到股市、樓市，以及消費氣氛而調整，惟這兩方面未有大有為的消息，估計今年四大核心區舖租全年大約有三成至四成升幅，而民生區則維持在一成至兩成，整體全年升幅大約是兩成至三成。

皇玥：若加租考慮同區搬舖



◆ 嚴運波

皇玥集團創辦人嚴運波向香港文匯報記者表示，近期舖位租金上升暫時對生意影響不大，旗下分店主要位於商場和旅遊區的街舖，分店租約則仍未到期，坦言擔心租金上升不利做生意，畢竟香港經濟以及旅遊業仍未復甦，又指如果未來續租租金不符合自己期望，會考慮同區附近搬舖，盡量降低成本。



◆ 徐汶緯

徐汶緯指，香港經濟未回復至以前水平，但人工、租金及食材成本一直上升，而近期加息以及以巴以衝突令前景添上更多不確定性，透露公司有機會停止擴充，或者是縮減分店，直言「睇唔透出年個經濟」。

調查：35%市民料「撤辣」後樓價升

香港文匯報訊 (記者 黎梓田)置業人士觀望施政報告會否對樓市「減辣」，令整體成交陷膠着狀態。美聯物業昨公布一項置業意向調查顯示，如果不「撤辣」，僅有23.2%的被訪者認為樓價於未來六個月會上升；如果「撤辣」成真，認為樓價於未來六個月會上升的被訪者比例則上升至35.1%，增加11.9個百分點。

美聯於10月中旬透過網絡進行施政報告前夕的港人租買意向調查，共收回359份有效問卷，被訪者有約51%為業主。相關調查主要是了解「撤辣」與否、怎樣影響市民對樓價及租金的看法。調查顯示，於施政報告公布前，在所有正在租樓住的人士當中，有意於未來六個月「由租轉買」的僅有13.7%，但是若施政報告真的提出有效的「撤辣」措施，有意「由租轉買」的比例卻大升至27.9%，較「撤辣」前急升14.2個百分點。

「租轉買」或可舒緩租金升幅

至於對租金看法，如果不「撤辣」，認為未來六個月租金會上升的則有33.4%；但值得注意的是，若落實「撤辣」，認為未來六個月租金會上升的被訪者比例卻反而輕微減少至32.3%，減少1.1個百分點。對此，美聯物業住宅部行政總裁布少明昨認爲，調查結果反映，市民預計「撤辣」後不少租客會「轉租為買」，令租務需求下降，在一定程度上舒緩租金的升幅。

在眾多流傳的「撤辣」措施之中，最影響被訪者租買決定的是撤銷或減免住宅雙倍印花稅 (DSD)，佔29.2%，其次是撤銷或減免額外印花稅 (SSD) 的17.8%。由於被訪者多為港人的關係，助來港專才置業撤銷或減免買家印花稅 (BSD) 對市民租買決定的影響最少，只佔14.5%。

布少明認爲，今年新盤及二手交投皆陷悶局，綜合土地註冊處資料顯示，今年(截至10月17日)一手私樓及二手住宅註冊量合共40,033宗，估計首10個月最終不足41,500宗，不僅比起樓市冰封的去年同期41,543宗更差，更創自1996年有紀錄以來的28年同期新低。他指，「香港樓市現處於轉角市，全城期待施政報告提出有效的「撤辣」措施，扭轉乾坤。」

學者分析

政策目標是「撤辣」最大考慮

香港文匯報訊 (記者 黎梓田)香港浸會大學會計、經濟及金融學系副教授麥萃才向香港文匯報記者表示，辣招所涉及的稅收收益未必是特區政府最大的考慮，反而政策目標才是最大考慮。他指，如其他因素不變，政府會視乎政策目標是否達成而考慮「撤辣」，例如樓價是否跌幅過大、基層市民能否負擔上車、私樓供應是否足夠，對於以上三個問題，目前的答案顯然是否定的。

增加供應不等於易上車

麥萃才又指，「撤辣」也要講時機，當然最好是樓價向下時「撤辣」，如果樓價向上才「撤辣」明顯是「火上加油」，但何時是最合適時間，目前亦難以判斷。他又認爲，「撤辣」與否也要考慮銀行及經濟體系穩定性，如果因樓價下跌出現大量呆壞賬及負債資產，則政府有需要「撤辣」解決燃眉之急，惟現在的呆壞賬及負債資產數字仍然處於低水平，而銀行及經濟體系仍相當穩健，這亦有賴於過去金管局對於樓宇按揭的限制。

至於政府會否調整政策目標而「撤辣」？麥萃才也指出，過去政府也曾經試過調整政策目標，例如政府在1997年金融風暴後不久便放棄「八萬五」政策，其後2002年政府的「孫九招」，幾乎完全停止土地供應。因此，不排除政府調整政策目標而「撤辣」的可能。

麥萃才估計，政府調整政策目標最可能的就是穩定樓價及增加成交量，但也要考慮背後有誰得益。首先，最大得益者

一定是發展商，「撤辣」將會令潛在買家數量增加；之後就是地產代理，因為「撤辣」可以令成交量增加，而代理佣金收入亦得以增加；最後就是二手業主，穩定樓價可以保障其資產價值。但明顯地，政府「撤辣」考慮也不是只希望這些群體得益。

不過，麥萃才也指出，或者正因為希望方便基層市民上車，所以政府考慮「撤辣」，增加二手放盤供應。但問題在於，「撤辣」是否代表基層市民就能夠上車？答案雖然暫未看到，但他認爲，在高息環境下，基層市民買樓供款利息開支增加，而可負擔樓價亦會相應下調，二手供應增加也不代表市民就能輕易上車。

或先撤銷新從價印花稅

麥萃才認爲，假如政府「撤辣」，新從價印花稅 (NEW AVD) 是最可能撤銷的印花稅，但不認爲撤銷後就會多了投資者買樓收租，因為銀行現有4厘定存息，買樓收租只有2至3厘息，把此辣撤去不一定掀起炒風。

買家印花稅 (BSD) 撤銷的話則要區分公司買家及非本地買家，前者可能被人用來規避稅項，撤銷對市民不公平，後者則要考慮人口政策，例如吸引優才、人才輸入等，他們要長期居住就會有居住需求，因此也可考慮撤去此項；至於額外印花稅 (SSD)，則是政府調控樓市最主要的手段之一，相信會是最後撤銷的選項。