

# 摩通：資本增值稅在港難推行

## 違背低稅理念 樓市或有恐慌性拋售

◆摩通指，若香港引入資本增值稅，本港樓市可能在實施前會出現恐慌性拋售。



市場有傳特區政府會研究開徵資本增值稅以應對財赤，社會各界對此持不同意見。投行摩根大通昨發表報告指，有關稅制完全違背本港的低稅理念，而且新加坡也沒有資本增值稅，故此相信會引來業界參與者的強烈反對，本港樓市可能在實施前會出現恐慌性拋售，從而對樓價造成短期壓力，料不太可能在港實施。

●香港文匯報記者 黎梓田

摩根大通在報告指出，傳特區政府會研究開徵資本增值稅，以部分國家實施50%稅率為例，若香港政府引入資本增值稅，本港樓市可能在實施前會出現恐慌性拋售，從而對樓價造成短期壓力。不過，該行認為，資本增值稅不太可能在港實施，因為這違背了整體低稅收的理念，特別是新加坡亦沒有資本增值稅，以及可能會受到行業從業者的強烈反響。

### 對持貨數十年業主影響最大

摩通指出，即使引入資本增值稅，亦可能只會限於某些情況下，例如只針對在2年或3年內轉售。這樣做法將有助減低短期恐慌性拋售的潛在影響。從長期來看，實施資本增值稅的國家(例如美國)，多年來樓價一直呈穩定上升趨勢，因此只實施資本增值稅未必會引起長期樓價的調整。摩通稱，香港樓市仍然低迷，減息不會如預期那麼快來臨，直

至更強勁的積極催化劑出現前，對地產行業仍保持謹慎態度。

就萬一開徵資本增值稅會對樓市帶來什麼影響，近日有網民指出，近年入市業主面對樓價節節下跌，隨時要「抬錢」蝕讓離場，更遑論要付增值稅，但十年前、甚至數十年前在老牌藍籌屋苑以低價置業的業主，相信所受打擊最深。如以英國資產增值稅稅率作參考，當地以1.2萬英鎊(12萬港元)劃界，售出投資物業利潤低於此水平，稅率為18%，超過此門檻時就飆至28%。若套用在去年7月份一宗美孚新邨百老匯單位成交，原業主的1,370方呎四房單位持貨21年，以1,995萬元沽出，大賺1,475萬元，以最高稅率28%計，此成交需繳稅413萬元。

### 施永青：進一步阻嚇資金流入

中原集團創辦人施永青早前表示，香港不但要維護資金的出入自由，還應維持簡單且

低的稅制。資本增值稅是一種很複雜的稅制，推行起來成本很高，如是令資本增值稅的稅率不可能太低，否則政府可能收不到實際的得益。香港只有一個天然港口，沒有太多的其他自然資源，相當依靠海外資金願意來香港作投資。所以香港歷來都不徵收資本增值稅，怕這樣會阻嚇資金來港投資。

### 汪敦敏：進一步優化辣招更重要

祥益地產總裁汪敦敏也認為，樓市股市現時只是一個低迷的時候，是周期性會發生的事，「如果我哋有空間去將市場去改善，其實係唔需要增加稅項，增加稅項會有好多副作用，政府應該係要諗點樣去活躍成交。」汪敦敏又指，「同意(資本增值稅)係有殺傷性，所以覺得政府唔會自毀長城。」他表示，其實樓市還有很多辣招未優化，現時應該做的是進一步優化市場，令市場可以如常運作。

## 內銀「應貸盡貸」名單 新地新世界有份

香港文匯報訊(記者 黎梓田)近年內地房企危機不斷，上月的中央經濟工作會議明確須積極統籌化解房地產、地方債務、中小型金融機構等風險。據彭博消息指出，內地主要銀行之一的平安銀行已將41家企業列入有資格獲得融資支持的開發商名單，並決定擴大信貸額度相關的標準，滿足開發商的合理融資需求，名單當中逾半開發商屬內地國有企業，另亦包括香港發展商新地(0016)、新世界(0017)，為內地對房地產行業擴大援助行動的最新舉措。

內地為支持內房行業上週再度出招，住建部等早前發出通知，要求地方政府建立城市房地產融資協調機制，綜合房地產項目開發建設情況及開發商有關情況，提出可以給予融資支持的房地產項目名單予金融機構。

### 平安銀行將41家企業列入名單

消息又指，平安銀行本月初已將名單下發至各部門和分行，要求向正常營運的開發商不惜貸、不抽貸、不斷貸及應貸盡貸。同時，平安銀行也鼓勵旗下單位通過展期和調整還款安排來緩解建築商的流動性壓力。

### 逾半屬內地國有企業

名單上逾半開發商屬內地國有企業，如保利地產集團和北京城建集團。私人企業包括龍湖集團(0960)、萬科企業(2202)和金地集團等。名單內還有杭州濱江房產集團和綠城中國(3900)等發展商，新世界發展和新地等香港發展商也在名單之上。

上週五路透社引述消息人士表示，香港部分主要銀行已經停止向槓桿率較高或財政較弱的香港地產商提供借貸，迫使地產商轉向私人信貸市場尋求融資。消息指出，面對本港地產市場前景不確定性增加，大部分銀行都縮減現有借貸額度，或要求發展商增加抵押品。

## 一手減價搶客 PARK YOHO Napoli 周六賣12伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)北都新盤爭相減價出擊，新地旗下元朗錦田北PARK YOHO Napoli前日突擊增回贈加推74伙後，昨天落實於本週六以先到先得形式發售12伙。該批單位位於第21B座，實用面積為487平方呎及572平方呎，兩房及兩房連儲物室間隔，折實價647.8萬元至785.26萬元，折實呎價13,252元至13,728元。

PARK YOHO Napoli 第21A、21B及22座單位早前曾作出租用途，單位將轉租為售，均會進行翻新，定價亦反映相關情況。項目提供現樓單位予有興趣買家參觀。

### 匯都I 夥代理推置業優惠

泛海國際旗下洪水橋匯都I上週二減價15%加推63伙，並於今天發售125伙，發展商亦夥拍部分地產代理合作推優惠吸客。即日起至今年2月29日經中原地產購入「匯都I」首6名買家，每人可獲贈價值3.8萬元之「雙入旅遊禮券」，優惠總值合共22.8萬元；由即日起至2月18日期間，凡透過美聯物業選購「匯都I」一手住宅單位的首6名買家，每人可獲贈價值約3.8萬元「八達通交通津貼」，名額共6個，優惠總值約22.8萬元。

長實旗下沙田名日·九肚山昨透過招標售

出頂層連天台「樓王」單位，中標單位為2座頂層25樓B室三房連天台特色單位，單位實用面積1,053呎，連570呎天台，成交價2,080萬元，呎價約19,753元，買家可享車位認購權。

### 晉環單日6伙捷訂 殺訂923萬

另一邊廂，路勁地產旗下黃竹坑港島南岸第1期晉環錄得單日連捷6伙單位，發展商合共殺訂923.2萬元。根據成交紀錄冊顯示，涉及的單位涵蓋一房至三房間隔，實用面積386平方呎至728平方呎，售價1,195.4萬元至2,281.1萬元，呎價30,968元至31,332元。該批單位均於2021年售出，但最新全於本月12



◆中原回饋「匯都I」買家，將送出旅遊禮券。

日終止交易，預料買家各自損失樓價10%訂金，合共約923.2萬元。

泛海國際夥德祥地產及資本策略合作發展的西半山寶珊道23號超級豪宅寶峰連錄4宗內部轉讓交易，涉及地下A室、8、9及10樓A室，實用面積3,861至7,263平方呎，成交價2.32億至7.25億元，涉資共21.36億元。成交紀錄冊顯示，買家為資方的有關連人士，當中售價最高為10樓A室，實用面積6,701平方呎，連303平方呎平台及5,723平方呎天台。

資料顯示，寶峰提供16伙，當中7樓A室於去年9月以2.7億元售出，呎價65,170元，單位實用面積4,143平方呎，設私人電梯。

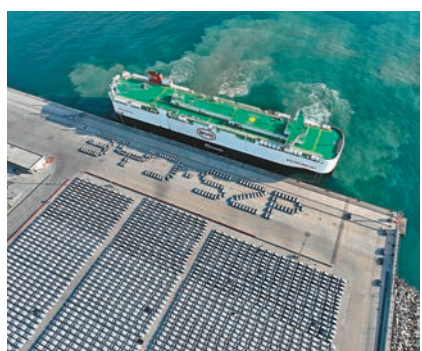
### 赤柱大街5B號招標 意向價1.5億

此外，赤柱大街5B號伴閑居業主委託第一太平戴維斯(香港)獨家代理招標出售，物業以現狀部分連租約出售，3月8日正午十二時截標。據悉，業主意向價1.5億元。物業現狀為一幢六層高住宅大廈，全幢總樓面面積約8,908平方呎，包括地下四個舖位及五層住宅(每層兩個住宅單位)。地舖建築面積由525至833呎不等；住宅單位實用面積由492至676呎不等。

## 比亞迪首艘包船載5000台車赴歐

香港文匯報訊 據新華社報道，搭載5,000多台新能源車的中國比亞迪(1211)「出海船隊」首船15日在深圳舉行首航儀式，並將駛往歐洲荷蘭的符利辛根港和德國的不來梅哈芬港。該艘名為「BYD EXPLORER NO.1」(比亞迪「開拓者1號」)滾裝船是由中國企業中集來福士為國際主流航運公司佐迪亞克海運建造的專用汽車運輸船，並由船東租給比亞迪。

為進一步增強汽車出口能力，近年來，比亞迪、奇瑞、上汽等中國車企紛紛組建船隊，加速進入「自主船運」新階段。新華社指，在中國新能源汽車崛起前，中國車企並未注重打造自己的運輸船隊，僅有安吉物流等少數汽車企業自營船隊，和國外船東相比，整體運力規模偏低；中國的汽車跨洋運力和汽車出口能力嚴重不匹配。而隨著中國船舶製造業的發展和汽車出口進入高速增長期，「中國造



◆比亞迪「開拓者1號」滾裝船搭載5,000多台新能源車開航。新華社

船中國買」「國車自運」發展趨勢日益明顯。

### 去年汽車出口量大增57%

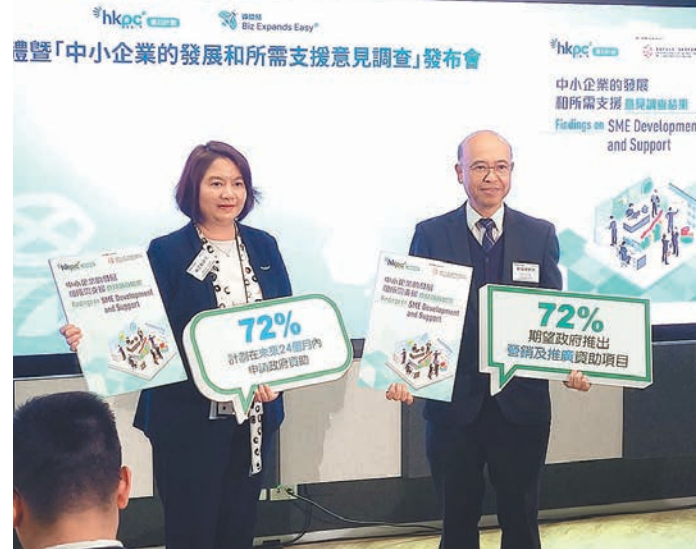
海關總署早前表示，中國汽車出口量2023年跨越了兩個百萬級台階，出口522.1萬輛，同比增57.4%。當前，中國每出口三輛汽車就有一輛是電動載人汽車，全年出口177.3萬輛，增加67.1%。

## 華懋成功私有化松齡護老

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)華懋集團和松齡護老集團有限公司(1989)聯合宣布，在去年10月6日提呈透過計劃安排方式，將松齡護老集團有限公司私有化之建議，於2024年1月15日舉行的法院會議和股東大會上獲通過。假設計劃生效，目前預計公司股份於香港聯合交易所有限公司的上市地位將於2024年2月29日獲撤銷。根據建議，華懋集團成員之一Diamond Ridge Holdings Limited(要約人)向計劃股東以現金就每股計劃股份支付註銷價0.89港元。

要約人認為，鑑於松齡護老集團股份於2022年10月31日起暫停買賣，私有化建議可為計劃股東提供一個變現其於公司投資以換取現金的機會。此外，公司近年並無進行任何股本集資活動，從融資角度而言，維持上市地位對公司的重要性有限。要約人續稱，通過私有化之建議將為公司(作為私營公司)提供更大靈活性，優化業務、推動長期發展及維持競爭力。

華懋集團執行董事兼行政總裁蔡宏興表示，「有見高齡化趨勢，華懋集團本着以人為本的理念，關注長者福祉，積極開拓健康護理及安老業務，旨在為香港及大灣區提供一站式、高質素的院舍和居家安老服務；並根據『持續關懷退休社區』概念，推動構建可持續發展的長者活力社區，體現集團『人、繁榮、環境』均衡發展的三重基線，旨在為不同世代的人士建設更宜居的社區。」



◆右為香港中文大學新聞與傳播學院研究教授蘇鑰機教授。

## 中小企調查：業績58%未能回復疫情前

香港文匯報訊(記者 蔡競文)為了解中小企業在新冠疫情後面對的挑戰和發展方向，「生產力局·資助計劃」去年委託香港中文大學傳播與民意調查中心進行「中小企業的發展和所需支援」意見調查，昨日公布的調查結果顯示，香港中小企首三位主要面對的營商挑戰分別為，業績未能回復至疫情水平佔58%、缺乏現金流佔57%，以及營運成本持續上升佔57%。

### 72%擬兩年內申請資助

香港中文大學新聞與傳播學院研究教授蘇鑰機教授表示，面對營商挑戰，有過半的受訪者表示曾申請政府資助計劃，而有72%的受訪者則表示會在未來24個月內會申請資助。另外，受訪中小企表示最期望政府可推出的資助計劃分別是，有關營銷及推廣佔72%、招聘人才佔49%、支援業務開支佔49%。

### 學者：需助企業善用政府計劃

蘇鑰機續稱，有超過80%受訪企業亦表示有興趣或非常有興趣申請針對拓展香港業務的資助計劃，凸顯本地市場的重要性。他指出，政府資助計劃資訊平台作為中小企業獲取資助計劃申請流程及最新消息之重要渠道，亦扮演重要角色，透過是次調查發現，中小企業認為理想的資訊平台應該提供單一賬戶處理不同申請、不同行業成功申請政府資助的個案分享及申請人經驗交流群組。蘇鑰機認為在當前經濟環境及外圍因素等各方面相互影響下，協助中小企業善用政府資助計劃達成不同經營目標是其中一項重要工作。

是次問卷調查有超過500名中小企公司代表回應，包括零售、專業服務、進出口貿易、款待及餐飲、電子及信息通訊、教育與培訓及紡織工業等，涵蓋各行各業。

另一方面，聚焦小組訪談成功訪問30位來自不同界別之中小企代表並進行了六組聚焦小組訪談，其中兩組的參與者為沒有申請政府資助的中小企業公司代表，另外四組為曾經申請政府資助的中小企業公司代表。