

行政長官李家超在新一份施政報告宣布放寬所有物業按揭成數上限至七成。財政司司長陳茂波昨日出席記者會時表示，新措施希望減低對市民正常樓宇買賣的影響，同時希望大家對後市有正面預期。對近日港股交投轉旺，他引述分析指，近期港股淨買入的資金來源，主要來自歐美投資者，他們佔淨買入價值約85%；投資者分布方面，有九成來自基金或投行，反映歐美投資者對內地和香港市場很感興趣。他又預料，本港經濟在今年餘下時間繼續保持增長。

●香港文匯報記者 馬翠媚

# 歐美資金回流港股 佔淨買入約85%

## 陳茂波：市場回暖 利本季經濟保持增長



陳茂波與財庫局局長許正宇、商經展局局長丘應樺等官員昨日出席記者會，講述2024年施政報告中政策範疇的相關措施。陳茂波解釋將所有物業按揭成數上限放寬至七成時指，樓價由2021年9月起下調超過兩成，交投量過去一段時間較淡靜，惟隨着本港9月跟隨美國減息，樓價出現初步回穩跡象，交投量自上月亦稍見回暖。展望未來一手樓供應較充足，未來3年至4年大約供應10.8萬伙，加上現時銀行體系穩定、按揭服務貸款風險亦得到妥善管理，因此有空間將措施回復至2009年開始實施逆周期措施前的水平。

### 樓市供應充足 銀行體系穩定

他希望新措施能減低對市民正常樓宇買賣活動的影響，同時亦希望市民對後市有正面預期。陳茂波亦派定心丸指，現時本港銀行體系有充裕緩衝，有能力應對樓價一旦出現調整時情況。現時所有物業按揭成數上限劃一為七成，供款與入息比率上限劃一為五成。

股市方面，陳茂波引述分析指，近日港股交投轉旺，淨買入的資金來源主要來自歐美投資者，他們佔淨買入價值約85%，投資者分布方面，有九成來自基金或投行，反映歐美投資者對內地和香港市場很感興趣，相信之前一直等待機會入市，現在正付諸行動。

他指出在股市上，香港主要策略是鞏固歐美市場，主因傳統歐美市場其資金量龐大，長期以來都有投資香港和內地。他特別提到，過去一段時間，受地緣政治影響，有別有用心之媒體對本港進行不公

的報道，因此本港有需要「走出去、請回來」，政府官員近年亦積極走出去「說好香港故事」，希望以往受疫情等原因而久未訪港的旅客，來港後可感受到本港經濟仍然蓬勃、仍有很好機遇，會更願意投資香港。他強調，政府會利用數據讓外界更了解香港情況，正如自上月起港股交投量急速增長，大部分都是歐美資金，正好印證此點。

### 美減息內地穩增長提振經濟

經濟展望方面，陳茂波料本港經濟在今年餘下時間繼續保持增長，雖然貿易摩擦及環球經濟前景的不確定性仍會帶來負面影響，但美國進入減息周期，香港亦同時開始減息，有助降低營商成本，而偏緊的金融狀況應會逐步舒緩，加上國家推出提振措施，內地經濟可望穩定增長，這些都有助提振市場信心，對香港經濟各個環節，特別是固定資產投資和私人消費方面都有支持作用。

政府8月16日公布第二季本地生產總值(GDP)修訂數字，實質GDP按年增3.3%，與預估數字相同；對今年香港全年GDP增長預測則維持在2.5%至3.5%。

### 降烈酒稅帶動高增值產業

另外，施政報告亦提出，針對進口價200元以上的烈酒調低稅率。丘應樺表示，高價烈酒佔市場15%，佔比不算多，相信新安排下烈酒貿易量不會一下子見到增長，不過當局對烈酒貿易量增長有樂觀估算。他相信，減烈酒稅有助促進本港的烈酒貿易，並帶動物流和儲庫、旅遊和高檔餐飲消費等高增值產業發展。

## 行政長官2024年施政報告 The Chief Executive's 2024 Policy Address



●財政司司長陳茂波(中)、財庫局局長許正宇(左)及商經展局局長丘應樺(右)講述2024年施政報告中政策範疇的相關措施。

香港文匯報記者郭木又攝

## 黃金交易中心反應佳 惠理：帶動大宗商品產業鏈

香港文匯報訊(記者 曾業俊)面對日趨複雜的地緣政治，行政長官李家超在剛公布的施政報告提出發展香港成為國際黃金交易中心，包括建構國際級黃金儲存設施，以吸引國際黃金現貨在香港儲存和交易。惠理基金ETF業務高級策略師趙善德昨日認為，香港建立國際黃金交易市場，可望同時帶動其他大宗商品交易的相關產業鏈。另外，把黃金產品納入「互聯互通」等，也可為內地及國際投資者提供更便利及多元化的投資選擇。

### 助港成亞洲大宗商品市場樞紐

趙善德表示，樂見政府積極推動建立國際黃金交易市場，提高大宗商品在亞洲時段交易的流動性，有助降低整體交易成本，並主導香港成為亞洲大宗商品市場的樞紐地位。他相信未來建構的國際級儲存設施及完善的交易機制等配套，將充份體現香港作為國際金融中心的安和穩定優勢，並帶動其他大宗商品交易的相關產業鏈。

同時，他非常支持內地與香港探討把黃金產品納入「互聯互通」等，可為內地及國際投資者提供更便利及多元化的投資選擇。

至於星展銀行認為，從中長期發展來看，施政報告最重要的措施是建立國際黃金交易市場和國際級黃金倉儲設施，將帶動產業發展鏈，包括投資交易、衍生性商品、保險、儲蓄、交易和物流服務等，助鞏固香港作為國際金融中心和貿易樞紐的地位。

### 德勤：系列提振金融措施增稅收

德勤中國稅務合夥人尹佩儀也表示，施政報告提出多項政策，包括鞏固和提升香港的國際金融、航運和貿易中心地位，例如建立國際黃金交易市場、優化證券市場措施，並以稅務優惠進一步吸引企業落戶香港。尹佩儀認同以上政策能提高香港經濟活力，預計能增加稅收。

不過，尹佩儀亦指，經濟提振政策的執行和見效需時，現時香港經濟仍有挑戰，該行建議政府成立「檢討公共財政專責小組」及「新稅項事宜諮詢委員會」，按現時的經濟、人口和收支等經濟資料，審視財政狀況，在推行新政策時，同步審視成本效益，以確保香港財政的可持續性。



●業界認為，建立國際黃金交易市場和國際級黃金倉儲設施，將助鞏固香港作為國際金融中心和貿易樞紐的地位。

資料圖片

## 政府爭取港作LME指定交貨點

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)施政報告提出，將建立大宗商品交易生態圈，為香港金融業開拓新增長點。財庫局局長許正宇昨日就此表示，香港將推動國際大宗商品交易所在港設立認可倉庫，在港存儲交割大宗商品，構建大宗商品交易生態圈並研究配套，吸引大宗商品交易商落戶香港。他又透露，倫敦金屬交易所(LME)正從法律角度，評估是否認證香港為亞洲區內一個指定交貨點，當得到認證後，倉儲公司可考慮在港建立倉庫，令倉庫內進出的有色金屬符合交易合約要求。LME是否認證香港乃LME的決定，但雙方有進行溝通，亦透過投資推廣署提供資料及協助。

### 許正宇：年底前建黃金交易小組

財庫局爭取於年底前成立工作小組，就建立黃金交易市場的具體方向和措施作籌備工作。許正宇指出，小組將由政府、監管機構、市場人士及整條黃金產業價值鏈的代表參與，以更全面接收市場信息和意見。他又指，現時國際黃金交易量三分



●倫敦金屬交易所正評估是否認證香港為亞洲區內一個指定交貨點。

資料圖片

下，分別為英國、紐約和上海，留意到不同機構有興趣在港設立倉儲設施，反映香港現有政策和條件相對吸引，因此施政報告提出，香港將建立國際黃金交易市場和國際級黃金倉儲設施，以拓展用家及投資者在港存放和交割實金，帶動抵押和借用等衍生金融服務。

許正宇並指出，受地緣政治等因素影響增加市場避險需求，近年黃金需求顯著增加，期望香港黃金交易市場能由現時本地層面提升至日後的國際水平。他透露，香港現有黃金倉儲已接近飽和，最近有不同機構對在港建立倉儲表達興趣，故認為香

港有條件將需求及供應匯聚。問到將黃金產品納入互聯互通的計劃，他則指股票通等互聯互通措施已發展成熟，相對下黃金納入互聯互通會在較後位置，強調香港要先做好自身工作，才能考慮與其他地方一起發展。財政司司長陳茂波補充，在中央支持下，建立黃金市場較其他地區優勝，香港構建國際黃金交易中心時，內地市場會提供支持。

### 週內公布優化上市批核流程

施政報告亦提出，將善用與內地市場「互聯互通」優勢，吸引國際企業來港上市，並推動內地大型企業赴港上市。許正宇指，證監會和港交所將優化上市批核流程，令上市申請審批時間更有確定性，相關安排將於週內公布。他又指，香港計劃就引入公司遷冊機制於年內提交條例草案，以加大力度吸引海內外重點企業在港設立總部或分部，繼續打造香港為助力國家推進企業和資金「引進來」和「走出去」的理想平台。

## 放寬按揭 屯門新盤即加價逾5%

### 新盤加價

香港文匯報訊(記者 黎梓田)施政報告宣布放寬住宅及非住宅按揭成數上限至七成，發展商隨即作出相應部署。「玩具大王」蔡志明旗下旭日國際的屯門「黃金海灣·意嵐」昨日加推第5號價單，涉



●旭日國際集團李炳餘(左)認為，施政報告中政府放寬按揭等措施幫助樓市，並料黃金海灣·意嵐能吸引更多投資客入市。旁為辜錦波。

及70伙，折實平均呎價11,336元，入場費230.1萬元，個別單位加價5%至6%。由英皇國際等發展的壽臣山15號2號屋新近以8.45億元沽，創今年港島全新洋房新高。瑞銀分析認為，放寬按揭成數上限及允許將買家住宅納入投資移民資產範圍，將對香港豪宅市場有積極影響。

旭日國際集團地產開發部董事總經理李炳餘表示，黃金海灣·意嵐的新價單多為高層及望海景單位，故價錢較以往價單有所微調，如開放式單位上調5%至6%。另外，施政報告中政府放寬按揭等措施幫助樓市，再加上內地大力推組合拳提振經濟，料樓市未來向好，項目亦能吸引更多投資客入市。

### 意嵐加推70伙 230萬入場

旭日國際集團地產開發部銷售及市場策劃經理辜錦波也表示，新價單按市況及單位座向調整價

錢，預計下星期推新銷售安排，並透露有驚喜。又指，項目受自用及投資客歡迎，料施政報告放寬按揭後，將會吸引更多投資者。

黃金海灣·意嵐第5號價單涉及共70伙，戶型涵蓋開放式至3房，面積182至653方呎，折實價230.1萬至887.9萬元，折實平均呎價11,336元。另外，發展商補充指，項目迄今已售368伙，佔可售單位逾五成，累計吸金逾12.6億元，平均成交呎價約1.1萬元。

### 壽臣山洋房8.45億沽 今年新高

另一邊廂，由英皇國際、中渝置業以及資本策略地產旗下尚家生活合作發展的壽臣山洋房項目壽臣山15號，日前以8.45億元沽出2號洋房，呎價69,990元，成交價創今年港島全新洋房新高。英皇國際副主席楊政龍表示，售出的2號屋，面積12,073方呎，採5套房連雙車位，連3,841方

呎花園及3,156方呎天台，備有健身室及室內恆溫游泳池等，是項目中面積最大的洋房，同時亦是項目首度促成的逾1萬方呎洋房大宅成交。另一套逾1萬方呎大宅為1號屋，面積11,660方呎，集團會繼續惜售。

### 「天璽·天」一日售出12伙

在九龍區，新地旗下啟德「天璽·天」昨再以招標形式售出12伙單位，全數為標準單位，成交價1,869.2萬至8,305.2萬元，成交呎價21,888至41,672元。其中，成交額及呎價最高單位皆來自第3座(Peak Tower)47樓A單位，4房雙套間隔，面積1,993方呎，成交額8,305.2萬元，呎價41,672元。

豪宅市場分析方面，瑞銀投資銀行香港房地產分析師梁展嘉認為，施政報告有多項提振樓市措施，按揭成數上限的放寬和新資本投資者入境計劃的修改，料將對香港豪宅市場產生積極影響。