

# 德勤提十大建議 促進港房託發展

## 引入公司架構 降低房託物業轉讓印花稅

德勤中國與香港房託基金協會（HKREITA）昨聯合發表本港房託基金市場展望報告，指出靈活的法規及稅務框架，對香港房地產投資信託基金市場發展攸關重要，並提出十大建議促進本港房託市場發展。包括透過引入房託公司架構、靈活發展及物業持有規則、稅務穿透措施及降低房託物業轉讓印花稅等措施，將有利提升本港房託市場的吸引力等。此外，房託即將納入滬深港通加上政府的支持措施，有望加強市場流通性和吸引更多投資者參與。德勤中國房地產行業主管合夥人羅遠江表示，目前香港上市房託數量仍維持11個，顯示市場規模仍有很大發展空間。

●香港文匯報記者 曾業俊



●圖左至右為德勤羅遠江、香港房託基金協會林德良、王國龍、翟迪強及梁國豪。記者曾業俊 攝

### 德勤十項建議

1. 建議為香港房託引入公司架構，並透過獨立託管人維持資產保護；
2. 放寬房託須持有物業2年的規則；
3. 建議提高房託借貸限額的靈活性，容許房託管理人按市況設定適當的借貸水平；
4. 建議將房託旗下物業發展項目的資產佔比上限提高至25%，無須基金單位持有人批准；
5. 建議延遲收取房託在資產重組時導致的印花稅，直至相關房託成功上市後才收取直接注資物業的印花稅；
6. 建議減免涉及向香港房託注入物業的印花稅，例如豁免房託繳納印花稅，或將直接轉讓物業的稅率降至0.2%，與通過特殊目的公司進行交易的稅率一致；
7. 建議簡化房託上市程序，並探討與內地交易所建立雙重上市的框架；
8. 建議透過多元化資產類別，加強投資者教育和構建協作氛圍，加強推動香港房託市場發展；
9. 建議房託擴展至醫健及數據中心等領域；
10. 建議透過夥伴關係及媒體加強教育倡議。

資料來源：《釋放增長潛力——香港房託基金市場展望》  
整理：記者 曾業俊

香港房託基金協會榮譽創會會長及主席王國龍表示，在房託架構方面，香港房託市場只容許以信託架構形式營運，集資難度高，而股權發行的審批及借貸限制亦約束了房託發展，反觀美國和日本等主要市場容許多種法律模式的房託。

為應對當前的結構限制和吸引更多市場參與者，協會建議為香港房託引入公司架構，並透過獨立託管人維持資產保護，這種靈活性有助吸引在信託投資上受限的機構投資者參與。

此外，目前香港房託須根據《房地產投資信託基金守則》持有物業至少2年，影響基於投資策略而出售資產的時機。協會建議放寬限制，讓房託可迅速回應市場變化並優化投資組合的管理。

### 倡提高房託借貸上限增靈活性

至於房託的財務限制方面，香港房託基金協會董事梁國豪指出，目前香港房託的借貸上限為資產總值的50%。協會建議提高借貸限額的靈活性，在同時引入風險管理措施之下，容許房託管理人根據市況及借貸方的要求，設定適當的借貸水平。

香港房託基金協會榮譽創會會長翟迪強建議當局延遲至房託成功上市後才收取直接注資物業的印花稅，而非要求不論上市結果如何都須支付大額前期款項，相信此舉能為房託發起人創造具吸引力的經濟誘因。

此外，協會又建議減免涉及向香港房託注入物

業的印花稅，或將直接轉讓物業的稅率降至0.2%，以與通過SPV進行交易的稅率保持一致。

### 宜簡化上市程序 探討雙重上市

香港房託基金協會榮譽創會會長林德良認為，將房託納入滬深港通，可吸引內地投資者透過南向交易，投資以人民幣計價的香港房託單位，大幅增加市場流動性及交易活動，也有助促進人民幣市場發展。建議當局簡化房託上市程序，並探討與內地交易所建立雙重上市的框架。

此外，報告同時建議透過多元化資產類別，加強投資者教育和構建協作氛圍，加強推動香港房託市場發展。

## 調查：82%內地消費者首選來香港買奢侈品

香港文匯報訊（記者 周曉菁）香港零售市場難見起色，「購物天堂」地位遭質疑。商業洞察顧問公司MDRi發布的2025年《中國奢侈品消費者預測報告》顯示，仍有82%的內地消費者認為香港是奢侈品購物目的地，尤其對於三線城市消費者而言，吸引力按年大增20個百分點至88%。MDRi行政總裁鄭文良昨於簡報會解釋，香港對低線城市奢侈品消費者的吸引力增加，部分源於擴大個人遊、積極推廣香港旅遊的舉措。



●MDRi行政總裁鄭文良指，香港對低線城市奢侈品消費者的吸引力增加。

### 對一線城市消費者吸引力降

可是，香港對於內地一線城市消費者的吸引力卻持續下降，認同感由去年的83%降至78%，他們更容易在家附近找到相似的奢華體驗。尤其在海南免稅政策的推動下，去年有23%的內地奢侈品消費者選擇在三亞購

### 港消費增3% 珠寶手袋飆逾六成

內地奢侈品市場呈現強勁增長，今年人均年度消費達234,500元人民幣，按年增長7%。二線城市消費增幅達22%。有56%的內地奢侈品消費者計劃在2025年增加消費，顯示中國奢侈品市場前景依舊樂觀。

香港市場方面，平均消費增長3%至223,900港元，珠寶（+64%）及手袋（+66%）等高價商品顯著增長，反映消費者傾向購買高單價商品。不過，僅48%香港消費者擬明年增加奢侈品消費，表明香港消費者對經濟持相對悲觀預期，主要受到國際貨幣政策和地緣政治緊張局勢的影響。

鄭文良指出，美國大選結束後，香港投資者普遍對中美關係走向存諸多憂慮，反而對美國市場比較有信心。但他認為整體而言美國增收關稅等行動，對中國的奢侈品消費並無太大影響。

本次調查於2024年4月至5月期間進行，訪問了1,500名內地奢侈品消費者及500名香港奢侈品消費者。所有受訪者均須在過去12個月內曾購買奢侈品，且以各自當地貨幣計算，在奢侈品上的消費至少達50,000元。

## 港金融科技研優勢 賦能南沙產業發展



●2024香港·南沙科技與產業合作交流活動昨日在港舉行。大公文匯全媒體記者蔡文豪 攝

香港文匯報訊（大公文匯全媒體記者 李樂兒 蔣去肖）2024香港·南沙科技與產業合作交流活動昨日在港舉行，南沙區委書記劉焯在會上表示，南沙可以成為香港和世界級企業面向未來的最佳拍檔。有出席活動的專業人士認為，香港必須與大灣區其他城市緊密合作，共同探索新的發展空間；香港可以幫助內地企業在國際化進程中走得更遠，南沙等大灣區城市亦可為香港提供製造業場景，讓本港金融和科研賦能到產業發展中。

劉焯指出，國家和廣東省、廣州市始終對南沙高看一眼、厚愛三分，讓南沙承載廣東唯一的國家級新區、廣東自貿試驗區最大片區和粵港澳全面合作示範區等多重戰略。他說，南沙被譽為灣區之心，交通發達，面積803平方公里的南沙比新加坡大約10%，目前的開發強度僅25%，儲備了一大批集中連片產業用地，特別是國家選留100平方公里的戰略留白。「南沙可以成為香港和世界級企業面向未來的最佳拍檔，成為大家進一步發展壯大的福地。」

### 助力南沙推進「五港聯動」

劉焯表示，接下來最關鍵的抓手就是發揮南沙的綜合優勢，系統推進海港、空港、數港、金融港、人才港「五港聯動」發展戰略，帶動經濟社會的全面發展。攜手香港和世界500強企業，絕對是南沙推進「五港聯動」、面向世界開放的最佳選擇。

畢馬威企業諮詢合夥人彭富強相信，大灣區任何城市之間均不存在競爭關係，反而是在文化、語言和貨幣法律等方面的差異，能夠轉變為合作共贏的天然優勢。他認為，香港可以幫助內地企業在國際化進程中走得更遠，南沙等大灣區城市亦可為香港提供製造業場景，讓香港的金融和科研賦能到產業發展中。

彭富強表示，產業發展需要大量人才，南沙在信息產業、集成電路、新能源新材料、生物醫藥、低空經濟等新興產業上均有多元化發展，未來可通過香港吸引更多國際人才來到南沙。木棉花資本主席及合夥人梁少康也指，南沙的不同產業可以形成集群效應和人才富集區，企業應齊心協力將餅做大，並提到香港可以做研發、南沙可以做生產和發展，為雙方帶來利好。

南沙新區香港服務中心首席聯絡官邱遠根認為，香港必須與大灣區其他城市緊密合作，共同探索新的發展空間。而南沙在工業基礎、科研落地以及高端製造業方面具備深厚底蘊，可以為香港團隊的發展帶來寶貴的互贏機會，期待與南沙在這些領域展開更深入的交流。他強調，香港應善用國際化的特點，以及優質的專業服務，與南沙優勢互補，引領國內外投資者共同開拓大灣區的發展。

### 孫東：助建設創新科技產業鏈

特區政府創新科技及工業局局長孫東致辭時表示，廣州南沙作為粵港澳大灣區的重大合作平台之一，是立足灣區、協同港澳、面向世界的重大戰略性平台。香港和廣州都是大灣區內重要的新質生產力策源地，相信兩地加強互動、深度合作，將可推動區內的優勢科技產業的發展，助力國家構建更具全球競爭力的創新科技產業鏈，為國家實現科技自立自強和高質量的發展作出貢獻。

## 騰訊馬化騰：中央一攬子增量政策 堅定民企信心

香港文匯報訊 平素低調的騰訊控股（0700）首席執行官馬化騰最新撰文稱，這段時間以來，中央推出一攬子增量政策，聚焦當前經濟運行中的痛點堵點，全面回應市場呼聲，讓廣大企業感受到努力完成經濟社會發展目標的堅強決心，也堅定了大家「幹字當頭、共克時艱」的信念。

人民網昨日（12日）刊登馬化騰的署名文

章並指出，制定民營經濟促進法等一系列強有力制度建設，從民營企業過去最顧慮、最擔憂的環節入手，為大家輕裝上陣形成了良好預期。

「對於宏觀政策取向一致性的再次強調，抓住了政策組合拳落地見效的牛鼻子，真正形成了政策合力，讓企業更好地集中精力做好主業，安心發展。」文章稱。

### 堅定民企信心

「民營企業的興旺離不開一個好的宏觀環境，」馬化騰稱，「前進道路不可能一馬平川。但在黨和政府領導下，民營企業眾志成城、幹字當頭，一定會有光明的前景。」

馬化騰並表示，近年中國互聯網企業整體合規水平、發展質量、內部管理和社會貢獻有了質的提升；騰訊全面提質增效、優化業務布局，業務的健康和可持續性明顯加強。

## 渣甸山皇第特色戶 280萬招租

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）資本策略夥泛海國際及高富諾合作渣甸山皇第推出頂層21至23樓三複式連天台泳池戶全球招租，資本策略地產執行董事何樂輝表示，該特色戶實用面積6,867平方呎，附設面積946平方呎平台及天台面積1,103平方呎連泳池，意向呎租400元，月租接近280萬元，包全屋價值約7,000萬裝修傢俬及兩個車位，因而比同區呎租高一至兩成。

他指出，該特色戶同步推售，意向價7億至8億元，呎價逾10萬元。展望明年樓市，何樂輝預期，隨著減息周期開始，明年豪宅樓價有望錄雙位數增幅。

另一邊廂，喜僑發展旗下沙灣喜，揚加推30伙，實用面積205至391平方呎，涵蓋開放式至兩房，扣除最高10%折扣，折實價360.5萬至665萬元，折實呎價15,813至18,900元。同時亦將3伙減價約17%。該盤將於下周一發售該30伙，同日推出2伙招租。

### 臻譽近1.4億售出洋房及居室

新盤成交方面，保利置業旗下屯門臻譽以近1.4億元售出6號洋房及6號居

室，總實用面積5,825平方呎，屬五房連五套房間隔，呎價23,450元。洋房設獨立門牌，同時附設私人升降機直達地庫至1,148平方呎天台、連995平方呎的前花園，以及2個車位。

恒基地產旗下上水高爾夫，御苑昨透過招標售出2伙，恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，高爾夫·御苑第5座11樓A室，實用面積960平方呎，三房間隔，成交價1,242萬元，呎價12,938元。另一宗為第5座11樓B室，實用面積960平方呎，三房間隔，成交價1,250萬元，呎價13,021元。



●渣甸山皇第頂層21至23樓三複式戶。記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭上海報道）個人養老金制度全面推廣至全國，並將指數基金等納入個人養老金產品目錄。當日，首批85隻權益類指數基金納入產品供給。資本市場有望迎來巨量中長期資金，提振A股大盤繼續向上，滬深A股低開高走，截至收市，滬綜指報3,461點，漲29點或0.85%；深成指報10,957點，漲108點或1%；創業板指報2,292點，漲30點或1.35%。兩市共成交18,669億元人民幣。

### 股市中長期資金添新源

多家公募基金認為，個人養老金制度有望為資本市場帶來更多中長期資金，助力金融市場高質量發展。易方達基金指，指數基金費率低廉、風險分散、透明度高等特點，與養老金的長期投資需求較為契合。以海外成熟市場為例，截至2023年底，美國被動指數基金規模約5.9萬億美元，其中來自養老金的規模為2.6萬億美元，佔比約45%。

廣發基金認為，從培育和引導更多中長期資金入市的角度，養老金是真正意義上的長期資金，打通個人養老金投資指數基金的途徑，也為市場帶來更多增量資金，有利於增強市場穩定性。

個人養老金全面推廣 A股收紅