

市民置業意欲降溫 六成人認為現非買樓良機

【香港商報訊】記者鄭珊珊報導：中大香港亞太研究所最新民調顯示，有多達60.2%的受訪市民認為，現時並非置業的合適時機，另有多達82.4%的受訪市民認為，現時香港的住宅樓價水平過高。分析稱，隨着第五波新冠肺炎疫情對經濟的影響逐步浮現，失業率有可能回升，進一步拖累市民置業意欲。



未來一年樓價會上升/下跌多少(百分比)	上升幅度%	下跌幅度%
少於半成	20.8	13.7
半成至少於一成	40.0	34.5
一成至少於兩成	29.0	18.6
兩成至少於三成	3.9	3.0
三成或以上	3.8	4.3
不知道/很難說	2.5	25.9
(樣本數)	(136)	(188)

中大民調反映大部分港人都認為香港樓價太高。 資料圖片

調查是於今年1月10日至19日電話訪問形式進行，尚未反映第五波疫情對市民置業意欲的影響。調查合共成功訪問706位18歲或以上的市民，結果發現，60.2%受訪者認為，現時並非置業的合適時機；相反認為當前是置業合適時機的受訪者只有15.9%；另一方面23.9%受訪者則表示「不知道」或「很難說」。

逾八成人認為樓價過高

調查又問及受訪者，現時香港住宅樓價的水平時，有多達82.4%的受訪者認為過高，僅有14%受訪者認為合適，另有1.1%受訪者認為過低。問及現時家庭房屋開支的負擔有多重時，多達46.7%的受訪者表示，家庭在房屋方面的支出負擔頗重(34.4%)或非常重(12.3%)，只有38%的受訪者認為不太重，至於負擔完全不重的受訪者，僅有9.5%。

調查又問及受訪者對於未來一年住宅樓價走勢的預測，42.7%的受訪者估計樓價將會和現時差不多，認

為未來一年樓價將會下跌的有26.6%，預料上升的則有19.3%。其中，估計樓價將下跌的受訪者中，有34.5%的受訪者認為香港樓價將下跌5%至10%，預料樓價下跌10%至20%的受訪者，則有18.6%。相反，預料樓價將會上升的受訪市民當中，有40%認為樓價的升幅介乎5%至10%，至於預期樓價升幅介乎10%至20%的受訪者，則有29%。

調查發現，81.0%受訪者認為擁有自置物業頗為重要(50.5%)或非常重要(30.5%)，相反只有14.3%受訪者表示不太重要(12.5%)或非常不重要(1.8%)。

沽貨業主議價空間擴大

另外，「美聯信心指數」(MCI)最新指數報50.6點，按周升3.5點，升7.4%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，雖然信心指數連升2星期，但按周升幅收窄。隨着疫情加劇，部分急售沽貨的業主擴大議價空間；惟持貨力強的業主按兵不動，因此減價盤數目比早前為低，導致信心指數按周續升。值得留意，最新信心指數仍然明顯低於平均值(屬樓價好淡分界線)，因此預期樓價下調的走勢未改。

三樓市辣稅款大跌近80%

【香港商報訊】記者林德芬報導：疫情持續下，連累樓市成交量下跌。1月份涉及物業辣稅成交共437宗，較去年12月錄得的518宗，按月回落約15.6%，期內涉及稅款更大挫約65.5%，總金額約7.28億港元，為5個月低位。

其中，反映內地客及公司名義入市的買家印花稅(BSD)個案涉及117宗，按月跌26.4%，相關稅項金額2.11億元，按月跌幅高達76.2%，估計與1月份新盤市場交投減慢有關。

至於因持貨不足3年，而需要繳付的額外印花稅(SSD)個案，1月份錄25宗，按月跌26.5%，創一年新低水平，涉及稅款1530萬元，按月跌57.4%。而涉住宅物業新從價印花

稅(DSD & AVD)的相關個案，1月份錄295宗，涉及稅款5.01億元，分別按月回落9%及57.6%。

二月情況料更差

利嘉閣地產研究部主管陳海潮接受本報訪問時表示，自本港爆發首宗Omicron病例時，政府即收緊限聚措施，樓市整個市場氣氛旋即急轉直下，整體成交量也減少，加上疫情日趨嚴峻，影響買家入市意欲，因此拖低三大辣稅的宗數及稅項，預計本月初情況會更差，三項辣稅的宗數及稅款會進一步下跌，最快都要待3月中旬至3月底再視乎疫情情況，才可以預測到後市發展。

利嘉閣：Q1樓價或回調3%

【香港商報訊】鑑於近期新冠變種病毒疫情越趨嚴峻，導致樓市買賣雙方均見謹慎，加上政府日前進一步收緊防疫措施，難免影響整體樓市，利嘉閣地產總裁廖偉強估計，今年第一季整體樓價可能回調3%左右，估計2月一、二手市場將會持續受壓，整體樓宇買賣登記量料按月跌近兩成，有機會失守5000宗大關，跌至約4850宗的23個月新低。

Q2樓市料呈平穩向上

不過，廖偉強表示，仍對今年整體樓市保持樂觀展望，因為由過去兩年的經驗來看，一旦疫情受控，樓市將迅速反彈。現時預測疫情在3月尾轉穩，之後迎來樓市反彈勢頭，到時成交量料增，預計一併帶動樓價重拾升軌。因此，相信第二季香港樓

市會呈現平穩向上的狀態，樓價會相應回升3%至5%，上半年整體樓價會微升。

展望下半年，只要內地及香港兩地可順利通關，預期到時本港經濟、樓市會急速反彈，累積購買力將大爆發，樓市小陽春便會乘勢出現，估計下半年樓價亦會再急升，升幅可達8%至10%。因此，利嘉閣維持看好今年整體樓價將上升一成左右。

利嘉閣地產主席施慧勤同時指出，公司今年1月已於旗下全港分行大規模推行「放盤立即賣」活動，該項利嘉閣真盤源線上升盤量較去年全年均放盤量顯著上升40%。施慧勤表示，利嘉閣將進一步投放更多資源延長「放盤立即賣」活動期限至4月30日，活動總投放金額亦提升達500萬元。

星展今年擬增聘2%人手

【香港商報訊】記者鄭軒軒報導：星展銀行(香港)行政總裁龐華毅(Sébastien Paredes)表示，隨着美國進入加息周期，該行的淨利息收益率有望回升。他估計，雖然貸款增長速度，或會因為美國進入加息周期而放慢；但估計若美聯儲加息3次，該行的淨息差有望擴闊至1.45%；若加息4次，淨息差有望擴闊至1.65%。

近日本港新冠肺炎疫情升溫，龐華毅表示，目前該行已將員工的在家工作比例，由去年的介乎25%至

30%，調升至目前的50%，並且已經將所有員工分為三組，輪流在家工作；該行將做好數碼管理，從而維持現有服務。他預期，今年該行將增聘2%人手，有信心吸引人才並保持良好增長。他坦言，希望當前港府的防疫及檢核措施，「讓業界可以見到隧道盡頭」。

星展銀行(香港)去年稅後純利68.88億元，按年升27%。年內淨利息收入按年跌11%至80.59億元，但非利息收入則按年升21%至62.93億元，全年總收入按年微升1%至143.52億元，信貸撥備按年下跌98%，至4200萬元。

滙豐委任林慧虹任香港 CEO

【香港商報訊】滙豐(005)委任林慧虹擔任香港區行政總裁，昨日起生效。她於2021年9月獲委任為香港區署理行政總裁，而自2017年起，她擔任滙豐香港區營運總監。

滙豐銀行聯席行政總裁廖宜建表示，林慧虹在過去六個月署理期間，展現非凡的領導才能，相當適合擔任香港區行政總裁一職。無論是推進業務發展或優化營運方面，她都表現卓越。

林慧虹表示，十分榮幸能夠有機會領導滙豐香港，正值集團加快在亞洲的投資，在這個重要的時刻，集團會繼續與香港社區互相支持，與企業並肩而行。



林慧虹表示會專注釋放香港業務增長動力。

區邁向低碳經濟的融資需求。

林慧虹在內部信稱，相信科技力量是未來銀行業的關鍵分水嶺，而正式上任香港區行政總裁後，會專注三大方面包括釋放香港業務增長動力、聯繫員工、做香港銀行。

定下3大目標

滙豐計劃未來五年在亞洲投資超過60億美元，集中拓展財富管理和批發銀行業務，同時，把握區內中產階級的增長潛力，滿足該

廣東省深圳市福田區人民法院公告

本院受理的原審原告林美珠訴原被告胡世慶、楊珍民間借貸糾紛再審一案，現因你下落不明，依照《中華人民共和國民事訴訟法》的規定，向你公告送達判決書及上訴狀。
判決如下：一、維持本院(2014)深福法民一初字第4661號民事判決第二、三項；二、變更本院(2014)深福法民一初字第4661號民事判決第一項為楊珍應於本判決發生法律效力之日起十日內向林美珠償還借款本金人民幣2021844.52元及利息人民幣23070.7元(利息暫計至2014年8月14日，後續應以本金人民幣2021844.52元為基數，按月息2%的標準，自2014年8月15日計至實際履行之日止)。如果未按本判決指定的期间履行給付金錢義務，應當按照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百五十三條之規定，加倍支付遲延履行期間的債務利息。原審案件受理費24216元、保全費5000元，合計人民幣29216元(已由林美珠預交)，由林美珠負擔1773元，楊珍、胡世慶負擔27443元。如不服本判決，楊珍可在判決書送達之日起三十日內向本法院递交上诉状，上訴於廣東省深圳市中級人民法院。
胡世慶上訴請求如下：1、請求撤銷深圳市福田區人民法院作出的(2019)粵0304民再7號判決書第一項；2、請求將本案發回重審或依法改判支持上訴人的全部再審申請請求；3、本案全部訴訟費用由上訴人承擔。
自本公告發出之日起，經過三個月，即視為送達。
特此公告。
深圳市福田區人民法院
二〇二二年二月十一日

深圳市寶安區人民法院公告

本院受理邱偉倫訴梁澤流、馮華、張華明房屋買賣合同糾紛一案，已審理終結。現依法向你(們)公告送達(2021)粵0306民初9767號民事判決書。被告馮華、張華明自公告之日起30日、被告梁澤流自公告之日起90日內前來本院領取判決書，逾期即視為送達。如不服本判決，被告馮華和張華明、被告梁澤流須分別在公告期滿之日起15日和30日內向本法院递交上诉状及副本，上訴於深圳市中級人民法院，逾期本判決即發生法律效力。
特此公告
深圳市寶安區人民法院
二〇二二年二月九日

舉行債權人會議通告
香港特別行政區
原訟法庭
高院破產案件
臨時命令申請案件 2022年第3宗
關於：陳國虎
根據2022年2月11日頒佈的臨時命令而召開的債權人會議將於2022年3月10日下午3:00在香港九龍九龍灣臨樂街19號南豐商業中心6樓626室鍾卓明會計師事務所舉行，目的為考慮上述債務人就自願安排所出的建議，特此通告。
與會議有關的文件副本即(一)該債務人的建議；(二)資產負債狀況說明書的摘要；(三)代名人對建議的意見；(四)委託書表格；(五)申索表格通知書及(六)通知書的重要註釋，債權人可向香港九龍九龍灣臨樂街19號南豐商業中心6樓626室鍾卓明會計師事務所索取。
代名人 鍾卓明
日期：2022年2月15日

舉行債權人會議通告
香港特別行政區
原訟法庭
高院破產案件
臨時命令申請案件 2022年第6宗
關於：曾煥強
根據2022年2月11日頒佈的臨時命令而召開的債權人會議將於2022年3月10日下午3:00在香港九龍九龍灣臨樂街19號南豐商業中心6樓626室鍾卓明會計師事務所舉行，目的為考慮上述債務人就自願安排所出的建議，特此通告。
與會議有關的文件副本即(一)該債務人的建議；(二)資產負債狀況說明書的摘要；(三)代名人對建議的意見；(四)委託書表格；(五)申索表格通知書及(六)通知書的重要註釋，債權人可向香港九龍九龍灣臨樂街19號南豐商業中心6樓626室鍾卓明會計師事務所索取。
代名人 鍾卓明
日期：2022年2月15日

舉行債權人會議通告
香港特別行政區
原訟法庭
高院破產案件
臨時命令申請案件 2022年第5宗
關於：鄧俊豪
根據2022年2月11日頒佈的臨時命令而召開的債權人會議將於2022年3月10日下午3:00在香港九龍九龍灣臨樂街19號南豐商業中心6樓626室鍾卓明會計師事務所舉行，目的為考慮上述債務人就自願安排所出的建議，特此通告。
與會議有關的文件副本即(一)該債務人的建議；(二)資產負債狀況說明書的摘要；(三)代名人對建議的意見；(四)委託書表格；(五)申索表格通知書及(六)通知書的重要註釋，債權人可向香港九龍九龍灣臨樂街19號南豐商業中心6樓626室鍾卓明會計師事務所索取。
代名人 鍾卓明
日期：2022年2月15日

舉行債權人會議通告
香港特別行政區
原訟法庭
高院破產案件
臨時命令申請案件 2022年第4宗
關於：劉政勇
根據2022年2月11日頒佈的臨時命令而召開的債權人會議將於2022年3月10日下午3:00在香港九龍九龍灣臨樂街19號南豐商業中心6樓626室鍾卓明會計師事務所舉行，目的為考慮上述債務人就自願安排所出的建議，特此通告。
與會議有關的文件副本即(一)該債務人的建議；(二)資產負債狀況說明書的摘要；(三)代名人對建議的意見；(四)委託書表格；(五)申索表格通知書及(六)通知書的重要註釋，債權人可向香港九龍九龍灣臨樂街19號南豐商業中心6樓626室鍾卓明會計師事務所索取。
代名人 鍾卓明
日期：2022年2月15日

畢馬威倡派 5000元消費券

【香港商報訊】記者鄭珊珊報導：畢馬威中國估計香港特區政府於2021/22財政年度將錄得370億元赤字少於預期，主要受惠土地相關收入以及印花稅收入增加。該行料港府截至2022年3月底財政儲備約8910億元。

畢馬威中國建議政府推出新一輪針對性「保就業」計劃，針對受僱於自疫情爆發以來未見復蘇行業的市民，並考慮為合資格企業提供「負稅率」措施，就2021/22年度首六十萬元稅務虧損提供一次性補貼。同時，政府應考慮讓市民延遲繳交暫繳薪俸稅，並在2022/23年度寬減季度差餉，每個可徵差餉物業的季度寬減額為2000港元。

畢馬威中國稅務合夥人梁愛麗建議政府向香港永久性居民發放新一輪5000港元的電子消費券，並指定部分金額須用於特定行業如餐飲及消閒娛樂，並指有關措施，可讓特定受疫情影響的行業受惠之餘，亦達到刺激經濟的目的。

另外，畢馬威建議政府在短至中期為公營及私人企業提供額外資源和資金，以創造更多全職工作，降低失業率。同時也應鼓勵企業為受疫情影響行業的員工提供工作培訓，提高勞動技能。住宅物業租金支出須提供稅務減免，並容許一次性的稅務虧損轉回，以減輕市民和企業的負擔。

長遠而言，應透過吸引外資投資及促進本地就業以提升香港在亞太區的競爭力，可向在港設立區域總部的企業，以減半利得稅稅率徵稅(即8.25%)，以吸引外商到港。此外，現行的基金稅務豁免制度亦須檢視，以涵蓋合資格家族辦公室，同時亦可簡化遷冊程序以吸引海外家族辦公室遷移至香港。

地緣政治緊張 恒指跌350點

【香港商報訊】港股昨日受外圍氣氛惡化拖累，恒生指數低開181點後一路向下，盤中曾低見24482點，尾市反彈至24556點，跌350點或1.41%；恒科指跌94點或1.7%，收報5502點；國指走勢亦向下，收報8618點，跌165點或1.89%。

科技股普遍弱勢，ATMX全部向下，騰訊(700)跌0.25%；阿里巴巴(9988)跌3.02%；美團(3690)跌3.6%；小米(1810)跌1.57%。

地緣政治緊張，避險情緒升溫，石油股走強。中石油(857)升0.71%，報4.23元，為表現最好藍籌；中石化(386)跌0.71%，收報4.18元；中海油(883)升0.1%，收報9.96元。

美國上市的華文集團(美：MOMO)傳正式啓動港股二次上市計劃，該公司主要開展技術開發、基礎軟件服務、文藝創作等業務，高盛和中金為保薦人。

中國產業發展水平 今非昔比

顏安生

入世之前，中國最弱勢的產業莫過於農業、汽車業、金融業，國人最擔心的也是這三大弱勢產業，在入世之後，頂不住競爭壓力而出現崩潰，然而，令全世界意想不到的，不僅中國經濟全面經受住了入世考驗，而且被認為是中國最弱勢的三大產業也屹立不倒，並且都闖出了自己獨特的產業發展之路，20年來皆發生了翻天覆地的變化。

首先，中國的金融業已經發生嬗變。20年來，伴隨中國經濟的大發展，中國金融業緊緊抓住了中國經濟高速成長的機遇，使自身獲得了前所未有的空前大爆發。以銀行業為例，入世之前，曾經被認為是高不可攀的美國花旗銀行、美國大通銀行、香港上海滙豐銀行(005)、法國巴黎銀行、日本三菱銀行等世界跨國銀行在多年前就已經陸續被中國的工商銀行(1398)、建設銀行(939)、中國銀行(3988)、農業銀行(1288)所超越，而且還有許多中國新崛起的銀行正在快速成長，後發優勢明顯，目前，全球排名前十大銀行的頭二把交椅都是中國的銀行。中國金融業的快速崛起令國際金融業界刮目相看。

其次，中國農業實現從傳統小農經濟向現代農業的華麗轉身。在近20年裏，中國不僅取消了農業稅，減輕了農民負擔，而且在國家和各级政府引導下，動員全社會力量開始了浩浩蕩蕩的新農村建設，實行村村通車、通電、通話的「三通」工程，與此同時，中國的城市開始有能力反哺農業，一大批工業企業開始投身到農業生產領域，從而把大量資本、技術、管理帶進農業領域；特別是在黨中央的領導下，全國上下進行了一場史無前例的脫貧攻堅戰，並在2020年全面消滅絕對貧困，使中國農業、農村和農民發生了歷史性的變革。中國的農民再也不是以前朝黃土背朝天的傳統農民，而是操控機器和電腦的現代農業工人。

至於中國汽車業正在新能源平台開始對國際強敵進行的彎道超車。入世之前，中國的汽車業規模小、技術水平落後，與國際汽車先進水平相差幾十年，上世紀80年代，中國的汽車市場幾乎被歐、美、日等西方發達國家的汽車廠家所壟斷，當時國產汽車只能在低端市場角落和夾縫中艱難生存，直至今天，中國的汽車市場仍然是外資品牌扮演主角，只不過這些外資品牌已經不再是純外資品牌，而是中外合資企業生產的外資品牌。目前中國的新能源汽車企業已經站在世界汽車界的領先位置，在可預期的未來，中國的汽車業有望成為進軍國際市場響噹噹的中國製造名片。

畢杜楊會計師行有限公司

BUT DO YEUNG C.P.A. LIMITED

- ◆ 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
 - ◆ 清除除名/破產申請
 - ◆ 公司及個人稅務申報和策劃
 - ◆ 成立本地，海外及BVI公司
 - ◆ 成立中國公司或辦事處
 - ◆ 年報及公司秘書服務
 - ◆ 會計理帳/年結核數
 - ◆ 商標註冊
- 地址：香港皇后大道中340號 華泰國際大廈18樓
電話：(852)2581 2828
傳真：(852)2581 2818
電郵：enquiry@butdoyeungcpa.com
地址：香港德輔道中300號華傑商業中心19樓
電話：(852)2520 2727
傳真：(852)2520 2336