



2022/23

財政預算案 房屋土地

放寬按揭保首置可買1000萬樓

【香港商報訊】記者王丹丹報道：財政司司長陳茂波公布的2022/23年財政預算案，涉及樓市的措施包括再放寬按揭保險計劃，即八成按揭樓價上限升至1200萬元、首置最高九成按揭的樓價上限升至1000萬元；引入累進差餉制；新推出租金開支扣稅；1年差餉寬減等。此外，下個財年會在賣地計劃中推出13幅住宅用地。



代理預期放寬按揭後二手交投上升。

陳茂波昨日在記者會上表示，一直有聲音反映，部分想買樓自用的市民，即使有能力供款亦未必能支付大筆首期。當局於2019年10月放寬首置人士按揭保險計劃的樓價上限，他解釋，放寬按揭保險讓買樓自住的市民較容易上車時，並不希望因為按揭保險放寬引起市場一些熱炒，而事實上，上次放寬後，樓市交投暢旺但樓價相對平穩。

樓市小減辣抵銷疫情負面影響

財爺強調，這次放寬按揭保險計劃，可讓市民多一個選項。他又指出，未來3、4年樓市供應比較充足，有9.8萬單位，未來5年年均落成量亦較足，大約有1.9萬單位，較前5年多14%。在目前經濟環境下，息率可能上升，市民對樓市會很小心，不會一窩蜂衝入去。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，放寬按揭保險門檻對樓市算是「小減辣」，相信有助上車及換樓人士加快置業決定，入市買家料增加兩至三成，將刺激中小型物業市場，可抵銷疫情下成交量的減少。他預料，1200萬元以下物業成交量可增加30%。

仲量聯行大中華區研究部主管黃志輝表示，港府放寬首置人士可申請最高九成按揭貸款的樓價上限由現時800萬元升至1000萬元，有助舒緩納米樓問題，部分置業人士將較易負擔樓價較高、面積較大的單位，令發展商有誘因興建面積較大的單位。

香港測量師學會稱，贊成透過按揭保險計劃協助更多市民置業。世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦平認為，現時經濟環境面臨挑戰，失業率可能回升，社交距離措施令睇樓難度增加，即使放寬按揭成數，預計上半年住宅成交量會較去年底低，是項修訂對住宅市場有提振作用，對刺激需求有幫助，惟需等到下半年其效果才會比較明顯。

有賣家即時反價

放寬按揭保險消息一出，市場迅速作出反應。據港置西九龍-維港匯分行事務經理(銷售)魏澤華透露，匯豐1B座低層H室(實呎443)業主昨日即時反價，原叫價1200萬元，立馬改口1300萬元，加了100萬元。另外，多個代理表示，不少業主反價50萬元，多涉及總價1200萬元以上的物業。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明預期，放寬按揭保險將會激活換樓市場及增加樓市交投，對樓價有支持，相信未來按揭保險數字將進一步攀升。他又稱，上次放寬首置人士按揭保險計劃的樓價上限

後，兩年多以來市場反應非常正面，即使當年放寬後不久遇上疫情襲港，樓市亦未見受到打擊。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，這次的預算案利好樓市，更有信心樓市不會出現急跌的情況，惟疫情進展及通關日期仍是左右後市走向的關鍵。

新推13幅地可建8000單位

港府還承諾加快地建屋步伐，5年來提供穩定的私營房屋土地，涉及約8.6萬個單位。2021/22年度的用地整體供應估計可興建約2萬伙，較供應目標高出約7000伙。展望2022/23年度賣地計劃共有13幅住宅用地及4幅商業用地，預計分別可興建約8000個住宅單位及提供約30萬平方米商業樓面面積。賣地計劃的住宅用地，加上鐵路物業發展、私人發展和重建及市區重建局項目，預計全年的潛在土地供應可興建約1.8萬個單位。

土地房屋政策摘要

- 修訂按揭保險計劃，放寬可申請按揭貸款樓價上限。
● 2022/23年度賣地計劃，包括13幅住宅用地及4幅商業用地。
● 已覓得350公頃土地，興建約33萬個公營房屋單位，可滿足未來10年需求。
● 未來5年私人住宅單位每年平均落成量超過1.9萬個。
● 未來3至4年一手私人住宅單位潛在供應量9.8萬伙，為近年新高。
● 預留1000億元推動北部都會區建設。
● 新設立住宅租金開支扣除，每課稅年度上限10萬元。

市場回響

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑：

放寬按揭保險門檻，對樓市算是「小減辣」。相信有助上車及換樓人士加快置業決定，料入市買家增加兩至三成，刺激中小型物業市場，可抵銷疫情下成交量的減少，料1200萬元以下物業成交量可增加30%。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明：

對新一份財政預算案公布放寬按揭保險措施感驚喜。雖然目前受疫情影響，但相信逾1000萬至1200萬元二手物業交投有望增加，而當疫情緩和後，相信此類銀碼需求更會進一步明顯釋放，估計今年逾1000萬至1200萬元二手物業個案將會「倍升」。

戴德梁行大中華區副總裁陶汝鴻：

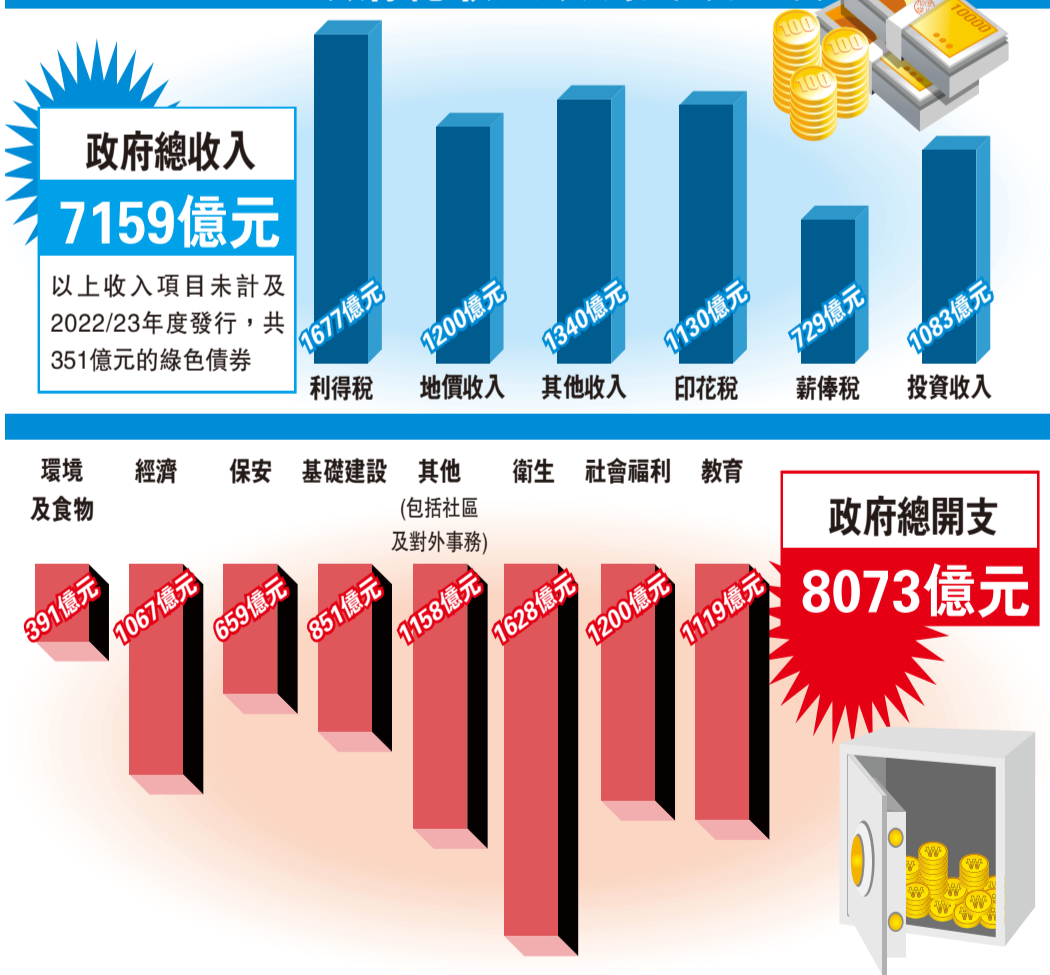
北部都會區發展的其中一個挑戰就是如何整合土地，以及搬遷現時棕地上的業務經營者，樂見政府推出發展北部都會區的比較具體計劃，適時發展和整合北部都會區的土地。

利嘉閣地產總裁廖偉強：

新一份財政預算案對樓市帶來正面利好作用，除了有助市民及企業紓困解急外，亦有實質措施帶動樓市，有助改善疫情下的低迷氣氛，但更顯著的效果料將見於疫情緩和後。

本年度財政盈餘189億 通脹料溫和

2022-23政府總收入及開支(預測)



【香港商報訊】記者王丹丹報道：宏觀經濟方面，財政司司長陳茂波預計2021/2022年度財政盈餘為189億元，而財政儲備在今年3月31日預計為9467億元，相當於16個月政府開支。預料今年整體通脹率屬溫和水平，預測為2.1%。2021/2022年度政府收入的修訂預算為6827億元，較原來預算高15.5%，主因是地價和利得稅的收入較預期分別多435億元和324億元。而政府開支方面，修訂預算為6990億元，較原來預算低4%，主要是由於經營開支較預期低188億元。陳茂波表示，本屆政府接任時財政儲備約為9500多億元，其後更累積到2018/19年度1.17萬億元的歷史新高，而過去兩年增撥資源應對危機，包括成立「防疫抗疫基金」，並先後注資共約2000億元，以及在預算案中推出大規模逆周期措施，紓解民困和穩定經濟，並於2019/20年度及2020/21年度均錄得綜合赤字。隨著各項措施成效體現，今年度原先預計繼續出現的綜合赤字扭轉為綜合盈餘，財政儲備預期則會在本屆政府屆滿時，維持約9400億元，並於中期預測的5年期間逐步重回1萬億元以上，相當於16個月的政府開支。

無樓一族最愛：首設租金扣稅

預算案拆局

過往香港的稅制只有供樓扣稅，有樓人士供樓開支可以扣減稅款，相反，無樓一族長期缺乏稅務優惠。今次財爺在新一份財政預算案，首次建議設立住宅租金開支扣稅，以減輕「無樓一族」租住私人物業負擔，每個課稅年度的扣除上限為10萬元。市場人士形容，新徵令稅制更加公平。

財政司司長陳茂波在本屆政府任內最後一份財政預算案中建議，在2022/23課稅年度起，設立住宅租金開支扣稅，以減輕並無持有物業的薪稅和個人入息課稅納稅人，租住私人物業的負擔，每個課稅年度的扣除上限為10萬元，預計在今年第二季將有關草案提交立法會審議，預料政府收入將會減少33億元。

提振租賃市場

高力香港及大灣區研究部主管鄧淑賢分析指，新推出的住宅租金開支扣除措施，帶來的稅務減免最能幫助到疫情期間工作或收入受到影響的打工仔，有助提振市場信心，預料可以帶動一般住宅租賃市場活動。她續稱，過去兩年住宅租賃市場受旅遊措施限制影響，來港工作或求學的外籍人士及學生人數下降而減少，整體住宅租賃市場放緩，市場平均租金下跌約4%。

利嘉閣地產總裁廖偉強認為，住宅租金開支扣稅安排，能夠減輕租樓人士負擔，亦利好租務市場，對淡市之下的租務有提振之效。另一方面，他認為，有關做法對長遠買賣市場影響不大，源於租務與買賣屬兩個不同市場，有能力的用家長遠仍會以自置物業為目標。



香港租樓一族長期捱貴租，今次有租金扣稅總算有些甜頭。 中通社

引入差餉累進制 能者多付

約2%物業要多付差餉

【香港商報訊】記者周健鑫報道：財政司司長陳茂波在今次財政預算案，更改差餉制度，引入累進制，體現「能者多付」，當局預計約4.2萬個住宅物業受影響，佔整體私人住宅物業的總數約2%，政府收入每年可增加約7.6億元。港府建議，應課差餉租值為55萬元或以下的住宅物業，差餉一如現時按租值5%徵收。應課差餉租值超過55萬元的住宅物業，則建議首55萬元租值同樣按5%徵收差餉，其後25萬元租值則按8%徵收，超出80萬元的租值會按12%徵收。陳茂波表示，會更針對性地提供差餉寬減，每人只可從一家住宅獲差餉寬免，並會實行累進差餉制度，會按應課差餉租值徵收5%、8%、12%。差餉制度修改將牽涉差餉物業估價署資訊科技系統的重大改動，政府會分階段落實上述修改建議。

陳茂波解釋以累進制方式，在國際上很常見。他指改革後，要繳交更高稅率的物業，每月租值要達到約4.6萬元，所以絕大多數中產都不受影響，估計受影響物業只有2.2萬多個，佔本港整體單位約2%，比例很少。他舉例指康怡花園、太古城中產住宅不會受影響，希望對一般中產不會構成重大負擔。他又指全球最低實際稅率，只是針對以香港做總部的跨國機構。此外，去年曾有聲音指，將繳納差餉的主要法律責任由物業使用者轉移至業主，令業主為物業負最終責任。消息人士指，當局曾就上述問題進行檢討，但最終建議維持不變，因包括業主和租客在內

新差餉累進制後的變化

Table with 2 columns: 物業全年應課差餉租值, 每年應繳差餉

約時已經商議好由哪方繳交差餉，若貿然更改，將有40萬租約受影響，需要改租約，相當不便，而且實際效用並非太大，故維持不變。消息又指，累進差餉制度預料2024至2025第四季推行。