

譚耀宗：相信通關在望

【香港商報訊】記者馮煒強、戴合聲、李銘欣報道：自內地優化防疫政策後，兩地居民對「通關」更加期待。全國人大常委會委員譚耀宗昨日表示，相信「通關」在望，冀做好準備，免生混亂。

譚耀宗表示，留意到各方面消息指相關工作準備中，希望做好準備，安排妥當、有序，以免「通關」時出現混亂，讓市民實現三年以來的願望，免隔離回到內地，同時安全有序地進行。

外交部：因時因勢提供更多便利

昨日有港媒報道指，根據其了解到的消息，內地將於2023年1月3日起不再採取境外入境前往隔離設施隔離的措施，意味內地在新一季即2023年起會全面放開入境限制。

中國外交部發言人毛寧昨日主持例行記者會，回應媒體有關入境隔離政策問題時指明，將因時因勢為跨境人員往

來提供更多便利。「新冠疫情爆發近三年來，我們堅持統籌兼顧，合作共贏，率先在全球復工復產，積極推動高水平開放，通過快捷通道、優化簽證政策，有序增加國際航班，簡化遠端防控措施等安排，便利人員往來，為維護全球產業鏈供應鏈的穩定作出了重要貢獻。」毛寧回應說。

李家超：會積極部署相關準備工作

行政長官李家超昨日赴北京述職，亦將向中央表達香港市民的「通關」意願。其後，李家超在社交媒體表示，自上星期深圳市政府增加「健康驛站」名額500個，有關名額昨天再增加300個至每日2800個。李家超表示，十分歡迎及感謝廣東省政府和深圳市政府的安排。再度增加「健康驛站」名額有助紓緩由香港到內地的市民需求，回應市民的急切需要。香港特區政府會全力配合廣東省及深圳市政府的防疫措施，政府團隊會積極部署相關準備工作。

另外，特區政府今日起進一步放寬社交距離措施，酒

吧、主題樂園及戲院等不設人數限制，香港迪士尼樂園度假區表示歡迎。香港迪士尼樂園度假區行政總裁莫偉庭昨日表示，希望有關措施進一步放寬，有助吸引更多本地及海外旅客到訪，樂見政府放寬防疫措施，認為在安全及可控情況下放寬，有助增加樂園人流，並促進旅遊業復蘇。而位於香港國際機場一號客運大樓離境大堂的香港迪士尼樂園奇妙店已經於11月重開。

社區檢測中心聖誕元旦照開放

本港昨日新增15971宗本地個案和982宗輸入個案。713間學校呈報1868宗個案，涉1542名學生及326名教職員，39間學校共42班須停課一週。醫務衛生局公布，全港所有社區檢測中心及檢測站在聖誕及元旦期間將繼續開放，但時間有調整，12月24日至27日、12月31日至明年1月2日，早上10時至晚上6時開放，室內或有蓋的檢測中心會在下午1時30分至2時關閉，進行深層清潔消毒。

本港樓市入「冰河期」

憂負資產增加 撤「辣」聲又起

近期本港樓市疲弱，交投減少及樓價下跌加劇，有業界人士形容樓市進入「冰河期」。樓價持續下跌，負資產的業主可能會越來越多，社會要求當局「撤辣」的聲音愈發強烈。有代理行與立法會議員稱，防範樓市進一步惡化刻不容緩，「辣招」是時候功成身退。

香港商報記者 姚一鶴 韓商

特首李家超今年10月19日發表首份施政報告，在土地房屋範疇重點放在提高公屋供應，但對私人住宅物業市場着墨並不多，僅合資格外來人才成為永久居民後，可申請退還港置業已繳付的額外印花稅，只能算輕微減辣。

「辣招」應功成身退？

近年港府放寬至1000萬元物業可借九成按揭推算，不少這幾年置業的新晉業主，正面對負資產噩夢。無論樓價最終調整幅度為何，料相當數量的負資產將會重現。金管局統計，今年第三季末負資產住宅按揭貸款錄533宗，較上一季的55宗按季大增9倍，料為2016年第二季的1307宗後的季度新高。如果樓價在一年內再出現雙位數下調，負資產數目可能急升至4位數。

地產及建造界立法會議員龍漢標說，美聯儲加息，香港按揭利率上升，本地GDP下跌，無論本地或外圍狀況，都與推出「辣招」當日不可同日而語，妙案已經絕迹。他續說，在交易成本大幅增加、按揭成數收緊的雙重夾擊下，市民供樓都無法負擔印花稅，辣招無法照顧市民需求，反而破壞置業階梯。他強調，防範樓市進一步惡化刻不容緩，辣招該功成身退。

據中原地產研究部指出，截至12月14日，2022年本港整體樓宇買賣合約登記（包括住宅、車位及工商舖物業）暫錄57708宗，總值5412.0億元。估計今年全年約6萬宗及5600億元，將較2021年的96133宗及9178.4億元，分別下跌37.6%及39.0%。宗數將創1991年開始有全港數據以來32年按年歷史新低，打破2013年的70503宗低位，金額將創2016年5328.1億元後的6年新低。

中原地產創辦人施永青近期撰文警告，今年本港樓價可能跌20%，樓市已跌破第一條臨界線10%，正向第二條臨界線邁進。他解釋，將樓市下跌10%及20%視為臨界線，是因為800萬元以下樓宇可造九成按揭，當樓價跌破一成，業主就會成為負資產；而800萬至1000萬元的樓宇可造八成按揭，當樓價跌破兩成，業主亦會陷入資不抵債。

今年上車的市民李先生對本報說，樓市表現令他感到很焦慮，今年結婚後兩公婆支付一成首期加九成樓按，沒想到今年樓價已跌近一成，物業就要變成負資產，「最擔心經濟轉差公司裁員，依依唯有咬緊牙關、見步行步」。

美聯：「冰河期」鐵一般事實

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明形容，目前本港樓市進入「冰河期」是鐵一般事實，樓市與經濟唇齒相依，樓價下滑就像「滾雪球」，如果不停止，雪球只會愈



滾愈大。1997年及2003年的跌市已經證明，當樓價跌，負資產升，勢必撼動經濟，衝擊銀行、律師行、建築、裝修、搬遷等行業。樓價可以向下調整，但是幅度不能過大過急，一旦樓市失速，經濟亦會失救。

過去大半年，樓價下滑趨勢明顯轉急。星展銀行（香港）研究部香港房地產分析師丘卓文表示，今年以來二手樓價指數已挫逾8%，即使明年恢復與內地全面通關，預測明年樓價仍要下調。

大行看淡樓價 料還有10%跌幅

不少投行發表報告，對樓市調整幅度判斷或有差異，但大方向都是看淡，例如高盛便維持今年及明年樓價各跌15%的看法，由於負擔能力減弱，料成交量仍低，價格亦會持續下降。

花旗銀行委託中大及毅群市場研究顧問公司，在今年9月訪問超過1000名年齡介乎21至60歲的香港市民。在11月22日發表的這一調查顯示，51%受訪者料12個月後樓價會下跌，比去年同期升26個百分點，預計樓價會上升的

受訪者佔比，按年跌26個百分點至12%。花旗銀行零售銀行業務主管李貴莊預計，本港樓價從2021年8月高位到明年第二季，料一共下跌約20%，以今年已跌約10%的幅度計算，由現在起還有約10%跌幅。

2008年全球爆發金融海嘯，各國央行為拯救金融市場，緊跟美國聯儲局使用量化寬鬆（QE）政策，把利率水平壓到近乎零利率，實際上在蓋發鈔票，導致全球熱錢四處流竄，蜂擁流入房地產市場，導致全世界房價爆升，直接加劇全球貧富不均的問題，香港樓市升得最驚人，樓價平均漲了幾倍。港府為遏抑樓市升幅，減低樓市炒風，於2010年首度推出樓市「辣招」，但由於出招後樓價續升，故港府再出招遏市，主要三大辣招稅，包括額外印花稅（SSD）、雙倍印花稅（DSD）及買家印花稅（BSD）。措施推出至今12年，確遏抑樓市炒風。不過，自從今年美國開始加息周期，本港經濟已今非昔比，加上這幾年疫情的雙重打擊，樓市炒家早已銷聲匿迹，本港樓市自去年底高位後反覆回落，明顯轉入下行周期，交投更持續疲弱，令業內人士相當憂慮。

財爺：撤「辣」視乎多項因素

財政司司長陳茂波會明確指出，考慮撤辣須視乎數項因素，包括樓價變化速度、幅度、成交量及未來供應量等。近期他又表示，對外來人來港置業，現時有買家印花稅，對市民來說，都是希望香港市民可優先置業，故

不會考慮調整。至於已經有物業的再購入多一層物業，亦要支付額外印花稅，當局希望未置業的人先購入（置業）。陳茂波強調，政府一直盯着市場情況，目前無意撤辣，除非有其他因素急劇轉變。

香港商報
中國政府特許在內地發行之報刊
一九五二年創刊
2022年12月23日
香港商報 國信早報
聯合印刷發行 印度尼西亞版

BMIS
PT BINA MITRA INDOSEJAHTERA

引才推退稅優惠 港漂評價不一

特首10月發表首份施政報告，推出「先付稅，後退稅」優惠。在新措施下，未獲香港永久居民身份之買樓人士，在取得「三粒星」成為永久居民後，在港持有之首個住宅物業，實質只須付樓價0.75%至4.25%印花稅。換言之，可獲政府退還之稅率為樓價25.75%至29.25%。假設購買一個價值600萬元的單位，退稅金額最高便可達175.5萬元。

港漂羅小姐對本報透露，明年她便可獲得特區的永久居民身份，故此有關優惠對她影響不大。不過，新安排對新來港人士是好消息。事實上，這些年她累積支付的房租有近百萬元，如果新來港人士有一定經濟能力，完全可以先買樓，毋須浪費7年的房租。另一名來港四年的港漂唐小姐則認為，雖然按照新政，可以「先付稅，後退稅」，但如果先交納稅費，1000萬元的房子要交納300萬元稅費，就算離永久居民只有1年，300萬元的存款存入銀行，按照利率3厘估算，每年有9萬元利息。她認為，有關政策雖然比以前寬鬆，但不如直接拿到永久居民身份後再買房才划算。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明估計，「先付稅，後退稅」受惠人士主要是已來港居住近5年或以上的人士，預計相關人數約有18.4萬人。惟當中有不少人會成為港樓購買新動力，仍是未知之數。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，30%的買家印花稅，過往的確窒礙了海外人才在港置業的意欲，寬減買家印花稅，相信可增加人才留港的意欲。

時評

本港和內地近日都在不斷優化疫情防控政策。香港取消「安心出行」掃碼及「黃碼」安排，變相實施「0+0」；內地早前公布「新十條」措施，大方向是最大程度擴闊復常空間，逐步邁向全面開放，釋出了積極信號，市民念茲在茲的與內地恢復正常通關，可能性越來越大。特區政府應加強與內地溝通協調，做好對接部署，為有序推動通關做好全面準備，確保放寬通關後流程順暢、有序和安全。

特首李家超昨日赴京述職前指出，香港市民關心與內地正常往來，相信是普遍聲音，自己必然會如實向領導人反映，中央也非常了解香港實際情況及市民希望與內地通關。兩地恢復通關是市民的共同心

做好全面準備 有序推動通關

願，過去多次傳出「好事近」，遺憾的是最終意外生變、未能成事。但現在情況已不同，隨着內地疫情防控措施的進一步優化，已取消「行程碼」、取消對跨地區流動人員查驗核酸，加上現階段香港與內地在防疫認知、目標、措施基本上趨向一致，應該說已初步具備恢復免檢通關的基礎。讓兩地人員正常往來，對整體防疫大局影響並不大。

針對入境隔離措施的優化，外交部發言人毛寧昨日在例行記者會上表示，中方將因時因勢為跨境人員往來提供更多便利。復常是人心所向，內地科學精準防控，持續優化防疫措施，肯定不會再走回頭路，兩地有望加快恢復通關進程。近期通關的積極信號亦愈來愈強，包括健康驛站名額持續增加至每日2800個、粵港跨境貨車「點對點」提貨或交貨、口岸重新亮燈檢查消毒，以及港鐵日前向羅湖站及落馬洲站商戶發信，邀約下月初到站內檢查系統及設備是否正常運作等，正面消息不斷。全國人大常委會委員譚耀宗說，相信通關在望。

兩地何時通關，需要按實際情況逐步推進，相信中央充分權衡風險，會適時公布優化入境隔離檢疫政策的措施，以便利人員經貿往來，加快人氣和經濟的恢復。在此之前，特區政府要做的就是積極籌備，保持與內地溝通，理順通關安排，做好各項配套準備，確保一旦通關到來，口岸能保持暢通及安全運作，避免混亂甩轡情況發生。這項工作複雜，畢竟兩地已有三年沒有正常通關，口岸重啟通關後，涉及交通、衛生檢疫、海關查驗、人流控制、邊檢管理、人手配備等多個環節，在相關實際操作層面和細則方面，都需要兩地商討執行，每項都不是一蹴而就的，一些準備工作可能需時較長。建議港府成立跨部門工作小組，專門跟進和處理兩地通關議題，以提高效率，更好掃除通關障礙。

有序推動通關不代表放鬆防疫，兩地仍要推動在防疫標準的全面對接，聯合加強精準防疫，做好風險管控。本港市民亦應盡快接種疫苗加強劑，穩固防疫屏障，為兩地恢復通關創造更有利條件。鑒於內地目前疫情形勢，全面通關未必一下子到來，循序漸進更加務實可取。特區政府可爭取「小通關」，例如先允許公務及商務人士免隔離通關，以及盡可能減少市民入境內地的限制，不斷積累經驗，直至全面通關水到渠成，讓香港社會真正復常，推動經濟疫後復蘇。香港商報評論員 蘇信