



施政報告減辣效果立顯

地產代理稱專才查詢驟增三成



樓市觀察

港府新份施政報告提出

「減辣」，不僅調整了執行超過10年的樓市管控制措施，還將外來人才買樓的印花稅從「先徵後退」改為「先免後徵」。地產中介紛紛表示，樓市「減辣」後諮詢個案變得活躍，新盤市場多了不少海外專才入市。地產代理利嘉閣表示，「先徵後退」改為「先免後徵」之後，短時間裏內地專才的查詢對比之前增長了三成。不少開發商則看準時機，推出針對內地專才的優惠，吸引其入市。香港商報記者 姚一鶴



▲「先免後徵」刺激專才入市，「減辣」至今維港匯錄得10宗成交，內地專才佔了大半數。資料圖片

喜歡啟德區，認為戶型合適，亦被項目會所設施吸引，因而決定購買自住。

二手市場也多了海外專才入市個案。例如，奧運站浪濤灣6座高層F室，實用面積548平方呎，內地專才「即睇即買」，斥資968萬元購入，呎價17664元。

亦有代理指，「減辣」至今，維港匯錄得10宗成交，內地專才佔了大半數。代理表示，10月截至24日維港匯共錄4宗一手買賣個案，均以細單位為主；施政報告公布後，維港匯至今錄得10宗一手成交，當中八成為三房或以上單位，大部分由內地專才承接，反映專才入市步伐加快。

「減辣」緩和樓價跌勢

施政報告「減辣」措施有「立竿見影」之效，地產代理也給予印證。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮稱，「新一份施政報告出告後，『先徵後退』改為『先免後徵』，確實短時間內多了很多專才查詢。雖然沒有具體的統計數字，惟初步估算，大概比之前多咗三成，與去年出告『先徵後退』後溫吞水式的情況比較，效果相當明顯。」

行政長官李家超近日表示，今年以來共有7萬名人才已來港落地，比原本每年3.5萬名人才來港的目標多出一倍。陳海潮指出，特區政府積極「搶人才、留人才」，如果其中有15%在港置業，這個數字就相當可觀了。

不過，陳海潮亦稱，「減辣」措施目前只能是緩和樓價跌勢，第四季餘下的11月及12月樓價難言樂觀，「源於港府出手較慢，力度亦不足，難以刺激樓價在短時間內反彈。」

樓市「辣招」一覽

2010年11月 額外印花稅 (SSD) 限制市民在兩年內轉售單位，須要繳付樓價5%至15%的SSD

2012年10月 加強版額外印花稅 (SSD) 轉售時間限制調整為三年內，SSD稅款涉及樓價10%至20%

買家印花稅 (BSD) 限制非本地人士及公司名義的買家，在港買樓時須交付樓價15%的稅款

2013年2月 雙重印花稅 (DSD) 調整200萬元或以下物業，稅款由100元增至樓價1.5%，其與物業稅率也加倍，由最高稅率4.25%增至8.5%

2016年11月 調高印花稅至樓價15% 買入第二套或以上物業的買家，劃一收稅為樓價15%

2017年4月 一約多伙15%從價印花稅 即買家以首次置業人士的名義，以一份合約購入多個單位，須繳付15%的從價印花稅

2023年10月 買家印花稅減至7.5% 額外印花稅適用年期3年縮短至2年；買家印花稅、首置印花稅稅率減半（由15%減至7.5%）；外來人才置業印花稅實施「先免後徵」

▲樓市「減辣」成了地產中介賣點。

▼萬科香港旗下西環15 Western Street 新增「專才升級置業優惠」，符合條件買家可額外獲得3.8萬元樓價折扣。網上圖片



施政報告發布後成交增加

行政長官李家超於10月25日公布新一份施政報告後，加上美國暫停加息，香港大型銀行維持最優惠利率不變，帶動二手市場整體回暖。施政報告公布後的一周（10月30日至11月5日），據美聯分行資料顯示，全港35個大型屋苑錄得51宗成交，較前一周的35宗大幅增加超過四成半，並創下半年新高。

今次「減辣」措施的受惠者包括外來人才，他們來港置業將實施印花稅「先免後徵」安排，入市成本大大減低，吸引了包括內地人在內的海外專才購買物業。

「『先免後徵』確實比之前『先徵後退』影響力大！」九龍東一家中原地產的中介告訴本報記者，「『先徵後退』時的諮詢個案，明顯沒有現在來得活躍。」

這位中介指出，自從新的施政報告公布之後，已經接獲不少海外專才查詢置業安排。這批海外專才，大部分屬於高學歷、高收入的專業人才，隨着海外專才來港增加，相信無論對於物業買賣市場以至於租賃市場，均有一定刺激作用。

「先免後徵」刺激專才入市

「『先免後徵』我們覺得可以考慮，而去年『先徵後退』吸引力就一般！」內地專才唐小姐表示，「主要是覺得首先要先拿一筆錢出來，等拿到永居後再退——幾百萬每年放在銀行也有不少利息，代價確實比較大。」

以新盤市場為例，就多了海外專才入市。GRANDE MONACO上個周末剛錄得一宗新成交，實用面積1543方呎，連552方呎天台，成交價4830萬元，呎價約31303元。據了解，買家為內地專才，受惠於「先免後徵」，加上

機構預測今年樓價跌3%

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：本港樓市「減辣」後，利嘉閣預料第四季樓價跌幅或收窄至1.5%至2%左右，惟全年樓價仍可能跌2%至3%。與此類似，標普日前發表報告調低今年香港住宅樓價預測，由原先預測上升5%至8%，調整到持平至下跌3%，並調低2024年預測為下跌5%至10%。

標普解釋稱，預測本港樓市承壓、樓價下跌，原因不外乎本地經濟增長疲弱，加上利率上升及樓市供應過剩等。

標普表示，香港的房地產開發商大部分為市場領導者，他們可能以犧牲毛利率來完成銷售目標，並且可以在樓價大跌的情況下，承受最高20%的樓價回調。標普估計，假設明年樓價下跌20%，開發商的負債比率於2025或2026財年將上升40至80個百分點。

標普分析師預期，今年本港一手住宅成交量約1.1萬個單位，較原先估計的1.5萬至1.7萬個大幅減少。惟隨着政府近期下調物業印花稅，預料明年住宅成交量或現溫和回升。

標普樓價預測

本港住宅樓價	原先預測	最新調整
2023年	上升5%至8%	持平至下跌3%
2024年	—	調低為下跌5%至10%

美聯工商舖：發展總部經濟利好商廈租售

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：美聯工商舖資料研究部發表最新報告指，港府在新一份施政報告中表示，將發展「總部經濟」以吸引企業把其註冊地遷至香港及吸納海內外公司在港設立總部或分部，並將會擴大高端人才通行證計劃以繼續引進人才來港，此舉有望使到商廈市場的租售前景轉為正面，讓本地辦公室目前供過於求的現象得以舒緩，長遠對香港維持國際商貿中心的地位有幫助。

乙廈售價錄得反彈

該行報告指，10月份商廈註冊宗數錄得48宗，按月下跌15.8%。分散業權甲廈租售價分別按月下跌0.6%及0.4%，惟乙廈售價錄得反彈，按月升幅達1.9%，反映市場氣氛仍然偏向保守，並聚焦在乙廈物業買賣。

當月50大指標甲廈成交量錄5宗，矚目的成交包括：資深投資者蔡志明以3.47億元購入中環永安集團大廈中層全層，涉及面積達1.6萬平方呎，賣家為本地著名電器商信興電子集團；位於灣仔資本中心的高層全層亦錄得成交，金額為約2.40億元，涉及面積約1.6萬平方呎，買家據報為聯合出版集團。

租賃成交方面，10月四大核心區之一的尖沙咀錄得商廈租務成交，宏利保險以約81萬

元租用海港城威威大廈5座高層樓面，涉及面積達1.8萬平方呎。美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥相信，保險機構銳意在內地客人較常到訪的核心區設置辦公室，用以便利前線代理與客戶接觸。

另外，有政府機構選擇把後勤部門遷離核心商業區，落戶葵涌區。金融管理局以約76萬元租入九龍貿易中心B座高層全層，涉及面積達2.6萬平方呎。

10月各區指標甲廈空置率

地區	空置率	地區	空置率
上環	8.4%	灣仔/銅鑼灣	6.6%
中環	10.0%	尖沙咀	6.8%
金鐘	8.5%	東九龍	16.6%
中區整體	9.4%	全港整體	10.3%

10月各區指標乙廈租售均價

地區	平均呎價 (元)	按月變幅	平均呎租 (元)	按月變幅
西區	10479	+2.5%	27.9	+7.0%
上環	10379	-	30.1	-1.9%
中環	17182	+13.6%	35.6	+4.4%
灣仔	13977	+7.7%	26.9	+3.5%
銅鑼灣	15973	-1.5%	29.0	-3.8%
北角	8346	+0.7%	23.4	+3.2%
尖沙咀	9947	-1.3%	28.0	-1.4%
旺角	9525	-1.5%	34.2	-1.8%
整體	-	+1.9%	-	+1.3%

碼上看

警方「鑽峰」行動打擊騙案 拘223人涉款1.8億



掃碼睇文

美消費者長期通脹預期 升至12年來高位



掃碼睇文

走進鄉村古廟 探索全新糧船灣



掃碼睇片