

樓市辣招全撤

樓市利好三箭齊發

- ▶住宅物業交易無須再繳付額外印花稅 (SSD)、買家印花稅 (BSD) 和新住宅印花稅 (NRSD)
- ▶金管局暫停實施壓力測試要求
- ▶3000萬元或以下自用住宅按揭成數上限調整至七成

土地房屋新政摘覽

- 2024/25年度賣地計劃 (共8幅住宅用地)、鐵路物業發展、私人發展和重建及市區重建局項目的潛在土地供應可興建約1.5萬個單位
- 2幅商業用地及1幅工業用地提供約12萬平方米商業樓面面積和54萬平方米工業樓面面積
- 考慮市況以決定推售土地的數量、種類和速度
- 未來5年準備好可興建不少於8萬個私營房屋單位土地
- 公營房屋：已覓得足夠土地興建約30.8萬個單位
- 延長「現金津貼試行計劃」1年至2025年6月
- 私營房屋：2024年起計5年內，年平均落成量超1.9萬個；未來3至4年一手私人住宅單位潛在供應量約有10.9萬個



昨日，財政司司長陳茂波於立法會發表2024/25財政年度財政預算案。記者 崔俊良攝

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：昨日，財政司司長陳茂波在新一份財政預算案中宣布全面「撒辣」！從即日起，所有住宅物業交易無須再繳付額外印花稅 (SSD)、買家印花稅 (BSD) 和新住宅印花稅 (NRSD) 等樓市辣招，「當前的經濟及市場情況下，有關措施已無需要」。消息一出，市場反應熱烈，部分業主預期樓市升溫，即時加價或封盤。展望後市，市場評論分歧，有指短線有助提振樓市信心，亦有指中長線樓價走勢還視乎本地經濟是否持續復蘇。



▲財爺昨日公布樓市新政策後，地產中介紛紛第一時間貼出宣傳標語，有人大概太過激動竟把「撒辣」寫成「撒辣」。記者 灣仔羅攝

陳茂波說，期望新措施短期能夠穩住市民信心，抵禦外圍因素造成市場疲弱的影響，中期則要着手應對一些挑戰。他又指，全面撒辣及金管局放寬樓宇按揭措施，相信可加強對市場預期的引導，避免悲觀情緒過分地放大。

陳茂波表示，考慮到目前市場情況及經濟狀況，樓市現時供求較平衡，當年引入的需求管理措施已不再有需要，可由市場自由交投。「全面撒辣是審時度勢考慮後的決定，而市場表現受很多因素影響。」他估計，樓市撒辣有利於置業或投資，樂見本港住宅物業市場平衡發展。

圍及本地經濟前景仍面對不明朗因素、美國加息周期可能步入尾聲，未來一段時間本港按揭息率進一步上升的機會較低，強調會繼續密切留意市場發展，因應情況推出合適措施保障銀行體系穩定。

全面撒辣消息一出，當天市場反應熱烈，部分業主即時加價或封盤，反價由8萬至100萬元不等。

其中，天水圍嘉湖山莊一個3房放盤加價40萬元。太古城金殿台中層D室，加價50萬元。更有甚者，有元朗爾巒4房雙套房戶，叫價即時提升100萬元，暫時成為反價最勁個案。

評估後市猶有分歧

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，是次政府再進一步放寬按揭成數上限，加上全面撤銷所有住宅印花稅，相信能有效協助市民換樓，讓換樓市場進一步釋放，並可帶動中高價物業交投。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，辣招全面撤銷，相信可令交投量回升至較健康水平。

金管局調高物業按揭成數上限

隨後，金管局宣布放寬5項措施，修訂適用於物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施及其他相關監管要求，調整自用住宅物業及非住宅物業按揭成數，並暫停實施物業按揭貸款假設利率上升2厘的壓力測試要求。

金管局表示，相關決定是基於樓價近期持續調整、外

本地地產股聞聲向上

【香港商報訊】記者蘇尚報道：新一份財政預算案落實全面撒辣，又加金管局進一步放寬按揭措施，利好立即刺激一眾本地地產股出現普漲。恒基地產 (012) 昨升 3.82% 至 23.05 元，新鴻基 (016) 升 0.64% 至 78 元，新世界發展 (017) 升 2.85% 至 10.08 元，信和置業 (083) 升 1.43% 至 8.47 元，惟長實集團 (1113) 無升跌。憧憬樓市交投轉活帶動佣金收入，美聯集團 (1200) 昨漲 33.84% 至 0.87 元。

部分地產股昨日表現

股份	收報(元)	升幅	市盈率(倍)
恒基地產(012)	23.05	3.82%	12.06
新鴻基地產(016)	78	0.64%	9.45
新世界發展(017)	10.08	2.85%	25.84
信和置業(083)	8.47	1.43%	11.6
長實集團(1113)	36.65	/	6.12
美聯集團(1200)	0.87	33.84%	/

匯豐發表報告指，預算案撒辣為本地地產、金融和建築股迎來投資機遇。報告認為，撒辣效應至少有：一、提振市場情緒，抵消消費低迷時期的負面財富效應；二、幫助正常化利率環境；三、吸引更多外國人在城中生活和工作；四、改善政府財政狀況，它已受到土地銷售下降的重創。

報告看好本地地產股，原因是發展商盈利前景和現金流應開始改善，而發展商業績改善亦會利好本地銀行。匯豐行業分析師首選上市公司包括：信置、長實、中銀香港 (2388) 和中國建築國際 (3311)。

差餉累進制上半年提修例

【香港商報訊】記者蘇尚報道：新份財政預算案提及多項加稅措施，當中包括修訂住宅物業累進差餉制度、更改現時薪俸稅標準率至兩級制，及恢復徵收酒店房租稅等。

今年上半年，政府將就住宅物業累進差餉制度提出法例修訂，目標於2024/25年度第四季生效。新制度將會影響應課差餉租值超過55萬元 (按月租值約45833元以上) 的住宅物業，涉及約4.2萬伙住宅，佔相關物業1.9%，預計政府收入每年增加8.4億元。

薪俸稅標準率擬改兩級制

現時薪俸稅標準率將修改為兩級制：首500萬元入息淨額 (沒有扣減免稅總額) 繼續以15%計算，超過500萬元的部分則以16%計算。陳茂波預計，有約1.2萬名納稅人受到影響，佔相關納稅人總數的0.6%，政府收入每年增約9.1億元。他亦強調，「即使實施上述標準稅率兩級制，香港實質稅率仍低於其他先進經濟體。」

商業登記費方面，4月1日起，將增加200元至每年2200元，對上一次調整為1994年，預計政府收入每年增約2.95億元。為緩減相關影響，破產欠薪保障基金收取的150元商業登記費將豁免兩年。

陳茂波又建議恢復徵收酒店房租稅，稅率為3%，預計政府收入每年增加11億元，實施時間為2025年1月1日，估計徵收的酒店房租稅佔過夜旅客在港消費額少於1%。同時，政府在來年將投入超過10億元提升旅遊基建和服務，力爭更多不同客源市場的過夜和高消費旅客來港旅遊。

特首：預算案回應期待着眼長遠

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：財政司司長昨日發表本屆政府第二份財政預算案，新一年度將堅定信心，採取財政整合策略，抓緊機遇推動高質量發展。行政長官李家超就此發表聲明表示，在當前地緣政治局勢不明朗、經濟環境存在不確定性的多變環境下，預算案提出一系列堅定信心的實際措施，回應市民和企業的期待，鞏固復蘇勢頭，同時也着眼長遠，致力推動香港高質量發展，增強香港國際競爭力，「我對

香港的發展充滿信心」。新份財政預算案主題為：堅定信心、抓緊機遇、推動高質量發展。陳茂波表示，公共財政在疫後過渡期進入整固階段。經全盤考慮，政府將採取財政整合策略，讓財政赤字逐步收窄，收支恢復平衡。預算案顯示，香港經濟在2024年將進一步擴張，全年實質增長預計為2.5%至3.5%，基本通脹率及整體通脹率預計分別為1.7%和2.4%。對於上述，李家超指出，財政司司長在財政上就施

政報告措施準備了足夠資源推展各項工作。他歡迎財政預算案提出公共財政整合計劃，穩步回復收支平衡，並在過程中充分考慮市民和企業的負擔能力。李家超強調，自己深信有國家的堅實支持和香港特區社會各界的團結努力，香港一定會繼續發揮好「一國兩制」的制度優勢，持續發展經濟、改善民生，跨越當前的挑戰，再創高峰。他又指，自己和財政司司長一樣，對香港的發展充滿信心，並呼籲社會各界支持這份預算案。

香港商報

Hong Kong Commercial Daily
中國政府特許在內地發行之報刊

睇商報 有着數

2024年 3月 1日 星期五



41892246888889

夏寶龍結束考察調研行程

惠港政策將陸續有來 李家超感謝中央支持

詳刊A7版



掃碼睇片