

經濟下行打擊營商 中小企水深火熱 工商舖撤辣助套現 緩解財困

新冠肺炎疫情重擊本港經濟，為方便企業出售非住宅物業套現，以應付資金周轉，新一份施政報告落實非住宅物業全面「撤辣」。業界普遍認為，新措施可減低買家購入工商舖的入市成本，相信此舉會吸引更多住宅投資者進場成為「生力軍」，預料2000萬元以下的細價物業率先受惠。

激活交投

大公報記者 林惠芳 林志光

行政長官林鄭月娥昨日發表任內第4份施政報告，落實撤銷自2013年實行的非住宅物業雙倍從價印花稅，今日起生效。林鄭月娥表示，由於受經濟下行及疫情不明朗等因素影響，過去一段時間非住宅物業的售價及需求均已顯著回落，政府認為現時是適當時候撤銷非住宅物業雙倍從價印花稅，並會繼續留意非住宅物業的市場情況，在有需要時會再次採取合適措施，以確保市場的平穩發展。而房屋方面，在現時房屋供應緊絀的情況下，住宅物業價格仍處於一般市民難以負擔的水平，政府並無計劃調整住宅物業的各項印花稅安排。

謝偉銓冀再寬按揭成數

事實上，雙倍印花稅（DSD）措施下，工商舖炒風明顯受遏。回顧2013年初政府針對非住宅實施DSD後，當年工商舖買賣應聲下挫，全年只有9285宗，按年大跌49%，而今年受疫情拖累市況更慘淡，工商舖買賣僅約3475宗（截至11月24日），比2012年、即辣招出台前的1.8萬宗減少逾八成。

建築、測量、都市規劃及園境界立法會議員謝偉銓表示，受黑暴及疫情打擊，本港不少商舖及寫字樓的價格及租金均大跌，核心區吉舖處處，炒風幾近絕跡，政府現撤辣是適時及合理。他建議金管局可考慮進一步放寬針對工商物業的按揭成數限制，以協助真正用家入市，便利有財政壓力的商舖業主，讓他們可透過出售物業或加按套現應急。

代理：成交短期料增兩三成

不過，謝補充說，同屬非住宅物

業類別的車位，在本港供應一向短缺，導致價格屢創新高，加上車位入場費較其他工商物業低，吸引不少市民投資甚至炒賣，政府應審慎考慮是否同時對車位物業全面撤辣。

中原（工商舖）董事總經理潘志明認為，今次新措施可吸引以往鮮有入市工商舖的買家進場，短期工商舖成交宗數會有兩至三成增長，當中2000萬元或以以下細額物業最為受惠，隨着業主出售物業套現周轉減低財務壓力，相信會刺激社會經濟活動。不過，大額市場入市考慮因素較多，單是寬免稅項未必成為投資入市的考慮，目前疫情反覆，加上大額成交以買賣公司為主，預料未必刺激到大批資金流入。

美聯工商舖行政總裁黃漢成指出，疫情重創本港經濟而工商舖市場首當其衝，上月中區甲廈空置率創2008年金融海嘯後新高，本港四大核心區街舖於第三季的空置率更創下該行有紀錄以來新高，政府為工商舖「拆牆鬆綁」可激活市場交投，非常歡迎政府是次果斷回應業界訴求，同時讓有意沽貨套現的商家取得賴以周轉的「救命錢」。

梁志堅：住宅也減辣更好

不過，會德豐（00020）副主席梁志堅認為，取消非住宅物業的雙倍印花稅，對市場的實際作用不大，因主要是疫情影響本港以至全球經濟前景，應盡快處理好疫情及振興經濟。如果能放寬住宅按揭及辣招措施，對本港經濟會有較大的助力。

不少商舖及寫字樓租售價格均告大跌，核心區吉舖處處，炒風幾近絕跡，特區政府現時撤辣是適時及合理
建築、測量、都市規劃及園境界立法會議員謝偉銓



◀疫情折騰近一年，本港經濟走下坡，銅鑼灣吉舖處處
大公報記者林惠芳攝

業界評點撤銷非住宅物業雙倍印花稅措施

會德豐副主席梁志堅

如果能放寬住宅按揭及辣招措施，對本港經濟會有較大的助力

利嘉閣地產總裁廖偉強

對工商舖市場來說是大喜訊，對交投量有正面作用，價格跌勢亦可得以喘息

美聯工商舖行政總裁黃漢成

工商舖「拆牆鬆綁」可激活市場交投，讓有意沽貨套現的商家取得周轉「救命錢」

中原董事總經理潘志明

吸引鮮有進場的生力軍買家進場，料成交量增長二至三成，以2000萬元以下細碼物業最受惠

撤辣前後的非住宅物業印花稅

| 物業價值 | 撤辣前 | | 撤辣後 | |
|------------|------------|-------------------------|------------------------|---------|
| | 不超逾 | 雙倍印花稅 (DSD) | 不超逾 | 第2標準印花稅 |
| — | 200萬元 | 1.50% | 100元 | 100元 |
| 200萬元 | 217.647萬元 | 3萬元 + 超逾200萬元的款額的20% | 100元 + 超逾200萬元的款額的10% | 100元 |
| 217.647萬元 | 300萬元 | 3.00% | 1.50% | 1.50% |
| 300萬元 | 329.033萬元 | 9萬元 + 超逾300萬元的款額的20% | 4.5萬元 + 超逾300萬元的款額的10% | 4.5萬元 |
| 329.033萬元 | 400萬元 | 4.50% | 2.25% | 2.25% |
| 400萬元 | 442.858萬元 | 18萬元 + 超逾400萬元的款額的20% | 9萬元 + 超逾400萬元的款額的10% | 9萬元 |
| 442.858萬元 | 600萬元 | 6% | 3% | 3% |
| 600萬元 | 672萬元 | 36萬元 + 超逾600萬元的款額的20% | 18萬元 + 超逾600萬元的款額的10% | 18萬元 |
| 672萬元 | 2000萬元 | 7.50% | 3.75% | 3.75% |
| 2000萬元 | 2173.913萬元 | 150萬元 + 超逾2000萬元的款額的20% | 75萬元 + 超逾2000萬元的款額的10% | 75萬元 |
| 2173.913萬元 | — | 8.50% | 4.25% | 4.25% |

大公報製表

工商舖2010至2020年買賣成交量 (宗數)

| 年份 | 工廈 | 寫字樓 | 商舖 | 總數 |
|-------|-------|------|------|-------|
| 2020* | 2044 | 536 | 895 | 3475 |
| 2019 | 3006 | 884 | 999 | 4889 |
| 2018 | 5741 | 2081 | 1493 | 9315 |
| 2017 | 5621 | 2178 | 1765 | 9564 |
| 2016 | 3359 | 1075 | 1305 | 5739 |
| 2015 | 4478 | 1450 | 1561 | 7489 |
| 2014 | 3062 | 1252 | 1930 | 6244 |
| 2013 | 5045 | 1678 | 2562 | 9285 |
| 2012 | 10696 | 3071 | 4452 | 18219 |
| 2011 | 7834 | 2862 | 3286 | 13982 |
| 2010 | 8105 | 3209 | 4386 | 15700 |

備註：*數字截至11月24日
資料來源：中原工商舖

標準補價計劃 加快工廈重建

【大公報訊】為加快活化工廈的進展，施政報告中提出標準補地價金額先導計劃，以吸引工廈業主加快重建步伐。

行政長官林鄭月娥昨日表示，自2018年施政報告公布多項活化工廈措施，其中舊工廈重建後的最高核准地積比增加兩成的措施深受歡迎。城規會至今已批出超過30個重建工廈申請，可提供約64.58萬方呎新商用或工業樓面。土地業權人亦陸續向地政總署提出契約修訂申請。因此，為加快有關工作，發展局會推行一項「標準金額」徵收補價的先導計劃，並正聯同地政總署制定新計劃的詳情，目標是2021年初推出。

華坊諮詢評估資深董事梁泓泓表示，因現行補地價，會就每個地盤的所在地區、位置、大小、坐向及景觀

，所批出的補價金額都會不同，令政府與申請人常有爭拗。如將補價標準化，相信政府所定標準補價水平會較吸引，以鼓勵發展商或投資者採用。

仲量聯行估價部資深董事周若瑜表示，由於補地價需時及過程繁複，令不少發展商及投資者對補價採取觀望態度。現政府推行此先導計劃，可增加計算補地價的透明度，加快補地價過程，相信投資者及發展商將較積極補價。

高力國際亞洲估價及諮詢服務常務董事劉振江亦指，政府切實推行該計劃，將為工廈重建帶來積極作用。新建商廈有助改善舊工業區的路面使用，減少上落貨，違例泊車使道路擠塞的情況得到改善，為創造良好營商環境創造條件。

施政報告針對私人市場供應內容

| 重點 | 內容 |
|------------------------|---|
| 非住宅物業雙倍印花稅 | 今日起取消有關稅項，恢復舊有印花稅稅率，即根據物業成交價值，只徵收由100元起，至最多成交價值的4.25% |
| 新增活化工廈措施 | 目標於明年推出一項「標準金額」徵收補價先導計劃，以鼓勵市場加快工廈重建步伐 |
| 擴闊「精簡發展管制督導小組」的組成及工作範圍 | 納入局以外的各審批部門，以更全面檢視政府和私人項目的審批程序，及理順各政策局之間與發展相關的規定，從而加大加快房屋供應 |

大公報製表

庫房每年料少收數十億

【話你知】政府自2010年開始為壓抑住宅樓價而推出一系列辣招——樓市調控措施，惟在樓價仍持續向上之餘，更有資金流向狂炒包括工廈、商廈、商舖及車位等非住宅物業，促使在2013年2月再度加辣時，所有住宅及非住宅物業買賣，均要被徵收雙倍印花稅（DSD），只有未持有本港住宅物業的香港永久性居民，以私人名義買住宅物業才獲豁免。

不過，即使此辣招似乎增加非住宅物業投資者的投資成本，但在本港房地產市場過去十年的大旺市下，所有物業價格均大幅飆升，非住宅物業的投資炒賣依然不絕，甲廈呎價高逾3萬元。

再加上一線街舖的呎價高達數十萬元；私家車車位賣價更超過600萬元，較一個新界區細單位更貴，同時為政府庫房帶來豐厚收益。

根據稅務局統計資料顯示，DSD

辣招由2013年2月23日生效，稅收2014年7月正式記錄入賬至今年上月止，非住宅物業的稅收接近522.5億元，其中2017年及2018年的兩年大旺市中，每年收入更逾百億，各錄近132億及112.2億元，今年首10個月亦有近30.9億元進賬。雖有部分成交的工商物業，會因業主進行重建而獲退回部分印花稅，但只佔極少數。因此，今次撤辣，庫房每年將少收數十億元收入。

設中小企資援組 巢國明讚適切及時

【大公報訊】施政報告提出，成立「中小企資援組」提供一站式的諮詢及轉介服務，並計劃擴大「中小企業市場推廣基金」的資助範圍，以涵蓋由具良好往績的機構舉辦，以「本地市場」為目標及具規模的展覽會，和由貿發局及有良好信譽和往績的展覽商舉辦的網上展覽會，並放寬只限中小企申請的要求。香港中小型企業總商會會長巢國明歡迎有關建議，冀能盡快落實有關建議。

巢國明以「及時而適切」來形容施政報告有關疫情後之中小企業帶來

適時之支援及措施，顯示真心協助中小企度過難關，亦協助中小企業全面融入國家之發展大局。廠商會要求提高「中小企業市場推廣基金」對每家企業的資助總金額上限，或者單獨為「本地市場」的項目設立額外的資助額度，以便讓之前已用完基金資助最高額的企業亦能受惠。

同時，為進一步鼓勵專業服務業界在新冠肺炎疫情穩定後，加強向大灣區內地城市及海外市場推廣香港的競爭優勢和專業服務，報告擬在「專業服務協進支援計劃」下預留5000

萬元，資助主要專業團體參與由特區政府、貿發局及駐海外經濟貿易辦事處（經貿辦）舉辦的相關活動。巢國明表示，冀有關計劃能協助香港專業人士更易打入大灣區市場。

中總建議密切留意疫情變化帶來的影響，必要時再次推出短期應對措施，給予中小企更快捷和有效支援。工總欣見中央支持下，在泰國、馬來西亞、柬埔寨和印尼的境外經貿合作區推動港企與區內企業合作，以電子、玩具、電器產品為試點，強化香港在國際大循環「促成者」的角色。

住宅無減辣 銀主盤低估值散貨

【大公報訊】施政報告未有為住宅買賣「減辣」，銀主盤即連錄4宗低價成交，包括半山兩時大廈銀主盤昨以690萬元拍賣售出，比估值低15%。

忠誠拍賣行昨推出18項物業拍賣，共售出3伙銀主盤，包括麥當勞道20號兩時大廈高層A室，實用314方呎，開價680萬，以690萬拍出，呎價21975元，較同座低層A室半年前造價便宜60萬元，甚至比銀行網上估值811萬低15%。同場拍出的其餘2伙銀主盤，其中天水圍嘉湖山莊樂湖居1座低層D室，實用551方呎，開價450萬元，以505萬元拍出，實呎9165元

，較估值低36萬元或6.7%。另大角咀海桃灣1座中層B室銀主盤，實用818方呎，開價1730萬元，僅以1750萬元賣出，實呎21394元，較估值低11.7%。

銀主盤特色戶亦劈價招徠。中原高級分區營業董事伍錦基透露，將軍澳海天晉3座頂層特色戶，實用1115方呎，連461呎平台及1060呎天台，望西南海景，銀主叫價3150萬元，昨終以3150.75萬元成交，實呎28258元，比4年前入價只升4%。對上同類成交為1座頂層A室特色戶，實用1586方呎，今年4月以呎價33733元易手，今次呎價低16%。