

大公報

經濟

TEL : 2575 7181
FAX : 2572 5593
E-mail : tkpj@takungpao.com.hk

經濟新聞提要

■港商有力拓越零售市場

..... A14

■G20反對操控匯率

..... A15

■好消息有好反應

..... A16

■港碼頭吞吐量198萬標箱跌0.7%

.... A18

銀公：SSD走數風險高

建議法例明確列明賣方繳稅項責任

針對持續熾熱的樓市炒風，港府於2010年推出額外印花稅（SSD）打擊短期炒賣活動，推行至今已超過兩年時間。銀公向立法會遞交意見書，表明關注承造樓按面對SSD走數風險，建議政府在法例明確列明賣方有繳交稅項的責任，另處理涉及買家印花稅（BSD）的按揭時，豁免銀行核實借款港人身份的法律責任。《2012年印花稅（修訂）條例草案》委員會會議將於下周一在立法會舉行。

本報記者 湯夢儀

雙辣招SSD及BSD推出一段日子，效用似乎日漸降低，住宅連SSD的成交量明顯回升，上月共錄得187宗SSD成交個案，稅款總項達3766萬元，按月升逾25%。雖然出招以來在執行時從未出現過問題，但銀行公會擔心物業轉售時，銀行有可能要填業主走數的SSD，令銀行承擔額外風險。有見及此，銀行公會向立法會提交意見書，立法會《2012年印花稅（修訂）條例草案》委員會正審議因應BSD和SSD須作出的修例，並將於下周一聽取分者意見，至今已有多個團體和個人提交意見書或報名出席會議。

目前未有走數個案

SSD的計算方法除依照成交價外，政府也可能因應物業易手時的市值再計算SSD，並要求支付「差價」。銀行公會向立法會提交的意見書提到，關注銀行承造單位按揭後或未能找回業主，而新買家未能支付SSD「差價」，將令銀行需要承擔有關的稅項；此外，去年10月SSD的稅階提高，買入後首半年內出售單位的稅率增至20%，半年至一年為15%，一年至三年為10%，且適用期延長至三年，令銀行承受較大的經濟風險。雖然目前未有走數個案，但有銀行及按揭公司均表示，政府有需要釐清相關責任，認為銀行公會的意見書合理。

銀行公會建議，條例應修訂，清楚列明銀行毋須支付SSD「差價」，以避免銀行承受有關風險，條例也應該列明額外的SSD不會令住宅物業的業權等受影響。非香港永久居民及所有公司購買香港住宅，除了繳付一般印花稅，亦需繳付15%的買家印花稅。該會就此提出，政府應修訂條款，向立法會及公會確認不會對銀行公會施加新的法律責任，例如由銀行負責確認買家屬本港永久居民等。

立會下周開會商討

SSD及BSD影響廣泛，但不少豪客不理額外大額稅項，相信成交個案會呈上升趨勢，市場人士分析，社會對SSD及BSD意見一直好壞參半，如果再有任何「閃失」，定必惹來更多攻擊，所以今次的條例草案會議必須解決上述的含糊不清的灰色地帶，有可能影響業權的漏洞尤其需要關注。

立法會將於下周一（18日）召開《2012年印花稅（修訂）條例草案》委員會會議，政府當局將會與香港地產建設商會、香港專業地產顧問商會、地產代理聯會、地產代理管理協會等團體代表會晤，業界普遍希望取消相關稅項，或要針對個別情況作出豁免。

樓價屢升，政府頻出招遏止



團體就SSD及BSD意見

團體	意見
銀行公會	關注承造樓按面對額外印花稅走數風險，建議政府在法例明確列明賣方在繳交稅項的責任，並豁免銀行在核實借款港人身份的法律責任
香港地產建設商會	容許投資者或發展商在取得8成或以上業權後，可以獲得退回15%的稅款，並容許豁免部分公司的買家印花稅
香港專業地產顧問商會	額外印花稅雖然減少了需求，但同時亦減少了供應，這個是一個很危險的試驗。政府可能墮入了要不斷管制的困局，而引起了更扭曲的市場反應
香港工業總會	不反對政府推出短期性措施冷卻樓市，但認為當物業市場回復穩定時，便應取消買家印花稅
地產代理聯會	應向短期轉售物業的增值額徵稅，以取代額外印花稅
地產代理管理協會	必須定立退市時的條件，許可下立刻取消相關之措施而不至市場大起大落
香港經濟發展策略研究中心	額外印花稅限售年期必須包含所有私人及工商物業、商舖及寫字樓；擁有超過一個住宅物業人士或公司需繳交額外買家印花稅5%

立會須堵塞法律漏洞



業界回應

對於銀行公會向立法會提交意見書，建議修訂條例，以避免銀行須支付額外印花稅（SSD）「差價」，有銀行及按揭公司表示，政府有需要釐清相關責任。中原按揭經紀公司董事總經理王美鳳表示，政府推出的新規例不時出現此情況，未真正推行時，難料當中的紕漏。

王美鳳指出，可能影響到法律的漏洞一定要盡快檢討及處理，不應待到出現問題才由各方自行解決；政府既然推出影響如此廣泛的措施，一定要有清晰指引，當銀行遇到問題時，金管局必須解答並給予明確執行指示。

恒生銀行分行網絡及抵押貸款業務主管譚麗琼表示，SSD「差價」到底誰付一定要說清楚，好讓律師及銀行有清楚指示。

但她認為，出現此情況的機會很微，而且現時部分按揭比率只得七成甚或五成，相信銀行承受的風險不會太高。經絡按揭首席經濟分析師劉國圓表示，銀行處理涉及SSD或買家印花稅（BSD）的交易時尤為小心，謹慎審批，而買家及賣家要有良好溝通及共識，避免走數情況。

澳新銀行高級經濟師楊宇霆未有評論意見書，但提到SSD及BSD對解決樓價高的問題功效不大，只可做到減少短期炒賣。他形容政策「推波助瀾」，推出SSD及BSD後不但樓價未下有調，反而因為二手市場供應下降而推高樓價。

他建議，政府應運用6000億元儲備去補貼有需要的人，在「非常時期使用非常手法」，如大量興建高質素公屋，讓大學生及中產可安心入住，減低市民對未來居住問題的憂慮，自然可解決市民生怕未來上車更難，心急入市而推高樓價的問題。

黃遠輝建議延長雙辣招



▲黃遠輝認為，政府可考慮收緊第二間的按揭成數

本港樓價升勢持續，房委會資助房屋小組主席黃遠輝昨日出席電台節目後表示，政府有需要研究樓價升勢是由實質需求帶動，還是政府推出雙辣招令交投減少，從而推高樓價。他又認為，政府有必要推出措施令樓價下跌，建議可以調高額外印花稅和買家印花稅稅率，以及延長雙辣招政策，亦可以考慮收緊第二間及以後的住宅物業的按揭成數。

至於環球經濟表現，黃遠輝認為，歐債危機仍然未解決，歐洲央行有機會進一步減息。他又提到，環球多國的推行量化寬鬆措施，令市場資金充裕，就算歐洲央行再減息，對經濟刺激作用可能亦有限。

香港地產建設商會提交立法會的文件中表示，只豁免香港永久居民免繳買家印花稅，後果是市區重建將無可避免地受到打擊，直接降低新屋的興建量。該會建議，如容許投資者或發展商在取得8成或以上業權後可以獲得退回該15%的稅款，免得他們動輒需要再等上6至8年時間待項目完成才可收回稅款。

基於同一原則，該會亦建議所有牽涉業權8成或以上用作重建之用的物業買賣亦應獲豁免此稅項。該會亦認為，買家印花稅並同時限制了香港市民以公司名義購買物業的自由，政府應容許豁免部分公司的買家印花稅。

買家印花稅初步收效

香港專業地產顧問商會則認為，額外印花稅雖然減少了需求，但同時亦減少了供應，這個是一個很危險的試驗，因為房地產的供應不易增加，需求卻可以頃刻來臨，最後政府可能墮入了要不斷管制的困局，而引起了更扭曲的市場反應。至於在買家印花稅方面，該會表示，初步效果起碼是短暫地有用的。該會認為，縱使在新措施下逐漸仍會有更多的內地人不惜付稅款進入香港市場，但是相信有關的趨勢已經成功地減弱為非主流了。

至於香港工業總會雖然不反對政府推出短期性措施冷卻樓市，但認為自由市場經濟畢竟是香港賴以成功的基石，所以對公司和非香港永久性居民購置住宅施加買家印應只屬暫時性。當物業市場回復穩定時，便應取消買家印花稅。

地產代理管理協會亦認為，政府今日立例打擊炒樓措施時，必須同時定立退市時的條件，許可下立刻取消相關之措施而不至市場大起大落，此乃當權政府官員以及立法會議員通過有關議案前需要考慮和討論的要點。



▲滙控的印度壽險合營公司受多間公司青睞

滙控擬沽售印壽險合營

引述外電報道，壽險龍頭如HDFC Life、永明金融（Birla Sun Life）及ICICI Prudential均表示，有興趣購買滙控（00005）旗下印度壽險合營公司Canara HSBC OBC Life Insurance（CHOBCLI）。據兩名知情人士透露，滙控顧問曾向保險公司接觸並正在考慮當中，而合營兩個夥伴Oriental Bank of Commerce及Canara Bank，目前尚未決定是否出售公司，或基於買方出價再作考慮。

HDFC Life發言人拒絕評論有關傳聞。而ICICI Prudential一名高級管理人員確認他們對滙控旗下印度壽險合營公司有興趣，但該公司發言人則拒絕對此發表評論。

買方主要看中CHOBCLI強大的分行網絡，CHOBCLI於當地擁有6000分行，消息人士指，如果價格合適，CHOBCLI會與滙豐一同退出市場，並與買方協定獨立的銀行保險協議。

憧憬A股紅盤 港股拗腰升

11800點水平橫行。

獨立股評人余君龍表示，中資銀行股普遍造好，支持大市靠穩，恒生指數波幅在23200至23600點之間，金融股表現勢將主導大市走勢方向的關鍵，國企指數短期波幅介乎11750至11950點機會大。

藍籌成份股中，20隻上升，27隻下跌，3隻平收。重磅股滙控（00005）及中移動（00941）雙雙微跌0.1%，分別收報87.55及85.75元。中資金融股呈現個別發展，民行（01988）急跌1.2%至11.2元，人保（01339）大升1.7%至4.77元，而國壽（02628）亦漲1.6%。新華保險（01336）獲納入MSCI新興市場指數，股價單日抽升3.4%至31.85元。中汽協預期今年進口車增速將達25%，汽車股顯

著上揚。上月銷量創歷史新高的吉利（00175），股價大升7.7%至收報4.64元，比亞迪（01211）緊隨其後，上漲逾7%。市場傳華晨將分拆於港上市的零件業務新晨中國，將於下周一開始路演。華晨中國（01114）漲1.8%至收報11.18元。其餘東風（00489）及廣汽（02238）、長汽（02333）等，升幅介乎1.2%至2.7%。

城鎮化概念股昨日成為熱炒主題，工程機械股中國龍工（03339）單日大升一成至收報2.3元，兩大玻璃股信義玻璃（00868）及中國玻璃（03300）分別漲4%及8.1%，中國建築（03311）升近1%創新高。另外，前海概念股亦上揚，深圳科技（00106）大升7.4%，而深圳國際（00152）亦漲6%。

可沽空證券新增27隻

港交所（00388）宣布，修訂可沽空指定證券名單，新增27隻指定證券，包括人保（01339）、澳博（00880）、匹克體育（01968）、長江生命科技（00775）、好孩子（01086）、遠東發展（00035）、金朝陽（00878）及TOM（02383）。

其餘獲列入名單的，包括渝太地產（00075）、爪哇控股（00251）、天德地產（00266）、金利來集團（00533）、香港華人（00655）、興業太陽能（00750）、金衛醫療（00801）、高陽科技（00818）、中國動物保健品（00940）、千百度（01028）、百

仕達（01168）、珠光控股（01176）、華油能源（01251）、中國有色礦業（01258）、蠟筆小新食品（01262）、中國機械工程（01829）、永達汽車（03669）、伊泰煤炭（03948）及Dynam（06889）。

另從名單中剔除6隻股份，包括中國大治（00661）、超大現代（00682）、齊合天地（00976）、天瑞水泥（01252）、非凡中國（08032）及洪橋集團（08137）。

有關修訂將於下周五（22日）起生效，經修訂後，認可沽空指定證券的總數為602隻。