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。

◀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

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

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。

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	利嘉閣地產總裁廖偉強	美聯工商舖行政總裁黃漢成	中原董事總經理潘志明
• 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	• 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	• 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」	• 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
超逾	不超逾	雙倍印花稅（DSD）	第2標準印花稅
—	200萬元	1.50%	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%
217.647萬元	300萬元	3.00%	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%
329.033萬元	400萬元	4.50%	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%
442.858萬元	600萬元	6%	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%
672萬元	2000萬元	7.50%	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%
2173.913萬元	—	8.50%	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

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	目標於明年初推出一項「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

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沛泓表示，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。

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，包括中半山雨時大廈銀主盤昨以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號雨時大廈高層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%。