

投資熱點

2024年2月28日

大新銀行經濟研究及投資策略部

預算案全面撤樓市辣招 加大力度推動創科

全面撤銷樓市「辣招」 放寬物業按揭成數

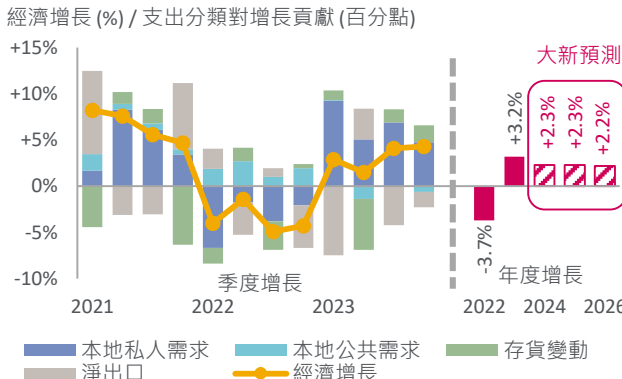
- 政府在財政預算案宣布，全面撤銷樓市辣招，取消新住宅印花稅、買家印花稅及額外印花稅，金管局同時放寬物業按揭成數上限，並暫停壓力測試要求（見圖二）。
- 財政司司長陳茂波表示，在當前經濟及市況下，認為有關措施已無需要。金管局總裁余偉文稱，考慮到樓價及成交持續向下，以及銀行體系風險可控下，認為目前是合適時機放寬逆周期措施。

- 全面撤銷樓市辣招，放寬部分物業按揭成數上限
- 加大力度投入創科，推動數字經濟
- 一次性紓困措施顯著減少，來年赤字料降至481億

表一：政府全面撤銷樓市「辣招」

- 全面撤銷樓市額外印花稅——即日起取消新住宅印花稅、買家印花稅及額外印花稅
- 金管局放寬按揭貸款成數上限
 - 自住物業：
 - 價值<3,000萬以下，按揭成數上限七成
 - 價值3,000萬至3,500萬，按揭成數上限六至七成
 - 價值>3,500萬以上，按揭成數上限六成
 - 非自住物業：
 - 按揭成數上限由五成提升至六成
 - 非住宅物業：
 - 寫字樓、商舖及工廈等按揭成數上限由六成提升至七成
- 暫停按揭貸款利率上升200基點的壓力測試要求

圖二：今年增長或略為放緩



資料來源：2024/25年度財政預算案、金融管理局、政府統計處、彭博、大新銀行，2024年2月28日

紓困措施措施減少 加徵煙草稅及酒店房租稅

- 本年度一次性紓困措施顯著減少，由去年的594億元減少至今年估計的約115億。政府將不會再發放消費券和電費補貼，寬減薪俸稅和利得稅上限由6,000元減半至3,000元，為自2007年政府提出薪俸稅寬減以來最少，住宅物業差餉寬減由兩個季度減至一個季度，上限1,000元。向合資格領取綜援、長者生活津貼及在職家庭津貼等人士額外發放半個月援助安排會延續，而長者及殘疾人士交通票價優惠及公共交通費用補貼計劃將於今年檢討。
- 政府維持對企業援助，包括減免利得稅及非住宅物業差餉、延長「中小企融資擔保計劃」至2026年3月底，並增加額外100億元信貸保證承擔額；又向「BUD 專項基金」注資5億元，包括增設「電商易」，企業最多可獲100萬元資助，在內地推行電商項目等。
- 政府建議薪俸稅和個人入息課稅實施兩級制，入息淨額超過500萬元部分的稅率由15%增至16%，500萬元以下不變。
- 政府亦上調香煙煙草稅，每枝香煙上調8毫，並在2025年1月1日起恢復徵收3%的酒店房租稅，以增加政府短期收入。
- 政府計劃增撥近11億元加強推動旅遊發展和舉辦活動，包括每月舉辦煙火和無人機表演、在海濱試行引入餐飲零售設施等；亦會預留1億元加強未來3年宣傳盛事

續後頁

加大力度投入創科 推動綠色及數字經濟

- **今年內推出100億元的「新型工業加速計劃」**，為生命健康科技、人工智能與數據科學、先進製造與新能源科技的企業，以配對形式提供每家企業最多2億元資助，申請企業須在港投資不少於2億元
- **撥款30億元推行為期三年的人工智能資助計劃，資助本地大學、研發機構及企業推動科研**。另外，今年內將成立香港微電子研發院，促進大學、研發中心和業界在第三代半導體的研發合作
- **動用60億元資助本地大學跟海內外機構合作，設立生命健康研發院**，促進相關科研及成果轉化；另外亦將在港深創科園設立「**生命健康創新科研中心**」，吸引國際科研團隊和人才落戶，聚焦研究生命健康領域
- 電動車首次登記稅寬減延長至2026年3月，寬減額下調40%
- **擴大「數字人民幣」在港試點範圍**，包括通過「轉數快」增值數字人民幣錢包
- **政府將預算約3億元建立企業版「智方便」**，讓企業在使用電子政府服務或網上交易時免卻繁瑣流程，目標2026年底起逐步推出

本港料今年增長2.5至3.5% 今年財赤或降至481億

- 本港2023年經濟按年增長修訂維持3.2%，未能收復2022年3.5%的跌幅。**政府預計今年經濟增長介乎2.5至3.5%**。主要央行維持緊縮政策的負面影響料繼續不利外部出口，但內地經濟增長在中央的多項穩定政策支持下有望回穩，而且調控經濟且亦有進一步調整空間，內部需求料將進一步改善，料推動投資及私人消費穩定增長。
- **政府料未來四年平均每年增長3.2%**，低於去年預測的中期平均增長3.7%。
- **今個財政年度（2023/24）錄得財政赤字約1,016億元**，遠高於去年預算案估計的544億，反映印花稅及地價收入受到股市及樓價疲弱拖累；財政儲備料降至7,332億。**2024/25年度計及政府債券發行額1,200億元，預計錄得約481億元財赤**，較本年度大幅減少約五成，財政儲備則料降至6,851億元。
- 政府表示將嚴格控制經營開支，預計按年增長會由對上五年平均約7%減慢至未來五年平均2.2%；同時將檢視基建工程緩急優次，北部都會區等相對成熟的項目將繼續推進，交椅洲人工島填海時間則會押後。

撤辣料有利樓市成交 推動創科值得鼓勵

- **我們認為，政府決定樓市全面撤辣是進取的做法，可望有利本地樓市成交**。事實上，去年10月施政報告宣布放寬部分樓市辣招後，樓市成交數量已見輕微增加，不過樓市最主要挑戰仍為利率高企及內地和香港經濟前景不明朗影響置業信心，撤辣未必可即時扭轉樓價下行走勢，**我們預料樓價今年仍會下調約5%**。
- **隨著經濟恢復正常，面對過去幾年的財赤壓力，政府在來年縮減紓困措施屬意料之內**。政府發債規模料將較過往幾年為高，但強調資金主要用作推動綠色可基建項目，不會用於支付經常開支。整體經濟而言，股市和樓市波動可能會在今年限制消費增長，加上政府縮減開支及主要貿易夥伴對香港出口需求可能仍較為疲弱，或會抵銷私營部門在疫情結束後恢復資本投資的利好因素，**我們預料今年經濟增長或放緩至2.3%**（圖二），略低於政府估計的2.5%至3.5%，亦覺得政府估計中期經濟增長可達3.2%是偏向樂觀。
- 香港經濟四大支柱產業包括金融服務、旅遊、貿易及物流、和專業服務及其他工商業支援服務，過去數年均面對不同程度的挑戰和鄰近地區的競爭。**本年度預算案在推動創科、數字和綠色經濟等方面著墨較以往為多**（共五十四段，去年共廿四段），**我們認為是值得鼓勵之舉**。這些措施與投資不容易在短期內對經濟增長帶來立竿見影之效，但對於協助香港經濟轉型和提升競爭力來說，絕對是刻不容緩。

大新銀行經濟研究及投資策略部

黃世康
高級市場策略師

莫靄欣
市場策略師

除非情況另有所指，否則本文件只提供一般參考性資訊，本文件並沒有考慮投資者的個別需要及狀況。此外，雖然本文件內容所載資料取自獲相信為可靠的資料，但大新銀行有限公司（「本行」）並未就有關資料進行獨立核對。本行不能擔保本文件之任何資料、推測或意見或任何此等推測或意見之基礎的公正性、準確性、完整性或精確性，亦在沒有欺詐、疏忽及故意失實的情況下不會承擔任何法律責任。本行有權修改本文件的內容資料而毋須另作通知。任何人因使用或依賴本文件所提供的資料而引致的任何損失，本行概不負責。除非情況另有所指，本文件並不構成對任何人就申請或購買任何投資產品或其他投資，及與產品或投資有關之任何期權、期貨或衍生工具或任何交易作出招攬、邀請或建議，亦不構成對未來單位價格變動的任何預測。本文件所提及之投資項目未必適合所有投資者。投資者必須根據其各自的投資目的及經驗、財務狀況、風險承受能力及其他需要作出投資決定。如有需要，投資者請尋求獨立專業意見。

投資涉及風險。有關未來之陳述有可能不會實現，及投資者請了解有關產品或其他投資如果有任何收益，均有機會變動。投資之價值及任何收入均可升可跌，甚至可能會變成毫無價值。過往表現並不代表將來之表現。投資可能出現虧損。外幣匯率可能有損本文件中所提及的產品（如有）、或其他投資之價值、價格或收入。投資者在投資前應考慮稅項對該投資之影響，及應根據個別情況向獨立稅項專家尋求稅務意見。本文件並不是指出本文件內提及之產品（如有）、或投資項目可能涉及的所有風險。投資者作出任何投資決定前，敬請細閱及明白該等投資的所有銷售文件，包括但不限於其所列載的風險披露聲明及風險警告。

除非作者表明有關觀點來自本行，否則有關意見僅代表該作者之個人觀點。

本行及其聯繫公司可隨時就本文件中提及的產品（如有）或投資進行買賣、從交易獲利、收取經紀佣金及費用、持有或充當市場莊家或顧問、經紀或銀行家。

本文件由本行於香港刊發，只供收件人閱覽。本文件及其全部或部份內容不得翻印或作進一部刊發。

本文件並未經香港證券及期貨事務監察委員會或任何其他香港的監管機構審核。