

香港祭出“救市”大招

记者 吴典

寸土寸金的香港也开始大力“救市”。

2月28日，香港特区政府财政司司长陈茂波在特区立法会发表2024至2025年度财政预算案，其谈及房地产市场相关措施时表示，特区政府决定即日起撤销所有住宅物业需求管理措施（下称“撤辣”），即由该日起所有住宅物业交易无须再缴付额外印花税、买家印花税和新住宅印花税。

时隔14年，香港楼市首次进入“零辣招”时代。这一政策力度到底有多大？

一个案例可以告诉你。

以九龙堤外2座7楼顶层相连大宅为例，该物业楼价为6.36亿元，按“撤辣”后15%的印花税率计算，购房者需要缴纳的印花税金额为9540万元，“撤辣”后的印花税率为4.25%，对

应金额2703万元，减少税费6837万元。

有熟悉香港市场的房产中介告诉《国际金融报》记者，“撤辣”后，香港永居和非永居购房者税阶一样，所以在买房申请贷款上没有区别，对二者而言都是利好。

在汇丰国际资本总裁黄立冲看来，虽然当前的政策调整可能会为香港房地产市场带来一定活力，但从长期趋势来看，需要更多结构性改革和调整，香港的未来不仅仅依赖于短期政策刺激，更需要在全球经济环境中找到新的定位和发展方向。

“过去，香港在促进国际资金进入中国、贸易和国际金融资产管理方面发挥了独特作用，未来也需要探索新的增长点，以适应国际投资环境的变化和国内外经济发展的新需求。”黄立冲表示。

1 “零辣招”时代

公开信息显示，此次全面撤销的三项楼市印花税俗称为“辣招”，2010年陆续推出，目的是为了抑制炒房风气，至今已推行多年。

具体来看，香港永久居民购房，首置税最高为4.25%，此后二套、三套等需要缴纳的印花税都是15%，该笔税费也就是买家印花税；非永久居民购房则需要缴纳买家印花税及新住宅印花税，二者各15%，共合30%。

此外，为打击“炒房客”，香港还设有额外印花税，即买家在购房后6个月或以内转售需缴纳楼价20%的税项；超过6个月，但在12个月或以内转售，需缴纳15%；超过12个月，但在36个月以内转售，税率则为10%。

也就是说，对于买家而言，在香港购房最高需缴纳30%的印花税。倘若购买一套价值1000万港元的物业，则印花税就达到300万港元。

变动发生在2023年。该年10月25日，香港特区政府宣布调整住宅物业需求管理措施，有关调整包括额外印花税的适用年期由三年缩短至两年、买家印花税和新住宅印花税的税率减半（即“减辣”），以及为外来人才置业印花税实施“先免后征”安排，大大降低买家人市成本。

但该政策对楼市刺激有限，松绑政策出台后，香港市场普遍出现“撤辣”预期，导致观望情绪浓重，交易量不断下滑。

今年1月29日，香港特区差饷物业估价署公布了2023年12月的二手

私人住宅的售价指数，较11月环比下跌约1.39%，已经跌至2017年2月以来的新低，2022年及2023年内累计下跌20.77%。

另有数据显示，2023年，香港楼市陷入深度低迷，整体楼宇买卖合同登记数跌至1991年以来的最低点，仅为58023宗，同时二手住宅销量也创下28年新低。土地出让方面，去年多幅住宅土地流标，特区政府罕有地于截至3月底止的2023/24财年最后一季度暂停推出住宅用地招标。

这样的大背景下，2024年香港房地产市场走势亦难言乐观。

瑞银曾在1则报告中提到，预计2024年香港房价将再跌10%，下行风险主要在于宏观环境和英国政府2025年后BNO的政策，“英国政府会在2025年检讨BNO移民政策，如果落实取消可能会引起另外一波移民潮”。

审慎考虑当前整体情况后，香港特区政府决定进一步撤销所有楼市“辣招”，陈茂波称，“我们认为在当前的经济及市场情况下，有关措施已无需要。”

“去年10月以来的‘减辣’作用不大，是香港此次彻底‘去辣’的根本原因。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉向记者表示。

受该政策影响，一批内房股午后走高，截至当日收盘，上坤地产股价上涨33.33%，汇景控股涨超14%，恒基地产、融信中国、新世界发展、路劲等均出现不同程度的上涨。



| 印花税 | 适用范围 | 印花税率 | 没有辣招的税率 |
|--------|---------------------------------|---------|--------------|
| 新住宅印花税 | 持有住宅物业的港人购买第二套房、非香港永久性居民及公司名义买家 | 7.50% | 100元至4.25%不等 |
| 买家印花税 | 非香港永久性居民（内地身份证）及公司名义买家 | 7.50% | 0% |
| 额外印花税 | 在购入物业2年内转售 | 10%至20% | 0% |

孙婉秋 摄/中原地产图

2 他们这样说

对于“撤辣”，业内的一个共识是此举将在一定程度上刺激香港楼市回温，但积极情绪能否持续，是否能彻底带动楼市走出上行行情仍有待观望。

戴德梁行香港研究部主管邓淑贤在采访中向《国际金融报》记者表示，撤销所有住宅物业需求管理措施后，相信楼市会有序调节，朝健康方向发展。

其直言，当下主要有三大因素困扰楼市，分别为息口高企、“辣招”以及经济和股票市场不景气。随着特区政府全面“撤辣”，有助于提振市民入市信心，刺激成交量，进而活化换楼链；至于楼价走势方面，假如联储局能于年内开始加息，将更有助楼价回稳，预计下半年楼价有望从现时低位回升。

李宇嘉则指出，在楼市下行背景下，“辣招”的意义正在减弱。单计2023年全年，三大辣税交投量共录得约2811

宗，创2014年三项住宅辣税征收后有记录以来新低，而去年辣税收益约59.89亿港元，连续两年金额不足60亿港元。

他直言，香港是自由港，依靠的是完全自由的竞争环境，吸引境内外资本来创业、投资，不太依赖物业税，但是物业价值的稳定非常关键，它会影响到资金进出以及香港对于境内外资金、投资者的吸引力。因此，当物业价值跌到一定程度，特区政府就会采取手段来稳定物业价值，从而稳定香港对于全球资金的吸引力，“撤辣”会极大降低物业交易成本及持有成本，对于吸引包括内地在内的全球资金有极大帮助。

黄立冲也称，政策调整对于促进当前交易低迷的市场环境有一定积极作用，对经纪公司和成交量的提升也将带来机遇。但其认为，“撤辣”可能会在短期

内激发市场的部分购买力，尤其是在1000万港元以下的住宅物业市场，但对于高端豪宅市场而言，这一措施可能影响有限，预计今年整体楼市仍将面临调整，跌幅可能控制在5%以内。

在他看来，香港房地产市场所面临的挑战并非短期内可以完全解决的。近年来，由于部分资本和人才流出，以及香港在国际金融和贸易中作为连接中国与世界的桥梁的角色变化等因素，都对房地产市场产生了深远影响。

去年，中国的外国直接投资（FDI）显著减少，达到了82%的萎缩，同时投资人民币资产的美元资金也出现了90%至95%的大幅减少，这些变化在很大程度上反映了香港作为一个重要国际金融中心地位的调整，“香港房地产市场的长期趋势需要更多结构性改革和调整”。

3 对内地市场影响几何？

市场关注的另一个重点是，此次香港楼市大刀阔斧地松绑，对内地楼市有何启示？

中原地产首席分析师张大伟告诉记者，“撤辣”后，香港购房成本大幅下滑，会吸引部分内地购买力赴港置业，同时作为超一线城市，香港的政策调整也将对北京、上海等一线城市带来示范影响，“虽然都在放松，但香港是‘一刀切’，给市场影响更大，北京、上海、深圳都是小步走，现在看影响不算太大”。

张大伟直言，目前我国房地产市场供求关系发生重大变化，楼市区域分化格局凸显，核心一二线城市购房需求相对企稳，较多二线城市购房需求不足，因城施策是必要之举，政策的密集出台可以向市场释放更多积极信号，稳定居民信心，从而推动房地产市场企稳。

今年1月以来，内地多个核心城市出台松绑政策，比如上海外环外放松对于非沪籍单身人士购房限制、北京通州双限政策放松、深圳非本市户籍限购条件由5年调整为3年以及深户不再限定落户年限及缴纳社保个税的年限限制等。叠加房地产“项目白名单”、LPR 5年期利率下调至3.95%等，房地产“救市”打出组合拳。

房价数据来看，1月份，一线城市二手住宅销售价格环比下降1.0%，降幅比上月收窄0.1个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别下降0.7%、0.8%、1.2%和1.6%。整体看，一线城市因为北京、上海在去年12月及今年1月连续出台了稳楼市政策，整体市场表现有所企稳，跌幅收窄。

张大伟指出，2024年楼市的需求、购房者的收入和信心都还需要一定时间恢复，还在逐渐见底过程中，房地产市场可能在大幅度降息后于2024年3月至4月出现一定程度的“小阳春”，“当下内地楼市也需要和香港一样，出台重磅政策维持信心，一线城市的限购松绑已经在路上”。

李宇嘉则表示，香港是自由港，资金、汇率、利率都是自由波动的，对房地产的管理与西方国家类似，都是从利率和税收的角度考虑，“香港完全是基于物业市场波动，（来决定）是否需要释放新的政策”。

而内地情况不同，在调控房地产市场时，会进行对税收、地方财政、土地财政、上下游等角度的综合考虑，不太可能全面退出税收来稳楼市。

其分析称，一方面，内地房地产税收占到总税收收入的20%左右，相关产业链结合在一起占到30%以上，地方依赖度较大，不太可能撤去；另一方面，国家要告别房地产依赖，转向内需、科技创新的实体经济主导，不太可能彻底退出地产税收，给市场传达错误信号；最后，内地楼市低迷的根本原因在于供求关系逆转、旧模式不可持续，而不在于税收。

“在楼市火热时期，即便当时税收很重，也阻挡不了楼市的上行。在楼市供求关系逆转后，即便利率降到历史最低，即便热点城市增值税免征期待期收短，也阻挡不了楼市下行。”李宇嘉强调。



吴典 摄