

淡市料至下季 須謀疫後重建

高力：港可加強融合灣區 重演當年沙士後快速復甦



抗擊 新冠肺炎

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 新冠肺炎正值擴散期，外資行高力國際率先發表報告，談到冠肺炎後如何讓香港重拾生機。該報告指出，初步跡象顯示香港房地產市場或將進入與「沙士」爆發時相若的周期，預計急劇轉淡的市況將持續至今年上半年。對香港而言，尋找新的方法使其能重複當年沙士後快速復甦的歷史至關重要。另有學者認為，香港勞動人口不足，政府可透過鼓勵就業及引入人才等措施迎合發展機遇，並可透過內地開放金融機會，加強大灣區融合及本港經濟復甦的動力。

高力國際香港及南中國研究部主管鄧淑賢表示，儘管首季初段市況不俗，但冠肺炎來襲，加上社會動盪及中美貿易摩擦並未平息，令香港問題變得更加複雜。各種有助推動增長的經濟活動亦受疫情影響，例如首次公開招股(IPO)、企業在港的業務擴充，以及跨境貿易等減少。對香港而言，尋找新的方法使其能重複當年沙士後快速復甦的歷史至關重要。該行認為香港需要與中國進一步融合，包括加強與大灣區其他城市的合作。該行相信，2020年後香港的房地產市場應可回到穩定增長的軌道。

鄧淑賢稱，加強大灣區融合，將為本港經濟復甦注入動力。



鄧淑賢稱，加強大灣區融合，將為本港經濟復甦注入動力。



莊太量建議政府透過鼓勵就業政策，或輸入人才，以迎發展機遇。資料圖片

所長莊太量表示，當年沙士後復甦的原因有兩個，第一是自然復甦，第二是內地對香港開放自由行，而高峰時每年訪港旅客量錄得6,000萬，平均每月約500萬至600萬，今次疫情過後旅客量也會回升，但本地反對聲音，加強自由任意義不大。

莊太量認為，香港目前正面臨勞動力萎縮的問題，建議政府透過鼓勵就業政策，例如增加婦女就業機會、延長退休年齡，或者輸入人才，以迎合發展機遇。而內地政府亦可開放更多金融機會，促進大灣區融合，加強本港經濟復甦動力。

高力的報告表明，疫情令香港的旅遊業雪上加霜，零售及酒店相關物業價格可能擴大調整幅度；而寫字樓租賃維持於低

水，使租金可能比預期更早出現跌勢。住宅方面，該行料市場成交短期內可能將會「冰封」，市場將會出現折讓出售，惟業主有較強的持貨能力，住宅樓價大跌的機會不大。

樓市下調 將吸引投資者入市

該行指出，新冠肺炎的出現令物業資本價格進一步下調，市場上開始出現更多大幅折讓的甲級物業，為新投資者帶來入市機會。分層出售的寫字樓、偏遠地區的整棟寫字樓，以及酒店將成為主要目標。

該行維持對2020年香港寫字樓平均租金按年下調8%的預測，中環跌幅或逾13%，大部分跌幅會在上半年出現。

陳帆回應「撒辣」 適時採行動

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 本港過去9個月連環受中美貿易戰、修例風波引發的暴力衝突以及冠肺炎疫情打擊，樓價已轉趨向下，地產及建造界議員石禮謙擔心疫情會令香港或再出現大量負資產個案，促請政府撤回樓市「辣招」及交代具體「撒辣」日期，運輸及房屋局局長陳帆昨於立法會回應時表示，有需要時會採取適當行動。

陳帆指出，政府在不同時期推出的樓市「辣招」都有背後考量，以應對當時的問題。他指，政府會密切留意樓市發展，有需要時會採取適當行動。他表示，疫情之下，很多事情急速發展，即使政府目前提出具體日期，也不會可信，強調當局會審時度勢處理。

據差估署早前公佈，最新的去年12月份差估指數報378.5點，按月跌1.66%；2019年樓價指數由年中高位至年底，一共下跌4.64%，惟全年仍錄得逾5%升幅。

事實上，財政預算案公佈在即，面對樓市成交萎縮，近日多位發展商及地產代理界人士均齊聲呼籲政府減辣，加快樓市流轉。當中建議包括放寬按揭樓價上限至2,000萬元，放寬香港人購入第二個物業要劃一付15%稅款以刺激投資意慾、放寬BSD稅款以方便內地人來香港買樓自住或收租、及放寬SSD三年內賣樓要額外付稅限制。

稅務學會提免首置印花稅

香港稅務學會昨表示，學會於1月24日向財政司長呈交的2020/21年財政預算案提案亦提出涵蓋多個範疇的建議，其中於樓市方面，建議豁免年滿18歲香港永久居民購買800萬元或以下物業首次置業印花稅，但要求買家或其配偶從未持有

任何位於香港的住宅物業，及買家必須連續3年居住於該住宅物業，若買家在購買物業後3年內出售該物業，買家須繳付已獲豁免的從價印花稅及同時繳交額外印花稅。

建議租金支出扣稅減負擔

同時，建議租金支出可扣稅以減輕租用房屋自住人士的財務負擔，該會建議薪俸稅或個人入息課稅納稅人可在每個課稅年度扣減最高10萬港元的租金支出，惟要求有關住宅物業位於香港、該住宅物業被用作納稅人的主要居住地、具備納稅人名下有效的租賃協議和租金收據、及納稅人未有參加任何租金補償計劃。

學會另還提出促進經濟發展等的建議，包括建議促進新行業發展、加強稅制的競爭力、與大灣區建立更緊密的經濟合作及擴展雙邊《避免雙重徵稅協定》網絡。重點建議包括提供稅務優惠予地區總部、貿易中心、資產財富管理業、投資控股活動和綠色行業。

盼提高各項薪俸稅免稅額

同時亦建議各項薪俸稅免稅額提高10%至20%，增加長者住宿照顧開支扣稅額20%，並降低最高邊際稅率至15%。預算案提案亦提出多項嶄新建議，例如給予新聘請的青少年僱員的企業額外稅務扣除額，以及租金、住院費用、醫療保險支出稅務扣減等。

香港稅務學會會長崔慶昭指，隨著新型冠狀病毒的爆發，政府應考慮採取更大膽的救濟措施和刺激措施，例如免除利得稅，為捐贈醫療用品而產生的支出給予減稅稅務扣減，以及為生產防疫用品例如個人防護設備和消毒劑的企業提供超額扣除和免稅期等稅收優惠措施。



崔慶昭(左三)稱，政府應考慮採取更大膽的救濟措施和刺激措施應對疫情。

被疫症定格的海港城

新聞 特寫

褪去前兩日的寒涼，昨天香港算得上是個陽光明媚、春風和煦的出行好天氣。即便只是普通工作日，海濱散步、結伴逛街、嘆下午茶也是不錯的消遣。

從尖沙咀海防道走去海港城這段路，以前是個考驗人的耐力及練就閃避拖籃功夫的地方，加上保險、旅遊、二手代理「圍追堵截」，奢侈品牌門前的大排長龍，來海港城是一件需要勇氣的事。

不過去年的修例風波、新年來的冠肺炎疫情，都給香港的繁華和忙碌淋了一次又一次的孤瀟大雨。海防道兩邊人行道空曠得如同夜間十二點，還有店舖拉起白布寫上「疫情嚴峻，結束營業」的橫幅，只有數間在門口擺賣口罩的商舖尚能引來行人駐足。

走廊一眼可望到盡頭

鼎盛時期曾佔全港零售銷貨總額近10%的海港城，現在就像《反斗奇兵4》裡的胡迪一樣不再受小主人寵愛，安靜地橫在廣東道一側。大牌時尚櫥窗下冷冷清清，衣着光鮮的店員呆板地望着門外的行人，隨時等待着露出標誌性的微笑。長長的商場走廊能從這一頭，一眼望到另一頭的尾，靜得都聽得見自己的腳步聲，連往日最「左右逢源」的問訊處工作人員，也有些百無聊賴地低頭望着自己的腳尖，只有外賣小哥湊上來問路時，才會讓人感到商場還在營業時間。

疫情影響之下，2月份單日訪港旅客，由以往10萬人次銳減至約3,000人次，一派蕭條之下，記者也是守株待兔許久，抱着試一試的心態，拉幾個看似遊客的行人來詢問。先是說普通話的一家三口，他們並非遊客，而是在港居住，從2月2日以來第一次正式出門用餐，午餐後便在海港城內閒逛家電產品。不知是不是太久沒有出門放風，小女孩和媽媽都顯得心情很好。

另一家是從德國來港旅行的一家三口，腳步匆匆，但還是不時停下來自拍留念。記者主動上前說可以幫忙合影，才得知他們只是為搭乘天星小輪而途經商場。他們解釋，因早前就安排了是次旅行，並未因疫情嚴峻而取消行程。

簡單聊了幾句，他們又戴上口罩，走去海邊搭船了。市場料香港1月零售銷售降幅或將創紀錄，下降30%左右，傳統的農曆年旺季也是大跌特跌。零售業管理協會數據指，自1月24日起共10天，大部分零售商的平均生意額下跌三至五成，個別類別如珠寶鐘錶、化妝品及服裝更大跌幅八成。

店舖大減價乏人問津

面對如此絕境，零售商明知難力挽狂瀾，也不聽天由命，使出各路招數。海港城內不少服裝或箱包品牌都貼出「final sale」、五折的巨幅海報，更有食肆直接擺出「全日七五折」的優惠。只是，他們的付出顯然和回報不成正比。「佛系」的品牌更索性選擇暫停營業，譬如哈根達斯就休業至另行通知，宇治園也稱因人手短缺，會暫停營業至2月21日，還有幾間兒童服裝品牌也選擇閉門閉關。

即便冷冷清清，海港城的營業時間與往常無異，維持上午十點至晚上十點，只是商場內個別商戶會根據公司要求適當調整或縮減營業時間，如Vans、Timberland等已經縮短營業時間。

在尖沙咀碼頭望過去中環，天朗氣清下，維港的景色顯得特別高，除了偶爾的渡輪泊岸，整個畫面就像被定格了的巨大明信片。但周圍的安靜，又顯得這一切已經變得不一樣。

時代廣場靜如「死城」

同樣支撐着香港購物天堂美譽的銅鑼灣時代廣場，下午2點的情況似乎也與海港城不遑多讓。周二傳出為求商場進一步減租參加罷市的多個品牌仍暫停營業，如Lacoste、皮具品牌RABEANCO、不倒翁中日火鍋料理等，而承辦參與罷工活動的蛋糕店Lady M則有營業。記者走過整個商場各層，大部分樓層一個客人都無，連平日人山人海的化妝品部都異常死寂，整個商場猶如「死城」般，唯獨連鎖咖啡店Starbucks有數個客人，已是全商場最具「人氣」的地方。

時代廣場對面的波斯富街亦見多間商店暫停營業，包括周大福、美心西餅等。附近一間藥房張貼大量宣傳，強調「清貨益街坊，要錢唔要貨」，花膠及燕窩等海味皆買一送一，不過未能吸引行人目光。

香港，就像一個被疫症定格了的都市。

香港文匯報記者 周曉菁、莊程敏



海港城名店門可羅雀。周曉菁 攝



海港城宇治園暫停營業。周曉菁 攝



往日熙來攘往，熱鬧擁擠的海港城，如今異常冷清。周曉菁 攝



昔日人潮如鯽的時代廣場，如今恍若空城。莊程敏 攝

時代廣場內商場空無一人。莊程敏 攝