

# 投資熱點

2024年10月16日

大新銀行經濟研究及投資策略部

## 施政報告：放寬按揭成數、進一步投入創科

### 2024年施政報告重點

#### 放寬物業按揭貸款成數上限

按揭成數上限一律調整至七成，不論物業是否自用、公司持有、是否屬「首置」買家；供款與入息比率上限一律調整為五成

#### 加大創科投入 發展新質生產力

##### • 創科產業投資

- 設立100億元「創科產業引導基金」，引導資金投資策略性新興和未來產業，包括生命健康科技、人工智能與機械人、半導體與智能設備等。另外，優化「創科創投基金」，撥15億元成立聯合基金投資策略性產業的初創企業
- 推出「創科加速器先導計劃」，撥款1.8億元，資助上限為3,000萬元，吸引海內外具專業初創企業服務機構在港建立加速器基地
- 研究低空經濟：成立「發展低空經濟工作組」，由財政司副司長任組長，制訂低空經濟發展策略和行動計劃，設立地點開拓無人機應用，包括無人機配送、測量、建築保養、航拍、匯演和搜救等

#### 推動北部都會區建設 深化大灣區合作

- 將就新田科技城首階段基礎工程尋求撥款，爭取2026-27年起陸續推出約20公頃新創科用地，由科技園公司發展和營運
- 擴大河套港深創科園，香港園區第一期總樓面面積倍增至100萬平方米，首批來自生命健康科技、人工智能和數據科學等租戶將在明年開始進駐
- 醫療創新：港深共同建設「大灣區臨床試驗協作平台」，拓展研發網絡加快臨床試驗
- 推動快速支付系統互聯，金管局與人民銀行正推動轉數快（FPS）與內地的網上支付跨行清算系統（IBPS），便利兩地居民實時小額跨境支付；並落實香港銀行的內地分行在內地發銀行卡

#### 招商引資及招人留才

- 優化「新資本投資者入境計劃」，容許投資5,000萬元或以上的住宅物業，投資於房地產獲計算入投資總額上限為1,000萬元；明年3月1日起，透過申請人全資擁有的合資格私人公司的投資，可計入合資格投資金額內
- 更新「人才清單」，加入推動「八大中心」所需人才
- 擴大「高才通」大學名單，加入13間海內外頂尖大學至198間，把高收入人才的首個簽證期限由兩年延長至三年
- 吸引人才在港留學，透過獎學金等吸引更多尤其東盟及其他「一帶一路」國家學生來港升學；鼓勵市場以自資和私營方式改裝酒店和商廈，增加學生宿舍供應

- 施政報告放寬所有按揭成數上限至七成、供款入息比上限一律為五成
- 加大創科投入，深化北部都會區建設
- 加強力度搶人才，優化投資移民計劃

續後頁

## 鞏固國際金融中心、航運和貿易中心地位

- **進一步優化證券市場**，優化上市審批，吸引國際企業來港上市，同時推動內地大型企業赴港上市
- **深化離岸人民幣業務**，提升債務工具中央結算系統，以便利國際投資者以不同幣種結算各類資產；繼續優化「跨境理財通」；探討提供更多元化的離岸人民幣融資渠道及投資產品
- **構建國際黃金交易中心**，吸引投資者在香港進行黃金倉儲，推動黃金交易、清算和交割，與內地探討把黃金產品納入「互聯互通」
- **強化國際風險管理中心、國際資產及財富管理中心**，研究透過基建投資的資本要求豐富保險公司資產配置以助分散風險；爭取海內外企業在港設立專屬自保公司；與「一帶一路」主權基金合作；擴大基金及單一家族辦公室的稅務寬減適用範圍
- **建立大宗商品交易生態圈**，研究稅務優惠和配套，吸引海內外船東和大宗商品交易商落戶香港；推動建立設施和配套吸引內地企業在香港進行大宗商品貿易及設立認可倉庫
- **促進烈酒貿易**，進口價200元以上的烈酒，200元以上部分的稅率由100%減至10%
- **提升航空發展策略**，支持香港國際機場開拓新航點和航班，同時結合珠海機場優勢，共同開展國際貨運業務，擴大協同效應。擴大「機場城市」規模超過一倍，包括興建亞洲博覽館第二期、設置遊艇港灣及配套設施、開設空運鮮活市集等。明年底完成「香港國際機場東莞空港中心」第一期永久設施首階段建設，逐步達致每年處理100萬公噸貨量

## 支援中小企在經濟轉型期應對挑戰

- **再推「還息不還本」**，容許「中小企融資擔保計劃」的借款企業申請最多十二個月「還息不還本」，並將八成和九成信貸擔保產品的最長貸款擔保期分別延長至十年和八年，同時向兩種擔保產品下新造貸款提供「部分本金還款」選項
- **向「BUD專項基金」注資10億元**，通過基金協助中小企升級轉型和拓展新市場，包括擴大「電商易」的地域資助範圍至東盟十國，並更針對性資助企業推行綠色轉型項目

## 促進文化體育旅遊融合發展 打造體育和盛事地標

- **打造啟德體育園為體育和盛事地標**，啟德體育園明年第一季啟用，加強督導體育園順利落成啟用和宣傳，促進體育盛事、創新娛樂、餐飲、會議展覽和旅遊協同發展
- **推動「香港無處不旅遊」**，開拓生態旅遊，加快建設「南大嶼生態康樂走廊」等項目；開拓中東和東盟旅客客源；拓展具特色旅遊產業；發展盛事旅遊經濟

## 放寬物業按揭貸款成數助遏樓價下跌

我們認為，施政報告放寬投資物業（包括出租住宅以及所有非住宅物業）和樓價3,000萬元以上的按揭上限至七成，相信有助紓緩樓價下行壓力。政府於今年財政預算案為樓市全面「撒辣」，私人住宅成交第二季明顯反彈，到第三季則再度回落，樓價也未有止跌，主要反映利率高企、新盤供應充裕以及憂慮經濟前景。隨著美國進入減息周期，香港按揭利率可望見頂回落，加上租金持續上升，住宅樓價可望在今年第四季至明年上半年見底，而今次放寬按揭成數料將有助釋放投資住宅物業需求。商業物業市場則因為零售市道及營商氣氛疲弱而持續下滑，放寬按揭對商業物業的幫助或相對有限。

## 招人才措施長線或助生產力升級

我們相信，加強創新科技投資、吸引更多優秀人才來港發展以及提升本地人才培訓，是推動香港長遠生產力升級的重要元素。香港依賴金融、貿易和航運作為經濟支柱的格局相信不會有重大變化，離岸人民幣中心的地位也會繼續協助香港保持優勢，同時政府更積極開拓中東市場、家族辦公室、建立黃金貿易樞紐等方面的機遇。北部都會區發展配合大灣區深化合作，或會為香港經濟轉型帶來新契機。中短線而言，本地消費氣氛可能維持疲弱，香港下調烈酒稅以及向中央政府提出放寬內地居民來港旅遊簽注，但未必能扭轉整體訪港旅客消費模式轉變以及港人外遊消費熱潮的影響。

---

## 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、疏忽及故意失責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。