文匯報
WEN WEI PO
www.wenweipo.com
政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2012年10月 27 星期六
大致多雲 間中有雨
氣溫：23-26℃ 濕度：75-95%
港字第22886 今日出紙3疊9張半 售6元

重招壓樓價 首推限外稅

外來人買港樓貴15% 額印稅率全面調升

政府兩招壓樓價

■ 第一招：額外印花稅適用期，由2年延長至3年，首半年轉手稅率由15%加至20%；半年至一年由10%加至15%；一年至三年由5%加至10%。

■ 第二招：對外地買家徵15%印花稅：對非香港永久居民人士，以及用本地及海外公司名義買入住宅，一律徵收15%的買家印花稅。市建局的收購項目以及港人(含對非永久居民) 近親轉讓，可獲豁免。

註：措施在26日午夜12：00之後生效。而26日午夜12：00之前所簽的合約，包括臨時合約的住宅，不受新措施影響。

外來投資者於整體樓市及一手市場佔比

	2008	2010	2011
整體樓市	3.1%	4.5%	6.5%
一手市場	8.7%	13.7%	19.5%

製表：香港文匯報記者 陳遠威

■曾俊華公佈穩定樓價新措施。香港文匯報記者 劉國權 攝

香港文匯報訊（記者 陳遠威）為壓抑樓市泡沫，政府昨再出招打擊炒樓。財政司司長曾俊華昨宣布同時推出兩項針對住宅的措施，包括延長額外印花稅（SSD）適用期至3年，並同時調高SSD稅率5個百分點；另外新增針對非本港永久居民的15%「買家印花稅」，措施於27日零時起生效。新措施力度高於市場預期，消息一出即時觸動市場人士神經，有發展商即時化身「灰姑娘」，趕在午夜前開盤賣樓搶客。有市場人士指，措施推出後樓價可能會跌10%。

財爺指，是次額外印花稅改動可謂「SSD加強版」，適用期由2年延長為3年，相關改動出於預期超低息環境將持續至2015年中；而稅率方面則較現有措施增加多5個百分點。新措施下，半年內轉手物業將收取樓價20%的額外印花稅，半年至一年則收取15%，而1年至3年則收取10%，期望可減低短線投資者的入市意慾。他稱5個百分點的加幅沒有一個方程式計算。

有需要時增土地穩定樓市

而新增的「買家印花稅」專門針對非本地買家。非本地永久居民、本港及海外註冊公司，購買樓宇需繳交樓價15%的買家印花稅，而物業在3年內轉手亦同時須繳交SSD。財爺指措施為增加非本港居民的買樓成本，以減低其入市意慾；又稱訂立15%稅率適合，有參考過周邊地區的稅率及衡量本港的因素後才決定。

他表示，要市場供求平衡，除已有的中期增加供應措施外，現推出的措施是為求穩定樓市。稱這是「非常時期的非常措施」，明白會帶來不便，日後視市場發展不排除會取消有關措施，而新措施生效前的協議亦不受有關改變影響。期望未來3年供應增加、加上新措施作需求管理，可為樓市降溫。另外，諸如發展高密度住宅、徵收土地及填海等存在一定問題，但有需要增加土地以配合香港發展時，日後仍會推出措施維持香港平穩發展，望受影響的市民體諒。

對於有意見認為SSD造成房屋供應減少，令樓價不跌反升，曾俊華相信SSD能夠針對問題，過去兩年SSD確實帶來一定成效，短期炒賣有所減低，惟近期12至24個月炒賣活動有所增加，加上預料低息環境持續至2015年中，因而推出是次新措施，相信將可見到成效。

非港人佔今年樓花銷售19.5%

他強調，政府早前已出招增加土地供應，未來3至4年將可提供6.5萬個單位，加上「SSD加強版」，預期可進一步減低炒賣活動。發展局局長陳茂波亦指，樓市供不應求，

■近年內地客購買新盤的比重持續增加。 資料圖片

2012年銷售樓花當中19.5%為非本港居民，而新措施將令這些人士的短線投機風險增加。

運輸及房屋局局長張炳良說，新措施針對個人及公司，惟特定情況下可獲豁免，例如直繫親屬轉讓，換而言之，港人轉讓房屋予非港人親屬不排除可獲豁免有關稅項。但若有海外買家利用港人買樓避稅相信亦存在風險，或涉及「不合法意圖」而須負上法律責任，而有關細節將於較後時間釐清。

於SSD推行時，有公司利用董事轉換而易手物業，曾俊華表示知道有關問題，了解到有關個案佔少數，擔心採取行動會將問題複雜化，因而已着令稅局留意操作，有需要時可加強管控。而公司買樓亦會受「買家印花稅」約束。

釐定政策時樓價非指標

曾俊華又指，釐定政策時並非以樓價作指標，因樓價受到市場及外圍不可控因素影響，當中沒有一個合理水平。張炳良亦指新措施並不是為針對樓價，暗示已置業的市民不需過分擔憂。

對於財政司司長昨宣布的新措施，金管局表示會繼續留意物業市場發展，將隨着樓市的周期變化，採取適當措施。

有政府消息人士表示，政府將於明年初提交《稅務條例》的修訂法案並引進細節，明白措施有可能影響經紀收入，但以香港大局為重，有需要推出有關措施；現階段未有評估對豪宅及一手盤的影響。

學者：干預市場 成效或有限

香港文匯報訊（記者 聶曉輝、鄭治祖）對於港府昨日再度「出招」打擊炒樓，提高額外印花稅年期及增加稅率，同時又要求非港人買樓另需再繳付買家印花稅。有學者指有關措施干預本港自由市場，未必有助壓抑樓價，反會影響有意買樓及換樓的用家。另有學者認為，港府為穩定樓市作出干預市場的措施本屬無可厚非，但質疑其「擠牙膏」式的措施阻嚇性有限，建議當局應訂立一些長遠的策略及法例來打擊炒樓。

中大全球經濟及金融研究所常務所長莊太量指出，12至24個月內轉手而需繳付額外印花稅的個案，雖由今年3月的83宗增至上月的218宗，但相對於去年住宅樓宇逾9萬宗的成交量只屬很少數。他認為今次措施未必可達到降低樓價的目的，「如果要干預市場而有效降低樓價，可考慮設『最高樓價』」。

影響用家 成交更萎縮

他認為，本港樓市炒家不多，今次措施反而影響了一班有意買樓及換樓的用家，令市場成交量將更萎縮。他又謂，住屋屬必需品，縱然能成功壓抑樓價亦只屬短期性，「很快便會炒返上去」；且現時不少樓宇交易時所繳付的印花稅，均由買賣雙方一人一半繳付，新措施或會令業主放盤時將樓價提高。

城市大學經濟及金融系副教授李鉅威認為，港府為穩定樓市作出干預市場的措施亦無可厚非，但每次都是「擠牙膏」式，未必有效，「如今息口低，且香港樓市屬賣家市場，業主或地產商都不介意繼續持有樓宇保值；有需要賣便賣貴點以彌補多付的印花稅，最終只會轉嫁消費者。」

轉投工商廈 推高租金

工業界立法會議員林大輝擔心，新措施或迫使在港的外資熱錢轉向投資未受措施影響的工廈及寫字樓，令其租金進一步推高，對本身已經營困難的工商界將會「雪上加霜」。

林大輝指，很難馬上分析新措施對住宅樓市降溫的效果，需要時間觀察，但外來熱錢近期持續湧入香港，由於港元與美元掛鈎，加上無外匯管制，這些熱錢並不會因新措施而流走，反之新措施可能會令到這些游資轉向投資工廈和寫字樓，進一步推高工商廈租金。

他坦言，租金往往佔中小企成本的5成以上，一旦租金被推高，對工商界的經營環境會造成很大影響。又指，政府於推出這些新措施時未有諮詢各大商會，令許多業界都感到有些措手不及，故希望政府研究一些扶助措施，協助正面對經營困難的工商界，又或者進一步解釋新措施對工商廈市場的影響評估，以釋除業界憂慮。

重藥壓樓價 跌幅料一成

專家解讀

港府昨終於使出「殺手鐧」，推出兩招抑壓樓價，一方面重手打擊短炒，另一方亦回應市場對內地客搶高樓價的關注。學者對新招普遍態度正面，認為措施有力及有針對性，相信可以壓抑投資需求，尤其當中針對非本港人士抽稅的新措施更屬狠招，應該可打窒樓市升勢。而受新招影響的地產業界則反應頗大，有發展商直指新盤推售計劃被打亂，有地產代理指新招是「毒藥」，估計樓價明年初前會急跌一成，並可能門鋪裁員。

加SSD稅率 打窒炒家

香港城市大學建築科學部高級講師潘永祥表示，政府推出新措施的方向正確，其中加大額外印花稅(SSD)，年期雖然只增加1年，但與之前分別好大，投資者無法預期3年內投資市場的變化，而且稅率有提高，對投資者具阻嚇力。他又指，用家購買單位屬長遠性，今次措施雖然對個別用家有影響，但實際影響最大的為投資者。

另一招針對非本港人士的「買家印花稅」，影響更屬立竿見影，因為該批外地資金如果在港購置物業，等同「未見官先打二十大板」，於買入時需繳付樓價15%外，連同原來的印花稅、律師費、代理佣金等，基本入市成本已為樓價約20%，若再加上SSD因素，成本動輒高達30至40%。

塘水滚塘魚 變港人港地

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，新措施屬「非常辣招」，「簡直是『毒藥』」。首先，加大稅率及延長額外印花稅年期，將令本來已短缺的二手盤源，進一步縮減，二手盤源料即時減少30%至40%，盤源減少，將造成二手成交量嚴重萎縮。他預料，首次推SSD造成了量跌價升奇怪局面，今次的力度大而重，料將造成「量跌價跌」局面。

第二項新增買家稅之措施，陳永傑則形容為「懲罰性稅項」。陳永傑指，新增的非港人買家稅，稅率為15%，遠較新加坡的10%為多，此稅項將幾近完全杜絕海外買家購買香港物業，令香港物業流動量大大降低，「塘水滚塘魚」，令全港物業猶如變作「港人港地」，他相信，此舉將會大大降低香港物業於國際市場的吸引力。他預料兩項新措施或會令本港私樓價下調10%至15%。他表示會與施永青（中原地產老闆）商議對策，檢討集團的擴張計劃，或會門鋪裁員。

須增供應 否則樓價再飆

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，今年截至10月25日為止，二手住宅註冊量錄得59,636宗，但預測政府重招下，之後兩個月的成交量將急劇放緩，該行預測的註冊量將由早前75,000宗減至7萬宗，屆時將創9年新低。

資深測量師陳東岳表示，政府今次「落重藥」屬意料中事，但加大SSD的同時，必須同步增加土地供應，否則一味壓縮需求，供應卻愈來愈少，只會令樓市供求失衡，樓價再度衝高。陳東岳又指，今次措施類似於較早前澳門為調控樓市而推出的「新八招」，但不同之處是澳門連非住宅物業亦抽SSD，但本港則「放生」商業物業，擔心住宅的「炒風」最終只是轉移戰場至非住宅物業，日後非住宅物業價格不合理上升，甚至影響辦公室租金、市民購物等民生。

■香港文匯報記者 顏倫樂、梁悅琴

電子報 Apple iOS Android 文匯網

選擇鄰近地區置業

李先生(北京)：相信措施能壓抑香港熾熱的樓價，減少外地人來港買樓的意慾，他不排除外地人會轉向選擇在鄰近地區，如新加坡、馬來西亞等額外印花稅較低的國家買樓置業。

盼助港人置業需求

湯太(住私樓)：近年來外地人不斷來港買樓，推高本地樓價，冀增加買家印花稅能有效打擊外地人來港炒樓的現象，同時希望政府能繼續推出有效措施，協助本地人置業需求。

難阻外地人買港樓

張先生(福建)：香港樓價「貴得誇張」，就算扣除增加的買家印花稅，外來投資者經炒賣後仍然有賺，措施對阻擋外地人來港買樓的作用不大。

應該全面打擊炒樓

黃小姐(文職)：措施未能直接解決樓市問題，她指政府以往縱容地產商囤積樓宇，亦是抬高樓價的重要原因之一，政府應全面打擊樓市炒賣問題。

文：陳錦燕 圖：黃偉邦

督印：香港文匯報有限公司 承印：三友印務有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2-4樓 電話：28738288 傳真：28730657 採訪部：28738260 傳真：28731451 廣告部：28739888 傳真：28730009