

地建會倡放寬BSD 港府信辣招穩樓市

地產商憂損港營商環境 提多項修訂

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府出「雙辣招」以來，樓市交投急跌80%，地產建設商會就買家印花稅（BSD）提出豁免本地公司及3,000萬元以上豪宅BSD等4項建議（見表）。商會擔心，BSD不單令交投大跌，亦會影響營商環境及經濟，並可能打爛三分之一逾6,600名地產經紀的飯碗，並認為高樓價是以前土地政策、聯匯及低息環境造成，增加供應才是正道，呼籲政府免「對錯焦」影響大局。政府則相信雙辣招有助樓市穩定，至於實際效果還需時觀察。



運輸及房屋局發言人表示，當局日前已就額外印花稅及買家印花稅影響樓宇交易的問題作出回應，對於昨日地建商會的建議沒有補充。運房局局長張炳良日前指，政府一直跟進一手市場或二手市場的市場價格及交投狀況，他認為兩個措施推出有助樓市穩定，但最終效果仍然需要一段時間觀察。

倡加入「日落條款」設限

地建商會予運房局的信件提出，導致目前樓市境熱是源於兩項政府長遠政策，即持續多年土地供應短缺和實施聯匯，以及低息環境持續，加重額外印花稅（SSD）和推出買家印花稅干預市場，商會認為是不健康及有潛在危險，並指政府一聽到聲音就立法，做法急進，是「頭痛醫頭腳痛醫腳」，藥石亂投。

商會認為，向公司買家實施BSD，會影響正常的商業活動和無可避免影響外資企業對投資香港的吸引力。商會執委會主席梁志堅指，此舉等於推出奢侈品稅，影響香港自由貿易港、低稅制的有利營商環境；擔心交投大跌之外，並會打碎三分之一地產代理，即逾6,600名的飯碗，影響經濟。

商會提出4項豁免BSD建議，包括豁免本地公司買家，可以要他們每年申報有否轉讓，但沒有提出持有多久可以豁免；又建議樓價3,000萬元以上的豪宅有豁免，主要是因為今年首三季中小型住宅升幅達21%，比豪宅價只升11%為高。商會又認為BSD立法時要加入「日落條款」，說清楚會實施多久就停。商會並強烈建議政府有進一步措施幫首次置業買家，包括不需要支付釐印費和放寬按揭成數至八成甚至九成。

40年以上舊樓可免稅款

商會亦關注收購舊樓重建項目步伐會受影響，令供應量減少，建議包括豁免樓齡40年以上舊樓、交吉地盤及已收購80%以上業權的舊樓，及如果收購20%以上業權，可以在提出發展申請5年內退回稅款。他認為，本地公司用退稅制，每年申報的措施可行，因涉及公司年報及刑事責任，無人敢虛報，此舉有利家族基金買賣物業。

梁志堅認為，政府應考慮不同意見，對症下藥，希望政府詳細考慮商會建議，若最後得不到回覆，會再跟會員商討進一步的建議。

據商會預測，在明年至2016年，本港私人住宅供應每年不會少於1.5萬伙，2014年會增至1.7萬至1.8萬伙，到2016年更會重返2萬伙水平。他表示，過去因為供應少而推動樓價上升因素，在未來可能會大為減弱，加上政府在供應房屋方面大增，若果繼續推行過於嚴苛的措施，又或者措施時間過長，息口一旦回升，樓市又逆轉，恐怕樓市需要較長時間才可以翻身。



■梁志堅表示，擔心買家印花稅會影響香港的自由貿易平台，導致海外投資者卻步。



立會多數政黨 撐干預有必要

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）地產建設商會就政府早前引入的買家印花稅去信政府，指政府於非常時期推出針對樓市政策，發展商可以理解，亦會作出配合，但擔心買家印花稅會影響國際投資者對香港失去信心，要求豁免本地公司買家及3,000萬元以上的豪宅。多個立法會政黨則認為，樓價不斷上升，嚴重影響香港民生，政府必須作出一定程度的干預，穩定樓市。

豪宅免稅恐吸引熱錢

新民黨主席梁耀輝指，地產建設商會的提議會令BSD效力大減，近年境外資金流入本港，對住宅需求殷切帶動樓價上升，政府不出手干預會引起民怨，在政治上考慮，不可能採納他們的建議。她又表示，豁免3,000萬元豪宅盤會令熱錢

湧向豪宅市場，令豪宅和中小型住宅價格差距變得更大，市民很難「升級」。

豁免港公司客難執行

工聯會黃國健表示，體諒BSD對地產商利益造成影響，但香港目前樓價高企，連帶住宅租金也急升，令廣大市民生活受到影響，他贊同政府密切監察市場推出措施穩定樓價。對於地產建設商會提出設立日落條款令BSD到一定時間後失效，黃國健認為政府會一直監察市場走勢作出回應，無需設立日落條款，至於地產建設商會呼籲政府應該增加供應解決樓價問題，黃國健表示同意這個方向，但香港土地供應始終有限，「好難承受外來資金不斷湧入」，故此不贊成地產建設商會提出的多項反建議。

立法會房屋事務委員會委員、民建聯鍾樹根表示，外來買家不斷湧入房地產市場嚴重影響香港民生，若政府不作出一定程度干預，後果堪虞。他表示，看到市民認同BSD有效，亦留意到近期住宅市場交投轉趨淡靜，倘若政府採納指地產建設商會的建議，BSD就會完全看不到成效，他認為應該再觀察3至6個月時間，看看BSD對樓市影響有多大，會否令樓市嚴重倒退，才再討論BSD。

身兼立法會房屋事務委員會委員的新民黨常務副主席田北辰補充，豁免港人持有的公司「做得到我一定支持」，但執行起來很困難，他指出，很難界定一家公司是否香港人持有的公司，也沒辦法杜絕香港人以公司名義買樓後將整間公司賣給境外人，避繳境外買家印花稅。

逾6600經紀恐失飯碗

香港文匯報訊（記者 方楚茵、梁悅琴）地建商會執委會主席梁志堅昨表示，樓市辣招推出後，一、二手樓市成交都受到嚴重打擊，交投只剩「十多個仙」，商會同四大經紀行接觸過，預期若成交持續低迷，恐怕會令至少三分之一經紀失業，並指從近期經紀因為爭生意而大打出手的事件，已可見一斑。

代理預測，11月份整體樓市成交約6,900宗，以現時四大行已逾10,000名代理，加上細行從業員，合共活躍地產代理有逾20,000人計，即近4名代理搶一單生意，競爭激烈。若三分之一人失業，即涉逾6,600人。

梁志堅認為，現時交投大跌，但

樓價並未出現顯著回落，反映市民入市意慾減少，業主及發展商亦都不急於出售，人人都是採取觀望態度。而業主謹慎放售，令二手供應減少，亦可能推高樓價；此外，建築費在過去4年累計上升48%，勞動力面臨短缺問題，都會令到發展商成本有增無減，質疑BSD可以降低樓價效果。

細價樓狂升非因引外資

香港置業高級執行董事伍創業認同梁志堅言論，質疑引入外資並非引致細價樓狂升的主因，因出招後仍有炒賣存在，未能達成紓解民困。政策一刀切令樓市成交冰封，對代理影響猶深，故贊成有限度釋

放，期望可助樓市恢復一部分成交。他指，即使香港永久居民持有的公司買樓免徵BSD及豁免樓價3,000萬港元以上大型單位的BSD，亦未必即時有大量的投資者湧現，因BSD針對的內地投資者佔市場一定比例，而現時睇樓量及成交都已萎縮，預期購買力未會即時上升。

到底地建商會的建議會否收效令政府讓步，伍氏未表樂觀。他認為政府主觀性太強，未必會接納地建商會的建議。而且有長策會委員已即時回應指建議有漏洞，反映政府壓市態度鮮明。而且「雙辣招」出台時間仍短，市場難以揣測政府出招方向，暫未影響公司策略，亦未有關舖的考慮，短期以觀望為主。

學者：過早調整影響政策威力

香港文匯報訊（記者 方楚茵）對於地建商會就買家印花稅（BSD）的建議，長遠房屋策略督導委員會成員兼經濟學者關焯照指，地建商會的建議有違政府管理需求原意，現時出招僅三周多，過早調整會影響整體政策的威力，亦令可信性受質疑。他認為，政府暫時無需考慮此類建議。而且單豁免3,000萬元豪宅的BSD是不公平之舉，會加深社會矛盾及可能引發全面取消BSD的要求。

豁免3000萬豪宅不公平

關焯照指，建議的招數中要求豁免3,000萬元豪宅的BSD，此招絕對不公平。他指，最貴的豪宅反而可豁免，絕對會增加社會矛盾，一旦豁免可能引起全面取消BSD的建議。而地建商會建議就BSD設「日落條款」，關氏認為暫時不需要設收招限期。因第一批SSD出招後，樓價僅在首三至四星期輕微回落2%至3%，但其後樓價再急升至現時逾20%。即使跌回20%亦只是「打個和」。而昨日中原CCL反映樓價的指數在出招後首次回落0.54%，但跌幅根本「無感覺」，若沒有跌逾20%反映政策根本不收效。

他認為，政府應留意樓市成交量冰封，樓價有無下調跡象。若沒有大幅調整，即代表應加大政策力度，不要讓「雙辣招」再重蹈第一批SSD的覆轍。

舊樓或讓步助加快重建

而商會建議協助首次置業人士，包括免收從價印花稅及放寬按揭借貸比例至80至90%。關焯照表示，招數聽起來冠冕堂皇，但政府需三思，因放寬首置樓按揭成數側面反映該批上車人士的負擔能力差。而只放寬負擔能力最好及最善的一群，卻壓迫中產亦實在講不過去。

關焯照指，土地供應不足及聯匯問題存在多年，但樓市急升主因仍是大地產商不斷撥火，猛唱好樓市，推出優惠招數，誇張地講到「不買就上不了樓」。而且地產商主控落成量，市淡就放緩建築量，其控制力比政府更大。若商會真心為樓市好，可以叫發展商減價，不應單由政府負責。但他認為政府可能在重建舊樓上有輕微讓步，因為若地產商放慢步伐，單靠政府重建亦未必最好，可在平衡社會利益後考慮讓步。