■曾俊華稱，如果樓市泡沫風險持續上升，會毫不猶豫地再次推出措施。 中新社

政府突推「辛辣招」 一網打盡遏樓市炒風

印花稅加倍

首置換樓客豁免

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂、涂若奔) 樓價升勢停不了，火勢並蔓延至工商物業，港府四個月內再推出「辛辣招」，將200萬元以上住宅及非住宅的買賣印花稅稅率由4.25%，最高倍加至8.5%；另又打擊商業物業炒風，將其按揭上限由五成降至四成。首次置業及換樓人士則獲豁免繳納新稅率。「辛辣招」昨晚還將全城發展商、地產代理及準買家殺個人仰馬翻，新盤搶在新招午夜生效前沽貨，亦市傳有拆售商場急電買家簽約，但一半投資者縮沙。 (尚有相關新聞刊B1版)

增加從價印花稅後稅率變化

樓宇價值(萬元)	舊稅率	最高繳付額	新稅率	最高繳付額
<200	100元*	100元	1.5%	3萬元
200至300	1.5%	4.5萬元	3%	9萬元
300至400	2.25%	9萬元	4.5%	18萬元
400至600	3%	18萬元	6%	36萬元
600至2000	3.75%	75萬元	7.5%	150萬元
>2000	4.25%	>85萬元	8.5%	170萬元

*07年由0.75%降至100元

製表：記者 顏倫樂

天水圍地皮零標書無礙政府出招。政府昨在下周三財政預算案前再宣布新調控樓市措施，今次由從價印花稅入手，全面提高稅階，將住宅及非住宅一網打盡：200萬元或以下的交易，稅率由100元增至交易額的1.5%；其他交易的稅率由4.25%最高加至8.5%。金管局亦下調商業物業按揭成數上限一成，將港人買家按揭成數由五成降至四成，以遏止商業物業炒風；又將按揭還款壓力測試由加息2厘增至3厘。**（金管局出招詳見A3版）**

曾俊華：樓市「十分不健康」

財政司司長曾俊華昨表示，去年10月推出兩項加強版印花稅措施後，樓市平穩了一段時間，但近日又再度出現「亢奮」跡象。今年1月份樓價上升2%，2月份至今亦仍保持升勢，現時整體樓價已較2008年低位累升達120%，市民供款負擔比率在去年第四季已達52%。他警告，目前樓市「十分不健康」，如果息口上升3個百分點，供款負擔比率將會升至68%。

他指，今年美國經濟勢頭不錯，美聯儲加息可能早於市場預期的2015年，而美國一旦重返利率上升周期，本港息口必然會跟隨上升，屆時市民的供樓負擔能力一定會受到影響，樓價波動的風險也會大增，政府有必要推出新一輪措施，加強需求管理。

新措施與長實拆售酒店無關

有別於過去多次措施，今次調控的範圍包括商業、車位等非住宅物業。財爺強調相關措施與長實拆售酒店無關，指目前非住宅物業市場也同樣熾熱。他表示，去年非住宅物業的價格升幅非常明顯，其中商舖價格上升了39%，寫字樓上升了23%，工廈上升了44%，成交量亦均有顯著上升。

換樓先買後賣半年為限

雖然新稅率影響不同類別的樓宇，但曾俊華強調以照顧本地居民為措施的宗旨，首次置業及換樓人士將獲豁免。首次購買住宅的永久居民，在簽買賣協議時只要無其他香港住宅物業，只須按原稅率繳付印花稅。若其中一名買家為永久居民，另一名為近親，只要他們在買樓時未持有住宅物業，亦可豁免。至於換樓人士要豁免，有兩個方式，一是「先賣後買」，只需按舊稅率即可；二是「先買後賣」，則須先按新稅率繳稅，再於購入新住宅後6個月內售出舊有物業，當他們完成出售舊有住宅物業的交易後，即可向稅局申請退還新舊稅率的差額。

曾俊華再次提醒，會繼續密切留意市場情況，有需要會再繼續推措施，更不排除將BSD和SSD推展至非住宅物業範疇。

BSD和SSD不排除擴及非住宅

「辛辣招」昨晚突襲，把全城發展商、地產代理及準買家殺過人仰馬翻，多個新盤搶在新招午夜生效前沽貨，其中新地的天晉2期閃電沽出92伙。另外，市傳華置拆售的「銅鑼灣地帶」昨晚亦急電已預留舖位的買家簽約，但有一半投資者臨時爽約。**（新盤沽貨新聞詳見B1版）**

加息3厘 每月供款變化

假設樓價為400萬元，承造七成按揭（貸款280萬），供款期為20年，供款者月入28,000元。

息口	月供	供款負擔
2.5%	14,837元	52.98%
3.5%	16,239元	57.99%
4.5%	17,714元	63.26%
5.5%	19,261元	68.79%

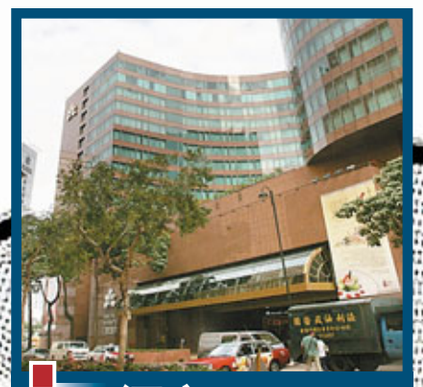
製表：記者 涂若奔

住宅

商舖

寫字樓

工廈



酒店

車位

港府「辛辣招」抑樓市

■ 上調買賣印花稅率

1. 200萬元以下物業，買賣印花稅由100元，增加至交易額的1.5%；200萬元以上物業印花稅，由4.25%增至最高的8.5%。新稅適用於所有人及公司。
2. 車位、商廈及寫字樓等商業物業，簽「買賣協議」後即須繳新印花稅。

■ 金管局下調工商物業按揭成數上限一成，港人按揭成數上限由五成降至四成，車位劃一降至四成，按揭年期最長15年。

製表：記者 顏倫樂

梁振英：續監控樓市

適時再推遏抑措施

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）就特區政府昨日公布新一輪需求管理措施，行政長官梁振英發表聲明，指政府會繼續監控樓市，如果市場繼續過熱，將會適時再次推出遏抑措施。

梁振英昨日在聲明中表示，繼特區政府於2012年10月底推出兩項需求管理措施後，財政司司長曾俊華及香港金融管理局總裁陳德霖昨日下午宣布應付樓市過熱的新一輪措施，說明政府不斷監控樓市，包括住宅和非住宅樓市的表現，隨時推出減低對物業需求的新措施，而是次的措施亦適用於非住宅物業，因為非住宅物業市場過熱，同樣對金融體系和整體經濟造成影響。

舊樓收購 先繳後退

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）舊樓收購經常涉及公司名義買賣及購買多於一項物業，新招雖然豁免繳稅，但按政府所指，豁免的形式與買家印花稅(BSD)一樣，意味財團收購舊樓時，仍需先支付新稅，然後在6年內完成收購及重建，才可申請退還新舊稅的差額。由於收購成本大增，業界預料將令收購舊樓的數量大幅萎縮。

值得一提的是，酒店房間及車位均屬於非住宅物業，購入上述兩類物業的買家，只要未持有任何住宅物業，購買新住宅時，會當作第一套房處理，沿用舊稅階。以公司名義持有住宅的買家，由於公司不屬於永久居民，即使該名買家為公司的大股東，只要本人並未持有住宅物業，亦屬「未持有物業」，在可豁免的範圍。

學者：短期供應難達 出招買時間

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府落重藥調控樓市，奈何樓市供求失衡情況非一朝半日能解決，加上息口在可見一段時間內仍然低企，學者認為，今次措施雖然會導致樓市短期急挫，但調整後，極大機會會「U形反彈」。惟提醒市民，樓市反彈是政府不想看到，除非政府有新方法增加樓宇供應，否則只能再推出新的需求控制措施。

經濟學者關焯照表示，面對樓價不斷上升，支持政府推出新一輪需求管理措施，但形容今次出招「好狠」，會令樓市即時進入調整期，預料短期內樓宇交投將大跌50%，樓價微跌3%至5%左右，實力較弱的買家將「退場」。

細價樓最受影響 累及中產

不過，香港低息環境持續，物業資產升值無可避免，加上土地供應不足，相信樓市經過短暫調整後會反彈。關焯照認為，昨日推出的需求控制措施僅屬於「BUY TIME」，主要因為政府亦無法滿足短期土地供應需求，唯有控制需求以紓緩樓價上升。

今趟出招，影響較大的物業類別為細價樓，因為高樓價令過去無法購買中大型單位的買家流入這個市場買樓，推高細價物業價格，新稅下這批買家會減少，估計會影響中產置業。但細價類屬於用家市場，需求大，預料日後反彈時，隨時成為首個「爆升」的物業類別。非住宅物業雖然成本增加，但始終有較高的回報率，相信跌幅亦有限。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，新招主要影響第二套房的買家，而第二套房主要是投資性質，相信社會的怨氣不會太大。認為措施有效壓抑需求，可協助自住人士買樓。他又認為，即使新招不能遏抑樓價回落，但至少可以令樓價不再繼續大幅上升。

理工大學建築及房地產學系教授許智文形容今次政府出招頗「狠」，一刀切提高從價印花稅，最大影響是購置第二套房的買家，而換樓客雖然可以獲豁免，但估計亦會對入市步伐有所窒礙，相信出招後，即使樓價在低息環境下無法回落，交投肯定大幅萎縮，「小陽春不再了」，樓價亦難長期獲外圍因素支持。

舊樓新收購項目或恐停頓

而且今次針對的不僅是住宅物業，非住宅物業亦受到影響，這個類別的買家多屬投資者，十分敏感，相信影響性不低。他又特別提到，政府的措施亦提高舊樓收購的成本，因為收購一般以公司名義，已需支付買家印花稅15%，再加上雙倍印花稅的影響，最高影響多達23.5%，新的舊樓收購項目或會全面停頓，只有舊收購項目繼續進行。