

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
2014年5月
13 星期一
4 897001 360013
大致多雲 幾陣驟雨
氣溫 25-29°C 濕度 75-95%
港字第 23446 今日出紙 3 疊 12 張半 港售 7 元



地產股昨日回勇

股份	收報	升幅
長實(0001)	131元	+4.13%
恒基地產(0012)	47.4元	+4.06%
新世界發展(0017)	8.14元	+2.9%
新鴻基地產(0016)	98.45元	+2.76%
信和置業(0083)	11.32元	+2.35%

換樓期傳寬限 地產股釋3%

釋放更多購買力 有利樓花新盤



在多項利好消息下，港股昨收報22261點，升398點。 中新社

香港文匯報訊（記者顏倫樂、梁悅琴、周紹基）市傳港府為盡快通過印花條例的立法工作，有意放寬豁免雙倍印花稅（DSD）的6個月換樓期限，由簽臨時買賣合約起計更改為簽正式合約起計，即較原來多30至45日，延

長換樓時間利好市民換樓及樓花新盤銷售。政府消息人士指出，今次放寬主要希望便利市民換樓，強調並非「撒辣」，亦未違反打擊炒賣的立法原意。但市場則憧憬寬豁免雙倍印花稅（DSD）的6個月換樓期限，由簽臨時買賣合約起計更改為簽正式合約起計，即較原來多30至45日，延

「3D辣招」內容撮要及立法進展

額外印花稅（SSD）

由2010年11月20日起，所有以個人或公司名義取得的住宅物業，若在兩年內轉售便要繳交「額外印花稅」。2012年10月推出「加強版額外印花稅」。2010年11月20日至2012年10月26日交易取得之住宅物業：

- 半年內轉售稅率為15%；
 - 半年但不超過1年轉售，稅率為10%；
 - 超過1年至2年轉售，稅率為5%。
- 2012年10月27日或之後取得之住宅物業：
- 半年內轉售稅率為20%；
 - 半年但不超過1年轉售，稅率為15%；
 - 1年以上至3年內轉售，稅率為10%。

買家印花稅（BSD）

由2012年10月27日起，所有香港永久性居民以外的人士或以公司名義購買取得的住宅物業，均要繳付交易價格15%的買家印花稅。

2月份已通過立法會，但訂明「先訂立，後審議」機制，政府承諾只會在「減辣」時使用快速機制，「加辣」時會用回現行的草案二、三讀機制。

雙倍印花稅（DSD）

由2013年2月23日起，樓宇成交價在200萬元或以下的交易，印花稅的稅率將由100元增加至交易額的1.5%，200萬元至300萬元由1.5%升至3%，如此類推，最高的稅率由交易額的4.25%調整為交易額的8.5%，大致意思是將所有的印花稅率調高1倍。新稅率適用於所有個人或公司購買住宅或非住宅物業，包括工商舖等的交易。但香港永久性居民如購買住宅物業時，沒有擁有其他香港住宅物業，可獲豁免繳付DSD，只須按舊稅率繳付。

最新發展

消息指，政府會考慮將換樓客在購入新物業6個月內出售舊物業的限期放寬，由現時臨約起計，推遲至完成轉易契後；以及容許樓花買家在現樓交收後才開始計算該6個月限期。財經事務及庫務局局長陳家強今日會出席立法會會議。

製表：顏倫樂

昨日市場傳言滿天飛，政府放寬DSD的消息甚囂塵上，刺激本地地產股造好，地產指數升3.08%或536點，恒指全日收報22,261點，升398點，升幅為1.8%，成交額升至671.5億元。本地地產股普遍造好，長實(0001)升逾4%報131元，正朝着2007年10月創下的上市新高，即135.55元邁進。恒地(0012)、新地(0016)、新世界(0017)亦升3至4%。

長實升逾4% 逼上市新高

政府消息人士昨表示，立法會印花稅修訂條例草案委員會早前邀請財經事務及庫務局局長陳家強今日出席會議，局長欣然應邀出席，並指政府就放寬換樓期限的立場早前亦已於文件中提及，現時還是在雙方討論內容的階段，強調政府一貫立場並非取消辣稅，今次徵詢亦未違反立法原意；陳家強今日出席草案委員會主要聽取意見，未有聽聞有任何公布。不過，消息人士亦留了伏筆：「但最後局長會講咩我又好難揣測嘅。」

根據現時草案，擬「先買後賣」之樓換樓人士，如希望避開雙倍印花稅，須在新簽臨時買賣合約後，6個月內將原有單位沽出。而於完成轉易契的2年內，向稅務局申請退回印花稅。據財庫局上月中提交予立法會的文件透露，為換取立法會加快通過印花稅條例的立法，正小心研究有關課題，考慮包括將換樓客在購入新物業6個月內出售舊物業的限期，延長至最多12個月，以及容許樓花買家在現樓交收後才開始計算該6個月限期。

徵詢未違反立法原意

昨日有報引述消息指，政府有意將6個月換樓期的計算標準，由現時臨約起

計算，推遲至完成轉易契後才支付。由於一般換樓客出售手持物業的交易期為30至45天，此意味換樓人士有多1至2個月時間出售原有單位，若新買物業為樓花期，更改至樓花落成才開始計算6個月限期，令換樓客毋須另付錢租樓暫住，時間更為鬆動，不用為急於申請退稅而將物業平沽。

審議印花稅委員會成員黃定光則表示：「我哋唔係想勒死(樓市)，係想制止炒風，放寬換樓期限會否違反立法原則呢？無嘞，完全符合。」

地產界人士均表示歡迎，認為修訂有利換樓客有更多時間來出售原有物業，及若買家於買新樓後要放棄時，可減少即時支付DSD稅款的損失，料可釋放部分換樓購買力，對樓花新盤最有利，並憧憬政府進一步撤辣。

樓市起跌關鍵看經濟

中原地產創辦人之一施永青認為，假若是次乃政府主動修訂措施，就具有象徵意義，意味政府對後市也有保留。若修訂是以收樓入伙計後6個月內出售第一層物業，享有豁免DSD，則對於發展商出售樓花有幫助。他認為，目前市場最關注問題並非「換唔換到樓」，而是中國及美國經濟前景存在隱憂，「睇唔清，呢個先係major factor」。

資深測量師陳東岳稱，政府放寬換樓期限，主要適應現時狀況，最近聽聞市場上的放盤缺乏鎖匙盤，相信亦因為之前辣稅綁緊換樓客有關。不過認為放寬限期對於市場的影響有限，而雖然業主與買家可以自行商量成交日期長短，但始終有商業考慮，相信情況不會惡化。他建議政府下一步可考慮放寬公司名義買家，只要聲明自住物業就可豁免。

理大社會政策研究中心主任鍾劍華分析，雙倍印花稅的相關草案至今仍未獲立法會通過，相信政府今次讓步，是希望立法盡快通過。他又認為，今次讓步幅度小，亦只屬技術層面，不擔心會導致炒風熾熱。

嶺南大學經濟系教授何漢生認為，政府讓步的方向正確，但未必會刺激交投上升，因為雙倍印花稅並非市民考慮換樓的主要因素。

地產建設商會執委會主席梁志堅表示，市場上對於辣稅存在疑問，政府亦要向人解

讓步幅度小 不會引發炒風

釋，若繼續如此下去，會令買賣交投停頓。至於是否因為市況轉差而要作出修訂，他不敢評論。長實地產投資董事劉敬文表示，此修訂可方便換樓人士，對於有心置業人士，一定對修訂感到歡迎。

麗新發展副總裁潘銳民指出，政府有意放寬計算換樓期限限制，令買家多了少許時間來換樓，亦可以令買家於買新樓後要放棄時，可減少即時要支付DSD稅的損失，亦令市民覺得政府從善如流。不過，他覺得放寬DSD印花稅，心理大於實際，以現樓計，實際上只是多1至2個月，對住宅樓市交投不會因而急升。潘銳民認為，除了住宅DSD稅外，政府亦應放寬甚至取消商業樓宇(包括商廈、商舖及車位)的DSD稅，令交投回復正常，畢竟商業物業交投不影響民生。

美聯住宅部行政總裁布少明認為，放寬

IMF：未來兩三年逐步撤招

香港文匯報訊（記者梁悅琴）國際貨幣基金組織(IMF)上月初於本港兩度指出，香港的主要風險是可能出現物業價格失序調整，並觸發經濟活動、銀行貸款、家庭資產負債與樓市之間的惡性循環，在目前樓市上升周期實施逆周期對策有助維持穩定，但當局需因應宏觀風險減退程度，逐步撤銷印花稅等辣招，並在市況急速調整時加快撤招。

IMF代表團上月初完成在港考察後初步總結指，香港在環球經濟復甦支持下，預料今年外需改善，內需堅穩，帶動經濟增長加快至3.75%。香港經濟增長雖加快，但主要本地風險來自物業價格失序調整而觸發經濟活動、銀行貸款、家庭資產負債與物業市場之間的惡性循環，建議政府繼續實施穩健而具前瞻性的金融監管、良好公共財政管理以及聯繫匯率制度，增強香港經濟承受衝擊能力。

IMF指，歡迎政府最近公布計劃增加房屋(包括公營房屋單位)供應，可助解決不均問題。惟措施見效需時，因此在市場上升周期實施逆周期審慎監管及財政對策，可助促進市場有序調整及維持金融穩定。但退出逆周期審慎監管措施則應視乎宏觀金融體系風險減退程度，建議印花稅的財政措施可因應市場正常化步伐逐步撤銷，若市況急速調整更可加快撤銷步伐。

料美息2016年底見4厘

IMF又指，2016年底美息率或升至4厘，由於港元與美元掛鈎，面對美國利率正常化，香港有需要在其他方面作出調整，港府未來兩三年可逐步撤銷樓市辣招。IMF駐港分處代表羅翰明解釋稱，本港樓市過去升至高位一段時間，在聯繫匯率制度下，港元與美元掛鈎，隨著美國息率正常化，樓價未來兩至三年可能出現調整，當局應確保調整帶來的影響屬有限度，亦可有序地撤銷樓市的周期性措施，以抵銷相關風險。

業界：放寬DSD 心理大於實際

香港文匯報訊（記者梁悅琴、顏倫樂）學者及地產業界對政府延長換樓客豁免雙倍印花稅(DSD)期限普遍持正面態度，認為可方便換樓客，惟對樓市交投無太大刺激。

讓步幅度小 不會引發炒風

麗新發展副總裁潘銳民指出，政府有意放寬計算換樓期限限制，令買家多了少許時間來換樓，亦可以令買家於買新樓後要放棄時，可減少即時要支付DSD稅的損失，亦令市民覺得政府從善如流。不過，他覺得放寬DSD印花稅，心理大於實際，以現樓計，實際上只是多1至2個月，對住宅樓市交投不會因而急升。潘銳民認為，除了住宅DSD稅外，政府亦應放寬甚至取消商業樓宇(包括商廈、商舖及車位)的DSD稅，令交投回復正常，畢竟商業物業交投不影響民生。

美聯住宅部行政總裁布少明認為，放寬

美聯指出，樓花新盤將會受惠，料有助增加一手交投量，而原先預測今年一手私樓註冊量的1.2萬宗，有機會因政策微調而調高一成至逾1.3萬宗水平，並估計以換樓客為主的3房或以上大單位更為受惠。

日後可放寬公司名義限制

他認為，下一步應該要放寬本地人以公司名義買賣物業限制，以免影響本地公司買樓予員工或本地家族買賣物業的交投，及縮短SSD(額外印花稅)的3年期限至1年甚至取消，以免影響二手放盤量。