

樓市加辣 雙倍印花稅增至15%

細價樓最傷 炒400萬樓半年最多交200萬稅



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價飆升,特首梁振英昨突然宣佈「加辣」,今日起將原有住宅物業雙倍印花稅(DSD)稅率劃一調高至15%,港人首置及換樓客則獲豁免。加辣後細價樓最受影響,當中200萬元或以下的住宅,DSD由1.5%或最多3萬元,勁增9倍或最多30萬元;而公司客或內地客買400萬元的住宅,半年內易手,連同額外印花稅合共需繳50%的稅率,即200萬元。業界預測,短期成交量將受壓抑,新稅率會令投資客卻步,但或會殃及池魚,影響上車客及換樓客。

特首梁振英昨日公佈,政府將會修訂《印花稅條例》,除首置客及換樓客外,全面提高買賣住宅物業印花稅的稅率,無論交易的價格,稅率將會劃一調高至交易額的15%。這個新稅率會適用於所有個人或公司購買住宅物業的交易,但不適用於非住宅物業,換言之,現行對非住宅物業的DSD安排仍然生效。

張炳良:新措施具針對性

問到稅率15%會否「太辣」,運房局局長張炳良指,今次稅率是政府內部經過細心推敲而得出,認為目前DSD對近期樓價升勢的打擊力度不足,尤其DSD屬類進式稅率,所以細價樓須繳交的印花稅最少,而這正是過去一段時間細面積單位成交與樓價升幅凌厲的原因,所以政府考慮後有這個針對性的措施。

事實上,近月樓價急速上升,差估署樓價指數顯示樓價於半年內大升近9%,尤其近3個月升幅達7%,升幅主要由中小型單位推動,迫使政府出手壓抑樓價。梁振英補充說,今年1月至8月DSD的個案數字,大約每個月數百至一千多宗,但9月跳升到2,600宗,10月份亦保持在2,092宗,升幅趨勢明顯,因此認為是時候宣佈這個新措施。

港人首置或換樓客獲豁免

新措施將沿用現行DSD機制下的豁免安排,豁免對象包括首次置業人士或換樓客的港人,這類買家可以用舊稅率去買樓,稅率按樓價只由100元至4.25%;換樓客在交樓時簽署轉讓契後計算,6個月內售出原有住宅物業可免繳交新稅。

曾俊華:成交料即時冷卻

新措施將會以11月5日作為生效日期,即昨晚午夜過後開始生效。在今天或之前簽署的「買賣協議」將不受影響。梁指,政府會盡快向立法會提交法案。財政司司長曾俊華補充,理解會有人擔心這些措施亦可能影響一些投資或者消費,甚至財富效應及整體經濟,但相信措施會對整個樓市成交有即時及顯著冷卻作用。

業界:樓價年底料跌半成

美聯物業住宅部行政總裁布少明指,當局是次以「一刀切」手法,細價樓買家最傷,而預期短期令投資者卻步,並再度壓抑市場購買力。但辣招打擊下,二手流通率將進一步下降,料未來兩個月平均每月二手交投將跌至約1,800宗,較9月及10月份急挫近6成,創10個月新低,年底前樓價料跌半成。但認為發展商對一手盤的價錢或優惠調整較靈活,料對一手市道影響不大。

以一個400萬元細價樓為例,非首置客以往DSD需支付4.5%或18萬元,新稅率下繳付稅額較過去的增2.33倍或60萬元,較之前多交42萬稅。反觀超過2,000萬元的大價單位,舊稅支付8.5%稅率,新稅下須繳交15%,只較過去多76.5%。相信可以壓抑最近升勢急速的細單位投資風氣。

同樣400萬元住宅,非港人買家(包括內地客或公司客,連同買家印花稅(BSD)15%,新稅下最高支付稅額可達樓價的30%,較舊稅前19.5%,上升10.5個百分點。若半年內易手的話,連同額外印花稅合共需繳50%的稅率,即200萬元。

「三辣招」推出及優化時間表

■2016年11月4日 推出加強版印花稅措施,取代現時的DSD措施

稅率劃一提高至15%,首置或換樓人士可豁免,新稅率只適用於住宅物業,非住宅物業交易徵收雙倍從價印花稅的安排仍然生效。

■2013年2月22日 推出「雙倍印花稅」(DSD)

1、把樓宇買賣印花稅的稅率全面增加一倍,最高稅率由樓價4.25%加至8.5%,首置或換樓人士可豁免。印花稅涵蓋範圍擴至非住宅物業,簽訂「買賣協議」之後就要繳付。

■2012年10月26日 推出「加強版」額外印花稅(SSD 2)

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%。

■2012年10月26日 推出「買家印花稅」(BSD)

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。

■2010年11月20日 首度推出「額外印花稅」(SSD)

買家6個月內轉手徵15%印花稅;6至12個月內轉手徵10%印花稅,12至24個月轉手徵收5%印花稅。
製表:記者 顏倫樂



特首梁振英與財政司司長曾俊華、運房局局長張炳良、發展局局長陳茂波及財庫局局長陳家強,昨傍晚舉行記者會宣佈樓市新措施。曾慶威 攝

樓宇價值(萬元)	首置稅率	首置最高繳付稅款	舊稅率	舊稅最高繳付稅款	新稅率	新稅最高繳付稅款	新稅率升幅
<200	100元	100元	1.5%	3萬元	15%	30萬元	9倍
200至300	1.5%	4.5萬元	3%	9萬元	15%	45萬元	4倍
300至400	2.25%	9萬元	4.5%	18萬元	15%	60萬元	2.33倍
400至600	3%	18萬元	6%	36萬元	15%	90萬元	1.5倍
600至2,000	3.75%	75萬元	7.5%	150萬元	15%	300萬元	1倍
>2,000	4.25%	>85萬元	8.5%	>170萬元	15%	>300萬元	76.5%

註:新稅率除首次置業及換樓人士外,適用於所有個人或公司購買住宅物業的交易。製表:記者 顏倫樂

身份	買家印花稅	新印花稅率	持有物業需交稅款	半年內易手總稅率*	半年內易手需交稅款
首次置業人士	/	2.25%	9萬元	22.25%	89萬元
換樓客**	/	2.25%	9萬元	22.25%	89萬元
持有1套或以上物業人士	/	15%	60萬元	35%	140萬元
內地或外地人/公司客	15%	15%	120萬元	50%	200萬元

註: *半年內易手總稅率包含買家印花稅+新印花稅率+20%額外印花稅;
額外印花稅計算方法:半年內易手稅率20%、半年至1年易手稅率15%,1年至3年易手稅率10%
**換樓客在交樓時簽署轉讓契後計算,6個月內售出原有住宅物業可免繳交新稅
製表:記者 顏倫樂

張炳良:9月DSD交易2600宗破頂

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近月投資者再度活躍,更掃入多個細單位,成為政府「落重藥」的理由。運輸及房屋局局長張炳良昨日披露,涉及雙倍印花稅(DSD)的交易宗數,於8月及9月按月急增5成,在9月升至2,600宗的紀錄新高,當中持有1個或以上住宅物業的香港永久性居民買家的交易,由今年首季的平均每月500宗,急增至第3季平均每月1,600宗,至9月份數字更加增加到2,300宗,與首季相比增加3.6倍,張炳良坦言情況令政府感到非常憂慮。

根據差餉物業估價署資料,樓價指數去年10月至今年3月一直下跌,但自今年4月起連升6個月,升幅達8.9%。令政府擔心的是樓價的按月升幅持續加快,4月份增加了0.7%,逐步加快至9月的2.8%,是自2013年2月以來的最大升幅。今年9月樓價指數較去年9月的高位只低了3.5%,而市場資料亦顯示,10月份的樓價水平繼續攀升。

中小單位帶動樓價升勢

張炳良續說,這輪樓價升勢主要由中小型單位帶動,據政府掌握的資料,住宅物業的成交宗數由今年第一季平均每月2,100宗,回升至第3季的平均每月6,000宗,其中9月的成交量更加增加至7,800宗,是2012年10月以來的新高。第3季的交易宗數中,有87%屬於面積70平方米(753方呎)以下的中小型住宅單位。

市民供款負擔回升至59%

張炳良說:「樓市近期再度出現亢奮的跡象,樓價只升不跌這種預期再次主導市場的情緒。」他指出,樓價急速上升,已經超越一般市民收入的增長幅度,市民的供款負擔比率,在今年第三季再度惡化,回升至59%。如果利率上升3個百分點至較正常的水平,這個供款負擔比率將攀升至77%。

張強調,為防範樓市泡沫風險進一步惡化,政府需及時推出果斷行動,否則若任由風險進一步增加,最終會危及宏觀經濟和金融體系的穩定,對社會的破壞力會相當大。

陳茂波:來年度潛在供應2.8萬伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府近年多管齊下壓抑樓價,除推出需求管理措施外(即三辣稅),亦於增加土地供應上下功夫。發展局局長陳茂波昨表示,以局方現時所掌握的工作進度,2017/18年度私人土地的潛在供應量可達到28,000個單位,有信心下年度政府亦可達到私人土地供應目標(1.8萬伙)。

今年供應1.8萬伙料可超標

陳茂波表示,過去兩個年度的私宅用地供應已超出所定目標,今年供應目標為1.8萬伙,目前首三季可供應土地供應已有1.61萬伙,已達標近90%。他說:「全年私人住宅土地供應不會有問題,相信我們可超出目標。」此外,局方亦重申,未來3至4年潛在一手樓的供應數字,截至9月底為9.3萬伙,其中大約70%屬中小型單位。

他亦提到政府批出預售樓花的情況,截至今年十月底,已批出的預售樓花申請所涉及的單位數字是1.4萬伙,是自從2011年有相關統計數字以來的最高。此外,符合申請預售樓花資格的已開工地盤中,未申請或已遞交申請但未獲批的,所牽涉的單位數目超過2.5萬個,因此可以說未來新盤供應充足。

運房局統計今年動工量1.91萬伙,創15年新高,較過去15年的平均每年1.42萬伙動工增加逾30%。而截至9月底,差估署統計落成量為1.51萬伙,貼近差餉物業估價署預測全年私宅落成量1.8萬伙。

3新盤共1582伙獲批預售

另據地政總署昨日最新數據,10月份共批出3份預售樓花同意書,包括嘉華啟德項目「嘉匯」(900伙),以及正在開賣的屯門NAPA(460伙)同雙窩(222伙),其中嘉匯主打1房及2房單位,屬細房戶,正好為今次最受新辣招影響的戶型,但嘉華國際總經理(香港地產溫偉明表示,項目針對上車客及用家,相信加辣影響不大,仍會按時間表推盤,預計月內發售。

雖然有3個盤共1,582伙批准預售,10月有兩個新盤申請預售樓花,包括新地Grand YOHO Development第2期(826伙)、及永泰筲箕灣愛德街1號(75伙),合共901伙,令現時待批預售的新盤單位達約1.347萬伙,按月微跌4.82%。