

社評  
雙語道

# Stamp duty upped to 15 pc to down house prices

## 印花稅調高至15% 冀遏樓價助置業

原文

面對日益熾熱的樓市 (soaring house prices)，政府早前宣佈新一輪樓市調控措施。11月5日起所有住宅物業，不論樓價，印花稅 (stamp duty) 一律調高至15%。無物業的香港永久居民則可獲豁免新稅率，先買後賣「一換一」的換樓人士也可繼續享有退稅安排。這項措施的指向很明確，就是要壓抑過熱的投資需求，盡力遏制正在大幅上升的樓價，讓廣大市民能夠以合理的樓價置業。

香港社會對此均表歡迎，認為此舉既可抑制過熱的投資行為，防止本地樓市出現嚴重泡沫而導致影響整體經濟的健康發展 (endanger our economy)；也優先保障了香港本地居民的置業需求，讓更多市民有機會實現置業安居之夢。

### 貴得太離譜「辣招」盼降溫

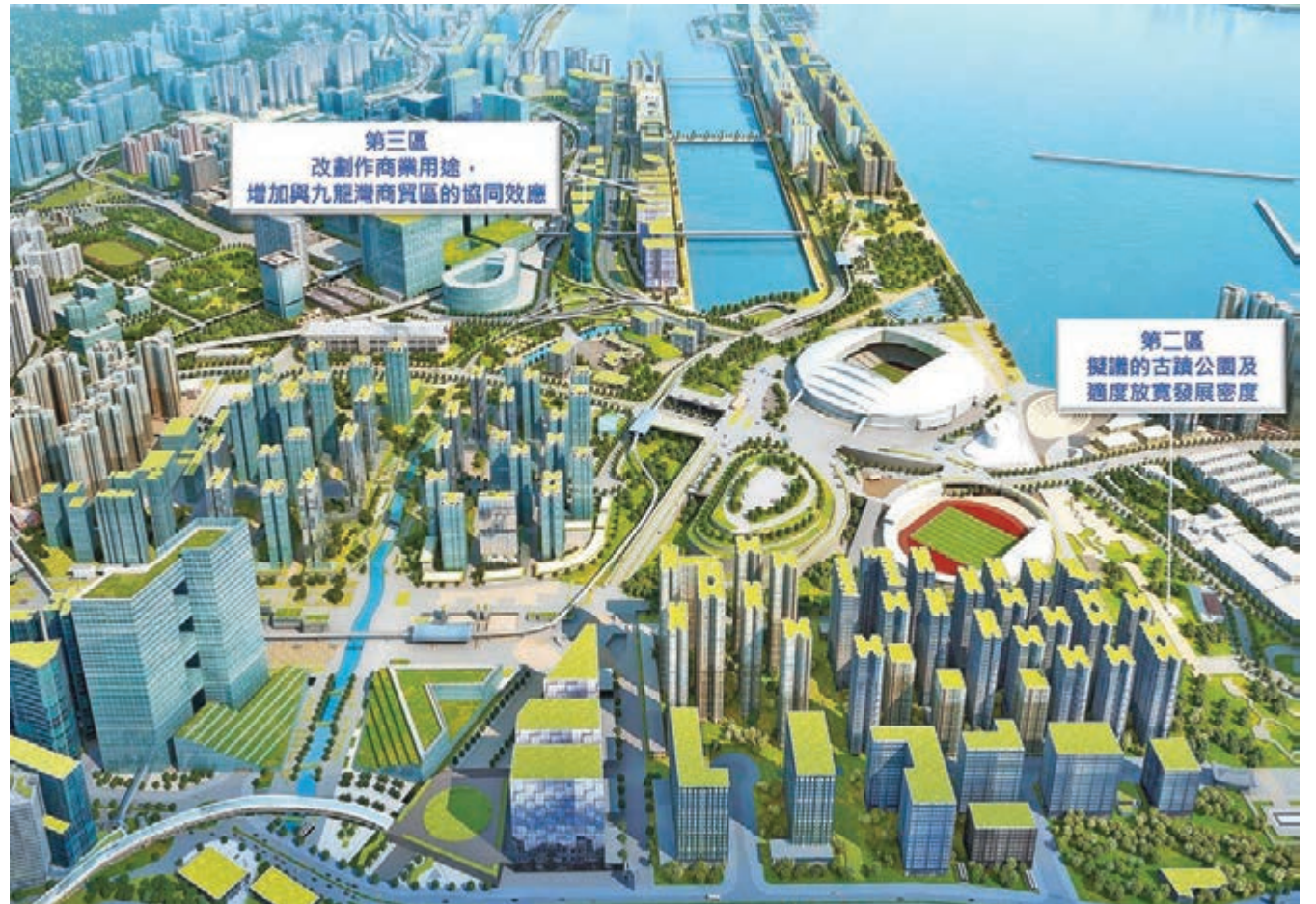
今年3月以來，在低息環境 (low interest rates) 持續，強勁的投資和置業需求雙重推動下，香港的樓市再度轉熱。最近更如脫韁野馬，現時樓價較2012年年中已經高出約三成，而且中小型住宅的升幅尤為突出。有國際調查機構指出，本港樓價中位數已經是港人每年收入中位數 (median disposable household income) 的19倍，意即一般打工仔不吃不喝19年，把所有收入儲蓄起來，才勉強買得起一個小型單位 (a tiny flat)，其比例近乎全球最高。

針對這種情況，特區政府在過往推出多項「辣招」 (a raft of cooling measures)，包括推出額外印花稅 (Special Stamp Duty)、買家印花稅 (Buyer's Stamp Duty)、雙倍印花稅 (Double Stamp Duty) 和收緊按揭成數 (tighten mortgage lending rules)。在新政下，購買一個樓價400萬元的小型單位，已擁有物業的港人，加稅前要繳交4.5%的雙倍印花稅 (約18萬元)；現在的印花稅率劃一 (across the board) 調高至15%，印花稅增至60萬元，增幅超過40萬元，令投資樓市者要增加約10%的成本。如此嚴厲的招數，應該對目前熾熱的樓市投資需求，起到即時降溫的作用。

### 無物業豁免 達精準調控

另外，對無物業的香港永久居民豁免新稅率，則可照顧到他們置業自住的需求，發揮對樓市精準的調控 (precisely controls) 作用。當然，從長遠來說，政府還是要繼續增加土地供應，滿足社會發展及市民置業對土地的殷切需求。同時，還要密切注視樓市的下一步動向，及時根據最新態勢而採取因應對策。

(標題及小標題為編輯所加)  
(摘錄自文匯報社評5-11-2016)



樓價高的原因之一是土地供應不足。圖為啟德發展區模擬圖。

資料圖片

### Questions

1. 香港負責稅務的政府部門是？
2. 有指香港的土庫供應不足，那麼有什麼方法增加土地供應？
3. 現時有哪些正在研究 (under study) / 進行中 (in progress) 的土地發展計劃？

1. 稅務局 (Inland Revenue Department)
2. 利用綠地 (recreation sites)、綠化帶 (green belts)、填海 (Tung Chung New Town Extension) 等
3. 啟德發展區計劃 (Kai Tak Development)、東區 (東區) 等

Answer

譯文

The government has announced new measures to cool down the house market amid soaring house prices. With effect from November 5, stamp duty on all residential property transactions will increase to a flat rate of 15 per cent. Local buyers without a property will be exempted from this charge, and the refund mechanism for buyers who change their property will be retained.

The government apparently wants to contain the heat from investors and the subsequent surging home prices for the general public to afford houses at reasonable thresholds. Some have welcomed the new measures, thinking they

could lower the risk of a serious housing bubble that could endanger our economy, meanwhile allowing the folks to buy their own houses.

### Property prices record high

The rise in real estate prices has continued since March on persisting low interest rates and vigorous demand from home seekers and investors alike. Led by small to medium sized flats, current home prices have risen to stratospheric heights and are already 30 per cent higher than those in mid-2012.

According to international studies, an average home in Hong Kong costs 19 times the local median disposable household income. In other

words, one saves every single penny of his income continuously for 19 years and he will be able to buy a tiny apartment somewhere in the city.

This terrible situation has pushed the government to introduce a raft of cooling measures—the Special Stamp Duty, Buyer's Stamp Duty, Double Stamp Duty—and tighten mortgage lending rules. To buy a house worthy of HK \$4,000,000, an owner of any residential property before the new ruling paid a double stamp duty at 4.5 per cent of the property price; that is HK \$180,000. Now the stamp duty has been upped to 15 per cent across the board, a huge HK \$400,000 will be added to his bill at a

total of HK\$600,000. This costs investors 10 per cent more than it used to, a severe blow to the current heated house market.

### Non-property owner will be exempted

On the other hand, Hong Kong residents who do not have a property at hand will be exempted from the new duties. This tends to this group's need to buy a place for living and precisely controls the market. In the long run, though, increasing land supply is a must to satisfy the needs of social developments and popular investment. The government will keep an eye on new developments and act accordingly whenever they should.

# 小小發明家 諗計推環保

環保發明，小學生也做得到。我於一直於校內積極推廣環保，更將環保與科學結合，成立「科學探究小組」，透過探究活動，令學生在實踐不同的科學理念的同時，更將環保融入當中。我於教師在組織活動時，特別會與同學探究一些能令生活改善而又環保的發明，提升學生對科學的興趣，協作、溝通及解難能力，同時增進環保知識。

「科學探究小組」擁有環保大使的熱誠和科學家的精神，同學們早前留意到飛機在跑道升降時會產生氣流，想到若將氣流儲起，產生動力以進行發電，便可減少使用能源。同學們自製了跑道風力回收發電裝置，備有跑道及模型飛機，並沿跑道安裝葉形裝置，儲起飛機引擎氣流的動力以產生電能，希望可達至「綠色飛行」。

### 鞋可「步步生電」 衣能「冬暖夏涼」

另外，去年我於同學亦嘗試改裝球鞋並裝上小型發電系統，只要穿上球鞋步行，每一步也會產生電力，成為「步步生電鞋」；球鞋也裝有太陽能板，即使靜止不動，一樣可以利用光能發電。

同學也發明了一件「冬暖夏涼衣」，能透過裝在衣服的太陽能裝置，提供保暖和製冷功能，有冬暖夏涼的感覺，減少使用空調和暖氣，節約能源。憑藉同學的創意和努力，我們更榮獲去年港燈最傑出「綠得開心學校」大獎 (小學組) 冠軍，同學均感到非常鼓舞。

其實以上發明，靈感均是來自同學日常的觀察。他們發現人類每天步行、進行活動或物件在正常運作下，均會製造一些能量，如沒有好好運用這些能量，便會消耗掉，啟發他們進行探究，進行能量轉換並加以循環再用，最後達至環保的效果。

### 校內推垃圾分類回收

為讓小發明更能推廣環保，小組成員於早會上向同學介紹發明和背後的環保理念，提高同學的認識和興趣，而小組成員亦獲益良多。

莊禮傑及洪成睿同學異口同聲表示，參與環保發明後，自己對科學探究的興趣大增，亦會多留意身邊事物，思考可改良的地方，做到更環保的效果。

本年度，我於會繼續推動環保，當中為了減少校園所產生的廢物和進行垃圾分類及回收，培養學生愛護環境，會於班內設「環保小先鋒」，協助各班同學管理課室廢物及能源的使用；再者，本於會於早會作環保宣傳，讓學生認識保護環境的重要性，並確立正確的環保價值觀，明白及樂意實踐可持續發展的生活模式。

■大埔舊墟公立學校 (港燈智「惜」用電計劃「綠得開心學校」之一)



同學正測試跑道風力回收發電裝置上不同扇葉的數量對發電的影響。

心理得

## 朋友大過天 相處有學問

香港學童生活壓力大，經常要兼顧不同的學習及活動，同時亦要學習處理各種生活上的課題，包括人際關係、朋輩相處等。學童一天大部分時間都在學校裡，學校的人成為他們生活中的重要部分，大家之間的相處對學童來說是一門學問。

對於朋友的概念，小孩子一般早於入學前已開始感受到與年齡相近的人相處的樂趣，朋友的重要性會隨孩子的成長，尤其步入青少年階段後，變得愈來愈重要。

### 分享情感 學合作精神

為何對青少年來說，朋友會如此重要？首先，青少年有幾位要好的朋友，遇到問題或被人欺負時有多些支援，也較少機會成為被欺凌的對象。同時，朋友間可以互相分享感受，學習給予他人情緒支援。在學習維繫朋友關係時，亦能體會到何謂合作精神，以及人與人之間的信任。

由於朋友在青少年的生活中有重要的位置，朋友之間的交流往往會互相感染，好像朋友的一些生活習慣、喜好及對於不同事物的價值觀等，也會因朋友間的交流互相影響，情緒亦是如此。情感交流令他們特別容易被對方的情緒所影響，開心時會一同開心，難過亦然。而每當情緒被牽動時，青少年便要學習如何分辨，才可選擇合適的方法去處理。例如朋友的不愉快是否因我而起呢？我又可以怎樣做才能幫助朋友處理這些感受呢？

### 遇不快事勿逃避 多溝通消誤會

有時候當朋友間出現矛盾或衝突時，青少年會感到困擾，不知道該如何處理。面對朋友之間的不愉快事情而覺得無法處理，有些人會選擇逃避，甚至孤立自己去避免更多問題發生；有些人會做出一些魯莽的事或用言語傷人，但事後又會感到後悔。久而久之，朋友間未能處理的問題會令青少年失去友誼，更可能會對他們的自尊自信造成打擊，或對別人失去信任。

因此，學習以合適的方法處理朋友之間的衝突對青少年而言很重要。其中最重要的便是學習如何有效地與別人溝通和表達自己的感受，青少年可多嘗試表達自己的想法和感受，及澄清他們對別人的理解，以消除不必要的誤會。

另外，學習多理解別人的需要和感受也十分重要，青少年可學習多從別人的角度出發，想像假如自己是對方會有何感受及需要，這樣便能更有效地於處理衝突時找出大家都接納的方案。最後，當對方的問題及需要，超出了自己現時所能夠應付的範圍時，青少年便要學懂該何時尋求他人的協助，而不是「頂硬上」。

■香港心理衛生會註冊臨床心理學家 蔣君香

智惜  
用電  
@校園

港燈智「惜」用電計劃，致力教導年輕一代及公眾人士培養良好的用電習慣，目前全港已有三百多間中小學校加入「綠得開心」學校網絡。詳情可致電 3143 3757 或登入 [www.hkelectric.com/smartpower](http://www.hkelectric.com/smartpower)。