

香港空置稅怎樣徵？

針對新盤國際首創 業界認為須兼顧彈性

■港府正研究推出空置稅，甚至只是針對新盤，屬國際首例。圖為賣足30年的華懋豪景花園。 資料圖片

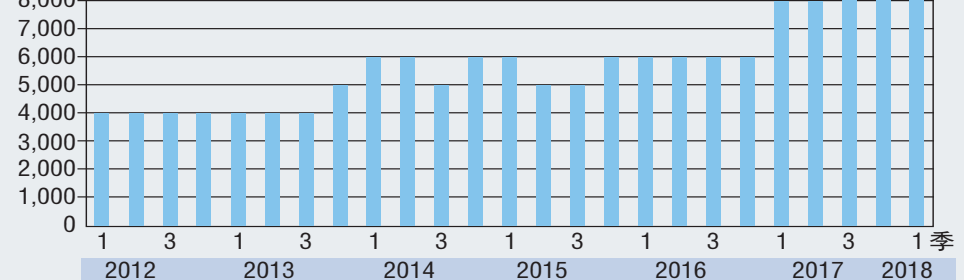


運房局統計新盤餘貨數量變化

已落成但仍未售出的新盤單位(伙)

資料來源：運輸及房屋局

製表：香港文匯報記者 顏倫樂



外國徵收空置稅情況

國家/地區	空置稅情況
溫哥華	須申報是否空置房，空置6個月須繳房產價值的1%，謊報業主將面臨每天罰款10,000加元的嚴厲處罰。
英國	如房產被空置長達兩年或以上，政府會對空置房屋徵收100%額外市政稅。
法國	空置逾1年須繳交樓價10%、第2年12.5%、第3年15%。
澳洲 維多利亞省	每年須繳付樓價1%，若費用無如期繳清，有機會被當局扣起有關單位，待售出後從所得金額中扣除相關費用。
荷蘭	若有房屋長期空置逾1年，將容許其他市民入住。
瑞典	政府有權徵用空置單位廉租予無樓家庭。

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

樓市大變局



港府證實正研究是否推出新盤空置稅，引起坊間熱議，不少人都列舉外國空置稅作為例子，推測本港的徵稅方式。好像澳洲維省及加拿大溫哥華的空置稅約為房產價值的1%，法國根據空置年份繳交10%至15%稅項，個別國家的空置單位更會被政府暫時用作其他居住用途。但值得注意的是，外國空置稅大多針對所有物業，而香港可能只是針對新盤，屬國際首例。測量師認為，針對新盤統計空置數量較簡單，但稅收料會考慮銷售彈性，兩者需作出平衡。

■香港文匯報記者 顏倫樂

港府在上周五公佈2018年第一季度經濟報告中，直指發展商減慢賣樓速度。報告指，第一季送交土地註冊處註冊的住宅物業買賣合約總數較上一季回落8%至15,015份，經仔細分析，交投按季下跌，全因發展商減慢推出新樓盤，導致一手市場的交易減少36%，反觀二手市場的交易實際上微升2%。事實上，市場一直有指從貨尾單位的累積情況來看，發展商有囤積抬價之嫌。運房局統計顯示，貨尾單位由2013年第3季的4,000伙，大增1.25倍至最新的今年首季9,000伙，同期中原CCL則由119.69點升至177.61點，升幅48.39%，貨尾增幅明顯超過同期樓價升幅，反映發展商並無積極促銷。

貨尾9000伙 5年增1.25倍

財爺陳茂波在預算案後已對樓價升、貨尾單位卻繼續感到不妙，揚言研究徵收空置稅；特首林鄭月娥日前出席立法會答問大會時證實，政府正研究向新盤徵收空置稅，會全面評估相關理據、可行性和公眾反應再作決定，但政府沒計劃研究開徵資產增值稅。她強調，現時樓房單位極度短缺，所有房屋都要用來住，而不是囤積或用來炒賣。

法國空置逾1年徵10%樓價

林鄭的表態令本港距徵收空置稅再走進一步，成為現在能即時增加單位供應的一個選項，但坊間對於本港如何向新盤徵收空置稅卻未有方案。環視全球，外國徵收空置稅其實相當普遍，政府藉增加持有空置物業者的成本，打擊物業持有者囤積單位推高價樓。其中法國屬罰金較重的國家，空置逾一

年便要徵收樓價10%稅款，空置兩年是12.5%，3年為15%。荷蘭政府對付空置房手法更加狠辣，若有房屋長期空置，便容許其他市民入住；瑞典政府更有權徵用空置單位廉租予無樓家庭。美國個別城市更會將空置物業清拆，但屬於較極端例子。

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管紀言迅接受香港文匯報訪問時表示，外國空置稅普遍，各地標準不一，按實際情況出發，香港如果就新盤開徵空置稅亦屬國際首例，外國例子難以直接引用，只能作參考。但須留意，外國空置稅針對所有一二手住宅，並沒有特別就一手新盤所推出的空置稅，而每每推出空置稅都會引發爭議，亦有業主不願意被徵稅而「出術」，使當局要調查及證實屬空置而令行政費用高昂。

制度大改變 牽一髮動全身

但紀言迅認為，單純統計一手物業空置情況，相信會較二手物業更為簡單，因為政府本身已有這類資料，例如一手成交記錄冊等，運房局亦一直有統計，但二手物業則可能會人為地製造「有人居住」的假象，例如用儀器設定時間開燈或用水等。

不過，紀言迅也提醒，新盤空置稅的制定並不容易，因為要平衡發展商於自由市場下的商業運作，並在發展商銷售彈性與空置稅中取得平衡，否則等同迫發展商於跌市賣樓，加速樓市跌勢，亦會因為用行政手段控制賣樓時間，而影響市場升跌周期。最後會否限價？會否強制發展商減價？若樓價只能跌不能升，政府的賣地制度、地價政策又怎麼配合？可以預期這是涉及一整套制度的改變，因此措施須要充分諮詢及平衡各方利益。

貨尾多屬豪宅

徵稅無助上車

政府或推出新盤空置稅的消息由今年3月放風至今，短短兩個月時間已引起社會廣泛迴響。發展商及地產界普遍對空置稅持反對意見，認為現時新盤空置情況並不嚴重，而積存已落成新盤不少屬豪宅類型，發展商要善價而沽，提醒政府日後推空置稅時，須顧及新盤去貨速度及豪宅銷售速度較慢的情況。

中原主席兼總裁施永青早前曾於公開場合表示，他於90年代已提倡空置稅，認為可以令社會資源不會荒廢，迫發展商出租或出售。但他認為現時香港新盤空置情況並不嚴重，只是個別發展商有囤積居奇，大部分發展商都「盡責」。他又認為推出空置稅並沒有實質增加供應，「我認為廠家收空置稅，不如將精神放真正有用的地方」。

梁志堅：制定容易影響深遠

地產建設商會執委會主席兼會德豐副主席梁志堅近日亦多次發表對空置稅的看法。他認為政府要非常小心處理，因為空置稅制定容易，但影響深遠。他認為政府應該想辦法推更多土地供應，才能解決樓價問題。他批評政府一直表示不夠土地，令市民擔心無法置業，樓價於是直向上。他又認為樓價每年5%至10%的升幅屬於很健康，希望政府能平衡供應。

梁志堅又指，現時絕大部分發展商去貨速度均相當快，未見刻意囤積的情況。他提醒政府在考慮有關措施時，須考慮多方面因素，如豪宅市場去貨速度未必如中小型單位般快，銷售速度較慢；同時亦須考慮到新盤銷售速度，部分新盤銷售較慢，「並非唔賣，而是賣唔到」。

溫偉明：推空置稅矯枉過正

對於政府有意實施新盤空置稅，嘉華國際營業及市場策劃總經理（香港地產）溫偉明認為效用不大，因目前政府公佈已落成而未售出一手單位只有約9,000伙，當中上車盤數目少於一半，不少空置單位其實是豪宅，並非上車盤，認為這些豪宅並非發展商刻意囤積，而是市場吸納速度未跟上。

溫偉明表示，其實發展商都希望貨如輪轉，大家都不想囤積單位，因為去到現樓階段，發展商持有物業的成本並不低，例如管理費的支出等。他直言：「推空置稅迫發展商賣樓，有少少矯枉過正，香港無咁咁必要，除非好大量的囤積，但香港無呢樣嘢發生。」



■梁志堅指，現時發展商去貨速度均相當快，未見刻意囤積的情況。 資料圖片

發展商評政府研推空置稅

地產建設商會執委會主席兼會德豐副主席梁志堅：據了解，發展商手上已入伙仍未推售的空置單位比政府所公佈的9,000伙為少，商會會收集會員提供的現樓貨尾數量及查詢尚未推售原因後，再與政府商討。

長實執行董事趙國雄：已落成但仍未售出的私宅數字佔比仍屬偏低數字，政府應該先將空置單位分門別類、先深入了解空置原因，特別是長期空置還是短暫空置，才再作應對決定。

新地副董事總經理雷霆：整體空置率約3%是極低水平，又指集團部分項目已有入伙紙但未能推售，因仍要進行工程，如元朗Grand YOHO及與港鐵合作的匯豐II都是如此，兩項目餘下單位合共達1,000伙，集團會於未來兩、三個月推售。

會德豐地產常務董事黃光耀：空置稅不是最可行的做法，認為政府應考慮加快預售樓花的審批，又指集團的現樓貨尾單位只有數十伙。

中信泰富物業代理董事關潔瑩：本港住宅物業的空置率相當低，空置稅對發展商影響不大。

嘉里發展執行董事朱葉培：新加坡亦已推出空置稅一段時間，相信對香港影響不大，但料本港執行上有困難，又指政府對樓市控制的條例已十分充足，認為要由市場自由發展。

百利保執行董事兼首席營運官范統：單位空置有很多因素，原則上支持有關建議。

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

近年一手成交及落成數字

年份(年)	一手登記註冊宗數(伙)	一手落成量(伙)
2010	12,917	0
2011	10,854	0
2012	12,961	0
2013	9,986	8,254
2014	16,822	15,719
2015	16,799	11,296
2016	16,796	14,595
2017	18,657	17,791

資料來源：土地註冊處、差餉物業估價署及美聯物業 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

政府近來以運房局數字，指香港有意開徵新盤空置稅。城大建築科技學部高級講師潘永祥表示，如果純粹由不想浪費房屋資源出發推出空置稅屬無可厚非，相信坊間亦不會反對，但若果根據運房局數字就說發展商囤積單位，則理據薄弱，樓價亦不見得會因此

回落，於現時市道向好下，樓價甚至可能被托高。

潘永祥指出，現時新盤銷售仍然以樓花出售為主，亦不見得有大量新盤改為入伙後才出售，而他認為貨如輪轉的利潤一定較銷售單一項目高得多，故不認為發展商有長期囤



■潘永祥指運房局提供的數據太籠統，政府應該公佈更詳細資料。 資料圖片

學者：能善用供應 惟樓價未必降

積的誘因。他又指運房局所指已落成但未售出的新盤數字為9,000伙太籠統，認為政府應該公佈更詳細資料，例如發展商每年賣出樓花的實質數量、新盤於落成後多長時間仍不出售（舉例入伙後6個月或1年才賣）等，才能實際知道新盤空置情況嚴重與否。

空置量隨落成量同步增

而且上述9,000伙包括新舊單位，雖然落成新盤的空置單位近年逐年上升，但不可忘記近年落成量亦同樣上升。他說：「假設幾年前1萬個單位落成，今年有2萬個，咁落成量上升下空置單位自然亦會上升。」他認為，如果只是因為落成量上升而導致新盤空置單位上升，那發展商非但沒有拖慢賣樓，反而持續推出新盤，結果或許與政府所推測的相反。

問到空置稅對樓價的影響，他指若經濟環境不變，空置稅會對樓價有一定壓力，但本港樓市受多項因素影響，就目前而言，利率

低，經濟好，市民擔心土地是否足夠，觀乎近期推出的新盤，即使同一時間推出多個新盤，樓價亦只升不跌，所以落成新盤供應增加而令樓市下跌並非必然理論，只要並非一次過全數出售，樓價未必一定會下跌，甚至可能被托高。

增二手盤源效果或更佳

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管紀言迅亦認為，現時本港的空置情況不算嚴重，按現時運房局統計已落成但未售出的新盤約9,000伙，即使釋放這些單位到市場，對於香港的置業需求來說仍是杯水車薪，他不相信能解決房屋需求問題。他認為政府應該將目光投向二手物業市場，思考如何增加二手物業盤源，將原來湧去買一手新盤的購買力攤薄，效果或者會更明顯。

此外，由於新盤空置稅由發展商先墊款，他擔心稅項最後轉嫁到用家身上，或會間接推

高樓價。不過，他坦言措施出台會對新盤樓價有一定壓力，亦是政府現在可以考慮的選項之一。但未來要解決樓宇供求問題，仍然要由根本出發，大力增加土地供應，才能根本扭轉香港市民對樓房供應不足的印象，讓市民不至因為擔心遲買捱貴樓而急急入市。

4月新盤銷售按月減70%

資深投資者湯文亮近期多篇網誌提及新盤空置稅，他指出現時9,000伙貨尾，數量上不算驚人，但直言現時市場上新樓有囤積居奇情況，發展商用「惜售」來包裝，例如4月只售出約600個一手單位，按月大減70%，導致樓價被推高。他表示，要界定新樓是否空置相對二手物業更為簡單，建議政府可以簡化入伙新盤的銷售程序，並於新樓落成後約半年至1年開始徵稅，做法會較為公平。他同時亦認為，空置稅會導致發展商減價賣樓，未必會如學者指，費用能轉嫁到買家身上。