

「雙辣招」遏樓價助置業 各界讚政府措施到位

梁班子「港人優先」五招助民



上屆政府的公屋建屋量及拍賣土地數目均在極低水平，同時停建居屋，亦無積極開發土地，導致後來住宅供求嚴重失衡，加上當時內地豪客來港掃樓，造成樓價持續攀升，港人置業困難，社會怨聲載道。現屆政府上場三個月後，隨即推出多個調控措施，遏抑樓價飆升，當中於2012年10月宣佈推出俗稱「雙辣招」的「額外印花稅」（SSD）及「買家印花稅」（BSD）最為「辛辣」。

新政策下，「額外印花稅」的適用期由兩年延長至三年，首半年轉手稅率由15%加至20%；半年至一年由10%加到15%；一年至三年由5%加到10%。針對非香港永久居民買入住宅，則一律徵收15%的「買家印花稅」。「雙辣招」令交易成本劇增，窒礙炒家及內地客的購樓意慾，令樓市交投量大減。

然而，即使港府多管齊下，樓市至今仍未見大跌幅，反映私人住宅物業價格的「中原城市領先指數」由2003年8月的31.77，升至2015年9月的146.92的歷史高峰，升幅接近5倍，有人認為「辣招」無效。

學者：若無「辣招」樓價更高

潘永祥則認為，若無推行多款針對不同對象的印花稅，「相信今時今日的樓價升幅可能更高……如今是1.3萬元（港元，下同）一呎，不肯定會否去到2萬元一呎，但我們不能有對照圖。」他認同「雙辣招」有效，當中又以「買家印花稅」的效果立竿見影，令內地人基於交易成本劇增，置業意願大減，惟未能抵消上屆政府無積極開發土地帶來的影響。他又表示，有成交個案只是個別富豪購買超級豪宅或獨立屋，但不會影響一般樓市。

潘永祥續說，覓地建屋始終是長時間的工作，今屆政府亦確保了未來兩至三年，每年會有1.5萬至2萬個私人住宅單位落成，讚賞現屆政府大力推地，住宅新供應將陸續到位，下屆固然繼續是「搏殺期」，但也是「收成期」，相信樓價假以時日會回落。

鄭耀棠認同今屆政府上任之際，面對熾熱樓價，有必要推出遏市辣招。他認同「雙辣招」成功打擊短期投機活動及遏抑外來需求，成功穩定住宅物業市場的作用。他希望政府繼續覓地建屋，確保私樓供應量，也確保公營房屋量，讓基層市民能安居樂業。

早年內地豪客熱錢多，大量來港掃樓，不少港人都不以為然。行政長官梁振英早於參選的土地政綱主打「港人港地」，上場後隨即推出啟德發展區的兩幅「港人港地」住宅用地，其中啟德一號本月出爐，但呎價介乎1.5萬元至1.8萬元，入場費逾400萬元，與附近私樓價錢相若，惹來批評。

潘永祥表示，政府的責任是提供土地和公營房屋，滿足市民的住屋需要，沒有責任保證樓價只升不跌。他認為「港人港地」原意是紓解本地人不滿、起到清晰的宣示，又以排隊食飯為例解釋：「即使港人排一個小時，如前方同是港人，心理上會比較平衡，但如果前面都是內地人就不同。」他又指樓價終究是跟隨本地二手樓的指標，「一個『港人港地』怎會令樓價下跌？」他認為是市民起初與政府的願景已經有所不同。

鄭耀棠讚「港人港地」定位清晰

鄭耀棠歡迎「港人港地」措施，認為定位清晰，講明只屬於香港人購買，發放港人優先的肯定訊息。雖然樓價與附近私樓相若，但他認為啟德一號的象徵意義大，樓價只好隨日後房屋供應增加，價格自然跟隨市場調節。



■梁振英上場後即推出啟德發展區的兩幅「港人港地」住宅用地，圖中的啟德一號本月出爐。資料圖片

行政長官梁振英領導下的現屆香港特區政府於2012年上場，正值內地與香港經濟及民生交往日益頻繁，並衍生多個棘手問題之時。為應對挑戰，特區政府推出「港人港地」、「雙辣招」、「零雙非」、「限奶令」及「一周一行」五大港人優先政策，保障港人基本利益，紓緩社會情緒，效果斐然。行政會議成員鄭耀棠近日接受香港文匯報訪問時表示，「雙辣招」目標清晰，否則樓價只會更貴。香港城市大建築科技學部高級講師潘永祥亦表示，今屆政府遏止高樓價措施的成效到位，尤以「雙辣招」下的「買家印花稅」最顯著，成功令內地客來港置業交易量大減。

■記者 翁麗娜



■政府於去年4月起停止向深圳居民簽發赴香港「一簽多行」簽註，改為「一周一行」，以紓解北區水貨客問題。資料圖片

港人優先五大舉措

「港人港地」

目的：2012年6月，梁振英指「港人港地」政策的實施，是針對外地人來港買樓影響到香港市民買樓的機會

成效：2016年8月，「港人港地」項目啟德一號登場，地契規定只限香港永久居民購買，30年內轉售對象只可是香港永久居民

「雙辣招」

目的：2012年10月，梁振英認為要优先照顧香港永久居民的置業需求，並打擊住宅短期炒賣活動，推出「雙辣招」

成效：2015年11月，差餉物業估價署顯示，香港10月份的私人樓宇售價指數報302.6，按月下跌1.11%，是18個月來首度下跌，高居不下的香港樓市終於回落

「零雙非」

目的：2012年4月，梁振英宣佈2013年私院接收雙非孕婦來港產子的配額是零

成效：在港出生的雙非嬰兒由2011年高峰期的35,736人，下降至2013年的790人

「限奶令」

目的：2013年1月，梁振英關注奶粉缺貨，指會優先照顧港人需要

成效：2013年3月實施「限奶令」，每名成人出境最多只可帶兩罐奶粉出口。截至去年底，共有1.2萬人被法庭裁定違反「限奶令」

「一周一行」

目的：2015年4月，梁振英指為打擊職業水貨客，宣佈停止向深圳居民簽發赴香港「一簽多行」簽註，改為「一周一行」

成效：該措施實施一周年，其間訪港內地旅客人次跌8.6%

資料來源：香港文匯報資料室、入境處 整理：翁麗娜

打擊水客保民生「一周一行」成效彰

香港文匯報訊（記者 翁麗娜）香港貨品種類多、質量有保證，加上人民幣兌港幣匯率升值，吸引不少職業水貨客從事走私活動，以「螞蟥搬家」形式，每日多次往返內地及香港，嚴重影響北區居民生活。由於正常旅客無必要每日多次往返，公安機關應特區政府要求，於去年4月起停止向深圳居民簽發赴香港「一簽多行」簽註，改為「一周一行」。措施實施一周年，其間訪港內地旅客人次跌8.6%。

職業水貨客以「螞蟥搬家」形式，在香港購入包羅萬有的貨物，如奶粉、益力多、朱古力及糧油等，然後每日多次往返內地及香港，滿足內地需求，結果最接近深圳口岸的上水及粉嶺均淪為水貨客的物資補給站，當區居民面對物價被抬高、環境擠逼等問題，紛紛怨聲載道。

香港特區行政長官梁振英曾表示，當局早於2014年6月向中央提出取消「一簽多行」簽註，改為「一周一行」替代，需時一年落實是因為中央需進行協調與準備的工作，最終中央宣佈於去年4月實施「一周一行」政策。他又強調，新措施主要是針對內地水貨客，當局會配合打擊香港的水貨活動。

鄭耀棠：紓北區居民壓力

行政會議成員鄭耀棠接受香港文匯報訪問時表示，當時面對內地旅客及水貨客急增，對港人造成一定的壓力與滋擾，推出「一周一行」可紓緩水貨客對北區居民生活的影響。他指措施雖然對旅遊業界有影響，但基於社會情況，也是無可奈何，希望港府之後再作檢討。

零雙非保床位 免學位競爭烈

香港文匯報訊（記者 翁麗娜）早年大量配偶為非港人的孕婦湧港產子。2001年至2011年間，獲得居港權的雙非嬰兒逾17萬人，對香港的社會資源及福利構成壓力，令社會不滿情緒增加。今屆政府上任後推行「零雙非」政策，所有公立醫院及私立醫院先後停止接受雙非孕婦的預約分娩。民建聯候任立法會議員劉國勳擔任北區區議員近十年，指該政策效果立竿見影，令本地孕婦獲得更妥善照顧，日後也不會出現與雙非爭小學學位情況。

由2001年的620名增至2010年的32,653名，父母均為非港人的雙非嬰兒數目飆升逾50倍。雙非嬰兒持續增加令香港醫

療體系「爆煲」，無論公院或私院均一床難求，加上雙非可取得香港永久性居留權，並可享有香港的社會資源及福利，令部分香港市民不滿情緒增加。

港府於是在2012年4月宣佈推出零雙非政策，公立醫院及私家醫院均不會接受非本地孕婦在2013年1月1日或以後的分娩預約，結果在港出生的雙非嬰兒由2011年高峰期的35,736人，減至2012年的26,715人，2013年更下降至790人，政策效果明顯。

劉國勳表示，雙非問題直接引發內地與香港矛盾，當時超過本地市民的承受極限，「本地孕婦頻找床位分娩，私院

床位價格又昂貴，產後服務如打針都有排等。」他認為梁振英當時上任後果斷推行零雙非政策，及時在最高峰階段叫停，「私家床位（使用率）都即時回落20%至30%，本地孕婦也不再擔心沒有床位，落實了港人得到優先照顧的承諾。」

劉國勳續說，該政策既有立竿見影的效果，也是未雨綢繆，因為早年雙非嬰兒長大後，便來港與本地人子女爭奪學額，情況在北區尤為顯著，不少家長連叩多間學校也沒有學位。

他指2013年實施的零雙非政策，令北區本地學童於2019年不用面對大量雙非學童競爭學位。他更引述有北區小學校長擔心：「2019年少了雙非跨境學童，到時恐怕又要面對招生不足的問題。」

「限奶令」不退讓 港媽安心

香港文匯報訊（記者 翁麗娜）內地家長對內地奶類製品信心低落，遂改為購買進口奶粉，造就龐大商機，大批內地及香港水貨客在香港掃貨，再運往內地，結果市面奶粉長期供不應求，本地家長怨聲不絕。有見及此，今屆政府自2013年3月起實施「限奶令」，每名成人限帶兩罐奶粉出境。民建聯候任立法會議員劉國勳表示，即使仍有集團式操控奶粉過關，但當局執法嚴厲，如今只准帶兩罐，昔日「一車車」的光景已不復見。

早年香港一度出現嚴重奶粉荒，市面奶粉經常被水貨客搶購一空，2011年便有調查發現，70%家長購買奶粉時存在困難，逾半家長更需跨區買奶粉，甚至面對藥房

抬價的問題。今屆政府遂限制奶粉出境數量，每名成人出境最多只可帶兩罐奶粉出口，違例最高可被罰款50萬元及監禁兩年的處罰。雖然措施引來內地輿論抨擊，本地商家亦多次要求設日落條款，但政府以照顧本地人為優先，不作退讓。

劉國勳表示，對嬰兒而言，奶粉是必需品，而且轉換奶粉影響腸胃，「不能說某牌子沒有貨，再換另一個牌子，因為嬰兒腸胃很敏感，一換可能腸胃不適。」他指當時北區居民很難買到奶粉，「簡直一罐難求」，有街坊試過走遍上水、粉嶺再到大埔才買到奶粉，有時更要面對有藥房抬價50%至60%的情況。

如今政策實施三年，劉國勳指不少市民反映不用再撲

奶粉，也不見抬價情況。他指在內地人未恢復對內地奶製品的信任前，加上在他們購買力強勁、港元較便宜等因素下，有需要維持政策，否則很可能出現反彈。

不過，他認為可適時檢討政策，回應奶粉供應商的不滿，「但最重要都是令市民安心。」

居於上水的彭太太育有三名年齡介乎4歲至9歲的兒子，經歷由「好擔心買唔到奶粉」到「好放心買到奶粉」的階段。她回憶在2007年及2009年出生的首兩名兒子，「當時買奶粉最困難，每天都去超市及藥房問有無奶粉，慶幸當時有相熟的藥房願意留一兩罐，否則被水貨客搶光。」她認為「限奶令」一定程度上遏止猖獗的水貨客。



■香港早年一度出現奶粉荒，政府遂於2013年起實施「限奶令」。圖為內地遊客早年購買奶粉的情況。資料圖片