

地產代理業界聯席會

JOINT COUNCIL OF ESTATE AGENTS ASSOCIATIONS

地產代理界就「政府連番辣招對物業市場及經濟的衝擊」的

建議書

「地產代理業界聯席會議」成員包括：香港地產代理商總會、地產代理(從業員)總公會、地產代理人員協會、地產代理管理協會、香港地產代理專業協會、香港新界地產代理商聯會、香港專業地產顧問商會、地產代理聯會等；地產代理業界八大商會就政府推出連番辣招對物業市場及經濟的衝擊作出建議書。

一向以來，地產代理業界也十分支持政府各項政策的實施，我們也體會到在現今環球量化貨幣寬鬆政策下衍生出的非常環境，必須要用非常的行政手段去處理的，但是有關措施難免引起了市場的扭曲操作，除了地產從業員因樓市蕭條生活上面對困境外，市民亦可能會因為有關政策將物業市場扭曲付出了代價，地產代理站在市場最前線作為市場證人，必須盡言責，報導市場最新的實況，讓政府及社會在需要的時刻可作出合適的應變，或就措施作出調整。

政府針對地產市場熾熱推出連番辣招，以剛推出的至為大力，市場立即冷卻，逆轉已成大勢，問題只是會持續多久。政府連番辣招，是以行政手段制止市場需求，以彌補政府多年來對土地/樓房供應不足，尤其是此番干預非住宅市場，令整體地產市場嚴重扭曲，市場參與者再難以以傳統智慧推斷市場走勢，不但衝擊地產業界，亦對全港經濟有負面影響。

我們業界和香港市民曾經一起面對過「八萬五」惡果的慘痛經歷，當年的惡果使香港物業市場及整體經濟受到嚴重傷害，現時政府推出連番辣招已經對物業市場及經濟造成的衝擊，若政府不從善如流，改善現時的政策措施，業界有恐「八萬五」惡果將會重臨。業界期望政府應以過往的「八萬五」惡果作為前車可鑑，不要重蹈覆轍，避免香港再次受到惡果的慘痛經歷。

以下我們將報導政策後的市場現況、政策引起的危機、及應對方案作出表述如下：

(1) 政策後的市場現況

(a) 辣招超額達標，自從 2010 年推出第一次額外印花稅，住宅市場短線的投機已開始絕跡，直至近期的雙倍印花稅出爐後，連長線的投資活動也大幅減少，住宅的成交徘徊在 03 年沙士時期 3000-5000 宗左右的水平，而工商舖已經由熾熱回復到寂靜的水平，市場可以說進入了半冬眠式狀態，我們相信管制樓市措施已經是絕對超額地達標，甚至可能已經是「過了籠」，這方面我們是需要向政府發出忠告的。

(b) 上車和換樓人士是多了置業機會，但置業條件的提高，及不明朗的市場因素阻礙了他們置業，置業宗數不見提高，反而減少。房屋資助是我們一向支持的，這是基於公義上的原則，但雖然措施實施後上車置業及換樓自住的人士是得到新稅項豁免的關係，有關人士是得到更多的置業機會，但按揭上的收緊又重新製造了障礙給他們，因為壓力測試的加大及息口的提高，令到他們可能不符合到按揭借貸的條件，或是被迫降低置業上的要求，這個可能是達不到讓社會有財富更好分配的原則的，最起碼，政府應該不斷檢討以確定更多的合適的人士能掌握擁有資產的機會。

(c) 因為政府用行政手段後，人為地增加了風險和成本，所以買家突然間減少，多個樓花地盤率先作出劈價及優惠，這些互相搶客的舉動已蔓延至二手樓，加上傳媒的廣泛報導，樓價正在調整中，樓市顯然已經走向不健康的發展，破壞香港賴以成功的自由市場經濟。

(d) 市面上住宅供應不足令樓價上升，短期內供應難以增加，政府用行政手段控制需求，實為扭曲市場之行為，令樓價上升，但成交減少。

(2) 政策引起的危機

(a) 很少成交去支持很大的市場

自從 2010 年推出第一次額外印花稅之後，因政策而提高的成本和風險，不單只令到炒家卻步，也令到包括用家的小業主惜貨而售，放盤量低令市場出現價升量跌情況，但市場因為長期依賴很少的成交量去支持的關係，因此價格並沒有完整地鞏固力，當遇上衝擊的時候可能會容易失控爆跌，這樣是要小心的。

(b) 樓價下跌覆水難收

當一手蔓延到二手市場的時候，往往一發不可收拾，眾多小業主在很難產生互信下，會出現互相踐踏減價的情況，隨之而來的，便是影響

香港經濟，這個現象不是社會之福，我們相信亦不是中央政府、香港特區政府、香港市民願意見到的。

(c) 財富蒸發

房地產本來是在高通脹時期的資金避險地，但是管制樓市的措施將市場重新格式化，市民是否會失去了原本有效的避險投資工具？這會否是中產人士的一個損失？另外，如果樓價長期受控或者下跌，其升值率若低於物價升值的話，是否等於香港人的財富正在蒸發？政府是時候要想一想合適的樓價目標及減價程度，適當時間讓政策要引退，以免一發難收。

(3) 應對方案

對於現時政府處理樓市的問題，我們認為方向沒錯，方法有錯，業界有建議的意見如下：

(a) 立即收回部份港英年代以「私人遊樂場地契約」形式批出而又已經到期的私人會所土地以供興建住宅或寫字樓

(當年港英政府以免地價或以象徵式地價，一共批出 73 幅土地，其中 41 幅批予社福機構或體育總會，其餘 32 幅批予私人會所，有 23 幅私人會所土地的契約已經於前年及去年到期，此等私人會所有些佔用黃金地段超靚地皮，面積廣闊，根據十年前的資料顯示，66 個會所總面積已達 475 公頃，足足有 25 個維多利亞公園般大，收回部份已可立即興建大量私人住宅、居屋、公屋或寫字樓)

(b) 加快或簡化由農地轉為住宅用地的申請審批手續

(農地轉做住宅用地手續繁複，一般先要經過城規會審批，再向地政總署申請補地價改變地契上的用途限制，過程中一般還須得到多個政府部門，例如運輸署、路政署、環保署同意方可，至於補地價、轉售限制審批程序亦非常艱難繁複，需時很長，因而拖延了興建房屋的時間，本會要求政府加快或簡化有關審批手續)

(c) 加快或簡化樓花預售的申請審批手續

(地政總署大多數的批地文件都限制發展商在物業未完工前出售有關單位，當發展商提供符合所有規定的證明後，地政總署才會批准發展商預售樓花，本會贊成此一原則保障消費者。惟審批程序繁複緩慢，本會要求政府加快或簡化有關審批手續)

(d) 股東全部是香港永久居民的有限公司應豁免繳納「買家印花稅」

(現時新例下任何人用有限公司置業要繳付「印花稅」及「買家印花稅」，超過 80% 的豪宅以有限公司持有，如果物業買賣以公司股東轉

讓形式進行，屆時政府少收印花稅之餘，連物業交易數據也難以掌握。政府可增設三年內不得更換股東的置業專用有限公司，公司成立的時候股東要簽立一份聲明書，聲明該股東並非信託人而是股份的最終受益人，若中途股東去世，其股份由其他股東承受，這種新品種公司全部股東必須是香港永久居民。該等有限公司置業應視為一個香港永久居民置業，因此可豁免「買家印花稅」)

(e) 盡快推出居者有其屋遠期樓花讓合資格者抽籤選購

(政府應盡速把已規劃興建居屋的地盤的前期工作完成，盡快以遠期樓花形式提早推出市場，供白表、綠表合資格申請者抽籤選購，使到輪候上車的首次置業者人數得以舒緩，減少政府因遲建居屋引來的批評)

(f) 放寬香港永久居民置業自住按揭貸款

(新婚夫婦或需要換樓的市民，辛辛苦苦地儲夠首期錢，以為可以置業，突然間金管局又再指令銀行收緊按揭成數、又再要銀行調高按揭的加權風險比率，連續六輪的收緊按揭措施，市民一次又一次被迫望樓興嘆。今日樓市的窘態源於政府過往的行政失誤，但偏偏政府卻認為自己比銀行精明。本會認為銀行身為商業機構，貸款前已按樓齡、樓高、方向等等來評估樓價，亦有正面按揭信貸資料庫佐證，也按借款人之收入證明、供款佔收入比例、樓按負債比率、是否需要按揭擔保人等等，去評估借款人能否有能力償還貸款。政府不需要干預市場運作，讓銀行自行決定，是否放寬香港永久居民置業自住按揭貸款)

(g) 認清楚樓市現在的本質

近年香港房地產熾熱的問題，一是源於全球的量化貨幣潮，令國際市場也「錢多貨少」，二是過往供求失衡，三是國內同胞對香港物業增加的需求。我們要認清楚這本質才能對症下藥，治本之法其實只有增加市場上的「可現時買賣貨源」，所有現政策其實只有 Buy time 作用，長期的減低需求意欲的方式，不可能是治本之法。

(h) 將物業市場定位

我們建議將物業市場分為：(一) 物業投資市場；(二) 住屋需求市場，面對香港獨特的本土經濟及物業市場需求情況而定出兩個市場，解決香港物業市場問題根源。

(i) 認清增加土地的作用

增加土地只能增加到房屋產品的元素，增加這原素的確有了條件去增加房產的，但是純粹增加土地及遠期房產並不可以增加到「可現時買賣貨源」，而且在增加供應及製作過程中，很大機會會增加成本，所以解決未來量化貨幣引起的高通脹潮，增加土地並不可以短

期產生到關鍵作用的。

(j) 管理及提高效率

業界認為在進行的土地開發及發展方面，建議包括：放寬住宅樓宇地積比例，加快農地轉為住宅用地，在沒有爭議的海域填海，增加土地等措施。我們是可以做多一些管理及提高效率的改革，令到一些批地、批圖則、改變用途的流程得到簡化及更快捷地進行，令到一些現有的熟地可以打破框架加入短期的供應上，這個是一個正確而又馬上可以執行的方法。

(k) 優化各項投資市場

樓市之所以成為資金的避難所，正是因為很多的投資市場（包括股市和匯市）都曾在金融海嘯後出現過動盪及不安，令到不同人們都找相對穩定的房地產去投資，所以要令樓市減壓就應重整其他的市場秩序或作出改革，才能滿足到市民對透過投資產品去避險的殷切需求。

(l) 房屋證券化

外國其實是十分流行將房產證券化，即是說將房地產用證券形式去發售，只有這個做法才能將原有的充足數量的物業，去滿足到市場的投資需求，在香港單是居屋的未補地價部分，粗略評估應有二千多億市值的資產，如果將其變為股票讓白表等需要房地產人士認購，這個是一個好的機會分配，從這個方向去看，可以解決到因環球量化貨幣政策而帶來的「錢多貨少」問題了。

(m) 長期及中短期房屋政策

中短期應盡快檢討 2010 年至 2013 年的辣招成果，如發現有阻礙香港的發展，或不能達到幫助中產以下的階層置業的，都要有勇氣去修改。而長期方面應以十年或十五年為期，估計人口、經濟及區域；等要素的變化，對整體物業的需求，作出長遠房屋政策計劃。

(n) 認清措施應針對之對象

政府連番出招，打擊層面亦愈見廣泛，漸漸偏離控制住宅樓價以助本地人士置業之本意。2012 年實施之買家印花稅，一刀切向所有公司買家徵收額外買家印花稅，我們認為此稅項不應針對本地公司，如為香港成立之公司，以及其所有股東均為本港永久性居民，只要申報及提供相關證明，應獲豁免買家印花稅，如三年之內有任何股權轉讓予非香港永久居民，則必須申報及即時補交全額買家印花稅。另外，最近增加印花稅之措施，擴展至住宅以外之工商物業，我們認為買賣工商物業為正常投資行為，增加懲罰性稅款有違自由市場做法，亦令投資者卻步。

總結：

政府連番辣招衝擊物業市場，我們業界認為會對香港造成三輸：（第一輸）香港物業市場及香港整體經濟受到嚴重損害；（第二輸）香港市民在物業市場得不到其應有的權益，包括上車換樓，改善住屋環境及投資物業權利；（第三輸）香港地產業及相關行業，極度受傷害，估計地產代理行業未來將有 10 至 20% 的公司倒閉、將有 10 至 20% 的從業員失業，而最壞的事，若然此低潮持續，相信將會有更多倒閉及失業出現，最後，業界期望政府接納業界建議的意見，從善如流，不要過度干預香港物業市場，適度而為。

「地產代理業界聯席會議」

地產代理（從業員）總公會
地產代理人員協會
地產代理管理協會
香港地產代理專業協會
香港新界地產代理商聯會
香港專業地產顧問商會
地產代理聯會
香港地產代理商總會

聯署

二零一三年四月三十日