



致《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會：

因為面對環球量化貨幣寬鬆引起的資產增值潮，香港政府連翻出辣招抑制樓市，令到成交量大減，代理業苦不堪言，普遍市民在置業上也審慎不少，普遍按揭率低還款比率卻不斷增加，但正如本商會(香港專業地產顧問商會)上次於立法會《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會發表的預算一樣，二手樓盤供應量一定會因為換樓成本比率增加的關係所以大幅減少，而市場的運作也以極少的成交量來代表，這是一個扭曲的市場，但是，縱使在一遍批評的聲音下，亦更加多人認為立刻撤回管制樓市的措施，同樣可能會令市場失控，本會認為繼續對有關的辣招作出批評已經意義不大，我們應面對當前局面提供具體建議向前邁進，對於政府多項辣招引起的現今樓市局勢，我們作出以下的分析及建議。

修補斷裂的置業階梯

我們認為現在樓市變化的確是有新局面在形成的，因為多項辣招主要針對的對象都是擁有超過一個物業的人士，而上車人士基本上是沒有受到針對的，這令到上車市場無論在成交量或成交價上的表現，也相對上跑贏大市，相反中價樓以上，偏偏卻跑輸大市，這個格局會造就了一個趨勢，就是在一段時間後，無論樓價升跌，細價樓的價格會日益貼近本來中上價物業，本來在97後日益脫軌的各置業階梯開始得到接軌！如果政府真是能做到的話，在長遠的社會上的財富分配將更加會均勻。

樓市的關鍵部分是需要換樓的細單位業主

很多人會埋怨多項辣招將樓市拉停，為的只是想滿足年輕人上車，認為這並不值得，我們卻認為真正影響樓市的關鍵部分是需要換樓的細單位業主，他們得到健康的換樓機會才能帶動整個樓市走向健康，試想想，如果細單位的業主就算賣去住著的單位，就算加上積蓄都不能夠換到樓的話，那麼香港的草根人士甚至其中已升格了做細單位業主的社群，便註定困在社會的下游地帶了！大量的人會因為財富分配不公而不滿了！

多年來細單位業主換樓難

以天水圍天富苑A座一個實用面積650呎的單位為例，12年2月的成交呎價只是1805元，樓價只是117萬，大家試想想，當年的這位小業主賣出單位後，縱使已供滿了樓，換樓也是十分困難的，當時就算買回新界區的新屯門中心，縱使當時一層三房兩廳實用面積597呎的單位是260萬左右，付了3成首期後，可能處境仍然十分徬徨。

換樓情況開始改善

到了本年 5 月，天富苑的同一實用面積的單位，成交價是 228 萬，實用面積呎價以 3508 元，如果他現在去買新屯門中心，三房兩廳實用面積 603 呎樓價升到 350 萬左右，同樣付首期，卻仍可剩下 123 萬在手，這算是一個相對合理的換樓處境，而居屋業主換樓得到改善，正正是因為上車市場跑贏大市的良性效益所影響！

很多人認為已經上了車的居屋小業主，不需要花精神去照顧，這是不懂經濟結構的看法，細單位業主沒有合理的換樓機會，其實亦等於現在上車人士沒有了明天，更加等於中上價樓沒有健康的向上游社群去承接，而只是依賴了內地人士或者炒家去扭曲操作，過去多年其實正是因為中上價樓與換樓客脫軌，所以現在樓市才會靜得如此利害！

可惜以上的例子的業主得到的改善只能幫助他換到本區樓宇，如果他想搬離本區面對更多的選擇，仍然要面對太多不合理的困難的，現在的按揭情況，樓價超過 700 萬根本按揭成數只能去到 6 成，有關的規定其實本來是未出加辣招是對付一些投資者的，但是在現在多項辣招出台後得到效應下，仍然包括去打擊換樓人士的話，這是不公平的，這令到很多只是想擁有一個物業的去換樓的業主不可以達成其改善環境的夢想，很多人因此而放棄了換樓，這也變相令到上車人士是少了一個樓盤供應了，政府必須要在這方面微調，令到換樓人士得到合理的按揭成數去作正常的換樓權利。

如果我們以上的概念是正確的話，樓市的現況是有條件向前行的，只要政府重新整頓換樓人士的按揭處境，這樣社會的財富才会有更公平的分配，愈多人作健康的換樓活動，才令到二手市場有愈多的樓盤供應，令樓價可以有更溫和的升幅，這是政府最希望達到的局面。

香港專業地產顧問商會會長
鄭志輝先生