

《2013年印花稅(修訂)條例草案》會議

獅子山學會 意見書

香港有一間本地公司名叫住好D，品牌叫好叫座，與名字擊中顧客心聲也不無關係。住好D，確是大部分香港人的夢想。香港人勤奮工作，希望自己和家人有舒適安穩的家居，是很自然的現象。

在大自然世界，大部分動物都會以群族方式尋覓理想居所，例如被喻為動物建築師的水獺，會在河流用樹枝搭建引導河水的堤圍，目的是讓牠們和下一代有安全的聚居地。雀鳥也會四處尋找最適合孵育小鳥的地方築巢，一旦外在環境轉變，雀鳥又遷移它們的居所。尋找理想安居之所，可說是所有物種的自然本能。

在競爭激烈、樓房面積與人均比例全球最細的香港，我們並沒有放棄為家人尋覓理想家居的本能，相反，一代又一代香港人均以置業買樓為人生目標。樓價貴的時候，香港人或者會與家人一起集資付首期，再每月勤作儉用支付首期，再努力工作，善於理財投資，也想有安居之所後再努力多買一個單位收租，讓自己的退休生活有保障，不用依靠政府。

「一層自住，一層收租」是幾代香港人的夢想，家住太古城，收租第一城，可說是上世紀八十年代開始的中產美夢，也是香港社會階梯流動的指標。如果能像勞工及福利局局長張建宗，擁有一份薪高量準的工作，又有八個物業，自住收租，更是天上人間。但以「家是香港」為政治宣傳口號的梁振英政府，卻大力打碎這個香港夢。

最嚴苛打碎香港夢的政策，莫過於以打擊樓價為名的額外印花稅，繼去年10月推出加強額外印花稅（SSD）和後來的買家印花稅（BSD），再有今年2月推出的雙倍印花稅，連番加稅後，樓價並未有明顯下降，未置業的等上車一族未見受惠，真正置業安居和收租的小市民卻要付出高昂稅金。

反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）最近連升3周，每次政府推出新稅，二手樓價只會短暫見底，樓價又會上調。如果梁振英政府不承認加稅無效，是否會無了期不斷加稅，直至樓價回落？在外圍經濟、低息口、貨幣量化寬鬆等因素下，政府又要抬高到多少稅額才能真正降低樓價呢？

惡稅不能降價，卻凍結了樓市的流動性，4 月份私人物業市場整體成交，下跌至只有3427宗，遠低於去年每月平均的6778 宗。有一半的物業交易消失了，那究竟真的有幾千個炒家離場，還是有需要的上車人士，想細屋搬大屋的小家庭，希望與家人搬往同區居住的家庭，因為高昂稅金而卻步樓市。

住宅成交大減，放樓的盤大幅減少，想找適合自己和家人安居選擇愈來愈少，又是不是重稅的原意？已經有自住物業，有些積蓄而想再供多一層樓的小市民想學張局長和行政會議成員林奮強、發展局局長陳茂波等擁有收租物業，更因稅金而行人止步。同時，以物業買賣為生的律師、地產代理、裝修、物流及測量等行業就大受樓市流動凍結打擊。他們都各自在不同崗位協助香港人實現「一層自住，一層收租」的夢想，香港人不希望依靠政府，只求政府不要干預我們自力更生的希望。

「一層自住，一層收租」是香港人向上爬的目標，以高稅率打壓樓市的流動性，只會帶來打擊香港社會流動的結果，以後想做張建宗、林奮強、陳茂波等收租公，難矣！