

新聞公報

運輸及房屋局局長在立法會財經事務委員會與房屋事務委員會聯席會議開場發言（只有中文）

以下是運輸及房屋局局長張炳良教授今日（三月二十六日）在立法會財經事務委員會與房屋事務委員會聯席會議上的開場發言全文：

主席：

在說明政府在二月二十二日宣布最新一輪關於物業市場的需求管理措施之前，請讓我重申政府對房屋問題的整體政策取向。

政府一直認為，現時房屋問題的核心在於房屋供應。為了從根本解決房屋問題，政府從多方面致力增加房屋土地供應。二〇一三年《施政報告》已經定出增加短期、中期和長期土地供應的總體藍圖，我們會繼續多管齊下，善用現有已開發的土地，同時物色新的發展用地。我們預計，未來三至四年，私人住宅一手市場可以提供67 000個單位，是二〇〇七年九月以來的新高。至於二〇一三年的私人住宅供應，我們預計全年可供出售的一手單位數目約有24 000個，當中包括4 000個貨尾單位、8 000個可即時推出的樓花單位，以及我們正在加快審批的12 000個預售樓花單位。

雖然一手單位的供應已經回升，但是，有鑑於住宅物業供應短期內仍然緊張、低息環境持續及熱錢流入，導致樓價上升的預期主導了市場情緒，樓市亢奮持續，跟經濟基調背道而馳。

去年十月二十六日，政府宣布推出兩項需求管理措施，加強額外印花稅的目的在進一步增加投機成本，從而遏抑短期炒賣活動，令市場變得更為用家主導；而引入買家印花稅的目的在減低非香港永久性居民買家的需求，從而在住宅物業供應緊張的情況下，優先滿足香港永久性居民的置業需求。

這兩項措施都已取得一定成效。具體而言，自公布措施後，截至今年二月底，涉及加強後的額外印花稅的住宅物業轉售個案只有一宗，反映措施有效打擊短期投機活動。買家印花稅亦有效遏抑非本地買家的需求，稅務局的印花稅數字顯示，非本地個人買家和公司買家購買住宅物業的數目急跌至去年十二月至今年二月的平均每月270宗，遠低於去年一月至十月（即未公布買家印花稅之前）每月的平均1 089宗。

然而，樓市在平穩了一段時間後，踏入今年初又再度出現亢奮跡象，樓價只升不跌的預期依然主導市場方向。整體樓價在今年一月比去年十二月上升2%。整體樓價較二〇〇八年的近期低位躍升了121%，較一九九七年的高位超出34%。樓市明顯且不斷地受着非理性預期所推動，在這種「樓價只升不跌」的自我實現預期心理所推動下，樓價呈現螺旋式上升的現象。

市民的置業按揭供款負擔比率，在去年第四季上升至52%，超出一九九二年至二〇一一年二十年期長期平均的49%，如果利率上升三個百分點至較正常的水平的話，供款負擔比率將飆升至68%。

物業市場的熾熱，並不局限於住宅物業。在二〇一二年全年，非住宅物業價格上升尤為明顯（商舖上升39%、寫字樓上升23%、工廠分層單位更上升44%）。物業市場泡沫風險不斷增加，若坐視不理，會危及本港整體宏

觀經濟及金融體系的穩定。

因此，政府於今年二月二十二日宣布新一輪的需求管理措施，增加住宅物業和非住宅物業交易的從價印花稅，大抵上增加一倍；以及提前徵收非住宅物業交易從價印花稅的時間，使到與住宅物業交易的做法看齊。

新措施旨在增加物業交易成本，有助減低需求，冷卻非理性亢奮，這是非常時期下的非常措施。為了照顧香港永久性居民的置業需要，他們若只購買一個住宅物業，不論是首次置業或換樓，都可以獲得豁免，仍可繳付舊從價印花稅率。但我們仍希望這些買家在作出置業決定前，考慮自己的負擔能力及市場的風險。

主席，我們會密切監察樓市情況，並會因應實際情況，在適當時候考慮撤銷此等特殊的措施。政府一直奉行的自由市場原則，和尊重市場運作的決心沒有絲毫改變。然而，房屋及土地供應有限，我們必須首先滿足本地的需求，確保物業市場健康平穩地發展，以符合社會的最大利益。

主席，財經事務及庫務局局長現在會就新一輪的需求管理措施的詳情發言。

完

2013年3月26日（星期二）
香港時間16時55分