

運輸及房屋局局長在立法會房屋事務委員會會議開場發言（只有中文）

以下是運輸及房屋局局長張炳良教授二〇一五年三月二日在立法會房屋事務委員會會議就檢討額外印花稅和買家印花稅的開場發言全文：

主席：

為應對過熱的樓市，特區政府先後推出多輪需求管理措施，包括上屆政府在二〇一〇年十一月引入額外印花稅、本屆政府在二〇一二年十月加強額外印花稅和引入買家印花稅，以及在二〇一三年二月引入雙倍從價印花稅。政府曾承諾，會在相關修訂條例通過一年後，向立法會匯報有關措施的檢討結果。

落實二〇一二年加強額外印花稅和買家印花稅的《2014年印花稅(修訂)條例》在去年二月底獲立法會通過。我們已如期對這兩項稅項進行檢討，今日向本委員會匯報結果。詳情已載列於今次會議文件內。

檢討結果顯示額外印花稅和買家印花稅確實有助打擊短期投機活動及遏抑外來需求，起了穩定住宅物業市場之效。

稅務局的印花稅數據顯示，短期轉售的成交（包括確認人交易，即俗稱「摸貨」，指原買家在物業買賣未完成正式契約轉讓前，把物業轉賣給下手買家；和 24 個月內轉售個案）由二〇一〇年一月至十一月（即引入額外印花稅前）平均每月 2 661 宗（佔交易總數的 20%），下跌至二〇一〇年十二月至二〇一二年十月（即引入額外印花稅後，但尚未推出加強額外印花稅前）平均每月 1 195 宗（佔交易總數的 14.8%）。

而在二〇一二年十一月至二〇一四年十二月（即加強額外印花稅後的時期），再下跌至平均每月 127 宗（僅佔交易總數的 2.4%）。短期轉售的成交宗數在二〇一四年第四季繼續維持在低水平，平均每月 64 宗，只佔交易總數的 1%。

涉及非本地個人及非本地公司買家的住宅交易，亦在引入買家印花稅後大幅減少，平均每月成交宗數由二〇一二年一月至十月（即引入買家印花稅前）的 365 宗（佔交易總數的 4.5%），下跌至二〇一二年十一月至二〇一四年十二月的 115 宗（佔交易總數的 2.1%）。有關成交總數在二〇一四年第四季保持在低水平，平均每月有 106 宗，僅佔交易總數的 1.7%。

自二〇一二年十月政府加強額外印花稅和引入買家印花稅後，樓價的升勢有所緩和。二〇〇九年一月至二〇一二年十月，樓價平均每月上 1.7%；而從二〇一二年十一月至二〇一四年四月，樓價升幅回落至平均按月微升 0.5%。

由於多個發達經濟體繼續採取量化寬鬆政策，市場憧憬低息環境持續，加上香港短期住宅供應仍然偏緊，我們注意到從二〇一四年四月起香港樓價逐漸回復升軌。二〇一四年全年整體樓價升幅達 13%。中小型住宅單位的樓價升勢更為顯著，A 類別單位（即實用面積少於 40 平方米的住宅單位）和 B 類別單位（即實用面積介乎 40 至 70 平方米之間的住宅單位）在二〇一四年全年分別升近 15% 和 14%。在低利率及量化寬鬆的國際大環境下，若二〇一二年底和二〇一三年初本屆政府未有及時推出需求管理措施，物業市場可能會更為熾熱，影響本港的經濟及金融體系的穩定。

踏入今年，樓市繼續熾熱。一月份的整體樓價較二〇一四年三月的近年低位升幅達 16.6%，較一九九七年的高位多 64%。二〇一四年四月

至二〇一五年一月，平均每月錄得約 5 900 宗住宅物業交易，而二〇一四年第一季平均每月只有約 3 600 宗住宅物業交易。而市民置業負擔比率（即就一個面積 45 平方米的單位而言，若以當時的按揭利率和 20 年還款期計算，按揭供款相對住戶（公營房屋住戶除外）入息中位數的比率）在二〇一四年第四季升至 58%，高於一九九四年至二〇一三年 20 年間 47% 的長期平均數。

考慮到現時本地市場及外圍經濟的狀況，尤其是近幾個月來樓市再度升溫，我們認為，目前有確實必要繼續維持額外印花稅和買家印花稅。雖然政府致力採取供應主導策略，不斷增加土地和房屋供應，以期長遠而根本地解決供求嚴重失衡的問題，但始終增加供應需時；為了降低樓市熾熱可能危及宏觀經濟及金融體系穩定的風險，政府認為必須繼續實施需求管理，遏抑市場亢奮，並呼籲市民若要置業，務必小心考慮一旦市場逆轉，自己所要承受的風險。

上星期五（即二月二十七日），香港金融管理局宣布就物業按揭貸款實施新一輪，即第七輪，三項逆周期審慎監管措施，以提升銀行體系的抗震能力，減低樓價一旦出現重大調整時，對銀行和金融體系的穩定，以及整體經濟所帶來的衝擊。我們會密切關注樓市其後的走勢。

當然，解決供求嚴重失衡的根本之道在於增加供應。政府會不遺餘力覓地建屋，不會輕易放棄或拖慢任何房屋項目。

主席，我在去年條例草案恢復二讀辯論時曾承諾，只會在調低或撤回額外印花稅或買家印花稅時，才運用條例中「先訂立後審議」機制；至於任何調高稅率的建議，則會另以條例草案的方式落實。當時有部分議員要求政府考慮透過法律條文訂明我所作出的承諾。我們曾仔細考慮這要求。鑑於現時市況波動，加上市場氣氛對額外印花稅和買家印花稅制的任何變動均非常敏感，經審慎研究後，我們認為應維持現狀，避

免為市場製造不必要的不明確因素，而政府去年二月所作的承諾繼續有效。

政府會保持警覺和以審慎態度，密切監察樓市情況和不斷變化的外圍形勢，在有需要時毫不猶豫採取適當措施，防止樓市過分熾熱造成各種負面的經濟和社會影響。

多謝主席。