



1. 引言

1.1 香港的私人住宅物業價格長期持續高企，不少渴望置業的家庭因無力負擔高樓價，因而未能一圓置業夢想。政府自 2009 年起一方面已推出多輪需求管理及宏觀審慎監管措施，另一方面亦承諾增加建屋土地供應，務求穩定樓市。然而，低息環境持續，加上用家和投資者需求堅穩，樓價升勢幾乎未曾停歇。2018 年年中之後，隨着中美貿易關係變得緊張，加上社會事件持續不斷，到 2020 年年初又爆發 2019 冠狀病毒病疫情("新冠疫情")，樓價曾兩度短暫回落，但近月樓市交投明顯轉趨暢旺，住宅物業價格亦重拾升軌。社會上因而對政府是否需要採取新一輪樓市降溫措施及/或供應政策措施，以穩定住宅物業市場，並讓市民更容易踏上房屋階梯，議論紛紛。

1.2 不少地方亦一如香港，樓市在過去 10 至 20 年間受多項利好因素帶動，包括低息環境持續、外來需求殷切，以至人口增長強勁等刺激，出現樓價飆升和普羅市民置業負擔能力持續惡化的情況。同時，這些地方的物業市場供應一般亦較為緊張，助長了樓價的升勢。有鑒於社會關注市民置業經濟負擔日益加重，加上樓價一旦大幅回落或會威脅金融穩定，各地政府紛紛推出多項措施為市場降溫。

1.3 應麥美娟議員的委託，資料研究組擬備了本**資料摘要**，研究選定地方為冷卻過熱的住宅物業市道而採取的主要措施。本文首先檢視香港推出的樓市降溫措施，繼而概述其他地方實施的相類措施。本文亦特別聚焦探討南韓和澳洲新南威爾斯的情況，兩地樓價過去 10 年曾分別飆升，而當地政府均為此採取多管齊下的措施，遏抑市場的亢奮情緒，故此研究將涵蓋：(a)各項主要樓市降溫措施的特點；(b)實施經驗與成果；及(c)相關關注事項。

2. 香港

2.1 香港不少家庭擁有相同理念，皆以置業安居為夢想，因為自置居所不僅令人感到安穩，更可透過樓價長遠升值而累積財富，令未來財政上有所保障。然而，過去 10 年，在低息環境持續、房屋供不應求及外來資金不斷流入的情況下，樓價不斷攀升，市民難以負擔置業的問題亦日趨嚴重。

2.2 雖然過去 10 年間市民的收入明顯增加，但由於樓價升勢更為顯著，¹ 市民**置業負擔比率**² 持續上升，顯示入市能力下降。在 2010 年第四季至 2021 年第二季期間，置業負擔比率由 45% 升至 75%，遠高於 2001-2020 年間 47% 的長期平均水平。³ 事實上，在 2010 年至 2020 年期間，居於私人單位的自置居所住戶數目只增加 111 100 戶，⁴ 但居於私人單位的住戶總數(不論其居所租住權)卻增加 201 100 戶，反映市民置業越來越困難。在所有居於私人單位住戶之中自置居所住戶的比例，亦因而由 2010 年的 69.4% 降至 2018 年 63.6% 的低位，然後在 2020 年回升至 67.4%。⁵

住宅物業市場的降溫措施

2.3 為應對過熱的樓市，政府自 2010 年起接連推出多輪**需求管理措施**，藉以打擊短期投機活動及遏抑非本地與投資需求。該等措施包括：(a)2010 年 11 月引入額外印花稅，打擊住宅物業的

¹ 根據 Rating and Valuation Department (2021) 的數據，私人住宅物業價格指數由 2010 年第四季的 162.3 飆升至 2021 年第二季的 393.5，升幅高達 142%。另一方面，Census and Statistics Department (2021) 的資料顯示，家庭住戶每月入息中位數同期升幅僅為 46%。

² 此處提述的置業負擔比率，指一個面積 45 平方米單位的按揭供款(假設按揭成數為 70% 及還款期為 20 年)相對住戶入息中位數(不包括居於公營房屋的住戶)的比率。此外，其他常用的置業購買力指數，可按相關地方的一般住屋售價除以家庭每年入息基準數來計算。無論負擔比率計算如何，通常均由樓價和家庭收入兩部分組成，前者作為分子，後者作為分母；若計算所得比率上升，則一般家庭的置業經濟負擔便越見沉重。

³ 請參閱 Government of the Hong Kong Special Administrative Region (2021)。

⁴ 就 2010 年至 2020 年 10 年間的新增自置居所住戶數目，當中 82 600 戶是在 2018 年至 2020 年間錄得，數目遠高於 2010 年至 2018 年間的 28 500 戶。相比之下，1990 年至 2000 年間居於私人單位的自置居所住戶數目增長 171 900 戶，而 2000 年至 2010 年間的增幅亦有 129 400 戶。

⁵ 請參閱 Census and Statistics Department (2021)。

短期投機活動；⁶ (b)2012 年 10 月引入買家印花稅，遏抑非香港永久性居民的需求；⁷ 及(c)2013 年 2 月和 2016 年 11 月分別引入雙倍從價印花稅⁸ 和新住宅印花稅，⁹ 增加本地買家持有多個住宅物業的成本，減少這類買家的需求。

2.4 同時，香港金融管理局("金管局")自 2009 年起推出多輪**宏觀審慎監管措施**，藉以降低樓市過熱可能對金融穩定構成的風險。主要措施除了逐步下調按揭貸款的按揭成數¹⁰ 和供款與入息比率¹¹ 上限外，亦包括將收緊豪宅按揭成數上限的額外審慎監管措施，擴展至適用於投資物業。其後，金管局進一步調低部分借款人的最高按揭成數，包括(a)敍造多個物業按揭貸款的人士，而其中部分物業顯然並非作自住用途；及(b)以香港以外的收入償還按揭貸款的人士，而他們或非本地居民。據金管局表示，宏觀審慎監管措施旨在增強銀行業界抵禦風險的能力，以應付樓價一旦下跌可能帶來的影響，並透過適度控制信貸狀況及住戶槓桿水平，尤其是針對財務狀況較弱的供款人，以遏止樓市過度升溫。

2.5 在供應層面上，政府過去 10 年致力增加土地和房屋供應，以滿足強勁的用家需求。特別值得一提的是，政府在 2014 年 12 月制訂《**長遠房屋策略**》("《長策》")，冀循策略性方向解決房屋供求失衡的問題；相關措施包括：(a)增建公共租住房屋和資助出售單位，為滿足中低收入家庭的住屋需求提供選擇；及(b)透過穩定的土地供應、適當的需求管理措施，以及在私人住宅物業銷售上推動良好做法，穩定私人住宅物業市場。根據《長策》，政府每年會更新長遠房屋需求推算，以顧及隨時間而改變的各種社會、經濟及市場情況。

⁶ 額外印花稅適用於任何在 36 個月內轉售的住宅物業。應課稅額按累進制徵收，現時稅率介乎 10%至 20%；有關物業的持有期越短，徵稅稅率越高。

⁷ 買家印花稅劃一按有關物業價值的 15%徵收。

⁸ 雙倍從價印花稅最初同樣適用於住宅及非住宅物業，稅率介乎 1.5%至 8.5%，按相關物業的價值而定。政府其後於 2020 年 11 月，撤銷就非住宅物業交易徵收雙倍從價印花稅。

⁹ 新住宅印花稅取代雙倍從價印花稅，適用於 2016 年 11 月 5 日或之後購入的住宅物業，稅率劃一為 15%。

¹⁰ 按揭成數指按揭金額相對於有關物業價值的比例。按揭成數上限已逐步由 2009 年的 60%-70%下調至目前的 30%-60%。

¹¹ 供款與入息比率指借款人每月按揭供款佔其每月收入的比率。供款與入息比率上限已逐步由 2010 年的 50%-60%下調至目前的 30%-60%。

推行各項措施的成果及關注事項

2.6 據政府所述，過去 10 多年實施的需求管理及宏觀審慎監管措施，有助遏抑投機活動和非本地需求。例如，2021 年第二季的**短期轉售**物業宗數僅佔整體成交量的 0.7%，遠低於 2010 年 1 月至 11 月期間(即開徵額外印花稅前)的平均每月 20%的比例。同期，**非本地買家的物業交易**宗數僅佔整體成交量的 0.3%，低於 2012 年 1 月至 10 月期間(即開徵買家印花稅前)平均每月 4.5%的比例。政府又認為，透過徵收額外的印花稅項，並針對性收緊信貸，**投資者**(尤其是擁有多於一個物業者)的入市意欲有所減退；反映這情況，2021 年第二季須繳付新住宅印花稅的交易宗數僅佔整體成交量的 4.8%，遠低於 2016 年 1 月至 11 月期間高達 26.5%的平均數。¹²

2.7 儘管投機活動及非本地需求有所減低，以至投資者活動在 2016 年政府引入新住宅印花稅後轉趨溫和，但在低息環境及新房屋單位供不應求帶動下，住宅物業繼續備受追捧，樓價仍然高企(見圖 1)。以住宅單位落成量計算的新住宅單位供應，年均落成量雖已由 2011 年至 2015 年期間的約 23 700 個(包括 12 700 個公營及 11 000 個私營房屋單位)，增至 2016 年至 2020 年期間的約 34 000 個(包括 16 400 個公營及 17 600 個私營房屋單位)，但仍未達到 2016-2017 年度至 2025-2026 年度期間預計年均 44 000 個單位的房屋需求量。¹³ 有見及此，社會上有建議，要求政府考慮實施更積極的稅務措施進一步遏抑需求或增加供應，從而穩定樓市及紓緩市民置業的沉重負擔。擬議措施包括就閒置土地或空置住宅物業徵稅，以及就住宅物業交易開徵資產增值稅。¹⁴

2.8 關於住宅單位空置稅，政府曾在 2019 年 9 月向立法會提交條例草案，以修訂《差餉條例》(第 116 章)，就空置的一手私人住宅單位徵收額外差餉。¹⁵ 政府認為，擬議措施旨在增加發展商

¹² 請參閱 Government of the Hong Kong Special Administrative Region (2021)。

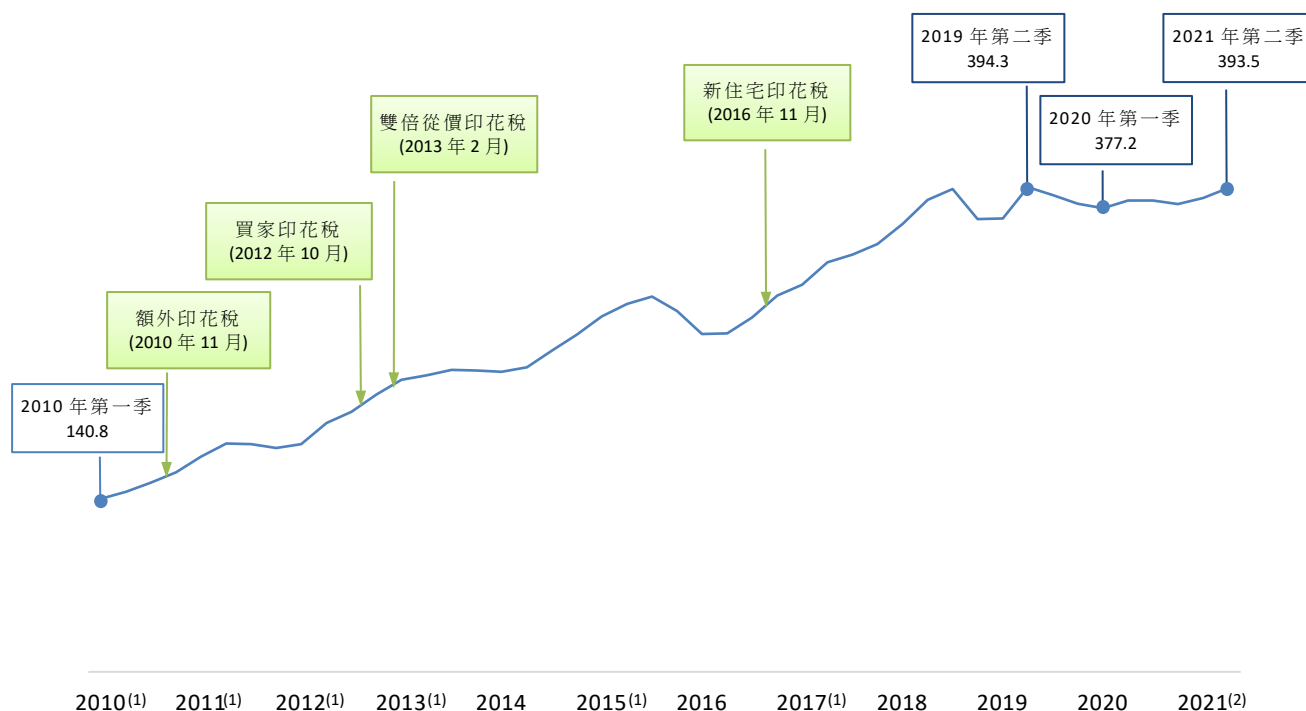
¹³ 根據政府 2015 年的推算，2016-2017 年度至 2025-2026 年度這 10 年期的總房屋需求(即讓所有住戶均可居於適切居所而須提供的新增房屋單位總數)約為 436 500 個單位(推算中點數)。請參閱 Transport and Housing Bureau (2020)。

¹⁴ 請參閱 Minutes of Joint Meeting of the Panel on Housing and Panel on Welfare Services (2018)、Government of the Hong Kong Special Administrative Region (2018a) 及東方日報(2019 年)。

¹⁵ 根據有關的法例修訂建議，獲發佔用許可證達 12 個月或以上的一手私人住宅單位發展商，須每年向政府申報單位的使用情況。若未售單位在過去 12 個月內有超過 6 個月的時間並未用作居住或出租用途，會被視為空置單位及被徵收額外差餉。額外差餉由差餉物業估價署按年徵收，金額為有關單位應課差餉租值的兩倍。

把其單位空置的成本，從而促使他們盡早將已落成項目的一手私人住宅單位推出市場。計至 2018 年 3 月底，該等未售出單位合共約有 9 000 個，或佔當時預計未來 3 至 4 年私樓供應量的約 9%。¹⁶

圖 1 —— 香港的季度私人住宅物業價格指數



註：(1) 金管局自 2009 年起接連推出多輪宏觀審慎監管措施。

(2) 截至 2021 年第二季的數字。

資料來源：Government of the Hong Kong Special Administrative Region (2018b) 及 Rating and Valuation Department (2021)。

2.9 部分持份者對開徵單位空置稅表示支持，因為新稅項可增加住宅單位供應，另有持份者進一步建議，政府應將該措施擴展至適用於空置的二手住宅物業。另一方面，有意見認為，發展商可能設法將額外成本轉嫁予買家，或變相推高日後一手市場的樓價。¹⁷ 有鑒於各方持份者意見分歧，加上新冠疫情下經濟情況轉差，政府遂於 2020 年 11 月撤回《2019 年差餉(修訂)條例草案》。¹⁸

¹⁶ 請參閱 Transport and Housing Bureau (2019)。

¹⁷ 請參閱 Legislative Council Secretariat (2019) 及 Minutes of Meeting of the Panel on Housing (2019)。

¹⁸ 請參閱 Government of the Hong Kong Special Administrative Region (2020)。

2.10 關於開徵資產增值稅，以遏止住宅物業市場投機活動的建議，財政司司長在 2021-2022 年度財政預算案中表明，有鑒於市民和企業在當前經濟環境及新冠疫情下面對相當的財政壓力，目前不具備合適條件引入新稅項。¹⁹

3. 其他地方的樓市降溫措施概況

3.1 與香港一樣，全球不少地方致力控制樓價上升和改善市民置業負擔能力，情況尤以大都市為甚。自 2010 年代初期，低息環境持續經年，再加上外來需求大、人口增長和房屋供應緊張等其他利好因素的推動，令地產市道保持暢旺，昂貴的樓價令市民越來越難以負擔。²⁰ 因此，各地紛紛推出不同措施為樓市降溫，以防市場亢奮情緒帶動樓價進一步飆升，令渴望置業人士購買居所之路難上加難，且對金融穩定構成重大風險。

常見的樓市降溫措施

3.2 不同地方會視乎其經濟情況和地產市道，**通常**會採取以下一項或多項措施穩定住宅物業市場，從而紓緩置業負擔的壓力：**(a) 推出稅務措施**，遏抑本地及/或海外買家的投機活動和投資需求；**(b) 採取宏觀審慎監管措施**，收緊對按揭貸款的監管；及/或**(c) 增加土地和房屋供應**，以滿足強勁的房屋需求，從根源着手解決樓價升勢不斷及市民置業負擔日益沉重的問題。

3.3 一些其他地方採取的**稅務措施**，包括**開徵新的物業稅項**，例如購置/轉移稅和資產增值稅，以及**為現有的物業相關稅項設定不同稅率**，包括針對特定買家群組(例如向非本地買家及本地投資者徵收較高稅率)，及/或針對特定類型物業(例如高價物業或位於政府指定為地產投機過熱地區的物業，交易時須按較高稅率徵稅)，藉此**抑制**市場上的投機和投資需求。

¹⁹ 請參閱 The 2021-22 Budget (2021)。

²⁰ 儘管新冠疫情肆虐，但不少地方的樓價企穩，甚至在疫情放緩後隨即反彈。在疫情期間當地政府採取寬鬆貨幣政策以刺激經濟復蘇，再加上按揭利率仍處於歷史低位，以及屋宇供應因疫情令建築工程延誤而更為短缺，上述利好因素令樓價持續高企。請參閱 7News.com.au (2021) 及 Insider (2021)。

3.4 以加拿大**卑詩省**為例，海外買家湧入推高當地住宅物業價格，省政府於 2016 年在大溫哥華地區²¹ 開徵海外買家稅。海外買家以個人或公司名義購買住宅物業，除了須支付一般的財產轉移稅外，還要繳納海外買家稅。稅率最初訂為 15%，並在 2018 年調高至 20%，其後一直維持在該水平。上述稅務措施實施後，海外買家所佔的物業成交量由 2016 年 15% 的高位，逐步降至近期少於 3%。²²

3.5 同樣地，**新西蘭**政府在 2015 年訂定“明線原則”(bright-line test)，規定買家若在購入住宅物業後特定限期內(2 年、5 年或 10 年)²³ 出售該物業，所得利潤須繳納所得稅。²⁴ 然而，該稅務措施對打擊樓市短期投機活動的成效仍有待商榷。²⁵ 有意見認為，只要物業交易仍能帶來豐厚的稅後淨利潤，地產投資者或不會持有物業至指定期限後出售，以圖獲取豁免繳納額外稅款的稅務優惠。²⁶

3.6 採取稅務措施的地方，往往會一併實施**宏觀審慎監管措施**，為樓市過熱可能對金融體系帶來的影響做好風險管理，並藉限制向置業人士提供按揭信貸，在短期內控制房屋需求。宏觀審慎監管措施，主要包括對物業按揭貸款的按揭成數、供款與入息比率及/或償債額與收入比率²⁷ 設定上限。此外，當地政府亦可施加額外借貸規定，限制銀行向置業人士及/或用家以外的特定目標群組(例如投資者及擁有多個住宅物業的個人)提供貸款。舉例而言，**澳洲**和**新西蘭**均對特定目標群組的新做按揭貸款比例或按揭貸款增長率，設定上限；**內地**則對金融機構未償還按揭貸款佔未償還貸款總額的比例設限。有證據顯示，就供款與入息比率、按揭成數和償債額與收入比率設限等針對借款人的措施，可有效壓制按揭貸款增長。然而，若樓市暢旺緣來自市場持續供求

²¹ 大溫哥華地區是卑詩省 27 個地方行政區之一。

²² 請參閱 Bank for International Settlements (2020)。

²³ 在 2015 年 10 月 1 日至 2018 年 3 月 28 日期間購入的物業，相關期限為 2 年；在 2018 年 3 月 29 日至 2021 年 3 月 26 日期間購入的物業，期限為 5 年；在 2021 年 3 月 26 日之後購入的物業，期限則為 10 年。

²⁴ 所得稅按累進制徵收，稅率介乎 10.5% 至 39%。

²⁵ 據報在奧克蘭，物業購入後 2 年內轉售的比例由 2015 年的 15% 跌至 2020 年的 6%，但同期新西蘭其他地方的相應比例卻由 7% 微升至 8%。

²⁶ 請參閱 Interest.co.nz (2020)。

²⁷ 償債額與收入比率指借款人每月償債總額相對於其每月總收入的比率，概念與供款與入息比率相若。

失衡、海外買家對房屋需求的增加，及/或買家根本無需銀行按揭貸款購入物業，宏觀審慎監管措施為樓市降溫的收效似乎不大。²⁸

3.7 為解決供求失衡引致樓價飆升和置業負擔的問題，一些地方致力**增加土地和房屋供應**，以滿足市民自置物業的需求。舉例而言，**深圳**在 2018 年公布計劃，在 2035 年或之前增建 170 萬套各類型住房，其中公共住房佔新供應量約六成。按規劃進度，估計每年約有 10 萬套新住房落成，據報相當於深圳 2018 年房屋供應量的一倍。²⁹ 此外，**新西蘭**在 2021 年 3 月宣布新一輪樓市降溫措施，目標是增加房屋供應，以遏抑居高不下的樓價。主要措施之一，是撥款 38 億新西蘭元(202 億港元)成立加快房屋建設基金(Housing Acceleration Fund)，用以興建發展新房屋項目必需的基礎設施及加快大型建設項目的進度。³⁰

其他樓市降溫措施

3.8 除上述常見措施外，一些地方如澳洲和卑詩省亦**對空置物業徵稅**，藉此促使業主把空置或未盡其用的物業出租。非用作主要居所的住房若未售出，須在一年內出租最少若干個月，方可獲免繳房屋空置稅。2018 年，**卑詩省**對一些市中心地區的住宅物業開徵投機與空置稅(Speculation and Vacancy Tax，下稱"投機稅")。³¹ 在**溫哥華市**，市政府開徵房屋空置稅，³² 再加上省政府的投機稅，據報令市內的出租房屋供應量大增。³³ 雖然市場上出租房屋供應較充裕，應有助紓緩用家急於置業的壓力，但鑒於持續供求失衡仍未解決，樓價和租金仍有上升壓力的情況下，有意見質疑投機稅能否長遠發揮遏抑樓價的作用，從而大幅紓緩市民置業所負擔的壓力。³⁴

²⁸ 請參閱 International Monetary Fund (2014)及 He, D. et al. (2016)。

²⁹ 請參閱 Hong Kong Economic Journal (2018)。

³⁰ 請參閱 New Zealand Labour Party (2021)。

³¹ 根據現行稅率，業主若為外國人或其家庭收入最少 51%來自國外，須按物業估值的 2%徵稅，至於加拿大公民或永久居民，稅率則為 0.5%。

³² 溫哥華市是大溫哥華地區的其中一個城市，在 2017 年引進房屋空置稅。物業若在一一年內最少 6 個月沒有用作業主的主要居所或出租，並且不符合豁免資格，將按相關物業估值的 3%被徵收房屋空置稅。

³³ 請參閱 Daily Hive (2021)。

³⁴ 請參閱 Western Investor (2021)。

3.9 另一些地方則**對閒置土地徵稅**，打擊地產商囤地，藉此促進土地發展和增加房屋供應。舉例而言，**愛爾蘭**自 2018 年起開徵住宅土地閒置稅。³⁵ 然而，地方政府在實際徵稅時遇到不少行政困難，例如難以確定閒置土地的市值和業權，削弱開徵住宅土地閒置稅在促進土地發展方面的成效。³⁶ 此外，亦有觀點質疑該等稅項的長期效用。2018 年，**新西蘭**政府曾考慮開徵土地閒置稅，為過熱的住宅物業市場降溫，計劃經成本和效益評估後被擱置。根據新西蘭政府的評估，雖然土地閒置稅有助減少囤地，並可在短期內增加房屋供應，但成效"可能只屬輕微而短暫"。事實上，新西蘭政府認為，土地閒置稅數年後極可能對新房屋發展項目做成稅務負擔，並帶來不良影響，因為一旦"發展商難以彈性行事，或選擇降低他們承擔的風險，市場便無法靈活調節房屋供應"。³⁷

3.10 與此同時，亦有一些地方推出行政措施，全面禁止住宅物業短期投機活動，並將購房資格限為已在當地定居數年的民眾。當中，**深圳**禁止買家在購入物業後 3 年內轉售，並規定只有在當地落戶滿 3 年或在當地最少連續 5 年繳納個人所得稅/社會保險的人士，方可購買市內房產。³⁸

3.11 在穩定樓價方面，另一種較不常見的做法是**對物業售價設定上限或提供指導價格**。舉例而言，**南韓**在 2020 年年中對新建私人公寓重新實施預售價格上限規定，以控制指定地區不斷飆升的樓價(下一節將有更詳盡論述)。³⁹ 在內地，**深圳**自 2021 年 2 月起為全市約 3 600 個住宅項目設定參考價，銀行須按參考價審批按揭貸款申請。由於參考價一般低於市場價格，令買家因銀行估值不足而需預備更大筆首期置業，這將有助遏抑他們的房屋需求。⁴⁰

3.12 以上為世界各地穩定住宅物業市場相關措施的概覽。本文以下章節將詳細研究南韓和新南威爾斯採取的樓市降溫措施，並具體介紹相關的實施經驗、成果和關注事項。

³⁵ 稅款按閒置土地市值的 7%徵收。

³⁶ 請參閱 Raidió Teilifís Éireann (2021)。

³⁷ 請參閱 New Zealand Treasury (2021)。

³⁸ 請參閱 South China Morning Post (2021b) 及央視網(2021 年)。

³⁹ 為遏止樓價飆升，時任總統盧武鉉政府於 2007 年率先推出設定物業預售價格上限的制度，其後李明博於 2008 年 2 月接任總統後一直沿用。2015 年，時任總統朴槿惠取消物業預售價格上限制度，試圖藉此刺激南韓的經濟發展。

⁴⁰ 請參閱 South China Morning Post (2021a)。

4. 南韓

4.1 在 2003 年 12 月至 2021 年 6 月期間，南韓的住宅物業價格指數由 68.1 升至 111.3，累計升幅達 63%。⁴¹ 期內指數經歷不同階段，先於 2003 年至 2008 年期間呈現顯著升勢，在隨後 8 年則轉趨平穩，及至 2016 年年底再展明顯升浪。^{42, 43} 近年南韓樓市交投暢旺受惠於多項因素，當中包括：⁴⁴ (a) 利率持續低企；(b) "傳貰"(Jeonse) 租屋制度被用為房東購置物業其中一個融資來源，帶動強勁投資需求；⁴⁵ (c) 新家庭增長的速度加快，尤以單身人士住戶為然，造成額外住屋需求；及 (d) 市區重建受監管限制，拖慢在人口密集地區進行興建新房屋的計劃。

4.2 自 2016 年年底起，南韓住宅物業價格屢創新高，再度成為公眾關注焦點。當時包括首爾首都圈(涵蓋首爾、鄰近的京畿道及仁川)⁴⁶ 的特定城市，市民的置業負擔明顯加重，樓價升勢遠遠拋離他們收入增長的速度。

穩定住宅物業市場的措施

4.3 自 2017 年 5 月文在寅總統上任後，南韓政府迅速推出多輪市場降溫措施，旨在**遏抑投機活動及投資需求**，以回應公眾對置業負擔沉重的深切關注。⁴⁷ 自 2017 年 6 月起推出的重要措施如下：

⁴¹ 請參閱 Korea Real Estate Board (2021)。

⁴² 南韓物業市道於 2000 年代後期受制多項因素，包括政府實施房貸管控和調高出售指定地區內物業的資產增值稅稅率，以及訂定物業預售價格上限機制，而 2008 年發生的全球金融危機更進一步打擊樓市。為嘗試挽救樓市，當局在 2010 年代初期取消或放寬前政府實施的稅務及宏觀審慎監管措施。樓價自 2015 年年初開始回升，並自 2016 年年底起展現明顯升勢。

⁴³ 在 2007 年至 2015 年間實行的物業預售價格上限措施，對樓市影響的程度難以定論，因為期間有其他因素可影響樓價，包括 2008 年全球金融危機帶來的後續影響。

⁴⁴ 請參閱 Shin, H. S. and Yi, H. C. (2019) 及 Park, W. (2020)。

⁴⁵ 在"傳貰"租屋制度下，業主向租客一筆過收取大額租賃抵押金，而非每月租金。傳貰金相當於有關物業價值的 50%至 80%，通常在為期最少兩年的租約期結束後全額退還租客。業主可將免息的抵押金用於投資圖利。例如，業主只需較少資本，相等於置業應付的首期與可從租客收取的傳貰金的差額，便可購入房產作投資之用。

⁴⁶ 南韓約有一半人口居於首爾首都圈。

⁴⁷ 多輪主要樓市降溫措施，分別於 2017 年 6 月、2018 年 9 月、2019 年 12 月及 2020 年 7 月出台。

- (a) **大幅調高資產增值稅稅率以打擊短期投機活動**，具體措施包括：(i)就出售持有期少於 1 年的物業，將**資產增值稅稅率**定為 70%；持有期介乎 1 年至少於 2 年的物業，稅率為 60%；持有期 2 年或以上的物業，則按基本稅率⁴⁸徵稅；及(ii)針對持有多個物業的業主出售位於指定地區的房產交易，向其**開徵資產增值稅附加費**；
- (b) **推出稅務措施遏抑持有多個物業業主的投資需求**，當中包括：
- (i) 調高地方**購置稅**稅率，以個人名義持有 2 個物業的業主適用稅率定為 8%，持有 3 個或以上物業的業主則為 12%；⁴⁹
- (ii) 持有 3 個或以上物業或在指定地區擁有多個物業的人士，須繳納的全國性**綜合不動產持有稅**稅率接近倍增至介乎 1.2%至 6%；⁵⁰
- (iii) 即使持有多個物業的業主先前已將物業轉予受託人以減輕稅務負擔，但現時一律須按新規定繳納地方**財產稅**；⁵¹
- (c) **宏觀審慎監管措施**：⁵² 收緊住戶按揭貸款，特別針對位於投機活動轉趨活躍或投資需求趨於殷切的地區("指定地區")⁵³ 的物業。具體措施如下：

⁴⁸ 基本稅率屬累進性質，介乎 6%至 42%。

⁴⁹ 購置稅是對購買或繼承房地產、汽車或船艇等資產徵收的地方稅項。向持有多個物業的業主徵收的新稅率增幅頗大，因為最高稅率先前僅為 4%，並只向擁有 4 個或以上物業的人士徵收。至於公司購入的住宅物業，亦須按最高稅率(12%)開徵購置稅。

⁵⁰ 當地於 2005 年開徵綜合不動產持有稅。若個人或公司擁有的土地(包括閒置和已發展土地)和房屋總值超過特定限額，均須繳納該稅項。就住宅物業而言，常規稅率介乎 0.5%至 3.2%，視乎物業總值(扣除相關免稅額後的價值)和業主擁有的物業數量而定。

⁵¹ 財產稅是向土地、建築物、房屋、船隻和飛機的擁有者徵收的地方稅項。就住宅物業而言，稅基為物業價值的 60%，稅率則按稅基價值而定。以稅基價值逾 3 億韓元(210 萬港元)的物業為例，應付稅額為 57 萬韓元(3,900 港元)，另加超過 3 億韓元(210 萬港元)稅基價值部分的 0.4%。

⁵² 請參閱 Financial Services Commission (2018 & 2019)。

⁵³ 指定地區包括指明的首爾分區和京畿道城市。

- (i) 按揭成數由 70%調低至 40%或以下，並一刀切禁止向價值 15 億韓元(1,040 萬港元)或以上的物業提供按揭貸款；⁵⁴
- (ii) 償債額與收入比率由 60%調低至 40%或以下；
- (iii) 禁止買家為購置位於指定地區的第二個物業敍造按揭貸款，從而減少向物業投資者提供貸款；及
- (iv) 限制傳賞金(jeonse deposit)的投資用途：持有多個房產物業的業主或購入物業價值逾 9 億韓元(620 萬港元)的買家，以傳賞金作為貸款抵押品須受限制。

4.4 自 2017 年起推出的上述稅務及宏觀審慎監管措施，大多着眼於遏抑投機活動和投資需求。除此之外，南韓政府在 2020 年再加大力度為物業市場降溫。具體措施包括：

- (a) 對指定地區(主要是首爾和京畿道)的新建私人公寓，重新實施物業預售價格上限，以期將地區內的樓價下調 5%至 10%。⁵⁵ 價格上限訂為低於市值水平，並按承建商實際支付的土地價格、建築成本及其他必要開支計算；及
- (b) 就"傳賞"租屋制度訂立新規定，要求業主保證在首個兩年期租約屆滿後讓租客續租兩年，並將續租時繳付的傳賞金增幅上限定為 5%，藉此保障租客權益，並在一定程度上減少業主購置物業放租的潛在回報。

推行各項措施的成果及關注事項

4.5 自 2017 年年中以來，南韓政府接連推出多輪市場降溫措施，力求遏止物業價格升勢。為提高成效和減低負面影響，相關措施的範圍和深度因應多項因素調節，包括物業所在地區(指定

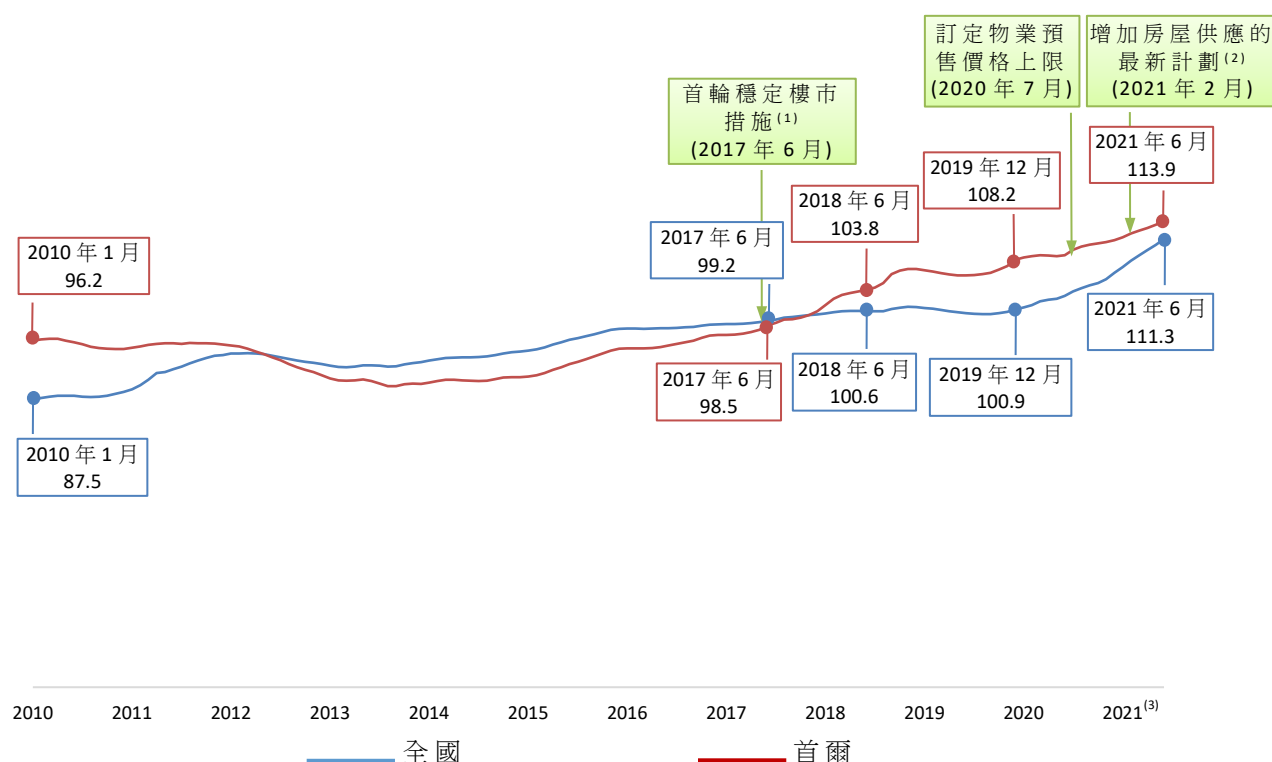
⁵⁴ 指定地區內的物業價值若少於 9 億韓元(620 萬港元)，按揭成數為 40%。至於價值介乎 9 億韓元(620 萬港元)至 15 億韓元(1,040 萬港元)的物業，可敍造 40%按揭貸款的物業價值上限為 9 億韓元(620 萬港元)，餘下物業價值(6 億韓元(410 萬港元)或以下)的按揭成數則為 20%。指定地區內價值逾 15 億韓元(1,040 萬港元)物業的買家，不獲提供按揭貸款。

⁵⁵ 請參閱 KBS World (2020)。

地區或非指定地區)、購屋需求(投機、投資或自用)、買家住戶狀況(擁有多個物業或自置居所業主)、買賣所涉物業的持有期，以至物業的價值。

4.6 然而，南韓政府過去 4 年所作的努力，未能遏止過熱的物業市道繼續升溫(見圖 2)。當局為減少投機活動和投資需求，推出一系列稅務及借貸規管措施，以首爾為首的物業價格仍節節上升，而全國房屋價格自 2019 年起亦錄得顯著升幅；反映上述情況，首爾的**購房負擔指數**⁵⁶ 在 2016 年第四季至 2021 年第一季期間，由 102.4 累計上升 62% 至 166.2，超逾先前在 2008 年第二季錄得的 164.8 高峯值。⁵⁷

圖 2 —— 南韓住宅物業價格指數



註：(1) 大規模穩定樓市措施往後繼續出台，分別於 2018 年 9 月、2019 年 12 月及 2020 年 7 月推出。
 (2) 南韓政府曾分別在 2018 年年底和 2019 年年中宣布計劃，增加首爾首都圈的房屋供應，惟涉及的房屋單位數量相對較少。
 (3) 截至 2021 年 6 月的數字。

資料來源：Korea Real Estate Board (2021)。

⁵⁶ 購房負擔指數，反映中位數收入家庭以標準按揭貸款購入中位數價格房屋的供款負擔情況。

⁵⁷ 相比之下，全國整體購房負擔指數由 2016 年第四季的 58.9 升至 2021 年第一季的 63.6，升幅相對溫和。請參閱 Korea Housing Finance Corporation (2021)。

4.7 政府在 2020 年推出的措施尤為人詬病，在社會上惹來不少批評。有意見指出，當局就新建公寓重設物業預售價格上限，可能帶來負面影響，因為若私人地產商投資新發展項目的意欲減退，最終或致使房屋認購制度⁵⁸ 下可編配的房屋供應減少，反而與協助首次置業人士踏上房屋階梯的原意背道而馳。同樣地，雖然規範"傳貰"租屋制度的新規則旨在保障租客權益，但有意見擔憂，此舉變相減少了出租房屋供應量，一些準租客或被迫置業，市民在負擔能力未見好轉的情況下入市，會推高實質的房屋需求。

近期發展

4.8 針對上述情況，有意見認為南韓政府必須增加土地和房屋供應，從根源解決房屋供求失衡問題，以確保樓價長遠而言維持穩定。⁵⁹ 事實上，政府近日亦銳意增加土地和房屋供應，以期與遏抑投機活動和投資需求為主的穩定物業市場策略達至相輔相成。

4.9 2021 年 2 月，南韓政府宣布最新的房屋供應計劃，並訂下進取目標，在 2025 年或之前覓地興建約 836 000 間新住房，⁶⁰ 當中首爾佔 323 000 間、⁶¹ 京畿道和仁川佔 293 000 間，另外其他 5 個主要城市合計 220 000 間。為落實未來數年大幅增加的房屋供應量，當地採取多項相關舉措，當中包括：(a)放寬地鐵站附近住宅樓宇的樓面面積比率限制，並將半工業地帶改劃為住宅區；及(b)簡化審批程序，藉以加快推展重建項目。

5. 新南威爾斯

5.1 澳洲物業價格由 1990 年代中期至 2000 年代中期一直持續攀升，⁶² 其後 8 年間轉趨平穩。踏入 2013 年，樓價明顯重拾

⁵⁸ 根據房屋認購制度，在預售過程中會將部分房屋單位分配予首次置業人士、新婚夫婦及大型家庭等優先住戶組別。所有合資格住戶在申請時必須沒有擁有物業，並已開立認購儲蓄賬戶及在一段指定期間內每月向該賬戶存款。現時，私人房屋項目會為首次置業人士預留 7%至 15%的單位，並以抽籤方式分配。

⁵⁹ 請參閱 Jones, R. S. (2020)及 Park, W. (2020)。

⁶⁰ 供應量包括私營及公營房屋，當中出售單位佔 70%至 80%。請參閱 Ministry of Land, Infrastructure and Transport (2021)。

⁶¹ 相比首爾在 2017 年至 2020 年間約 173 000 個單位的新屋總落成量，該目標增幅顯著。

⁶² 在 1995 年至 2005 年期間，澳洲樓價每年實際增幅逾 6%，遠高於計至 1995 年的 20 年間每年僅 1.1%的平均增幅。請參閱 Parliament of New South Wales (2014)。

升軌，並在 2017 年第二季創出歷史高位；期內 8 個首府城市的平均住宅物業價格指數累計錄得 42.1% 的增幅，而新南威爾斯首府悉尼的樓價升幅最為明顯，高達 68.7%。⁶³

5.2 在全國，置業能力指數⁶⁴ 由 2001 年的 4.3 升至 2017 年樓價巔峰期的 7.2；期內一些主要首府城市的樓價升勢更急，置業負擔能力惡化的問題更為嚴重。例如，悉尼的置業能力指數由 2001 年的 5.8 升至 2017 年的 8.4，而墨爾本則由 4.7 升至 7.1。⁶⁵

5.3 當時的物業市場發展蓬勃，乃受到一系列社會經濟因素影響，當中包括：(a) 利率低企；(b) 本地和海外買家投資需求殷切；及 (c) 供求平衡緊絀，一方面是由於有大量移民湧入，推高房屋需求，而另一方面，當局實施嚴格的規劃和監管限制，以致發展審批過程變得複雜而冗長，最終令新屋落成和供應量滯後。⁶⁶ 隨著樓價不斷攀升，社會上出現置業負擔加重的憂慮，亦引發高樓價對宏觀經濟及金融穩定構成潛在風險的關注。

5.4 為了應對 2013 年起樓價重拾升勢帶來的挑戰，聯邦和地方政府自 2010 年代中期接連推出多項措施，以穩定住宅物業市場。下文各段將詳細研究澳洲聯邦政府採取的全國性措施，以及新南威爾斯政府在該州份推出的措施。新南威爾斯被視為全澳洲最熾熱的私人住宅市場，而當地市民的置業負擔壓力在各州份和領地之中亦最沉重。

聯邦政府推出的措施

5.5 聯邦政府在 2017 年推出一系列措施，以**遏抑海外買家的需求**。各項主要措施沿用至今，當中包括：

(a) 海外人士出售在澳洲擁有並用作**主要居所的物業所享有的資產增值稅豁免予以廢除**。⁶⁷ 新規定適用於

⁶³ 請參閱 Australian Bureau of Statistics (2021)。

⁶⁴ 此處提述的置業能力指數，指樓價中位數相等於家庭每年收入中位數的倍數。

⁶⁵ 請參閱 Aussie (2020) 及 CoreLogic (2017)。

⁶⁶ 請參閱 Parliament of Australia (2008)、Parliament of New South Wales (2014) 及 Reserve Bank of Australia (2015)。

⁶⁷ 該措施實施之前，所有納稅人的主要居所均可免徵資產增值稅。具體而言，只要業主在其擁有住宅物業的整段期間以該物業作為主要居所，出售物業的收益可獲豁免徵收資產增值稅。

- (i) 2017年5月9日之前購入，並在2020年6月30日之後售出的物業；或(ii) 2017年5月9日或之後購入的物業；
- (b) 自2017年7月1日起，對擁有當地物業的海外人士，**調高預扣稅稅率及降低資產增值稅預扣稅額門檻**，前者由10%增至12.5%，⁶⁸ 後者由200萬澳元(1,200萬港元)減至75萬澳元(440萬港元)；
- (c) 就提供不少於50套公寓的**新發展項目**，規定海外人士的業權上限為50%；⁶⁹ 及
- (d) **擁有住宅物業的海外人士須每年繳納空置費**，⁷⁰ 該收費適用於無法證明相關住宅在每個為期12個月的空置費年度內，最少有6個月(相當於183天)由其佔用、已租出或在市場上真正放租的海外業主。⁷¹

5.6 在2014年至2018年期間，澳洲審慎監管局(Australian Prudential Regulation Authority，下稱"監管局")⁷² 對認可金融機構的住宅按揭貸款業務，加大**宏觀審慎監管**實施力度。相關措施聚焦於調控金融機構向投資者批出的按揭貸款或批出的只付息按揭

⁶⁸ 外國居民的資產收益預扣安排由2016年7月1日起實施，規定買家若向外國居民賣家購入特定應課稅澳洲物業，須承擔繳付稅項的責任。買家需預先向稅務局局長(Tax Commissioner)繳付一筆相等於樓價12.5%的款項，這安排旨在確保當局可在外國居民賣家出售物業時收到相關的資產增值稅稅款。

⁶⁹ 在澳洲，地產商須事先申請並獲批新建住宅豁免證明書(new dwelling exemption certificate，下稱"證明書")，才可將新發展項目單位售予海外人士。證明書由外來投資審批委員會(Foreign Investment Review Board)發出，獲批條件之一是海外人士擁有的業權不得多於50%；該規定適用於2017年5月9日後接獲的申請。外來投資審批委員會為非法定委員會，其職責之一是評核有意在澳洲投資或置業的海外人士所提出的申請。

⁷⁰ 空置費按住宅物業價值分級徵收。例如，價值少於100萬澳元(600萬港元)的物業，每年空置費為6,350澳元(38,000港元)；價值介乎100萬澳元(600萬港元)至200萬澳元(1,200萬港元)的物業，空置費增至12,700澳元(75,000港元)。

⁷¹ 為解決市民置業負擔壓力加重的問題，澳洲政府推出了全面的計劃，其中一項措施是由2017年12月起徵收空置費，旨在提供經濟誘因，令海外業主考慮出售或出租其住宅物業。此外，海外業主若沒有向澳洲稅務局(Australian Taxation Office)提交年度空置費申報表，不論有關房產的佔用狀況如何，或須支付空置費，而相關業主亦可因沒有提交申報表而面臨民事罰則。

⁷² 監管局為獨立法定機構，並向澳洲國會負責。監管局的職責是監管銀行業、保險界和退休公積金行業的機構。

貸款，⁷³ 因這兩類貸款數額佔當時按揭貸款總額相當大比例。監管局的措施之一，是該局在 2014 年 12 月宣布為批出予投資者的房貸設定 10% 的年度增長上限。2017 年 3 月，監管局更規定認可金融機構新批出的只付息按揭貸款，不得多於新造住宅按揭貸款總額的 30%。設定該等上限旨在改善住宅按揭貸款質量之餘，亦可減少高風險借貸增長。⁷⁴

5.7 同時，由 2018 年 1 月 1 日起，若當地居民出租其物業作合資格的經濟房屋，當局會向他們提供**額外 10% 的資產增值稅折扣優惠**，⁷⁵ 以期增加出租經濟房屋⁷⁶ 的供應量。

新南威爾斯政府推出的措施

5.8 在州層面，新南威爾斯政府為解決置業負擔不斷惡化的問題，亦於 2017 年推出與全國性措施相輔相成的一系列措施，其主要包括以下兩部分：⁷⁷

- (a) **遏抑海外人士的投資需求**：將適用於海外投資者的印花稅附加費⁷⁸ 由 4% 倍增至 8%；及將適用於海外投資者的土地稅附加費⁷⁹ 由 0.75% 提高至 2%；及
- (b) **增加房屋供應**：措施包括：(i) 精簡新發展項目的審批過程；(ii) 加速進行由地方議會牽頭在悉尼和其他地區

⁷³ 只付息按揭貸款的借款人，在指定的時間內只須支付貸款的利息，而本金則在指定日期一次過清還，或在其後分期償還。這安排可為一些財務狀況較弱但信貸紀錄良好的借款人提供方便，幫助其購置居所。

⁷⁴ 監管局隨後分別於 2018 年 6 月和 12 月，撤銷有關向投資者批出的按揭貸款和只付息按揭貸款的上限規定。然而，認可金融機構亦承諾，會按照監管局有關按揭貸款政策和做法的相關審慎監管指引的規定行事。

⁷⁵ 目前，本地業主若出售其持有最少 12 個月的自用物業，並符合若干指明準則，可獲 50% 的資產增值稅折扣。再加上額外 10% 的折扣，資產增值稅折扣最多可達 60%。

⁷⁶ 投資物業若要成為合資格的經濟房屋，必須交由註冊的社區房屋提供機構負責管理和出租，為期最少 3 年。此外，物業必須以低於私人市場租值的優惠租金，租予中低收入人士。

⁷⁷ 請參閱 NSW Government (2017a 及 2017b)。

⁷⁸ 海外人士購買住宅土地或物業，除了須按指明稅率繳納印花稅外，亦需繳交附加費。在澳洲，海外人士包括海外的個別人士、公司、信託和政府。

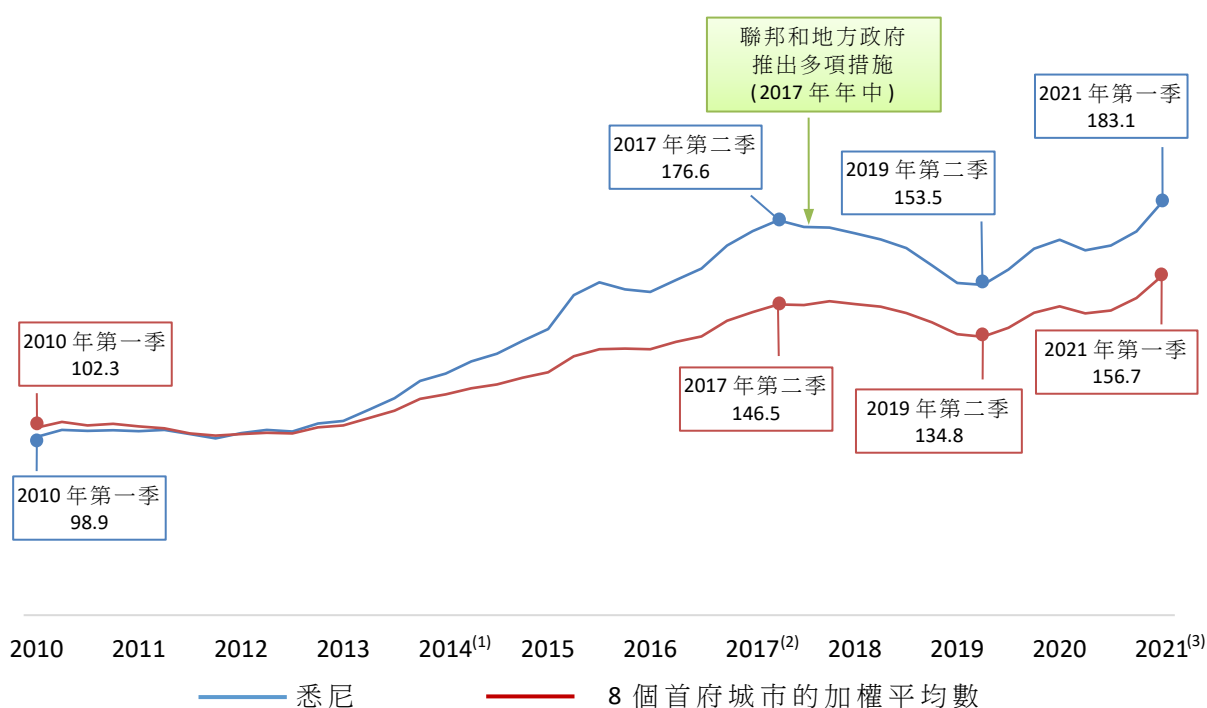
⁷⁹ 若某地段用於主要居所或初級生產等特定用途，或物業價值低於指明門檻，一般可獲免徵土地稅。然而，海外人士持有的住宅用地均需支付附加費，不論其是否須繳納土地稅。

改劃土地用途的工作；及(iii)加快興建基礎設施，以配合新住宅發展和支援不斷擴大的社區。⁸⁰

推行各項措施的成果

5.9 聯邦和地方政府在 2017 年年中推出各項措施後，新南威爾斯(特別是首府悉尼)及其他主要城市過熱的地產市道，在隨後數月有所降溫。監管局收緊貸款規定，亦發揮一定作用。如圖 3 所示，悉尼住宅物業價格指數在升至 2017 年第二季的高峰後回落，截至 2019 年第二季，累計跌幅達 13.1%，較 8 個首府城市同期 8.0% 的平均物業價格指數跌幅更大。⁸¹

圖 3 —— 澳洲 8 個首府城市和悉尼的季度住宅物業價格指數



註：(1) 2014 年 12 月至 2018 年 6 月期間，監管局推出措施限制向投資者批出按揭貸款的增長率。

(2) 2017 年 3 月至 2018 年 12 月期間，監管局推出措施限制新批出只付息按揭貸款佔新造住宅按揭貸款總額的比例。

(3) 截至 2021 年第一季的數字。

資料來源：Australian Bureau of Statistics (2021)。

⁸⁰ 2017 年 7 月，新南威爾斯政府宣布撥款 30 億澳元(178 億港元)推出房屋基礎設施計劃(Housing Infrastructure Program)，為進行基建項目提供資金，藉此在合適地區興建價格合理的新房屋單位。

⁸¹ 請參閱 Australian Bureau of Statistics (2021)。

5.10 眾多樓市降溫措施之中，聯邦政府修訂資產增值稅規則，以及州政府提高海外投資者的印花稅和土地稅附加費，均有效遏抑海外投資者的投資需求。海外人士提出在新南威爾斯投資住宅物業的申請，並獲外來投資審批委員會批准的宗數，由 2016-2017 年度的 4 224 宗減至 2018-2019 年度的 1 337 宗。⁸² 同時，監管局就向投資者批出的按揭貸款及只付息按揭貸款設定有關上限後，為投資目的及向財務狀況較弱借款人批出的貸款，增長勢頭有所放緩。根據監管局有關按揭貸款的數字，⁸³ 向投資者新批出的按揭貸款佔總按揭貸款額的比例，由 2014 年 9 月的約 40% 降至 2018 年 9 月的約 30%。只付息貸款佔新造住宅按揭貸款總額的比例，亦由 2017 年年初的約 40% 降至 2018 年 9 月的約 20%。⁸⁴

5.11 增加房屋供應亦有助穩定新南威爾斯的物業市場。⁸⁵ 在 2015-2016 年度至 2019-2020 年度的 5 年間，悉尼的新屋落成量約為 182 000 個，遠高於上一個 5 年期的 100 000 個。⁸⁶ 新屋興建大增，主要受惠於住宅動工審批量創新高、經濟情況穩健及利率處於歷史低位的支持。

最新發展

5.12 據悉，澳洲住宅物業價格由 2019 年年中開始反彈，並一直保持升勢。在新南威爾斯，悉尼的物業價格指數在 2019 年第二季至 2021 年第一季期間急升 19.3%(見圖 3)，超過 8 個首府城市同期 16.2% 的平均物業價格指數的升幅。樓價最新一輪的升浪，主要由於按揭利率低企，加上監管局放寬貸款限制，有意置業人士被遏抑的需求得以釋放，可享用政府所提供自置物業優惠的首次置業人士尤其積極入市。

5.13 置業人士急於入市，⁸⁷ 當中尤以首次置業者為甚，他們希望趕及在樓價進一步上升之前，以吸引價格買入合適居所。首次置業人士更獲政府提供優惠，例如 (a) 購買政府所定樓價以下的

⁸² 請參閱 Foreign Investment Review Board (various years)。

⁸³ 請參閱 Australian Prudential Regulation Authority (2019)。

⁸⁴ 投資者貸款和只付息貸款的上限規定，分別於 2014 年 12 月和 2017 年 3 月出台。

⁸⁵ 請參閱 Propertyology (2019)。

⁸⁶ 請參閱 Data.NSW (2021) 及 NSW Department of Planning, Industry and Environment (2021)。

⁸⁷ 請參閱 Nine.com.au (2021)。

新物業或已建成物業，可享印花稅優惠；⁸⁸ 及(b)購買政府所定樓價以下的新物業或土地以興建新屋，可獲 1 萬澳元(59,300 港元)的首次置業補助(First Home Owner Grant)。⁸⁹

6. 結語

6.1 為穩定住宅物業市場，本研究所涵蓋的地方均採取相若的做法，以多管齊下的方式，透過：

- (a) **需求管理和打擊投機活動措施**，例如對物業持有人加重徵稅，特別是海外人士和持有多個物業的投資者，以及短期轉售物業並獲利的投資者；
- (b) **宏觀審慎監管工具**，例如就按揭成數和供款與入息比率設限，以調控信貸狀況及住戶槓桿水平；及/或
- (c) **供應層面政策**，例如增加土地和房屋供應，並對閒置土地及/或空置物業徵稅。

本文論述的各地方，往往會根據本身的房屋市場情況、金融體制和稅制，決定採取樓市降溫措施的範圍和深度。香港和選定海外地方採取的主要穩定樓市措施摘要載於**附錄**。

6.2 在香港，政府自 2009 年起實施的**需求管理和宏觀審慎監管措施**，有助遏止投機活動和外來需求。相關措施也在一定程度上抑制投資者的需求，特別是持有多個物業的投資者的需求。然而，低息環境和強勁需求繼續為市場帶來支持，而房屋供應緊張亦進一步帶動樓價上升。由於在供不應求情況下樓價升勢將必持續，社會上有呼聲要求政府加大力度**增加土地和房屋供應**，以抑制樓價持續上升之勢。

⁸⁸ 舉例而言，買家若在 2020 年 8 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日期間購入樓價少於 80 萬澳元(470 萬港元)的新住宅物業，或樓價少於 65 萬澳元(390 萬港元)的現有物業，可獲豁免繳納印花稅。

⁸⁹ 新南威爾斯政府早在 2000 年已向首次置業人士提供補助。此後，計劃的涵蓋範圍不時作出修改。2017 年 7 月推出的最新一期計劃，主要支援購買符合政府所定樓價門檻的新落成物業的首次置業人士。合資格申領首次置業補助金(First Home Owner Grant)的物業，須為由第三方興建且售價不得多於 60 萬澳元(360 萬港元)的新物業，或由買方自行興建且售價不得多於 75 萬澳元(440 萬港元)的物業。

6.3 在南韓，政府自 2017 年下半年起推出全面及針對性的**需求管理**和**宏觀審慎監管措施**，以穩定住宅物業市場。該等措施包括對出售、轉讓及持有住宅物業開徵懲罰性稅項，特別是針對持有多個物業的業主和投機活動頻繁的指定地區，並收緊有關物業貸款的規定。儘管該等市場降溫措施旨在遏抑投機活動和投資需求，但往往只能發揮短暫效用，因為主要市區地段的房屋供應似乎仍未足以應付用家需求。事實上，公眾對置業負擔不斷加重越發不滿，以致政府近期將政策重點由冷卻過熱樓市改為**大幅增加房屋供應**，務求從根源解決地產市場供求失衡的問題。這可從南韓政府將實施多項相關措施反映出來，包括放寬建築規例和為市區重建項目提供支援，藉以在 2025 年或之前，為全國提供 836 000 個新住宅單位。

6.4 在新南威爾斯，當局自 2017 年年中在聯邦和州層面推出的多項穩定樓市措施，有助於隨後兩年為過熱的樓市降溫。**措施以多管齊下的方式落實**，例如增加海外投資者的稅務負擔、收緊信貸(特別是向投資者及財務狀況較弱的借款人提供的貸款)，以及增加房屋供應。然而，近期在宏觀審慎監管措施放寬後樓價回升，加上政府提供鼓勵置業優惠刺激首次置業人士入市，這些發展均值得密切觀察。

立法會秘書處
資訊服務部
資料研究組
鄭慧明
2021 年 9 月 23 日
電話：2871 2122

資料摘要為立法會議員及立法會轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料摘要作為上述意見。資料摘要的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料摘要作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響。詳情請參閱刊載於立法會網站(www.legco.gov.hk)的責任聲明及版權告示。本期資料摘要的文件編號為 IN17/20-21。

香港、南韓和新南威爾斯⁽¹⁾的住宅物業市場降溫措施

| | 香港 | 南韓 | 新南威爾斯 |
|------------------|---|--|--|
| A. 背景資料 | | | |
| 人口 | <ul style="list-style-type: none"> 747 萬(截至 2020 年年底數字) | <ul style="list-style-type: none"> 5 170 萬(截至 2021 年 4 月數字，當中 50%居於首爾首都圈) | <ul style="list-style-type: none"> 817 萬(截至 2020 年年底數字，當中約 66%居於悉尼) |
| 住宅物業價格指數變動 | <ul style="list-style-type: none"> 由 2010 年第四季的 162.3 升至 2021 年第二季的 393.5 | <ul style="list-style-type: none"> 全國住宅物業價格指數由 2003 年 12 月的 68.1 升至 2021 年 6 月的 111.3(首爾則由 63.0 升至 113.9) | <ul style="list-style-type: none"> 悉尼住宅物業價格指數由 2010 年第一季的 98.9 升至 2021 年第一季的 183.1 |
| 置業負擔能力 | <ul style="list-style-type: none"> 以按揭供款佔住戶入息中位數計算，2010 年第四季的比率為 45%，於 2021 年第二季則達 75% | <ul style="list-style-type: none"> 以首爾中位數收入住戶購買中位數樓價物業的還款負擔計算，2016 年第四季的指數為 102.4，於 2021 年第一季則達 166.2 | <ul style="list-style-type: none"> 以悉尼樓價中位數與住戶每年收入中位數計算，2001 年的比例為 5.8，於 2017 年則達 8.4 |
| B. 需求管理措施 | | | |
| 遏抑短期投機活動的稅務措施 | <ul style="list-style-type: none"> 在 2010 年 11 月開徵額外印花稅 | <ul style="list-style-type: none"> 對業主持貨少於指明限期的物業，調高資產增值稅稅率 持有多個物業的業主若出售位於指定地區的物業，須繳納資產增值稅附加費 | <ul style="list-style-type: none"> 不適用 |
| 遏止外來需求的稅務措施 | <ul style="list-style-type: none"> 在 2012 年 10 月開徵買家印花稅 | <ul style="list-style-type: none"> 不適用 | <ul style="list-style-type: none"> 撤銷海外業主主要居所的資產增值稅豁免 調高海外業主的資產增值稅預扣稅率 調高適用於海外投資者的印花稅附加費和土地稅附加費(州層面的稅務措施) |

註：(1) 除另有指明外，全部均為聯邦措施。

香港、南韓和新南威爾斯的住宅物業市場降溫措施

| | 香港 | 南韓 | 新南威爾斯 |
|----------------------|--|--|--|
| B. 需求管理措施(續) | | | |
| 對售予海外人士的物業數目設限 | <ul style="list-style-type: none"> 不適用 | <ul style="list-style-type: none"> 不適用 | <ul style="list-style-type: none"> 就提供不少於 50 套公寓的新發展項目，規定海外人士的業權上限為 50% |
| 遏抑持有多個物業的業主投資需求的稅務措施 | <ul style="list-style-type: none"> 在 2013 年 2 月開徵雙倍從價印花稅，並在 2016 年 11 月開徵新住宅印花稅取而代之 | <ul style="list-style-type: none"> 調高地方購置稅稅率 調高綜合不動產持有稅稅率 規定持有多個物業的業主須繳納地方財產稅，即使他們已將物業轉予受託人 | <ul style="list-style-type: none"> 不適用 |
| C. 宏觀審慎監管措施 | | | |
| 收緊貸款規定 | <ul style="list-style-type: none"> 降低按揭成數和供款與入息比率的上限 將審慎監管目標由豪宅擴展至投資物業 | <ul style="list-style-type: none"> 通過逐步降低按揭成數和償債額與收入比率，收緊對指定地區物業的貸款 禁止向在指定地區購買第二套住房的買家提供按揭貸款 限制持有多個物業的業主以傳賞金作為貸款抵押品 | <ul style="list-style-type: none"> 設定向投資者提供的物業按揭貸款每年增長率上限為 10% 限制新批出的只付息按揭貸款，不得多於新造住宅按揭貸款總額的 30% |

香港、南韓和新南威爾斯的住宅物業市場降溫措施

| | 香港 | 南韓 | 新南威爾斯 |
|---------------------|---|--|--|
| D. 供應層面措施 | | | |
| 增加房屋供應 | <ul style="list-style-type: none"> 更新《長遠房屋策略》，訂定逐年延展的 10 年房屋供應目標。 | <ul style="list-style-type: none"> 訂下進取目標，即在 2025 年或之前，確保有足夠土地供應興建約 836 000 間新住房(首爾佔 323 000 間) | <ul style="list-style-type: none"> 州層面透過各種措施增加房屋供應，例如加快新發展項目的審批過程，並提供撥款以發展基礎設施 |
| E. 其他措施 | | | |
| 為新物業設定樓價上限 | <ul style="list-style-type: none"> 不適用 | <ul style="list-style-type: none"> 在 2020 年年中，對私人發展商在指定地區的新落成公寓設定物業預售價格上限 | <ul style="list-style-type: none"> 不適用 |
| F. 樓市降溫措施的成果 | | | |
| 對樓價的影響 | <ul style="list-style-type: none"> 自 2010 年起推出的需求管理措施，有助遏止投機活動及非本地人入市，並在一定程度上抑制投資需求。然而，利率持續低企，加上供求失衡，樓價上升仍將持續。 | <ul style="list-style-type: none"> 即使政府在過去 4 年致力採取措施冷卻樓市，但卻未能阻止過熱的房地產市道繼續升溫。 由於公眾對置業負擔不斷加重感到不滿，政府最近施政重點由冷卻過熱樓市轉為大規模增加房屋供應。 | <ul style="list-style-type: none"> 悉尼的住宅物業價格指數由 2017 年第二季的高峰回落，截至 2019 年第二季累計下跌 13.1%。 由於利率低企、宏觀審慎監管措施有所放寬，加上用家需求強勁(尤其是首次置業人士積極入市)，住宅物業價格在 2019 年年中出現反彈。 |

參考資料

香港

1. Census and Statistics Department. (2021) *Households – Tables*. Available from: <https://www.censtatd.gov.hk/en/scode500.html> [Accessed September 2021].
2. Government of the Hong Kong Special Administrative Region. (2018a) *Press Releases – LCQ5: Proposal to Assist Local Residents to Acquire Properties by Levying New Taxes*. 23 May. Available from: <https://www.info.gov.hk/gia/general/201805/23/P2018052300626.htm> [Accessed September 2021].
3. Government of the Hong Kong Special Administrative Region. (2018b) *Press Releases – LCQ19: Various Demand-side Management Measures for the Property Market*. 21 November. Available from: <https://www.info.gov.hk/gia/general/201811/21/P2018112100459.htm> [Accessed September 2021].
4. Government of the Hong Kong Special Administrative Region. (2020) *Press Releases – Government Decides to Withdraw Bills for Introducing Special Rates on Unsold First-hand Units and Franchised Taxis*. 19 October. Available from: <https://www.info.gov.hk/gia/general/202010/19/P2020101900708.htm?fontSize=1> [Accessed September 2021].
5. Government of the Hong Kong Special Administrative Region. (2021) *Archive of Economic Report*. Available from: <https://www.hkeconomy.gov.hk/en/situation/report/index.htm> [Accessed September 2021].
6. Hong Kong Housing Authority. (2021) *Publication Archive*. Available from: <https://www.housingauthority.gov.hk/en/about-us/publications-and-statistics/publication-archive/index.html> [Accessed September 2021].
7. Hong Kong Housing Society. (2021) *Statistics – Flat Construction and Production*. Available from: <https://www.hkhs.com/en/statistics/statistics/type/flat/programme/production#> [Accessed September 2021].

8. Hong Kong Monetary Authority. (2020) *Prudential Measures for Mortgage Loans on Non-residential Properties*. Available from: <https://www.hkma.gov.hk/media/eng/doc/key-information/guidelines-and-circular/2020/20200819e1.pdf> [Accessed September 2021].
9. Legislative Council Secretariat. (2019) *Background Brief on Introduction of "Special Rates" on Vacant First-hand Private Residential Units by Amending the Rating Ordinance (Cap. 116)*. LC Paper No. CB(1)771/18-19(04). Available from: <https://www.legco.gov.hk/yr18-19/english/panels/hg/papers/hg20190401cb1-771-4-e.pdf> [Accessed September 2021].
10. Legislative Council Secretariat. (2021) *Capital Gains Tax to Curb Property Speculation in Selected Places*. LC Paper No. RT10/20-21. Available from: <https://www.legco.gov.hk/research-publications/english/2021rt10-capital-gains-tax-to-curb-property-speculation-in-selected-places-20210518-e.pdf> [Accessed September 2021].
11. *Minutes of Joint Meeting of the Panel on Housing and Panel on Welfare Services*. (2018) 4 June. LC Paper No. CB(1)1413/17-18. Available from: <https://www.legco.gov.hk/yr17-18/english/panels/ws/minutes/hgws20180604.pdf> [Accessed September 2021].
12. *Minutes of Meeting of the Panel on Housing*. (2018) 5 November. LC Paper No. CB(1)400/18-19. Available from: <https://www.legco.gov.hk/yr18-19/english/panels/hg/minutes/hg20181105.pdf> [Accessed September 2021].
13. *Minutes of Meeting of the Panel on Housing*. (2019) 1 April. LC Paper No. CB(1)1255/18-19. Available from: <https://www.legco.gov.hk/yr18-19/english/panels/hg/minutes/hg20190401.pdf> [Accessed September 2021].
14. Rating and Valuation Department. (2021) *Property Market Statistics*. Available from: https://www.rvd.gov.hk/en/property_market_statistics/index.html [Accessed September 2021].
15. *The 2021-22 Budget*. (2021) Available from: <https://www.budget.gov.hk/2021/eng/speech.html> [Accessed September 2021].
16. The Land Registry. (2021) *Statistics*. Available from: <https://www.landreg.gov.hk/en/monthly/agreement.htm> [Accessed September 2021].

17. Transport and Housing Bureau. (2019) *Introduction of "Special Rates" on Vacant First-Hand Private Residential Units*. Paper submitted to the Panel on Housing of the Legislative Council for discussion on 1 April 2019. LC Paper No. CB(1)771/18-19(03). Available from: <https://www.legco.gov.hk/yr18-19/english/panels/hg/papers/hg20190401cb1-771-3-e.pdf> [Accessed September 2021].
18. Transport and Housing Bureau. (2020) *The Long Term Housing Strategy*. Available from: <https://www.thb.gov.hk/eng/policy/housing/policy/lths/index.htm> [Accessed September 2021].
19. 《東方日報》：政黨促引入土地閒置稅 收回棕地建公營屋，2019年9月21日，網址：https://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20190921/00176_025.html [於 2021 年 9 月登入]。

南韓

20. Financial Services Commission. (2018) *Financial Measures to Stabilize Housing Prices*. Available from: <https://www.fsc.go.kr/eng/pr010101/22189> [Accessed September 2021].
21. Financial Services Commission. (2019) *FSC Chairman Discusses Government Plans to Curb Overheating in Housing Prices*. Available from: <https://www.fsc.go.kr/eng/pr010101/22274?srchCtgr=&curPage=&srchKey=cn&srchText=LTV%20ratio&srchBeginDt=&srchEndDt=> [Accessed September 2021].
22. Jones, R. S. (2020) *Policies to Stabilize Housing Prices in Korea*. Available from: <https://keia.org/the-peninsula/policies-to-stabilize-housing-prices-in-korea/> [Accessed September 2021].
23. KAB Real Estate Research Institute. (2020) *정기간행물 시장분석보고서 (Periodical – Market Analysis Report)*. Available from: <http://www.kab.co.kr/kab/research/research/03periodical05List.jsp> [Accessed September 2021].

24. KBS World. (2020) *S. Korea Revives Price Cap System for Privately Built Apartments*. 29 July. Available from: https://world.kbs.co.kr/service/news_view.htm?lang=e&Seq_Code=155184 [Accessed September 2021].
25. Korea Appraisal Board. (2018) *Land Price Assessment System for Urban Development of Korea*. Available from: [https://www.gfdrr.org/sites/default/files/D3_CaseStudy13_20180712\(final\)Land_Price_assessment_System_for_Urban_Development_of_Korea\(Bangkok_WB\)_MiOak.original.1531388510.pdf](https://www.gfdrr.org/sites/default/files/D3_CaseStudy13_20180712(final)Land_Price_assessment_System_for_Urban_Development_of_Korea(Bangkok_WB)_MiOak.original.1531388510.pdf) [Accessed September 2021].
26. Korea Housing Finance Corporation. (2021) *Housing Finance Index*. Available from: https://www.hf.go.kr/research/portal/theme/indexStatEngPage.do;jsessionid=NCoA6P0uQw4SaPs4jCD1gS0PkKJF5kkEFhcco126nWar31l0UOkV1xDPLgZChNV.hopmwa01_servlet_engine6#none [Accessed September 2021].
27. Korea Real Estate Board. (2021) *Real Estate Statistical Information*. Available from: <https://www.r-one.co.kr/rone/resis/common/main/main.do> [Accessed September 2021].
28. *Korean Statistical Information Service*. (2021) Available from: <https://kosis.kr/eng/> [Accessed September 2021].
29. Ministry of Culture, Sports and Tourism. (2021) *부동산 정책 (Real Estate Policy)*. Available from: <https://www.korea.kr/special/policyCurationView.do?newsId=148865571> [Accessed September 2021].
30. Ministry of Economy and Finance. (2020a) *A Guide to Korean Taxation 2020*. Available from: <https://english.moef.go.kr/pf/selectTbPolicyFocusList.do> [Accessed September 2021].
31. Ministry of Economy and Finance. (2020b) *주택시장 안정 보완대책 (Complementary Measures to Stabilize the Housing Market)*. Available from: https://www.moef.go.kr/com/synap/synapView.do?atchFileId=ATC_H_00000000014723&fileSn=2 [Accessed September 2021].
32. Ministry of Land, Infrastructure and Transport. (2021) *주택공급 확대-기본방향 및 추진전략 (Expansion of Housing Supply – Basic Direction and Promotion Strategy)*. Available from: http://www.molit.go.kr/policy/capital/cap_1_01.jsp [Accessed September 2021].

33. Park, W. (2020) *The Challenges Facing South Korea's Real Estate Policy*. Available from: http://www.keaf.org/book/EAF_Policy_Debate_The_Challenges_Facing_South_Koreas_Real_Estate_Policy?ckattempt=1 [Accessed September 2021].
34. Shin, H. S. and Yi, H. C. (2019) *The Korean Housing Market: Its Characteristics and Policy Responses*. Available from: https://link.springer.com/content/pdf/10.1007%2F978-3-030-11674-3_16.pdf [Accessed September 2021].
35. The Korea Herald. (2021) *Concerns over Real Estate Speculation Rise in S. Korea*. 6 June. Available from: <http://www.koreaherald.com/view.php?ud=20210606000161> [Accessed September 2021].
36. The Korea Times. (2020) *Gov't Under Fire for Attempt to Modify 'Jeonse' Statistics*. 21 August. Available from: https://www.koreatimes.co.kr/www/biz/2020/12/367_294745.html [Accessed September 2021].
37. The Phnom Penh Post. (2020) *South Korean Housing Price Rally Likely to Extend into 2021*. 30 December. Available from: <https://www.phnompenhpost.com/post-property/south-korean-housing-price-rally-likely-extend-2021> [Accessed September 2021].
38. Yonhap News Agency. (2019) *(4th LD) Seoul Warns of Additional Measures to Curb Home Prices*. 16 December. Available from: <https://en.yna.co.kr/view/AEN20191216006255320> [Accessed September 2021].
39. Yonhap News Agency. (2021) *Home Prices Rise at Fastest Rate in 9 years in 2020*. 5 January. Available from: <https://en.yna.co.kr/view/AEN20210105006900320> [Accessed September 2021].
40. Yonsei Annals. (2020) *Overview of the Housing Subscription System in Korea*. Available from: <http://annals.yonsei.ac.kr/news/articleView.html?idxno=10174> [Accessed September 2021].

新南威爾斯

41. ABC News. (2021) *House Price, Mortgage Debt Surge No Cause for 'Immediate Alarm', says APRA*. 30 March. Available from: <https://www.abc.net.au/news/2021-03-30/surging-property-prices-mortgage-debt-no-cause-for-alarm/100037672> [Accessed September 2021].

42. ANZ and CoreLogic. (2019) *Housing Affordability Report – June Quarter 2019*. Available from: <https://news.anz.com/content/dam/bluenotes/images/articles/2019/November/ANZ-Housing-Affordability-report-Nov2019.pdf> [Accessed September 2021].
43. Aussie. (2020) *25 Years of Housing Trends*. Available from: https://www.aussie.com.au/content/dam/aussie/images/general/rebrand-2020/property-report-graphs/aussie_25_years_report.pdf [Accessed September 2021].
44. Australian Bureau of Statistics. (2021) *Residential Property Price Indexes: Eight Capital Cities*. Available from: <https://www.abs.gov.au/statistics/economy/price-indexes-and-inflation/residential-property-price-indexes-eight-capital-cities/latest-release> [Accessed September 2021].
45. Australian Prudential Regulation Authority. (2014) *Reinforcing Sound Residential Mortgage Lending Practices*. Available from: <https://www.apra.gov.au/sites/default/files/141209-Letter-to-ADIs-reinforcing-sound-residential-mortgage-lending-practices.pdf> [Accessed September 2021].
46. Australian Prudential Regulation Authority. (2017) *Further Measures to Reinforce Sound Residential Mortgage Lending Practices*. Available from: <https://www.apra.gov.au/sites/default/files/Further-measures-to-reinforce-sound-residential-mortgage-lending-practices.pdf> [Accessed September 2021].
47. Australian Prudential Regulation Authority. (2019) *Review of APRA's Prudential Measures for Residential Mortgage Lending Risks*. Available from: https://www.apra.gov.au/sites/default/files/review_of_apras_prudential_measures_for_residential_mortgage_lending_risks_-_january_2019.pdf [Accessed September 2021].
48. Australian Taxation Office. (2021a) *Capital Gains Tax Changes for Foreign Investors*. Available from: <https://www.ato.gov.au/general/new-legislation/in-detail/direct-taxes/income-tax-on-capital-gains/capital-gains-tax-changes-for-foreign-investors/> [Accessed September 2021].

49. Australian Taxation Office. (2021b) *CGT Discount for Affordable Housing*. Available from: <https://www.ato.gov.au/Individuals/Capital-gains-tax/Property-and-capital-gains-tax/CGT-discount-for-affordable-housing/> [Accessed September 2021].
50. Australian Taxation Office. (2021c) *Vacancy Fee for Foreign Owners*. Available from: <https://www.ato.gov.au/General/Foreign-investment-in-Australia/Vacancy-fee-for-foreign-owners/> [Accessed September 2021].
51. CoreLogic. (2017) *Perceptions of Housing Affordability Report 2017*. Available from: https://www.corelogic.com.au/resources/pdf/reports/housing%2Daffordability/2017%2D05%2DCoreLogicHousingAffordabilityReport_May2017.pdf [Accessed September 2021].
52. Data.NSW. (2021) *Greater Sydney Regional Housing Activity*. Available from: https://data.nsw.gov.au/data/dataset/sydney%2Dregion%2Ddwellings/resource/058e4f0b%2D06b8%2D4ab0%2Da444%2D6fe65c23e4f6?inner_span=True [Accessed September 2021].
53. Foreign Investment Review Board. (various years) *Foreign Investment Review Board – Annual Report*. Available from: <https://firb.gov.au/about-firb/publications> [Accessed September 2021].
54. Nine.com.au. (2021) *Sydney Property Prices Hit All-time High on Back of Housing Boom*. 11 March. Available from: <https://www.9news.com.au/national/sydney-property-values-hit-record-highs-on-fomo-boom/f9a0e051-67a2-4508-a184-3e60977ec100> [Accessed September 2021].
55. NSW Department of Planning, Industry and Environment. (2021) *Sydney Housing Supply Forecast*. Available from: <https://www.planning.nsw.gov.au/Research-and-Demography/Sydney-Housing-Supply-Forecast> [Accessed September 2021].
56. NSW Government. (2017a) *A Fair Go for First Home Buyers – A Plan to Improve Housing Affordability*. Available from: <https://www.planning.nsw.gov.au/~/media/files/dpe/media-releases/2017/june/01062016-a-fair-go-for-first-home-buyers-a-plan-to-improve-housing-affordability.ashx> [Accessed September 2021].

57. NSW Government. (2017b) *Comprehensive Package to Support First Homebuyers*. Available from: <https://www.nsw.gov.au/media-releases/comprehensive-package-to-support-first-homebuyers> [Accessed September 2021].
58. NSW Government. (2019) *First Homebuyer Bonanza! Stamp Duty Savings Top \$1 billion*. Available from: <https://www.nsw.gov.au/media-releases/first-homebuyer-bonanza-stamp-duty-savings-top-1-billion> [Accessed September 2021].
59. NSW Government. (2021) *First Home Buyer Grants and Assistance*. Available from: <https://www.nsw.gov.au/living-nsw/housing-and-property/first-home-buyer-grants-and-assistance> [Accessed September 2021].
60. Parliament of Australia. (2008) *A Good House is Hard to Find: Housing Affordability in Australia*. Available from: https://web.archive.org/web/20110313100635/http://www.aph.gov.au/senate/committee/hsaf_ctte/report/index.htm [Accessed September 2021].
61. Parliament of New South Wales. (2014) *House Prices, Ownership and Affordability: Trends in New South Wales*. Available from: <https://www.parliament.nsw.gov.au/researchpapers/Pages/house-prices-ownership-and-affordability-trends-.aspx> [Accessed September 2021].
62. Propertyology. (2019) *Everyone can Learn from Sydney's 30-year Property Market History*. Available from: <https://www.propertyology.com.au/everyone-can-learn-from-sydneys-30-year-property-market-history/> [Accessed September 2021].
63. Reserve Bank of Australia. (2015) *Long-run Trends in Housing Price Growth*. Available from: <https://www.rba.gov.au/publications/bulletin/2015/sep/pdf/bu-0915-3.pdf> [Accessed September 2021].
64. Reserve Bank of Australia. (2018) *Assessing the Effects of Housing Lending Policy Measures*. Available from: <https://www.rba.gov.au/publications/fsr/2018/oct/assessing-effects-housing-lending-policy-measures.html> [Accessed September 2021].

65. Revenue NSW. (2021) *Taxes, Duties, Levies and Royalties*. Available from: <https://www.revenue.nsw.gov.au/taxes-duties-levies-royalties> [Accessed September 2021].
66. The Guardian. (2019) *Australian House Prices Falling at Fastest Rate in a Decade*. 2 January. Available from: <https://www.theguardian.com/australia-news/2019/jan/02/australian-house-prices-falling-at-fastest-rate-in-a-decade-data-shows> [Accessed September 2021].

其他

67. 7News.com.au. (2021) *Why Home Prices are Skyrocketing around the World, Causing Buyers to Panic*. 15 May. Available from: <https://7news.com.au/business/why-home-prices-are-skyrocketing-around-the-world-causing-buyers-to-panic-c-2836645> [Accessed September 2021].
68. Bank for International Settlements. (2020) *CGFS Papers No 64 – Property Price Dynamics: Domestic and International Drivers*. Available from: <https://www.bis.org/publ/cgfs64.pdf> [Accessed September 2021].
69. Citizens Information of Ireland. (2019) *Vacant Sites*. Available from: https://www.citizensinformation.ie/en/environment/buildings_and_structures/vacant_sites.html# [Accessed September 2021].
70. Daily Hive. (2021) *BC's Speculation Tax Catalyzing more Rental Housing, Raises \$88 million*. 13 January. Available from: <https://dailyhive.com/vancouver/bc-speculation-vacancy-tax-impact-2019> [Accessed September 2021].
71. He, D. et al. (2016) *Macroprudential Measures for Addressing Housing Sector Risks*. Available from: <https://www.bis.org/publ/bppdf/bispap86p.pdf> [Accessed September 2021].
72. Hong Kong Economic Journal. (2018) *Shenzhen Unveils Drastic Housing Reform*. Available from: <https://www.ejinsight.com/eji/article/id/1866646/20180615-shenzhen-unveils-drastic-housing-reform> [Accessed September 2021].

73. Insider. (2021) *Global Housing Prices Surge the Most since 2006 as the Market Shows Signs of Overheating*. 4 June. Available from: <https://www.businessinsider.com/housing-market-global-prices-soar-overheating-residential-construction-knight-frank-2021-6> [Accessed September 2021].
74. Interest.co.nz. (2020) *Efficacy of Using Tax to Deter Property Speculation Up in the Air; Meanwhile National Campaigns on Reducing Bright-line Test Back to Two Years*. Available from: <https://www.interest.co.nz/property/107219/efficacy-using-tax-deter-property-speculation-air-meanwhile-national-campaigns> [Accessed September 2021].
75. International Monetary Fund. (2014) *Housing Markets, Financial Stability and the Economy*. Available from: <https://www.imf.org/en/News/Articles/2015/09/28/04/53/sp060514> [Accessed September 2021].
76. New Zealand Labour Party. (2021) *The Next Steps in Labour's Housing Plan*. Available from: <https://www.labour.org.nz/news-housing-2021-next-steps> [Accessed September 2021].
77. New Zealand Treasury. (2021) *Tax, Housing and RBNZ Information Release*. Available from: <https://www.treasury.govt.nz/sites/default/files/2021-04/tax-housing-4417128.pdf> [Accessed September 2021].
78. Organisation for Economic Co-operation and Development. (2021) *National and Regional House Price Indices – Complete Database*. Available from: https://stats.oecd.org/BrandedView.aspx?oecd_bv_id=mei-data-en&doi=2dc6f1df-en [Accessed September 2021].
79. Raidió Teilifís Éireann. (2021) *Why Have so Few Local Authorities Imposed the Vacant Site Levy?* 13 May. Available from: <https://www.rte.ie/news/analysis-and-comment/2019/0118/1024157-vacant-site-levy/> [Accessed September 2021].
80. Reuters. (2021) *China's New Home Price Growth Stabilises in May amid Raft of Cooling Measures*. 17 June. Available from: <https://www.reuters.com/world/china/chinas-new-home-price-growth-stabilises-may-amid-raft-cooling-measures-2021-06-17/> [Accessed September 2021].

81. South China Morning Post. (2021a) *Bad News for Shenzhen Housing Speculators as Officials Steer Home Prices below Market Levels*. 24 February. Available from: <https://www.scmp.com/business/article/3122779/bad-news-shenzhen-housing-speculators-officials-steer-home-prices-below> [Accessed September 2021].
82. South China Morning Post. (2021b) *Shenzhen Announces Ban, Penalty on Property Cheats as Homebuyers Try New Tricks to Profit from Red-hot Market*. 24 January. Available from: <https://www.scmp.com/business/article/3119028/shenzhen-announces-ban-penalty-property-cheats-homebuyers-try-new-tricks> [Accessed September 2021].
83. The Wall Street Journal. (2021) *China Puts a Roof on Housing Prices to Contain a Red Hot Property Market*. 9 June. Available from: <https://www.wsj.com/articles/china-tests-out-intervening-in-housing-market-to-tame-prices-11623161379> [Accessed September 2021].
84. Western Investor. (2021) *Speculation Tax a Failure, Critics Contend*. Available from: <https://www.westerninvestor.com/british-columbia/speculation-tax-a-failure-critics-contend-3832705> [Accessed September 2021].
85. 《央視網》：深圳半年內 9 次調控樓市 今年市場將進入穩定期，2021 年 2 月 15 日，網址：<https://news.cctv.com/2021/02/15/ARTIqocxVqgwtZF6hKqnn5YN210215.shtml> [於 2021 年 9 月登入]。