

## 「額外印花稅」意見書 – 切莫好心做壞事

政府推出「額外印花稅」，本公司是支持的。雖然此項措施會減少物業交投，影響本公司的佣金收入，但若能對樓市長遠健康發展有利及整體社會有益，作為社會的一份子，應該支持。

此項措施已經實行超過一個月，綜合各區的情況，反應大致上都頗一致。短線炒家退出市場，長線投資者減少入市，用家則影響不大，仍然會因心頭好而高價入市，成交量因而減少了。在用家比例較高的市場，成交量下跌了 20-30%，在投機或投資者較活躍的市場，成交量下跌了 40-50%不等。如果政府只以遏抑投機活動為今次措施成功與否的量度標準，可算空前成功。基本上「額外厘印費」已經趕絕了短線炒家。

不過，樓價在各區均沒有顯著下跌的趨勢，反而樓價在少部份業主急售套現之後，已經平定下來，現在買家在市場已經很難找到比市價平 5%的樓盤。不但如此，根據筆者在市場跟不少投資者接觸，他們大部份固然已經停此買入單位，亦同時停止出售手頭上的存貨。投資者一般認為，舊的存貨不需付「額外厘印費」可隨時因市場變化而出售。相反，新買入的樓盤則受到新措施影響而受縛 2 年。「一動不如一靜」，與其一賣一買失去靈活性，不如持有或租出舊的存貨算了。

筆者預期在兩三個月後，市場上可供用售的樓盤因投資者及投機者退出市場而大量減少。如果當時的金融市場客觀形勢不變，用家仍然會受到低息及高通脹預期而入市，樓價只會繼續上升。如果情況真的一如筆者所料，政府又會否「果斷地推出更嚴厲的措施」去回應樓價繼續上升的現象？正如曾司長所言，今次措施是「非常時期的非常措施」，曾司長一定明白非常措施一定有非常後果。正如「額外厘印費」在樓價下跌時都增加資產下跌的殺傷力。

政府應該明白樓價在趕絕炒家之後仍然繼續上升，是完全受客觀金融市場影響，並非由投機炒賣引致。投機炒賣是樓價上升後的結果，而並非主因。任何更嚴厲的措施也只能收一時之效，正如曾司長所言，金融市場「這種不正常的環境，不可能長期持續，一旦利率回升，資金大量流走，就會令資產價格逆轉。」政府一旦未能應金融市場的變化，撤回行政措施，對社會造成的傷害可能比「八萬五」更甚。

建議政府多利用此措施為樓市帶來的冷靜期，著眼從供應著手，更應進一步優化「置安心」計劃，令準買家真正安心置業，才是解決問題根本之道。

李峻銘 – 主席及行政總裁

世紀 21 奇豐物業顧問行