

地產代理聯會
PROPERTY AGENCIES ASSOCIATION

九龍尖沙咀金巴利道25號長利商業大廈9字樓901室
Rm.901,9/f,Cheung Lee Comm. Bldg.25 Kimberley Rd.Tsim Sha Tsui Kln.

Tel: (852) 2368 2438 Fax: (852) 2368 4690

Website: www.paa.com.hk

意見書

**再次向立法會就政府的「遏抑樓市炒風新措施」推出後情況
「地產代理聯會」的回應及建議**

23/3/2011

一. 新措施不能對症下藥，治標不治本，是錯誤的措施

1. 政府為遏抑樓市熾熱的炒風、壓制過高的樓價、減低資產泡沫的危機等的政策目的，於2010年11月19日宣佈推出三項新措施：包括以三級制徵收「額外印花稅」、收緊按揭成數及全面禁止延交印花稅。本會認為政府的政策目的是正確的，但新推出的措施不能對症下藥，治標不治本。
2. 「抑制樓市炒風」三項新措施甫推出後，立竿見影，市場立刻轉淡靜，短期的炒賣即時收斂。但樓價祇是短時間輕微下調了一些後，很快便調頭向上大幅回升，正好證明新措施造成反效果，是錯誤的措施。
3. 其實地產界及學者多年來已指出，新建成樓宇的單位供應不足，未能配合香港經濟發展的需要。故此在供求失衡、及眾多刺激「資產增值」包括低息、港元貶值、置業保值及熱錢流入等多項因素情況下，令樓價節節上升，而「炒風」祇是衍生的投機行為，並非樓價大升的主因。
4. 「額外印花稅」及收緊按揭成數都是錯誤的措施，長遠會影響香港整體樓市的健康發展。
5. 錯誤的措施使到市場減少住宅單位的供應，繼而造成樓價被推到更高，經本會分析後其因素有如下各點：
 - 5.1 「額外印花稅」措施推出後，買入住宅物業（包括一手及二手市場的物業）的業主都不會在兩年內出售其物業，避免需要繳納高昂的「額外印花稅」稅款；

- 5.2 收緊按揭成數新措施，使到有意換樓的業主，恐慌因簽約買入新的物業，而未賣出舊的物業，同時持有兩項物業，在新措施的限制下得不到銀行足夠的按揭貸款，因而取消換樓計劃，不將物業單位放售；
- 5.3 現時持有物業的業主，因見市場出售單位減少，甚至缺乏同類單位出售，業主更加愛惜其物業，很多都不願出售轉為出租，就是願出售其物業的業主都會以高過市場價格出售，造成樓價被推到更高，因此，近期市場頻頻錄得多個熱門樓盤屢創新高價成交。
6. 「額外印花稅」新措施推出已經超過四個多月，但依然對市場造成混亂，現時還有很多市民不清楚新措施情況，包括有如下各項：
- 6.1 是買方或賣方那一方負責繳納「額外印花稅」的稅項？
- 6.2 三級制徵收「額外印花稅」的界定時期？每級應要徵收的稅款及徵收比率？稅項以那個樓價徵收？
- 6.3 是以簽署臨時買賣合約、或是簽署正式買賣合約，作為徵收稅項的界定日期？
- 6.4 是 2010 年 11 月 20 日、或追溯至推出措施前十四天內簽署了臨時買賣合約的日期，作為正式實施日期？
- 6.5 正式實施日期，買入物業何時才足夠兩年限期，是買入簽署臨時買賣合約、或是簽署正式買賣合約的日期起開始計算？

二. 「地產代理聯會」的回應及意見

政府遏抑樓市熾熱的炒風、壓制過高的樓價、減低資產泡沫的危機等的政策目的，業界都是認同及支持的。但新推出的措施不能對症下藥，更是治標不治本，造成反效果，新措施推出後，樓價不跌反升，正好證明措施是錯誤的。因此，「地產代理聯會」就政府的「遏抑樓市炒風新措施」推出後情況，再次向立法會提交有關的《意見書》，提出本會及業界的意見如下：

1. 增加土地供應始為解決現時供求失衡的問題，政府應定期推出適量的土地拍賣，使到市場上有更多單位供應，以滿足社會的需要；
2. 增多興建公屋及重建居屋，提供更多廉價單位，給予有需要基層市民租住及購買；

3. 繼續推出限呎樓土地拍賣或招標，讓市場興建更多中小單位，給予有需要置業的市民購買；
4. 繼續活化居屋二手市場，使到更快及更多二手居屋單位，可以提供給市民即時購買；
5. 重新推出首次置業貸款計劃，協助有需要置業的市民，購買 300 萬元以下的物業；
6. 政府應制定五年至十年的長遠房屋政策，目標為解決市民的住屋需要、及兼顧市民投資保值置業問題；
7. 政府應制定豁免繳納「額外印花稅」的上訴機制，為新措施推出後產生的問題，給予受到問題影響的市民有上訴的機會；
8. 政府應研究更有效的措施，取締「額外印花稅」及收緊按揭成數等錯誤的措施。

籲請政府及立法會議員慎重考慮我們的意見！

地產代理聯會
主席 郭德亮 謹呈
2011 年 3 月 23 日