

<<2013 年印花稅(修訂)條例草案>>意見書

政府為平息一部份埋怨樓價高，上唔到車，買唔到樓之市民的聲音，實施一連串壓抑樓價之措施，但歸根究底，究竟係什麼原因令致樓價高企呢？係聯繫匯率引致港息長期處於低位，抑或係新落成樓宇不足，又抑或係全球量化寬鬆引致港紙貶值，甚或係炒家進軍香港樓市，炒起咗樓價？

政府呢兩、三年實施咗幾個壓抑措施，不離限制短期轉售、加重買賣成本，但都係治標不治本之方法，有違以往香港一貫自由經商，簡單稅務之美譽，長久必窒礙香港經濟發展。

「多提供地皮」是普遍各界人仕所提出之方案，最近幾個中標或即將截標之地皮，普遍呎價不低，將軍澳區連續兩幅地皮都四仟幾接近五仟成交，啟德港人港地，市場估值二仟八至六千不等；其實，香港政府一向都持高地價政策，我同意地皮係屬全港市民所有，不應賤賣，以致減低港府收入，故多提供地皮，讓市場以供求比例來調節地價、樓價是主要的解決方案之一。

再談一下各種措施對市場產生之負面影響：

限制樓花轉售，好多人於購買了遠期樓花，而又選擇了建築期付款，如於成交收樓前遇上經濟問題而無法上會時，又沒法轉售，則可能引致撻訂收場，更有可能被發展商追收差價。

DSD，即新印花稅在市場上竟引致意想不到的倫理、親情關係出現矛盾，我見過兩個準備結婚男女，兩人均沒有擁有物業，為避免將來有機會買第二套房時需繳交新稅，故在考慮購買首間物業時用邊一個名作註冊業主時發生激烈爭論，差點弄致婚都結唔成；亦有兩父子因父親已有物業，想與兒子聯名助他置業，此種做法過往十分普遍，父母想助子女置物，但又怕兒女婚後受另一半唆擺奪產，故此聯名置業，但現時要比新稅，所以有好多長輩打消這個念頭；政府是否可考慮聯名購買，以份數來徵收印花稅呢？

香港作為一個國際大都會，實施了 BSD 及 DSD 稅制確實對境外想進入香港自置物業作為總部或分公司辦事處，甚或想購買住宅物業作員工宿舍之企業造成不公平對待，試想想假設有一間茶餐廳為避免太多遊客外國人入來光顧，影响本地人光顧，將所有食品一律加價 15%，埋單時能出示本港永久居民身份証可以減收 15%，外地人則照價，你可以話外地人可以選擇

去第二間光顧，但這間餐廳聲譽唔多唔少，一定有影響。政府可否考慮不論以公司或私人名義購買不論住宅或非住宅均可享有退半印花稅及全退買家印花稅之優惠，如果新購入之物業在三至五年內沒有轉售則符合資格。

SSD 特別印花稅應即時廢除，兩次分別於一零及一式年推出之特別印花稅，成效均已好明顯只會令致市場盤源減少，出現求過於供現象，不但壓抑唔到樓價，更令樓價進一步上升；還有，賺錢並非賣樓之唯一原因，業主賣樓可能因為太太懷孕，想換大些少地方；可能因為工作調遷，要換區居住；可能因為經濟出現問題，要賣樓套現；可能因為家人離世，要搬離傷心地；千百個理由要賣樓，而政府只因為一個理由，驚有人炒賣，賺了錢推高樓價而去打壓；這個諺法，與我們保安局黎局長早前話強姦數字上升涉及醉酒女性，「呼籲」年輕女仕們不要飲太多酒，好似飲少些酒就不會有咁多強案，女人飲酒變成主因，本末倒置，惹人笑話。

若政府一意孤行，漠視惡果，要硬推或維持各壓抑措施，你千萬別以為當市場價或量已跌到某一個程度，又或者外圍市況突然變壞，政府可即時撤銷部份或所有壓抑措施，甚至啟動一連串緊急措施去挽救市場，便可托番住個市，別發夢！天要下雨，娘要嫁人，擋都擋唔住！市升政府要壓抑，市跌托唔住的話，民怨更深，三思！三思！

李玉祥

2013 年 6 月 3 日