

## 財經事務委員會與房屋事務委員會聯席會議

二零一二年十一月二日

### 運輸及房屋局局長開場發言全文

主席：

各位議員，在今日的聯席會議上，政府會向議員介紹應付樓市過熱的進一步措施，聽取議員的意見，亦都會回答議員的問題。有關的措施其實詳載於上星期五發給議員的參考資料摘要，我現在作一個簡單的開場白。

行政長官在其競選政綱中指出，住屋是市民最切身關注的民生問題，也是社會穩定的基礎。因此，現屆政府其中一項施政重點是解決房屋問題。

事實上，政府一直循四個方向及透過長、中、短期的措施，作出應對，即（一）增加土地供應、（二）遏抑物業投機、（三）確保物業市場透明度，以及（四）防止按揭信貸過度擴張，以確保物業市場健康平穩發展。

雖然全球及本港經濟在本年首九個月放緩，但在流動資金過剩、利率超低的情況下，住宅價格在同期累計已上升約兩成，且在中小型單位升幅尤為強勁。樓市與近日香港經濟的情況明顯背道而馳。隨着樓價以遠高於入息增長的幅度上升，目前樓價已經達到一般市民難以負擔的水平。加以美國於今年九月推出第三輪量化寬鬆措施，令資金再度流入本港的風險上升，並為亢奮的樓市造成更大壓力。政府認為如任由情況持續，可能會危及宏觀經濟和金融體系的穩定性，對社會民生的破壞力不容低估。

基於現時的特別情況，即住宅供求關係偏緊、市場呈現高度亢奮的情況，財政司司長於上星期五（即十月二十六日）宣布推出新一輪管理需求的措施。當中有兩項，第一項措施是調整「額外印花稅」的稅率及延長有關的物業持有期。另一項措施，是就非本港永久性居民和所有公司購買住宅物業引入「買家印花稅」。

我會先介紹第一項措施，即調整「額外印花稅」。稍後，財經事務及庫務局局長陳家強教授會向委員就另一項措施作解釋。

現時《印花稅條例》下的「額外印花稅」，應該說，在原先「額外印花稅」制度之下，適用於在二〇一〇年十一月二十日或以後取得，並在取得後 24 個月或以內處置的住宅物業。在「額外印花稅」於二〇一〇年十一月二十日實施後至今年九月底，共有 1140 宗交易須繳付「額外印花稅」，涉及稅額約二億元。

稅務局的數字顯示，「額外印花稅」推出後，二〇一一年確認人轉售（俗稱「摸貨」）及短期轉售的數字比二〇一〇年的數字下跌 42.5%。然而，有跡象顯示，「額外印花稅」的成效在取得物業的一年後減低。我們看看數字，12 至 24 個月內轉售的「額外印花稅」個案數目於最近數月持續上升，由今年三月的 83 宗上升至今年九月的 218 宗。其中一個主要原因，我們認為是因為樓價的顯著升幅已抵消了「額外印花稅」5%的稅率應有的阻嚇作用。

鑑於物業市場的持續熾熱情況，我們於對「額外印花稅」作出了檢討後，認為有必要強化「額外印花稅」，進一步打擊住宅短期炒賣活動。所以政府建議將「額外印花稅」的稅階提高，和將適用期延長至三年。於修訂後的「額外印花稅」下，買入物業

後頭半年內出售住宅單位的稅率將增至 20%，超過半年而不超過一年則為 15%，而超過一年而不超過三年，一概徵收 10%。我們相信這項措施可以減低短線投資者的投資意欲，而不會對一般置業自住居民或長線投資者造成影響。而現時法例下就「額外印花稅」作出的豁免，將會繼續適用於經調整後的「額外印花稅」體制。

我必須強調，在目前供求關係偏緊下，核心問題當然是供應不足。所以，我們會繼續致力增加土地的持續供應，從源頭紓緩供求關係緊張的情況。而政府解決市民住屋需要的策略，依然是以供應為主導。