

致《2017 年印花稅（修訂）條例草案》委員會：

有關：《2017 年印花稅（修訂）條例草案》諮詢意見書

作為專業地產代理的商會，我們樂意從政府的施政角度去理解有關實施樓市「辣招」的需要，事實上，香港近年是面對著資金泛濫的情況，香港的 M3(泛指總存款量)是 2009 年的 2 倍！是 1997 年的 4 倍半！大家可以想像到樓價上升是必然的！問題是我們如何在過程中令市場泡沫減到最低！及如何在過程中令最多人置業，起碼我們要令最需要的人能夠上車置業！

根據 2016 年人口普查，香港的房地產只有 34%是有銀行按揭的，而香港的貸存比率亦是空前健康的 69%！從這些角度顯示，樓市「辣招」的確為市場產生了降溫及穩定作用，只是，措施本質是扭曲市場的重藥偏方，時間一長，副作用就較大！我們必須減低其副作用，以避免令未來下一代面對病態的樓市。

我們亦看看 2016 年的人口普查，港人置業率由 2011 年的 52.1%下降至 48.5%，這是在量化貨幣資產升值下財富分配上令人失望的地方，偏低的置業率會令偏高的人去租樓或者依賴公屋(公屋輪候冊人士的數目由 2009 年的 12 萬增加至 2016 年 28.8 萬)，令租金上升及公共開支增加！而且貧富懸殊和社會怨氣也因此加深，大家都明白供應量增加的需要，但卻只將注意力集中在一手供應上，而忽略了 170 萬個二手市場的可售單位，才是最大份額的潛在供應。以屯門區為例，現在是比 2010 年第一次出樓市「辣招」的時候二手放盤量(包括私樓及連地價的公屋、居屋、夾屋)總共減少了 67%，而且現在仍在不斷減少中！在樓市「辣招」之下放盤量大減的原因之一是有關政策增加了買家風險和成本之餘，也等同增加了業主的再投資或者換樓成本和風險！市場定律改變為「揸貨」（繼續持貨不售出）的成本是最低及收益最大，那當然愈來愈少人在二手市場放盤！

更嚴重的是在樓市「辣招」的按揭規定下，換樓人士要付出最高的成本，購買 400 萬或以下的物業，只需要繳付一成首期便可成為業主，但若想換三房單位或換上更優質的物業，而購買 600 萬以上至 833 萬則需付上四成的首期才可以，於是業主們換樓就要付出不成正比的高成本，這令很多人都放棄換樓，如有需要再投資使用其他人，甚至下一代的名義去置業，令到「父幹一族」的風氣乘勢而起，如此一來一個業主面對換樓的僵化，不單只市場少了一個放盤，反而額外增加了需求！

尊貴的議員們，市場上最大的供應變化是在 170 萬個二手市場的潛在放盤量，其中放盤量多寡的關鍵在乎換樓是容易還是困難，正因為缺乏業主換樓，細單位的換樓對象即三房單位，在不少地區，物業的呎價成交已經是平過兩房的兩成左右，這兩成的差幅正可以有條件用來疏導市場上的購買力，令更多業主上游去三房，而產生更多的兩房單位供應！我認為無論任何「辣招」也好，也必須同時協調市場，令到市場有充分的二手供應，這些正視樓市「辣招」需要優化的部份，否則市場會日益趨向惡性。

香港專業地產顧問商會理事會
2017 年 3 月 16 日