



香港地產代理商總會

HONG KONG REAL ESTATE AGENCIES GENERAL ASSOCIATION

香港中環閣麟街 10-16 號致發大廈 1 樓 D 室

Flat D, 1/F., Winning House, 10-16 Cochrane Street, Central, Hong Kong. 電話 Tel: (852)2544 1188

網址 Web-site: <http://www.hkreaga.org> 電郵 E-mail: info@hkcreaga.org 傳真 Fax: (852)2545 2003

致：《2017 年印花稅(修訂)條例草案》委員會

黃定光主席

本會（香港地產代理商總會）是由經營地產代理公司組成，屬公司會員制組織，轄下共有十二個地區分會，現時公司會員數目超過 2000 間，涉及地產代理從業員人數超過 13,000 人，約佔全港三分之一，因此，本會對香港政府推出任何房屋政策都非常關注。

政府為了壓抑樓價，於 2016 年 11 月 4 日公佈新一輪需求管理措施，即就住宅物業交易引入「新從價印花稅率」，稅率劃一為 15%，以取代現行之「雙倍從價印花稅」，本會對上述措施表示不贊成及不認同。

由於政府過去多年來在房屋土地供應方面的政策失誤，導致房屋供求緊張，以致物業價格偏離經濟基調，因而在過去幾年，政府先後推出多輪需求管理措施（俗稱「辣招」），包括額外印花稅（SSD, 2010 年 11 月），買家印花稅（BSD, 2012 年 10 月）以及雙倍印花稅（DSD, 2013 年 2 月），奈何樓價並沒有按照政府的預期被壓抑或冷卻，反而屢創新高。（註：2010 年 11 月的樓價指數：88 點，2017 年 3 月的樓價指數：148 點）。

究其原因，不外「供求」二字，政府自 2010 年 11 月首次推出額外印花稅，當時市場普遍預期樓價會顯著回落，但當時本會已公開說明樓價只會「不跌反升」，因為剛性需求仍然強勁，加上二手住宅物業供應量會大幅減少。結果政府每次推出樓市辣招後，市場每次只需幾個月的調整、適應及消化後，均可重拾升軌。

在香港住屋剛性需求方面，可從以下例子可見一斑。政府於 2015 年 1 月推出 2160 個屋居屋單位，卻接獲超過 135,000 份申請書，市場上可解讀為最少有 135,000 個剛性需求，但根據長遠房屋策略督導委員會於 2013 年公佈，政府在未來 10 年只可興建 9 萬個居屋單位，換言之，未來 10 年的居屋供應都未能滿足今天的剛性需求，這還未計入未來 10 年的新婚夫婦等等的剛性需求在內，這點亦可解釋過去兩年，中小型住宅單位備受追捧的原因。

整體而言，政府每次推出樓市辣招，猶如對樓市落重藥，但這些重藥就有如「抗



香港地產代理商總會

HONG KONG REAL ESTATE AGENCIES GENERAL ASSOCIATION

香港中環閣麟街10-16號致發大廈1樓D室

Flat D, 1/F., Winning House, 10-16 Cochrane Street, Central, Hong Kong. 電話 Tel: (852)2544 1188

網址 Web-site: <http://www.hkreaga.org> 電郵 E-mail: info@hkreaa.org 傳真 Fax: (852)2545 2003

生素」一樣，當用上幾次後，便會慢慢失效，甚至會產生「抗藥性」，就以政府最近推出的辣招為例，以往多年來政府每次推出樓市辣招，市場都會作出反應及跌一跌，但今次政府推出的辣招，市場基本上都沒有跌過，並且依然再創新高，故此市場普遍認為辣招對樓市已漸漸失效。

況且，政府每次推出樓市辣招時，都會強調這是「非常時期、非常措施」，換言之，理論上是終有一天會撤辣或減辣的，因此辣招愈多的話，只會埋下日後對樓市的刺激愈大。

就外圍而言，香港可算是跟隨新加坡推出樓市辣招（因新加坡是從2009年開始推出辣招），但新加坡經過多年來不斷加辣後，於2017年3月10日宣佈首次減辣，因此香港政府也應考慮不再對樓市加辣，反而在適當時候考慮為樓市「減辣軟著陸」做好準備，這樣才可令香港樓市得到長遠的健康發展。

最後，本會想指出這「新從價印花稅率」對現時打算樓換樓以改善居住環境的市民是極不公平的，因為樓換樓業主現時多數是先買入新物業，才賣出現時自住物業，可是根據現時的條例規定，他們除了要準備新物業的40%-50%樓價作首期外，更要額外準備新物業樓價15%現金，用作先付新從價印花稅率，這往往會令到這些樓換樓業主因失去預算而無法達成改善居所的梦想。

謝順禮

香港地產代理商總會

主席謝順禮 敬啟

2017年3月15日