



香港房地產代理業聯會

HONG KONG PROPERTY AGENCIES ASSOCIATION

九龍佐敦佐敦道 51 號利僑大廈 9 字樓 903 室
Unit 903,, 9/F, Lee Kiu Building, 51 Jordan Road, Jordan, Kowloon.,
Tel: (852) 2368 2438 Fax: (852) 2368 4690

有關：「香港房地產代理業聯會」

向「立法會《2017 年印花稅（修訂）條例草案》委員會」，

就《政府於 2016 年 11 月 5 日訂立劃一為 15% 的新印花稅》的諮詢提交意見書

敬啟者：

「香港房地產代理業聯會」（以下簡稱「聯會」）始於 1994 年成立，現已踏入第二十三周年，「聯會」致力提升地產代理專業，提高業界社會地位與行業聲譽，並以保障消費者、維護業界權益、及服務會員同業為宗旨。「聯會」現時轄下共有十四個分會，包括：尖沙咀區分會、佐敦油麻地分區分會、旺角太子分區分會、何文田分會、深水埗分區會、長沙灣分區會、大角咀分區會、葵涌荃灣分區會、黃大仙鳳凰新邨新蒲崗分區會、藍田觀塘九龍灣區分會、新界分會、港島分會、互聯網分會、中國內地分會；「聯會」自成立至今，已經有超過一千間中小型地產代理公司加入為會員。

「聯會」經過多次理事會會議及諮詢會員同業，並聯同業界八大商會及中原、美聯兩大集團經舉行多次聯合會議研討後，認為政府過往及剛推出的新辣招，都是不正確無效的政策措施，未能對症下藥，根據過往多年來，政府每次推出辣招政策措施之後，都會將樓價及租金推高，治標不治本，未能解決樓市真正的問題。

「香港房地產代理業聯會」現就有關《政府於 2016 年 11 月 5 日訂立劃一為 15% 的新印花稅》立法諮詢，向「立法會《2017 年印花稅（修訂）條例草案》委員會」，提交「聯會」的各項意見如下：

- （一）「聯會」認為政府過往及剛推出的新舊辣招，都是倒未本置的錯誤政策措施，將原來應是協助市民置業安居為首要，變為只是控制樓價及成交量為首要，錯誤政策措施使到市民置業安居更無能力為及更困難，最明顯不過的就是限制市民置業向銀行按揭貸款，此外還有住宅物業的成交，自政府於 2010 年起推出辣招，推出的前兩年（即 2009 及 10 年度），每年成交分別為 11 萬 7 千餘宗及 13 萬 7 千餘宗，跌至近兩年（即 2015 及 16 年度），分祇有 5 萬 7 千餘宗及 5 萬 8 千餘宗，這表示是每年的成交量減少 5 萬餘宗及 8 萬餘宗，減少這樣多的成交量，怎樣可以幫到市民置業安居。



香港房地產代理業聯會

HONG KONG PROPERTY AGENCIES ASSOCIATION

九龍佐敦佐敦道 51 號利僑大廈 9 字樓 903 室
Unit 903,, 9/F, Lee Kiu Building, 51 Jordan Road, Jordan, Kowloon.,
Tel: (852) 2368 2438 Fax: (852) 2368 4690

- (二) 業界認為多年來，政府每次推出的辣招，都祇是治標不治本，未能真正有效調控樓市，推出辣招之後，樓價及租金都繼續向上升，並且認為政府剛推出新辣招是不正確無效的措施，並未能對症下藥，扭曲物業市場；等等，新辣招對市民大眾、香港的經濟、物業市場、及相關的很多行業（包括本行業）造成傷害，而未能解決樓市真正的問題；
- (三) 政府剛推出新辣招後，使到更多二手物業市場的業主，將其物業封盤，導致物業市場的盤源更少，因而會將樓價及租金被推得更高，政府應該面對二手放盤量減少的問題，進行「供應管理」政策措施，多開放及鼓勵二手業主放盤，舒緩到需求，樓價才能較健康發展。「聯會」建議政府當局可以用稅務優惠方式，協助解決二手住宅單位供應少的問題，建議方案如下：
(1) 於一年內以買賣物業換樓市民，賣出一間換買入一間退回雙倍印花稅 1 份，賣出二間換買入一間退回雙倍印花稅 1.5 份，賣出三間換買入一間退回雙倍印花稅 2 份，及方案；(2) 於一年內賣出物二手住宅單一個，而不再買入單位的市民可獲得 10 萬元免稅額，如此類推；
- (四) 「聯會」認為政府加稅加辣並非良藥，長遠對香港經濟及樓市造成不健康的發展，建議政府對樓市的政策，首先應要將物業市場分類，分為自由市場，及市民住屋市場兩類。要解決真正樓市問題，業界認為長遠的政策是要加快提供更多土地及單位供應，中短期的措施，是要放寬住宅的建築物地積比例，加快舊樓重建，加快所有住宅物業的流轉，重推各類免息的置業計劃，使到年青人及有住屋需要的家庭，更多及更快能夠購置到自己的物業；
- (五) 由於政府過往及剛推出的新辣招，扭曲物業市場，導致現時一手住宅物業市場的一手樓樓價不斷上升，業界認為於現階段，暫時不宜向一手樓取消新辣招，反而應該為了解決二手住宅單位供應少的問題，「聯會」建議向二手住宅物業取消新辣招。同時業界有意見認為政府在推出土地拍賣時，可於部份拍賣的土地加入限制條款，祇可以出售給予首次置業人士，協助首次置業人士及年青人置業，另外亦有業界建議於部份拍賣的土地加入限制將來出售呎價的上限，期望能降低拍賣的地價，繼而使到樓市健康發展、及令到樓價降低幫助市民置業安居；



香港房地產代理業聯會

HONG KONG PROPERTY AGENCIES ASSOCIATION

九龍佐敦佐敦道 51 號利僑大廈 9 字樓 903 室
Unit 903,, 9/F, Lee Kiu Building, 51 Jordan Road, Jordan, Kowloon.,
Tel: (852) 2368 2438 Fax: (852) 2368 4690

最後，「聯會」認同政府對樓市作出調控，但認為政府過往及剛推出的新舊辣招都是不正確無效的政策措施，未能對症下藥，扭曲物業市場，根據過往多年來，政府每次推出辣招之後，都會將樓價及租金推高，剛推出的新辣招更對香港永久居民置業、換樓等造成巨大影響，並即時使到二手物業市場冰封，更多的二手樓業主將其物業封盤，導致物業市場的盤源更少，因而將會令致樓價及租金被推得更高，政府過往及剛推出的新辣招都是治標不治本的，而未能解決樓市，業界認為要解決樓市的真正問題，增加單位及土地供應才是正本清源的面對問題之道。從過往政府推出辣招的結果，都會使到更多的二手樓業主將其物業封盤，或阻礙其出售單位，而無作出適當引導其合理地出售單位，導致物業市場的盤源更少，單位供應更少，地產代理業界作為樓市問題的見證者，因此我們敢於提出解決樓市真正問題的建議方案，期望政府當局接受業界的建議，果斷適當地將過往及剛推出的新辣招撤銷或作出修訂。

總結，「香港房地產代理業聯會」已經於 2017 年 1 月 19 日，舉行“新辣招的影響”研討會，邀請多位立法會議員出席作為主講嘉賓，超過四百名業界同業出席參與，研討新辣招的問題，研討會上獲得很多的寶貴意見，他們都認為新辣招有很多問題，未能解決樓市真正的問題，應該要撤銷或作出修訂。同時「聯會」亦已經聯同業界的八大商會、及中原和美聯兩大集團，聯合舉行記者會，就新辣招提出業界的建議方案，並且已經一起會晤了多位立法會議員，向他們反映業界對新辣招的意見，更獲得他們的寶貴意見，議員們都認為新辣招有很多問題，及很多市民都抗拒新辣招，估計未必獲得立法會通過，因此「聯會」將會繼續聯同業界的其他商會約見立法會不同政黨的議員，及向政府有關當局闡釋新辣招的問題、及業界的建議方案，亦會以業界的身份出席立法會相關條例的委員會會議，表達業界提出的建議方案及意見，期望立法會能夠將新辣招撤銷或作出修訂。

此 致

立法會《2017 年印花稅（修訂）條例草案》委員會

香港房地產代理業聯會

郭 德 亮

主席 郭德亮 敬啟

本函日期：二零一七年三月二十二日