

地產代理業界聯席會議

Joint Council of Estate Agents Associations

有關：「地產代理業界聯席會議」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：

「地產代理業界聯席會議」成員包括：香港地產代理商總會、香港房地產代理業聯會、香港專業地產顧問商會、香港地產代理專業協會、香港新界地產代理商聯會、地產代理管理協會、地產代理(從業員)總公會、地產代理人員協會；等業界八大商會、聯同中原及美聯；等業界兩大集團，就政府於2016年11月5日訂立劃一為15%的新印花稅，對香港社會的影響作出深入研討。

業界八大商會及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。

「地產代理業界聯席會議」已經收集業界及社會各界的很多寶貴意見，以協助及合理化香港市民置業的需求，及對政府過往及剛推出的新辣招實施後引致的不良副作用，現將收集所得的寶貴意見、及建議方案表述如下：

- (1) 業界的八大商會及中原和美聯兩大集團，均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；
- (2) 業界認為多年來，政府每次推出的新辣招，都祇是治標不治本，未能真正有效調控樓市，推出新辣招之後，樓價及租金都繼續向上升；
- (3) 新辣招將住宅物業交易的從價印花稅稅率劃一調高至 15%，對香港永久居民上車、置業、換樓；等造成巨大影響，並且未做好本地人優先的政策原意；

地產代理業界聯席會議

Joint Council of Estate Agents Associations

- (4) 是次推出新辣招後，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；
- (5) 徵收 15%的印花稅，金額是十分高昂，建議可以將徵收 15%印花稅，分兩期繳交，或由「香港證券按揭有限公司」提供分期供款，協助置業及換樓的市民，減輕置業資金上的負擔；
- (6) 政府應要核實在住宅物業買賣成交宗數中，市民換樓的成交宗數的確實數目，以便清楚明白物業市場真正情況，而不應盲目地祇看成交量，定出對樓市的政策措施；
- (7) 建議將一換一的換樓期可退稅，由原來的半年期延長至一年期，以便一換一的換樓的市民，有更充裕的時間作出一買一賣的換樓安排；
- (8) 政府應要重推各類免息的置業計劃，幫助首次置業的市民置業安居；
- (9) 政府推出土地拍賣時，可於部份拍賣的土地加入限制條款，限制將來出售呎價的上限；
- (10) 政府推出新辣招傷害很多相關行業，應該要對受傷害的行業作出補償，協助行業渡過困境；
- (11) 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；
- (12) 香港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，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安居樂業；
- (13) 建議優化過去曾經推出的辣招政策措施，首要的是額外印花稅(SSD)，在限期內出售物業，若是有需要出售而是蝕價出售的物業，不需繳交額外印花稅，由此使到二手住宅物業盤源增多，繼而使到樓價得到平穩、或有下調空間；

地產代理業界聯席會議

Joint Council of Estate Agents Associations

- (14) 現時較 2010 年第一次出辣招的時候，以屯門區為例二手放盤量減少了 66%，租盤量也減少了 25%，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，使到樓價得到平穩、及樓市才會健康發展；
- (15) 政府對樓市的政策，應要將物業市場分類，分為自由市場，及市民住屋市場兩類；
- (16) 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：(一) 於一年內以買賣住宅物業換樓市民，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，賣出三間換一間退回雙倍印花稅 2 份，及方案；(二) 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；
- (17) 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，期望將地價降低，協助首次置業人士及年青人置業；
- (18) 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，反而為了解決二手住宅單位供應少的問題，建議向二手住宅物業取消新辣招。

總結，「地產代理業界聯席會議」業界八大商會、聯同中原及美聯；等業界兩大集團，就政府於 11 月 5 日訂立的新辣招調高住宅物業交易的從價印花稅稅率至劃一 15%，歸納為兩大項的建議方案如下：

(一) 業界認同政府對樓市作出調控，但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上車、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，而未能解決樓市的真正問題；

地產代理業界聯席會議

Joint Council of Estate Agents Associations

(二) 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，都是將樓價及租金推得更高，並造成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。

最後，「地產代理業界聯席會議」就政府推出的新辣招問題、及業界提出的建議方案，已經會晤了多位立法會議員，獲得他們的寶貴意見，他們都認為新辣招有很多問題，未必獲得立法會通過，因此我們業界會繼續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，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

香港地產代理商總會
香港房地產代理業聯會
香港專業地產顧問商會
香港地產代理專業協會
香港新界地產代理商聯會
地產代理管理協會
地產代理(從業員)總公會
地產代理人員協會

地產代理業界聯席會議

郭 德 亮

召集人 郭德亮 敬啟

本函日期：二零一七年三月二十三日