

立法會 CB(1)135/17-18(04)號文件
(只備中文本)
LC Paper No. CB(1)135/17-18(04)
(Chinese version only)

致《2017 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例草案》委員會：

本商會（香港專業地產顧問商會）就《2017 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例草案》提交以下意見：

林鄭特首時代來臨，新一屆政府對物業市場顯然有新的管治理念及發展藍圖的，適逢樓市辣招推出到現在已經接近 7 年了，發展到今天，推出樓市辣招的原意包括確保市民有足夠能力應付金融震盪及減少短線投機者，有關目的已經達到，但不可否認有關政策存在強烈的副作用，不單投資風險和成本增加令二手市場的放盤量大幅急跌（由 2010 年到現在屯門區放盤量已經減少了六成了！）進一步加劇了上車市場的樓價升幅，令上車更難，已嚴重影響民生及社會長遠的財富分配結構。

「團結香港基金」在 10 月 23 日發佈的《土地房屋政策研究報告》中顯示，私樓流轉率被抑制在極端水平(4.7%)，其中細單位的流轉率跌幅更大，由 2010 年的 11.8%下跌至 2016 年的 4.2%，大幅減少了 7.6%，2015 年和 2016 年的自置居所比率是 50.3%和 50.4%，是 2000 年以來最低水平，反映樓市辣招之下並沒有成功令到無產者多了機會甚至是少了，原因是若政府要用市場去分配社會利益的話，是要透過成交的，但二手市場放盤愈來愈少，買家根本就不可以透過成交來財富轉移，只有去買成本及樓價更高的一手樓，於是樓價就進一步上升。

近年香港面對的就是環球的量化貨幣潮，資金泛濫令到樓市出現長期低息及資產升值，雖然美國不斷用加息或者縮表去表示會回收資金，但是暫時我們看不到環境改變的效果，政府除了息口可能會上升之外，亦應該預算資金極可能繼續衝擊香港的市場，我們在現實中既然不可能撤銷辣招，就應將辣招優化，令置業階梯可發揮上游作用，改善「一換一的換樓」是對社會最有利的方案，放寬按揭的「600 萬高牆」（超過 600 萬以上的按揭首期就要給多一倍！），令細單位業主可以暢順地換樓，自然就會增加了細單位的二手放盤量，「一換一的換樓人士」不可能是樓市辣招的針對對象，拆牆鬆綁，是合乎公眾利益的建議。

香港專業地產顧問商會
2017 年 10 月 25 日