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

立法會 CB(1)135/17-18(05)號文件
(只備中文本)
LC Paper No. CB(1)135/17-18(05)
(Chinese version only)

有關：「香港房地產代理業聯會」
向「立法會《2017 年印花稅（修訂）（第 2 號）條例草案》委員會」，就《政府於 2016 年 11 月 5 日訂立稅率劃一為 15%的新印花稅》及《政府於 2017 年 4 月 11 日宣布收緊新印花稅的豁免安排》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，認為政府過往及新推出的新舊辣招，都是不正確無效的政策措施，未能對症下藥，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」現就有關就《政府於 2016 年 11 月 5 日訂立稅率劃一為 15%的新印花稅》及《政府於 2017 年 4 月 11 日宣布收緊新印花稅的豁免安排》立法諮詢，向「立法會《2017 年印花稅（修訂）（第 2 號）條例草案》委員會」，提交「聯會」的各項意見如下：

（一）「聯會」認為政府過往及新推出的新舊辣招，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，變為只是控制樓價成交量為首要，錯誤政策措施使到市民置業安居更無能為力及更困難，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 2010 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）政府新推出新辣招後，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）就政府於 2017 年 4 月 11 日宣布，收緊新印花稅的機制下為香港永久居民提供的豁免安排，業界認為政府推出的新舊辣招，都是治標不治本，未能解決樓市真正的問題，但現時香港無論是土地及房屋單位的供應，都未能應對市民的需求，因此「聯會」同意立法收緊香港永久居民以一份文書取得多個住宅物業繳納新印花稅的豁免安排，在此情況下，對有置業需求的市民減少置業機會，因而造成不公平，因此「聯會」認同不應該給予一份合約購買多伙住宅物業繳納新印花稅的豁免安排，但由於二手物業及一些物業有特殊的情況，例如：連天台物業、舊有的相連打通單位；等等，立法時應設立機制給予申請豁免安排。

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，但認為政府過往及新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，新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証者，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新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，因此「聯會」將會繼續聯同業界的其他商會，向立法會及政府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，期望立法會及政府當局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）（第 2 號）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：二零一七年十月二十七日