

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）（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：

「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，及於 2017 年 4 月 11 日宣布收緊新印花稅的豁免安排，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討論研究後，認為政府過往及新推出的新辣招，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，應要將辣招撤銷或作出重新檢討修訂。而有關收緊新印花稅的豁免安排，在目前香港物業市場房屋單位供不應求情況下，是合適的處理方法。

「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，及對政府推出的新舊辣招實施後引致的各項問題，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，均認為多年來，政府每次推出的辣招都是不正確無效的措施，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，新舊辣招的原意是打擊炒家，但由 2010 年推出辣招以來，最受打擊和最受影響的就是真正的用家；
- (2) 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大原則政策；

地產代理業界聯席會議

Joint Council of Estate Agents Associations

- (3) 業界的意見認為若現時政府未能即時撤銷辣招，就應該將辣招優化，令市民的置業階梯可以發揮上游作用，改善「一換一的換樓」是對社會最有利的方案，方案是建議放寬首次置業市民的按揭門檻，首置的市民購買 400 萬住宅物業，由銀行承造按揭 7 成(九成按揭保險)的門檻，提升至 600 萬的按揭門檻；
- (4) 自從推出新辣招後，使到很多二手物業市場的業主未能換樓，迫使他們將其物業封盤，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的，因此建議買家可跟隨其合約內所訂立的樓價付款期，分期支付 15%印花稅，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) 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；
- (7) 因應政府在辣招徵收可觀的巨額的額外印花稅，應要將額外所得的稅款，重推各類免息的置業計劃，幫助首次置業的市民置業安居；
- (8) 政府加稅加辣是市民置業的毒藥，長遠對香港經濟及樓市造成不良的影響；
- (9) 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；
- (10) 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，及一換一的換樓的市民，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

- (11) 現時較 2010 年第一次出辣招的時候，全港二手物業出售的放盤量，大部地區都減少了 6 至 7 成，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；
- (12) 政府對樓市的政策，應要將物業市場分類，分為自由市場(私樓物業市場)，及市民住屋市場(公營房屋市場)兩類，例如：(一)不應將私樓物業市場的樓價，作為出售公營房屋的價格為準則，(二)不應將公營房屋的供應不足，因而將私樓物業市場加稅加辣，影響市民在自由市場買賣物業；
- (13) 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；
- (14) 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；
- (15) 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，因此業界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，因此業界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。

地產代理業界聯席會議

Joint Council of Estate Agents Associations

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，就有關的新舊辣招的政策措施，歸納為兩大項的意見如下：

（一）業界認同政府對樓市作出適當的調控，協助市民置業安居，但不應該過度干預物業市場，否則適得其反，造成扭曲市場，影響樓市及經濟發展，最終市民受害，正好實在的例子，就是政府過往及新推出的辣招，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，新推出的辣招更是對香港永久居民上車、置業、換樓；等造成巨大影響，並使到很多二手物業市場的業主未能換樓，迫使二手樓業主將其物業封盤，導致物業市場的盤源更少，因而導致樓價及租金被推得更高，政府過往及新推出的辣招都是治標不治本的，而未能解決樓市的真正問題；

（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，從過往政府推出新舊辣招的結果，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，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，期望立法會及政府當局接納業界的意見，果斷適當地將過往及新推出的辣招撤銷或作出修訂。

最後，「地產代理業界聯席會議」就政府推出新舊辣招的問題、及業界提出的建議方案，已經會晤了多個立法會的政黨及多位立法會議員，各政黨及議員都給予寶貴意見，同時我們亦獲得社會各界、及市民給予很多的寶貴意見，業界的八大商會、及中原和美聯；等的業界兩大集團，舉行了多次聯合會議，深入討論研究有關辣招的問題，結論是過往及新推出的辣招，都是治標不治本的，而未能解決樓市的真正問題，因此我們業界會繼續約見立法會各個政黨及各位議員，並且會向政府當局繼續闡釋辣招的問題、及提出業界的建議方案，亦會以業界的身份出席立法會相關條例的委員會會議，表達辣招的問題及業界的建議方案，期望立法會及政府當局能夠接受業界的意見，將新舊的辣招撤銷或作出修訂。

地產代理業界聯席會議

Joint Council of Estate Agents Association

此 致

立法會《2017 年印花稅（修訂）（第 2 號）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：二零一七年十一月一日