

二零一六年十二月五日
立法會房屋事務委員會會議

運輸及房屋局局長就
「應付住宅物業市場過熱的進一步措施」
開場發言

主席：

在說明政府在今年 11 月 4 日宣布新一輪關於住宅物業市場的需求管理措施之前，我希望重申政府對房屋問題的整體政策取向。

房屋是關乎民生的重大議題。政府房屋政策的其中一個主要目標，是維持私人住宅物業市場穩健發展。為此，政府一直雙管齊下：一方面，政府採取「供應主導」策略，致力透過短、中、長期措施增加房屋土地供應，以期長遠而根本地解決供求失衡的問題。透過政府持續的努力，房屋供應正穩步增加。除公營房屋外，截至今年 9 月底，預計未來 3 至 4 年一手私人住宅物業的供應量達 93 000 個單位，是自 2004 年 9 月起政府按季度公布供應數字以來的高位。

另一方面，政府推出多輪需求管理措施以穩定樓市，盡可能減低市場因過分熾熱而可能造成的各種負面影響。這些措施都已取得一定成效，在打擊短期炒賣活動和遏抑外來需求方面，尤為顯著。今年 10 月，涉及短期轉售¹的成交只佔住宅物業交易總數的 0.4%，遠低於 2010 年 1 月至 11 月（即引入額外印花稅前）的 20.0%，亦遠低於 2010 年 12 月至 2012 年 10 月（即引入額外印花稅後，但尚未推出加強額外印花稅）的 14.8%。而涉及非本地個人和非本地公司買家的成交，在今年 10 月只佔住宅物業交易總數的 1.8%，遠低於 2012 年 1 月至 10 月（即引入買家印花稅前）的 4.5%。

¹ 包括確認人交易和在 24 個月內轉售的交易

住宅物業市場由去年底至今年初曾短暫冷卻，但自今年第二季開始，再度出現亢奮的跡象，價量齊升，且升勢逐步加劇。樓價只升不跌的預期再次主導市場情緒。在今年3月至10月之間，樓價累計反彈了11.9%，而且升勢集中在中小型單位。整體樓價在9月的單月升幅是3.0%，而10月的單月升幅是2.6%。10月的整體樓價較去年9月的高位只是低0.8%。

樓價上升的幅度超越市民收入升幅。市民的置業供款負擔比率²在今年第三季再度惡化，回升至59%。如果按揭利率上升三個百分點至較正常水平，負擔比率更會大幅惡化至77%。

令人關注的現象，是投資需求有再度活躍的情況。涉及雙倍從價印花稅的住宅物業交易宗數，在今年8月和9月均按月急增五成，在9月升至2 600宗的紀錄新高，佔住宅物業交易總數的29%。有關宗數在10月稍微回落至2 100宗，但仍佔交易總數的28%。在這些交易當中，涉及擁有一個或以上住宅物業的香港永久性居民買家的交易，由今年第一季的平均每月500宗，升至9月的2 300宗和10月的1 700宗。

以上數據均顯示樓市正再次偏離經濟基調。若政府不及時採取果斷措施穩定樓市，任由泡沫風險進一步加劇，將會危及本港整體宏觀經濟及金融體系的穩定。

因此，政府宣布新一輪針對住宅物業市場的需求管理措施，於11月5日零時起全面提高住宅物業交易的從價印花稅稅率至15%，旨在增加交易成本，以冷卻過度熾熱的樓市。但為了優先照顧香港永久性居民的置居自用需要，我們仍沿用雙倍從價印花稅的豁免機制，好讓在取得

² 即面積45平方米單位的按揭供款（以當時的按揭利率和20年還款期計算）相對住戶入息中位數（不包括公營房屋住戶）的比率。

住宅物業時並沒有擁有任何其他香港住宅物業的香港永久性居民買家，可按最基本的從價印花稅稅率（即第 2 標準稅率）繳稅。我們亦同時建議保留雙倍從價印花稅機制下，就香港永久性居民轉換其唯一住宅物業的退稅機制，以方便以「先買後賣」方式換樓的人士。我們現正就新措施草擬法案，以盡快提交立法會審議。

新措施獲得社會上的認同。據香港中文大學亞太研究所 11 月 30 日發表的民意調查，近 42% 受訪者表示支持新措施，約 34% 表示一半半，只有約 18% 反對。當然，樓價水平受多種因素，特別是外圍經濟及資金流向所影響。不過，若政府不及時應對樓市的持續亢奮情況，樓價會不斷推高。而自推出新措施以來，11 月至今樓市氣氛已有所冷卻。市場資訊顯示，樓價升勢亦有所收斂。

主席：我希望重申，政府一直奉行的自由市場原則和尊重市場運作的決心沒有改變。不過，為了使樓市健康平穩發展，減低泡沫風險，以符合社會的最大利益，我們有必要推行需求管理措施，並會繼續密切監察樓市走向。