800萬樓慳6萬元 調低印花稅惠首置

財政預算案維持樓市「辣招」不變，但就調低上車盤的從價印花稅（第二標準稅率）稅階，減輕首置客負擔，令市場有少許驚喜。當中，300萬元樓劃一交稅100元，較調整前慳4.49萬元；400萬元樓交6萬元慳3萬元、800萬元樓交24萬元慳6萬元，措施即日生效。政府指出，有五方面指標監察樓市，相信減首置印花稅不會引發炒風。業界認為，今次減稅可惠及千萬元以下的物業，有利增加樓市交投，但由於省下金額不多，對樓價實質影響不大。

■財政預算案公布後，地產代理分行即時張貼減稅橫額。

財政司司長陳茂波昨於記者會解釋指，是次調整住宅物業從價印花稅是針對本身沒有物業、即俗稱的首置人士。他指，觀乎去年樓市成交量，有九成人為首置人士，且大部分為中小型單位，冀能減輕相關人士負擔。他又指，印花稅稅率很久沒有作修訂（自2010年以來），故決定修訂，「減一啲，用來做裝修費也好」。對於樓市影響，他回應指，措施不會刺激樓市，因現時如要「短炒」是需要付額外印花稅。

料3.7萬人受惠 少收19億

政府消息人士補充，在稅階調整後，樓價200萬至1,008萬元物業的稅款會有所減少，預計這項措施將令3.7萬名買家受惠，政府每年因而少收約19億元。又指，受惠人數的預計是基於去年物業成交量而定，去年住宅物業成交量約3.25萬宗，而非住宅物業約4,500宗。又透露，2021/22年度物業印花稅收入共328億元，2022/23年度則錄138億元，按年度大跌58%。

至於為何沒有「減辣」，政府消息人士則指，政府一直密切留意樓市情況，並從五大方面去觀察，包括樓價變化速度及幅度、未來供應、外圍經濟、樓市氣氛以及成交量，強調政府非一成不變，並重申沒有減辣時間表，但會一直監察市場情況而調節。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚昨指，樓市表現與息口的關聯性更高，政府現階段不撤辣是正確做法，加上政府重啟投資移民，現時大環境貿然撤辣未必適合。高力亞洲估價及諮詢服務行政董事周若瑜亦認為，新措施讓自住買家減輕負擔，對偏遠及新發展區內的中小型單位較受惠。政府用意雖好，但所省下的金額不到樓價的1%，實際對樓價影響不大。

新盤借勢推中小型戶

財政預算案下調首置從價印花稅率，即時利好中小型新盤市場。麗新發展高級副總裁潘銳民表示，旗下即將開售的觀塘Bal Residence有九成單位為一房戶，面積約300平方呎，首張價單全數為一房戶，售價會參考近期市況，並會以吸引價推出，全數單位將受惠新稅制。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，藍田KOKO ROSSO為財政預算案後首個發售項目，首批148伙全數折實價低於900萬元，可即時受惠。新地副董事總經埋雷霆表示，集團旗下剛開價的屯門NOVO LAND第2B期，首張價單接近所有單位均為1,000萬元以下，因此絕大部分買家都會受惠。

二手市場即錄反價放盤個案。祥益地產謝澤銘表示，屯門大興花園2期8座低層三房戶，業主原本叫價580萬元，昨午即反價至610萬元放售；屯門恆福花園高層三房戶，業主原叫價730萬元，昨午反價至740萬元放售。

印花稅稅率很久沒有作修訂，故決定修訂，「減一啲，用來做裝修費也好」。

現行及建議從價印花稅比較

現行	建議	稅率
不超過200萬元	不超過300萬元	$100
200萬以上至300萬元	300萬以上至450萬元	1.5%
300萬以上至400萬元	450萬以上至600萬元	2.25%
400萬以上至600萬元	600萬以上至900萬元	3%
600萬以上至2,000萬元	900萬以上至2,000萬元	3.75%
2,000萬元以上	2,000萬元以上	4.25%

資料來源：財政預算案

下財年賣地涉逾2萬伙

財政預算案昨日公布，2023/24年度賣地計劃共涉12幅住宅地，另加上鐵路物業發展、市建局項目，以及私人發展和重建，預計全年潛在土地供應可興建約2萬伙單位，較「長策」的1.29萬伙年度估算需求高出約六成。未來5年賣地計劃加上鐵路物業項目將合共供應至少7.2萬伙私宅，規模較上一個5年期增近一倍。

政府指出，上述土地供應，近六成來自新發展區和新市鎮擴展區；另外四成來自其他地區的政府賣地項目和鐵路物業發展項目。至於落成量方面，政府估計由今年起計的5年內，私宅單位每年平均落成量超過1.9萬伙；未來三至四年一手私宅潛在供應量維持在較高水平，約為10.5萬伙。

政府的未來私樓供應預測數字亮麗，但戴德梁行環球董事、大中華區行政總裁趙錦權表示，最近賣地多次流標，建議政府適時檢討標準地價及招標價，以確保價錢緊貼市場真實狀況。

降印花稅無撤辣 地產股反應輕微

隔夜美股下跌，加上新一年預算案缺乏驚喜，恒指昨曾經失守20,400點水平，但在A股較堅挺及本地銀行股普遍向好下，指數全日僅跌105點，收報20,423點，成交1,147億元。滙控（0005）公布業績後獲高盛上調目標價，大升逾半成，並帶動其他主要本地銀行股逆市向好。百度（9888）公布股份回購計劃，最多回購50億美元的股份，有效期至2025年底止，在消息公布前百度逆市升1.7%。

滙控昨收報60.65元，大升5.3%，是升幅最大藍籌，子公司恒生（0011）亦升2.7%。預算案未有「撤辣」，只下調物業的從價印花稅，地產股反應輕微，新地（0016）升0.8%，九倉置業（1997）升約2%，長實（1113）升0.2%，恒地（0012）升1.6%。

名家之言

應增設「非正規就業傷亡數字」

黃國
全國政協委員、香港工聯會理事長

近日一名電單車外送員在葵涌與的士相撞身亡。事實上，工會常常接獲外送員受傷但平台「唔認賬」的求助，顯示現時對外送員的勞工保障嚴重不足。在2月21日立法會人力事務委員會上，筆者就外送員傷亡數字向勞工處提出質詢，處方承認過往公布的職業傷亡個案數字，其實並無計算外送員職業，「原因」是外送員與平台的僱傭關係不確定。

職業傷亡個案是指在工作地點發生的致命個案，或導致失去工作能力3天以上受傷個案。現時外送行業興盛，但不少外送平台走法律罅，拒絕承認僱傭關係，導致行內出現大量假自僱，工友無法受條例保障。進入零工經濟時代，外送員一類的工友將繼續增加。運輸行業、娛樂表演行業等自僱、假自僱的情況十分普遍，例如的士、泥頭車和送貨司機，他們同樣未必有明確的僱傭關係，但日日駕駛搵食車走遍全港，意外風險不小。若如勞工處所述，這些工友在工作期間遇上傷亡，很大可能不會被記錄，顯示職業傷亡個案數字長期被低報，無法反映實際情況。

事實上，即使政府數字有嚴重缺陷，但2015至2021年間，職業死亡人數已由177人增加至263人，升幅為48.6%，每千名僱員的致命率由0.060升至0.091，升幅為51.7%。政府定期交代職業/工業傷亡數字，原意是讓社會多了解情況，從而能對症下藥進行改善。現時政府不但未有積極研究保障非正規就業，連起碼的職業傷亡統計都不納入，令人驚愕，絕對不能接受！

政府要盡快修訂統計範圍，最低限度要增設「非正規就業傷亡數字」，在未解決假自僱問題前，盡可能反映真實工作傷亡情況，不能以一句「沒呈報難統計」了事。採取鴕鳥政策，不但不利於保障打工仔女，亦令人懷疑政府改善職業安全的決心。