

樓市面對高息等多重挑戰 放寬3「辣招」促交投

高息環境持續，拖累本港樓市交投大縮水，樓價較前年高峰期大跌16%。特區政府調整住宅需求管理措施，放寬3項「辣招」，將額外印花稅（SSD）適用年期由3年縮短至2年；買家印花稅（BSD）和新住宅印花稅（NRSD）稅率由15%減半至7.5%；合資格外來人才置業印花稅則由「先徵後退」改為「先免後徵」，有關調整昨日起生效。行政長官李家超表示，政府當年推出辣招是因應炒賣活動非常活躍，惟近期樓市面對多重挑戰，樓價已有所調整，財富效應影響部分經濟，政府作出平衡後決定「減辣」。

政府消息人士指，2010年推出樓市辣招，是因當時市場供求失衡，推出需求管理措施以保障本地人優先置業，惟過去1年樓市供求改變，加上高息環境持續，市場交投萎縮，另料未來住屋供應增加，因此政府適時減辣，而非全面「撤辣」，除了放寬需求管理，亦要打擊「摸貨」，防範炒賣風險，並繼續觀察市場需求，衡量減辣對市場衝擊。

對於減辣或令政府稅收減少，消息人士強調，辣招推出目的並非為達到財政目標，且不排除減辣後可加快市場流轉。

至於市場憂慮減辣可能令樓市再掀炒風，消息人士指，樓市交投和樓價走勢取決於市場對樓市前景看法和利率走勢。事實上，政府數據顯示，今年9月住宅樓價比2021年9月同期下跌16%；過去7至9月，平均每月只有約3,100宗住宅成交，較2021年上半年平均每月約6,700宗成交大減超過一半。

「先免後徵」吸引人才定居

消息人士指，措施除減輕業主財政負擔，亦可釋放被「封存」房屋供應，促進



■政府冀透過「減辣」鼓勵外來人才來港落地生根。

中通社

住宅市場流轉和增加可供置業人士在二手市場購買住宅數量。不過，若在SSD期內6個月及12個月內沽出物業，仍須繳付樓價20%及15%稅款。

為吸引人才來港定居，施政報告宣布，外來人才置業印花稅實施「先免後徵」，變相讓外來人才與本地人首次置業成本「睇齊」。消息人士補充，「先免後徵」只適用於透過「人才計劃」來港的合資格外來人才，而外來「非人才」則無法獲得暫免。若人才買家想換樓，須先賣出首個物業，才可為第二個物業申請「先免後徵」，亦即有機會需同時為兩個物業各預留15%稅款資金。

業界認為減辣力度不足

另一方面，對於施政報告提出多項覓地建屋、寬減辣招稅和提振樓市措施，業內人士認為減辣力度不足，難扭轉樓價下跌趨勢，但長遠有助樓市發展。

團結香港基金土地及房屋研究員梁躍昊分析，減辣除增強樓市承接力及流動性，緩解現時樓市「冰封」狀況及盤活「換樓鏈」。此外，措施向外地人才發出

鼓勵落地生根的積極訊息，對於本港「搶人才」有正面作用。

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒認為，購買力需時釋放，尤其是現時樓市受高息環境影響。然而，不認同只調整額外印花稅（SSD）稅期至2年而不完全取消，因為SSD已完全與樓市脫節。相信減辣能夠穩定樓市，增加交投，令樓價跌勢放緩，但仍預計全年樓價下跌約5%，一二手成交量4.8萬至5萬宗，按年則升約一成。

樓價跌勢恐難扭轉

仲量聯行香港主席曾煥平形容政府今次「減辣」屬「半桶水」，無助扭轉樓價跌勢。目前外圍經濟欠佳、中東局勢動盪，息口將持續高企，加上股市表現欠佳，明年樓市及樓價也欠樂觀，故他料今次「減辣」利好短暫，僅帶動短期住宅成交量升10%至20%。該行原預期樓價在末季跌3%至5%，現相信跌幅收窄到2%至3%。

地產建設商會執委會主席梁志堅表示「收貨」，希望政府會逐步減少對樓市干預，並期望樓價短期內止跌。

土地房屋措施

減辣措施

- 業主買入住宅物業，原先3年內轉售須繳付樓價額外一成稅款，年期減至兩年
- 有物業的永久居民再買樓和非永久居民置業，印花稅減半
- 買家印花稅及新住宅印花稅稅率減至7.5%
- 外來人才置業印花稅改為「先免後徵」

覓地建屋

- 已覓得足夠土地，興建41萬個公營房屋單位，較未來10年需求多出10萬個
- 首5年簡約公屋單位、公屋、綠置居及居屋合共17.2萬伙，較對上5年期增9%
- 成立工作組，研究取締環境惡劣劏房
- 延長資助出售單位二手市場按揭貸款保證期增至50年

土地供應

- 未來10年逾3,000公頃熟地
- 目標明年完成制訂北都會土地用途及發展方案
- 港鐵研究活化紅磡站一帶土地
- 交椅洲人工島今年開展環境影響評估
- 選取255公頃綠化地，作房屋發展可行性研究，首批明年或之前改劃
- 容許油麻地及旺角部分選用地點的住用，或非住用地積比率互換
- 移除彌敦道商業地帶地積比限制，改劃部分特色街道用途

股票印花稅下調至0.1%

施政報告宣布下調股票印花稅稅率，由現時買賣雙方各按交易額支付0.13%降至0.1%，目標11月底完成立法程序。行政長官李家超表示，股市蓬勃發展，對鞏固香港作為國際金融中心地位和國際競爭力舉足輕重，促進股市流動性專責小組已提交報告，他接納小組有關建議，將採取多項措施鞏固香港市場的競爭力。

證券業協會主席李惟宏表示，今次股票印花稅率降幅不算進取，相信業界有些失望，但整體方向好，相信業界會明白政府難處。

交投難重返加稅前水平

招銀國際股票部執行董事蘇沛豐表示，下調股票印花稅率對股市有少許幫助，特別對交易較頻密投資者，交易成本亦是考慮因素。但料港股交投暫難以回升至2021年加稅前水平，目前港股成交疲弱，由於對經濟前景悲觀，以及高息環境下，投資者傾向將資金放在定存等風險較低的資產。

此外，政府亦提出檢討現時股票買賣價差，以增港股買賣效率。李家超表示，港交所和金融監管機構將展開檢討，透過探索縮窄最低上落價位，令有流動性但受限最低上落價位的股票，其價格更能反映市況。港交所會在明年第2季諮詢市場意見。

李惟宏稱，從交易所買賣基金（ETF）縮窄買賣價差的經驗看，收窄價差有助降低投資者交易成本，並帶動股市成交。但業界擔心若價差太窄，或令部分散戶較難在即日買賣中獲利；另有意見認為，差價太闊不利於市場發展。他希望當局不應倉卒推行有關措施，要盡量取得大家的共識。

未來10年公營房屋料超額完成

施政報告提出，未來10年公營房屋需求為30.8萬個單位，政府已覓得土地，可興建約41萬伙，超額完成約10萬個單位。政府消息人士透露，隨着供應超標，有條件考慮調整公屋與居屋比例，亦有條件興建更大單位改善市民居住環境。

單計未來五年（即2024-25至2028-29年度），連同「簡約公屋」在內的公營房屋供應總量，將達17.2萬個單位，較本屆政府上任時五年期（即2022-23至2026-27年度），將有額外約6.7萬個住戶受惠。

至於何時啟動相關研究，消息人士稱，要考慮公屋平均輪候時間回落至近3年，以及確保已規劃房屋項目如期落成。

繼續提速造地

另一方面，政府繼續提速造地，包括：第一，精簡法定及行政程序，如12周內完成處理簡單業權查核個案，加快發放收地補償；放寬停車場樓面豁免安排，容納建於上蓋停車場等。

第二，擴大標準化補地價安排。「標準金額」補地價安排是透過預先公布一套

標準地價金額，作為傳統估價機制（即按每宗個案情況個別評估地價）替代選項，為補地價提供確定性。今年內恒常化工廈重建「標準金額」安排，將適用範圍擴展至1987年前落成的特殊用途工廈。另推出試行計劃，分階段將「標準金額」擴展至新界農地。

第三，加快圖則審批，今年會公布全面採用建築訊息模擬技術（BIM）製作和審批私人發展項目建築圖則路線圖，並要求房協、市建局及港鐵，帶頭明年第2季起以BIM製作住宅項目建築圖則。