

因應市況冀穩定信心 樓市全面撒辣利復甦

刺激樓市

全面撒辣，金管局放寬樓宇按揭措施，是希望加強對市場預期的引導，避免一些悲觀情緒被過分放大。

財政司司長陳茂波昨發表新一份財政預算案，其中最大驚喜是提出全面撤銷物業市場的「辣招」，即日起所有住宅物業交易無須再繳交額外印花稅、買家印花稅和新住宅印花稅。陳茂波指「撒辣」是考慮到現時市況和經濟狀況，穩住市場信心及抵禦外圍因素造成市場疲弱的影響，避免市場悲觀情緒放大，為復甦增添有利條件。政府消息人士表示，全面「撒辣」後政府會動態觀察市況，適時推出合適措施，不相信短期內會有大量炒賣情況。

對於最受關注的樓市「撒辣」措施，預算案指出，住宅物業市場在息口上升及外圍環境充滿不確定性情況下，氣氛於去年中起變得審慎，樓價全年下跌7%，交投量縮減5%至約4.3萬宗低水平，非住宅物業市場大致淡靜。

陳茂波昨在記者會解釋，「撒辣」是考慮市場情況和經濟狀況，以及當年引入需求管理措施時住宅供應偏緊，樓價持續急升，但現時情況不同，未來3至4年約有10.9萬伙住宅供應，已落成但未售出單位則有約2萬伙，供求相對平衡，故需求管理措施已沒有需要。

他續說，展望今年外圍環境複雜多變，地緣政治仍然緊張，美國減息的步伐、幅度仍然存在變數，雖然估計下半年開始減息，但事實上可能更遲，均會令市場信心疲弱，「除了全面撒辣外，同時金管局就着樓宇按揭措施都放寬，這是希望給市場（一個信號），加強對市場預期的引導，避免一些悲觀情緒被過分放大。」

相信短期不會有大量炒賣

政府消息人士表示，數據顯示樓市外來需求及短期炒賣持續處於低水平，去



實施逾10年的樓市辣招稅全面取消，地產代理行職員急忙貼上撒辣標語。

年短期轉售宗數只佔交易總數0.9%，遠低於2010年引入額外印花稅前，而涉及非本地居民和非本地公司購買住宅物業的宗數則佔交易總數0.8%，亦低於引入買家印花稅前。

去年10月25日施政報告宣布「減辣」後，沒跡象顯示市場變得熾熱，今年1月私樓成交宗數約3,500宗，雖連升三個月，但仍低於去年上半年每月平均4,300多宗。消息人士表示，考慮樓價變化、成交量、未來房屋供應量、經濟展望和整體市場氣氛，現時市場環境和房屋需求明顯改變，相信樓市「撒辣」後短期內不會有大量炒賣情況，亦沒有刺激成交的客觀指標。

消息人士又指，樓市受息口、外圍經濟、樓價、市場信心等多個因素影響，故未為「撒辣」設關鍵績效指標（KPI）。不過「撒辣」後，

政府會動態觀察市況，若再現炒風，會審視情況決定是否重推「辣招」。

撒辣或不會馬上令樓價升

此外，昨日預算案公布後，有市場調查顯示，「撒辣」或不會馬上令樓價上升，但有助樓價回穩，近期樓市成交大減，正是因為不少市民擔心入市後樓市再跌，故選擇持幣觀望。當「撒辣」樓價回穩後，市民就有信心入市，除成交增加帶來的印花稅收入外，發展商買地意慾也會增加，即是政府賣地收入增加，以往旺市時，政府賣地收入可逾千億元，例如2021/22年度，光是賣地收入就有1,430億元，佔當年政府整體財政收入20.6%。



一手成交倍增 新盤爭相加推



恒地周日開售的Belgravia Place，截至昨晚8時半，累計錄得超額登記11.3倍。

樓市全面「撒辣」後，一手市場昨日至少錄約19宗成交，比前日大升1倍。其中，恒地旗下鯽魚涌THE HOLBORN更連沽5伙；億京旗下大埔白石角現樓海日灣II亦以1,754.4萬元沽出第7座19樓G室，面積1,033平方呎，呎價16,984元。

恒基地產(0012)旗下長沙灣巴域街Belgravia Place昨晚隨即加推72伙，面積265至457平方呎，扣除最高10%折扣，折實價416.88萬至752.31萬元。該盤亦落實於周日(3日)發售首輪128伙。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，該

盤在昨晚7時加推價單2號，只有小部分單位加價2%。消息指截至昨晚8時半，該盤累收逾1,570票，以周日發售首輪128伙計，超額登記11.3倍。

會德豐地產旗下啟德MONACO MARINE及藍田KOKO MARE昨亦加推合共20伙，其中前者單位入場價為1,022.4萬元；後者入場價為757.4萬元。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，集團希望透過推出該輪「預算案受惠單位」，能為買家，特別是投資及換樓客，提供更多置業選擇。

「撒辣」五大正面影響

- 1、住宅物業交投回升
- 2、刺激投資及換樓需求
- 3、有利超級豪宅交投
- 4、新來港人士買家比率可再創新高
- 5、停壓測助上車

註：美聯物業住宅部行政總裁布少明提供

三項「辣稅」實施情況

「辣招」	最初安排	後期變化
額外印花稅 (SSD)	2010年推出並於2012年調高，購入住宅3年之內轉售須繳付分別20% (於6個月內出售)、15% (於12個月內出售)、10% (於24個月內出售)、10% (於36個月內出售)	年期由三年減至兩年，兩年後轉售無須繳付樓價10%之SSD
買家印花稅 (BSD)	2012年推出，如非香港永久居民，或以公司名義購買住宅，稅率劃一15%，而合資格外來人才來港成為香港永久居民後，首置物業可退還BSD	稅率減半，由15%減至7.5%
新住宅印花稅 (NRSD)	2013年推出雙倍印花稅 (DSD)，2016年11月及2017年4月再「加辣」，也稱為新住宅從價印花稅 (NRSD)，向買入第二套或以上物業的買家，劃一收稅樓價15%	稅率減半，由15%減至7.5%

新財年擬推8住宅地

財政司司長陳茂波昨日在財政預算案公布，2024/25年度賣地計劃共有8幅住宅用地，但較原先計劃少4幅，會考慮市場情況決定推售土地的數量、種類及速度，預計全年潛在土地供應可興建約1.5萬個單位。新財年另可推兩幅商業用地及一幅工業用地。政府預算地價收入為330億元，預算印花稅收入為710億元。

年度地價收入大減77%

至於2023/24年度政府收入修訂預算中，地價收入194億元，較原本預算約850億元，大幅減少656億元或77%，遠較過去年度少。印花稅收入為500億元，較原來預算低350億元。