

私人住宅售價指數

### 各類印花稅比較

物業成交價	原有稅率	DSD	NRSD	BSD
200萬元或以下	劃一100元	1.50%		
200萬以上至300萬元	1.50%	3.00%		
300萬以上至400萬元	2.25%	4.50%	15%	15%
400萬以上至600萬元	3.00%	6.00%		
600萬以上至2000萬元	3.75%	7.50%		
2000萬元以上	4.25%	8.50%		

大公報製表

## BSD及NRSD夠力築起防炒牆

### 抑制炒風

政府現有的3項辣招，主要針對私人住宅市場買賣，涵蓋面廣，除未擁有物業的香港永久性居民外，其餘在買賣住宅樓宇時一律受辣稅影響。

第二個住宅，也要繳交樓價15%辣稅。除非本港樓價1至2年內大幅飆升，否則，上述類別買樓者應絕難以短線炒作圖利。

### 增交易成本 短炒難圖利

因此，BSD及NRSD已有效防止短炒活動，SSD便顯得多餘，政府實可檢討SSD是否仍需繼續推行。業界預期，當撤銷SSD後，二手放盤會增加及較易達成交易，增加市場的流轉量及速率，有助樓市更健康發展。若政府擔心取消SSD或會減弱過市的效力，只要提高BSD及NRSD的稅率相信便可解決。

當然，現時不時有部分擁有物業的人士，透過所謂「甩名」的行為，將物業業權內部轉讓予他人後，自製「首置」身份再買樓。此類行為其實在政府現時嚴格的物業買賣註冊制度下，極易被發現，只要政府嚴加執法，便能遏止。

# 鬆綁帶動換樓可先撤SSD 辣稅扭曲供需樓價升不停

### 各項辣招稅簡介

辣稅類別	內容摘要
額外印花稅 (SSD)	此為打擊二手住宅短期炒賣現象而設，政府於2010年11月引入此稅種，並於2012年10月作出修訂。現住宅物業在購入後3年內轉售，買方/賣方需繳交樓價10%至20%作SSD。
買家印花稅 (BSD)	政府於2012年10月引入此稅種，除獲豁免外，凡非香港永久性居民，或公司買家購買本港住宅物業時，均須繳付樓價15%作BSD。
雙倍印花稅 (DSD) / 新住宅印花稅 (NRSD)	政府於2013年2月引入DSD，涵蓋所有物業類別，惟無持有物業或只作換樓的香港永久性居民可獲豁免。並於2016年11月針對住宅物業所收DSD作出修訂，改為NRSD。除無持有本地住宅物業的本港永久性居民，其餘個人或公司買家，現時在購買本地住宅時，均須劃一繳付樓價15%為NRSD；如屬本港永久性居民的換樓人士，以一換一方式，一年內先買後賣，可向政府申請退還部分稅款。另凡購買本地非住宅物業均要繳交DSD的辣招，政府已於去年底撤銷。

大公報製表

### 市場焦點

政府去年底因應經濟環境及工商物業市況，撤銷非住宅物業雙倍印花稅 (DSD) 的辣招，救活工商物業的交投；卻對住宅辣稅始終無動於衷，一直以樓價仍處市民大眾難以負擔水平而拒絕撤辣。然而，就數據而言，辣招自推出以來，似乎未能有效達到政府要調控樓價的作用，反而令成交減少。因此，市場一直有聲音要求政府放寬或逐步撤銷住宅物業多項辣招稅，其中額外印花稅 (SSD) 可以最先處理。

大公報記者 林志光

### 市場焦點

### 私人住宅十年升價1.4倍

然而，根據差餉物業估價署的私人住宅售價指數統計數字分析，辣招稅推出或優化後，樓價都未見有下跌跡象，大部分時間更是節節上升。由2010年11月引入SSD，至2019年5月樓價歷史高位，指數累升逾1.42倍，即平均每年升幅近17%；距今年3月，指數也累升逾1.37倍，平均每年升幅逾13%。如由2016年11月實行新住宅印花稅 (NRSD)，至2019年歷史高位，及今年3月，該指數分別累升逾29.4%及26.6%。

在2010至2021年間的整個樓價走勢中，出現明顯跌市時段，皆與政治經濟因素有關，如2011年的歐債危機、2015年美國退市及加息、和2018年美國對華挑起貿易戰及美國再度加息等，均導致股市大幅波動，樓市最終受累出現或多或少的調整。因此，政府利用辣招壓低樓價的成效根本不彰。各界一直都有聲音要求政府放寬甚或逐步撤銷辣招稅。

立法會地產及建造界議員石禮謙 (上圖圖) 多年來在不同場合均極力爭取政府撤辣，所持論點是辣招只令二手樓成交量下跌，近年已由辣招前高峰期約10萬宗成交，跌至約5萬宗，樓價卻被推高了。而撤辣可增加二手市場供應，帶動二手交投，且不會刺激樓價大升，卻可帶動經濟增長。故政府不即時全面撤辣，也可逐步放寬。

### 謝偉銓：應堵截甩名再首置

中原集團創辦人施永青 (左圖圖) 同樣一直認同政府應該減辣或撤辣，曾多次提出政府可分階段減辣，在目前樓市短炒幾絕跡下，可先撤銷SSD，其次便是窒礙換樓的NRSD。撤銷兩者可增加交投量，卻不會令樓市急升。BSD是針對公司客及非港永久性

居民，暫可無須考慮改變。  
另立法會工業界別議員吳永嘉，及建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓 (上圖圖) 曾提出政府可對住宅樓市針對性地局部減辣。謝更關注市場現時流行的所謂「甩名再入市行為」，即擁有物業的人士，卻借將單位業權內轉予他人，以自製首置身份再買樓，避交辣稅。謝曾提出政府應限制「甩名」業主5年內不可以首置身份買樓的建議。

### 學者籲寬按揭成數及壓測

理工大學建築及房地產學系教授許智文 (右圖圖) 認為，設立SSD辣招稅原意是要防止短期炒賣活動，減少不必要的短期升幅。在現時樓價高企下，如再即時撤銷包括SSD等辣招稅，有機會利好市場情緒，刺激樓價急升。不過，他覺得在現時較穩定市況下，政府根據樓價的走勢，微調稅率。另一方面，政府更應考慮放寬現時按揭成數及壓力測試兩大緊箍咒，以理順市場換樓鏈。最根本解決問題的方法，應是供應，政府未來可多增加上車單位供應，既可協助更多年輕人置業，又可遏抑樓價。

兩位測量師梁沛泓及張翹楚 (上圖圖) 則認為，政府可研究何時是減辣適當時間，兩人與謝偉銓意見相同，更着眼於現時業主自製首置身份再買樓的情況，認為政府應為首置人士重新定義，以符真正上車身份，以免被濫用。

不過，財政司司長陳茂波和財經事務及庫務局局長許正宇皆認為，住宅物業市場現時未具備適合條件，堅拒減辣或撤辣。陳茂波指現時住宅樓價仍遠高於一般市民可負擔水平，政府會密切留意市場的樓價走勢、成交量、供應量及整體經濟情況等作持續評估，不會為撤辣設時限。許正宇擔心任何減辣舉措，皆可予市場有炒作之機，樓價進一步被推高。

### 政府過去5個財政年度辣招稅收入 (億元)

財政年度	BSD	SSD	DSD/NRSD
2016/17	71.40	2.50	111.14
2017/18	93.51	3.08	100.62
2018/19	81.47	3.25	142.44
2019/20	48.96	2.06	84.16
2020/21	27.68	2.19	67.45

大公報製表

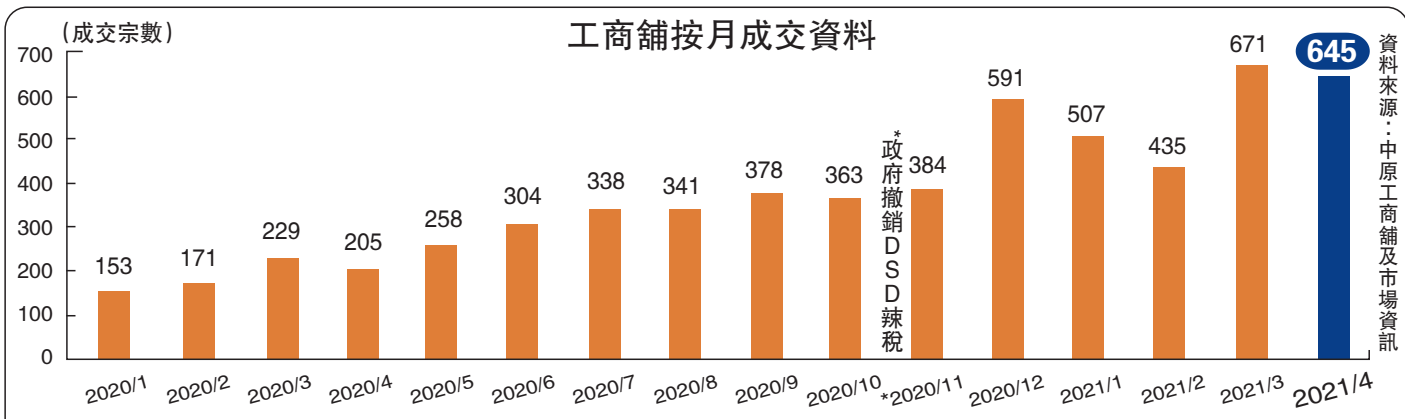
## SSD十年只貢獻庫房24億

### 無關痛癢

政府推出辣招稅，雖未能阻止住宅樓價上升，卻為庫房在每個財政年度帶來一筆逾百億元的意外之財。

其次便是BSD，5個財年累收逾323億元。SSD的收入相對是微不足道，5個財年只收約13.08億元，佔3項辣稅收入僅約1.55%。另從稅庫局公布的資料顯示，SSD自推出逾10年以來，累收也只24.1億元，涉及7038宗個案，即平均每年只約600至700宗。

而且，SSD每年所涉宗數，與該年二手住宅在土地註冊處的買賣登記個案比較，過去7年多，僅佔約少於2%，今年首4個月更只佔約0.66%。因此，如純以辣稅能為政府庫房帶來額外收入而論，SSD簡直是無關痛癢。



## 工商舖撤DSD 成交反覆上揚

### 成效明顯

政府於去年11月底正式撤銷工商舖物業的雙倍印花稅 (DSD)，即時刺激用家及投資者的入市意欲，近半年的成交量反覆上升。

亦回升至逾100億元。各類工商舖物業中，由於舖位是三個類別中跌價最多，吸引用家及投資者近期欲在低位入市撈貨，近數月成交量均維持逾百宗成交，較撤辣前以倍增。工商物業的交投在撤辣後反彈約三至五成，每月維持約300至400宗水平。寫字樓交投除在去年12月單月彈升約1.5倍外，暫時表現平穩。潘志明相信，隨着疫苗接種普及

化、通關事宜落實、防疫措施放寬等利好因素，相信工商舖交投會繼續穩步上揚。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，政府撤辣後，游資四出物色投資機會，令工商舖交投出現顯著反彈。現時市況似漸入佳境，加上未來將有多個全新工商盤推出市場，預計工商舖交投將會繼續上升。他預期工商舖物業的成交量可逾7000宗，按年升逾八成。