

紓緩家庭首置壓力 樓價千萬以下受惠 調整從價印花稅階 協助「上車」



置業支援

特區政府新一份財政預算案為樓市帶來驚喜，事隔13年首度調整從價印花稅稅階，樓價逾200萬至約1000萬元的住宅一律受惠，其中300萬元上車盤於新稅制下可節省4.49萬元，900萬元中價樓亦可慳稅6.75萬元。對於地產界一直期待撤銷樓市辣招，消息人士透露，特區政府會一直監察市場情況，但沒有減辣時間表。



大公報記者 林惠芳



▲特區政府新一份財政預算案調整從價印花稅，樓價千萬元以下物業受惠。

大公報攝

焦點數據

3.7萬 新稅制下，預計3.7萬名買家受惠，減少印花稅開支

19億元 特區政府庫房每年會因為新稅制而減少收入

850億元 下財政年度的預計地價收入，按年度料增約20%



財政司司長陳茂波發表新一份財政預算案時表示，考慮到一般從價印花稅自2010年以來未有調整，而期間樓價累積一定升幅，所以決定擴闊有關稅階，希望減輕一般家庭首次置業的負擔，特別是中小型單位，有關調整即日生效，預計新措施令3.7萬名買家受惠，特區政府每年因而少收約19億元。

消息：沒有減辣時間表

特區政府消息人士指，新措施涉及稅款不大，不會大幅刺激樓市，2021至22年度物業印花稅收入為328億元，2022至23年度則為138億元，按年度減少58%。消息人士續說，特區政府一直留意樓市情況，包括樓價變化、未來供應、外圍經濟、樓市氣

氛，以及成交量，今年1月市況較去年第四季活躍，加上目前市民供樓開支偏高，因此住宅物業需求管理措施仍視之為有效。消息人士強調，特區政府會一直監察市場情況，但沒有減辣時間表。

若將新舊從價印花稅作對比，逾200萬至1008萬元以下的住宅皆會受惠。當中，購買300萬元物業的印花稅減幅最大，由4.5萬元大減99.8%至100元，買家可慳稅4.49萬元；至於400萬元的物業，印花稅可減33.3%，最多節省3萬元；而購買900萬元的物業，可節省6.75萬元，按稅款支出屬減省最多。不過，當樓價超越900萬元後，出現「樓價愈貴、慳稅愈少」的情況，以1000萬為例，印花稅可節省5000元；購買1007萬元的物業，慳稅

金額僅625元。

450萬至900萬成交佔比料增至六成

參考大型代理網上放盤資料，現時全港低於1008萬元的住宅放盤量約有2.76萬伙，佔整體盤源約4.12萬伙的67%，其中300萬元以下的上車盤，放盤量約432伙；至於601萬至900萬元的中小型單位，約有1.26萬伙。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，財政預算案調整從價印花稅屬「意外之喜」，可減輕置業人士入市負擔。由於主要受惠範圍為1000萬元或以下物業，參考去年一手及二手住宅註冊個案，當中逾450萬至900萬元去年交投量佔整體成交約55%，相信此類物業最受惠，料今年成交佔比可增至六成以上。

憂業主反價 買家請假買愉景新城

趕快入市

特區政府調減中小型住宅的從價印花稅，對樓市影響立竿見影，昨日市場即錄相關成交，其中荃灣愉景新城買家更即時請假睇樓，落實以716.8萬元入市。

美聯物業聯席區域經理鍾家豪表示，一名業主早前沽出荃灣單位後，在區內睇樓約一星期，昨日得悉財政預算案公布調減印花稅，馬上向公司請假買樓，拍板以716.8萬元購入愉景新城11座中層B室，單位實用面積493方呎，實呎14540元，買家將支付新從價

印花稅約21.5萬元，對比舊稅節省5.4萬元。

屯門也錄新財政預算案後首宗成交，祥益地產高級分行經理黃文樂表示，買家擔心新印花稅措施令業主反價，昨日馬上落訂入市，以523萬元購入海麗花園2座高層D室，單位實用面積484方呎，買家獲父母資助首期上車，在新稅制下可慳稅逾3.9萬元。

美聯物業高級分區營業經理蘇華表示，有買家落實購入青衣翠怡花園3座低層B室，實用面積365方呎，成交價525萬元，料可省稅近4萬元。

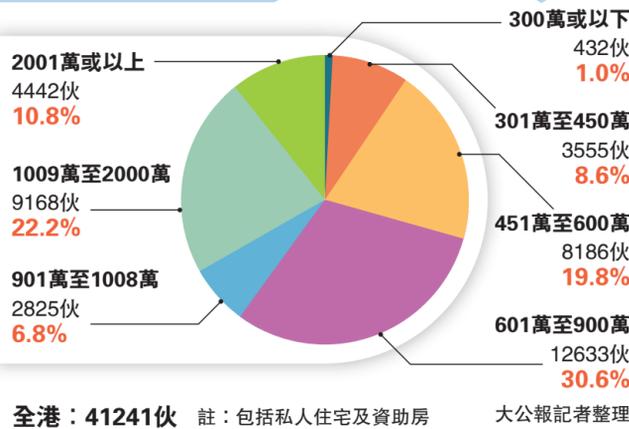
從價印花稅第2標準稅率適用樓價範圍

稅率	調整前 (元)	調整後 (元)
100元	200萬或以下	300萬或以下
1.50%	逾200萬至300萬	逾300萬至450萬
2.25%	逾300萬至400萬	逾450萬至600萬
3.00%	逾400萬至600萬	逾600萬至900萬
3.75%	逾600萬至2000萬	逾900萬至2000萬
4.25%	逾2000萬	逾2000萬

從價印花稅調整前後的稅款比較

樓價 (元)	調整前稅款 (元)	調整後稅款 (元)	相差 (元)
300萬	4.50萬	100	-4.49萬
600萬	18.00萬	13.5萬	-4.50萬
900萬	33.75萬	27.00萬	-6.75萬
1008萬	37.80萬	37.80萬	沒有差別

二手住宅放盤叫價分布



新財年推12住宅地 可建20550單位

財政司司長陳茂波於2023至24年度財政預算案中表示，新財年賣地計劃共推出12幅住宅用地，計一鐵一局等，預計全年潛在土地供應可建約20550個單位，遠高於之前的估算需求。

陳茂波於財政預算案中表示，今個財政年度（2022至23年度）的地價收入預算為711億元，較原本大幅減少489億元或40.8%，主因部分地價較預期低，以及部分地皮流標收場。

他續說，2023至24年度賣地計劃共有12幅住宅用地將推出，計及鐵路物業發展、私人發展與重建，以及市區重建局項目，預計全年的潛在土地供應可建約20550個單位，較《長遠房屋策略》的1.29萬伙單位年度估算需求高出約60%。此外，賣地計劃內共有3幅商業用地及3幅工業地，提供約215.3萬方呎商業樓面面積，以及183萬方呎工業樓面面積。

若按照來年度的賣地計劃及土地供應計算，下財年地價收入預計為850億元，意味着較上財年預算的711億元增加約20%。雖然預算的地價收入按

年上升，但翻查資料，特區政府地價收入將連續2年低於1000億元的水平，並貼近2020至21年度實際地價收入887.1億元水平。對上一次逾1000億元水平為2021至22年度，當年實際地價收入約1411.1億元。

此外，特區政府持續加快造地，預期未來5年通過賣地計劃及鐵路項目，向市場提供不少於7.2萬個私營房屋單位的土地。據消息人士透露，當中有近六成土地供應來自新發展區及新市鎮，例如古洞北、粉嶺北、洪水橋廈村、元朗南及東涌新擴展區，而四成則來自其他地區的特區政府賣地計劃和鐵路物業發展項目。



▲除了住宅地外，新財年賣地計劃可提供約215.3萬方呎商業樓面面積。 大公報記者蔡文豪攝

1.4萬過渡性房屋未來2年落成

房屋供應方面，陳茂波表示特區政府已覓得足夠土地，興建約36萬個公營房屋單位，比《長遠房屋策略》的供應目標高約20%，滿足未來10年約30萬個公營房屋單位的需求。但由於房屋用地並非每年平均分布，加上造地需時，短期內可供發展公營房屋的土地仍然短缺。為了盡快填補短期公營房屋供應不足的缺口，並及早改善居住於不適切居所市民的生活環境，特區政府正覓得8幅土地作興建「簡約公屋」之用。至於過渡性房屋，截至2022年年底，約7000個過渡性房屋單位已投入服務，預計未來2年將額外有約1.4萬個單位相繼落成啟用。

在推動公私營協作方面，陳茂波表示在2022年施政報告提出的「私人發展商參與興建資助房屋先導計劃」，鼓勵發展商興建資助出售單位，以指定市價折扣率售予合資格人士，特區政府正在制訂先導計劃的政策框架，並計劃在今年稍後時間公布。

兩新盤將開賣 受惠新稅制

一手熱銷

財政預算案無預兆下突然調減樓價1008萬元以下的從價印花稅，市場預期將有助兩個即將推售新盤的銷情。

會地藍田KOKO ROSSO將於周五（24日）開售，全數148伙樓價均低於1000萬元，為預算案後首個受惠新盤。該盤售價最貴的一個單位為6座12樓A室，實用面積489方呎，折實售價921.5萬元，在預算案公布後，買家需付的印花稅僅約29.2萬元，可節省約5.4萬元。會地常務董事黃光耀表示，新稅

制可減輕置業負擔，尤其是中小型單位。

新地（00016）旗下屯門NOVO LAND 2B期日前公布首張價單，涉及146伙，樓價亦是全數1000萬元有找。以首批最平單位1B座3樓H室為例子，單位實用面積305方呎，折實價425.51萬元，新稅制下，買家只需付6.38萬元印花稅，省稅5.2萬元。新地代理總經理陳漢麟預計，示範單位兩天將累積逾萬人次參觀。項目周五開始接受入票，視乎反應再決定加推安排。

NOVO LAND 2B期

單位	1B座3樓H室(1房)
實用面積	305方呎
折實價	425.51萬元
印花稅開支	
調整前	11.6萬元
調整後	6.38萬元
慳稅	5.2萬元(45%)

KOKO ROSSO

單位	6座12樓A室(2房)
實用面積	489方呎
折實價	921.5萬元
印花稅開支	
調整前	約34.6萬元
調整後	約29.2萬元
慳稅	5.4萬元(16%)

新盤慳稅例子 大公報記者整理

商會盼撤辣 歡迎調整印花稅稅階

業界回應

新一份財政預算案再令發展商遍地眼鏡碎，特區政府堅持不減辣立場。地產建設商會執委會主席梁志堅直言，發展商確實感到失望，商會早前一度去信要求撤辣，特區政府立場還是維持不變，但他也表示理解特區政府施政時要兼顧各方面利益，並不是單一回應發展商的訴求。

對於預算案提出寬減首置買家印花稅的稅階，梁志堅坦言對於提振樓市的效用不夠，但尚算「幫到手」，明言特區政府首要恢復經濟動力。另外，對於早前在施政報告提及，若合資格外來人才在港置業在居港7年成為永久居民後，可申請退還已繳的買家印花稅及新住宅印花稅，他依舊認為措施有改善空間，否則特區政府會一邊在「搶人才」，一邊卻「捆綁他們」。

長實營業部首席經理郭子威表示，預算案內對印花稅的兩個調整，是針對用家為主，減輕入市資金壓力，但金額

不大，相信不會刺激樓價上升。相反，他認為，美國仍處於加息周期，今年相信還有0.75厘以上的加息空間，息口將在高位橫行一段時間，料明年下半年才有機會回落；現階段買家入市，要考慮自身可承受的供樓負擔，量力而為。

長實：慳稅金額細 不會刺激樓價

立法會議員（地產及建造界）龍漢標回應指，對特區政府調整物業從價印花稅稅階表示歡迎，但對於推行多年的樓市措施仍繼續奉行，感到非常失望。他認為，目前的外圍和本地經濟環境，已跟13年前實施「辣招」時兩個世界，去年樓市更出現轉勢下跌，交投量大幅縮減近四成，至大約4.5萬宗低水平，樓市辣招屬於「非常時期的非常措施」，特區政府應該重新審視，作出適度調校，才能讓樓市鬆綁，加速經濟復甦。此外，他對財政預算案多管齊下加快供應步伐則表示歡迎。