

特首：聽取各方意見 現在出招合時機

樓市減辣兩印花稅削半至7.5%

特區政府回應市場呼聲，調整已實施十三年的樓市辣招。施政報告公布，買家印花稅（BSD）與新住宅印花稅（NRSD）稅率，兩者均由原來15%，大幅下調至7.5%，而額外印花稅（SSD）的適用年期，由3年縮短至2年。另為吸引專才落戶，合資格外來人才徵收辣稅方式，由「先徵後退」改為「先免後徵」，即置業時暫免付稅，若其後未成為永久居民，才需繳稅。

大公報記者 林志光

特區政府於2010年起推出多輪需求管理措施（俗稱「樓市辣招或辣招稅」），以打擊短期炒賣活動及減少外來需求，確保物業市場穩定發展及優先照顧香港市民置業需要。行政長官李家超表示，過去一年，利率顯著上升，多個地區經濟放緩，本地樓市交投減少，樓價亦出現調整。隨着香港未來房屋供應量將持續增加，考慮整體情況後，特區政府決定採取多項調整住宅物業需求管理措施，並即日起生效。

第一、額外印花稅（SSD）的適用年期由3年縮短至2年。換言之，業主在持有物業2年後出售物業，毋須再繳付樓價10%的額外印花稅。

第二、BSD及NRSD的稅率則會減半，兩者均會由15%減至7.5%。有關安排可減輕已擁有住宅物業的香港永久性居民，再購買住宅物業時的財政負擔，以及非香港永久性居民購買住宅物業的成本。

第三、優化去年為合資格外來人才退還在港置業印花稅的安排。由原本在購入物業時先徵收BSD及NRSD，然後居港滿七年並成為香港永久居民後才退還（即「先徵後退」），改為在購入物業時先暫免徵收相關稅項，若其後未能成為永久居民才繳付相關稅項（即「先免後徵」）。新安排適用於昨天或以後簽署的「買賣協議」。

樓市印花稅調整一般由財政司司長處理，而是次改為特首於施政報告發表。李家超表示，樓市辣招減緩措施方面，與陳茂波看法完全一致，決策過程中「有時他推動我，有時我推動他，辯論過程充滿鼓舞，我們很有團隊精神，而現在正是『要做嘢』（推出）的時候。」

「先免後徵」吸引專才來港

李家超續稱，決策過程中，特區政府從各方初步收到意見，再充分討論，大家互相提醒，才取得最好方

案。希望有關措施能處理現時的市場及社會訴求，相信減辣已取得最佳平衡，可保持市場穩定。特區政府會密切監察樓市，確保其穩健發展。至於為外來人才的置業印花稅實施「先免後徵」是期望可吸引專才在港落地生根。

消息人士指出，考慮到目前樓市與2010年時市況已大不同，現時息口不斷上升，經濟疲弱令樓市交投下跌，需求由強轉弱，樓價較2021年9月時的歷史高峰跌約16%，過去一季的每月平均成交量也只跌至只約3100宗。現時確有空間減辣，但同時要顧慮完全撤辣會否對樓市帶來太大衝擊。因此，在平衡刺激交投及防止炒風重臨的風險之間，作出的今次減辣決定。

至於對外來專才買樓實施由「先免後徵」改為「先免後徵」，消息指，只有指定人才計劃下的人士才可申請，且只限首個住宅物業，買家仍要繳付從價印花稅「第二標準稅率」。為防止該等人士逃稅或避稅，稅務局在審批後會發出「押記證明書」。當該等人士7年後成為香港永久性居民，即可在其來港首日計起，9年內可向稅局申請「解押證明書」，免除繳付有關辣稅稅款。若有關人士未能成為永久居民，或未有在限期前補交稅款，將會被追收，並需繳罰款，最高罰款金額是指明款項的10倍。

那措施調整前後稅項差距有多大？以專才購買1200萬元的住宅物業為例，舊制須預先支付BSD及NRSD辣稅約360萬元。新例實施後只需支付從價印花稅「第二標準稅率」，即物業價值的3.75%，稅款僅45萬元，相差約315萬元（見表）。

穩定樓市

提振需求

●新政策將有助穩定樓市，減輕置業者的稅務負擔，並吸引更多海外專才和投資者來港工作及生活
——香港地產建設商會

●施政報告幫助市民減輕購買物業的財務負擔，並回應外來人才在港置業時的需要，對樓市起正面作用
——新世界發展



▲特區政府考慮樓市整體情況後，決定採取多項調整住宅物業需求管理措施。
大公報記者林良堅攝

購買1200萬元住宅付稅比較

買家	調整前			調整後			少付(元)
	稅項	稅率	稅額(元)	稅項	稅率	稅額(元)	
海外專才	BSD+NRSD	15%+15%	360萬	第2標準稅率	3.75%	45萬	315萬
非永久居民／公司	BSD+NRSD	15%+15%	360萬	BSD+NRSD	7.5%+7.5%	180萬	180萬
永久居民買第2個或以上單位	NRSD	15%	180萬	NRSD	7.5%	90萬	90萬

各項住宅辣招稅簡介

類別	詳情	調整前	調整後
額外印花稅（SSD）	打擊二手住宅短期炒賣	●徵稅期3年 ●首6個月轉售買賣雙方需繳樓價20% ●逾6至12個月內15% ●逾13至36個月內10%	●徵稅期改為2年 ●首6個月轉售買賣雙方需繳樓價20% ●逾6個月至12個月內15% ●逾13至24個月內10%
買家印花稅（BSD）	非香港永久性居民／公司購買住宅物業均須繳稅	樓價15%	樓價7.5%
新住宅印花稅（NRSD）*	除無持有本地住宅物業的本地永久性居民，其餘個人／公司購買本地住宅均須繳稅	樓價15%	樓價7.5%

*註：本港永久性居民換樓以一換一方式，一年內先買後賣，可申請退還部分稅款

專家料樓市交投回升

香港地產建設商會 梁志堅

●減辣屬「對症下藥」，對樓市起酌量刺激作用

嘉華國際 溫偉明

●「先免後徵」政策等同於撤銷買家印花稅，相信短期有助刺激買家入市

中洲置業 楊聰永

●減辣力度恰到好處，惟樓價或待明年新年後始有好轉

祥益地產 汪敦敏

●延長出售資助房擔保年期有效推動市場流轉

中原集團 施永青

●新措施對樓市有短期刺激作用

美聯物業 布少明

●額外印花稅禁售期縮至2年，有助增加二手供應

中大副教授 莊太量

●新措施助換樓客及投資客購買第2套物業，短期交投量料升1至2成

啟德建綠色集體運輸 新盤擬加價

行政長官李家超於施政報告提及，參考包括「雲巴」、「智軌」及「巴士快速公交系統」等，決定於啟德區興建智慧綠色集體運輸，當中包括連接啟德跑道區至啟德站，若然方案落實，跑道區樓盤食正優惠，物業潛力無限。嘉華夥會地及中海外的啟德海灣，發展商預告加推或會加價。

嘉華國際營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明回應時指出，啟德海灣定價落實當刻，已將施政報告會減辣的因素考慮在內，明言首張價單是以量行先，會繼續貫徹「明益買家」的概念，不會刻意調整售價，坦言加推有加價空間。

會地：強化社區配套

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，對於施政報告提出於啟德建造智慧綠色集體運輸，連接PARK PENINSULA至

港鐵啟德站。措施大大強化PARK PENINSULA區內住宅、商業、文娛康體及旅遊的配套，對區內項目影響非常正面。

施政報告公布減辣措施，有新盤連隨減價促銷。路勁地產等旗下黃竹坑站頂督環，剛更新多張價單，共有50伙新增優惠及直接減價，部分單位變相勁勁最多達三成促銷。

其中2B座38樓D室開放式戶，實用面積294方呎，價單售價由1264.4萬減至1031.2萬元，呎價由43007減至35075元，單位同時新增額外10%折扣優惠，最高折扣由原本21.7%擴大至31.7%，以上述單位計，折實售價由約990萬削至約704.3萬元，實際減價高達285萬元或約28.9%。

此外，英皇國際（00163）旗下香港仔澄天，自日前開放示範單位後，市場反應熱烈，今日公布首張價單，計劃短期內開售。

市場反應正面 適切回應社會需求

對於施政報告落實減辣，地產商普遍表示歡迎。香港地產建設商會歡迎施政報告推出多項寬地建屋、寬減辣稅和提振樓市的措施。新政策將有助穩定樓市，減輕置業者的稅務負擔，並吸引更多海外專才和投資者來港工作和生活。

新世界發展表示，歡迎政府適切回應市場環境變化，幫助市民減輕購買物業的財務負擔，並回應外來人才在港置業時的需要，有助吸引更多外地人才來港，對樓市起正面作用。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明指出，今次減辣幅度超市場預期，額外印花稅禁售期由3年縮至2年，更屬意外之喜，相信有助增加二手供應，助市民置業。而短期上升的購買力需求，可被增加的新盤及二手供應填補，對樓價起穩定作用，料第四季樓價有望止跌回穩。

中大經濟學系副教授莊太量表示，新措施利好樓市，有助換樓客及投資客購買第2套物業，預計短期交投量上升2成，全年樓價波幅約5%。

報告剛出爐 富榮業主即反價7%

為推動資助房屋流轉，施政報告宣布延長資助出售單位按揭擔保期，由30年延至50年，新措施公布後，個別居屋業主借勢反價，其中旺角富榮花園有2房單位加幅達7.3%。

祥益地產總裁汪敦敏指出，現時全港35萬伙居屋單位，有約14萬伙樓齡已達31年，超過擔保年期，個別買家只能承造6成按揭，比私樓可借8至9成還要少，以屯門為例，買龍門居（居屋）的首期比龍門（私樓）還要高，對草根階層不合理，特區政府今次延長擔保年期，預計14萬伙居屋之中，未補價的單位即時受惠。

他認為，延長擔保期有效推動市場流轉，讓公屋戶有更多選擇，隨着他們透過綠表資格購居屋「上車」，可騰出更多公屋供應，加快輪候人士上樓；至於賣出居屋的業主則可換私樓，令樓市發展更健康。

據祥益地產統計，屯門及天水圍區共有27個居屋屋苑，合共提供65981伙，當中約60850伙已過30年擔保期，比例約92%，措施生效前是不能做足9成及25年按揭，隨着施政報告放寬擔保期，該批居屋若未補地價，便可隨即受惠。

世紀21家天下分行經理黎振傑表

示，樓齡25年的旺角富榮花園，有業主加入反價行列，為13座低層E室2房戶，實用面積431方呎，居二市場叫價368萬元，施政報告公布後，即把叫價調升至395萬元，加幅約7.3%。



▲旺角富榮花園有居屋業主於施政報告後即調升售價。

內地客查詢增 九龍站啟德受歡迎

樓市三大辣招均獲寬減，包括非港人買家印花稅大削一半，向來備受內地客追捧的九龍站即時受惠，代理指收到10組內地客查詢；受惠交通配套改善的啟德區，有業主更反價近60萬元。

中原地產高級分區營業經理蔡慧嫻透露，施政報告出爐後，九龍站暫未錄得成交，但即時收到約10組內地客查詢，他們最關注稅務安排，例如專才「先免後徵」具體詳情等。她續說，市場仍消化「減辣」內容，待更多細節公布後，客人會諮詢法律意見，釐清細節後才有明確入市決定。

施政報告提出於啟德建造智慧綠色集體運輸，區內交通配套改善，有業主隨即反價。美聯物業首席高級營業經理黃家樂說，啟德線連接跑道區至啟德站，區內配套更完善，Oasis Kai Tak即錄反價，為第1座高層B室3房戶，實用面積699方呎，原開價1780萬元，現調升至1838萬元，加幅3.3%。

利嘉閣助理分區董事徐永全指出，公司位於啟德分行接獲的查詢量急升5成，主要是內地客了解「先免後徵」細節，以及公司名義入市最新稅項，待措施細節落實後，料成交會增加。