



住宅供求取得平衡 讓樓市自由發展 三大辣稅下架提振市場信心

樓市篇

實施長達13年的樓市辣招全面撤銷。財政司司長陳茂波昨日在新一份財政預算案中宣布，即日起取消三大住宅從價印花稅，包括新住宅印花稅（NRSD）、買家印花稅（BSD）及額外印花稅（SSD），認為有關措施在當前的經濟及市場情況下已無需要，所以「鬆咗佢，讓市場自由發展」。有私樓業主對樓市感到樂觀，預料樓價會上漲。而地產代理更是感到鼓舞，有代理透露，預算案撤辣後，投資客查詢量激增兩成。

大公報記者 梁穎賢

陳茂波表示，一直密切留意住宅物業市場的情況，今次是經審慎考慮市場及經濟狀況，決定即日起撤銷所有住宅物業需求管理措施，即日起所有住宅物業交易毋須再繳付上述三大辣稅。當年引入需求管理措施，基於住宅供不應求、樓價又急速上升的背景，而現時情況已今非昔比，未來3至4年潛在住宅供應高達10.9萬伙，處於頗高水平，已建成但待售貨尾亦滾存至約2萬伙，供求取得平衡。他強調，除了措施外也考慮目前經濟狀況、息口走勢，以及就業情況等，主要引導市場有清楚期望，避免因高息等負面因素令悲觀情緒過分放大。

提下，現時有空間進一步修訂相關措施，並適當調整其他與物業貸款相關的監管政策。

被問及如何評估撤辣對樓市的成效時，陳茂波表示，估計取消需求管理措施後，會對投資者更便利，有助穩住投資者信心，政府會樂見市場穩定發展。

樓市全面撤辣，買家置業成本頓時降低，其中以公司名義入市的買家，以及非專才計劃下的海外買家最為受惠，假設購買一伙1000萬元的住宅單位，即時慳稅近百萬元。

港人購第二套慳稅一半

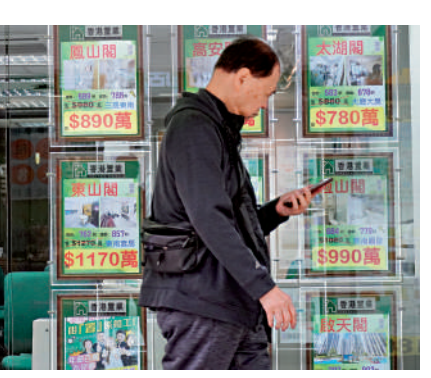
上述兩類買家在撤辣前，須支付BSD及NRSD合共為樓價15%，涉款150萬元。撤辣後，則只需支付樓價3.75%的第二標準從價印花稅，即37.5萬元，撤辣前後相差足足逾「一球」，達112.5萬元，慳稅逾11%。

購買第二個單位的本地客亦可受惠，同樣購買1000萬元住宅單位為例，撤辣前需繳付樓價7.5%的NRSD，涉款75萬元。走辣後的第二標準從價印花稅只須支付樓價3.75%稅款即約37.5萬元，足足慳一半稅。

特區政府去年10月就有關需求管理措施作出調整，包括額外印花稅的適用年期由3年縮短至2年、買家印花稅和新住宅印花稅的稅率減半，以及為外來人才置業印花稅實施「先免後徵」安排。當中，「先免後徵」政策深受歡迎，已有超過500多宗申請獲批，證明香港對外來人才具吸引力。

便利投資者

另一方面，金管局宣布暫停壓測及調高物業按揭成數上限。陳茂波指出，金管局去年7月修訂物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施。考慮到外圍及本地經濟情況，政府認為在繼續維持銀行體系穩定的前



樓市全面撤辣，買家置業成本頓時降低。大公報記者林少權攝

衡量五項指標 決定退出辣招

新一份財政預算案宣布樓市全面撤辣。據悉，政府撤辣考慮了五大因素，包括樓價變化速度和幅度、成交量、未來房屋供應量、經濟情況和展望，以及整體市場氣氛等，認為在當前經濟及市場情況下，有關措施已無必要，並預期撤辣後，樓市短期內不會大起大落，或出現炒風。

遠低於引入買家印花稅前的4.5%；同期涉及非永久性居民的住宅物業交易中，97%買家取得物業時，並無在香港擁有其他住宅物業，較推出新住宅印花稅前的75%顯著高。

留意市場變化 適時作調整

過去3年，政府每年徵收額外印花稅、買家印花稅及新住宅印花稅分別平均為1.87億元、26.11億元及66.39億元，合共約94億元。消息人士強調，設立相關稅項不是為增加收入，而是管理需求，故政府日後會繼續留意樓市氣氛、市場供求、成交等，持續進行動態跟進及評估，不排除再引入有關稅種，或調整稅階。

大公報記者曾敏捷



樓市撤辣，市民留心觀察代理行的相關標貼。大公報記者鄭雷攝

樓市全面撤辣 調高按揭成數

- 所有住宅交易即日起無須再付額外印花稅、買家印花稅與新住宅印花稅
- 金管局向銀行發指引，修訂逆周期宏觀審慎監管措施；暫停實施物業按揭貸款假設利率上升2厘的壓力測試要求
- 價值3000萬元或以下自用住宅按揭成數上限調高至七成，3500萬或以上自用住宅按揭成數上限調整至六成

個案例子一

公司客或非專才計劃外來買家 (樓價1000萬元)	2022年1月 (未減辣)	2023年11月 (半辣)	2024年2月 (全撤辣)
	稅率	30%	15%
稅項	買家印花稅 15%+新住宅 印花稅15%	買家印花稅 7.5%+新住宅 印花稅7.5%	從價印花稅 3.75%
稅款	300萬	150萬	37.5萬

個案例子二

本地居民購買第二套物業 (樓價1000萬元)	2022年1月 (未減辣)	2023年11月 (半辣)	2024年2月 (全撤辣)
	稅率	15%	7.5%
稅項	新住宅 印花稅 15%	新住宅 印花稅 7.5%	從價 印花稅 3.75%
稅款	150萬	75萬	37.5萬

註：專才買樓去年已可申請「先免後徵」

按揭免壓測 3000萬以下住宅可借七成

金管局調整樓按揭成數

1 住宅物業最高按揭成數

自用	按揭成數
物業價值3000萬或以下	70%
3000萬以上至3500萬(貸款額2100萬為限)	60%-70%
3500萬以上	60%

非自用

- 由50%上調至60%

2 非住宅物業最高按揭成數

- 非住宅物業最高按揭成數由60%上調至70%
- 以「資產水平」為審批基礎的物業按揭貸款，其最高按揭成數由50%上調至60%

來源：香港金管局

特区政府昨日全面撤銷樓市「辣招」，金管局也同日宣布調整「逆周期」措施，主要涉及放寬按揭貸款的最高按揭成數(LTV)，自用住宅物業的樓價在3000萬元以下，最高可釐造7成按揭，相信已能涵蓋市場上大約98%交易。金管局也宣布暫停實施壓力測試要求，惟供款與入息比率(DSR)的要求未見放寬。

金管局總裁余偉文昨日中午會見傳媒，宣布向銀行發出指引，修訂適用於物業按揭貸款的「逆周期宏觀審慎監管措施」，及其他相關監管要求。有關修訂由即日起生效。

經過今次修訂，余偉文形容本港銀行仍有充裕的緩衝空間，可應對樓價急劇調整所帶來的衝擊，同時可減低對市民置業的影響。至於日後是否仍有空間再作修訂，他說已幾乎將逆周期措施「還原」到2009年至2010年時安排；金管局將不時作出檢討，有需要會作出調整。

供款佔入息要求不變

金管局助理總裁陳景宏(銀行監理)表示，本港住宅按揭貸款的拖欠比率近年一直保持在低位，大致介乎0.07%至0.08%，反映借款人的還款能力穩健，金管局沒有太大監管關注。

至於今次只是暫停按揭貸款的壓力測試要求(即假設利率上升2厘)，而沒有同時調整DSR，副總裁阮國恒解釋，暫停壓測主要是從「有無需要」的角度出發，即美國加息周期步入尾聲，本港按揭利率未來進一步上升的機會較低。對於壓測「暫停」多久，他坦言「好難講」，主要是美

國的利率走勢難料。

金管局資料顯示，現時的基本DSR上限要求，無論是住宅物業、工商物業及獨立車位，自用物業的DSR上限為50%，非自用則為40%。

對於金管局放寬逆周期措施，余偉文解釋，金管局自2009年開始實施措施以來，一直監察一系列因素，包括樓市走勢、成交量、本地及環境經濟環境等，並適時調整。他續說，官方住宅樓價較2021年高位累計下調超過20%，成交量萎縮，非住宅物業市場的情況亦相近，而外圍及本地經濟環境仍面對頗多不明朗因素。

業界：利好中高價物業交投

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，金管局放寬措施後，相信能有效協助市民換樓，並可帶動中高價物業的交投。星之谷行政總裁莊錦輝表示，取消壓測屬合理做法，相信對樓市有正面推動作用。中原按揭董事總經理王美鳳表示，由於市場上絕大部分買賣成交均屬於樓價3000萬元以下，故已幾近等同全面恢復7成按揭指引，上車及換樓人士均可以基本三成首期置業上會，相信有助樓市復常。



余偉文表示，本港銀行仍有充裕的緩衝空間。大公報記者黃洋港攝

撤辣後二手放盤反價個案

放盤單位	實用面積 (平方呎)	原叫價 (萬元)	最新叫價 (萬元)	加幅
天水圍嘉湖山莊美湖居4座中層D室	540	480	520	8.3%
沙田第一城2座中層C室	327	400	430	7.5%
元朗爾登崗羅洛士大道1座低層A室	1271	1488	1588	6.7%
將軍澳都會軒6座中層D室	633	890	950	6.7%
鯉魚涌太古城金殿台2房則王	580	880	930	5.7%

撤辣後二手買賣成交

成交單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	買家背景
荔枝角美孚新邨萬事達廣場5號低層D室	934	772.8	買家覓盤3個月，憂撤辣樓價回升，決定入市
將軍澳顯明苑低層1室	216	288	買家原意租樓，因撤辣「轉租為買」
馬鞍山薈朗2座低層A07室	297	401	買家上車客
荃灣中心18座中層F室	329	288	反價8萬元賣出

投資客查詢激增兩成 業主反價

遏抑樓市炒風逾13年的「三大辣稅」全面撤銷，地產界齊舉杯歡呼。代理透露，財政預算案撤辣後，投資客查詢量激增兩成，投資熱點屋苑包括荃灣中心、天水圍嘉湖山莊及沙田第一城均錄得業主亢奮反價，荃灣中心更即晚錄得反價8萬元成交；有買家擔心遲買會貴，昨日撤辣後即時「掛槌」入市，荔枝角美孚新邨及將軍澳居屋均錄成交。

荃灣中心即晚加價8萬沽出

美聯物業高級分區營業經理鍾家豪表示，撤辣後有約5%至8%業主反價，蟄伏多時的投資者主動問盤，收租客查詢量按周大升兩成。荃景圍一帶業主開始反價，初步加幅3%至5%，荃灣中心加幅較大，

例如荃灣中心4座高層D室2房戶，交吉一段時間，原價298萬，惟昨午表示超過310萬才考慮；荃灣中心8座高層C室3房戶，意向價由380萬加至395萬元，業主明言「單位都交吉一段時間，唔爭在等多一陣，或者會再加價」。

荃灣中心昨晚即錄反價成交，鍾家豪表示，為18座中層F室，實用面積329方呎，昨午吸引3至4組客出價爭購，即晚反價8萬以288萬賣出，加幅約2.9%。

沙田第一城亦有反價情況。中原地產副區域營業經理伍錦基表示，沙田第一城2座中層C室2房戶，原價400萬元，預算案後反價至430萬元，加幅約7.5%。

利嘉閣區域董事蕭嘉偉指出，天水圍嘉湖山莊暫有8伙反價，加幅2%至8%，

其中美湖居4座中層D室3房戶，原以480萬連租約放售，昨天加至520萬元，加幅達8.3%。蕭嘉偉料二手交投量升2成。

有買家擔心遲買會貴，昨午「拍板」入市。利嘉閣聯席董事陳鴻信稱，荔枝角美孚新邨萬事達廣場5號低層D室，實用面積934方呎，買家覓盤3個月，昨日知悉樓市撤辣後，馬上落訂入市，以低市價772.8萬元買入單位，呎價8274元。

太古城預約睇樓飆三成

此外，被喻為「樓市風向標」的鯉魚涌太古城，預約睇樓量大升3成。中原地產深區域營業董事趙鴻運表示，太古城本周末預約睇樓量大升，投資者查詢量急增2成。