

庫房稅收年增10億 業界料不會影響整體樓市 豪宅印花稅升至6.5% 今日起生效

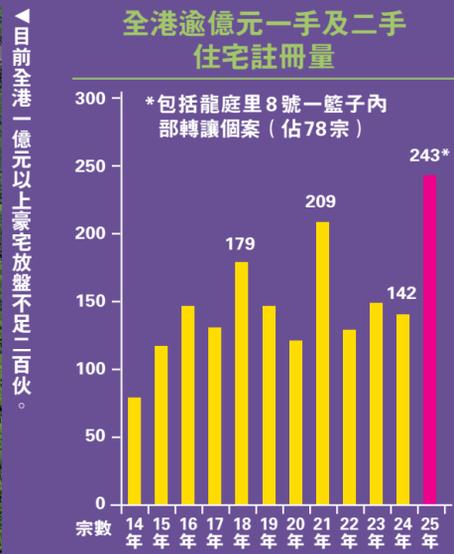


能者多付

特區政府去年透過放寬百元印花稅，成功令樓市極速回暖，為增庫房收益。新一份財政預算案宣布把1億元以上住宅買賣印花稅稅率調高至6.5%，預計每年為庫房增收10億。

綜觀去年1億元以上住宅買賣共涉243宗，佔比僅約0.36%，目前全港1億元以上放盤更不足200伙，比例約0.6%，反映增加稅率只牽涉少量富人，並非對樓市「加辣」。

大公報記者 林惠芳



買樓印花稅 俗稱「打盤印」

億元豪宅印花稅 稅率由4.25%升至6.5%
1億元物業須繳交650萬元庫房稅收估計每年增加10億

AI 解碼

財政司司長陳茂波公布新一份財政預算案，對樓市着墨不多，當中以調升1億元豪宅印花稅較為出人意料，稅率由4.25%增至6.5%，以一伙1億元住宅計算，印花稅由425萬元上調至650萬元，增加225萬或52.9%，新措施將於條例修訂草案獲通過後，追溯至今年2月26日開始生效，估計每年可增加約10億元庫房稅收。

特區政府消息人士表示，以1億元樓價計算，買家只是額外支付約200萬元，高資產淨值人士足以負擔，相信絕對不會對樓市氣氛或趨勢帶來影響。消息人士續說，今個財政年度首10個月（25年4月至26年1月），住宅成交量約6.5萬宗，其中逾1億元豪宅佔不足200宗，認為豪宅成交佔比非常低，預計新增徵稅不會影響整體樓市。

新措施減低影響增加稅收

消息人士推算，新措施下每宗億元交易僅多付200多萬元印花稅，買家出於身份象徵、景觀優越等因素入市，不認為豪宅買家會因200萬稅款而卻步，特區政府調高豪宅印花稅的措施，已在減低影響人數和增加庫房稅收之間取得平衡，並強調政府不可以為刺激樓市而調整印花稅。

據美聯物業研究中心數字，綜合土地註冊處資料，2025年全港共錄243宗1億元或以上住宅買賣，屬歷年新高，佔去年一手私宅及二手住宅買賣宗數66835宗約0.36%。不過，撇除當中78宗來自九龍龍庭里8號的一籃子內部轉讓交易，去年1億元以上住宅買賣共165宗，按年稍增23宗或16.2%，仍屬2021年以來最多。

據該行數字，今年截至2月24日，逾億元一手超級豪宅成交暫錄34宗，相當於2025年全年101宗的33.7%。值得留意，過往逾億元一手豪宅成交量於辣招時代仍然活躍，當中2016年、2018年、2021年更曾錄百宗或以上水平，因此，美聯集團行政總裁（住宅）馬泰陽相信，配合港股持續暢旺，財富效應釋放，今年

逾億元一手豪宅成交量有望刷新2013年一手銷售條例實施後的紀錄新高。

豪宅放盤僅172伙 比重0.6%

據中原地產網上放盤資料，現時全港二手住宅放盤量有28320伙，叫價1億元或以上的豪宅放盤僅172伙，比例只有大約0.6%，當中佔逾110伙來自港島區，包括薄扶林、山頂及壽臣山等。最貴放盤為九龍塘劍橋道27至29號大屋，實用面積7285方呎，業主叫價高達7億元，若按此價成交，在新稅制下，買家需繳付4550萬元印花稅，比舊制多付1575萬。

業界人士表示，即使計及招標方式放售的超級豪宅，全港1億元或以上豪宅放盤約200間，今次特區政府調高相關印花稅率，只涉及少量富豪，對一般市民大眾置業未有帶來影響。

豪宅業主未受新稅制動搖，第一太平戴維斯（香港）受委託為轉讓業務的獨家代理，公開招標轉讓其公司業務，業務資產包括淺水灣道94號的住宅地盤，總意向價10億元，截標日期為3月30日。據了解，項目地盤面積約29909方呎，現有批則面積約22532方呎。第一太平戴維斯大中華區行政總裁李偉文表示，近期豪宅市場交投熾熱，連錄多宗矚目成交，優質物業買少見少。

近年豪宅交易新舊稅制對比例子

物業	實用面積	成交價	買家	舊印花稅制	新印花稅制	稅額相差
南區壽臣山 Shouson Peak單號屋	2955呎	約1.25億	商湯創始成員之一 王康曼	約531萬	約812萬	約281萬
北角海璇 II第1座高層A室連雙車位	2118呎	1.368億	張謙安 (旅遊及理財KOL小斯)	581.4萬	889.2萬	307.8萬
薄扶林 域多利道188號獨立屋	6083呎	3.15億	投資者梁向榮	約1339萬	約2048萬	約709萬
大潭陽明山莊10座 頂層相連戶連2個車位	4616呎	1.38億	施清流或相關人士	586.5萬	897萬	310.5萬

地產界：超豪宅交投佔比少 無礙樓價升勢

財政預算案獨對豪宅加辣，億元以上物業印花稅由4.25%上調至6.5%，以樓價1億元計算，印花稅由425萬元調高至650萬元。業界普遍認為，樓市由民生需求主導，對大市影響輕微。與過往「辣招」稅相比較，今次新稅率仍較辣招時期為低，料不會對樓市帶來影響，財富效應將令超級豪宅持續受捧，今年豪宅成交量有望續創新高。

中原集團主席施永青認為，新措施反映特區政府對樓市有信心，在這處「切一刀」不會造成很大傷害，相信特區政府覺察到市場有點熾熱，豪宅交投增，在這個位落墨是希望向市場發出一個訊息，就是不要炒得過分，炒得過分就會加印花稅。

新稅率仍比辣招稅低

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，億元住宅成交多年來佔整體私宅成交量不足1%，而且供應匱乏，買家非富則貴，即使提高億元住宅交易印花稅，對市場影響不大。在超級豪宅供應罕有的前提下，他預料相關豪宅業主不會因為調高印花稅而減價沽樓，反之，在息口下行、經濟向好、來港上市企業增加等有利因素下，財富效應將令億元超級豪宅持續受捧，料2026年億元豪宅成交量將續創新高。

美聯集團行政總裁（住宅）馬泰陽表示，由於1億元以上的住宅買賣佔大市僅約0.3%，加上目前樓市熾熱，大手客、投資者及用家均出動「尋寶」，料無阻目前整體樓價回升勢頭，對逾億元的成交相信不會有太大影響。他續說，今次調高1億元以上住宅印花稅至6.25%，相比過往未撤辣招前的雙倍印花稅8.25%、新住宅印花稅的15%仍然要低，對於內地客或公司買家而言，未撤辣前更要繳付3成辣稅，相比之下，今次調高稅率仍較辣招時期低約

8成。高力香港資本市場及投資服務主管翟聰認為，特區政府採取「能者多付」的稅務政策，不影響絕大部分市民置業階梯，並達到有效開源的目的。雖然豪宅買家面臨較高的印花稅成本，但這類高淨值人士對價格的敏感度相對較低，若與其他主要國際城市相比，香港超級豪宅市場在稅制及投資價值上，依然具備相當的競爭優勢。

信和置業（00083）執行董事田兆源表示，現時樓市交投由中小型單位的民生需求主導，料相關政策對整體樓市影響不大。又認為財政預算案兼備推動本港經濟發展措施，加上今年樓市開靚局，疊加多項利好因素持續，相信馬年樓市會健康發展。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，此舉對樓市影響不大，實力雄厚的買家會隨着經濟暢旺而同步增加。而政府加快發展北部都會區將帶動本港經濟增長。

新世界發展（00017）營業及市場部總監何家欣表示，特區政府指出相關交易只佔整體市場約0.3%，相信影響不大。近月市場氣氛熱鬧，用家租轉買成新趨勢，投資者加快入市，看好今年樓市前景。

林海山城買家趕尾班車 稅稅328萬

新鮮出爐的財政預算案為億元豪宅加辣，樓價逾1億元的豪宅物業印花稅，由原先4.25%增至6.5%，今日生效，財案公布後即時有買家趕上尾班車。香港興業（00480）及希慎（00014）合作的大埔林海山城，昨日（25日）沽出林海徑5號屋，成交價1.456675億元，實用面積5297方呎，呎價2.75萬元，買家採90日付款。該名買家仍然繳付舊有4.25厘的印花稅階，涉及稅款逾619萬元，毋須繳付新稅階的6.5厘即約947萬元，提早入市變相稅約328萬元或53%，稅額夠買1個新界區納米單位。

新財年推9幅地 連私營共涉2.2萬伙

【大公報訊】本港經濟及樓市全面反彈，去年樓價終止跌勢，政府在下個財政年度賣地計劃中，有意增加潛在建屋量至2.2萬個單位，創8個年度新高，按年度增幅逾60%。

財政司司長陳茂波表示，本港住宅物業去年價量齊升，交投自去年3月起持續活躍，全年成交量上升至近6.3萬宗，是4年新高。樓價全年升約3.3%，持續3年的跌勢終止；住宅租金亦上升約4.3%。非住宅物業成交量反彈，租金及價格跌幅亦見收窄。未來隨內需有望穩步增長；勞工市場平穩及市民收入上升，將推動私人消費；營商氣氛改善，以及減息預期，均利好資產市場及投資活動。

續不推售一般商業地

因此，政府未來5年準備的土地，可供興建約9.8萬個私營房屋單位，較去年約8萬個增約22.5%。而下財年賣地表內有9幅住宅用地，連同鐵路物業發展、市區重建局及私人發展和重建項目，預計下財年賣地計劃的潛在土地供應，可供興建約2.2萬多個單位（本財年的潛在建屋量只約1.37萬）。另政府預計今年起的5年內，私宅單位每年平均落成量1.7萬個，較過去5年平均數下跌約8%。而未來3至4年的一手私人住宅單位潛在供應量約為10.4萬個。陳茂波指出，考慮到非住宅物業空置率、現時及未來供求情況，政府會繼本年度後，下財年賣地計劃繼續不納入一般商業用地。仲量聯行估價諮詢部主管區建強表示，近期政府招標的



▲業界指出，中期而言住宅供應維持穩定，反映政府對樓市樂觀。圖為市民排隊購買新盤。

地皮均以市場估價上限或高於上限的價格售出，反映發展商投地意欲已較過去數年顯著改善。而政府在賣地數量上未有顯著增加，顯示政府希望採取較保守的策略，避免過多土地供應令樓市受壓。

高力估價及諮詢服務高級董事梁鎮峰指出，未來5年政府準備好的土地，可興建約9.8萬個私人住宅單位，較去年約8萬個高出約22.5%，反映政府對市場樂觀，中期供應維持穩定，對市場信心具正面作用。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事兼主管鄭宏延表示，政府在商業物業需求疲弱及空置率上升的情況下，暫停大部分商業地皮的賣地決定屬審慎之舉。

港投引導國際資本投向商業物業

【大公報訊】最新財政預算案對香港投資管理公司（港投公司）有不少着墨之處，當中提到港投公司將透過與區域和國際資本合作，把資金引導至符合產業定位的商業物業。

港投公司行政總裁陳家齊表示，透過引導國際長期資本投向優質商業物業項目，將開拓性地推動「產業與空間」深度對接，讓有潛力的企業能夠善用香港的優質產業載體。這種緊密結合企業實際需要的物業投資，將有效優化資源配置，促進企業在港落地生根。

特區政府消息人士指出，此舉並非港投公司「托市」買香港資產，而是港投公司結連合作機構，帶動投資新產業及項目；舉例說，企業落戶香港時，需要廠房或總部的商業項目，又或者與區域和國際長期資本（如地區主權基金）合作，共同投資對香港產業有利的商業物業項目，例如數據中心。

消息人士稱，此舉客觀上或會有助商業樓市，但並非主要目的。投資項目也不一定是新項目，不排除投資現有項目。至於投資模式則具彈性，暫未有

具體資料，將會適時公布。

推動RISC-V技術研發

另外，財政預算案提到，港投公司會透過戰略投資，與領先企業合作，積極推動RISC-V（新一代芯片底層技術）研發及產業落地，以布局RISC-V在大灣區的技術生態。陳家齊指出，RISC-V的開源特性是打破技術封閉限制、實現創新轉型的關鍵。透過參與成立「香港RISC-V聯盟」，港投公司串聯大灣區的研發優勢與國際協作空間，構建芯片設計與應用的生態高地，促進香港在全球半導體產業鏈變革中佔據主動地位。

港投公司表示，財政預算案展現特區政府對接國家「十五五」規劃、加快培育「新質生產力」的戰略決心。港投公司致力成為驅動產業變革的核心引擎，在服務國家現代化建設與高質量發展的大局中，發揮投資引領與匯聚的影響力，為香港的未來發展抓緊開創性並具戰略意義的契機，進一步提升香港的長遠競爭力。