

受外圍影響 用家持觀望態度 智庫：撤辣有助專才「活水」注入樓市



新年度財政預算案即將出爐，香港市民最關心的除了會否「派糖」之外，樓市「撤辣」與否同樣受公眾和地產業界關注。事實上，以首個樓市辣招的額外印花稅SSD計（自2010年11月生效），樓市辣招實施迄今已有14年歷史，社會和經濟環境已經大不相同，該政策有調整需要嗎？團結香港基金副總裁兼研究部聯席主管葉文祺接受香港文匯報訪問時稱，考慮到有關政策目標和本地用家需求，調整，甚至撤銷實在可以考慮，而現時香港欲吸引更多外來人才來港，若能調整買家印花稅，可幫助專才盡早置業，增強他們對香港的歸屬感，亦可成為本港樓市的「活水」。

◆ 香港文匯報記者 黎梓田



◆ 新一份財政預算案出爐在即，樓市「撤辣」與否備受公眾和地產業界關注。
資料圖片

地產各界對預算案看法

美聯物業住宅部行政總裁布少明：

◆ 降低薪俸稅最高邊際稅率至15%。

香港測量師學會會長林家輝：

◆ 希望政府考慮在2月公布的新一份財政預算案減少印花稅稅率，稅率應盡量低，以幫助市民入市及換樓。認為目前針對外地人入市的措施足夠，如現已設「優才通」及「高才通」計劃。

戴德梁行研究部主管鄧淑賢：

◆ 大批專才、高才及非本地大學生來港，繼續對租務市場帶來支持。

仲量聯行香港主席曾煥平：

◆ 政府應調整房屋政策以支持樓市，包括全面「撤辣」，提高市民及專才的買樓需求。

辣招減半以來 一手及二手住宅成交

| 月份 | 一手成交量 | 二手成交量 |
|----------------|-------|-------|
| 2023年10月 | 346 | 1,917 |
| 2023年11月 | 565 | 2,202 |
| 2023年12月 | 952 | 2,154 |
| 2024年1月 | 990 | 2,712 |
| 2024年2月(截至22日) | 281 | 1,686 |

來源：土地註冊處

製表：香港文匯報記者 黎梓田

翻查資料，去年施政報告推三招為樓市「減辣」，包括外來人才退還港置業印花稅的安排，由「先徵後退」改為「先免後徵」，並於去年10月25日開始實施。根據房屋局數字，自去年10月底至同年11月底，稅務局收到183宗「先免後徵」申請，佔同時段住宅物業交易量的大約5%。由此可見，撤辣有助專才來港置業「落地生根」，並推動住宅交投。

換樓印花稅或降 激活「換樓鏈」

葉文祺認為，這次財政預算案全面撤辣的可能性不大。參考政府過往一段時間的表述，上次的減辣措施已經是當局在平衡市場最新情況、措施成效，以及照顧香港永久性居民置業需求的慎重決定。此外，他也認為換樓人士的從價印花稅仍有降低的可能性，因為這將有助紓緩他們「先買後賣」的經濟壓力，激活「換樓鏈」。

需靜觀效果 再作部署

再者，儘管近期樓市有所回軟，但政府認為樓價只是有序調整，並未見到斷崖式下跌，而整體樓價仍然處於一般市民難以負擔的水平，加上離上次減辣只過去了四個月，因此他相信政府依然會傾向再進一步觀察市場最新動態，然後才再作部署。

葉文祺提到，辣招是政府為了抑制樓市過

熱和防止泡沫而實施的一系列措施，目的是為了增加買家的成本和風險，從而減少投機性需求。因此，辣招只能在一定程度上調節樓市的情緒和預期，但並不能完全控制樓市的升跌。

在辣招以外，影響樓市的因素還包括利率走勢、經濟環境、供應量和外圍環境等。例如過往幾次樓市大跌，包括1997年、2003年、2008年都不是因為辣招，而是因為外圍經濟急速變壞，而令到香港失業率上升。

冀政府持續造地 確保長遠供應

葉稱，香港作為一個開放的國際金融中心，與全球經濟密切相關，每當外圍發生重大的經濟危機或衝突，香港都會受到衝擊。在目前外圍經濟面臨許多不確定性和風險的情況下，政府可做的措施只能在其影響範圍，即刺激本地經濟下多下功夫。提振旅遊及零售業便是其中一個短期內能奏效的方向，從而為經濟增添動能，打好樓市健康發展的基本因素。

然而，葉文祺指，造地是長年累月的基建工程，他期望政府能持續製造熟地，但在財政預算案中提出措施集中資源，策略性投資已規劃成熟的基建及開發土地項目，再按部就班推出其餘項目，避免重蹈當年停止造地的覆轍，導致供求失衡的窘境。

措施和限制，用作防止短期炒家。麥萃才又指，全面撤辣與否要視乎背後原因，如果純粹是為了「托價」，其實也不太會被認同，但目前又未有其他更重要的原因急需全面撤辣。有聲音認為政府不應干預樓市，事實上，政府一直都對樓市有「深度參與」，興建資助房屋就是一個例子。

樓市低迷 非因辣稅

他又提到，如果樓市供應充足，有足夠空間容許炒家出現，即使全面撤銷辣招也不是問題，但現在樓市成交量低的主要原因其實不在於辣招，而是回報率不夠高，令投資者不願意入市，相信美國減息對於買家入市誘因會更大。他又指，「全面撤辣」不一定要跟財政預算案掛勾，只要有需要，政府隨時都可以做，呼籲市民勿對預算案全面撤辣有太高期望。

◆ 麥萃才指，全面撤辣如果純粹是為了「托價」，他並不認同。

地產界：撤辣有助提振市場信心

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港特區政府曾經公開表示，若減辣後不見炒風，將會考慮取消更多的限制。身兼香港地產建設商會秘書長的立法會（地產及建造界）議員龍漢標向香港文匯報記者表示，其實特首在發表施政報告時已經將辣稅削減一半，難言政府會否把相關稅項全面撤銷，但預計即使全面撤辣也不會令樓市即時大升，好處僅是向市場釋出正面訊號，加強市場信心。

統計各家代理和發展商數據，自去年十月施政報告出台開始減辣至今已三個月有餘，樓市交投依然低迷。龍漢標認為，目前無論是經濟大氣候、息口與土地供應，均與2010年首度推出「辣稅」時出現天翻地覆的轉變。香港特區政府可以審時度勢，趁機將多年來為樓市降溫的措施一次過撤除掉。撤辣可以令市場回復正常運作並注入新動力。

時至今日，全面撤辣已經是社會共

識。龍漢標提到，自己2月1日在立法會動議的全面撤辣議案，有45票贊成，反對的只有8票，已經清楚說明全面撤辣是議會內的絕大多數意見。要提振經濟先要恢復市場信心。全面撤辣正正是向市場釋出一個積極的訊號：政府不希望樓市持續低迷，決心清除一切干擾樓市健康發展的障礙，此舉將有助於恢復市場信心。

冀預算案聚焦振興經濟

對預算案的期望，他表示他和社會各界想法一樣，都等待一個振興經濟的預算案，期望政府可以拆鬆綁，消除一切不合時宜的障礙，為市民大眾提供一個有利於安居創富的友善環境。

對於有聲音指「明日大嶼」可能加劇政府財政負擔，龍漢標又表示，政府曾將「明日大嶼」定位為「CBD3」，而啟德則定位為「CBD2」。事實上，啟德仍有很高空置率，加上「北都區」的規模龐大，有足夠的土地儲備，政府可以因應市況審視「明日大嶼」的急切性，不是不做，而是時間上可以推前或推後來做。

◆ 龍漢標表示，特首在發表施政報告時已經將辣稅削減一半，難言政府會否把相關稅項全面撤銷。



學者：減辣四個月 效果仍待觀察

香港文匯報訊（記者 黎梓田）不少專家認為全面撤辣對本港經濟有利，但香港浸會大學商學院財務及決策系副教授麥萃才表示，政府不應為了「托價」而撤辣，而且他認為特區政府全面撤辣的機會很小。然而香港早已把辣招減半，實施僅僅過去四個月，認為政府仍需要時間觀察。政府可能先對個別辣招進行調整，買家印花稅（BSD）撤銷的話則要區分公司買家及非本地買家，前者可能被人用來規避稅項，撤銷對市民不公平；後者則考慮人口政策，例如吸引優才、人才輸入等，他們要長期居住就會有居住需求，因此也可考慮撤去此項，對樓市影響也最小。

倘美國減息 撤辣有風險

麥萃才指，發聲希望撤辣的持份者，主要是來自發展商及地產代理，其他持份者仍然在觀望中，聲音並非「一面倒」。如果美國今年減息，加上全面撤辣，令樓市急升的話，政府可能又要再次「加辣」穩定樓價，會予人一種朝令夕改的感覺。除了香港，其實世界各地的政府也有類似的



測量師：調整辣稅是時間問題

香港文匯報訊（記者 黎梓田）泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚向本報記者表示，在地產業界當中，尤其是發展商，當然希望政府能夠全面撤辣。不過政府是否會全面撤辣是一個現實問題，相信雖然是未知之數，但他覺得預算案調整某一辣稅的機會很高，因為市場上的聲音一直很響亮，甚至包括政黨都呼籲政府全面撤辣，相信就算不在近期，之後也會調整。

或下調第二套住宅印花稅

至於今次預算案具體調整的方式是什麼，張翹楚估計，現在在香港買第一套住宅的印花稅最高達4.25%。如果真的無法全面撤辣，估計至少買第二套住宅時，應該只需繳納4.25%。這樣的好處是在香港市民換樓的時候，不需要預先支付高昂印花稅，而新買家亦能減輕負擔，以開始新的投資。

對於新來港的人，包括新香港人、內地新移民或者海外來港的人，他亦建議，只要符合香港的入境要求，即使未能取得身份

證，這些人士可以在購買住宅時，只需繳納4.25%印花稅。但在購買第二套住宅時，則可能與永久性居民有所不同，須支付更高的稅費。這種調整無論對專業人士或者是有意定居香港的人都會有刺激影響。

新盤貨尾多 樓價短期難升

張翹楚認為，短期內如果真的調整或全面取消辣招，必定對市場有刺激作用，至少會有一定的積極影響。但就支持價格來說，他認為至少需要消化一定數量物業單位才行，現在一手貨尾的單位已超過兩萬個，如果加上未來供應，就需要較長的時間才能被市場吸納。因此，短期內無法快速消化這些單位，加價的機會也不高。所以，這也是一個適合政府撤辣的時機點，至少市場價格的波動性也不會因為撤辣而大幅反彈，政府對市民也能有所交代。

◆ 張翹楚認為，預算案調整某一辣稅的機會很高。

