



致：立法會《2012年印花稅(修訂)條例草案》委員會主席

當 2010 年 11 月，第一次額外印花稅推出的時候，本人代表香港專業地產顧問商會到立法局發表意見時，曾評論額外印花稅為一次重未嘗試過的「金融試驗」，其效應及副作用必須小心關注，所以今次在未回應第二次額外印花稅和買家印花稅等新政策前，作為前線專業地產代理人的我們，應先以市場證人的角色去分享一下過去兩年我們從額外印花稅中得到甚麼經驗及教訓，以給各立法會議員參考：

1. 在政策推行後很短時間內，已成功地令住宅的短炒情況幾乎消聲匿跡，所以市場的問題早已經不是由炒家的興風作浪而來的，不應該在這方面有任何聯想，政府應專注面對重要的事實，就是在環球量化貨幣寬鬆政策之下，市民是有需求購買資產去避險，政府的政策必須兼顧滿足市民真正的需要才能根本性解決到問題的基礎。
2. 額外印花稅令到市場有結構性的改變，按揭比率減少！達到去槓桿化的效果，加上市民普遍在投資上變得更審慎，令香港市場形成了「資金池」，市民在投資受限制下銀行存款增加及按揭率減低，購買力深藏，但反而令到樓價難以下跌，社會不可以透過市場調整來作財富轉移，社會財富不可以得到更好的分配，貧富懸殊也不可以因為政策得到改善。
3. 政策是人為地增加市場的風險及成本，這樣影響了投資的活動，當然，也會影響再投資的行為，大家其實可以想像到一個擁有物業而想透過樓換樓再投資的人士，當他發覺自己其實將跌入新政策的較高風險及成本的局面中時，他自然會容易選擇「揸貨」，即是繼續持有原有物業不放盤，因為揸貨的風險和成本是最低的，但同時可以享受到貨幣貶值時代的高增長，於是市場的放盤量在政策實施是反而進一步減少，這即是說 BSD 雖然減少了需求，但同時亦減少了供應，這個是一個很危險的試驗，因為房地產的供應不易增加，需求卻可以頃刻來臨，最後政府可能墮入了要不斷管制的困局，而引起了更扭曲的市場反應。
4. 市場購買力被有關政策攔阻進入住宅市場後便湧向其他個別市場，我們見到工商舖及車位也曾經出現戲劇性的暢旺效果，這情況亦是值得關注的。

至於在買家印花稅方面，初步效果起碼是短暫地有用的，的確，近年內地人到香港買樓的比率是不斷增加的，這趨勢亦包括普遍在二手市場中存在，買家印花稅推出令到內地人買香港物業大減，雖然我們認為縱使在新措施下，逐漸仍會有更多的內地人不惜付稅款進入香港市場，但是相信有關的趨勢已經是成功地被減弱為非主流了。

總結：

我們認為，無論有關抑制樓市的政策成功與否也好，也不能解決到市場的真正需求，結果顯示香港社會及政府仍然無足夠成熟的程度，去面對全球的量化貨幣寬鬆浪潮，也證明了單靠增加土地供應只能解決到長遠的問題，正本清源的是方向是令市場更健康地發展及運作，讓整體投資市場穩健地擴大流通量，以資產量化寬鬆面對貨幣量化寬鬆，才是合邏輯的方向，優化 iBond、改進證券市場、將房地產證券化，都可以提供到更多的投資量給需要投資避險的市民去購買，這個是疏導的原則，洪水只能疏導，不可堵塞，現在的減少市場流通量的政策是有其危險之處的。

在社會公義及政治上來說，如何分配社會的利益亦是政策上的責任，現在以增加市場風險和成本，但這樣達不到自由市場財富轉移的目的，也不可以做到市場規劃分配到更多的機會給無產者的效果，因此，未來政府要執行政策的時候，是必須要確保兩個社群得到更充足的機會的，一個就是需要上車的無產人士，另一個長期受到忽略的就是樓換樓自用的人士，大家可以想一想，當一個細單位業主去換樓的時候，若遇上政策的阻礙和按揭的困難時，其實是等於剝削了他們改善環境的機會，這樣是會令到有關人士困在社會的中下游，長期積聚會在幾年後產生了新的社會問題和深層次矛盾，違反了任何種類的政治理想的原則。

香港專業地產顧問商會理事會
汪敦敬先生
2013年2月5日