

主席、各位議員：

你們好！多謝 貴會給本人葉國忠發表 2012 年印花稅（修訂）條例草案提出愚見。

首先在近幾年的香港 GDP 都處於低位，甚至負水平（2010 年第三季-0.5，2011 年第三季-0.1），試問那有太多錢去買樓呢？在分析中，2009 年和 2012 年的住宅每月樓價升幅相仿（註：2012 年，欠了十二月數據），而 2009 年當時仍處於全球金融海嘯時期，但香港的升幅乃全球之冠 33%。

外地熱錢的湧入作市場的投機，無論在住屋或商廈舖租，對香港普羅大眾深感苦惱。

圖中有兩個不同 10 年的統計表，其中是住宅樓宇的租售、商舖的租售和工廈與 CPI 的相關比較。前十年(1992-2001 如圖二)：各項樓宇的租售升幅，可以看出對 CPI 都沒有什麼相關聯<Sig(2-tailed)>。但近十年(2002-2011 如圖一) 任何樓宇的價格變動，對 CPI 有明顯的變化，即與普羅大眾的生活有密切相關，可見政府是不能莫視。

商舖的租金升幅對民生的影響(0.93 以上相關聯)，而且對投資者來說，高租金帶來盈利回報風險也增加。當然可以等待市場〈供應-需求〉來作調節，但代價是漫長和痛苦的，因為這本來就是不健康的投機市場。

單方面推出住宅印花稅而忽略工商物業的炒賣規管，只會令寫字樓及商舖租金暴升，從而削弱本港的營商環境及優勢；令中小企業承受租金升幅的困擾，最近已有不少經營二卅年的食店在旺區如銅鑼灣地段因大幅加租而結業或遷徙了，如利苑麵家、珍味盞、蛇王二、富臨、阿一鮑魚、銀龍茶餐廳等具集體回憶的老店均相繼抵不住而倒下。

另一方面，因工商物業升值及租金增幅所帶動之通漲亦與百姓民生息息相關，實不可忽視，因部份 2012 年第四季數據未齊全關係，暫不作對通脹的預測。但請各位亦不可忽視如只單向規管住宅印花稅，而置工商抬價炒賣活動予不理，禍害最終會轉嫁普羅消費者，提升消費物價指數，最後造成怨氣沖天，民不聊生。

回望住宅方面的樓價，中國因全球金融海嘯，而在 2008 年底至 2009 年初，推出 4 萬億來振興市場，使中國城市的房價在 2009 年迅即升幅一倍。前面提過香港 2009 年和 2012 年的每月樓價相仿升幅，都十分不尋常，顯而易見 SSD 的政策形同虛設，是否應該加大力度來防止抄賣。

本人建議：從本人圖表一可以看出，各租售形勢，都是已經環環相扣（全部有**顯示），增加土地供應當然是最有效的方法，同時，**BSD** 既然在住宅樓宇初見成效，應該推廣至商舖工廈寫字樓，以免抄家有虛位入攝，串聯地影響正常市場，影響投資環境，影響民生。

此致！

葉國忠先生

06.02.2013

圖表一：2002-2011 住宅、商舖和分層廠廈與 CPI 的關聯性

		Correlations						
		租金指	售價指	B.Rental	B.Sale	Fty.Rental	Fty.Sale	消費物價指
租金指	Pearson Correlation	1	.965**	.987**	.951**	.987**	.980**	.952**
	Sig. (2-tailed)		.000	.000	.000	.000	.000	.000
	Sum of Squares and Cross-products	3492.264	6417.240	2605.740	12676.780	2635.442	17582.622	951.542
	Covariance	388.029	713.027	289.527	1408.531	292.827	1953.625	105.727
	N	10	10	10	10	10	10	10
售價指	Pearson Correlation	.965**	1	.978**	.995**	.933**	.988**	.962**
	Sig. (2-tailed)	.000		.000	.000	.000	.000	.000
	Sum of Squares and Cross-products	6417.240	12673.645	4916.920	25267.900	4745.860	33777.015	1830.560
	Covariance	713.027	1408.183	546.324	2807.544	527.318	3753.002	203.396
	N	10	10	10	10	10	10	10
B.Rental	Pearson Correlation	.987**	.978**	1	.974**	.978**	.990**	.937**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000		.000	.000	.000	.000
	Sum of Squares and Cross-products	2605.740	4916.920	1994.440	9817.570	1972.080	13421.730	707.420
	Covariance	289.527	546.324	221.604	1090.841	219.120	1491.303	78.602
	N	10	10	10	10	10	10	10
B.Sale	Pearson Correlation	.951**	.995**	.974**	1	.916**	.986**	.936**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000		.000	.000	.000
	Sum of Squares and Cross-products	12676.780	25267.900	9817.570	50925.280	9340.390	67580.570	3571.170
	Covariance	1408.531	2807.544	1090.841	5658.364	1037.821	7508.952	396.797
	N	10	10	10	10	10	10	10
Fty.Rental	Pearson Correlation	.987**	.933**	.978**	.916**	1	.965**	.935**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000		.000	.000
	Sum of Squares and Cross-products	2635.442	4745.860	1972.080	9340.390	2040.316	13231.126	713.846
	Covariance	292.827	527.318	219.120	1037.821	226.702	1470.125	79.316
	N	10	10	10	10	10	10	10
Fty.Sale	Pearson Correlation	.980**	.988**	.990**	.986**	.965**	1	.961**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000	.000		.000
	Sum of Squares and Cross-products	17582.622	33777.015	13421.730	67580.570	13231.126	92226.641	4932.396
	Covariance	1953.625	3753.002	1491.303	7508.952	1470.125	10247.405	548.044
	N	10	10	10	10	10	10	10
消費物價指	Pearson Correlation	.952**	.962**	.937**	.936**	.935**	.961**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000	.000	.000	
	Sum of Squares and Cross-products	951.542	1830.560	707.420	3571.170	713.846	4932.396	285.876
	Covariance	105.727	203.396	78.602	396.797	79.316	548.044	21.754
	N	10	10	10	10	10	10	10

住宅租售

商舖租售

廠廈租售

processor is ready

圖表二：1992-2001 住宅、商舖和分層廠廈與 CPI 的關聯性

		住宅租售			商舖租售		廠廈租售	
		消費物價指	租金指	售價指	B.Rental	B.Sale	Fty.Rental	Fty.Sale
消費物價指	Pearson Correlation	1	.441	.445	.415	.307	-.507	-.587
	Sig. (2-tailed)		.202	.197	.233	.388	.134	.074
	Sum of Squares and Cross-products	1183.176	651.606	1107.524	446.056	869.094	-1152.922	-3095.078
	Covariance	131.464	72.401	123.058	49.562	96.566	-128.102	-343.898
	N	10	10	10	10	10	10	10
租金指	Pearson Correlation	.441	1	.915**	.981**	.949**	.490	.415
	Sig. (2-tailed)	.202		.000	.000	.000	.151	.233
	Sum of Squares and Cross-products	651.606	1846.756	2845.134	1316.586	3357.114	1390.068	2731.482
	Covariance	72.401	205.195	316.126	146.287	373.013	154.452	303.498
	N	10	10	10	10	10	10	10
售價指	Pearson Correlation	.445	.915**	1	.844**	.967**	.393	.325
	Sig. (2-tailed)	.197	.000		.002	.000	.261	.359
	Sum of Squares and Cross-products	1107.524	2845.134	5231.856	1906.524	5757.016	1879.612	3603.298
	Covariance	123.058	316.126	581.317	211.836	639.668	208.846	400.366
	N	10	10	10	10	10	10	10
B.Rental	Pearson Correlation	.415	.981**	.844**	1	.912**	.523	.454
	Sig. (2-tailed)	.233	.000	.002		.000	.121	.187
	Sum of Squares and Cross-products	446.056	1316.586	1906.524	975.036	2343.074	1079.028	2173.642
	Covariance	49.562	146.287	211.836	108.337	260.342	119.892	241.516
	N	10	10	10	10	10	10	10
B.Sale	Pearson Correlation	.307	.949**	.967**	.912**	1	.578	.513
	Sig. (2-tailed)	.388	.000	.000	.000		.080	.129
	Sum of Squares and Cross-products	869.094	3357.114	5757.016	2343.074	6771.096	3143.462	6471.048
	Covariance	96.566	373.013	639.668	260.342	752.344	349.274	719.005
	N	10	10	10	10	10	10	10
Fty.Rental	Pearson Correlation	-.507	.490	.393	.523	.578	1	.991**
	Sig. (2-tailed)	.134	.151	.261	.121	.080		.000
	Sum of Squares and Cross-products	-1152.922	1390.068	1879.612	1079.028	3143.462	4363.589	10036.706
	Covariance	-128.102	154.452	208.846	119.892	349.274	484.843	1115.190
	N	10	10	10	10	10	10	10
Fty.Sale	Pearson Correlation	-.587	.415	.325	.454	.513	.991**	1
	Sig. (2-tailed)	.074	.233	.359	.187	.129	.000	
	Sum of Squares and Cross-products	-3095.078	2731.482	3603.298	2173.642	6471.048	10036.706	23492.924