

就印花稅(修訂)草案 2012 提出建議

政府出招前請訂下退市時撤招的條件

- 政府近年推出的 2 年 SSD 再改 3 年 SSD 及 BSD，降低樓按成數，等等一連串措施似乎跟足新加坡政府，但未有考慮 <坡紙> 乃自由浮動貨幣，而 <港紙> 要跟隨美金走，退市時新加坡央行及政府可透過減息來減低對樓市的沖擊，而香港無肯承擔的人和機構去拆鈎或改鈎美元又或減息，退市時香港廢辣招或再出振興招？
- 1) 事實上，香港樓價已到歷史新高位，調整期本已快至，近幾月所新增的 3 年 SSD 和 BSD 並無提供更多房屋去舒緩市場，反而為準買家加重負擔和使費，目的使人卻步，但無形中，將逃生門上鎖，密封窗戶加上鐵罩，一旦逆市，人踏人逃不了，香港樓價會比其他地區跌更多，請同時定下跌市時的相應措施；
 - 尚且好市時，市場人仕愛流連喜增持，一旦美國加息或有壞消息而導至少部份人明確不能出貨時，類似 2008 年金融海嘯之類的大調整在香港會比週邊國家反應及幅度更大，因為就算樓價跌下來，到時有能力的人好想買，亦會被政府和金管局今日所推行的一連串無了期措施影響下不會入市，因為可以買/會買的人突然會變得很少，很會壓價，雖然成交量不會太多，但銀行估價大幅下調，資產價格蒸發，亦令股市下跌；
 - 今日立例打擊炒樓措施時必須同時定立退市時的條件許可下立刻取消相關之措施而不至市場大起大落，此乃當權政府官員以及立法會議員通過有關議案前需要考慮和討論的要點。
 - 2) BSD 10-15%不可再多，SSD 3 年令市場更少放盤，即時縮減供應，促使樓價上升之禍首是不可行。
 - 3) 切勿推行二套房政策。
 - 4) 1997 年美國對沖基金沖擊一連串東南亞貨幣令之大幅貶值，唯港幣與美金長期掛鈎而高企，香港旅遊業死於高匯率，酒店出套餐長租搶豪宅租客，租金下跌，政府平價賣地公務員宿舍搶私樓及發展商準買家，互相劈價出貨，此乃高匯率資產會跌/要跌之後果；
 - 最影響香港的中國連年 8%經濟增長及人民幣升值，而另一面相反因美金長期低匯率和低利率情況下，資產及進口貨品和通脹必然出現上漲，香港於聯繫匯率下的種種問題，金管局不應瑟縮一角，將低匯率帶來的資產價格上升全推卻於樓市本身有很大動力身上是本末倒置；
 - 5) 再分析大市，中國中央要排洪於外，香港必然首經之處，一刀切 BSD 不切實際，香港一般本土居民買不起什麼價錢的住房是政府無需要幫呢？換句話說今日香港本土居民買不起 2 仟萬物業自住，都無投訴政府無能，唔通政府又要立案幫該等無理投訴人仕買；2 仟萬以上物業唔夠，可定 2 仟 5 佰萬，甚至 3 仟萬為限，香港買唔起 3 仟萬樓唔會怨政府。
 - 2 仟萬以上住宅物業不應要俾 BSD，英雄地，賺好蝕好皆自負，不會投訴政府，政府亦不應諸多規管自由市場，應持續奉行積極不干預政策，中央排洪，2 仟萬以上物業就似上環新建之地下儲水庫，收納熱錢，不至其他市場水淹，有效率地吸納熱錢消化於豪宅市場之上，既不打擊工商生產成本，又不削弱香港競爭力，並可提高豪宅於國際市場上之名和地位，避免錢炒高民房工商舖價格及租金，既收納熱錢又不打擊民生，為何一刀切。

地產代理管理協會
副會長
馮劍釗先生