

支持向非本地買家徵收額外印花稅

常常有人說，香港土地資源珍貴，又謂香港不夠地起樓，要填海、要挖岩洞。可惜，住宅單位這珍貴資源，就像醫院被內地孕婦攻陷一樣，被內地投資者大量購買了。發展商不斷建大單位及豪宅，內地人大手購買，樓價高據不下，香港人上車一族置業無望。

向非本地買家徵收額外印花稅，是有效減少內地人來香港買樓的方法。

過往坊間對於內地人士買樓比例有不同的估計，但未有確實數據。為令整個社會了解內地人買樓實際比例，環保觸覺於 2011 年 12 月進行了一個大型調查。本會調查了 2011 年 5 個開賣的大型樓盤，共 4116 個單位，包括名城（長實）、縉城峰（嘉里）、瓏璽（新鴻基）、帝峰·皇殿（信和）及尚城（長實），計算港人、非港人及公司的購買比例及成交價，證實內地人已攻佔本港之第一手私人樓宇市場。

本會之調查發現，由內地人買家及港人內地人聯名買樓比例，佔總成交 20% 至 30%。(表一)而港人購買仍佔多數，以公司名義購買的亦有一定比例，而有部份買家之姓名本會未能辨別國籍。若不計算公司名義、非內地外籍人士及中港聯名購買，只單純計算內地買家及本港買家(表二)，則比例為 37.5% 及 62.5%。

此外，本會於 2011 年亦派員到當時正開賣的大圍「盛世」樓盤「放蛇」，偷錄多個地產代理的對話內容，證實發展商現時銷售策略已由香港人轉為同時對準內地人，包括到內地做路演及在售樓當日安排旅遊車由內地開出來港看示範單位。部份談話內容包括：

「...即係香港人 6 成，大陸人 4 成...」

「尋日啦，好多大陸客，那班雙程証落黎排隊買樓架」

「大把大陸客買這裡，未必住，可能來收租，只有一間半間自住」

「東鐵這裡很多大陸人，他們返深圳落馬洲，半小時就可以」

從地產代理的說話內容，可見發展商的銷售對象非常重視內地人，這可能由於內地人的購買力超越香港人有關。本會一直批評，現時發展商多將物業設計成三房大單位及豪宅包裝，令港人望門興嘆，就是為了迎合內地人的口味。而物業的名字，亦是為使人覺得豪華及尊貴而設，即使很多港人覺得相當「土氣」。

香港這彈丸之地，本會認為沒有可能足夠應付全中國的投資熱錢。香港人已難以在一手私人市場買得到價錢合理的樓，民怨就是這樣來。新加坡已在 2011 年對非本地人買樓實施百分之十的額外印花稅，限制外來熱錢，香港政府現時才推出，已是相當落後於形勢。

亡羊補牢，未為晚也，本會認為政府推出非本地買家額外印花稅，能有效處理香港人的住宅市場已被內地人攻佔的問題，是梁振英政府上場後難得的一項德政。

環保觸覺

二零一三年二月十五日

表一 每個大型新盤的買家類別

| | 內地人 | 內地人和香港人聯名 | 本地人 | 公司 | 其他國籍 | 沒有姓名/未能分辨 | 調查單位數目 | 內地人及聯名所佔比例 |
|-------|--------|-----------|--------|--------|-------|-----------|--------|------------|
| 尚城 | 136 | 10 | 460 | 18 | 15 | 54 | 693 | 21.10% |
| 繙城峰 | 146 | 1 | 180 | 100 | 47 | 3 | 477 | 30.80% |
| 帝峰·皇殿 | 274 | 18 | 395 | 189 | 40 | 46 | 962 | 30.40% |
| 瓏璽 | 167 | 0 | 136 | 284 | 11 | 34 | 632 | 26.40% |
| 名城 | 238 | 32 | 760 | 226 | 23 | 72 | 1352 | 20.00% |
| 平均 | 24.50% | 1.20% | 44.60% | 21.00% | 3.90% | 4.80% | | 25.70% |

表二 內地人及本地人購入單位比例

| | 內地人 | 本地人 | 比例 |
|-------|-----|-----|---------------|
| 尚城 | 136 | 460 | 22.8% : 77.2% |
| 繙城峰 | 146 | 180 | 44.8% : 55.2% |
| 帝峰·皇殿 | 274 | 395 | 41.0% : 59.0% |
| 瓏璽 | 167 | 136 | 55.1% : 44.9% |
| 名城 | 238 | 760 | 23.8% : 76.2% |
| | | 平均 | 37.5% : 62.5% |