

《2013 年印花稅（修訂）條例草案》

法案委員會 5 月 31 日會議

開場發言

- ◆ 主席，我現在向法案委員會簡介私人住宅物業市場的最新發展。
- ◆ 受到供求失衡、利率超低和流動資金氾濫的影響，過去數年樓價急升。2012 年首九個月的整體物業價格上升達 20%，2012 年 9 月時的整體樓價較 2008 年的低位大幅上升了 108%，亦比 1997 年的高峰期高出 26%。為應對過熱的樓市，政府於 2012 年 10 月宣布推出新一輪的需求管理措施，即加強額外印花稅及引入買家印花稅，以進一步遏抑短期投機活動，冷卻樓市，並於供應偏緊的情況下，優先滿足香港永久性居民的置居需要。
- ◆ 這些措施對樓市產生即時降溫作用。2012 年 11 月及 12 月的成交急跌，樓價升勢亦一度放緩。不過，在持續低息環境和資金充裕的情況下，住宅物業市場在 2013 年年年初再次出現亢奮的跡象。樓價只升不跌的預期主導市場方向，造成了樓市非理性亢奮。基於上述情況，政府於 2013 年 2 月宣布推出另一輪需求管理措施，即增加住宅物業和非住宅物業交易的從價印花稅，大底上增加一倍；以及提前徵收非住宅物業交易從價印花稅的時間，令其與住宅物業交易的做法看齊。
- ◆ 這兩輪的需求管理措施已收到一定的效果。在短期投機活動方面，2013 年 4 月住宅物業的短期交易個案（包括確認人轉售及購入單位後二十四個月內轉售的個案）跌至只有 135 宗或佔總成交數目的 3.5%，遠低於 1997 年至 2010 年間每年 1 570 宗或 17.1% 的長期平均數字。而 2013 年 4 月的確認人轉售數目為 14 宗，比宣佈推出額外印花稅前十二個月（即 2009 年 12 月至 2010 年 11 月）的每月平均 321 宗顯著下跌，顯示措施有效打擊市場上的短期投機活動。
- ◆ 買家印花稅亦有效壓抑非本地買家的需求。於買家印花稅推出後，非本地買家的需求出現明顯下跌。非本地個

人買家和公司買家（包括本地和非本地公司買家）購買住宅物業的數目急跌至 2013 年首四個月的平均每月 251 宗或佔總成交的 4.4%，遠低於 2012 年 1 月至 10 月（即未宣布買家印花稅之前）每月平均 1 089 宗或佔總成交的 13.6%。

- ◆ 反映整體樓市氣氛冷卻，私人住宅物業市場的整體成交由 2013 年 2 月（即推出雙倍印花稅措施前）的 6 307 宗減至 3 月的 4 534 宗，按月急跌 28%，而在 4 月再下跌 24% 至 3 427 宗，遠低於去年每月平均 6 778 宗。
- ◆ 另一方面，整體樓價指數在 2013 年 3 月按月微跌 0.1%，在 4 月再跌 0.7%。無論大型或中小型單位在 4 月的價格均較 2 月的高位錄得不同程度的跌幅。
- ◆ 雖然樓市暫時冷卻，但在低利率及資金充裕仍會維持一段時間的情況下，樓市亢奮的情況隨時再次出現。我們會繼續監察樓市，小心評估。如有需要，我們會在適當時候，再推出適當的措施。
- ◆ 然而，我們強調，有關需求管理措施屬非常時期的非常措施。我們會繼續密切監察私人住宅物業市場，並會於適當時候考慮撤銷有關措施。

運輸及房屋局
2013 年 5 月