



以文匯友 風雨同舟

陳茂波「轉口風」樓市「減辣」有機

稱現況與當年不同 政府會不停檢視

高息環境持續，經濟前景又不明朗，下半年香港樓市價量皆持續回軟，發展商紛紛劈價甚至要「虧本」賣樓，惟新盤銷售反應不一。即使政府於7月及上周五相繼放寬3,000萬元(港元，下同)以下的現樓及樓花按揭保險成數，一二手樓交投量亦未見起色，9月以來新盤只售出約256套，為今年單月新低，樓價跌勢亦持續。面對商界要求政府為樓市「減辣」聲音漸增，香港財政司司長陳茂波27日終「轉口風」指出，樓市現況與引入辣招時不同，並稱政府會密切注視樓市發展，疑似「放風」進一步減辣。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆香港財政司司長陳茂波

在港買樓須支付「辣稅」一覽

購買單位人士	需支付樓宇辣稅	稅率
非香港永久性居民/公司	買家印花稅(BSD)、新從價印花稅	劃一付樓價30%
首次置業或換樓*之香港永久性居民	舊從價印花稅	樓價200萬港元或以下，付100港元；樓價逾200萬港元，由1.5%至4.25%
已有物業之香港永久性居民	新從價印花稅	劃一付樓價15%

以上所有人士3年內轉售單位須再支付交易額10%至20%額外印花稅(SSD) 半年內易手為20%；半年至1年內為15%；1年至3年內為10%

*換樓人士12個月內賣出舊物業，可退回多支付的印花稅稅款 註：稅項細節及適用範圍，須再詳閱香港稅務局資訊

地產界對政府「撤辣」及「減辣」之具體建議

- ◆徹底寬免外地人到香港首次置業需付的30%辣稅
- ◆將15%的新住宅印花稅(NRSD)稅率回復至雙倍印花稅(DSD)，為市民換樓開方便之門
- ◆取消換樓「先買後賣」時印花稅「先付後退」的安排，容許業主換樓時，如一年內賣出一個物業，只需繳付首次置業的印花稅稅率
- ◆撤銷額外印花稅(SSD)，釋放更多二手供應，讓更多上車客受惠，加快物業市場流轉，提升整體成交量至正常水平

陳茂波指出，引入樓市「辣招」時，政府看到住宅樓宇供應偏緊，所以要壓抑「炒賣」和投資需要，現在樓市和當年情況不同，去年樓價跌15%左右，今年到7月樓價回升約2%，每個月成交量與長期平均數大約5,000宗比較仍然低少，可以看到樓市穩定下來。

「看到樓市穩定下來」

至於會否調整樓市調控措施，陳茂波指，政府會密切留意市場情況，強調不同調控措施各有目的，會不停檢視市況。相較今年7月香港金管局放寬按揭時候，陳茂波仍然指，就着「辣招」並沒有改變，當局必須優先滿足香港本地市民的自置居所需求，重申不存在任何形式的「減辣前奏或變奏」，政府沒有所謂「減辣」的考慮，27日的「口風」明顯有所改變。

香港以往土地供應少，加上自2006年以來持續12年極低息年代，令香港樓價續升兼貴絕全球，一年各類樓宇成交量可達14萬至15萬宗。為抑制樓價升幅，政府自2010年起推出多項樓市「辣招」，包括額外印花稅(SSD)、雙倍印花稅(DSD)及買家印花稅(BSD)，其後更加大力度，惟樓價仍一直攀升。差估署樓價指數顯示，指數自2010年11月(辣招首度推出後)的163.7點，持續升至2021年9月

的歷史高位398.1點，其間升幅達1.43倍。不過，近兩年高息環境下，樓價持續向下，指數最新已跌至339.2點，較高峰峰期累挫14.8%。同一時間，即時可供發售的新盤及貨尾單位達3.5萬套水平，加上政府持續積極增加土地供應，在高息及辣招等因素導致需求減少之下，今年以來各類樓宇成交量總數只有4.7萬宗，與13年前引入樓市「辣招」時的市況的確不能同日而語。

立法會議員及地建會秘書長龍漢標歡迎陳茂波終於表示目前樓市與當年引入辣招時已有所不同，並會以務實態度檢視各項樓市措施。他稱，過去一年多以來多次向政府提出從速撤辣的必要，近月的樓市表現更令愈來愈多市民、政黨、學者，乃至國際貨幣基金組織均認同辣招已經窒礙香港經濟發展，拖慢股市樓市復甦。

美聯：亡羊補牢 未為晚也

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，各界要求「撤辣」已久，政府如果最終願意「撤辣」，屬「亡羊補牢，未為晚也」，對沉寂已久的樓市而言，絕對是「強心針」。事實上，香港樓價的跌勢已成，「美聯樓價指數」最新(9月25日)報147.73點，較年內高位下跌

4.84%，創近8個月新低，與2021年歷史高位相比更累跌約16.7%，今年樓價升幅幾近全數蒸發，個別屋苑成交價跌幅更遠高於大市，出現「跌過籠」情況，如情況持續，將現「插水式」下跌，引致銀主盤及負資產激增，對經濟自然是有害無利，值得政府正視。

他建議政府撤銷外地人到港首次置業需付的30%辣稅，減低他們赴港置業的成本；撤銷15%新住宅印花稅，為市民換樓開方便之門。此外，已有物業的業主購買多一個單位作出租投資，同樣可免除15%新住宅印花稅，此舉將增租盤供應，有助租金升勢放緩；現時短炒已幾近絕跡，且部分行業面對經濟不穩，生意大受影響，有物業的業主或須放賣物業套現，惟如買樓未過三年，須受SSD「懲罰」，建議撤銷SSD，令業主能更靈活賣樓套現周轉，無須結業，失業率亦不會因此上升。

「撤辣」若落空 樓價全年料跌3%

布少明認為，「撤辣」對樓市的影響要視乎施政報告「撤辣」的力度及措施，同時強調即使「撤辣」，在高息環境之下，樓價亦不會大幅回升，只會回穩，相信全年樓價未必會出現升幅，僅成交回升。萬一「撤辣」成空，料全年樓價將「由升轉跌」，跌至至少2%至3%。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)香港置業27日公布新一份置業調查，調查結果顯示，多達83.4%市民看淡後市，亦創有調查以來的紀錄新高。該行籲政府適時作出檢討，於即將公布的施政報告中推出有利樓市的措施。

香港置業研究部董事王品弟表示，該行9月中至月底進行置業調查，成功收回471份有效問卷。結果顯示，多達83.4%市民看淡後市，當中有約32.7%認為未來12個月樓價將下跌5%至10%，比率創有調查以來的紀錄新高。同時，亦有約31.4%的受訪者認為樓價下跌10%以上，而認為樓價下跌5%以內的亦有約19.3%，換言之合共多達八成市民認為樓價下跌，亦創有調查以來的紀錄新高，看淡程度前所未見。

近三成人士希望降印花稅

事實上，香港差估署物業估價署最新公布私人住宅售價指數連跌四個月，8月報339.2點，按月跌1.4%，創七個月低位，5月至8月合共下跌4.2%，今年累計升幅收窄至1.3%。(見另稿)

王品弟亦提到，隨着發展商帶頭減價，二手業主亦願擴大議幅。在影響市民入市的眾多因素之中，最多受訪者認為是「樓價走勢」，佔比約25.5；其次有約21%的受訪者認為「樓控措施」最影響入市決定；第三為「息口走勢」，佔比有約20.4%。

此外，調查亦顯示，有近三成受訪者希望政府可以降低住宅物業印花稅，創有調查以來的紀錄的5年半新高，其次為取消壓力測試，佔約23.6%，而希望放寬按揭成數的則佔約14.6%。反映即使政府推出放寬樓花按揭成數，在沒有其他措施的輔助或推進下，仍難以吸引市民置業。

近半人料未來一年再加息

美國日前暫緩加息的決定，據調查顯示，有超過46%受訪者預計香港銀行未來12個月息口將會上升；預計香港銀行未來12個月息口走勢維持不變的受訪者佔33.5%；餘下20.1%的受訪者認為息口會下跌。

展望第四季，香港置業行政總裁馬泰陽表示，倘若政府下月公布的施政報告沒有利好樓市的措施出台，今年一手新盤銷售預測將回落至1.15萬宗，而全年二手成交料跌至僅3.8萬宗，創1996年有紀錄以來次低。他重申，現時經濟環境欠佳，股樓齊跌，香港兩大經濟支柱失衡，樓價已沒有大升條件之下，多項樓市措施實在不合時宜，呼籲政府適時作出檢討。

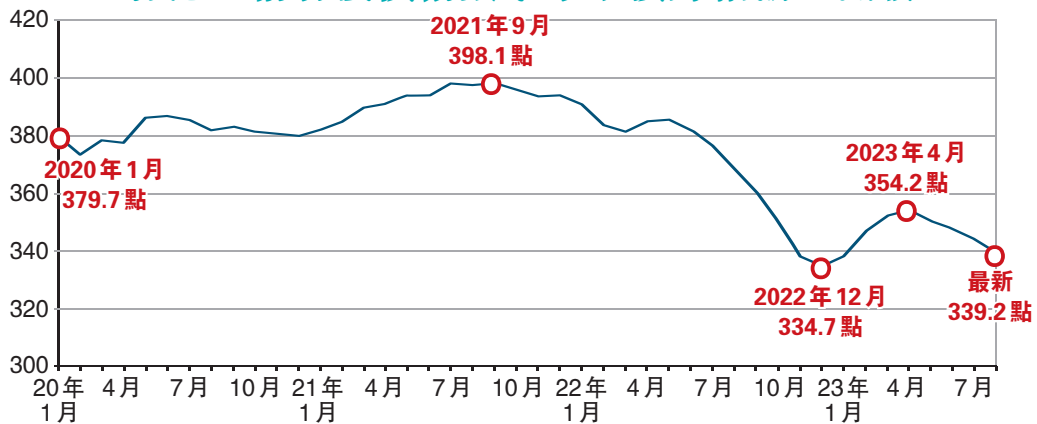
調查：逾八成香港市民看淡樓市



◆香港置業王品弟表示，最新置業調查顯示，市民看淡程度前所未見。資料圖片

香港樓價指數四連跌 今年升幅近蒸發

香港差估署樓價指數今年累積升幅漸全蒸發



香港文匯報訊(記者 黎梓田)香港差估署物業估價署(差估署)27日公布，8月私人住宅售價指數最新報339.2點，按月跌1.4%，連跌四個月，創七個月低位，今年樓價升幅收窄至1.3%；若與2021年9月的歷史高位398.1點比較則累跌14.8%。樓價未止跌但租金反連升，8月租金指數報185.4點，按月升1.4%，創2020年2月以來的43個月新高，連升7個月累升6.6%。業界指，如無利好消息出台，預計樓價單月跌幅或擴至1.5%，全年累計跌5%。

各類面積單位樓價悉數跌

按戶型劃分，全線按月再錄跌幅。跌幅最多為E類(1,722方呎或以上)單位，錄少於20宗成交，報290.2點，按月跌2.12%；C類單位

(753至1,076方呎)報311.2點，跌1.36%；D類單位(753至1,076方呎)報296.7點，跌1.36%。中小型單位方面，B類單位(431至752方呎)報329.8點，跌1.46%；A類單位(431方呎或以下)報368.7點，跌1.29%。

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麟表示，官方樓價指數反映二手樓價為主，8月指數按月再跌1.4%，5月至8月合共下跌4.2%。按息趨升、購買力不足及新盤貨尾量囤積等因素令樓價繼續向下。由於市場欠缺任何利好消息，今年餘下時間住宅樓價面對阻力很大，預計下半年樓價將跌5%。

高力香港研究部主管李婉茵表示，私人住宅價格由5月終止首4個月所形成的升勢，而跌幅

在8月擴大，導致首8個月累積升幅收窄至1.3%。縱觀8、9月私宅市場，發展商錄續減價促銷，表示住宅價格仍然有機會向下調整，加上聯儲局宣布11月或再度加息，影響買家入市信心。

樓價跌幅會否進一步下挫，李婉茵預計，要視乎接下的施政報告有否推出有利樓市的政策及措施，估計餘下4個月樓價下調或會導致全年樓價持平或負增長。因此，該行調整全年中小型私宅樓價預測為0至負3%。

另外，利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，8月樓價跌幅擴大，主要反映7月下旬港美繼續加息，入市意慾緩慢，當時一二手銷情均淡，發展商遂於8月初以「震撼價」推盤，令二手市場更無力招架，二手業主沽貨唯有進一步削價，致指數跌幅擴大。9月市況方面，發展商的一手新盤持續以低價出售，二手市場繼續推打，加上市場仍憂慮息口尚未見頂，而地皮連環以低價出售，反映整體市況極為審慎看淡，料9月指數跌幅將擴至1.5%。倘若局有具體的刺激樓市措施出台，第四季樓市可望止跌回穩，全年樓價料可持平；如施政報告欠缺驚喜，較差情況下全年樓價料跌3%至5%。

「轉買為租」增 租金或再漲

租金指數方面，陳海潮指，今年首8個月累升5.64%，料9月有力再升1.5%，帶動第三季單季大升4%；至於在目前多了「轉買為租」及專才赴港大量住屋需求帶動下，第四季租金有力再漲3%，全年租金可望升一成。