



# 2023年施政報告

排憂解難

# 樓市3招「減辣」即日生效

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：行政長官李家超在施政報告中提出3招「減辣」：包括額外印花稅（SSD）禁售期由3年縮短至2年，買家印花稅（BSD）及新住宅印花稅（NRSD）均減半至7.5%。市場普遍支持「減辣」，認為短期內對樓市有正面影響，有望促進交投，惟影響時間有限，較樂觀者認為全年樓價可望微升1%至2%。

李家超表示，面對房屋供應偏緊，而市民置業的剛性需求強烈的情况，政府2010年起推出多輪需求管理措施，或坊間俗稱的「辣招」，打擊短期炒賣活動及減少外來需求，確保物業市場穩定發展，及優先照顧市民置業需要。但過去一年利率顯著上升多個地區經濟放緩，本地樓市交投減少，樓價亦出現調整。

## SSD縮至兩年 BSD減半

隨着香港未來房屋供應量將持續增加，考慮整體情況後，政府決定採取以下調整住宅物業需求管理措施，即日生效：第一，把額外印花稅的適用年期，由三年縮短至兩年；第二，買家印花稅和新住宅印花稅的稅率減半，兩者均會由15%減至7.5%；第三，為外來人才的置業印花稅實施「先免後徵」，由原本在購入物業時先徵收買家印花稅和新住宅印花稅，然後在相關人士居住滿7年並成為香港永久性居民後才退還，改為購入物業時先暫免徵收相關稅項，若相關人士其後未能成為香港永久性居民才繳付相關稅項。

## 市場普遍支持「減辣」

市場普遍支持政府「減辣」，新世界發展歡迎政



政府調整俗稱「辣招」的住宅物業需求管理措施，即日生效。 中新社

府適切回應市場環境變化，認為能夠幫助市民減輕購買物業的財務負擔，並回應外來人才在港置業時的需要，有助吸引更多外地人才來港，對樓市起正面作用。

泛海國際執行董事關傑林指，合資格外來人才在港置業印花稅由先前的「先徵後退」改為「先免後徵」，可進一步吸引專才來港置業，同時發展商會加快推盤，雖然定價未必有調升空間，但多盤推出至少對整體成交及氣氛有幫助。

地產建設商會執委會主席梁志堅則指，今次各項「辣招」都有涉及，屬於對症下藥，商會對此感滿意及接受。而「減辣」雖然不會谷起樓市，但至少能為

市場交投帶來流動，如可鼓勵充裕資金的市民考慮多買一個單位，帶動成交量增加，令樓價企穩。

中原集團主席施永青認為，新措施對樓市有短期刺激作用，相信整體樓市交投會有所反彈，惟樓價能否因而追回過去數月的跌幅則有待觀察。他表示：「內地推認房不認貸政策，對樓市刺激只是1個月，政府微調樓市辣招相信對樓市作用只是1至2個月，難以扭轉整體樓市趨勢。」

利嘉閣地產總裁廖偉強則預期，新措施短期內可望刺激低基數下的物業成交量兩至三成，樓價方面尚待觀察，預料至少可緩和樓價跌勢，較樂觀看法則是全年樓價可望微升1%至2%。

# 公屋輪候回落至5.3年



政府指出，輪候公屋時間正逐步向2026至27年度降至4.5年的目標邁進。

【香港商報訊】記者蘇尚報道：行政長官李家超在施政報告中強調，土地房屋為重中之重。政府正努力全速造地，現時已覺得足夠土地滿足未來10年

所需的房屋單位數目。而為進一步改善居住環境，當局將着力處理累積多年的房屋問題，包括「劏房」、舊區重建、樓宇安全等。

李家超回顧稱，輪候公屋時間已經成功「封頂」，由高峰約6年，回落至5.3年；正逐步向2026至27年度降至4.5年的目標邁進，扭轉多年上升走勢。

李家超稱，本月底房屋局會公布《長遠房屋策略》周年進度報告，未來10年（即2024-25至2033-34年度）公營房屋需求為30.8萬個單位。政府已覓得土地，可興建約41萬個公營房屋單位，超額完成約10萬個單位，大大縮短輪候上樓的時間。

首5年（即2024-25至2028-29年度），連同「簡約公屋」在內的公營房屋供應總量，將達17.2萬個單位，相較本屆政府上任時的5年期（即2022-23至2026-27年度），將有額外約6.7萬個住

戶受惠。

私營房屋方面，根據《長遠房屋策略》，未來十年私營房屋需求為13.2萬個單位。政府未來5年會準備好可興建約8萬個私營房屋單位的土地。

李家超稱，穩定私營房屋供應的同時，將繼續透過資助出售房屋（包括居屋、綠置居、「港人首次置業」，及新的「樂建居」等計劃），在整體布局上設置公營房屋軌道銜接的置業階梯。

## 設「解決劏房問題」工作組

對於「劏房」問題，李家超指，現時有約22萬人居住在約11萬個「劏房」單位，初步調查顯示，很多「劏房」居住環境不理想，不少住戶等待上樓，但部分「劏房」環境不屬差劣，住戶收入亦不低，有些更擁有物業，居住在「劏房」主要因位置方便上班上學，因此成立「解決劏房問題」工作組，由財政司副司長任組長、房屋局局長任副組長，並給工作組十個月時間作深入調研。

# 擬放寬七區舊樓強拍門檻

【香港商報訊】記者蘇尚報道：政府去年提出把申請強拍的門檻由八成放寬至六成至七成。經考慮持份者意見後，政府認為放寬程度除樓齡外應考慮地區重建的需要，因而建議把長沙灣、馬頭角、灣仔、上環、西營盤、旺角、油麻地及荃灣共7區納入為指定地區，強拍門檻可獲放寬。

## 研究公私營舊區重建

政府消息人士指出，該7個指定地區的50年樓齡舊樓強拍門檻可由現時的八成降至七成；60年樓齡舊樓可降至65%。發展局今年年底會提出法例修訂草案，希望明年可以實施新強拍門檻。

另外，施政報告指出，將會研究大型重建新機制。據了解，政府將會在今年內展開研究，透過政策利用交椅洲核心商業用地以外的部分填海土地，協助推動公私營舊區重建項目。當中包括將現時部分地積比「迫爆」的舊樓，例如八文樓等，轉移地積比到交椅洲新填海用地。

消息人士表示，研究報告將於明年內完成，由政府主導，邀請市建局協助提交意見，相信研究有助幫助市建局及私人發展商進行重建。而除交椅洲用地外，若有其他新用地，包括北部都會區的用地，亦可能用作轉移地積比的地盤。

# 優化三鐵三路 加推兩鐵一路

【香港商報訊】記者蘇尚報道：政府今年年底將會發表《香港主要運輸基建發展藍圖》，宏觀勾畫所有主要運輸基建項目的推展，完善鐵路及主要幹道網絡。藍圖會就三鐵三路提出優化方案，及加推兩鐵一路新項目。優化方案包括於中鐵線設置東北荃灣、東北葵涌及荃景圍三個中途站，可轉乘港鐵荃灣線。

至於加推的兩鐵一路新項目會推進「北部都會區」東面新市鎮發展，包括：北環線東延線——將北環線經羅湖、文錦渡等地區延伸至坪輦，連接新發展區和不同口岸；新界東北線——提供南北走向鐵路，由香園圍途經坪輦及皇后山等地區連接東鐵線粉嶺站，打通主要發展節點；北都公路（新界北新市鎮段）——將北都公路由粉嶺北向東延伸，接駁至沙頭角公路交匯處，打通

新界北的東西脈絡。

## 建造智慧綠色集體運輸

李家超還提到，在參考包括「雲巴」、「智軌」及「巴士快速交通系統」等，決定在三個地區建造智慧綠色集體運輸。政府會展開規劃、勘测及設計等籌備工作，明年為東九龍及啟德項目邀請供應商及營運商遞交意向書。

三個地區包括：一，東九龍：連接觀塘上地地區，包括彩雲、順利、順安、秀茂坪、寶達及馬游塘，便利市民前往港鐵彩虹站及油塘站；二，啟德：連接啟德跑道區至港鐵啟德站；三，洪水橋/厦村：貫通洪水橋/厦村新發展區和元朗南發展，連接至屯馬線、輕鐵，及主要公共運輸交匯處。

# 里昂維持樓價再跌17%預測

【香港商報訊】新一份《施政報告》推出3招「減辣」，市場多數認為有助穩定本港樓價。惟亦有投行不認同，里昂維持此前悲觀預測，該行認為3招「減辣」措施推出後，短期內成交量有望上升，只是中長線住宅市場難以言好，重申樓價再跌17%的預測。

## 「減辣」屬預期之內

里昂解釋稱，無論是將買家印花稅（BSD）及雙倍印花稅（DSD）降至7.5%，將額外印花稅（SSD）禁售期由3年減至2年，及非港人置業印花稅改為「先免後徵」，均屬市場預期之內，相信在高利率環境下，有關措施對樓市的影響微乎其微。

里昂引述數據指出，今年第三季，BSD及DSD宗數合共佔住宅成交量約5.8%，遠低於2015年第四季高位的44.1%，同時第三季BSD及DSD佔成交額僅約1%。而且內地人於次季只佔住宅成交約13.8%，與2011年第四季的高峯14.4%相距不遠，意味着大部分內地人在港首次置業的需求已經得到滿足，因而即使減辣，對樓市的推動力也不大。里昂補充稱，現時無風險利率已升至近4%，加上租金回報率與按揭利率呈負利差（Negative carry），抑制了投資需求，同時在內地嚴格管制資本流動下，內地專才難以在短時間內，從境內及收入方面募集到足夠資金。

里昂較早前發表報告指，長實（1113）出招減價銷售親海驛後，預期減價陸續有來，樓價自2021年8月以來下跌17%後，預期還有17%的下跌空間。

香港商報記者 姚一鶴

## 政策摘要

房屋土地及基建政策方針

- 額外印花稅的適用年期由三年縮短至兩年
- 買家印花稅和新住宅印花稅的稅率減半，兩者均會由15%減至7.5%
- 為外來人才的置業印花稅實施「先免後徵」
- 成立「解決劏房問題」工作組
- 繼續提速提效建屋造地，加快市區重建和釋放土地發展潛力
- 延長資助出售單位二手市場按揭貸款保證期
- 未來十年興建約41萬個公營房屋單位遠超需求
- 政府未來五年會準備好可行約80000個私營房屋單位的土地
- 貫徹規劃主導重建模式，加大市建局財務能力，加強放寬強拍門檻的政策針對性，研究大型重建新機制
- 加強樓宇安全及大廈管理，全面檢視政策及更新法例
- 加強建築物節能減碳，擴大資源回收循環再造
- 發表《主要運輸基建發展藍圖》，優化三鐵三路方案，並加推兩鐵一路新項目
- 在東九龍、啟德和洪水橋/厦村建造新型智慧綠色集體運輸

## 市場回應

### 利嘉閣地產總裁

廖偉強

### 刺激交投



是次三大辣招的辣度減半，包括額外印花稅（SSD）年期縮短至2年，可增加業主賣樓彈性。買家印花稅（BSD）由15%減半至7.5%，對外地買家來說亦省了不少稅項。預期短期內可刺激低基數下的物業成交量增加兩至三成。

### 會德豐地產副主席兼常務董事

黃光耀

### 正面作用



印花稅下調有助刺激港人置業作投資用途，對市場有正面作用，至於合資格專才置業印花稅可「先免後徵」，可望吸引更多專才來港置業及投資。總體而言，施政報告積極推動香港經濟動力，對房地產長遠發展有平穩作用。

### 地產建設商會執委會主席

梁志堅

### 照顧各方需求



今次施政報告，在樓市各個稅項都有涉及，已照顧到各方需求，即使不是全面撤辣，商會亦感到滿意及接受，相信政府已作出很多考慮，可謂從善如流。

### 團結香港基金土地及房屋研究員

梁躍昊

### 回應倡議



歡迎政府提出減辣措施，積極回應了市場最新變化和預期。此舉除了增強樓市的承接力及流動性，緩解現時樓市的「冰封」狀況及盘活「換樓鏈」，也能便利市民因應需

要改善生活質素。