

聚焦 施政藍圖 2023

樓市減辣

高息環境持續時間長過預期，拖累香港樓交投大縮水，樓價亦較前年高峰大跌16%。施政報告25日宣布調整樓市三項「辣稅」，額外印花稅（SSD）適用年期由3年縮短至2年；買家印花稅（BSD）和新住宅印花稅（NRSD）稅率由15%減半至7.5%；合資格外來人才的置業印花稅實施則由「先徵後退」改為「先免後徵」。相關調整當日生效。值得注意的是，若外來人才在未成為香港永久性居民前已賣出物業，須在30日內向稅務局繳付相關印花稅稅款，遲交則有可能被罰10倍「指明款項」。

◆香港文匯報記者 曾業俊

平衡樓市經濟風險 放寬三項「辣招」

專才置業「先免後徵」 鼓勵落地生根

香港特區行政長官李家超25日表示，政府當年推出「辣招」是因應樓價及炒賣活動非常活躍，惟近期樓市在高息環境及經濟面對多重挑戰下，樓價亦有所調整，財富效應影響部分經濟，政府作出平衡後「減辣」。將合資格外來人才的置業印花稅實施則由「先徵後退」改為「先免後徵」，期望藉此鼓勵外來人才來港落地生根。

繼續打擊「摸貨」 防範炒賣

政府消息人士補充說，是次只「減辣」而非全面「撤辣」，是因為政府要平衡市場，除放寬需求管理，亦要繼續打擊「摸貨」，防範炒賣風險；同時繼續觀察市場需求情況，衡量「減辣」對市場的衝擊。

消息人士續指，2010年推出樓市「辣招」，是因為當時市場供求失衡，因此推出需求管理措施以保障本地人優先置業；惟過去一年樓市供求明顯改變，加上高息環境持續，市場交投大幅萎縮，同時預料未來住宅供應將持續增加，因此政府適時「減辣」。

「減辣」料可加快市場流轉

對於「減辣」或令政府稅收減少，消息人士強調，「辣招」本身推出目的並非為達到財政目標，同時不排除「減辣」可加快市場流轉。考慮到政府在未來5年準備好可興建約8萬套私宅單位的土地，較上次公布的5年期7.2萬套增加8,000套。在未來住宅供應增加的趨勢之下，政府有空間調整需求管理措施。

至於市場憂慮「減辣」或令樓市再次掀起炒風，消息人士指，樓市交投和樓價走勢是取決於市場對樓市前景的看法和環球利率走勢。事實上，政府數據顯示，今年9月住宅樓價已比2021年9月同期下跌16%；而過去7至9月平均每月只有約3,100宗住宅成交，較2021年上半年平均每月約6,700宗成交大減超過一半。

「先免後徵」只限一個物業

為吸引人才到港定居，施政報告宣布，外來人才的置業印花稅實施「先免後徵」，變相讓外來人才與本地人的首次置業成本「睇齊」。消息人士補充，「先免後徵」只適用於透過「人才計劃」到港的合資格外來人才，而外來「非人才」則無法獲得豁免。此外，外來人才只能為一個住宅物業申請「先免後徵」，意味若人才買家想換樓，便須先賣出首個物業，才可為第二個物業申請「先免後徵」，亦即仍有機會需同時為兩個物業各預留15%稅款資金。

消息人士指，若外來人才在9年內（即7年常居於香港年期及額外2年為緩衝期）未能成為香港永久性居民，或在期間已賣出物業，便須在30日內向稅務局繳付相關印花稅稅款；若未能於限期前繳稅，便須繳付「逾期加蓋印花」罰款。若逾期未補交印花稅不超過1個月，罰款為「指明款項」的雙倍；若遲逾1個月但不遲逾2個月，罰款為「指明款項」的4倍；而在其他情形下，罰款為「指明款項」的10倍。



省辣稅例子

購買1,000萬港元住宅物業

	減辣前稅款	減辣後稅款
買家印花稅 (BSD)	150萬港元 (樓價15%)	75萬港元 (樓價7.5%)
新住宅印花稅 (NRSD)	150萬港元 (樓價15%)	75萬港元 (樓價7.5%)
		合共省稅： 75萬至150萬港元

- ### 其他造地建屋措施
- 活化紅磡站及周邊用地
 - 重新規劃及發展紅磡站及周邊鐵路設施用地，以及紅磡體育館以南的臨海及碼頭設施用地，合共約10公頃。
 - 發展前南丫島石礦場用地
 - 明年完成研究該20公頃用地的發展方向，考慮在當地發展對交通要求較低的低密度住宿設施，並提供休閒康樂設施。
 - 善用「綠化地帶」
 - 約16,000公頃「綠化地帶」中，超過一半有明顯發展限制。餘下8,000公頃中，1,200公頃已納入發展計劃，另255公頃去年已宣布會進行技術研究以評估建屋可行性。

資料來源：2023施政報告 整理：香港文匯報記者 曾業俊

香港文匯報訊（記者 黎梓田）施政報告中，特區政府提出有關提升市區重建步伐和成效，以及加強樓宇安全等的新措施，市建局昨日對此表示歡迎，強調會全面配合。繼今年中批准市建局將借貸上限增至250億元（港元，下同）後，市建局亦歡迎政府最新提出利用交椅洲核心商業區用地以外的部分填海土地，協助推動舊區重建項目（見另稿）。

業界籲發展商降風險

政府今年中批准市建局將借貸上限由原來的60億元增至250億元，亦會透過免地價提供合適土地，提升重建計劃的效益及市建局的可用資產。泓

提速造地建屋 加快市區重建

香港文匯報訊（記者 曾業俊）造地建屋是香港特區政府施政的「重中之重」，施政報告25日宣布，政府會繼續提速造地，包括繼續建設交椅洲人工島，會在今年內為項目展開填海的環境影響評估。而新設立的「大型發展項目融資委員會」會為交椅洲人工島填海、基礎設施及策略性運輸基建提出財務安排建議，融資選項包括綠債、BOT（建造、營運及移交）、「鐵路+物業」發展模式及特定項目公司等，有機會同時採用多個選項。

交椅洲項目2033年開始入伙

政府消息人士指，政府有意讓私人發展商共同承擔，亦曾諮詢業界意見，認為整個建造期長達15年至20年，雖然期內地價會有波動，但相信仍具財務效益，關鍵是發展商如何舒緩現金流。消息人士續指，交椅洲項目將提供1,000公頃土地，定位為第三核心商業區（CBD 3），將於2028年推出首幅用地，2033年首批居民入伙。

另一方面，政府亦正研究大型重建新機制，將在年內開展研究，利用交椅洲核心商業區用地以外的部分填海土地，協助推動公私營舊區重建項目。消息人士透露，具體考慮包括興建安置屋邨，或為受影響居民安排「樓換樓」、又或將舊區重建「起額」的地積比跨區「轉移」至交椅洲，意味有可能「一個項目分兩區落實」。

7區降強拍門檻 年底提草案

此外，施政報告亦宣布加強放寬強拍門檻的政策針對性。政府去年提出把申請強拍的門檻按樓齡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，原則是較低門檻應適用於重建迫切性較高的舊區高樓齡樓宇，亦即指「7個指定地區」，包括油麻地、旺角、馬頭角（土瓜灣及九龍城）、長沙灣及深水埗、荃灣、灣仔、西營盤及上環。發展局會闡述最新建議，今年底提出法例修訂草案。

市建局：全面配合 加快重建

亮諾商及評估董事總經理張翹楚認為，250億元借貸上限不是重點。事實上，按照現在的方式去收購重建，在將來出售時，如恰好是市場下行，虧損的可能就會變得很高，所以這並不僅是借貸上限多少的問題，而是賺與虧的關係。他建議，市建局在一個已經規劃的區域重建時，和有意向的地產商合作，用他們的錢去處理收購以降低風險。

明年推荃灣深水埗藍圖

此外，施政報告還提到貫徹規劃主導的重建模式。市建局正進行荃灣及深水埗的規劃研究，預計明年下半年起分階段提出具規模的市區更新大綱藍

圖及重建建議。政府正落實《油麻地及旺角地區研究》中的建議，容許選定地點的住用及非住用地積比率互換、移除彌敦道商業地帶的地積比率限制，以及改劃部分特色街道的用途等，增加重建誘因。未來五年，市建局會開展旺角東「水渠道城市水道」和油麻地南「整合街區」重建項目。消息指，政府會於2025年檢討以上計劃。

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，由於市區土地用途較零散，業權也較為分散，除較大規模的重建項目應由市建局領頭外，市區土地以市場主導重建較為高效。另外，市建局重建時，政府或應為部分公共空間或設施提供財務支持。

鼓勵生育投資基建 長遠利樓市



◆萊坊王兆麒相信今次樓策「減辣」能夠令樓價跌勢放緩，但仍料全年樓價下跌約5%。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）施政報告提出寬減樓市「辣招」措施，惟業內人士認為力度仍嫌不足，短期難扭轉樓價下跌趨勢，但施政報告鼓勵生育、搶企業搶人才、投資移民及優化「三鐵三路」等措施，則長遠有利樓市發展。

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，支持政府減半非本地買家的買家印花稅（BSD）及非首置印花稅，對樓市氣氛帶來好消息，但購買力需要時間釋放，尤其是現時樓市仍受高息環境影響。然而，不認同只調整額外印花稅（SSD）稅期至2年而不完全取消，因SSD已完全與樓市脫節。

萊坊料全年樓價跌約5%

他相信「減辣」能夠穩定樓市，增加交投，令樓價跌勢放緩，但仍預計全年樓價下跌約5%，一二手成交量為4.8萬至5萬宗，按年則上升約一成。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，寬減樓市「辣招」有助整體物業市場流轉，但「辣稅」仍在，故「減辣」並不會令樓價急升。他指，以往人才來港主要以租住物業為主，「先免後徵」措施可刺激專才轉租為買，為樓市注入新動力。而非港人繳付15%稅項，相比新加坡外來人徵收60%的置業稅，是次寬減可增香港樓市的吸引力，相信可為香港引入新資金。

地建商會呼籲全面撤辣

另外，施政報告亦提到重啟投資移民計劃，雖然3,000萬港元投資資金不可用於物業投資，但投資移民具居住需要，相信亦可為樓市注入新資金。此外，政府亦公布，將為東九龍、啟德、洪水橋/廈村建造智慧綠色集體運輸。於鐵路運輸上，將優化三鐵三路及加推兩鐵一路項目。陳永傑指，物業價值一向取決於交通之便，所謂路通財通，料基建計劃可令周邊一手項目率先受惠。

地產商亦作出回應。香港地產建設商會對施政報告未有「全面撤銷所有辣招稅」表示「深感可惜」。

該會認為，香港樓市健康發展與整體經濟息息相關，目前的高息環境以及經濟前景不明朗等因素將削弱發展商的投地意慾，最終影響政府的賣地收入。該會促請政府從宏觀角度考慮當下的經濟環境和社會狀況，以市場主導的思維，進一步撤銷所有辣招稅，推動樓市和經濟全面復常。

恒地則回應稱，施政報告雖未完全「撤辣」，但推出一系列優化印花稅措施，反映政府明白整體市場情況及需要，其中額外印花稅適用年期由3年縮短至2年，切合市民換樓需要，提升物業流轉速度。而調整外來人才置業印花稅，則有助吸引更多專才來港置業投資，長遠有助樓市發展。

至於新世界歡迎政府適切回應市場環境變化，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。