

## 新一轮需求管理措施记者会答问全文（附图／短片）

2012年10月26日（星期五）

财政司司长曾俊华今日（十月二十六日）联同财经事务及库务局局长陈家强、运输及房屋局局长张炳良教授、发展局局长陈茂波和政府经济顾问陈李蔼伦在添马政府总部地下演讲厅举行记者会，宣布推出新一轮管理需求的措施。以下是记者会的答问全文：

记者：您好，司长。我想问刚才你提到会延长额外印花税的适用期，以及税阶也会提高，但其实回看政府由推出额外印花税开始，其实楼价并没有下跌过，还上升了两成多，而且只是令到供应减少，现时这个措施再出来，究竟是否真的有用？会否只是火上加油令到供应再减少？又或者是惩罚一般的买家，因为将适用期去到三年那么长？是否真的在针对问题呢？

财政司司长：我相信这是针对到问题的，因为现时我们看到上一次我们推出两年的 SSD，确是有一些成效的，把一些炒卖的活动，短期的炒卖活动减少了的，这是有用的。但最近我们看到 12 个月至 24 个月这方面的活动又再增加，所以我们觉得现时的需要是把它延长和加强一些，尤其是最近你也看到，在美国方面说，超低利息会维持至少到二零一五年年中，所以我们基于这个理由，把现时的 SSD 推到三年的期限，亦把每一次的幅度增加，我相信这是会有效的。

记者：司长，你好。都想请教一下关于 SSD，现时其实你提高 SSD 税率，但其实回看香港楼市的问题，始终都是供应不足，再加上短期亦有你刚才提过的热钱流入的问题。其实，想请教提高税率的有效程度会去到哪里？因为会否恐怕会重蹈覆辙，现时是两年 5%，仍然会有买家即使不要 5%，在两年之内放售楼宇，会否恐怕会重蹈覆辙，楼价的升幅会到某个阶段令额外印花税税率都没有阻吓能力呢？

财政司司长：我们没有一颗银子弹可以处理所有的问题，所以，我们这几年来就各方面，主要是四方面，推出不同的措施。刚才我清楚说过，我们现时确实最大的问题是供应方面。但跟着下来，供应方面会大幅度增加，往后的三至四年，我们预计有 6 万 5 千个单位会推出。接下来，我们亦会继续就着供应会推出更加多土地。这方面我相信可以帮助得到。现时推出的 SSD 加强版，其实是可以将有关的炒卖活动，进一步减低。尤其是现时我们看到的热钱，因为超低的利息是会延长至一段时期，所以，亦看到现时最近有热钱流入香港，我们希望这方面是可以处理得到在减低炒卖活动这方面。

运输及房屋局局长：或者我补充几句。现在的额外印花税，因为它是两年的适用期，以及社会上正如刚才司长所讲，因为外围的超低息情况及量化宽松，令很多人预期，有一段相当的时间楼价会不断飙升，如我们看看数字，今年头九个月楼价上升了百分之二十，这是一个相当大的升幅。我们认为现在楼市亢奋程度相当严重，如果在这样的情况下，

影响不单是在楼市方面，而是会同时波及整个经济状况、宏观经济，以及会影响金融体系的稳定性，所以我们决定推出这些强化了的额外印花税措施及将适用期延至三年，其实是希望对目前楼市的亢奋情况有一个打击的作用。

发展局局长：我补充几句，正如财政司司长刚才所说，过去几年的楼价升幅其实很大程度上是因为供应不足、供不应求，这是第一点。第二点是大家除了要留意特别印花税外，亦要留意买家印花税，要两个一同留意。因为这两个措施并行时，对于入市的人来说是加重了成本，以及在某程度上增加了风险，我们看到在二零一二年购买楼花的人当中，非香港身份证持有人购买的比率达到百分之十九点五，换句话说，现时的买家印花税就是正正针对这些人，换句话说，将买家印花税加上加强版的特别印花税，对于非香港人要置业，甚至是在物业市场上做一些短线投机行为，风险和成本会高很多。

记者：想问第二招买家印花税，其实如果一位内地人，或不是香港人，可否找香港人，很容易化解了你这一招，找一个香港人买楼就可以了？或是联名买楼，是否需要交这个税项呢？这是第一个问题，第二个问题就是……

财政司司长：先问一个问题，好吗？

记者：我可否一起问 SSD 呢？因为的确是令到盘源减少，供应减少了，所以其实是否变相也推高了楼价？

财政司司长：或者你（运输及房屋局局长张炳良教授）解释一下第一个问题。

运输及房屋局局长：关于如果找一些其他人士去买，当然从征收买家的印花税方面，我们最主要看看那个买家是什么身份。现时我们的措施是针对所有的个人或公司，除了香港永久性居民。当然我们都考虑到有些时候在某些情况下，可能需要有些豁免。我们参考了额外印花税的做法，即是说如果一些转让给直系亲属等等，可能在某些情况下，我们需要有些豁免。有关资料会在我们给立法会的简介中有交代，以及在税务局的网页亦有交代。

至于你说会否有人利用某个本地永久性居民的名字，当然这个如果要利用的时候，他都会有风险。他利用别人的名字时，如果买者，因为那是他名下的物业来的，如果说不是，双方之间有些秘密协议，当然从法例、执法的角度来看，是违反了……他有不合法的意图。

发展局局长：如果他背后有一些安排，第一，这些安排是不合法的；第二，大家也明白印花税要缴付便要缴付，过期缴付是罚得很重，所以如果在事后被发现有一些安排尝试隐瞒，他的印花税会以倍数增加。

运输及房屋局局长：如果是一个本地永久性居民，如果他的太太是非永久性居民，在我们所构思的豁免中，这亦适用于额外印花税，我们会考虑豁免。当然细节上，我们在有关的立法过程里，我们会订得很清楚。

刚才你问另外一个问题，就是如果加强了额外印花税对供应方面所带来的影响。其实我们整个的安排，我们不是要减少供应，刚才司长在发言亦谈到，在未来几年，我们会不断努力增加供应量。有供应量亦等如在市场中，真正有需要置业的香港市民，他有足够的选择。如果有我们加强了的额外印花税，亦令到有关单位，即现在去买时，在生效后，有关人士会知道他买入单位后，他要承受的风险是怎样，在成本方面。

记者：司长，您好。想请问一下，回顾其他地区，即是本港邻近地区，新加坡也有今次新出的买家印花税，人家的税率定在 10%，想问一下这次的税率是如何厘订的？会否觉得在 compare 后会比较高，投资者可能在比较两地市场时，会宁愿选择去新加坡投资？另外，刚才你说过非常时期非常手段，现时暂时初步考虑会否税项会收取多少年，会划一条线多少年不再收取买家印花税？

财政司司长：我们觉得我们这项税率是适当的，是对的。我们亦看过附近周边地方有相同税款，以及我们亦看过我们现时的情况与人家有一些分别的，我们在衡量了几方面才作出这个决定，觉得 15% 是适合我们现时在香港在这个情况下的需要。

至于第二个问题，就是我们当然会密切留意市场上的发展，然后在适当时候我们会作出适当的检讨。

记者：刚才提到 SSD 和买家印花税加起来有一个加重成本的功用，那么是否暗示其实有一些外地炒家在香港短炒香港楼市？以及这是否印证到其实大家说内地人炒贵了香港的楼？

财经事务及库务局局长：刚才司长的发言是指，一位非香港居民若缴付了 BSD 后，是否等于将来毋须缴付 SSD？现时在我们的税项设计下，两种税项是分开处理的，并不是说缴付了 BSD 就不用缴付 SSD。

在理论上，一位非香港永久性居民缴付了 BSD 后，若再进行短炒，亦同样要缴付 SSD。这里分析了两种税项相加的后果，但我们无意以此例子来指出甚么人在短炒，情况不是这样，而是在数据分析，两种税种的功用在进行需求方面的管理—针对不同类型需求的管理，它们的目的是不同的。

运输及房屋局局长：或者我补充一句，就是我们现在面对的情况，就好像司长在发言时说过，楼市出现相当严重的亢奋状态。但是另一方面，其实与经济的基调是背道而驰的。也都因为现在的低息环境、量化宽松，令到有外来资金流入，也由于整个社会对未来一

段时间，楼市继续攀升有一定的预期，这种情绪主导了楼市。这当然也吸引了一些海外的、无论是买家，或者你说是投资者，怎样也好。在这个情况下，对本地的永久居民，他置业方面，当然令到选择是少了。我们觉得这次的措施，一方面是要稳定楼市，另一方面是优先照顾、回应本地永久居民，他们的置业需要。

发展局局长：我们的统计数字搜集了有多少非香港身份证持有人购买香港的物业，但没有统计数字去证明有多少是你所谓的「炒卖」。其实从事投机活动的有香港人，亦有外地人。不过，刚才我们指出，非香港身份证持有人购买香港的物业，例如一手市场，便增加至百分之十九点五，是一个相当高的比例，如果加上二手市场，便由二零零八年时的百分之三点几，升至现时的约百分之六点八。所以若我们引入买家印花税后，相信外地非持有香港身份证的人对于香港物业的置业需求，会某程度上受到一些压抑，再加上现在加强版的特别印花税针对短炒活动所增加的成本和风险，我们相信在管理需求方面是有效的。另一方面，未来三至四年会大概有 6 万 5 千个私人单位推出市场，跟过去数年比较是变化很大，增加了很多，所以我觉得大家要整体地看。

财政司司长：意思不是这样。我们最主要目的就是在现在这个非常情况下，首先优先照顾本地永久居民的需要。

记者：想问全新买家税方面，其实就讲到本地与外地注册公司都要给这个税，这是否港人用公司名义的就一定要呢？如果是的话，是否会过严些少？另外想问由午夜起生效的意思，是否今日或之前签的临时买卖合约都已经不用给或是怎样？可否讲清楚些少？

财政司司长：两个答案都是，是的。

运输及房屋局局长：我回应一下，最后一点很简单，最后一个，凡是在我们推出的这个，新一个，无论是加强了的额外印花税或是买家的印花税，都是在我们今日宣布的午夜过后就生效，即是说，直到这生效之前，其实所有买卖都是不适用的。但当然在额外印花税方面，现在我们也是有的，不是说加强版，现时的，现在都是继续适用的。你第一个问题，就是说会不会对一些本地永久居民，他们去组成公司，去置业，他们在目前来说，在我们建议推出的买家印花税里面是受到规限的，其实这是令我们能够比较一视同仁去看公司，因为公司一般来说是营运性、是商业性的行为，如果说永久性居民他有置业自住的需要，是一个真正的需要，他是不需要有一间公司的，一样可以以个人身份，联名又好，怎样也好，是一样买到，可以置业，而不需受到买家印花税的影响。

记者：司长，我想问刚才说的 SSD 加强税阶，每级加 5%。其实，怎样订出 5%？背后是否有些数据标准或者甚么呢？以及另外我想问，譬如刚才你们都说的楼价年初至今都升了 20%。其实，如果年初买了层楼到现在，即使扣除 SSD，其实都还是赚了钱，其实，会否觉得 5% 都是太保守一点？想问过往 ······

财政司司长：我会忘记你想问些甚么。我先答了你，好吗？

我们看到 12 至 24 个月方面，SSD 是有相当的增加。所以，我们觉得正如你所说，因为楼价的价钱升得这么快，令到 5% 这幅度已经不足以有一个阻吓作用。所以，我们觉得这方面要将其提高，所以，我们觉得或者加 5% 是可以有效的。这个不是一个科学的方程式，我可以告诉你如何去计算，这是没有一个方程式可以计算出来的。但我们现时不只是每一项加了 5%，我们亦将由 12 个月至 24 个月由 5% 加至 10%，然后又将 24 至 36（个月）都设在 10%。

记者：几位好。其实想问因为以往也有些报道，在 SSD 推出后，有些人会用公司董事、转董事的方法令物业易手。那几位认为，或者预计，未来因为 SSD 拉长了和税率加了，会否令到这个 trend 更加明显呢？以及以往有没有相关的数字呢？另一方面，想问因为其实几位也提过，未来几年都会有 6 万多个新住宅供应，但其实如果看看过去的 SSD，很多人都说会令二手盘源不断减少，可是未来的 6 万多个主要是一手供应。这会否最终令市民买不到二手楼，反而「逼住」去买一手楼呢？

财政司司长：首先你说用公司股份转让方式来处理这些事，我们是知道这方面的问题的。我们也了解这一类的个案占一个少数，并不是一个很大的数目。我们可以做一些事，可是这样做有可能会复杂化了整个措施，变了执行会有点困难。但我也要求了税局留意这一方面的操作。我们会继续密切留意这方面的发展，需要时我们可以加强这些措施。

发展局局长：现在有买家印花税，如果他再以有限公司购买，他要先付百分之十五（的印花税），因为有限公司要缴付买家印花税，所以这在某程度上针对了你提及的担忧。

记者：（有关一手二手楼问题）

运轮及房屋局局长：我相信我们这个特别额外印花税是会再加强了，适用时间也由两年去到三年，如果他打算图利的，他不单要想一想他可否持有一个物业而不去出售，或者是租的。租就解决了供应问题，因为有了供应。如果他又不租，又持有，但是他要考虑整个楼市将来的发展，即是你要计算风险、成本等等。这是很难一概而论的，但是这是你要考虑的一个环境因素。

记者：我想问一个实际一点的问题，就是政府推出「曾两招」，目标其实在短、中、长线来说，希望楼价会持平，会否有一个预算可能会上升，还是会掉头下跌？如果楼价会下跌或上升，其实你们会否有其他的措施处理这方面带来的恶果呢？以及第二个问题就是想请教一下，今次有两招，是否反映到早前特首的十招其实效用并不太大呢？

财政司司长：新一轮的措施我想目的方面我刚才已经说了几次，我想主要是希望减低现时楼市亢奋的程度，亦希望可以确保现时的楼市可以健康平稳地发展，以及可以纾缓一

下现时过热的情况，这主要是我们的目的。

一如既往，从来我们都并不是用楼价作为一个指标，我们是会看一篮子的指标，因为楼价的升降亦受到很多方面的因素，很多因素亦是外围的因素，是我们控制不到的因素。我们亦不会订定甚么价钱是一个合理的价钱，这些我们亦不会做，我相信市场做这方面的工作会较我们好得多。但我相信我们今次推出的措施，我有信心可以帮助楼市回复一个比较平稳的发展。

第二部分的问题，我们觉得我们连续几年来都是不停地看着情况然后推出不同的措施处理情况，特首早前提出的十项措施，主要是一个供应方面的措施，这是会有助我们短期、中期方面的发展，但现时因为很多我刚才形容的情况，好像是QE3、热钱流入等，我们需要推出一些可以管理需求这方面的措施，我相信这两项措施合起来是有效果可以进一步管理得到需求上的增长。我希望这些亦会有效地推行得到。各位有没有甚么需要补充。

运输及房屋局局长：我相信楼价就如司长所说，香港是受很多的因素决定，既受本地因素，亦受到外围经济因素，而政府在考虑于需求管理方面用哪一个措施会是怎样、力度会是怎样亦参考了不同的考虑，不是单单看楼价。我们觉得现在我们所定的措施是一个适度的措施。那当然就我们推出措施一定是预期是有所影响，不过我们的影响不是单用楼价去划分。

发展局局长：这些措施主要是希望适时制止泡沫形成，所以是前瞻性的措施。

财经事务及库务局局长：今次的措施出台，其实已经考虑了很多本地经济的相关因素及宏观的海外因素，我们希望能做到具针对性的措施，以配合过往一些在供应方面的措施，希望在需求方面能做点工夫。当然目标是很明显的，我们希望把市场回复为稳定而健康。我们会观察市场的发展情况后，再审视措施是否有效地调节，并在各方面作出跟进，看市场的发展是否达到我们的目标。

(请同时参阅答问全文的英文部分。)

完

