

财经事务及库务局局长与传媒谈话全文

2012年10月27日（星期六）

以下是财经事务及库务局局长陈家强今日（十月二十七日）出席电视台节目访问后与传媒谈话内容（中文部分）：

记者：……会否担心 SSD（Special Stamp Duty，额外印花税）抬高楼市？

财经事务及库务局局长：我觉得这个分析是不正确的。我们今次推出这个「加强版 SSD」，增加了年期及税项，但以往已购买的物业是不受影响的，所以物业仍然可以放盘。

长期来看，额外印花税会令到短炒的投资者减少，需求方面减少，当然将来的供应也减少；但这正是我们推出政策的目标，是希望我们楼市的需求、供应及交投都来自用家主导的市场，这是我们希望见到楼市健康发展的目标。长远来说，由用家主导的话，供应会来自新楼供应，用家亦会有本身的供应，譬如楼换楼，各方面都会令市场更健康发展。

记者：第一轮 SSD 推出后，分析说市场已变了用家主导，现在再推出好像有点过重。观乎外围经济及现在楼市的现象，为甚么要推出多一轮（SSD）？

财经事务及库务局局长：过去第一轮 SSD 已达到我们的政策目标。为甚么我们今次要推出加强版 SSD 呢？是由于我们看到目前楼市价格等种种因素，一方面既是市场本身供求失衡的问题，另一方面，我认为是较主要的原因，就是宏观环境——无论是 QE3（第三轮量化宽松措施）的关系或其他各方面的因素——令大家觉得利率会处于低水平。利率低水平的环境下，会引致市场对于楼市产生一种亢奋状态，这可以解释过去九个月楼市平均约百分之二十的升幅。在这个情况下，我们需要控制及管理市场对未来楼市的期望。如果有短炒的投资者认为在这个亢奋的情况之下，过去的 SSD 打击「短炒」不够、成本太低的话，我们需要针对他们有可能发生的投机行为推出一些措施。

记者：短暂来说，二手市场会否有所调整，交投会否没那么热炽，之后重回用家主导？

财经事务及库务局局长：一般政府政策推出后，会观察经验，如大家可能暂时会对二手市场抱持观望的态度、看看情况；买家、卖家亦可能会就新的市场变化在议价方面僵持一段时间，继而可能会影响成交量，这是可以理解的。我们的目标是要通过这两项管理需求的措施，令到我们的楼市需求转为用家主导，香港市民

得以优先置业。这样，我相信会令更多香港市民受惠。

记者：政府曾否考虑资产增值稅？

财经事务及库务局局长：所有的稅种我们也会考虑的，但每种稅种有各自不同的政策目标，今次，我们是针对已见到的楼市炽热及亢奋的状态，我们认为今次这两项措施是最有效及最具针对性的，所以我们才采用。

记者：是否不会排除资产增值稅？

财经事务及库务局局长：你可以问我十种、一百种不同的稅种，我是不会排除的，但要知道每种稅种都有不同的政策考虑。

记者：之前推出 SSD，也有很多人赚了不少钱，是否有信心这一次都有效呢？甚至还是会更加推高楼价呢？

财经事务及库务局局长：首先，我要申明 SSD 并没有推高楼价，SSD 是减低需求、纾缓需求，令到市场回复比较健康的状态。上一轮推出的 SSD 是成功的，令到「短炒」近乎?迹。

新一轮的 SSD 为何会有加强版？正是因为我们希望针对市场可能会出现更加亢奋的情况、前瞻性地预见可能出现的亢奋情绪，加强 SSD 措施，我相信措施会令市场回复一个正常及健康的情况。

记者：政府有否预期楼价下调的空间有多少？

财经事务及库务局局长：我们见到过往楼价的升幅是不健康的，因此我们要针对这个情况作出改善。我们当然知道市场是需要一些时间去调节，无论在需求及供应方面都会作出调节，市场亦会反映这个调节的效果。我们会观察市场各方面的指标，是否回复一个正常及稳健的情况。

记者：市民最关心的政策成效可能是楼价跌了多少。政府有没有指标？

财经事务及库务局局长：市民关心楼价跌多少是当然的事。我们今次推出的政策，正希望改变市民在目前亢奋的情况下的期望。我不希望在此提示政府有甚么指标。

市民应该要知道几点：第一，在供应方面，香港未来将会有很多供应，市民要明悉供应方面是会有所增加的。政府做了需求管理，见到市场有不健康的发展时，我们会管理，市民对政府的楼市政策应该有信心。

当然，市民要判断是否应该买楼，便需要多留意自己的经济状况，不要因为有人跟你说「现在息率很低，你应该快些买」便要买楼，这是不正确的分析。就算低息会继续这一年、两年、甚至至三年的情况，但是楼价反映的是长期购买力，不是短期购买力。同时，目前的楼价已超出了市民的经济负担能力，这种楼价是不会受支持的，所以市民衡量入市买楼时，一定要小心衡量自己的能力，并要考虑风险。我们会在供应方面行动，我们会在楼市不健康的情况时行动，但市民要明白，他们自己应要决定何时入市。

（请同时参阅谈话内容的英文部分。）

完