

致辞

财经事务及库务局局长出席立法会财经事务委员会与房屋事务委员会联席会议开场发言

2012年11月2日（星期五）

以下是财经事务及库务局局长陈家强今日（十一月二日）出席立法会财经事务委员会与房屋事务委员会联席会议的开场发言：

刚才（运输及房屋局）张炳良局长已阐述了物业市场炽热的情况，政府为了有效遏抑短期炒卖活动而推出新一轮的「额外印花税」措施，接下来我想解释为何我们在此时此刻推出这些管理需求的措施。

首先，外围的经济表现不济，香港的经济亦受着欧债危机所拖累，出口受挫，本地生产总值在今年第二季出现轻微按季收缩，七、八月零售增长显著放缓，但本地住宅价格竟然在头三季累积升幅接近两成，香港的楼市明显与本地经济表现背道而驰，情况令人担忧。

更令人担忧的是，向前看，由于美国九月推出第三轮量化宽松政策，利率会一直徘徊于超低水平，市民会预期流动资金进一步推高资产价格，并可能预期这动力至少维持两、三年，为市场亢奋的情绪进一步助燃；由于市场普遍缺乏危机感，忽略了楼价已严重与购买力及本地的经济状况脱节，楼价有可能继续漩涡式向上攀升，所以我们除了推出年期更长、税率更高的「额外印花税」外，还首次推出全新的「买家印花税」。

这项新措施适用于香港永久性居民以外的其他买家（包括外地人士、所有本地和外地注册的公司）购买本港住宅楼宇，除了要缴付跟价格而订定的一般印花税之外，亦将要缴付15%的「买家印花税」。如果他们在三年内出售有关物业，同样须要缴付「额外印花税」。这项新措施会大幅增加非香港永久性居民购买本地住宅楼宇的成本，减低他们入市的意欲。

政府已恢复主动卖地，增加土地供应，长远可望解决供不应求的情况，不过，住宅楼宇供应是需要时间的。针对已见到楼市炽热及亢奋的状态，我们认为应该及早推出新一轮的措施管理需求。香港一向奉行简单税制，不轻易引入新的税种，但我们今次推出这两项措施是要对症下药，是最有效、最能针对目前我们见到的两个现象，一方面打击短炒活动，亦同步纾缓对现时楼宇的即时需求，处理供求失衡的现象。

确保楼市健康平稳发展是我们一贯的政策，我们会继续留意外围经济对香港的持续影响，并且密切观察分析措施的成效，审时度势、因时制宜，有需要时政府会采取一切应对措施。

完