

## 致辞

财经事务及库务局局长在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

(只有中文)

2013年3月26日(星期二)

以下是财经事务及库务局局长陈家强今日（三月二十六日）在立法会财经事务委员会与房屋事务委员会联席会议上的开场发言：

主席：

刚才张（炳良）局长已概述物业市场的整体情况，以及推出新一轮应付楼市过热措施的政策背景。接下来我会讲述外围经济和利率走势对物业市场带来的风险，以及当局推出新一轮的楼市需求管理措施。

目前，外围经济环境仍然复杂多变。先进经济体维持低速增长的格局，而欧债危机和美国财政状况仍未明朗，将继续拖累香港的出口以至整体经济表现。今年全年香港经济增长预测为1.5-3.5%，仍低于趋势增长。但在低利率、资金泛滥及楼宇供应紧张的情况下，楼市在今年初再趋炽热，与本地经济基调背道而驰。

美国于去年九月推出第三轮量化宽松措施，日本最近又宣布会推行大胆的货币政策去刺激经济，相信全球流动资金泛滥及利率低企的情况仍会持续一段时间。然而，假如美国经济复苏进度较预期好，加息周期就可能在二零一五年之前开始。我们必须留意息口可能提早掉头上升对楼市的影响和风险，及早作好准备。

尽管我们在去年十月加强额外印花税，并引入买家印花税，但在低息环境和资金充裕的情况下，市场普遍缺乏危机感，忽略了楼价已严重与购买力及本港的经济情况脱节。住宅物业价格升势经短暂放缓后，住宅物业市场在二零一三年年初再次出现亢奋的迹象，而非住宅物业市场也出现过热的情况，零售铺位、写字楼及分层工厂大厦都交投畅旺，价格在二零一二年不断攀升。

物业市场显然已进一步偏离经济基调，而楼市的泡沫风险也日益加剧。因此，在楼市供求回复至较平衡的水平前，当局认为有必要推出进一步的需求管理措施，以免楼市持续升温，最终危害本港整体宏观经济及金融稳定。

我们希望藉着这一轮的措施，即建议把住宅物业和非住宅物业交易的从价印花税率大致增加一倍，同时提前征收非住宅物业交易从价印花税的时间，是为了进一步减少本地对住宅物业和非住宅物业的需求，并防止住宅物业市场的投机或投资活动转移至非住宅物业市场。

然而，为优先照顾香港永久性居民的住屋需要，按照我们现时的建议，只要有关的香港永久性居民买家在购买住宅物业当日并没有拥有香港其他住宅物业，便可获豁免按调整后的税率，即只需按原有的税率缴税。

在政府推出先后两轮的需求管理措施后，我们留意到近期楼市稳定和冷却下来，可见各项措施初见成效，但我们绝对不会松懈，会继续密切注意市况的发展，有需要时会采取一切应对措施，以维护香港社会的整体利益。

为尽快落实这一轮的措施，我们将于四月向立法会提交法案，并会与立法会充分配合，以加快审议的工作。

最后，我希望藉此机会回应一下立法会法案委员会近日就买家印花税草案的讨论。我知悉个别议员提出，当局应豁免股东全属香港永久性居民的公司在购买住宅物业时缴交买家印花税。

我想重申一点，就是引入买家印花税的政策目标是在短期内住宅供应紧张的情况下，从管理需求着手，透过增加非香港永久性居民（包括公司）的住宅物业交易成本，以达致优先照顾香港永久性居民的置业需求。因此，为了体现我们的政策理念，我们需要把公司纳入新的规管范围。

此外，在法律上，「公司」是一实体，独立于其股东或董事。一直以来，在香港的法律框架之下，我们只会区分本地成立的公司或境外成立的公司，而不会以公司的股东或董事是否香港永久性居民作为分野。我们必须始终如一地贯彻这方面的原则。事实上，为秉承这方面的原则，根据我们现时的建议，在审视香港永久性居民是否香港任何其他住宅物业的实益拥有人，以判别可否获得豁免缴付双倍印花税时，我们亦不会把香港永久性居民透过公司所持有的住宅物业计算在内。

基于上述的政策和法律原则方面的考虑，我们并不认同公司的住宅物业交易应获任何形式的豁免。

多谢主席。

完