

## 财经事务及库务局局长与传媒谈话全文 (只有中文)

2012年10月28日(星期日)

以下是财经事务及库务局局长陈家强今日(十月二十八日)出席电台节目后与传媒谈话内容:

记者:现时一手盘市况淡静,是否预期在一段时间供应……

财经事务及库务局局长:一手市场淡静自然是在我们预期之内,我们留意到过去的数字显示,一手盘由非香港居民购买的数量相当多;现时推出的买家印花税,这些投资者需要考虑。一手市场减少交投是在我预期中。

记者:一些本地市民持观望态度,不敢入市,会否担心为了打击外地炒家而影响本地市民……?

财经事务及库务局局长:我们的政策是要协助本地居民,令更多供应优先让本地永久性居民考虑置业。如果大家却步正可反映市场暂时需要消化政府的政策,大家心理上可能要计算对楼价有甚么影响。在甚么情况下买家、卖家才有共识?这是需要时间消化的。

记者:楼市要跌多少或达到甚么水平才算合理,这两招才算收效?

财经事务及库务局局长:市场是会告诉大家的。我相信当买家、卖家回复比较理性的预期,成交开始回复健康时,楼价没有亢奋式地上升,这可说是政策收到某方面的成效,不过,我们看楼市是否健康,当然要视乎很多指标,我们会全面分析,再作决定。

记者:可否具体说达到甚么水平,政府会考虑再出招?

财经事务及库务局局长:当然我不会评论怎样的价格才是合理,这要由市民决定。但我们会观察市场是否由买家主导、是否健康、价格是否反映香港市民真正的购买力等方面。

记者:刚才你提到,市民不要认为一定会有人接货,是根据甚么?政府未来是否会从这些方法入手,令价格较为健康?

财经事务及库务局局长:我们认为市民应对本身的购买力有较清晰的分析。同时,我们希望尽量把香港楼宇供应量的数字提供给市民知道,希望市民作出入市决定

时，要考虑其购买力，当楼价跟经济情况脱节，是需要小心，不要被亢奋的消息影响自己的入市意欲。

记者：政府过去一直强调要管理市民对楼市的期望，但市场对楼价的观望往往视乎政府手上仍有多少招数可用。假如市场认为政府可用的招数不多，或者市场看到短期内楼宇供应量难以增加，楼价依然是控制不到？

财经事务及库务局局长：过去几个月有市场人士认为政府没有「招数」，现在大家可清晰看见。

记者：上次推 SSD (Special Stamp Duty，额外印花税) 后，楼市仍不断地升，会否考虑其他如资产增值税，从炒楼赚到的交相关的税，会否更有效打击炒楼？

财经事务及库务局局长：我认为目前推出的两个招数是最有效的，最有效地打击我们目前见到的现象：一是短炒的现象，另一是供求失衡的现象。现在的两个招数是有力的，较大家提及其他的招数更有力，而我们亦已曾考虑。

我们会否考虑某些税种，如资产增值税或其他税种？我们当然不会排除任何税种。不过，这些方法背后一定有所针对的打击面，是否配合我们从分析得到的形势？亦要分析某些政策目标是否我们想达到的？我们会因应不同情况推出合适的应对措施，这方面大家不用担心。

记者：假如楼价几个月内都不能去到合理水平，是否会有 plan B，C，D (B、C、D 计划) 等其他方案可出手？

财经事务及库务局局长：我们有很多 plans (计划)。

记者：资产增值税不是更能直接打击炒卖活动吗？

财经事务及库务局局长：不会。我们特意针对短炒活动的额外印花税，力度是很大的，因为不论赚蚀，即使是一、两年内进行的买卖，都会收取整体价格的 10% 额外印花税，而六个月内的「短炒」更会收 20%，这比资产增值税的力度更大。我要重申，不会排除任何税种，在不同的情况下，我们会考虑不同的税种。

记者：你提到重建项目豁免（买家印花税），进度如何？额外印花税方面，若香港市民近日买楼而因新措施蚀了许多钱，是否可以豁免，或有其他方法帮助这些用家？

财经事务及库务局局长：我们会沿用目前额外印花税的豁免方法。有关市区重建项目的买家印花税，或者地产商收购旧楼的重建项目，我们的政策目标是不希望

打击这类活动，因为市区重建的项目能令香港有更多的楼宇供应，这是我们在供应方面的政策措施。我们一定会有相应合适的豁免，让这些活动得以继续。

记者：刚才你提到，市民不应预期楼价只会上升而不会下跌，是否政府已预期即使不出招，楼价都有下调风险？政府看到有爆破风险？

财经事务及库务局局长：楼价偏离理性、脱离实际的支持的话，便会有爆破的风险。楼市越脱离实际支持，风险就越大。所以，政府这次推出两项措施，是要尽量管理风险，任何与现实越不相配的楼价，风险就越大。

完