

新一轮需求管理措施记者会问答全文（附短片）

2013年2月22日（星期五）

财政司司长曾俊华今日（二月二十二日）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、税务局局长朱鑫源和政府经济顾问陈李蔼伦在添马政府总部演讲厅举行记者会，宣布推出新一轮管理需求措施。以下是记者会的问答全文：

记者：请问司长，今次你们推出这新措施，和最近长实拆售酒店项目是否有些关系？另外，今次两项新的措施你们期望可以收到甚么效果才会觉得满意？

财政司司长：第一个问题，是绝对没有关系的。这是绝对没有关系，因为我们现时看到楼市的风险是越来越高，我们如果整体增加印花税，希望可以防范到楼市泡沫的风险进一步恶化，这个就是我们的目标，我们亦希望看到效果。

记者：司长，想问一问，你担不担心这个措施会杀错良民？我的意思是每一次推出这些辣招的时候，成交量相对会下跌，但是那个供应都会下跌，变了市民都会在买楼方面困难了。与此同时，政府好像八月至现在不够一年都推出了三次辣招，但对楼价的遏抑都好像没有甚么作用，你怎样看这件事呢？

财政司司长：我们大家都知道，我们没有一粒所谓银子弹，可以一劳永逸地一招解决所有楼市的问题。我们现时看到有问题存在，我们就是把握到在适当时间推出一些适当的措施。一方面我们增加供应，刚才我说过那个供应是在跟着来的几年会慢慢增加；另一方面，我们正在管理那个需求，我们是一层一层地将这些措施加上去，慢慢可以收窄到买家的光谱，我相信这样可以纾缓到供求的失衡。我们现时会继续密切留意着市场的情况，如果再需要的话，我们会再继续推出那些措施。但如果市场掉头的话，如果我们在法例上面，立法会可以给我权力可以用附属法例方面来做的话，我们亦可以很快地作出适当的调整。

记者：司长，想问刚才你说到印花税会豁免没物业在手的人，如果他买楼就可以豁免今次加的印花。想问其实如果想换楼，纯粹想改善居住环境的，可否也都豁免？如果今次推出印花税，其实会否影响到很多其实只不过想换大些少屋而不是炒楼的市民？谢谢司长。

财政司司长：我们今次的意图是豁免打算只拥有一个住宅物业的香港永久性居民，但我们不论买家是首次置业，我们会豁免；已经出售了原有的物业等着再置业的，我们会豁免；甚至他们是换楼人士，我们亦都会豁免。

记者：司长，我想问问非住宅物业的炒风都已经一段时间，现在才出招，现在连酒店房都出售，是否已经太迟？以及看起来现时楼市软着陆的可能性还有多大？

财政司司长：我们今次推出来的措施，其实就是将住宅物业和非住宅物业看齐，我们亦都不是特别针对非住宅物业。这个我相信主要会增加到买卖的成本，亦都希望可以阻止得到炒风蔓延到非住宅物业市场。

记者：司长，你好。我想问刚才你说第二项措施是针对非住宅物业的印花税，你说了一个例子，就是车位、铺位，你可否讲讲是否包括酒店呢？同时在这个时候你出招针对非住宅物业，我想问问这与真正可以纾缓炽热的住宅物业的关系在哪里？

财政司司长：酒店是非住宅物业，所以酒店亦包括在非住宅物业之内。刚才我已颇详细说过，我们基本上把住宅物业和非住宅物业的税率看齐而已。这个做法可以加重买卖的成本，我希望可以令到在这方面的炒卖风气不会蔓延太多去到非住宅市场。

记者：想问今次再出招选这个时机其实有甚么特别的含意呢？为甚么选择这个时间，在 Budget 之前出招呢？上次出了辣招之后，地建会他们都有很大的反应，要求修改 BSD 那些。今次你们有没有和业界方面有所沟通，了解他们的诉求之后才出招呢？

财政司司长：为甚么现在？因为现在我们觉得是一个适当的时间，所以在现在推出。我以往都说过很多次，如果们觉得是有需要的时候，我们会毫不犹豫在适当的时间会推出新的招数，现在觉得是一个适当的时间。可以是上个星期，可以是下个星期，但是我觉得现在是适当的。有没有和业界沟通？当然没有，如果不是，你们也不会现在才知。

记者：想问问你刚才都提到想阻止炒风蔓延至非住宅物业，为何不将 BSD 和 SSD 都推展至非住宅物业？因为现在即使你推出这辣招后，其实买非住宅物业的成本一定比住宅物业低，即预期钱都会流到非住宅物业，为何不将 BSD 和 SSD 都推展至非住宅？

财政司司长：我们考虑过很多不同的措施，当然你提出的，我们不会排除的。我们不会排除的。

记者：回看你的措施，其实简单来说，第一项应该是针对一些拥有第二套房或以上的会加税，因为你豁免了手上拥有第一套房或首次置业的人士。其实会不会，以往两次出招，第一次赶绝了炒家，第二次赶绝内地人，今次是想赶绝一些投资者，无论长线或短线的，算不算这样？

财政司司长：刚才我都讲过，我们基本看，就是看整个买家的光谱是怎样的。我们推出 SSD，就是限制了一些炒家那方面，是有成效的。另外，在 BSD 方面，亦都限制了有些非永久性居民那方面，现在这方面我们亦都再收窄了在光谱中不同的买家，这个基本上是我们的做法。

记者：……

财政司司长：听不到。

记者：具体方法去收窄……

财政司司长：收窄了些甚么？今次我们基本上将住宅市场，住宅的税率和非住宅的大家看齐，唯一我们豁免的就是打算只有一个置业的永久性居民，主要是豁免这个，其他的都会是不受豁免的。

记者：我想问问非住宅物业方面，你说要遏制炒风，但是遏制炒风与增加遏制住宅物业的需求有甚么关系呢？可否解释详细些？

财政司司长：你的意思即是这与减低需求……

记者：你说的是非住宅物业，其实你的目的就是想遏制非住宅物业的炒风，这项措施其实对于住宅物业的地方有甚么关系？或是甚么帮助？

财经事务局局长：司长所指的是，我们留意到非住宅物业的炒风很炽热，楼价今年升了很多，当我们衡量整个金融体系经济的稳定性时，我们认为应适当地将一些需求的管理措施加诸予非住宅物业，所以这个措施亦同时针对非住宅物业市场，印花税亦令两个市场看齐。

运输及房屋局局长：或者我补充一点，刚才有几位记者都问过，好像觉得我们是把这两类，即针对住宅和非住宅的从价印花税有不同的对待。其实

这项从价印花税从来都是对所有的物业，无论是住宅物业或非住宅物业都适用的，所以今次的调整税率亦是一并看待。所以并不是特别针对哪一方面，但是刚才司长都说过，如果我们看看非住宅物业的市场，无论在价格或成交量方面，我们都觉得是有一个非常亢奋的情况，所以认为需要针对这个市场的。

有一位朋友提到，针对那一群人士，永久性居民，非永久性居民等，其实我们从上一次推出这些措施，都是希望针对市场的炽热的情绪，但我们从来都是觉得香港永久性居民如果他们真的有置居的需要时，我们应该有一些豁免来照顾他们。所以今次我们对一些香港永久性居民，假如他们买楼时本身没有楼宇的，即是这是他们的第一套房的话，我们会给予他们缴交原有的税率，同时如果他们是换楼的话，我们亦给他。甚至他们是先买新楼才卖出他们的原有楼宇，我们都会给予他六个月来取回差额。

记者：司长，我想问你们刚才说到看到一些现象在非住宅物业方面，看到一些现象或炒风很炽热，其实可否说说你们看到甚么现象？是否包括长实推出雍澄轩？算不算是其中一个现象呢？

财政司司长：刚才我在发言时都有一些数字给你们看到，以去年来说，商铺的价格上升了 39%，写字楼的价格上升了 23%，工厦的价格上升了 44%，它们的成交量亦显著上升，我想大家都会同意这个市场都颇炽热。

（请同时参阅问答全文的英文部分。）

完