

新一輪需求管理措施記者會答問全文（附圖／短片）

2012年10月26日（星期五）

財政司司長曾俊華今日（十月二十六日）聯同財經事務及庫務局局長陳家強、運輸及房屋局局長張炳良教授、發展局局長陳茂波和政府經濟顧問陳李藹倫在添馬政府總部地下演講廳舉行記者會，宣布推出新一輪管理需求的措施。以下是記者會的答問全文：

記者：您好，司長。我想問剛才你提到會延長額外印花稅的適用期，以及稅階也會提高，但其實回看政府由推出額外印花稅開始，其實樓價並沒有下跌過，還上升了兩成多，而且只是令到供應減少，現時這個措施再出來，究竟是否真的有用？會否只是火上加油令到供應再減少？又或者是懲罰一般的買家，因為將適用期去到三年那麼長？是否真的在針對問題呢？

財政司司長：我相信這是針對到問題的，因為現時我們看到上一次我們推出兩年的 SSD，確是有一些成效的，把一些炒賣的活動，短期的炒賣活動減少了的，這是有用的。但最近我們看到 12 個月至 24 個月這方面的活動又再增加，所以我們覺得現時的需要是把它延長和加強一些，尤其是最近你也看到，在美國方面說，超低利息會維持至少到二零一五年年中，所以我們基於這個理由，把現時的 SSD 推到三年的期限，亦把每一次的幅度增加，我相信這是會有效的。

記者：司長，你好。都想請教一下關於 SSD，現時其實你提高 SSD 稅率，但其實回看香港樓市的問題，始終都是供應不足，再加上短期亦有你剛才提過的熱錢流入的問題。其實，想請教提高稅率的有效程度會去到哪裏？因為會否恐怕會重蹈覆轍，現時是兩年 5%，仍然會有買家即使不要 5%，在兩年之內放售樓宇，會否恐怕會重蹈覆轍，樓價的升幅會到某個階段令額外印花稅稅率都沒有阻嚇能力呢？

財政司司長：我們沒有一顆銀子彈可以處理所有的問題，所以，我們這幾年來就各方面，主要是四方面，推出不同的措施。剛才我清楚說過，我們現時確實最大的問題是供應方面。但跟着下來，供應方面會大幅度增加，往後的三至四年，我們預計有 6 萬 5 千個單位會推出。接下來，我們亦會繼續就着供應會推出更加多土地。這方面我相信可以幫助得到。現時推出的 SSD 加強版，其實是可以將有關的炒賣活動，進一步減低。尤其是現時我們看到的熱錢，因為超低的利息是會延長至一段時期，所以，亦看到現時最近有熱錢流入香港，我們希望這方面是可以處理得到在減低炒賣活動這方面。

運輸及房屋局局長：或者我補充幾句。現在的額外印花稅，因為它是兩年的適用期，以及社會上正如剛才司長所講，因為外圍的超低息情況及量化寬鬆，令很多人預期，有一段相當的時間樓價會不斷飆升，如我們看看數字，今年頭九個月樓價上升了百分之二十，這是一個相當大的升幅。我們認為現在樓市亢奮程度相當嚴重，如果在這樣的情況下，

影響不單是在樓市方面，而是會同時波及整個經濟狀況、宏觀經濟，以及會影響金融體系的穩定性，所以我們決定推出這些強化了的額外印花稅措施及將適用期延至三年，其實是希望對目前樓市的亢奮情況有一個打擊的作用。

發展局局長：我補充幾句，正如財政司司長剛才所說，過去幾年的樓價升幅其實很大程度上是因為供應不足、供不應求，這是第一點。第二點是大家除了要留意特別印花稅外，亦要留意買家印花稅，要兩個一同留意。因為這兩個措施並行時，對於入市的人來說是加重了成本，以及在某程度上增加了風險，我們看到在二零一二年購買樓花的人當中，非香港身份證持有人購買的比率達到百分之十九點五，換句話說，現時的買家印花稅就是正正針對這些人，換句話說，將買家印花稅加上加強版的特別印花稅，對於非香港人要置業，甚至是在物業市場上做一些短線投機行為，風險和成本會高很多。

記者：想問第二招買家印花稅，其實如果一位內地人，或不是香港人，可否找香港人，很容易化解了你這一招，找一個香港人買樓就可以了？或是聯名買樓，是否需要交這個稅項呢？這是第一個問題，第二個問題就是……

財政司司長：先問一個問題，好嗎？

記者：我可否一起問 SSD 呢？因為的確是令到盤源減少，供應減少了，所以其實是否變相也推高了樓價？

財政司司長：或者你（運輸及房屋局局長張炳良教授）解釋一下第一個問題。

運輸及房屋局局長：關於如果找一些其他人士去買，當然從徵收買家的印花稅方面，我們最主要看看那個買家是甚麼身份。現時我們的措施是針對所有的個人或公司，除了香港永久性居民。當然我們都考慮到有些時候在某些情況下，可能需要有些豁免。我們參考了額外印花稅的做法，即是說如果一些轉讓給直系親屬等等，可能在某些情況下，我們需要有些豁免。有關資料會在我們給立法會的簡介中有交代，以及在稅務局的網頁亦有交代。

至於你說會否有人利用某個本地永久性居民的名字，當然這個如果要利用的時候，他都會有風險。他利用別人的名字時，如果買者，因為那是他名下的物業來的，如果你說不是，雙方之間有些秘密協議，當然從法例、執法的角度來看，是違反了……他有不合法的意圖。

發展局局長：如果他背後有一些安排，第一，這些安排是不合法的；第二，大家也明白印花稅要繳付便要繳付，過期繳付是罰得很重，所以如果在事後被發現有一些安排嘗試隱瞞，他的印花稅會以倍數增加。

運輸及房屋局局長：如果是一個本地永久性居民，如果他的太太是非永久性居民，在我們所構思的豁免中，這亦適用於額外印花稅，我們會考慮豁免。當然細節上，我們在有關的立法過程裏，我們會訂得很清楚。

剛才你問另外一個問題，就是如果加強了額外印花稅對供應方面所帶來的影響。其實我們整個的安排，我們不是要減少供應，剛才司長在發言亦談到，在未來幾年，我們會不斷努力增加供應量。有供應量亦等如在市場中，真正有需要置業的香港市民，他有足夠的選擇。如果有我們加強了的額外印花稅，亦令到有關單位，即現在去買時，在生效後，有關人士會知道他買入單位後，他要承受的風險是怎樣，在成本方面。

記者：司長，您好。想請問一下，回顧其他地區，即是本港鄰近地區，新加坡也有今次新出的買家印花稅，人家的稅率定在 10%，想問一下今次的稅率是如何釐訂的？會否覺得在 compare 後會比較高，投資者可能在比較兩地市場時，會寧願選擇去新加坡投資？另外，剛才你說過非常時期非常手段，現時暫時初步考慮會否稅項會收取多少年，會劃一條線多少年不再收取買家印花稅？

財政司司長：我們覺得我們這項稅率是適當的，是對的。我們亦看過附近周邊地方有相同稅款，以及我們亦看過我們現時的情況與人家有一些分別的，我們在衡量了幾方面才作出這個決定，覺得 15% 是適合我們現時在香港在這個情況下的需要。

至於第二個問題，就是我們當然會密切留意市場上的發展，然後在適當時候我們會作出適當的檢討。

記者：剛才提到 SSD 和買家印花稅加起來有一個加重成本的效用，那麼是否暗示其實有一些外地炒家在香港短炒香港樓市？以及這是否印證到其實大家說內地人炒貴了香港的樓？

財經事務及庫務局局長：剛才司長的發言是指，一位非香港居民若繳付了 BSD 後，是否等於將來毋須繳付 SSD？現時在我們的稅項設計下，兩種稅項是分開處理的，並不是說繳付了 BSD 就不用繳付 SSD。

在理論上，一位非香港永久性居民繳付了 BSD 後，若再進行短炒，亦同樣要繳付 SSD。這裏分析了兩種稅項相加的後果，但我們並無意以此例子來指出甚麼人在短炒，情況不是這樣，而是在數據分析，兩種稅種的功用在進行需求方面的管理—針對不同類型需求的管理，它們的目的是不同的。

運輸及房屋局局長：或者我補充一句，就是我們現在面對的情況，就好像司長在發言時說過，樓市出現相當嚴重的亢奮狀態。但是另一方面，其實與經濟的基調是背道而馳的。也都因為現在的低息環境、量化寬鬆，令到有外來資金流入，也由於整個社會對未來一

段時間，樓市繼續攀升有一定的預期，這種情緒主導了樓市。這當然也吸引了一些海外的、無論是買家，或者你說是投資者，怎樣也好。在這個情況下，對本地的永久居民，他置業方面，當然令到選擇是少了。我們覺得這次的措施，一方面是要穩定樓市，另一方面是優先照顧、回應本地永久居民，他們的置業需要。

發展局局長：我們的統計數字搜集了有多少非香港身份證持有人購買香港的物業，但沒有統計數字去證明有多少是你所謂的「炒賣」。其實從事投機活動的有香港人，亦有外地人。不過，剛才我們指出，非香港身份證持有人購買香港的物業，例如一手市場，便增加至百分之十九點五，是一個相當高的比例，如果加上二手市場，便由二零零八年時的百分之三點幾，升至現時的約百分之六點八。所以若我們引入買家印花稅後，相信外地非持有香港身份證的人對於香港物業的置業需求，會某程度上受到一些壓抑，再加上現在加強版的特別印花稅針對短炒活動所增加的成本和風險，我們相信在管理需求方面是有效的。另一方面，未來三至四年會大概有 6 萬 5 千個私人單位推出市場，跟過去數年比較是變化很大，增加了很多，所以我覺得大家要整體地看。

財政司司長：意思不是這樣。我們最主要目的就是在現在這個非常情況下，首先優先照顧本地永久居民的需要。

記者：想問全新買家稅方面，其實就講到本地與外地註冊公司都要給這個稅，這是否港人用公司名義的就一定要呢？如果是的話，是否會過嚴些少？另外想問由午夜起生效的意思，是否今日或之前簽的臨時買賣合約都已經不用給或是怎樣？可否講清楚些少？

財政司司長：兩個答案都是，是的。

運輸及房屋局局長：我回應一下，最後一點很簡單，最後一個，凡是在我們推出的這個，新一個，無論是加強了的額外印花稅或是買家的印花稅，都是在我們今日宣布的午夜過後就生效，即是說，直到這生效之前，其實所有買賣都是不適用的。但當然在額外印花稅方面，現在我們也是有的，不是說加強版，現時的，現在都是繼續適用的。你第一個問題，就是說會不會對一些本地永久居民，他們去組成公司，去置業，他們在目前來說，在我們建議推出的買家印花稅裏面是受到規限的，其實這是令我們能夠比較一視同仁去看公司，因為公司一般來說是營運性、是商業性的行為，如果你說永久性居民他有置業自住的需要，是一個真正的需要，他是不需要有一間公司的，一樣可以以個人身份，聯名又好，怎樣也好，是一樣買到，可以置業，而不需受到買家印花稅的影響。

記者：司長，我想問剛才說的 SSD 加強稅階，每級加 5%。其實，怎樣訂出 5%？背後是否有些數據標準或者甚麼呢？以及另外我想問，譬如剛才你們都說的樓價年初至今都升了 20%。其實，如果年初買了層樓到現在，即使扣除 SSD，其實都還是賺了錢，其實，會否覺得 5%都是太保守一點？想問過往 · · · · ·

財政司司長：我會忘記你想問些甚麼。我先答了你，好嗎？

我們看到 12 至 24 個月方面，SSD 是有相當的增加。所以，我們覺得正如你所說，因為樓價的價錢升得這麼快，令到 5% 這幅度已經不足夠有一個阻嚇作用。所以，我們覺得這方面要將其提高，所以，我們覺得或者加 5% 是可以有效的。這個不是一個科學的方程式，我可以告訴你如何去計算，這是沒有一個方程式可以計算出來的。但我們現時不只是每一項加了 5%，我們亦將由 12 個月至 24 個月由 5% 加至 10%，然後又將 24 至 36 (個月) 都設在 10%。

記者：幾位好。其實想問因為以往也有些報道，在 SSD 推出後，有些人會用公司董事、轉董事的方法令物業易手。那幾位認為，或者預計，未來因為 SSD 拉長了和稅率加了，會否令到這個 trend 更加明顯呢？以及以往有沒有相關的數字呢？另一方面，想問因為其實幾位也提過，未來幾年都會有 6 萬多個新住宅供應，但其實如果看看過去的 SSD，很多人都說會令二手盤源不斷減少，可是未來的 6 萬多個主要是一手供應。這會否最終令市民買不到二手樓，反而「逼住」去買一手樓呢？

財政司司長：首先你說用公司股份轉讓方式來處理這些事，我們是知道這方面的問題的。我們也了解這一類的個案佔一個少數，並不是一個很大的數目。我們可以做一些事，可是這樣做有可能會複雜化了整個措施，變了執行會有點困難。但我也要求了稅局留意這一方面的操作。我們會繼續密切留意這方面的發展，需要時我們可以加強這些措施。

發展局局長：現在有買家印花稅，如果他再以有限公司購買，他要先付百分之十五（的印花稅），因為有限公司要繳付買家印花稅，所以這在某程度上針對了你提及的擔憂。

記者：（有關一手二手樓問題）

運輸及房屋局局長：我相信我們這個特別額外印花稅是會再加強了，適用時間也由兩年去到三年，如果他打算圖利的，他不單要想一想他可否持有一個物業而不去出售，或者是租的。租就解決了供應問題，因為有了供應。如果他又不租，又持有，但是他要考慮整個樓市將來的發展，即是你要計算風險、成本等等。這是很難一概而論的，但是這是他要考慮的一個環境因素。

記者：我想問一個實際一點的問題，就是政府推出「曾兩招」，目標其實在短、中、長線來說，希望樓價會持平，會否有一個預算可能會上升，還是會掉頭下跌？如果樓價會下跌或上升，其實你們會否有其他的措施處理這方面帶來的惡果呢？以及第二個問題就是想請教一下，今次有兩招，是否反映到早前特首的十招其實效用並不太大呢？

財政司司長：新一輪的措施我想目的方面我剛才已經說了幾次，我想主要是希望減低現時樓市亢奮的程度，亦希望可以確保現時的樓市可以健康平穩地發展，以及可以紓緩一

下現時過熱的情況，這主要是我們的目的。

一如既往，從來我們都並不是用樓價作為一個指標，我們是會看一籃子的指標，因為樓價的升降亦受到很多方面的因素，很多因素亦是外圍的因素，是我們控制不到的因素。我們亦不會訂定甚麼價錢是一個合理的價錢，這些我們亦不會做，我相信市場做這方面的工作會較我們好得多。但我相信我們今次推出的措施，我有信心可以幫助樓市回復一個比較平穩的發展。

第二部分的問題，我們覺得我們連續幾年來都是不停地看着情況然後推出不同的措施處理情況，特首早前提出的十項措施，主要是一個供應方面的措施，這是會有助我們短期、中期方面的發展，但現時因為很多我剛才形容的情況，好像是QE3、熱錢流入等，我們需要推出一些可以管理需求這方面的措施，我相信這兩項措施合起來是有效果可以進一步管理得到需求上的增長。我希望這些亦會有效地推行得到。各位有沒有甚麼需要補充。

運輸及房屋局局長：我相信樓價就如司長所說，香港是受很多的因素決定，既受本地因素，亦受到外圍經濟因素，而政府在考慮於需求管理方面用哪一個措施會是怎樣、力度會是怎樣亦參考了不同的考慮，不是單單看樓價。我們覺得現在我們所定的措施是一個適度的措施。那當然就我們推出措施一定是預期是有所影響，不過我們的影響不是單用樓價去劃分。

發展局局長：這些措施主要是希望適時制止泡沫形成，所以是前瞻性的措施。

財經事務及庫務局局長：今次的措施出台，其實已經考慮了很多本地經濟的相關因素及宏觀的海外因素，我們希望能做到具針對性的措施，以配合過往一些在供應方面的措施，希望在需求方面能做點工夫。當然目標是很明顯的，我們希望把市場回復為穩定而健康。我們會觀察市場的發展情況後，再審視措施是否有效地調節，並在各方面作出跟進，看市場的發展是否達到我們的目標。

（請同時參閱答問全文的英文部分。）

完

