

財經事務及庫務局局長與傳媒談話全文

2012年10月27日（星期六）

以下是財經事務及庫務局局長陳家強今日（十月二十七日）出席電視台節目訪問後與傳媒談話內容（中文部分）：

記者：……會否擔心 SSD（Special Stamp Duty，額外印花稅）抬高樓市？

財經事務及庫務局局長：我覺得這個分析是不正確的。我們今次推出這個「加強版 SSD」，增加了年期及稅項，但以往已購買的物業是不受影響的，所以物業仍然可以放盤。

長期來看，額外印花稅會令到短炒的投資者減少，需求方面減少，當然將來的供應也減少；但這正是我們推出政策的目標，是希望我們樓市的需求、供應及交投都來自用家主導的市場，這是我們希望見到樓市健康發展的目標。長遠來說，由用家主導的話，供應會來自新樓供應，用家亦會有本身的供應，譬如樓換樓，各方面都會令市場更健康發展。

記者：第一輪 SSD 推出後，分析說市場已變了用家主導，現在再推出好像有點過重。觀乎外圍經濟及現在樓市的現象，為甚麼要推出多一輪（SSD）？

財經事務及庫務局局長：過去第一輪 SSD 已達到我們的政策目標。為甚麼我們今次要推出加強版 SSD 呢？是由於我們看到目前樓市價格等種種因素，一方面既是市場本身供求失衡的問題，另一方面，我認為是較主要的原因，就是宏觀環境——無論是 QE3（第三輪量化寬鬆措施）的關係或其他各方面的因素——令大家覺得利率會處於低水平。利率低水平的環境下，會引致市場對於樓市產生一種亢奮狀態，這可以解釋過去九個月樓市平均約百分之二十的升幅。在這個情況下，我們需要控制及管理市場對未來樓市的期望。如果有短炒的投資者認為在這個亢奮的情況之下，過去的 SSD 打擊「短炒」不夠、成本太低的話，我們需要針對他們有可能發生的投機行為推出一些措施。

記者：短暫來說，二手市場會否有所調整，交投會否沒那麼熱熾，之後重回用家主導？

財經事務及庫務局局長：一般政府政策推出後，會觀察經驗，如大家可能暫時會對二手市場抱持觀望的態度、看看情況；買家、賣家亦可能會就新的市場變化在議價方面僵持一段時間，繼而可能會影響成交量，這是可以理解的。我們的目標是要通過這兩項管理需求的措施，令到我們的樓市需求轉為用家主導，香港市民

得以優先置業。這樣，我相信會令更多香港市民受惠。

記者：政府曾否考慮資產增值稅？

財經事務及庫務局局長：所有的稅種我們也會考慮的，但每種稅種有各自不同的政策目標，今次，我們是針對已見到的樓市熾熱及亢奮的狀態，我們認為今次這兩項措施是最有效及最具針對性的，所以我們才採用。

記者：是否不會排除資產增值稅？

財經事務及庫務局局長：你可以問我十種、一百種不同的稅種，我是不會排除的，但要知道每種稅種都有不同的政策考慮。

記者：之前推出 SSD，也有很多人賺了不少錢，是否有信心這一次都有效呢？甚至還是會更加推高樓價呢？

財經事務及庫務局局長：首先，我要申明 SSD 並沒有推高樓價，SSD 是減低需求、紓緩需求，令到市場回復比較健康的狀態。上一輪推出的 SSD 是成功的，令到「短炒」近乎?跡。

新一輪的 SSD 為何會有加強版？正是因為我們希望針對市場可能會出現更加亢奮的情況、前瞻性地預見可能出現的亢奮情緒，加強 SSD 措施，我相信措施會令市場回復一個正常及健康的情況。

記者：政府有否預期樓價下調的空間有多少？

財經事務及庫務局局長：我們見到過往樓價的升幅是不健康的，因此我們要針對這個情況作出改善。我們當然知道市場是需要一些時間去調節，無論在需求及供應方面都會作出調節，市場亦會反映這個調節的效果。我們會觀察市場各方面的指標，是否回復一個正常及穩健的情況。

記者：市民最關心的政策成效可能是樓價跌了多少。政府有沒有指標？

財經事務及庫務局局長：市民關心樓價跌多少是當然的事。我們今次推出的政策，正希望改變市民在目前亢奮的情況下的期望。我不希望在此提示政府有甚麼指標。

市民應該要知道幾點：第一，在供應方面，香港未來將會有很多供應，市民要明悉供應方面是會有所增加的。政府做了需求管理，見到市場有不健康的發展

時，我們會管理，市民對政府的樓市政策應該有信心。

當然，市民要判斷是否應該買樓，便需要多留意自己的經濟狀況，不要因為有人跟你說「現在息率很低，你應該快些買」便要買樓，這是不正確的分析。就算低息會繼續這一年、兩年、甚至至三年的情況，但是樓價反映的是長期購買力，不是短期購買力。同時，目前的樓價已超出了市民的經濟負擔能力，這種樓價是不會受支持的，所以市民衡量入市買樓時，一定要小心衡量自己的能力，並要考慮風險。我們會在供應方面行動，我們會在樓市不健康的情況時行動，但市民要明白，他們自己應要決定何時入市。

（請同時參閱談話內容的英文部分。）

完