

新一輪需求管理措施記者會答問全文（附短片）

2013年2月22日（星期五）

財政司司長曾俊華今日（二月二十二日）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、稅務局局長朱鑫源和政府經濟顧問陳李藹倫在添馬政府總部演講廳舉行記者會，宣布推出新一輪管理需求措施。以下是記者會的答問全文：

記者：請問司長，今次你們推出這新措施，和最近長實拆售酒店項目是否有些關係？另外，今次兩項新的措施你們期望可以收到甚麼效果才會覺得滿意？

財政司司長：第一個問題，是絕對沒有關係的。這是絕對沒有關係，因為我們現時看到樓市的風險是越來越高，我們如果整體增加印花稅，希望可以防範到樓市泡沫的風險進一步惡化，這個就是我們的目標，我們亦希望看到效果。

記者：司長，想問一問，你擔不擔心這個措施會殺錯良民？我的意思是每一次推出這些辣招的時候，成交量相對會下跌，但是那個供應都會下跌，變了市民都會在買樓方面困難了。與此同時，政府好像八月至現在不夠一年都推出了三次辣招，但對樓價的遏抑都好像沒有甚麼作用，你怎樣看這件事呢？

財政司司長：我們大家都知道，我們沒有一粒所謂銀子彈，可以一勞永逸地一招解決所有樓市的問題。我們現時看到有問題存在，我們就是把握到在適當時間推出一些適當的措施。一方面我們增加供應，剛才我說過那個供應是在跟着來的幾年會慢慢增加；另一方面，我們正在管理那個需求，我們是一層一層地將這些措施加上去，慢慢可以收窄到買家的光譜，我相信這樣可以紓緩到供求的失衡。我們現時會繼續密切留意着市場的情況，如果再需要的話，我們會再繼續推出那些措施。但如果市場掉頭的話，如果我們在法例上面，立法會可以給到我權力可以用附屬法例方面來做的話，我們亦可以很快地作出適當的調整。

記者：司長，想問剛才你說到印花稅會豁免沒物業在手的人，如果他買樓就可以豁免今次加的印花。想問其實如果想換樓，純粹想改善居住環境的，可否也都豁免？如果今次推出印花稅，其實會否影響到很多其實只不過想換大些少屋而不是炒樓的市民？謝謝司長。

財政司司長：我們今次的意圖是豁免打算只擁有一個住宅物業的香港永久性居民，但我們不論買家是首次置業，我們會豁免；已經出售了原有的物業等着再置業的，我們會豁免；甚至他們是換樓人士，我們亦都會豁免。

記者：司長，我想問問非住宅物業的炒風都已經一段時間，現在才出招，現在連酒店房都出售，是否已經太遲？以及看起來現時樓市軟着陸的可能性還有多大？

財政司司長：我們今次推出來的措施，其實就是將住宅物業和非住宅物業看齊，我們亦都不是特別針對非住宅物業。這個我相信主要會增加到買賣的成本，亦都希望可以阻止得到炒風蔓延到非住宅物業市場。

記者：司長，你好。我想問剛才你說第二項措施是針對非住宅物業的印花稅，你說了一個例子，就是車位、鋪位，你可否講講是否包括酒店呢？同時在這個時候你出招針對非住宅物業，我想問問這與真正可以紓緩熾熱的住宅物業的關係在哪裏？

財政司司長：酒店是非住宅物業，所以酒店亦包括在非住宅物業之內。剛才我已頗詳細說過，我們基本上把住宅物業和非住宅物業的稅率看齊而已。這個做法可以加重買賣的成本，我希望可以令到在這方面的炒賣風氣不會蔓延太多去到非住宅市場。

記者：想問今次再出招選這個時機其實有甚麼特別的含意呢？為甚麼選擇這個時間，在 Budget 之前出招呢？上次出了辣招之後，地建會他們都有很大的反應，要求修改 BSD 那些。今次你們有沒有和業界方面有所溝通，了解他們的訴求之後才出招呢？

財政司司長：為甚麼現在？因為現在我們覺得是一個適當的時間，所以在現在推出。我以往都說過很多次，如果們覺得是有需要的時候，我們會毫不猶豫在適當的時間會推出新的招數，現在覺得是一個適當的時間。可以是上個星期，可以是下個星期，但是我覺得現在是適當的。有沒有和業界溝通？當然沒有，如果不是，你們也不會現在才知。

記者：想問問你剛才都提到想阻止炒風蔓延至非住宅物業，為何不將 BSD 和 SSD 都推展至非住宅物業？因為現在即使你推出這辣招後，其實買非住宅物業的成本一定比住宅物業低，即預期錢都會流到非住宅物業，為何不將 BSD 和 SSD 都推展至非住宅？

財政司司長：我們考慮過很多不同的措施，當然你提出的，我們不會排除的。我們不會排除的。

記者：回看你的措施，其實簡單來說，第一項應該是針對一些擁有第二套房或以上的會加稅，因為你豁免了手上擁有第一套房或首次置業的人士。其實會不會，以往兩次出招，第一次趕絕了炒家，第二次趕絕內地人，今次是想趕絕一些投資者，無論長線或短線的，算不算這樣？

財政司司長：剛才我都講過，我們基本看，就是看整個買家的光譜是怎樣的。我們推出 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，現在這方面我們亦都再收窄了在光譜中不同的買家，這個基本上是我們的做法。

記者：．．．．．

財政司司長：聽不到。

記者：具體方法去收窄．．．．．

財政司司長：收窄了些甚麼？今次我們基本上將住宅市場，住宅的稅率和非住宅的大家看齊，唯一我們豁免的就是打算只有一個置業的永久性居民，主要是豁免這個，其他的都會是不受豁免的。

記者：我想問問非住宅物業方面，你說要遏制炒風，但是遏制炒風與增加遏制住宅物業的需求有甚麼關係呢？可否解釋詳細些？

財政司司長：你的意思即是這與減低需求……

記者：你說的是非住宅物業，其實你的目的就是想遏制非住宅物業的炒風，這項措施其實對於住宅物業的地方有甚麼關係？或是甚麼幫助？

財經事務局局長：司長所指的是，我們留意到非住宅物業的炒風很熾熱，樓價今年升了很多，當我們衡量整個金融體系經濟的穩定性時，我們認為應適當地將一些需求的管理措施加諸予非住宅物業，所以這個措施亦同時針對非住宅物業市場，印花稅亦令兩個市場看齊。

運輸及房屋局局長：或者我補充一點，剛才有幾位記者都問過，好像覺得我們是把這兩類，即針對住宅和非住宅的從價印花稅有不同的對待。其實

這項從價印花稅從來都是對所有的物業，無論是住宅物業或非住宅物業都適用的，所以今次的調整稅率亦是一併看待。所以並不是特別針對哪一方面，但是剛才司長都說過，如果我們看看非住宅物業的市場，無論在價格或成交量方面，我們都覺得是有一個非常亢奮的情況，所以認為需要針對這個市場的。

有一位朋友提到，針對那一群人士，永久性居民，非永久性居民等，其實我們從上一次推出這些措施，都是希望針對市場的熾熱的情緒，但我們從來都是覺得香港永久性居民如果他們真的有置居的需要時，我們應該有一些豁免來照顧他們。所以今次我們對一些香港永久性居民，假如他們買樓時本身沒有樓宇的，即是這是他們的第一套房的話，我們會給予他們繳交原有的稅率，同時如果他們是換樓的話，我們亦給他。甚至他們是先買新樓才賣出他們的原有樓宇，我們都會給予他六個月來取回差額。

記者：司長，我想問你們剛才說到看到一些現象在非住宅物業方面，看到一些現象或炒風很熾熱，其實可否說說你們看到甚麼現象？是否包括長實推出雍澄軒？算不算是其中一個現象呢？

財政司司長：剛才我在發言時都有一些數字給你們看到，以去年來說，商鋪的價格上升了 39%，寫字樓的價格上升了 23%，工廈的價格上升了 44%，它們的成交量亦顯著上升，我想大家都會同意這個市場都頗熾熱。

（請同時參閱答問全文的英文部分。）

完