

## 致辭

財經事務及庫務局局長在立法會財經事務委員會與房屋事務委員會聯席會議開場發言

(只有中文)

2013年3月26日(星期二)

以下是財經事務及庫務局局長陳家強今日(三月二十六日)在立法會財經事務委員會與房屋事務委員會聯席會議上的開場發言：

主席：

剛才張(炳良)局長已概述物業市場的整體情況，以及推出新一輪應付樓市過熱措施的政策背景。接下來我會講述外圍經濟和利率走勢對物業市場帶來的風險，以及當局推出新一輪的樓市需求管理措施。

目前，外圍經濟環境仍然複雜多變。先進經濟體維持低速增長的格局，而歐債危機和美國財政狀況仍未明朗，將繼續拖累香港的出口以至整體經濟表現。今年全年香港經濟增長預測為1.5-3.5%，仍低於趨勢增長。但在低利率、資金氾濫及樓宇供應緊張的情況下，樓市在今年初再趨熾熱，與本地經濟基調背道而馳。

美國於去年九月推出第三輪量化寬鬆措施，日本最近又宣布會推行大膽的貨幣政策去刺激經濟，相信全球流動資金氾濫及利率低企的情況仍會持續一段時間。然而，假如美國經濟復蘇進度較預期好，加息周期就可能在二零一五年之前開始。我們必須留意息口可能提早掉頭上升對樓市的影響和風險，及早作好準備。

儘管我們在去年十月加強額外印花稅，並引入買家印花稅，但在低息環境和資金充裕的情況下，市場普遍缺乏危機感，忽略了樓價已嚴重與購買力及本港的經濟情況脫節。住宅物業價格升勢經短暫放緩後，住宅物業市場在二零一三年年初再次出現亢奮的跡象，而非住宅物業市場也出現過熱的情況，零售鋪位、寫字樓及分層工廠大廈都交投暢旺，價格在二零一二年不斷攀升。

物業市場顯然已進一步偏離經濟基調，而樓市的泡沫風險也日益加劇。因此，在樓市供求回復至較平衡的水平前，當局認為有必要推出進一步的需求管理措施，以免樓市持續升溫，最終危害本港整體宏觀經濟及金融穩定。

我們希望藉着這一輪的措施，即建議把住宅物業和非住宅物業交易的從價印花稅稅率大致增加一倍，同時提前徵收非住宅物業交易從價印花稅的時間，是為了進一步減少本地對住宅物業和非住宅物業的需求，並防止住宅物業市場的投機或投資活動轉移至非住宅物業市場。

然而，為優先照顧香港永久性居民的住屋需要，按照我們現時的建議，只要有關的香港永久性居民買家在購買住宅物業當日並沒有擁有香港其他住宅物業，便可獲豁免按調整後的稅率，即只需按原有的稅率繳稅。

在政府推出先後兩輪的需求管理措施後，我們留意到近期樓市穩定和冷卻下來，可見各項措施初見成效，但我們絕對不會鬆懈，會繼續密切注意市況的發展，有需要時會採取一切應對措施，以維護香港社會的整體利益。

為盡快落實這一輪的措施，我們將於四月向立法會提交法案，並會與立法會充分配合，以加快審議的工作。

最後，我希望藉此機會回應一下立法會法案委員會近日就買家印花稅草案的討論。我知悉個別議員提出，當局應豁免股東全屬香港永久性居民的公司在購買住宅物業時繳交買家印花稅。

我想重申一點，就是引入買家印花稅的政策目標是在短期內住宅供應緊張的情況下，從管理需求着手，透過增加非香港永久性居民（包括公司）的住宅物業交易成本，以達致優先照顧香港永久性居民的置業需求。因此，為了體現我們的政策理念，我們需要把公司納入新的規管範圍。

此外，在法律上，「公司」是一實體，獨立於其股東或董事。一直以來，在香港的法律框架之下，我們只會區分本地成立的公司或境外成立的公司，而不會以公司的股東或董事是否香港永久性居民作為分野。我們必須始終如一地貫徹這方面的原則。事實上，為秉承這方面的原則，根據我們現時的建議，在審視香港永久性居民是否香港任何其他住宅物業的實益擁有人，以判別可否獲得豁免繳付雙倍印花稅時，我們亦不會把香港永久性居民透過公司所持有的住宅物業計算在內。

基於上述的政策和法律原則方面的考慮，我們並不認同公司的住宅物業交易應獲任何形式的豁免。

多謝主席。

完