

財經事務及庫務局局長與傳媒談話全文 (只有中文)

2012年10月28日(星期日)

以下是財經事務及庫務局局長陳家強今日(十月二十八日)出席電台節目後與傳媒談話內容：

記者：現時一手盤市況淡靜，是否預期在一段時間供應……

財經事務及庫務局局長：一手市場淡靜自然是在我們預期之內，我們留意到過去的數字顯示，一手盤由非香港居民購買的數量相當多；現時推出的買家印花稅，這些投資者需要考慮。一手市場減少交投是在我預期中。

記者：一些本地市民持觀望態度，不敢入市，會否擔心為了打擊外地炒家而影響本地市民……？

財經事務及庫務局局長：我們的政策是要協助本地居民，令更多供應優先讓本地永久性居民考慮置業。如果大家卻步正可反映市場暫時需要消化政府的政策，大家心理上可能要計算對樓價有甚麼影響。在甚麼情況下買家、賣家才有共識？這是需要時間消化的。

記者：樓市要跌多少或達到甚麼水平才算合理，這兩招才算收效？

財經事務及庫務局局長：市場是會告訴大家的。我相信當買家、賣家回復比較理性的預期，成交開始回復健康時，樓價沒有亢奮式地上升，這可說是政策收到某方面的成效，不過，我們看樓市是否健康，當然要視乎很多指標，我們會全面分析，再作決定。

記者：可否具體說達到甚麼水平，政府會考慮再出招？

財經事務及庫務局局長：當然我不會評論怎樣的價格才是合理，這要由市民決定。但我們會觀察市場是否由用家主導、是否健康、價格是否反映香港市民真正的購買力等方面。

記者：剛才你提到，市民不要認為一定會有人接貨，是根據甚麼？政府未來是否會從這些方法入手，令價格較為健康？

財經事務及庫務局局長：我們認為市民應對本身的購買力有較清晰的分析。同時，我們希望盡量把香港樓宇供應量的數字提供給市民知道，希望市民作出入市

決定時，要考慮其購買力，當樓價跟經濟情況脫節，是需要小心，不要被亢奮的消息影響自己的入市意欲。

記者：政府過去一直強調要管理市民對樓市的期望，但市場對樓價的觀望往往視乎政府手上仍有多少招數可用。假如市場認為政府可用的招數不多，或者市場看到短期內樓宇供應量難以增加，樓價依然是控制不到？

財經事務及庫務局局長：過去幾個月有市場人士認為政府沒有「招數」，現在大家可清晰看見。

記者：上次推 SSD (Special Stamp Duty, 額外印花稅) 後，樓市仍不斷地升，會否考慮其他如資產增值稅，從炒樓賺到的交相關的稅，會否更有效打擊炒樓？

財經事務及庫務局局長：我認為目前推出的兩個招數是最有效的，最有效地打擊我們目前見到的現象：一是短炒的現象，另一是供求失衡的現象。現在的兩個招數是有力的，較大家提及其他的招數更有力，而我們亦已曾考慮。

我們會否考慮某些稅種，如資產增值稅或其他稅種？我們當然不會排除任何稅種。不過，這些方法背後一定有所針對的打擊面，是否配合我們從分析得到的形勢？亦要分析某些政策目標是否我們想達到的？我們會因應不同情況推出合適的應對措施，這方面大家不用擔心。

記者：假如樓價幾個月內都不能去到合理水平，是否會有 plan B, C, D (B、C、D 計劃) 等其他方案可出手？

財經事務及庫務局局長：我們有很多 plans (計劃)。

記者：資產增值稅不是更能直接打擊炒賣活動嗎？

財經事務及庫務局局長：不會。我們特意針對短炒活動的額外印花稅，力度是很大的，因為不論賺蝕，即使是一、兩年內進行的買賣，都會收取整體價格的 10% 額外印花稅，而六個月內的「短炒」更會收 20%，這比資產增值稅的力度更大。我要重申，不會排除任何稅種，在不同的情況下，我們會考慮不同的稅種。

記者：你提到重建項目豁免 (買家印花稅)，進度如何？額外印花稅方面，若香港市民近日買樓而因新措施蝕了許多錢，是否可以豁免，或有其他方法幫助這些用家？

財經事務及庫務局局長：我們會沿用目前額外印花稅的豁免方法。有關市區重建項目的買家印花稅，或者地產商收購舊樓的重建項目，我們的政策目標是不希望

打擊這類活動，因為市區重建的項目能令香港有更多的樓宇供應，這是我們在供應方面的政策措施。我們一定會有相應合適的豁免，讓這些活動得以繼續。

記者：剛才你提到，市民不應預期樓價只會上升而不會下跌，是否政府已預期即使不出招，樓價都有下調風險？政府看到有爆破風險？

財經事務及庫務局局長：樓價偏離理性、脫離實際的支持的話，便會有爆破的風險。樓市越脫離實際支持，風險就越大。所以，政府這次推出兩項措施，是要盡量管理風險，任何與現實越不相配的樓價，風險就越大。

完