



樓市「撤辣」復常 推動經濟復甦 確保由治及興

關於撤銷樓市「辣招」的研究報告

經民聯

2022年12月

提要：

樓市既是民生問題，也是經濟問題，還是政治問題。一些世界性的經濟危機甚至社會動蕩都與樓市發生大問題密切相關，美國的「次貸危機」就是最典型的案例。對於香港來說，房地產更是經濟周期之母，不僅是財富的象徵，而且是經濟危機策源地，事關香港經濟復甦還是衰退。今天的香港，正處在與國家二十大戰略部署對接、走向由治及興的關鍵期。樓市不穩，人心難安，經濟難興，何來由治及興？現在的香港樓市，已經因為多年新冠疫情和美聯儲連番加息陷於困境，再加上特區政府仍然用各種「辣招」重重捆綁打壓，動彈不得，面臨「硬着陸」並帶出其他經濟危機的風險。民意大都支持「撤辣」。內地城市也在採取各種措施穩定樓市。特區政府如果不及時採取有效應對措施，不僅會直接拖累經濟復甦，更將對香港實現由治及興造成難以彌補的傷害。行政長官李家超明確表示，不希望樓市大幅波動。為此，經民聯建議特區政府盡快出手穩步有序「撤辣」鬆綁，讓樓市復常，其主要目的是穩經濟促復甦，確保由治及興。必須特別強調的是，樓價升跌主要由供求關係和經濟環境來決定，特區政府「撤辣」不過是「拆牆鬆綁」，讓樓市復常，而不是提供甚麼優惠政策甚至是公帑資助買樓，不是甚麼「托市」。可以肯定的是，面對目前惡劣的經濟環境，即使政府全面「撤辣」，樓價也不可能攀升，只能是隨着經濟環境變化起落。

經民聯有關「撤辣」的主要理據和具體建議摘要如下：

關於撤銷樓市「辣招」主要理據有7點：

- 1、樓市因經濟環境惡化已由「過熱」變為「過冷」，「辣招」已經失去存在基礎，反而直接影響經濟復甦。
- 2、「辣招」扭曲樓市，加劇「上車盤」升幅，嚴重窒礙二手交投，復常具有迫切性。
- 3、「辣招」加大樓市「硬着陸」風險，近期負資產個案不斷上升，隨時引發骨牌效應，對經濟造成嚴重衝擊。
- 4、「辣招」嚴重窒礙外來人才來港意欲，印花稅「先繳後退」是一種變相「處罰」，不利香港吸引外地人才。
- 5、「撤辣」只是讓樓市復常，目的是推動經濟復甦，而不是提供優惠政策，不是



香港經濟民生聯盟
Business and Professionals
Alliance for Hong Kong

香港夏慤道18號海富中心第一期32樓3204A
3204A, 32/F Tower 1, Admiralty Centre,
18 Harcourt Road, Hong Kong
Tel: 852 2520 1377 Fax: 852 2527 9930
Email: bpa@bpahk.org
Website: www.bpahk.org



「托市」，更不會導致樓價攀升。

6、香港移民趨勢持續，二手市場供應大幅增加，近3年最少出現4.3萬個「移民盤」。

7、特區政府有關部門拒絕「撤辣」的5個理由並不成立。

關於分步驟有序「撤辣」建議有3點：

1、「撤辣」第一步：一是立即取消買家印花稅；二是直接免除符合資格的外來人才買家印花稅及新住宅從價印花稅，取消「先徵後退」安排；三是取消額外印花稅；四是優化新住宅從價印花稅，換樓人士可以在2年內「先免後補」。

2、「撤辣」第二步：取消新住宅從價印花稅，達致全面「撤辣」。

3、香港解決房屋問題的正確之道是實行「雙軌制」：一是政府提供足夠的資助房屋，讓那些無力在私人市場買樓的人士能夠入住資助房屋；二是讓那些有能力的人士在私人市場置業安居，也以買樓的方式向政府繳納較多的稅項，為政府庫房、社會福利和經濟發展作出貢獻。

一、撤銷樓市「辣招」主要理據

簡單而言，目前樓市「辣招」主要分為3類：

一是額外印花稅（SSD），即如於購入住宅物業後6個月或以內轉售，就需要繳交樓價20%的稅項；如於購入後超過6個月、但在12個月或以內轉售，稅率就為15%；如於購入後超過12個月、但在36個月或以內轉售，稅率則為10%。

二是買家印花稅（BSD），即所有非香港永久性居民及公司名義買家，不論是否首次購入住宅物業，也需要繳付樓價15%的稅項。

三是新住宅從價印花稅（NRSD），即所有非香港永久性居民及公司名義買家，以及本身是香港永久性居民、但持有物業的買家，均需要按15%稅率繳付從價印花稅。

在現時的「辣招」下，所有非香港永久性居民以及公司名義買家，不論是否首置，如要在本港買樓既要繳付15%的買家印花稅，同時亦要繳付15%的新住宅從價印花稅，合共要繳付30%的重稅。

新冠疫情持續3年多，本港百業經營已很困難，加上美聯儲連番加息，樓市更是首當其衝，特區政府仍然用三大「辣招」捆綁打壓樓市，令樓市深陷困境，直接影響經濟民生，拖累經濟復甦。

1、樓市因經濟環境惡化已由「過熱」變為「過冷」，「辣招」已經失去存在基礎，反而直接影響經濟復甦。

特區政府自2010年起推出多輪「辣招」，當時的背景是全球量化寬鬆，在長期超



香港經濟民生聯盟
Business and Professionals
Alliance for Hong Kong

香港夏慤道18號海富中心第一期32樓3204A
3204A, 32/F Tower 1, Admiralty Centre,
18 Harcourt Road, Hong Kong
Tel: 852 2520 1377 Fax: 852 2527 9930
Email: bpa@bpahk.org
Website: www.bpahk.org



低利息環境下大量資金湧入資產市場，加上內在及外部需求增加，本港土地供應跟不上需求等原因，導致香港樓價持續飆升，並且衍生出大量炒賣活動，令樓市火上加油。特區政府透過加徵稅項令交易成本增加，打擊短期炒賣活動，並且減少投資和外來需求，從而令樓市有所降溫。這些壓抑樓市的「辣招」在樓市過度炒賣的環境下是有必要的。然而，「辣招」已經實行了12年，香港的大環境已經出現大逆轉，「辣招」已經不合時宜，更會損害經濟民生。

一是在新冠疫情衝擊以及全球不景氣之下，香港、內地以至環球經濟增速大幅放緩，甚至呈現收縮狀態，對香港樓市構成越來越大的壓力。特區政府推出「辣招」是在經濟處於景氣及擴張的階段，但現在情況已經不同。本港2022年第三季本地生產總值（GDP）按年大幅收縮4.5%，計及首兩季GDP分別按年收縮3.9%和1.3%，理論上GDP連跌3季已經是陷入衰退，而且跌勢有加速跡象。特區政府更大幅調低2022年全年GDP預測至收縮3.2%。國際貨幣基金組織（IMF）早前發表報告，警告全球經濟正面臨衰退，超過三分之一經濟體將在2022年或2023年出現萎縮，而美國和歐盟將繼續處於增長停滯狀態。

二是加息潮出現導致置業負擔大幅上升，大幅度遏抑樓市需求。大部份買家購入物業都會承造按揭，按揭成本亦是買家購入物業的主要負擔。過去10年香港樓價持續飆升，與全球持續的超低息環境有直接關係。隨着美國持續大手加息，低息環境已經一去不復返。為遏抑居高不下的通脹，美國聯儲局在2022年3月至11月六度加息，累計加幅達3.75厘，聯邦基金利率目標區間由介乎0至0.25厘，升至介乎3.75至4厘。在美國大幅加息之下，香港銀行同業拆息（HIBOR，H）和最優惠利率（Prime Rate，P）同樣大幅攀升。其中1個月HIBOR更由2010年12月初的0.2厘左右，上升至聯儲局2022年11月加息當日的3.21厘；最優惠利率由2010年12月的2至2.25厘，上升至2022年11月的5.375至5.875厘。

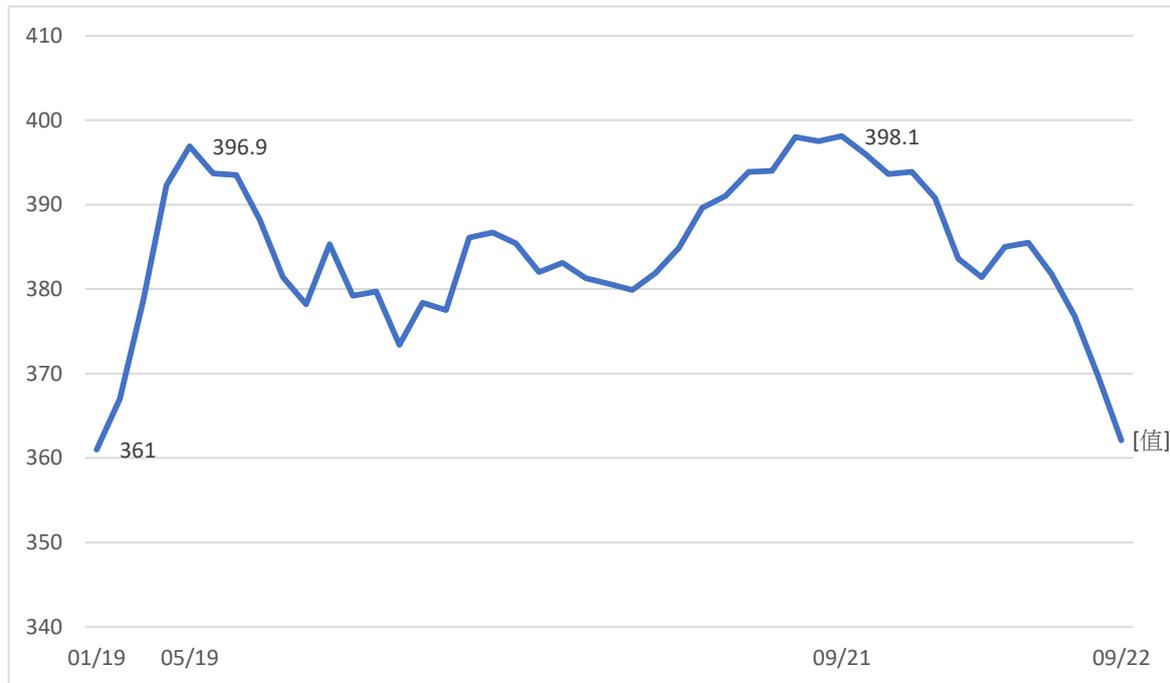
三是樓市交投嚴重萎縮。「辣招」是在樓市熾熱、交投暢旺的大背景下推出，但隨着經濟環境轉變，土地註冊處數字顯示，香港住宅成交數字呈大幅下降趨勢，由2010年的13.5萬宗，下降至2021年的7.4萬宗，跌幅達45%。需要指出的是，市民對「上車」的剛需依然存在，樓市交投大幅下跌，除了受到經濟環境及息口影響，「辣招」也是加劇樓市交投萎縮的重要原因。這對樓市隨市場正常調節和市民置業造成不利影響。

四是樓市已成下滑趨勢，撤除「辣招」不可能導致樓價上升。參考兩大主要樓市數據中原城市領先指數（CCL）及差餉物業估價署的指數，CCL已經從2021年8月高位191.34點下跌至2022年11月初的164.78點，累計下跌14%，重返2017年12月水平。差餉物業估價署2022年9月私人住宅售價指數報362.1點，已連跌4個月，創逾3年半新低，接近2019年1月361點水平。在1年之間，樓價已經從高位急跌一成以上，跌勢更在持續。市場亦普遍看淡後市，其中高盛預料2022年及2023年香港樓價跌幅較原來估計更深，預期跌幅由原來的兩成增至三成，至2024年才回復平穩。政府撤除「辣



招」不可能導致樓價上升。

圖一：2019年1月至2022年9月官方私人住宅售價指數

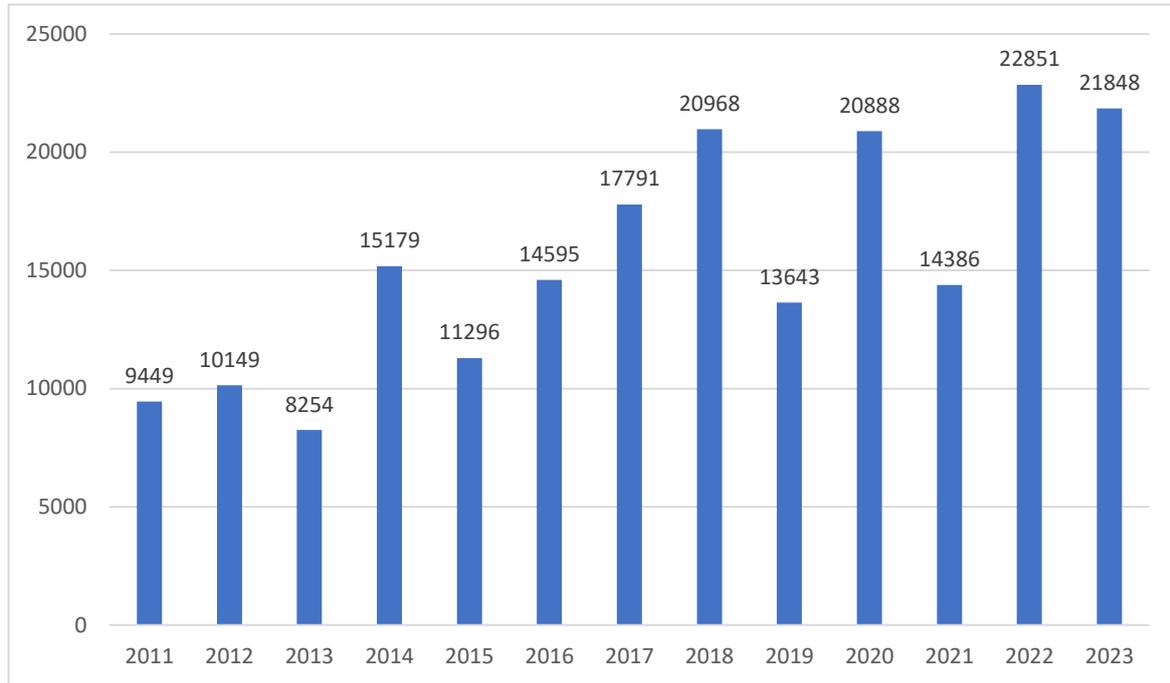


資料來源：差餉物業估價署

五是樓市供應正在增加，供求已逐步趨於平衡。過去一段時間香港樓市熾熱，導致單位供不應求，市民「上車」困難。但隨着特區政府的覓地工作漸見成效，越來越多一手單位落成並供應市場。特區政府最新公布的《長遠房屋策略》2022年周年進度報告推算，未來3至4年一手私人住宅的供應量預計為9.5萬個，以4年計平均每年23,750個，比起過去10年一手住宅成交數字平均每年1.6萬宗，大幅增加接近一半。差餉物業估價署數字顯示，在「辣招」推行初期，每年私人住宅落成量低見8,000多個至僅逾10,000個單位，之後大致呈上升趨勢，於2018年及2020年並突破至20,000個單位。目前市場累積的待批預售一手樓花單位，更多達近21,000個，不少發展商亦以市場價加快推盤。二手市場方面，中原地產數據顯示，2022年11月初的放盤量逾4.5萬個，為5年來的高位，反映供求已經逐步趨於平衡，繼續透過稅務手段遏抑置業人士需求已經沒有必要，也不應該。



圖二：2011 年至 2023 年私人住宅落成量



註：2022 年及 2023 年為預測落成量。

資料來源：差餉物業估價署

特區政府多次強調，「辣招」是「非常時期」下的「非常手段」。但「辣招」推出已有 12 年時間，「非常時期」已經過去，樓市亦進入新形勢、新階段，「辣招」等「非常手段」已經失去基礎，與樓市以至整個經濟的新環境相背離，直接影響經濟復甦，理應撤銷。

2、「辣招」扭曲樓市，加劇「上車盤」升幅，嚴重窒礙二手交投，復常具有迫切性。

特區政府推出「辣招」的原意，是透過稅項遏抑投資和外來需求，從而令樓價下跌，令港人更容易「上車」。但事實是，「辣招」實行以來儘管多番「加辣」，亦無阻低息環境、剛性需求下所導致的樓價升勢。2010 年 12 月即首度推出「辣招」翌月，官方私人住宅售價指數報 163 點，2021 年 9 月攀升至歷史高位 398.1 點，升幅達 144%。

同時，「辣招」更對市場造成扭曲，包括令「上車盤」樓價急升。官方私人住宅售價指數按實用面積細分為 5 類單位，其中少於 40 平方米、被視為「上車盤」的 A 類，在 2000 年 1 月至 2010 年 11 月售價指數升幅為 72.46%，遠遠不及面積最大的 D 類和 E 類單位合計的 102%。但在「辣招」實施後，A 類單位售價指數卻由 2010 年 12 月的 167 點，上升至 2021 年 9 月的 443.8 點歷史高位，升幅達 166%，冠絕各類單位；D 類和 E



香港經濟民生聯盟
Business and Professionals
Alliance for Hong Kong

香港夏慤道18號海富中心第一期32樓3204A
3204A, 32/F Tower 1, Admiralty Centre,
18 Harcourt Road, Hong Kong
Tel: 852 2520 1377 Fax: 852 2527 9930
Email: bpa@bpahk.org
Website: www.bpahk.org



類合計就由 202.7 點上升至 2021 年 10 月的 336.9 點，僅升 66.2%。從各類單位樓價變化上看，「辣招」不僅未能抑制樓價，更令到市民為了「上車」，紛紛搶購總價較低的細單位，從而加劇細單位樓價升幅，變成「幫倒忙」。

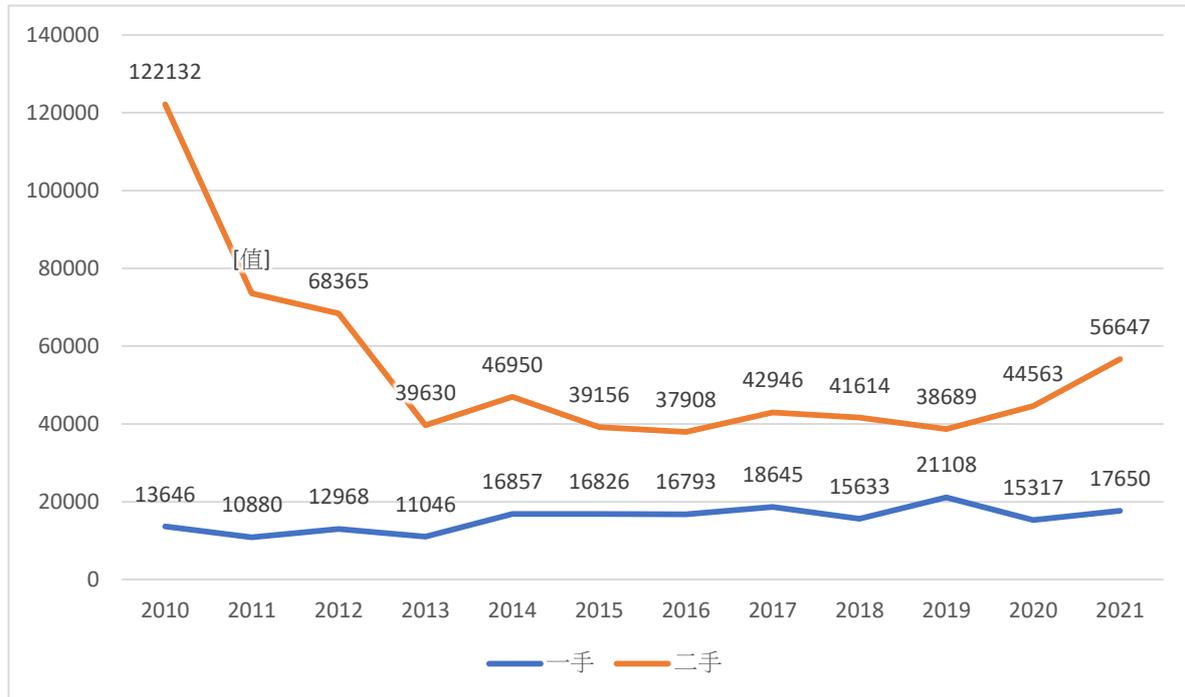
另一個扭曲市場的例子，是「辣招」導致二手住宅市場嚴重萎縮。額外印花稅向持有物業不超過 3 年的賣家徵收 10% 至 20% 不等的稅款。新住宅從價印花稅則針對換樓人士，如果他們買入新物業後，未能在 12 個月內出售原有物業，就需要按 15% 稅率繳付新物業的從價印花稅。在重稅之下，二手住宅成交數字急劇下跌。特區政府首度推出「辣招」後，二手住宅成交數字由 2010 年的 12.2 萬宗，急挫至 2011 年的 7.3 萬宗，跌幅達四成，往後多年一直在 3.9 萬至 6.8 萬的低位徘徊。2022 年首 10 個月，每月平均僅錄得 3,010 宗二手住宅成交，是 20 年來的最低水平。住宅成交向來以二手住宅為主，「辣招」嚴重阻礙單位流通量，打擊市民置業選擇。

「辣招」更衍生各種「走法律罅」的行為。為避「辣招」，坊間手法千奇百怪：有買家利用內部轉讓或「借人頭」方式自製「首置」身份；有人在聯名物業「甩名」然後回復「首置」身份；有人則以「斬件」（即分多次交易）方式「甩名」，從而只須支付數百元印花稅；有人甚至借高齡長者名額買樓等等，對守法人士造成不公。

「辣招」實施多年來未能遏止樓價升勢，相反，樓市只是在各種不利因素影響下，在 2021 年下半年起持續回落。顯然，「辣招」並沒有平穩樓市的作用，反而對樓市造成扭曲，加劇「上車盤」樓價升幅，窒礙二手交投，令中小企財政周轉困難，更對疲弱經濟造成進一步打擊。而「辣招」的唯一作用，不過是為庫房帶來「豐厚收入」。截至 2022 年第三季，額外印花稅、買家印花稅及雙倍從價印花稅（包括新住宅從價印花稅）自生效起，分別錄得 26.8 億、524.64 億及 1,323.74 億元，三大「辣稅」合共令庫房進帳 1,875.18 億元。



圖三：2010年至2021年住宅樓宇買賣合約數字



資料來源：土地註冊處

3、「辣招」加大樓市「硬着陸」風險，近期負資產個案不斷上升，隨時引發骨牌效應，對經濟造成嚴重衝擊。

樓市不但關係廣大市民的資產，更與經濟息息相關。多年來，全球的主要經濟危機，幾乎都與樓市危機緊密相關。1920至30年代由美國延伸全球的大蕭條，到日本1990年代初的經濟泡沫爆破、1997年亞洲金融危機所引發的香港經濟衰退、2008年環球金融海嘯等，都與樓市有關，由於樓市出現嚴重下挫以至「硬着陸」，繼而波及金融、投資、消費等許多領域，最終釀成全方位經濟衰退。

國家也高度重視穩定樓市。在早前國際金融領袖投資峰會上，內地三大監管機構負責人：人民銀行行長易綱、中銀保監副主席尚遠企、中證監副主席方星海皆強調，樓市對內地經濟發展相當重要，相信內地樓市能「軟着陸」，說明中央深明穩樓市即穩經濟。

香港樓市已經出現「硬着陸」警號，隨時引發「港版次按危機」。金管局最新數字顯示，負資產住宅按揭貸款宗數由2022年第二季末的55宗，大增至第三季末的533宗，按季升近9倍，為2016年第二季末1,307宗後的新高，地產業界更預料在2022年底將升破1,000宗。

另據統計，自2020至2022年第三季落成的新盤，由財務公司承按的宗數達2,458宗，共涉資236.38億元。這些俗稱「財仔按」的財務公司按揭多屬高成數按揭，且提



香港經濟民生聯盟
Business and Professionals
Alliance for Hong Kong

香港夏慤道18號海富中心第一期32樓3204A
3204A, 32/F Tower 1, Admiralty Centre,
18 Harcourt Road, Hong Kong
Tel: 852 2520 1377 Fax: 852 2527 9930
Email: bpa@bpahk.org
Website: www.bpahk.org



供長達3年的「低息蜜月期」，一般由財力稍遜的買家承造樓價八成甚至九成、還款期長達20年的按揭。這些買家為避開之後的高息，通常會在「蜜月期」後將物業轉按至銀行，並憧憬屆時樓價上升可以輕鬆轉按。然而，在目前樓價下跌、息口上升的情況之下，銀行按揭計算的樓價與買家當日的買入價，至少有數十萬元甚至過百萬元的差額，需要買家補回。市場憂慮這些買家無力還款，隨時引發「港版次按危機」。

在經濟困境下，「辣招」更阻礙業主特別是中小企出售物業周轉應急。額外印花稅不利於業主抵押持有不超過3年的住宅物業，以取得所需貸款，甚至出售套現，周轉效果直接被打九折甚至八折。新住宅從價印花稅針對持有多個物業者，導致業主不易將物業放售應急，隨時會令到企業因周轉不靈而陷入財困以至結業，對經濟民生造成打擊。

樓市亦與消費市道息息相關。內地2022年國慶假期出遊人次是疫情以來新低，旅遊收入較2021年同期減少26%，僅為2019年的四成，有經濟分析報告指出，除了與當局提倡就地過節，亦與房地產等行業下行，居民收入及消費支出減少有關。本港消費市道持續低迷，2022年9月零售業總銷貨價值按年升幅遜於預期，總銷貨數量更錄得跌幅。在消費券效應下，本港消費尚且如此疲弱，可以預期在2023年初消費券到期後，市道將更加慘淡。如果特區政府不透過「撒辣」等手段穩定樓市，從而令市民消費信心有所提升，零售業及相關行業前景勢必更嚴峻。

「辣招」的負面影響亦波及其他行業。由於「辣招」導致二手市場萎縮，單位翻新及改裝的需求因此下降，令裝修業、材料供應業以至物流業等相關行業生意減少。在交投淡靜的情況下，與樓宇買賣程序相關的會計、法律等行業生意亦備受打擊。

「辣招」同時窒礙市區重建步伐。市區重建是房屋供應的主要來源之一，同時亦可改善舊區居民居住環境。然而發展商在收購舊樓作重建時，卻要繳付額外印花稅，雖然拆樓時可以申請退回，但手續往往需時數年，無疑增加了發展商在舊樓重建的成本，間接拖慢市區重建和房屋供應的進度。

4、「辣招」嚴重窒礙外來人才來港意欲，印花稅「先繳後退」是一種變相「處罰」，不利香港吸納外地人才。

香港樓價全世界最貴，炒賣已是無利可圖。現在香港樓市的外在需求，主要是外地來港人士希望在港置業居住。稅務局最新數字顯示，在相當程度上反映外來需求的買家印花稅、雙倍從價印花稅及新住宅從價印花稅，不論宗數及金額，在2022/23財政年度上半年均錄得顯著跌幅。其中買家印花稅期內僅錄249宗，涉及金額7.089億元，較上一個年度同期分別減少49.8%及47.22%。雙倍從價印花稅及新住宅從價印花稅就錄得1,144宗，涉款22.34億元，較上一個年度同期分別減少46.3%及56.79%。這反映「辣招」「成功」遏抑樓市的外在需求，也同時令到不少外來人才對在港置業卻步。



表一：2022/23 年度上半年三大「辣稅」數字

稅項	宗數	按年變化	金額（億元）	按年變化
額外印花稅（SSD）	115	-41.62%	0.874	-13.12%
買家印花稅（BSD）	249	-49.8%	7.089	-47.22%
雙倍從價印花稅（DSD）及 新住宅從價印花稅（NRSD）	1,144	-46.3%	22.34	-56.79%

資料來源：稅務局

香港在過去 2 年流失約 14 萬勞動人口，其中約 8.8 萬人更屬高技術人才，同時香港更面對國際社會對人才的「爭奪戰」。香港特區今年的施政報告針對人才流失的問題，推出「搶人才」的政策，受到社會的肯定。但在具體做法上，卻要求外來專才在香港置業須繳交 30% 的買家印花稅及新住宅從價印花稅，待居港滿 7 年成為香港永久性居民後才能退還這筆款項。這項「先繳後退」的安排在社會上受到不少批評。以 1,000 萬元自置一套居所為例，便須額外預付 300 萬元稅款，且這筆款項需現金支付，又不可能得到銀行借貸，對人才是極大負擔，形同一筆「巨額罰款」被政府凍結長達 7 年。這 7 年間，該筆資金的實際購買力，將被通脹蠶食。難怪社會上批評這種「先繳後退」印花稅的安排，根本不是吸引和留住外來人才，而是給外界的感覺是在「處罰」外來人才，是刁難和排擠外來人才，與外地吸納人才的優惠政策相比，簡直是南轅北轍。

5、「撤辣」只是讓樓市復常，目的是推動經濟復甦，而不是提供優惠政策，不是「托市」，更不會導致樓價攀升。

樓價升跌主要由供求關係和經濟環境及來決定。特區政府「撤辣」不過是「拆牆鬆綁」，讓樓市復常，在正常的經濟環境中由市場進行調節，而不是提供甚麼優惠政策甚至是公帑資助買樓。因此，政府「撤辣」並非是「托市」。可以肯定的是，面對目前惡劣的經濟環境，即使政府全面「撤辣」，樓價不可能上升，只能是隨着經濟環境之後變化起落。

「撤辣」並非是為了「托市」，而是為了讓樓市復常，樓價在「撤辣」之後甚至可能繼續調整，但前提是樓價調整應根據市場而來，不應受到人為的遏抑，令樓市需求被長期遏止，這對於樓市的健康發展並沒有好處，反而會引發更大的波動。樓價自 2021 年下半年起呈回落趨勢，主因是疫情、加息及經濟環境所造成，與「辣招」無關。同樣道理，「撤辣」只是令樓市特別是二手市場回復正常運作，並不是樓價升跌的決定性因素，樓市最終走向始終看市場、大環境以及供求，因此所謂「『撤辣』令樓價飆升」的說法並不成立。

在 2022/23 年度財政預算案中，特區政府放寬按揭保險計劃，可申請最高八成按揭的樓價上限由 1,000 萬元提升至 1,200 萬元，首置人士可申請最高九成按揭的樓價上限



香港經濟民生聯盟
Business and Professionals
Alliance for Hong Kong

香港夏慤道18號海富中心第一期32樓3204A
3204A, 32/F Tower 1, Admiralty Centre,
18 Harcourt Road, Hong Kong
Tel: 852 2520 1377 Fax: 852 2527 9930
Email: bpa@bpahk.org
Website: www.bpahk.org



由 800 萬元提升至 1,000 萬元。當時有意見認為，放寬按揭會刺激樓價上升，然而自預算案公佈的 2022 年 2 月至 9 月，官方私人住宅售價指數由 383.6 點反覆回落 5.6% 至 362.1 點，足見個別政策措施無法左右樓價走勢。

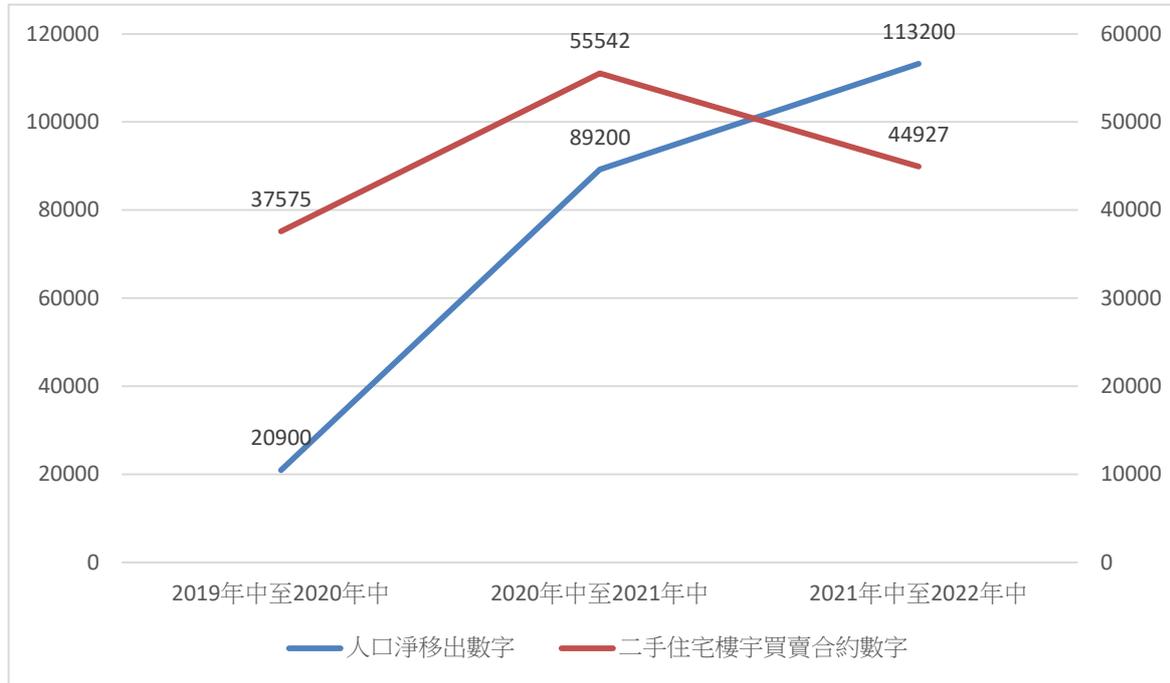
「撤辣」之後沒有重稅遏止需求，可望顯著增加二手盤供應，業主再不用等待額外印花稅 3 年的「禁售期」，可以因應自身的情況和需要出售單位，或者換樓改善居住環境，樓市將可恢復正常和生氣。可以預期，「撤辣」激活二手市場後，將令單位供應進一步增加，令樓市供求更加平衡，樓價也可因應市場而進行健康、有序的調整，反而有助市民「上車」，也有利樓市的健康發展，讓年輕人重上置業階梯。

6、香港移民趨勢持續，二手市場供應大幅增加，近 3 年最少出現 4.3 萬個「移民盤」。

政府統計處的數字顯示，香港在 2019 年中至 2022 年中淨移出人口多達 22.3 萬，按 2022 年 6 月至 8 月家庭住戶平均人數 2.7 人推算，涉及約 82,700 個家庭。假設擁有自置居所的家庭為移民都會將住宅出售，按 2022 年 6 月至 8 月自置居所住戶佔家庭住戶總數 52.2% 推算，涉及約 4.3 萬個單位，佔同期二手住宅成交 13.8 萬宗的 31%。這已經是最保守的估計，因為不少家庭隨時有多於一個單位，實際的情況可能更加嚴重。值得注意的是，2020 年中至 2021 年中共有 5.5 萬宗二手住宅成交，較 2019 年中至 2020 年中大幅增加 48%，而同期人口淨移出數字增幅更達 3.26 倍。由此可見，「移民盤」已經成二手市場一大盤源。



圖四：2019年中至2022年中人口淨移出數字及二手住宅樓宇買賣合約數字



註：2021年中至2022年中的人口淨移出數字為臨時數字。

資料來源：政府統計處、土地註冊處

事實上，自2019年起，二手住宅市場開始湧現一大批「移民盤」，這些移民人士由於需要盡快將單位脫手套現離港，大多與市價作出較大折讓，個別單位以比市價低兩成甚至三成成交。隨着「移民潮」持續，可能會有更多「移民盤」推出市場，而且有能力移民者多數屬於經濟實力較佳的一群，部分人可能擁有超過一個單位，預期在「移民潮」之下，大量的「移民盤」會相繼出現。

7、特區政府有關部門拒絕「撤辣」的5個理由並不成立。

特區政府有關部門公開表示暫時沒有「撤辣」需要，主要基於5方面原因：

一是認為樓價仍處高位。2022年樓價較2021年回落7.5%，回到2019年年初水平，但樓價水平依然相當高。

二是住宅成交量並未有大跌。2013年至2020年每年樓市成交量共約6萬宗，2021年為7.2萬宗，而2022年平均每月4,000宗，2022年與2021年合計跟過往相若。

三是未來房屋供應量未有大增。2022年估計首8月落成量為1.4萬伙，全年約2.3萬伙，較之前每年約1.7萬伙為高，但並非大幅「彈升」。而未來3至4年一手住宅供應為9.6萬至9.7萬伙水平，亦未有大幅上升。

四是經濟情況及展望好轉。短期經濟展望雖然受疫情影響，但隨着內地放寬出行，



香港經濟民生聯盟
Business and Professionals
Alliance for Hong Kong

香港夏慤道18號海富中心第一期32樓3204A
3204A, 32/F Tower 1, Admiralty Centre,
18 Harcourt Road, Hong Kong
Tel: 852 2520 1377 Fax: 852 2527 9930
Email: bpa@bpahk.org
Website: www.bpahk.org



香港經濟環境會好轉，與 1998 年經濟急劇惡化、失業率急升的情況不可同日而語。

五是市場氣氛未有急劇轉壞。雖然市場普遍取態較為審慎，但沒有恐慌拋售，而且目前供樓按揭息口仍較低。

特區政府有關部門提出的 5 個理據其實並不成立：

關於「樓價仍處高位」，當前樓價已較高位在短時間內回落超過一成，下跌速度既快且急，而且「割價盤」仍在不斷出現，如果不及時出招「減辣」、「撤辣」，短期內可能會出現顯著跌幅。

關於「成交量並未有大跌」，實際情況是樓市成交量亦已顯著下降，2021 年的成交量已較 2010 年下降 45%，2022 年二手市場更是一池死水，不少地產代理已開始裁員甚至關閉分行，這正是樓市萎縮的明顯反映。

關於「未來房屋供應量未有大增」，市場的服務供應，既有一手樓，也有二手樓。前面已列舉一手樓供應量將有明顯增加的數字。至於二手樓的供應量，一個主要問題是在「辣招」遏抑之下，很多二手單位的業主為了規避「辣招」重稅罰款，只能等 3 年「禁售期」完結後才推出市場，導致供應大幅減少。既然特區政府認為未來房屋供應未能「彈升」，這樣更應該全面「撤辣」，釋放出大量二手盤，滿足市民「上車」需要。

關於「經濟情況及展望好轉」和「市場氣氛未有急劇轉壞」，數字清楚顯示，本港 2022 年第三季 GDP 大幅收縮 4.5%，已經連跌 3 季，理論上已經陷入衰退。至於失業率能夠保持低水平，一個原因是大批勞動人口離港，僱主為了保持營運大力招聘人手，因而為就業市場提供支撐。而現在市場的某種「興旺」景象，很大程度上是靠政府派發消費券並要求在限期內使用所致，但這並非長遠之計。

更為重要的是，特區政府有關部門拒絕「撤辣」的 5 個理據，主要是針對目前的情況，但對樓市的走勢和風險沒有予以應有的重視。古語有云：「上醫治未病，中醫治欲病，下醫治已病」。要保障樓市穩定，避免樓市「硬着陸」，不能等到樓市出現崩塌才出招，否則當樓價大跌已經出現，市場信心虛怯，資金流出，屆時再出招已經遲了。

二、分步驟有序「撤辣」建議

香港專業及資深行政人員協會委託香港中文大學香港亞太研究所進行的施政報告民意調查結果顯示，有 47.8% 受訪者同意特區政府在樓市方面應撤銷香港居民各種額外印花稅；以在職人士而言，不論月入為 2 萬元以下、2 萬至 4 萬元以下或是 4 萬元或以上的受訪者，表示同意的均佔五成或以上。這反映「撤辣」已成跨階層市民的呼聲。

事實上，撤銷樓市「辣招」不單得到民意支持，更關係經濟持續健康發展。在內地，針對近期樓市持續受壓，對經濟民生造成不良影響，早前人民銀行與中國銀保監會再度出手，向內地金融機構頒布一共 16 項措施救樓市，包括讓房企未來半年內到期的貸款可多展期一年；延長銀行房地產貸款集中度管理要求的過渡期，為新一輪房貸



香港經濟民生聯盟
Business and Professionals
Alliance for Hong Kong

香港夏慤道18號海富中心第一期32樓3204A
3204A, 32/F Tower 1, Admiralty Centre,
18 Harcourt Road, Hong Kong
Tel: 852 2520 1377 Fax: 852 2527 9930
Email: bpa@bpahk.org
Website: www.bpahk.org



投放提供空間，以及鼓勵銀行與業主協商延期供樓，而不影響其個人信貸紀錄等。這些措施的力度被形容為史無前例，不僅顯示中央大力穩定樓市的決心，而且表明樓市穩定對經濟民生的重要意義。

大灣區內地城市原本實施嚴格的「限購令」，限制外來人士購買當地住房，但多個城市在 2022 年上半年開始逐步鬆綁，以求帶動經濟回暖。其中，佛山取消大部份地區的限購；江門取消限購，改為限售；中山向買新樓者發放消費券；珠海實行「一人購房全家幫」，市民可用公積金為直系親屬支付首期或還按揭；廣州則宣布微調限購政策，非廣州戶籍家庭雖仍須提供買樓前 5 年連續繳納社保或個人所得稅證明，但允許期間有累計不超過 3 個月的斷繳或補繳紀錄等。

經民聯認為，為了確保樓市不會因為在極度困境中被死死捆綁而動彈不得，以至出現難以挽救的嚴重後果，特區政府必須及早出手穩步有序「撤辣」，建議採取「兩步走」方式逐步撤銷「辣招」，並且大力落實房屋市場「雙軌制」，透過大幅增建資助房屋滿足港人安居需要，並減少人為干預私人市場。具體建議如下：

1、「撤辣」第一步：一是立即取消買家印花稅；二是直接免除符合資格的外來人才買家印花稅及新住宅從價印花稅，取消「先徵後退」安排；三是取消額外印花稅；四是優化新住宅從價印花稅，換樓人士可以在 2 年內「先免後補」。

(1) 立即取消買家印花稅。

目前非本地及公司名義買家購入住宅物業，須繳付合共三成的買家印花稅及新住宅從價印花稅，稅率極為高昂，建議先取消買家印花稅：

一是吸引有財政能力的外來人士來港置業，特別是吸引更多外來人才來港發展及落地生根，以抵銷香港勞動力流失的問題。

二是吸引境外及機構投資者重返香港物業市場，適度刺激疲弱的樓市，為經濟注入活水。

三是撤除對樓市的人為干預和遏抑，讓樓市通過供求恢復平衡，有利市場健康發展。

(2) 合資格外來人才直接免除買家印花稅及新住宅從價印花稅，按港人首置稅率徵收從價印花稅，以吸引更多人才來港。

施政報告提出合資格外來人才居港 7 年後，可退回各 15%的買家印花稅及新住宅從價印花稅。然而，有關「先繳後退」安排備受批評，外來人才仍須預繳大筆「辣稅」，在 7 年之後才可以退回，除了對他們財政構成極大壓力之外，該筆資金的實際購買力更勢將被通脹蠶食；倘若有些人才在 7 年之內需要買樓離開香港則不能取回退稅。這



種「處罰式」的措施，與吸納人才的政策本意背道而馳。

當前，香港正面對國際激烈的「搶人才」環境，周邊地區都推出極具競爭力的吸引外來人才政策，內地不少城市更斥巨資為人才提供大筆購房補貼，或提供長期免租、空間寬敞的住房。廣州「紅棉計劃」為合資格人才提供高達 1,000 萬元人民幣購房補貼，深圳「孔雀計劃」的購房補貼亦高達 600 萬元人民幣，兩地同時會提供為期 10 年、面積達 200 平方米的免租房給合資格的外來人才選擇。香港卻反其道而行之，不僅不為外來人才提供相關補貼，反而推出所謂「先繳後退」的變相稅務「處罰」。

表二：大灣區內地城市為外來人才提供的住房福利

城市	福利
深圳	<ul style="list-style-type: none"> · 高達 600 萬元人民幣購房補貼，或； · 200 平方米免租房，為期 10 年
廣州	<ul style="list-style-type: none"> · 高達 1,000 萬元人民幣購房補貼，或； · 200 平方米免租房，為期 10 年
東莞	<ul style="list-style-type: none"> · 高達 250 萬元人民幣購房補貼，或； · 高達每月 5,000 元人民幣租住房補貼，為期 3 年
珠海	頂尖人才： <ul style="list-style-type: none"> · 600 萬元人民幣購房補貼，或； · 200 平方米免租房 較低級別人才： <ul style="list-style-type: none"> · 購買共有產權住房
佛山	<ul style="list-style-type: none"> · 高達 200 萬至 400 萬元人民幣購房補貼，或； · 中級人才可獲每月 750 元人民幣租房津貼，為期 3 年
惠州	<ul style="list-style-type: none"> · 高達 500 萬元人民幣購房補貼，或； · 為頂尖人才提供 200 平方米免租房
中山	<ul style="list-style-type: none"> · 高達 200 萬元人民幣購房補貼，或； · 頂尖人才可獲 200 平方米免租房
江門	<ul style="list-style-type: none"> · 博士畢業生可獲高達 40 萬元人民幣購房補貼，或； · 頂尖人才可獲 150 平方米免租房
肇慶	<ul style="list-style-type: none"> · 10 萬至 100 萬元人民幣購房補貼，或； · 150 至 200 平方米免租房

資料來源：立法會

經民聯建議，直接免除合資格外來人才買家印花稅及新住宅從價印花稅，而物業本身的從價印花稅，則按第二標準稅率徵收，也就是將外來人才置業稅率與港人看齊，以免除外來人才居港的額外稅務負擔，令他們有更大誘因在港落地生根，長期留在香



香港經濟民生聯盟
Business and Professionals
Alliance for Hong Kong

香港夏慤道18號海富中心第一期32樓3204A
3204A, 32/F Tower 1, Admiralty Centre,
18 Harcourt Road, Hong Kong
Tel: 852 2520 1377 Fax: 852 2527 9930
Email: bpa@bpahk.org
Website: www.bpahk.org



港發展，加強香港爭奪人才的競爭力。對樓市而言，取消外來人才買家印花稅及新住宅從價印花稅，可以為樓市注入一定的活力，有利於樓市復常健康發展。

(3) 取消額外印花稅。

在額外印花稅下，業主若出售持有不超過 3 年物業，須繳付高達 20% 的稅款。設立額外印花稅目的，是針對短期內轉售的投資者以及炒家，以遏止樓市炒風，在早年樓市炒風熾熱之時可以理解。但隨着經濟環境的重大轉變，樓市炒風已經不復存在，市場的交投主要是剛性需求，包括首置「上車」以至換樓改善居所的需求。在這個時候再保留額外印花稅，不僅沒有必要，而且出現嚴重的後遺症，令業主更難將物業抵押甚至出售應急，導致大批業主不得不待 3 年「禁售期」完結後才放盤，令二手市場萎縮，限制了市民置業選擇，亦影響不少市民換樓改善居所環境。自 2010 年 11 月推出至 2022 年第三季，額外印花稅亦僅為庫房帶來 26.8 億元收入，佔三大「辣稅」總額僅 1.4%。

建議在「撤辣」首階段先取消額外印花稅，在增加供應、激活二手市場的同時，也為急需周轉套現的業主、特別是中小企提供便利，可以通過出售物業周轉，令企業避過財困倒閉的厄運，從而穩經濟穩就業。

(4) 優化新住宅從價印花稅，將針對換樓人士的「先徵後退」改為「先免後補」，寬限期由 1 年延長至 2 年，為市民換樓提供更大彈性。

新住宅從價印花稅未有顧及業主的需要和負擔能力，一直為換樓人士所詬病。他們既要預備額外 15% 現金預繳稅項，亦要趕及在 12 個月寬限期內出售舊居，特別是在樓市轉勢之下，要在規定的寬限期內完成買賣交易極為困難，一些業主為了趕及在寬限期內完成交易，不得不大幅度減價，這種因為不合時宜的「辣招」造成的損失，對業主是極不公平的。

建議優化新住宅從價印花稅，一方面將換樓人士的繳付安排由「先徵後退」改為「先免後補」，業主只要向政府聲明是作換樓之用，稅項可以先免除，在寬限期過後如果仍未完成交易才需要繳稅，以減輕其換樓壓力。同時，有關聲明具法律效力，業主如果欺騙政府並非換樓，將要承擔法律責任。另一方面，有關寬限時間亦可由買入新物業後 12 個月內延長至 24 個月內。換言之，換樓人士可先以首置稅率繳付新物業的從價印花稅，並在 24 個月內出售原有物業，否則就要補回與新住宅從價印花稅的差額。有關做法可鼓勵市民換樓改善居住環境，並促進各類單位於二手市場流通。

2、「撤辣」第二步：取消新住宅從價印花稅，達致全面「撤辣」。

在經濟不景、息口上升的大環境下，香港樓市「硬着陸」的風險正在不斷積累。



香港經濟民生聯盟
Business and Professionals
Alliance for Hong Kong

香港夏慤道18號海富中心第一期32樓3204A
3204A, 32/F Tower 1, Admiralty Centre,
18 Harcourt Road, Hong Kong
Tel: 852 2520 1377 Fax: 852 2527 9930
Email: bpa@bpahk.org
Website: www.bpahk.org



建議特區政府在推出第一步「撤辣」措施後，密切觀察樓市情況，如果樓市沒有出現大幅的波動，就應該推出第二步「撤辣」措施，即取消新住宅從價印花稅，讓外地及公司買家與港人稅率看齊，達致全面「撤辣」。

3、香港解決房屋問題的正確之道是實行「雙軌制」：一是政府提供足夠的資助房屋，讓那些無力在私人市場買樓的人士能夠入住資助房屋；二是讓那些有能力的人士在私人市場置業安居，也以買樓的方式向政府繳納較多的稅項，為政府庫房、社會福利和經濟發展作出貢獻。

根據特區政府最新公布的《長遠房屋策略》2022年周年進度報告，2023/24至2032/33年度的總房屋供應目標維持在43萬個單位，公私營房屋比例同樣維持在7:3。公私營房屋「七三比」已持續多年，可見未來房屋供應將逐漸形成兩個市場的格局。香港樓市具有雙重屬性，既要滿足廣大市民安居需要，亦有重要的投資屬性，在香港經濟中具有舉足輕重的地位。這是多年形成的經濟現實，要改變這種局面非短時間能夠做到。這就要求特區政府一方面要積極作為，滿足市民的安居需求，另一方面又要維護樓市的穩定發展，以免樓市大幅動盪衝擊經濟民生。對此，建議特區政府改變老是希望通過打壓樓市來解決安居問題的慣性思維，而是採取有效的政策措施，落實房屋市場「雙軌制」，區分資助房屋供應與私人樓宇市場，形成合理分工。

(1) 關於資助房屋供應

資助房屋包括公屋、居屋以及其他各種資助房屋。這是特區政府以不同方式提供資助，為廣大市民提供適切的居所，滿足有需要市民「上車」、上樓的需要。這是特區政府的責任，必須多管齊下造地建屋。新加坡當地有74%住戶居住在政府的資助出售房屋中，加上16%的私人參建資助出售房屋，即合計九成家庭住在當地的「居屋」中，此外還有約5%居住在類似本港公屋的「公租房」，即是說新加坡政府成功滿足了九成多市民的安居需要。

新加坡政府能夠做到這一點的主要原因是大力度持續開拓土地。早在1960年代就開始着手建立長遠土地儲備，通過填海、徵用私有土地以及推出多項支援措施減低收地的阻力，一直保持較為充足的資助房屋供應。在建屋技術方面，新加坡政府於2014年起大量採用「組裝合成」建築法，大幅提升建屋效率，令到新加坡政府成功滿足市民的安居需要。

香港要實行房屋供應「雙軌制」，關鍵是要多管齊下拓地增建資助房屋，樹立「安居優先」概念，滿足港人安居需要，通過大力開發新界，發展綠化地帶、濕地緩衝區和郊野公園邊陲地帶，並且放寬地積比；調高賠償額加快棕地、祖堂地的收地及發展；大力推進公共屋邨重建等多策並舉，從而建立長遠的土地儲備，讓特區政府可以更有



力地保證資助房屋供應，滿足市民安居需要。這是政府的責任。

(2) 關於私人樓宇市場

全世界的主要金融中心樓價都比一般城市昂貴，物業有價有市。香港的樓價特別高，有多方面原因，其中，最主要的是政府的高地價政策。

自港英時代開始，政府就奉行高地價政策，依靠龐大的賣地及相關收入維持政府運作，特區政府至今為止仍然如此。近年多次賣地就因為標書價格未達到底價而要收回，這反映特區政府並沒有因為近期的樓市不景而調低地價。以近期成功招標的地皮計，西營盤醫院道住宅地皮以每平方呎樓面地價 12,821 元成交；市建局於西營盤崇慶里/桂香街的發展項目，亦以每平方呎樓面地價 13,085 元成交，單是地價及建築成本就已達到每平方呎 18,000 至 20,000 元。政府賣地是如此高價，卻用種種「辣招」壓抑樓市，變相逼迫發展商或業主壓低價格賣樓，這個道理如何講得通？

同時，近年私樓建築成本大幅上漲。在疫情和經濟環境惡化之下，不僅環球物流成本上漲，而且原材料價格急升，人工成本持續上漲，導致建築成本大幅上升。地產業界表示，近年每方呎建築成本已由以往介乎 4,000 至 5,000 元，增加兩成至 5,000 至 6,000 元水平。香港的建屋成本主要由地價和建築成本所組成。如果發展商用 8,000 元左右的價格買地，再加上 5,000 至 6,000 元的建築成本，還有利息等其他支出，新樓的樓價每方呎一般都要在 14,000 元左右或以上。在這種情況下，樓價能夠大幅下調嗎？如果通過政策打壓逼迫發展商蝕本賣樓，這樣還會有發展商投地建屋嗎？

必須肯定的是，香港的繁榮穩定與樓市興旺密不可分。適當的高地價和樓市交投及其相關產業帶來的龐大財產收入，為香港的發展作出了重大貢獻。在香港這個國際金融中心，寄望通過各種重稅打壓樓市來解決市民安居和經濟發展問題，不僅不符合香港的實際情況和國際大都會的地位，而且會對香港帶來傷害。

香港的房屋供應必須實行「雙軌制」，一方面，政府提供足夠的資助房屋，讓那些無力在私人市場買樓的人士能夠入住資助房屋；另一方面，讓那些有能力的人士在私人市場置業安居，也以買樓的方式向政府繳納較多的稅項，為政府庫房、社會福利和經濟發展作出貢獻。這才是香港解決房屋問題的正確之道。