



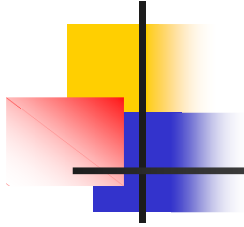
應付樓市過熱的進一步措施

2012年11月

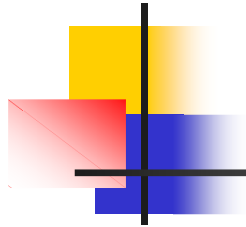


背景

- 為確保物業市場健康平穩發展，政府一直循四個方向及透過長、中、短期的措施，作出應對，即－
 - 增加土地供應；
 - 遏抑物業投機；
 - 確保物業市場透明度；及
 - 防止按揭信貸過度擴張。



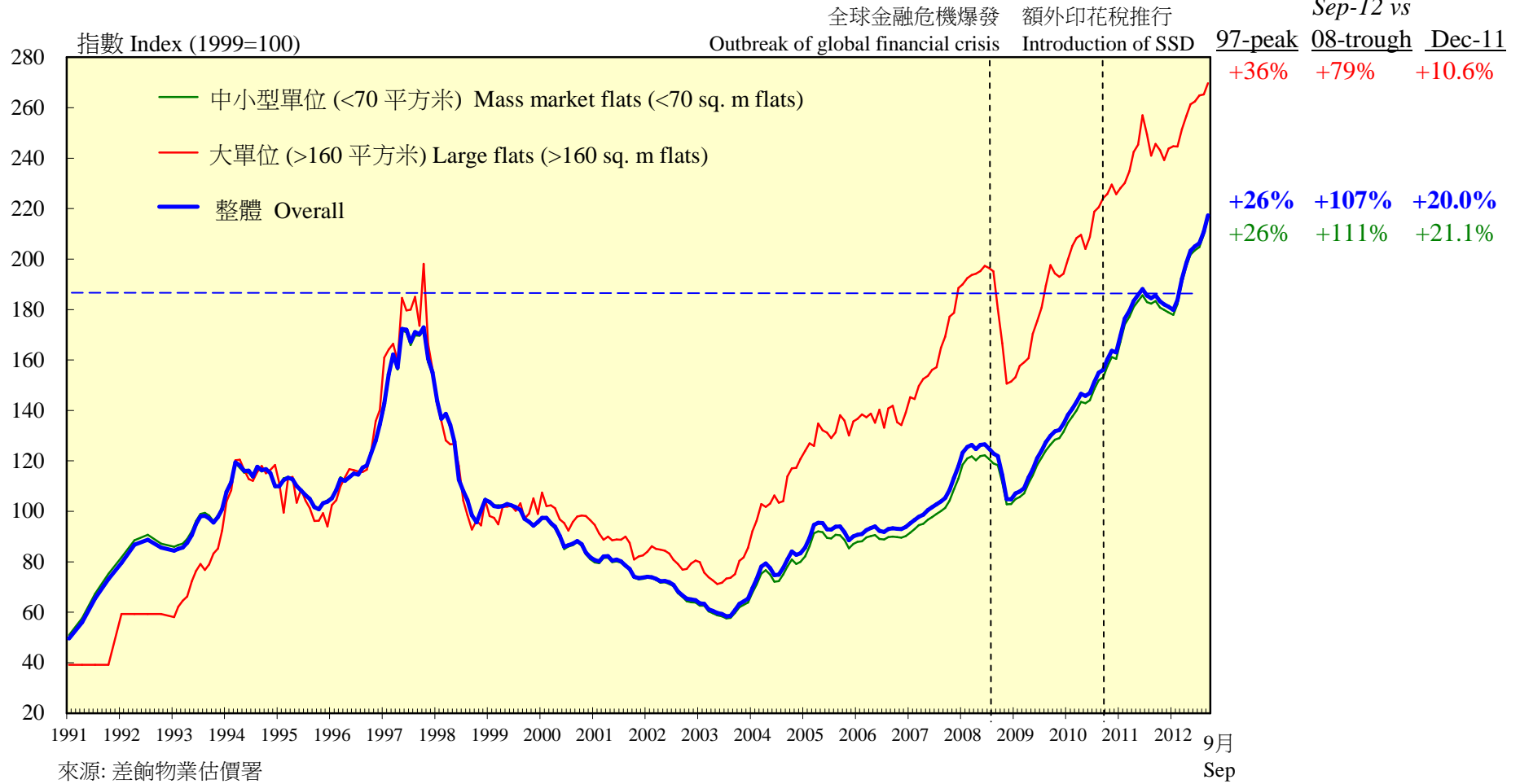
- 資金過剩及超低利率正帶動樓市熾熱發展。



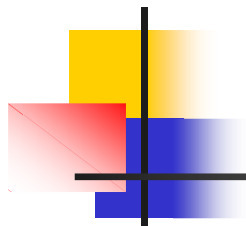
- 2012年首9個月的整體物業價格上升達20%。2012年9月時的整體樓價-
 - 較2008年的低位高出107%
 - 較1997年的高峰期高出26%

圖一：住宅物業價格

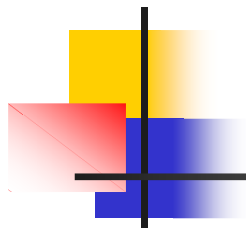
Chart 1 : Residential property price



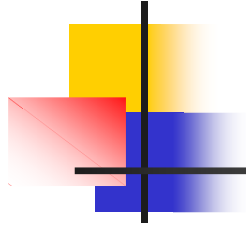
來源: 差餉物業估價署
 Source: Rating and Valuation Department.



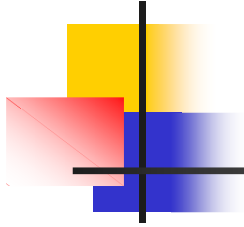
- 樓市各階層均出現熾熱的情況，尤以一般住宅市場為甚。



- 與**2008**年的低位比較，
 - 較大型單位（即實用面積為**160**平方米或以上）的價格累積上升**79%**。
 - 一般住宅單位（即實用面積在**70**平方米以下）的價格累積上升**111%**。

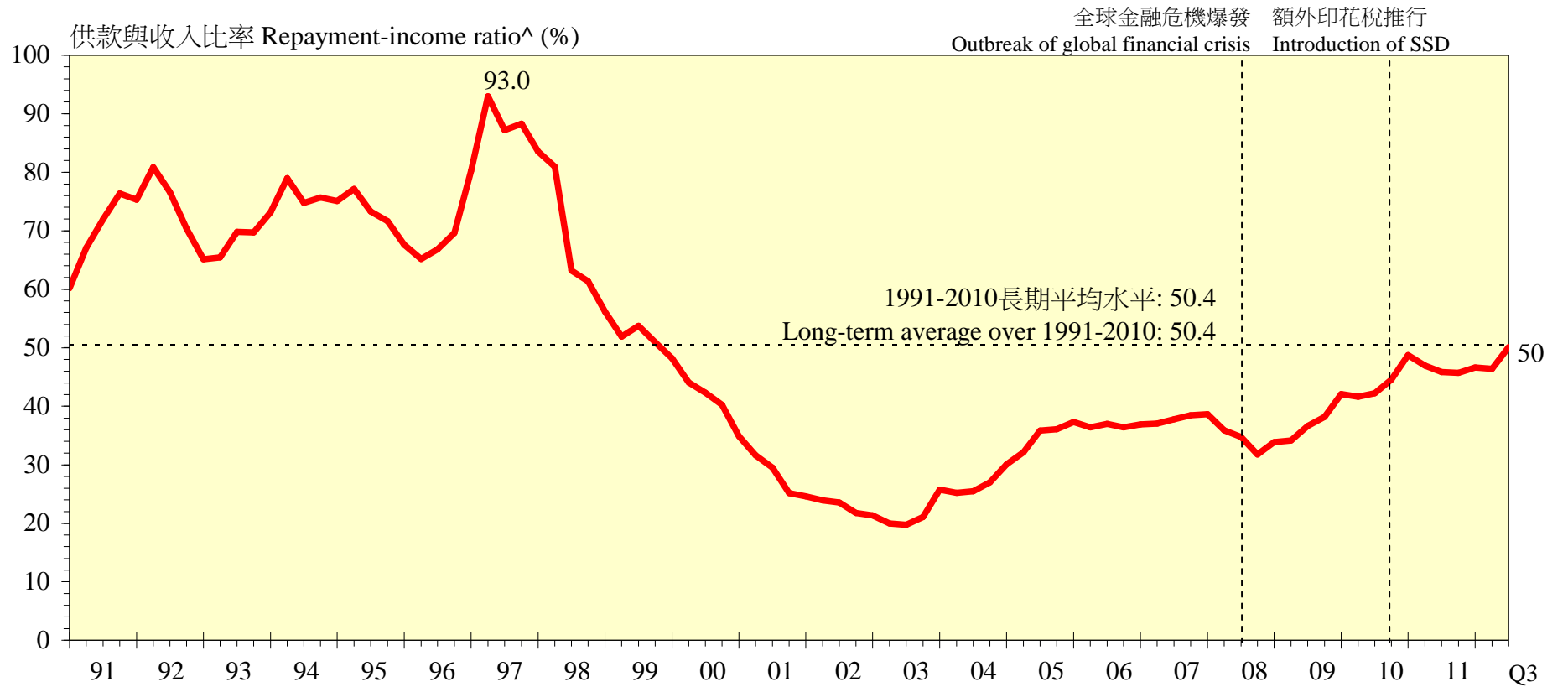


- 置業購買力比率由**2008**年第四季的**31.7%**，惡化至二零一二年第三季的約**50%**，接近**50.4%**的長期平均比率。



- 如利率上升**3**個百分點，置業購買力比率更會上升至約**65%**，遠高於長期平均比率。

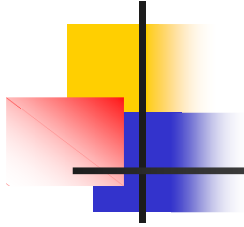
圖二：置業購買力比率
Chart 2 : Home purchase affordability ratio



註：(^) 45平方米單位的按揭供款(假設按揭成數為70%及年期為20年)相對住戶入息中位數(不包括居於公營房屋的住戶)的比率。

Note : (^) The ratio of mortgage payment for a 45m² flat (assuming 70% loan-to-value ratio and tenor of 20 years) to median income of households excluding those living in public housing).

來源：差餉物業估價署 Source: Rating and Valuation Department.

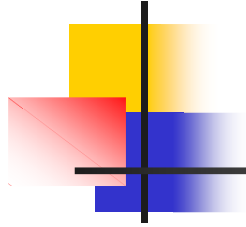


- 我們認為有必要推行進一步控制需求方面的措施，以
 - 防止樓市繼續升溫，為宏觀經濟及金融體系的穩定帶來風險；
 - 確保樓市健康平穩發展，以促進本港的可持續發展；及
 - 優先滿足香港永久性居民的住屋及置業需要。

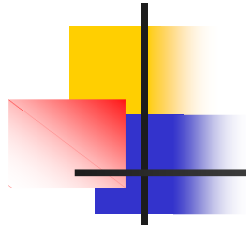


調整「額外印花稅」

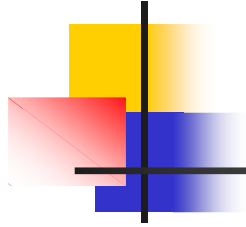
- 現行法例下的「額外印花稅」適用於在**2010年11月20日**或以後取得，並在取得後**24個月**或以內處置的住宅物業。



- 隨着「額外印花稅」於**2010年11月**推出，**2011年**確認人轉售及短期轉售的數字比**2010年**的數字下跌**42.5%**，而有關跌勢於**2012年**仍然持續



- 不過，「額外印花稅」的成效在取得物業的一年後明顯減低。
 - 於**2012年1月至9月**，每月平均有**15宗**於**12個月**內轉售（包括確認人轉售）的「額外印花稅」個案。
 - 於**2012年1月至9月**，每月平均有**102宗**於**12-24個月**內轉售（包括確認人轉售）的「額外印花稅」個案。
 - 有關個案的數字由**2012年3月**的**83宗**上升至**2012年9月**的**218宗**。



- 我們建議增加「額外印花稅」下現有物業持有期的稅率，及延長須繳交「額外印花稅」的物業持有期。

建議對「額外印花稅」機制的調整 -

物業持有期	2010年11月20日至2012年10月26日內取得物業的稅率	2012年10月27日或以後取得物業的稅率
六個月以內	15%	20%
超過六個月但在十二個月或以內	10%	15%
超過十二個月但在二十四個月或以內	5%	10%
超過二十四個月但在三十六個月或以內	不適用	10%

- 現有的從價印花稅對住宅和非住宅物業交易的稅率如下，以供參考：

交易代價	稅率
\$2,000,000或以下	\$100
\$2,000,001 至 \$3,000,000	1.50%
\$3,000,001 至 \$4,000,000	2.25%
\$4,000,001 至 \$6,000,000	3.00%
\$6,000,001 至 \$20,000,000	3.75%
\$20,000,001 或以上	4.25%

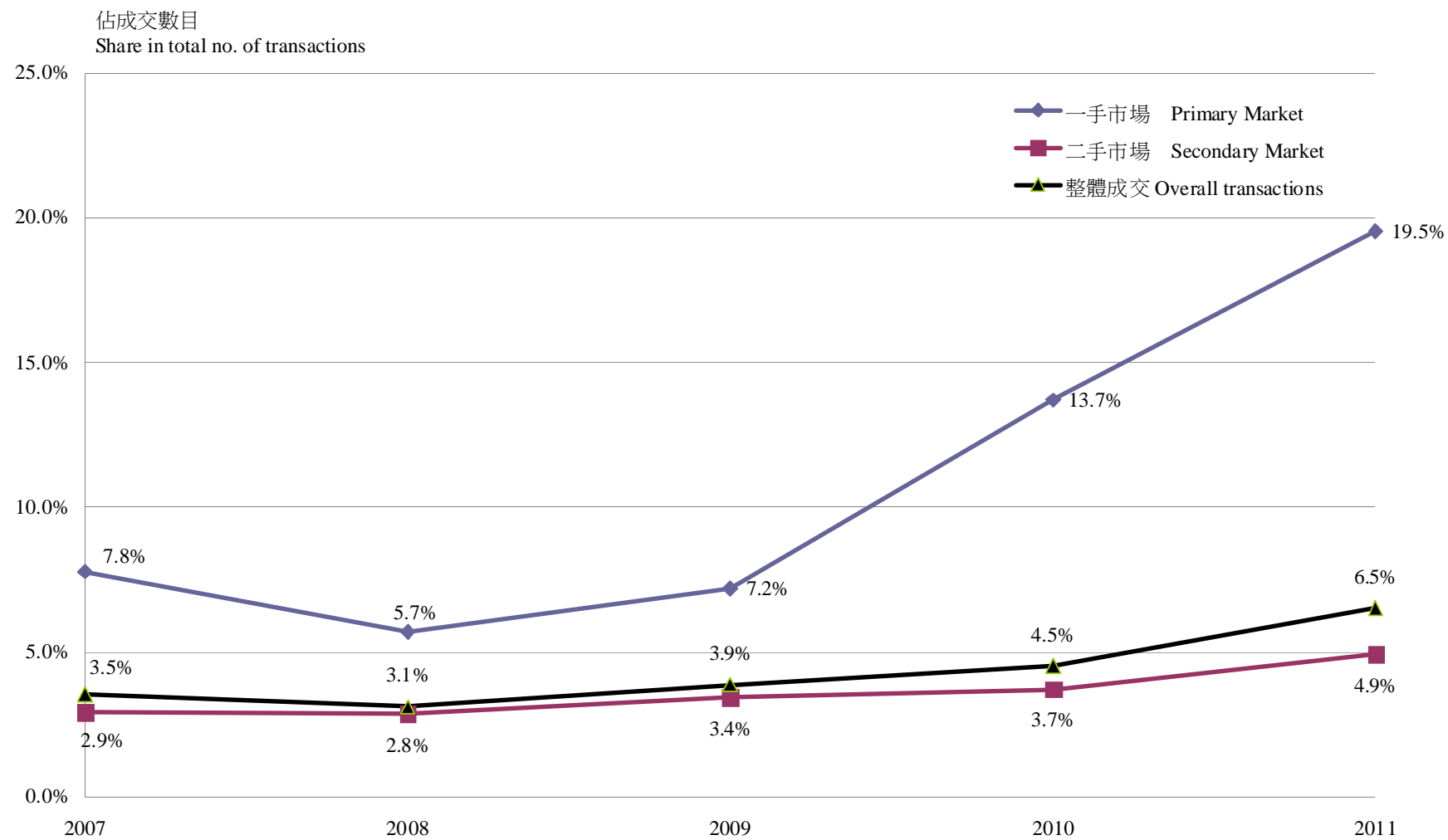
- 註：稅階之間設有緩衝。

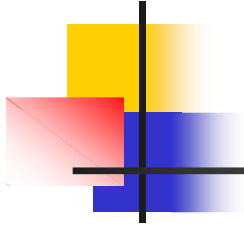


「買家印花稅」

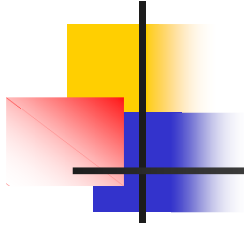
- 非本地買家佔住宅物業市場的比例出現上升趨勢。有關的交易
 - 佔整體住宅交易的比例，由2008年的3.1%，上升至2009年的3.9%、2010年的4.5%，及2011年的6.5%（2012年首9個月的數字為4.5%）；及
 - 佔一手市場交易的比例，由2008年的5.7%，上升至2009年的7.2%、2010年的13.7%，及2011年的19.5（2012年首9個月的數字為13.5%）。

圖三：非本地買家於住宅物業一手及二手市場成交數目所佔百分比
Chart 3: Share of non-Local Buyers in Total Number of Residential Property Transactions in the Primary and Secondary Markets

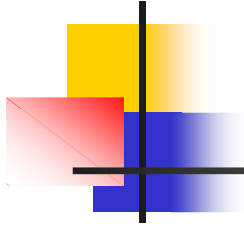




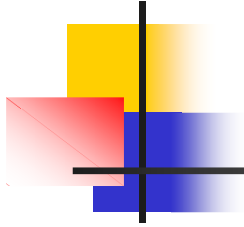
- 我們建議引入適用於除香港永久性居民以外的任何人士（包括公司）購買住宅物業的「買家印花稅」。



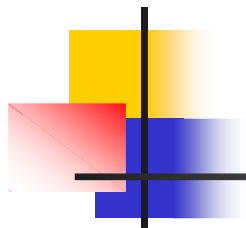
- 建議的「買家印花稅」會在現有的印花稅及「額外印花稅」（如適用）之上徵收，並由取得物業的買家繳付。



- 我們建議將「買家印花稅」定於有關交易聲稱的交易金額或有關物業的市值（以較高者為準）的**15%**。



- 參考了現行的「額外印花稅」後，我們擬於部分情況下豁免徵收「買家印花稅」。
 - 例如：涉及香港永久性居民及其非香港永久性居民的近親的交易；因出售原有住宅物業作重建計劃而取得的替代住宅物業。

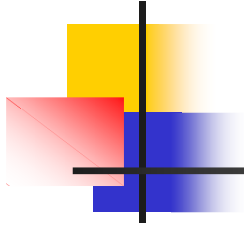


- 我們會於條例草案中就建議的豁免提出詳情。

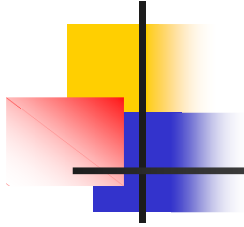


建議的實施

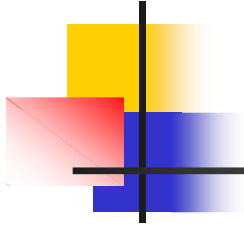
- 所有在**2012年10月27日**或以後取得的住宅物業，於有關的新法例生效後，均會受新的「額外印花稅」及「買家印花稅」限制。



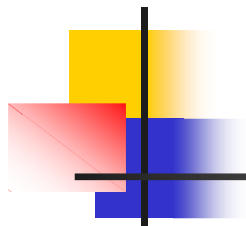
- 於新法例生效前，現有的「額外印花稅」物業持有期及稅率將繼續適用，而須繳交「額外印花稅」的個案亦須按現行規定繳交「額外印花稅」。



- 稅務局會記錄所有在**2012年10月27**起至新法律條文生效期間的一切住宅物業交易，並於新法律條文生效後，發出繳付「額外印花稅」差額/「買家印花稅」的通知書。



- 如加蓋印花日期較經修訂的《印花稅條例》刊憲日期為早，「買家印花稅」則須在修訂條例刊憲之後的**30**天內繳交。



- 我們計劃在**2013年1月**或之前將修訂《印花稅條例》的條例草案提交立法會。

多謝

