

房策走錯路，經濟滿荊途

前言：

樓市辣招第一擊額外印花稅(SSD)，自 10 年 11 月 20 日起實施至今，已經達五年半之久，二千多日的時間說起上來真係好長，期間無論是經濟周期、股市周期、樓市周期都已經改變，就連政府亦已經轉屆，「熊出沒注意」，熊市已經來臨之際，仍然堅守這些「逆周期」措施，是否已經走錯了路，連帶本港經濟發展也錯了方向。

翻查昔日剪報，在 2010 年 11 月 19 日傍晚，財政司司長曾俊華宣布引入額外印花稅的措施，措施推出是因時制宜，針對樓市過份熾熱，當日司長已表明是因為美國量化寬鬆政策，避免出現資產泡沫而推出的強而有力措施。

因時而制宜是一個確切市場需要的做法，對當時的環境來說，適度的辣招對於資產價格穩定，以至避免日後資產泡沫爆破會有一定的幫助。

是否仍需需求管理

過去政府的辣招均從需求管理的角度出發，簡單來說是因應當時樓市的情況，透過辣招以減低市場需求來紓緩樓市供求失衡的問題，回顧過去五年多，港府亦不單是逐步加辣，同時亦針對不同的買家群進行需求管理。

10 年底推出額外印花稅便是針對短線炒賣的投資者而實施，主要是打擊當時樓市短期炒風熾熱的亢奮情況，直至 12 年底，港府亦因應當時樓市仍然熾熱，同時間將額外印花稅加辣外，亦推出買家印花稅(BSD)，透過增加置業成本以減低非本地人來港買樓的情況，接著於 13 年初實施的雙倍印花稅，以需求管理的層面進一步擴展至同時擁有多於一個單位的收租客，最終亦只有上車客及將於半年內換樓的換樓客可獲豁免。

無可否認，政府實施的辣招，對於過去過於熾熱的樓市起了降溫的作用，令樓市趨於平穩，亦解決了過去一段時間，樓市在供不應求下所產生的泡沫問題，隨著現屆政府於土地供應上所作出努力，樓市供不應求的情況已明顯改善，但與此同時，辣招的維持亦令已降溫的樓市帶來不少「副作用」。

置業成本高令市民難上車

早前工聯會就年青家庭的置業困難作出統計分析，為現時年青家庭「上車難」揭開真實的一面。調查指出現時樓價與打工仔的薪金嚴重脫節，年輕家庭靠儲蓄上車將會遙遙無期，以現時六成按揭計算，連同四成首期、釐印稅項、以至律師費、代理佣金等，一個月入三萬元的家庭，也要不吃不喝約四年才儲足首期上車。

調查同時指出印花稅金額令市民置業成本增加，分析指出就算首次置業人士，可

以按舊有的釐印費稅率(不用繳付雙倍印花稅 DSD)，不過在三十個調查樓盤中，只有十個項目涉及釐印費可以低於十萬元，其餘樓盤的釐印費仍高達十至二十多萬元，有關費用足以讓上車客用來裝修居所。

「上車難」無疑已經成為不少年青人首要關注的問題，根據理工大學 2015 年畢業生就業調查，去年該校超越 3000 名畢業生，盡使平均薪酬達 17678 元，不過整體畢業生中，佔上半數的薪酬是介乎 10000 至 16000 元，由於畢業生頭數年仍需要「還 grant, loan」，可作用作儲蓄的金額亦十分有限。

調查中發現在三十個上車盤中，以四成首期計算，首期連同其他置業成本，涉及金額高達 100 至 300 多萬元，對於不少畢業生來說，盡管有足夠的供款能力，卻又沒有足夠資金支付首期。

毫無疑問，儲蓄四成首期對於不少年輕人來說是相當困難，歸根咎底，是政府去年進一步收緊按揭限制，於去年 2 月 28 日，金管局宣告將七成按揭上限下調至六成，雖然一年多過後，現時現樓價的水平，仍然比起去年年初還要低出一成多，金管局仍然維持六成按揭，即使有按揭保險計劃的幫助，但仍需要支付一定的保險費，簡而言之，維持六成按揭只會令年輕人夢想中的「置業安居」變得困難重重。

刺激經濟 vs 收緊經濟

著名經濟學理論凱恩斯理論(Keynesian Economics)便說明政府的政策與實質經濟環境是息息相關，面對經濟不景氣、就業情況不理想，政府應該採用擴張性的經濟政策，透過增加總需求來刺激整體經濟增長，作為一個懂得未雨綢繆的政府，其政策必須「鬆緊有序」，面對經濟過熱便需採用經濟收縮的政策，相反經濟下滑時便需要適時實施擴張性的政策。

近月本港經濟明顯正面臨一定的下行壓力，首季經濟增長顯著放緩，訪港旅客大幅減少的同時，本地零售消費總額亦持續回落，連帶近日多間大型企業、機構均進行裁員，預期失業率將有所回升，整體數據均顯示，現時所需是一個擴張性的經濟政策來刺激放緩中的經濟。

奈何現時樓市政策仍然維持需求管理措施的收縮型政策，令過去一段時間，整體樓市成交量顯著下跌，根據土地註冊處的紀錄，今年首季整體只錄得 6697 宗的住宅成交，比起去年第四季的 10440 宗再跌三成六，創下歷來最少住宅成交的一個季度，無論對發展商、地產代理、律師樓、銀行以至裝修公司都會帶來一定的壓力。

總括而言，現時香港經濟正面對一定的下行壓力，而樓市亦已較兩、三年前顯著降溫，以成交量而言，更已跌至前所未有的「低溫」，現時市場所需要是一個能刺激經濟的擴張性政策，如果繼續維持樓市辣招的目標，只是希望將整體樓價壓低，未必過於「目標如斗」，最終亦賠上了整體香港的經濟，恐怕這樣斗只會令市場走錯路，未來經濟亦只會更加困難重重。

結論及建議：

1. 放寬按揭有助置業安居

目前不少年輕家庭正面積首期不足的問題，為協助更多年輕家庭置業安居，政府應考慮稍為放寬限制，建議將四百萬元以下的物業的按揭成數，由六成放寬至七成，放寬至七成按揭後，一般約三百萬元の上車盤，首期金額將不用一百萬元，大大減低市民買樓首期，讓更多人得以輕鬆上車。

2. 豁免本地買家繳交雙倍印花稅，有助激活換樓市場

於 2013 年 2 月 23 日實施的雙倍印花稅(DSD)，當中只有本身沒有持有任何物業，或將於六個月內換樓的本地居民，可以向政府申請豁免繳付雙倍印花稅，因應現時不少換樓客均有意購買樓花期長達兩至三年的新樓，由於現時這類換樓客均不獲豁免，令換樓活動因而減少。

建議政府讓所有香港永久居民，均可豁免繳交雙倍印花稅，讓本地居屋在換樓時的置業成本得以減低，藉以激活現時相對淡靜的換樓市場，亦可以大大刺激現時整體樓市的成交量。

3. 將額外印花稅徵收期減至兩年，讓資金回流本地樓市

政府早於 2010 年 11 月開始徵收額外印花稅(SSD)，用以打擊當時仍然相當熾熱的炒風，原先徵收期為 2 年，凡於 24 個月內轉售的業主，均需繳付不同稅率的額外印花稅，及後於 2012 年 10 月 27 日將徵收期延長至 3 年。

隨著整體未來新供應增加，樓價已顯著回落，在樓市踏入熊市周期，投資者入市已顯著銳減，炒風早已不再出現，建議政府重新將額外印花的徵收期縮短至 2 年，相信此舉亦不會令炒風重燃。

再者自額外印花稅徵收期延長至 3 年，為物業轉售設下限制，令不少長線投資者將資金流向其他市場，部分轉為購入海外物業作長線投資，預期政府將額外印花稅徵收期稍為縮短，可吸引部分資金流回市場，亦可令香港樓市再度活躍起來。

「群策學社」 副主席陳光明

2016 年 10 月 17 日

「群策學社」簡介

「群策學社」由 90 名無政黨背景、曾任或現任中央政策組非全職顧問、熱愛祖國和關心中港事務的香港人組成。「群策學社」希望就各成員不同的背景及專業知識，透過一個民間平台，去研究、討論及提出有利祖國和香港現今及長遠發展的方案，為祖國及香港的未來作出貢獻。

網址：www.hkstrategy.com

如有任何傳媒查詢，歡迎聯絡：

林慧珊

電話：(852) 2978-3055

傳真：(852) 2978-3708

電郵：camillelam@hshd.com.hk