

## 港府全面遏制楼价推出组合拳

旅港学者 张楠迪扬

为遏制日益严重的房产泡沫,港府最近连出辣招,开始全面调控楼市。称其“全面”,是因为这一系列措施是套组合拳,分为短、中、长期积极措施以及即时奏效的遏制措施

香港人均居住面积13平方米,户均居住面积42平方米,常常一家五口挤在不到50平方米的房屋里。在世界发达国家、地区中,香港的平均居住条件已经逼近保持身心舒畅、健康的最低限度。这种情况出现在一个人均收入超过一万美元的地方,最主要的原因就是房子贵,贵到骇人。

2012年,香港楼市升幅高居全球榜首,楼价世界第五。金融海啸以来,香港房价上升了120%。如今,200万港元只能在新界或边远地区买一套面积30至40平方米、楼龄在30至40年的陈旧物业。对于新建楼宇,港岛繁华地带一套建筑面积40平方米的单元房可以卖到近800万港币。这种价格对于有心置业的工薪阶层,近乎天方夜谭。一方面,私人楼宇价格飙升;另一方面,公共房屋供给不足,香港社会因此民怨沸腾。

为遏制日益严重的房产泡沫,港府最近连出辣招,开始全面打击楼市。为何说“全面”,因为这一系列措施是套组合拳,分为短、中、长期积极措施以及即时奏效的遏制措施。积极措施指增加供应,包括中长期内增加土地供应、中短期内增加公共房屋供应;遏制措施包括抑制炒楼,大幅增加楼宇炒卖交易成本。港府希望通过这两种不同取向的政策措施,对抗楼市泡沫。

香港用地紧缺是导致地价居高不下的主要原因。新一届港府制定了短、中、长期措施增加土地和房屋供应,这主要体现在施政报告中。今年1月,特首梁振英发表第一份施政报告,其中明确提出了增加土地及公共房屋供应的具体措施。短中期来讲,港府会通过改变土地用途、适度提高发展密度等增加住宅土地供应。

香港有完整的城市规划系统,记载了土地发展和规划用途的《分区规划大纲》覆盖全港绝大部分土地,任何发展都要符合《分区规划大纲》的要求,即便政府主导改变发展用途,都要根据法例规定程序对《分区规划大纲》进行修改才可执行。因此,此次港府需要通过规定程序改变既有土地用途,才可释放更多土地发展住宅。这包括将36幅“政府、机构或社区”及其他政府用地,13幅没有植被、荒废或已平整的“绿化地带”以及16幅工业用地改作住宅发展。在规划许可的情况下,港府会适度提高发展密度,并进一步检讨政府现行工作机制,提高工作效率,以期综合提高住宅用途的土地供应量及供应效率。

在长远土地供应策略上,港府提出若干新发展区的发展愿景。这些新发展区多位于土地面积、发展前景广阔的新界地区,以舒缓港岛、九龙地区过重的功能负担。

此外,港府还提出在外港以外适度填海。在某种程度上,香港的城市发展就是一部填海史。早年的政府主要通过向维港两岸填海获得发展用地。维港阔度收窄,填海对自然生态的负面影响引起环保组织及市民的持续抗议,终于迫使港府宣布停止填平维港。此次港府提出在维港以外边远区域填海便是回应这一历史问题。

以上措施主要都是希望通过增加供应降温楼市。除此之外,港府近日还出台了即时奏效的遏制措施,包括最近引发激烈讨论的“双倍印花税”政策。2012年10月起,港府开始推出抑制楼市政策,包括提高额外印花税税阶,并将适用期延长至三年,抑制楼市短炒,买入后首半年内出售单位的征收率增至20%;在半年至一年内为15%;一年至三年一概征收10%。同时外地人士、所有本地和外地注册的公司购买本地住宅,除缴付一般印花税,亦需缴付15%的买家印花税。

新政策下,三种人的住宅交易成本提高。一是楼市短炒者,购入物业三年内炒卖越频繁,需要缴

纳的税款越多。二是外地购楼人士。为抑制外地买家涌入香港楼市,推高价格,港府通过征收 15% 高额买家印花税的方式应对。以前来港置业不需要缴付买家印花税,现需缴付价值为房价 15% 的税款。鉴于外地买家多锁定价值 1000 万港元以上的香港豪宅市场。也就是说,原价 1000 万港元的物业,现需多缴付 150 万港元的买家印花税,这确实大幅提高了置业成本。三是本地或外地公司。公司购买住宅同样需要缴付买家印花税,并不受地域限制。这是为了抑制以公司名义炒卖住宅。

这三重政策看起来很有力,应该会对楼市有明显的抑制效果。但政策推行四个多月以来,港府发现这几招效果并不明显,楼价呈继续上涨趋势。因此,港府决定将政策杠杆延伸至香港本地购楼人士。2 月 22 日,财政司司长曾俊华推出“辣招”,上调买卖印花税税率。200 万港元以下的低价物业印花税由目前的 100 港元增至交易金额的 1.5%,200 万元以上物业印花税,其他交易的税率全面提高一倍,最高由 4.25% 增至 8.5%。新税适用于所有人及公司。政策之下,楼宇买卖印花税全面提高。之前交易 200 万港元的住宅只需要缴付 100 港元印花税,现在则需缴付 3 万港元。从绝对金额上讲,提高额度十分显著。虽然成本提高,此举能否有效抑制楼宇炒卖,还要看炒卖者是否真正认为成本提高幅度会抵消未来盈利。如果炒卖者仍旧看好未来楼市升幅空间,则辣招不辣,顶多“麻”一下。

检验辣招效果,还需时日。但令人欣慰的是,此次辣招出台体现了港府审慎、周全的思考方式。无论如何,“双倍印花税”让人听起来倒吸一口凉气。人们首先的反应是,没房想买房、有房想换房提高生活质量的人呢?如果也受“双倍印花税”制约,就等于打错了板子。与辣招伴随的是港府的另一招保障政策:“首次置业人士和其他只持有有一个单位的换楼人士,均可享受旧税率。”如此看来,不论此轮遏制政策能否奏效,至少工薪自住置业的利益得到保障。港府这种“心中有基层”的政策制定思维值得肯定。

### 港府推出的遏制楼价新政

即时遏制措施	增加公共房屋供应,通过改变土地用途、适度提高发展密度等增加住宅土地供应。这包括将 36 幅“政府、机构或社区”及其他政府用地,13 幅没有植被、荒废或已平整的“绿化地带以及 16 幅工业用地改作住宅发展。
中短期措施	抑制炒楼,大幅增加楼宇炒卖交易成本,如“双倍印花税”政策、上调买卖印花税税率。
中长期措施	增加土地供应。
长期措施	提出若干新发展区的发展愿景、在外港以外适度填海。