

致：西貢區議會
主席及全體委員

二零一八年九月四日
西貢區議會全體會議上提出的動議

要求研究針對非本港永久居民購買住宅的限購令，限制外來需求，並杜絕公司透過股權轉讓方式買賣住宅單位避稅，以壓抑樓價升勢

背景：

全球國際大城市中，香港連續八年成為全球樓價最難以負擔的城市，而港府於過去多年為壓抑樓價，實施了多項被稱為「辣招」的多項新印花稅，聲稱管理需求，但成效不彰，當中包括涉及非香港永久居民買樓，或以公司名義購買住宅而收取的買家印花稅(Buyer Stamp Duty)。由於樓價和匯率的預期升幅可觀，使不少非本地買家愈來愈不介意繳交新增的稅項，失去打擊非本地買家炒貴香港樓價的原意。

單是 2017 財政年度頭 11 個月份，全港住宅物業買賣協議共 65,270 份，其中 3,739 份涉及非持有香港身分證個人及公司買家，佔總數 5.7%，而成交金額則達 522.4 億元。兩者數字都比 2013 至 14 年度至 2016 至 17 年度，每一整個財政年度都高。由此可見，「辣招」已漸漸失效，需加強境外買家的需求管理。政府可效法英國倫敦、澳洲等地，實施限購令。其中澳紐的限購令主要將一手市場和二手市場區分，基本上非常住居民仍可置業或投資住宅房產，但只限於一手市場。政策可確保二手市場免受非常住居民買家炒高，同時不限制非常住居民的置業和投資行為。除了限制買二手樓外，一手樓宇亦設有 50% 境外持有的比率上限，以確保本地人仍可買到一手樓宇。

市場上有不少持有住宅物業的公司，以轉讓公司股權形式買賣住宅單位，當局亦應杜絕公司透過股權轉讓方式買賣住宅單位避稅的問題。

我們認為政府必須採取進一步的限購令，甚至參考澳洲的政策，透過行政措施限制非本地人購買部分房屋，以紓緩樓價上升的動力。

動議措辭：「要求研究針對非本港永久居民購買住宅的限購令，限制外來需求，並杜絕公司透過股權轉讓方式買賣住宅單位避稅，以壓抑樓價升勢。」



動議人： 呂文光



和議人： 范國威



梁里



鍾錦麟



黎銘澤



林少忠

二零一八年八月二十日