

淺談一手樓空置稅

「一手樓空置稅」會否重推?財政司司長在上月一個電台節目中被問到此問題，司長當時表示不排除有關可能性。行政長官在另一個報章訪問時表明此稅項建議並非本屆政府優先考慮的事項。政府在2018年6月推出此建議是為促使一手私人住宅單位盡早推出市場。當時的安排是向持有已獲發佔用許可證（「入伙紙」）12個月或以上的空置一手私人住宅單位的業主徵收額外差餉（「一手樓空置稅」），其數額為單位的兩倍的應課差餉租值（約為單位2年租金）。政府在2020年撤回此建議，當中考慮因素包括發展商多以「樓花方式」發售住宅樓宇，並顧及洋房等高檔房屋的銷售時間較長。

未出售單位比例並非高企

回顧空置單位數目及空置率有助了解住宅市場利用實況。根據房屋局數據，截至2022年6月，香港

約有14400個已落成但未售出的私人住宅（包括發展商出租或自用單位）。參考過去十年的數據，新建住宅單位在落成一年內而未售出的私人住宅空置率介乎13.7%至28.1%。在落成2年後，比率大幅減至約6.4%至11%。這反映未出售單位比例並非高企。

住宅市況亦有轉勢迹象。2018年處於樓市上升期，差餉物業估價署資料顯示，2016年6月至2018年6月期間，私人住宅單位售價指數（所有類別）上升了約40%，而近一年指數下跌約4%。

近日有政府及私人土地流標個案，亦有成功標售的政府土地價格低於報道的市場預測；加上步入加息周期，樓價有下調壓力。發展商對後市看法變得審慎，亦有發展商傾向在樓花期促銷房屋，以求減低發展風險。

撰文者：香港測量師學會
土地政策小組主席
劉振江測量師

香港測量師學會

