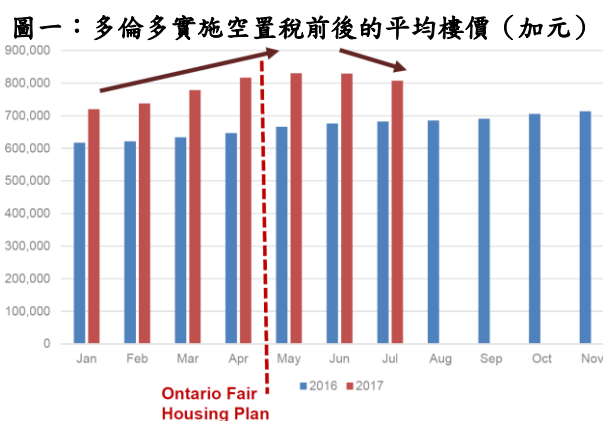


《經濟日報》全版專欄〈一名經人〉

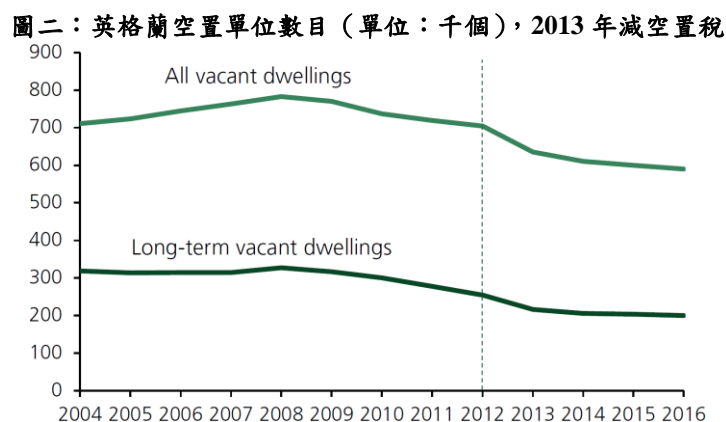
外國早有空置稅 成效顯著應考慮

財政司司長早前指會考慮對空置住宅徵稅，不少人質疑其可執行性和成效。於此，最好還是參考一下外國經驗；外國行得通，香港無理由不行。今次看看（見參考）。

圖一為多倫多的經驗。當地樓價近年被外來買家掃高，於是當局在去年4月出招，對非居民買入的空置單位收15%稅。觀圖所見，徵稅後樓價即時見頂回落。而全國計，去年7月加拿大樓價在半年內急升了2.8%，但今年1月對上半年已放緩至僅升0.5%。



圖二為英國經驗。英格蘭一路有收稅，但2013年起卻為未裝修好的空置單位提供0至100%豁免。結果多了避稅個案，而空置單位的跌速亦較2008至2013年慢得多，2013至2016年長期空置單位更沒再跌。這是減空置稅的反面教材，效果彰彰明甚。

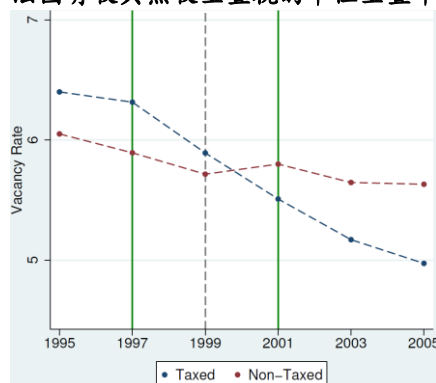


圖三：法國有收（藍）與無收（橙）空置稅的地區



最後是法國。圖三顯示法國有些地區收空置稅，有些則不收，簡直是做實驗般分了「實驗組」和「控制組」。驟眼所見，有收與無收兩類地區面積總和相若。圖四所見，法國在1999年引入空置稅，可見無收稅的地區空置率不怎跌，但有收稅的卻顯著回。

圖四：法國有收與無收空置稅的單位空置率（%）



今文所引的分析皆是近兩年所發報的。其實在荷蘭、美國和法國一早就有空置稅，但英國、加拿大則近年才引入。海嘯後的量寬期製造了大量資金，亦製造了大量空置。海外經驗已見成效，港府宜認真考慮這只罰炒家而不損自住或放租客的新猶。

參考：

1. “A Vacant Home Tax in Toronto?” Exploring Public Policy Benefits & Costs, August 22, 2017.
2. Wendy Wilson, Hannah Cromarty and Vyara Apostolova (2017), “Empty Housing (England),” House of Commons Library Briefing Paper Number 3012, 9 June.
3. Mariona Segú and Benjamin Vignolles (2016), “Taxing Vacant Apartments: Can fiscal policy reduce vacancy?” INFER Working Paper 2016.02.

羅家聰
環球金融市場部