

iMoney 全版專欄 〈一名經人〉

空置稅與王道

吹風已久的空置稅終拍板了。不過由於只限一手，加上罰得不重，故無甚作用。

首先，全球絕大多數推空置稅的國家，最重要的目的（之一）皆是遏抑海外買家。自量寬後，無受金融海嘯或歐債危機影響之地亦被迫狂印銀紙而出現錢多無掙使之象；即使香港，近年報章雜誌亦充斥着海外樓盤廣告。將心比己，你買海外物業會自住嗎？還不是用來投資放租或間中去渡假歇腳？但人人這樣做便擾亂了當地樓市供求秩序。

香港一樣。近幾年其實一直都有外人買下甚至大手掃入單位，好的間中有人入住，甚或全年吉的（本人住處亦親歷此象之普遍）。這類空置以往只於中高檔住宅區見到，但近年已蔓延至各類單位，當中固然以新樓、半新樓最為嚴重——若閣下到海外買樓，恐怕亦不揀舊的。這類間中歇腳等樓價自動升值的其實為數不少，空置稅竟然放生。

第二，空置稅最無用是其稅率。一年才罰相當於樓價幾個巴仙，半年升幅也不及，有啥用呢？不如別推好了。早已多次指出，若稅額抵消不到樓價升幅將注定徒勞無功。所以一個有意義的空置稅率應以過去一年樓價升幅為基礎。還有，只收一手有大漏洞：發展商只要先將一手單位左手交右手（如先賣予子公司），便可無限空置而不交稅了。

近年常言增加供應才是王道。此說未必有錯，但非對症下藥。本港人口增長趨跌，真正住的需求就算增加亦應放緩。縱使放眼全球，人口增長都在跌，但樓價處處皆升，且是近十年才急升，可見出問題的是不供應環節而是需求，是狂印銀紙後的投資需求。若說增加供應才是王道，一旦週期逆轉又再量寬，單位數目豈非要追住印銀紙速度？

由此可見，論什麼是王道之前，先要知道問題是在供還是求的一方。若需求失常，王道的做法是遏抑需求。之前無數辣招失敗，不等於增加供應就是王道。

羅家聰

環球金融市場部