

香港政府「減辣」🌶️🌶️

什麼是樓市辣椒?

「樓古辣椒」指房地產市場出現劇烈波動的特殊情況

是政府政策調控或買家預期導致價格變動

例如增加印花稅

2011-2018年

當時香港政府大幅收緊樓市調控政策全包括提高按揭成數、增加印花稅、提高房貸利率、收緊貸款條件等導致香港房價出現劇烈調整
(簡單來說就是買樓，要用更加多錢，樓價更加貴有人願意買樓，交易量越來越少📉📉📉)

受樓價及疫情影響2019年香港樓市交易量大跌
2021年稍微放寬辣椒 交易量迎來大幅增長

取消或減少樓市「辣椒」對房地產市場和經濟的影響

- 放寬調控措施後,房價可能出現反彈尤其是在剛性住房需求強烈的情況下。這可能導致房價上升,加大普通市民的置業擔。
- 成交量可能會有所回升,但會否持續,取決於買家的信心和投資者的炒作行為。
- 租金水平也可能隨之上升,加重租戶的生活負擔。

取消或減少樓市「辣椒」對賣家買家的好處

買家

擴大購房機會

- 放寬對外地買家的限制,有利於更多剛性住房需求者進場購房

降低購房成本

- 取消「雙印花稅」等額外稅費,可以大幅減輕買家的購房稅務負擔。
- 提高按揭成數,意味著買家需要準備的首付款會相對較低。

賣家

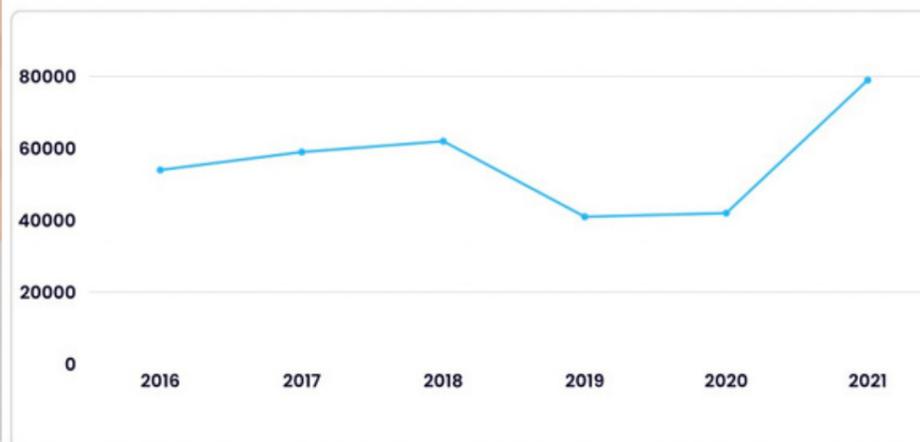
獲得更好的售價

- 需求回升可能導致部分熱點區域房價上升。
- 賣家有機會獲得較高的售價,賺取更多房產增值收益。

獲得更好的售價

- 需求回升可能導致部分熱點區域房價上升。
- 賣家有機會獲得較高的售價賺取更多房產增值收益

香港樓市交易量



其他國家例子

新加坡:

- 2018年,新加坡政府宣布降低首次購屋者的買家印花稅率從原先的4%降至1%。
- 2019年,新加坡私人住宅成交量達到23,999宗,較2018年增加13.6%。
- 2020年,受到疫情影響,成交量略有下降至20,909宗。
- 2021年,在政策刺激下,成交量大幅反彈至29,277宗,創下5年新高。
- 2022年前3季,成交量維持在高位,達到21,104宗。

馬來西亞:

- 2020年,馬來西亞政府宣布推出6個月的印花稅減免計劃
- 2020年全年,馬來西亞房地產交易量達到295,968宗,較2019年增加19.7%
- 2021年,在政策刺激下,交易量進一步增長至352,481宗,創5年新高。
- 2022年前3季,交易量維持在高位,達到243,111宗。

馬來西亞樓價趨勢圖



根據其他國家資料可至如果香港取消或減少辣椒可以刺激樓市交易量，重振疫情後的經濟