



地 產 代 理 監 管 局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

各位持牌人：

有关：政府因应楼市过热而推出的最新措施

地产代理监管局（监管局）特致函提醒持牌人，政府已在 2013 年 2 月 22 日宣布推出一系列应对楼市过热的措施。该系列措施包括：

A. 印花税

政府将修订《印花税条例》，调高「从价印花税」的税率。200 万元或以下的交易的「从价印花税」税率，将由 100 元增至交易额的 1.5%；其他交易的税率则全面增加一倍，最高税率由交易额的 4.25% 调整为交易额的 8.5%。除指定豁免外，新税率适用于所有个人或公司购买住宅或非住宅物业的交易。

新税率的其他豁免范围，大致与「额外印花税」和「买家印花税」相若。但香港永久性居民购买住宅物业，在签署买卖协议时并没有拥有其他香港住宅物业，可获豁免缴付新增的税率，只须按现时的税率缴付印花税。

此外，非住宅物业包括商铺、写字楼、工厦、车位等的交易，在签订「买卖协议」后，便须缴付印花税，而非待签订「转易契约」时才缴纳。

B. 按揭

香港金融管理局宣布，银行为按揭贷款申请人进行还款能力压力测试时，亦会由现时假设两个百分点的上升幅度增至三个百分点。这项措施适用于所有物业按揭贷款，包括住宅及工商物业贷款。



地 產 代 理 監 管 局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

所有工商物业的按揭贷款，不论是否自用，贷款的最高按揭成数，一律按目前适用的上限下调一成。

车位按揭的最高按揭成数，则将一律定为四成，贷款年期上限亦统一为 15 年。其他适用于工商物业按揭贷款的按揭成数上限及供款与入息比率要求，亦同时适用于车位按揭贷款。

香港按揭证券有限公司亦宣布对按揭保险计划（按保计划）的合资格准则作出修订，只有 400 万元或以下的住宅物业才可叙造最高九成按揭贷款。住宅物业价格在 400 万元以上至 450 万元以下将可透过按保计划叙造最高 360 万元，即八成至九成按揭贷款。住宅物业价格在 450 万元或以上则只可叙造最高八成按揭贷款。按保计划的住宅物业价格上限仍维持于 600 万元。

以上所有新措施已在 2013 年 2 月 23 日生效。监管局提醒持牌人，应充分掌握新措施的内容，以便能尽责地向客户提供意见，及避免作出失实陈述。

监管局会密切留意修订《印花税条例》的进展。有关新措施的更多详情，持牌人可参阅税务局(www.ird.gov.hk)、香港金融管理局(www.hkma.gov.hk)及香港按揭证券有限公司网页(www.hkmc.com.hk)。

地产代理监管局
2013 年 2 月 25 日