

额外买方印花税料难抑制购房势头

财经
特稿


程天富

从2018年2月20日开始，政府调高购买房地产的买方印花税（Buyer's Stamp Duty），即价值100万元以上的住宅，首100万元后的余额部分所征收的印花税从3%调高至4%。

虽然新政策会对房地产市场带来一定的震动，然而大多数业界人士认为，额外的买方印花税不太可能抑制目前的购买势头，并预计私宅市场的复苏仍将持续。不过，他们预测大宗交易，如集体出售（en bloc）和政府售地计划，可能受到新政的负面影响。

与大众市场相比，中高端住宅房地产更有可能受到波及。

一般组屋购买者不受增税影响

将100万元价值作为增税的分界点，这有可能是出于政策实施的便利性。一般情况下，组屋购买者不会受到增税的影响，当然也存在例外，如碧山、杜生和达士岭等组屋有价值超过100万元的转售组屋。

根据2017年的3501个执行共管公寓（EC）的成交记录，成交平均价值为81万9795元，仅有位于90%高端交易群体的执行共

管公寓的成交价格超过100万元。

也就是说，大多数的执行共管公寓不会受到买方印花税上涨的影响。

与之形成鲜明对比的是包括共管公寓和住宅公寓在内的非有地私人住宅。自2015年起，这类房地产的平均售价已普遍高于100万元，这些非有地私宅的买家必将面对新增买方印花税的影响。

类似财富税特性

2013年，政府也曾推出额外买方印花税（ABSD）政策，当时主要是针对外国买家和本地的永久居民买家，以及购买两套以上住宅房地产的本地公民买家。有别于当年的政策，新增买方印花税将无差别地实施于所有的住宅房地产买家。有鉴于税率的渐进性，对于价值超过100万元的高端房地产额外征收1%的买方印花税，在一定意义上，有类似财富税的特性。

1%的边际买方印花税上涨，无疑会增加住宅房地产交易中买家的交易成本。以价值100万元作为基准，价值每增加20万元，买方印花税就相应增加2000元，当价值达到500万元时，由此产生的买方印花税增量可能高达4万元。

作为购房价格的一部分，对于价值分别为120万元和500万元的房地产而言，边际买方印花税所占比重由6.54%增加到27.67%。从绝对意义上来说，1%的边际税上涨所产生的买方印

花税的增加部分，对于房价较高的买家会构成更为明显的负担。

不过，1%的边际税上涨所引发的增量效应随成交价格的上升而下降。换句话说，房价越接近100万元的买家，越是强烈地感受到额外税负增加所带来的交易成本压力。

根据2017年的1万5059个非有地私宅（共管公寓和住宅公寓）的成交记录，平均成交价格为147万4992元。由此推算，如果对超过100万元的部分额外征收1%的买方印花税的话，政府每年将会增加约7150万元的财税收益。

买方印花税率上涨 影响房价

尽管市场普遍认为买方印花税不是一种新的降温措施，但大多数分析家认为买方印花税不会对市场带来太大的“摩擦”。对于发展商而言，无论是通过集体出售市场或政府售地计划购得土地，住宅房地产的开发用地成本势必会增加。

如果发展商有意将增加的购地成本转嫁给购房者，那么可以预见未来新推出的房地产价格就会上升。通货膨胀效应只会发生在假设需求不具有弹性的情况下

下，也就是说购房者对住房市场价格变化较不敏感。

然而，在供过于求的市场中，发展商很难做到让购房者来为买方印花税的增加部分买单。在这种情况下，发展商可能会通过削减对集体出售和政府售地的标价的方式，来抵消买方印花税新政引发的成本增加。

同样，在转售市场中，如果买家在讨价还价能力方面占上风（需求具有弹性），那么对价格敏感的买家就不太愿意完全承担买方印花税增加的部分。他们可以利用他们的议价能力来迫使潜在卖家部分或全部承担增加的交易成本。

例如，在一宗议价为120万元的房产交易中，根据买方印花税新政，买家需要额外承担2000元印花税，如果卖家愿意承担其中的50%，那么买家就可以节省约0.08%的交易成本；如果卖家愿意全部（100%）承担这部分印花税，那么买家节省的交易成本可能会高达0.17%。

卖家可以在不调整售价的情况下承担这部分印花税；也可以通过降低售价的方式来承担这部分增加的交易成本。如果卖家同意以低于估价的价位出售房屋，



房价同时存在涨跌的可能性，未来六至12个月的房地产交易价格可以用来测试买方印花税新政对于房价引发的冲击。（档案照片）

买家的额外印花税成本，房价可能会面对下跌的压力。

由此可见，房价同时存在涨跌的可能性，未来六至12个月的房地产交易价格可以用来测试买方印花税新政对于房价引发的冲击。任何有关买方印花税上涨对房地产市场影响的定论，目前可能尚言之过早。

（作者是新加坡国立大学
房地产研究院主任）