

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)2125/09-10號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/BC/7/09/2

### 《2010年印花稅(修訂)條例草案》委員會 首次會議紀要

日期：2010年5月17日(星期一)  
時間：上午8時30分  
地點：立法會大樓會議室B

出席委員：陳鑑林議員, SBS, JP (主席)  
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP  
涂謹申議員  
劉健儀議員, GBS, JP  
余若薇議員, SC, JP  
李永達議員  
黃定光議員, BBS, JP  
黃國健議員, BBS  
謝偉俊議員

缺席委員：石禮謙議員, SBS, JP  
詹培忠議員

出席公職人員：運輸及房屋局

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)  
馮建業先生

高級政務主任(私營房屋)  
楊麗珊女士

財經事務及庫務局

財經事務及庫務局首席助理秘書長(庫務)(收入)  
關如璧女士

## 稅務局

第三科助理局長  
李何詠雯女士

高級評稅主任  
黃翠玲女士

## 律政司

高級助理法律草擬專員  
陳元新先生

**列席秘書** : 總議會秘書(1)1  
余麗琼小姐

**列席職員** : 助理法律顧問4  
林秉文先生

高級議會秘書(1)2  
鄧曾藹琪女士

---

## 經辦人／部門

### **I. 選舉主席**

出席會議的委員中在立法會排名最先的何鍾泰議員主持法案委員會主席的選舉。何鍾泰議員邀請委員提名法案委員會主席的人選。

2. 黃定光議員提名陳鑑林議員擔任主席，並獲黃國健議員附議。陳鑑林議員接受提名。

3. 由於並無其他提名，陳鑑林議員當選法案委員會的主席。

### **II. 與政府當局舉行會議**

(立法會CB(1)1901/09-10(01)號文件——《2010年印花稅(修訂)條例草案》的背景資料簡介

立法會CB(1)1901/09-10(02)號文件 —— 條例草案標明修訂事項的文本(限供議員參閱))

條例草案的背景資料

(立法會CB(3)624/09-10號文件 —— 條例草案文本

檔號：HD (CR)42/213 —— 立法會參考資料摘要

立法會LS60/09-10號文件 —— 法律事務部報告)

4. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

5. 法案委員會要求政府當局 ——

(a) 告知基於甚麼理據針對價值超逾20,000,000元物業的買賣，提高就此類物業交易所須繳付的印花稅稅率，由3.75%增至4.25%；

(b) 就不同價格水平的物業提供過去12至18個月的詳細交易資料，並告知在決定提高印花稅稅率之前曾否進行有系統的分析，以確定某些價格水平的物業存在投機買賣的情況；

(c) 提交文件，解釋在規管物業交易(包括投機買賣、確認人轉讓及印花稅等)方面，不同部門分別擔當何種角色；

(d) 提供和確認人轉讓有關的統計資料，包括過去5年的物業交易數目、所發出的繳付利得稅通知書數目、所收得的稅款款額等。同時告知稅務局如何能夠向不屬本地公民的確認人討回應繳的利得稅，並告知會否考慮就確認人轉讓作出限制，藉以遏抑物業投機活動；

(e) 考慮把不再容許就住宅物業買賣協議延期繳付可予徵收的印花稅的建議，延展

至適用於價值超逾 10,000,000 元的物業，並考慮就某一期限(例如2年)後出售的物業，退回若干百分比的印花稅；及

- (f) 告知會否考慮就物業買賣徵收資本增值稅。

(會後補註：經發出立法會CB(1)1934/09-10號文件，向委員作出諮詢後，主席決定於2010年5月26日(星期三)上午8時30分舉行下次會議。)

### **III. 其他事項**

6. 議事完畢，會議於上午9時30分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2010年6月3日

《 2010年印花稅(修訂)條例草案 》委員會  
首次會議過程

日期：2010年5月17日(星期一)

時間：上午8時30分

地點：立法會大樓會議室B

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第I項 —— 選舉主席			
000039 - 000310	何鍾泰議員 黃定光議員 黃國健議員 陳鑑林議員	陳鑑林議員當選法案委員會的主席	
議程第II項 —— 與政府當局舉行會議			
000311 - 000913	主席 政府當局 黃定光議員	<p>政府當局就條例草案作出解釋。</p> <p>黃定光議員詢問 ——</p> <p>(a) 當局基於甚麼理據，提高就價值超逾20,000,000元物業的交易所須繳付的印花稅稅率至4.25%，而非民主建港協進聯盟所建議的4.5%；及</p> <p>(b) 當局有否考慮就物業買賣徵收資本增值稅。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 提高印花稅稅率的目的是增加物業投機的交易成本，從而減低樓市泡沫風險；</p> <p>(b) 當局認為把稅率由3.75%調高至4.25%，是恰當的增幅，而該項措施已根據《2010年公共收入保障令》，自2010年4月1日開始實施；</p>	政府當局須告知會否考慮就物業買賣徵收資本增值稅

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 當局會密切監察物業市場的最新發展，如情況證實有此需要，會考慮進一步提高印花稅的稅率；及</p> <p>(d) 建議引進資本增值稅會根本地改變香港的稅制，必須作出非常審慎的考慮。</p>	
000914 - 001612	涂謹申議員 主席 政府當局	<p>涂謹申議員提出以下查詢／要求 ——</p> <p>(a) 曾否進行任何統計或分析，證明有需要提高就價值超逾20,000,000元物業的交易所須繳付的印花稅稅率，由3.75%增至4.25%；及</p> <p>(b) 就不同價格水平的物業提供過去12至18個月的詳細交易資料。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 投機活動涉及所有價格水平的物業。不過，投資者一般而言對投資市場上較高價格物業的興趣較濃；</p> <p>(b) 把價值超逾20,000,000元物業的交易設定為提高印花稅稅率的界限，是為了在增加物業投機的交易成本，以及保障真正置業人士的權益之間取得平衡；</p> <p>(c) 當局亦曾參考香港金融管理局(下稱"金管局")在2009年10月向銀行發出，關於把貸款與估值比率由70%下調至60%的指引。該項指引亦適用於價值20,000,000元或以上的住宅物業；</p> <p>(d) 與條例草案有關的兩項建議，只是遏抑投機活動的一系列措施的一部分；及</p>	<p>政府當局須 ——</p> <p>(a) 告知基於甚麼理據針對價值超逾20,000,000元物業的買賣，提高就此類物業交易所須繳付的印花稅稅率，由3.75%增至4.25%；及</p> <p>(b) 就不同價格水平的物業提供過去12至18個月的詳細交易資料。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(e) 如發現較低價格物業的投機活動更加猖獗，當局會考慮把該兩項措施延展至適用於價值在20,000,000元以下物業的交易。	
001613 - 002159	何鍾泰議員 政府當局	<p>何鍾泰議員提出下述意見及查詢 ——</p> <p>(a) 基於甚麼理據把價值超逾20,000,000元的物業設定為調高印花稅的界限；</p> <p>(b) 應以較高價格物業，例如價值超逾30,000,000元的物業作為界限，以免影響真正的中產階級置業者；及</p> <p>(c) 比起調高印花稅的建議，提供充足土地作住宅發展用途是遏抑物業投機活動的更有效措施。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 有關界限是參考金管局在2009年10月向銀行發出，關於把貸款與估值比率由70%下調至60%的指引訂定，而該項指引亦適用於價值20,000,000元或以上的住宅物業；</p> <p>(b) 價值超逾20,000,000元物業的交易在本港物業交易總數中僅佔1.5%。如把有關界限提高至價值30,000,000元或以上的物業，將進一步限制了擬議措施的涵蓋範圍，因而未必能有效遏抑物業投機活動；</p> <p>(c) 除了條例草案所載兩項建議之外，財政司司長在2010-2011年度財政預算案演詞中亦宣布採取多項措施，解決土地和物業供應的基本問題；及</p> <p>(d) 在適當情況下，當局會採取更多措施遏抑物業投機活動。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
002200 - 002749	李永達議員 政府當局	<p>李永達議員認為比起調高印花稅，禁止進行確認人轉讓是遏抑物業投機活動的更有效方法。和提高印花稅不同，上述禁制不會對真正置業人士構成任何影響。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 政府過往曾採取不同措施遏止投機買賣活動，包括禁止進行確認人轉讓、規限未建成住宅單位的銷售對象，以及規定發展商須在某一期限之內推售所有單位。政府會繼續密切監察市場的發展情況。如有需要，當局會考慮重新推行適當的措施，以確保物業市場的健康平穩發展；及</p> <p>(b) 調高印花稅及不再容許延期繳付印花稅的建議可增加物業交易成本、令炒賣物業人士的流動現金減少，並促使他們更加審慎行事。</p>	
002750 - 003632	劉健儀議員 政府當局	<p>劉健儀議員提出下述意見及查詢 ——</p> <p>(a) 建議以價值20,000,000元或以上的物業作為界限是恰當的做法，因為大部分中產家庭均無力購買價格超逾該水平的物業；</p> <p>(b) 是否備有和確認人轉讓有關的統計資料；</p> <p>(c) 應考慮就確認人轉讓徵稅，藉以減少物業投機買賣；及</p> <p>(d) 應加強進行宣傳，提醒市民進行確認人轉讓須繳付利得稅，從而打擊進行物業投機活動的意欲。</p>	<p>政府當局須提供和確認人轉讓有關的統計資料，包括過去5年的物業交易數目、所發出的繳付利得稅通知書數目、所收得的稅款款額等。同時告知稅務局如何能夠向不屬本地公民的確認人討回應繳的利得稅，並告知會否考慮就確認人轉讓作出限制，藉以遏抑物業投機活動。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 稅務局會就其認為涉及物業投機買賣的個案，發出繳付利得稅通知書；</p> <p>(b) 稅務局並沒有特別就透過確認人轉讓方式炒賣物業的活動蒐集資料；及</p> <p>(c) 透過稅務局的電腦程式，當局於2008-2009年度發現了13 000多宗懷疑炒賣物業但現時並未開立利得稅檔案的個案，當中有4 000多宗個案經人手初步覆檢後需要再作跟進。</p>	
003633 - 004121	李永達議員 政府當局	<p>李永達議員要求 ——</p> <p>(a) 當局提交文件，解釋在規管物業交易(包括投機買賣、確認人轉讓及印花稅等)方面，不同部門分別擔當何種角色；及</p> <p>(b) 當局加緊努力就確認人轉讓，以及向涉及頻繁物業買賣的炒賣物業人士追收利得稅。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 炒賣物業人士一般被視為經營生意，須根據《稅務條例》(第112章)繳納利得稅；</p> <p>(b) 部分炒賣物業人士已開立稅務檔案，他們均須在其報稅表內申報收益；及</p> <p>(c) 稅務局會考慮交易次數、持有物業時間的長短、買賣背景、動機、財務安排和運作情況等，從而判斷有關人士／公司應否被視為從事物業買賣業務，以及須否就所賺取的利潤繳納稅款。</p>	政府當局須提交文件，解釋在規管物業交易(包括投機買賣、確認人轉讓及印花稅等)方面，不同部門分別擔當何種角色。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
004122 - 005248	涂謹申議員 政府當局	<p>涂謹申議員提出以下查詢 ——</p> <p>(a) 可否考慮把不再容許就住宅物業買賣協議延期繳付可予徵收的印花稅的建議，延展至適用於價值超逾10,000,000元的物業；</p> <p>(b) 可否考慮就某一期限(例如2年)後出售的物業，退回若干百分比的印花稅；及</p> <p>(c) 是否有證據證明價值超逾20,000,000元物業的投機買賣情況，較價值10,000,000元或以上物業的投機買賣情況猖獗。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 條例草案所載兩項建議在實行方面較為簡單直接；</p> <p>(b) 涂議員的建議可能涉及對香港現行的簡單稅制作出根本的改變；</p> <p>(c) 退回印花稅涉及複雜的行政安排。此外，在開始時先繳付較高印花稅，然後再申請退稅，亦會為物業買家帶來不便；</p> <p>(d) 把條例草案所載兩項建議應用於價值20,000,000元或以上的物業，是為了在遏抑投機活動及保障真正置業人士的權益之間取得平衡；及</p> <p>(e) 如投機活動趨於猖獗，政府不排除把該兩項稅務措施延展至適用於價格較低物業的可能性。</p>	<p>政府當局須考慮把不再容許就住宅物業買賣協議延期繳付可予徵收的印花稅的建議，延展至適用於價值超逾10,000,000元的物業，並考慮就某一期限(例如2年)後出售的物業，退回若干百分比的印花稅。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
005249 - 005601	劉健儀議員 政府當局	<p>劉健儀議員提出下述意見 ——</p> <p>(a) 不贊成把不再容許就住宅物業買賣協議延期繳付可予徵收的印花稅的建議，延展至適用於價值超逾10,000,000元的物業，因為此舉可能會影響真正的中產階級置業者；及</p> <p>(b) 需要制訂措施，向涉及確認人轉讓的外國投資者收取稅款。</p> <p>政府當局回應時表示，當局亦會向涉及確認人轉讓的外國投資者發出繳付利得稅通知書，並會作出安排，向有關的律師作出通知，以便收取稅款。</p>	政府當局須告知稅務局如何能夠向不屬本地公民的確認人討回應繳的利得稅，並告知會否考慮就確認人轉讓作出限制，藉以遏抑物業投機活動。
005602 - 005720	何鍾泰議員 政府當局	何鍾泰議員詢問在決定提高印花稅稅率之前曾否進行有系統的分析，以確定某些價格水平的物業存在投機買賣的情況。	政府當局須告知在決定提高印花稅稅率之前曾否進行有系統的分析，以確定某些價格水平的物業存在投機買賣的情況。
005721 - 005830	主席 黃定光議員	就下次會議的日期進行討論	

立法會秘書處  
議會事務部1  
2010年6月3日