

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1483/10-11號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/2/10/2

《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會 第四次會議紀要

日 期：2011年1月21日(星期五)
時 間：下午3時
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：涂謹申議員(主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
吳靄儀議員
陳鑑林議員, SBS, JP
劉健儀議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
余若薇議員, SC, JP
李永達議員
黃定光議員, BBS, JP
湯家驊議員, SC
詹培忠議員
陳茂波議員, MH, JP
謝偉俊議員
梁家傑議員, SC

缺席委員：何俊仁議員
王國興議員, MH
李國麟議員, SBS, JP
李慧琼議員, JP
陳淑莊議員

出席公職人員： **議程第II項**

運輸及房屋局

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
李麗儀女士

運輸及房屋局
首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)
馮建業先生

稅務局

稅務局副局長(技術事宜)
黃權輝先生

印花稅署高級總監
康偉權先生

律政司

高級助理法律草擬專員
高意潔女士

高級助理民事法律專員
陳錦賢先生

高級政府律師
張民耀先生

政府律師
吳文俊先生

列席秘書：
總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員：
助理法律顧問7
盧詠儀小姐

高級議會秘書(1)2
鄧曾藹琪女士

I. 通過會議紀要

(立法會 CB(1)1094/10-11——2010年12月17日
號文件 會議的紀要)

2010年12月17日會議的紀要獲確認通過。

II. 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1121/10-11(01)——陳偉業議員提出的
號文件 的關注事項)

立法會CB(1)1121/10-11(02)——香港產業交易法
號文件 律學會有限公司
提交的意見書

立法會CB(1)1121/10-11(03)——因應2011年1月4
號文件 日會議席上所作
討論而須採取的
跟進行動一覽表

立法會CB(1)1125/10-11(01)——政府當局對
號文件 CB(1)855/10-11
(02)及CB(1)964/
10-11(04)號文件
所載部分事項的
回應(第二部分))

相關文件

(立法會 CB(1)855/10-11(02)——因應2010年12月
號文件 17日會議席上所
作討論而須採取
的跟進行動一覽
表

立法會 CB(1)964/10-11(04)——因應2010年12月
號文件 21日會議席上所
作討論而須採取
的跟進行動一覽
表

立法會 CB(1)984/10-11(01)——政府當局對
號文件 CB(1)855/10-11
(02)及CB(1)964/
10-11(04)號文件
所載部分事項的
回應(第一部分))

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。
3. 法案委員會要求政府當局 ——
 - (a) 提供在2010年首9個月及2009年同期，於24個月內轉售物業的個案的實際數目。在有關交易中，涉及現有業主換樓的個案數目為何；
 - (b) 說明在以下的轉售個案中，如何運用"取得"及"處置"這兩個詞語 ——
 - (i) 售賣人(A先生)與B先生簽訂臨時買賣協議，但B先生其後取消協議。在協議取消後，A先生與C先生簽訂另一份臨時買賣協議；
 - (ii) A先生與B先生簽訂臨時買賣協議，但B先生其後提名C先生為購買人；及
 - (iii) A先生與B先生簽訂臨時買賣協議，但B先生其後提名其擁有的空殼公司為購買人；
 - (c) 說明政府當局達致只規定賣方須就繳付額外印花稅負上法律責任並不切實可行的結論前，在法律／行政方面考慮了哪些其他額外因素；
 - (d) 說明政府當局在決定何時無須再實施額外印花稅時，會考慮哪些因素；及
 - (e) 考慮可否因應建議就額外印花稅訂立的"日落條款"，設立一個須經立法會批准的延續該條款的機制。
4. 在主席的指示下，秘書處已在2011年1月24日致函運輸及房屋局局長，要求她就政府當局曾考慮的遏抑投機活動措施作正式回應。

經辦人／部門

III. 其他事項

5. 議事完畢，會議於下午5時05分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年3月3日

**《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會
第四次會議過程**

日期：2011年1月21日(星期五)

時間：下午3時

地點：立法會大樓會議室A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
<i>議程第I項 —— 通過會議紀要</i>			
000725 - 000829	主席	2010年12月17日會議的紀要(立法會CB(1)1094/10-11號文件)獲確認通過。	
<i>議程第II項 —— 與政府當局舉行會議</i>			
000830 - 001502	主席 政府當局	討論政府當局對因應2010年12月17日及21日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表部分項目的回應(立法會CB(1)984/10-11(01)號文件)。	
001503 - 002319	主席 李永達議員 政府當局	<p>李永達議員的意見如下－</p> <p>(a) 從物業價格持續上升可見，在2010年11月19日所公布的遏抑物業投機活動措施的成效，似乎已逐漸消失；及</p> <p>(b) 必須確保有充足的住宅單位供應，否則在現時的低息環境下，物業價格會繼續上升。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 儘管當局需要更多時間收集及整理物業市場的統計數據，但值得注意的是，自公布實施額外印花稅後，短期轉售活動已幾乎絕跡；</p> <p>(b) 當局已就平均每年興建約2萬個私人住宅單位，訂定未來10年的土地供應指標；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(c) 預計未來3至4年市場上會有約59 000個住宅單位供應，即每年平均有14 800至19 700個單位供應。	
002320 - 003041	主席 政府當局 石禮謙議員	<p>政府曾考慮的其他遏抑投機活動措施，以及若已公布的措施未能有效遏抑物業投機活動，政府可能會考慮推出的其他措施</p> <p>主席詢問，政府當局在決定引入額外印花稅前，考慮過哪些遏抑投機活動措施。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 當局已推出一籃子措施，確保物業市場健康及穩定地發展；</p> <p>(b) 立法會CB(1)1125/10-11(01)號文件的附件載有關於以額外印花稅及懲罰性利得稅遏抑物業投機活動的比較資料；及</p> <p>(c) 鑒於會令市場非常敏感，政府當局不宜就其曾經考慮或可能考慮採取的措施作任何評論。</p> <p>主席不滿政府當局沒有直接回應他的問題。雖然他明白政府當局有需要把擬在日後推行的措施保密，但政府當局應至少表明有否考慮其他措施。主席指示秘書致函運輸及房屋局局長，要求她就政府當局曾考慮的遏抑投機活動措施作正式回應。</p>	
003042 - 003455	主席 陳鑑林議員	陳鑑林議員認為委員應集中討論條例草案，而不是政府當局曾經考慮或可能考慮採取的其他遏抑投機活動措施，這方面應由相關的事務委員會跟進。	
003456 - 004020	主席 政府當局 石禮謙議員	<p>石禮謙議員的意見如下－</p> <p>(a) 政府當局應解釋，在多個遏抑投機活動的方案中，當局為何最終決定採納額外印花稅；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(b)當局必須處理香港律師會就實施額外印花稅提出的各個關注事項。	
004021 - 004125	主席 黃定光議員	黃定光議員的意見如下－ (a)政府當局無須解釋其在作出條例草案所載的建議前考慮過的所有措施；及 (b)其他遏抑投機活動措施應由相關的事務委員會跟進。	
004126 - 004436	主席 劉健儀議員	劉健儀議員認為，成立法案委員會是為了審議條例草案，因此委員應集中討論條例草案。若委員認為難以支持條例草案，可以對條例草案投反對票。	
004437 - 004759	主席 湯家驊議員 劉健儀議員 石禮謙議員	湯家驊議員的意見如下－ (a)由於法案委員會即使認為其他遏抑投機活動措施可行，亦不能在條例草案加入該等措施，故委員應集中討論條例草案，並讓相關的事務委員會跟進其他遏抑投機活動措施；及 (b)若條例草案獲通過成為法例的時間進一步推遲，會令條例草案所引致的追溯效力問題更加嚴重。 劉健儀議員認為相關的事務委員會應跟進其他遏抑投機活動措施，而石禮謙議員則支持要求運輸及房屋局局長就政府當局曾考慮的遏抑投機活動措施作正式回應。	
004800 - 005323	主席 政府當局	定出24個月的門檻和額外印花稅的各個逆進稅率的基礎 主席的意見如下－ (a)部分轉售物業交易不涉及投機活動，是因為自住業主換樓而進行；及 (b)有需要提供更詳細的轉售物業交易分項數字。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 持有物業的時間越短，物業交易涉及投機成分的機會越高；</p> <p>(b) 在12個月內轉售物業的個案數目急升，顯示投機活動已轉為以短期炒賣為主；及</p> <p>(c) 引入額外印花稅是為了增加短期轉售物業的成本，從而遏抑短期投機活動。</p>	
005324 - 010030	<p>主席 劉健儀議員 政府當局</p>	<p>劉健儀議員提出以下意見／要求－</p> <p>(a) 遏抑投機活動措施不應對自住業主更換較大的單位造成影響；</p> <p>(b) 有需要提供轉售物業交易的統計數字；及</p> <p>(c) 有需要確定額外印花稅的成效，因為物業價格在額外印花稅公布後略為回落，然後再度上升。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 在2010年首9個月的119 000宗物業交易中，有12 400宗(即10%)涉及在12個月內轉售物業；</p> <p>(b) 在2009年同期的100 400宗物業交易中，有5 800宗(即5.8%)涉及在12個月內轉售物業；</p> <p>(c) 雖然當局需要時間收集及整理與物業市場的銷售趨勢有關的資料，但初步反應是短期投機活動已大幅減少；及</p> <p>(d) 物業價格受多項因素影響。當局已推出／會推出一籃子措施(包括增加房屋土地供應)，以確保物業市場健康及穩定地發展。</p>	<p>政府當局須提供在2010年首9個月及2009年同期，於24個月內轉售物業的個案的實際數目，以及在有關交易中，涉及現有業主換樓的個案數目為何。</p>
010031 - 010737	<p>主席 石禮謙議員 政府當局</p>	<p>石禮謙議員提出以下意見／關注事項－</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a) 從2009年的一手住宅單位供應量是有紀錄以來最低可見，住宅單位出現供不應求的情況。這是因為政府當局沒有在私營界別實施房屋供應政策；及</p> <p>(b) 額外印花稅嚴重影響物業市場，因為這項措施會在單位的供應及轉售方面構成影響。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 當局已推出一籃子措施(包括增加房屋土地供應)，以穩定物業市場；及</p> <p>(b) 在投機者離場後，真正的置業人士將可進入物業市場。</p>	
010738 - 011127	主席 劉健儀議員	<p>劉健儀議員提出以下意見／關注事項－</p> <p>(a) 從近日物業價格急升可見，額外印花稅未能有效穩定物業價格；</p> <p>(b) 由於額外印花稅在物業的處置方面構成影響，故不應視之為一項長期措施；及</p> <p>(c) 支持開徵利得稅，因為這項措施能更有效遏抑物業投機活動。</p>	
011128 - 011521	主席 石禮謙議員	<p>石禮謙議員提出以下意見／關注事項－</p> <p>(a) 額外印花稅已影響二手市場的單位供應，因為面對額外印花稅所引致的不明朗因素，業主會傾向出租而不會出售名下單位；及</p> <p>(b) 實施額外印花稅導致二手市場的單位供應下跌，推高了物業價格。</p>	
011522 - 012127	主席 劉健儀議員	<p>劉健儀議員要求當局說明在以下的轉售個案中，如何運用"取得"及"處置"這兩個詞語－</p>	<p>政府當局須說明在不同的轉售個案中，如何運用"取得"及</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a) 售賣人(A先生)與B先生簽訂臨時買賣協議，但B先生其後取消協議。在協議取消後，A先生與C先生簽訂另一份臨時買賣協議；</p> <p>(b) A先生與B先生簽訂臨時買賣協議，但B先生其後提名C先生為購買人；及</p> <p>(c) A先生與B先生簽訂臨時買賣協議，但B先生其後提名其擁有的空殼公司為購買人。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>當局會向法案委員會提交委員會審議階段修正案(下稱"修正案")，處理委員就"取得"及"處置"這兩個詞語提出的意見、問題及關注事項，以供委員在2011年2月9日的下次會議上考慮。</p>	<p>"處置"這兩個詞語。</p>
012128 - 013636	主席 政府當局	<p>政府會否考慮只規定賣方須就繳付額外印花稅負上法律責任</p> <p>主席的意見如下－</p> <p>(a) 比較可取的做法是在條例草案中加入條文，預設賣方須負責繳付額外印花稅，以應付未能就哪方須承擔繳付額外印花稅的法律責任達成協議的情況；</p> <p>(b) 明文規定賣方須繳付額外印花稅會利便進行物業轉易過程，因為賣方應知道物業是否在24個月內轉售，因而需要受額外印花稅規限；及</p> <p>(c) 地產代理應可確立一種作業方式，確保賣方會繳付額外印花稅，例如透過撥出物業買入價的某個百分比來支付額外印花稅。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 根據現行《印花稅條例》(第117章)，簽立可予徵收印花稅的文書的</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>各方須就繳付印花稅負上共同及各別的法律責任；</p> <p>(b)印花稅制度運作良好，而市場亦熟悉有關的作業方式；</p> <p>(c)即使在條例草案中訂明賣方須繳付額外印花稅，但如賣方拒絕繳付額外印花稅，買方便須繳付額外印花稅，以便有關文書可在土地註冊處註冊，從而保障業權；</p> <p>(d)物業轉易律師須確定是否需要繳付額外印花稅，以及在買賣協議中訂明哪方須負責繳付額外印花稅；及</p> <p>(e)因應"取得"及"處置"這兩個詞語的定義提出的修正案會說明如何釐定物業持有期及額外印花稅的適用情況。</p>	
013637 - 014200	<p>主席 劉健儀議員 政府當局 黃定光議員</p>	<p>劉健儀議員提出以下意見／關注事項－</p> <p>(a)按主席的建議在條例草案中加入條文，預設賣方須就繳付額外印花稅負上法律責任並不容易；</p> <p>(b)在現行制度下規定買賣雙方須就繳付印花稅負上共同及各別的法律責任，是為了確保政府能收取印花稅方面的收入；</p> <p>(c)只規定賣方須就繳付額外印花稅負上法律責任不能解決問題，因為在賣方拖欠額外印花稅的情況下，買方將需要繳付額外印花稅，務求令有關文書可在土地註冊處註冊；</p> <p>(d)物業轉易律師必須加倍謹慎，確保額外印花稅已予繳付；及</p> <p>(e)就負資產的個案而言，未必可透過撥出物業買入價的某個百分比來支付印花稅或額外印花稅。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
014201- 015100	主席 劉健儀議員	<p>主席認為當局可考慮在條例草案中清楚訂明，即使賣方沒有繳付額外印花稅，買方仍可在土地註冊處為有關文書辦理註冊。</p> <p>劉健儀議員關注以下事宜－</p> <p>(a) 只有把額外印花稅與物業轉易過程分開，並把繳付額外印花稅視作賣方的個人法律責任，主席的建議才會可行；</p> <p>(b) 然而，擬議安排會令物業轉易過程更加複雜。再者，在額外印花稅被拖欠的情況下，即使有關文書已在土地註冊處註冊，新業主亦難以轉售物業；及</p> <p>(c) 稅務局難以向已經移民的賣方追討額外印花稅。</p>	<p>政府當局須說明其達致只規定賣方須就繳付額外印花稅負上法律責任並不切實可行的結論前，在法律／行政方面考慮了哪些其他額外因素。</p>
015101 - 020602	主席 劉健儀議員	<p>就額外印花稅訂立"日落條款"的可行性</p> <p>劉健儀議員提出以下意見／問題－</p> <p>(a) 政府當局在決定何時無須再實施額外印花稅時，會考慮哪些因素；及</p> <p>(b) 有需要就額外印花稅進行檢討，因為額外印花稅是一項嚴厲的措施，會對物業的處置造成影響，不應長期實施。</p> <p>主席詢問可否因應建議就額外印花稅訂立的"日落條款"，設立一個須經立法會批准的延續該條款的機制，即類似為撤銷《業主與租客(綜合)條例》(第7章)所訂的租金管制而採用的機制。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 當局會繼續密切監察物業市場的發展，並會在有需要時適時採取適當的措施，確保物業市場穩定及健康地發展；及</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a) 說明在決定何時無須再實施額外印花稅時，會考慮哪些因素；及</p> <p>(b) 考慮可否因應建議就額外印花稅訂立的"日落條款"，設立一個須經立法會批准的延續該條款的機制。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(b)如認為無須再實施額外印花稅，當局會透過正常立法程序，修訂相關法例。	
020603 - 020614	主席	下次會議日期。	

立法會秘書處
 議會事務部1
 2011年3月3日