

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)1035/10-11號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/PL/FA+HG/1

### 財經事務委員會與房屋事務委員會 聯席會議紀要

日期：2010年11月22日(星期一)  
時間：下午4時30分  
地點：立法會會議廳

出席委員：財經事務委員會委員

陳鑑林議員, SBS, JP (主席)  
陳健波議員, JP (副主席)  
何俊仁議員  
\* 何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP  
\* 涂謹申議員  
\* 石禮謙議員, SBS, JP  
林健鋒議員, SBS, JP  
湯家驊議員, SC  
詹培忠議員  
甘乃威議員, MH  
李慧琼議員, JP  
林大輝議員, BBS, JP  
陳茂波議員, MH, JP  
葉劉淑儀議員, GBS, JP

房屋事務委員會委員

李永達議員(主席)  
梁劉柔芬議員, GBS, JP  
李國麟議員, SBS, JP  
劉秀成議員, SBS, JP  
陳克勤議員  
梁家傑議員, SC  
梁國雄議員

**其他出席議員：** 李卓人議員  
謝偉俊議員  
陳偉業議員

**缺席委員：** 財經事務委員會委員

李國寶議員，大紫荊勳賢，GBS, JP

黃宜弘議員，GBS

劉慧卿議員，JP

\* 方剛議員，SBS, JP

梁君彥議員，GBS, JP

黃定光議員，BBS, JP

房屋事務委員會委員

王國興議員，MH(副主席)

李華明議員，SBS, JP

梁耀忠議員

馮檢基議員，SBS, JP

黃國健議員，BBS

\* 該議員亦為房屋事務委員會委員

**出席公職人員：** 議程項目II

財經事務及庫務局

財經事務及庫務局局長

陳家強教授，SBS, JP

財經事務及庫務局

首席助理秘書長(庫務)(收入)

關如璧女士

運輸及房屋局

運輸及房屋局局長

鄭汝樺女士，JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)  
栢志高先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)  
李麗儀女士, JP

運輸及房屋局  
首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)  
馮建業先生

財政司司長辦公室

政府經濟顧問  
陳李藹倫女士, JP

稅務局

稅務局局長  
朱鑫源先生, JP

稅務局副局長(技術事宜)  
黃權輝先生, JP

香港金融管理局

副總裁(銀行)  
阮國恒先生, JP

**列席秘書** : 總議會秘書(1)5  
薛鳳鳴女士

**列席職員** : 高級議會秘書(1)4  
宋沛賢先生

高級議會秘書(1)7  
冼柏榮先生

議會事務助理(1)8  
張婉霞女士

## I 選舉主席

李永達議員獲選為是次聯席會議主席。

## II 遏抑住宅物業投機的新措施

2. 運輸及房屋局局長表示，在美國聯邦儲備局推出第二輪"量化寬鬆"措施後，預計將有更多資金湧入香港及其他新興市場。資金過剩及利率超低使樓市泡沫的風險加劇。政府當局已循4個方向推行多項措施，以確保物業市場健康及平穩發展。然而，樓市的熾熱氣氛已蔓延至一般住宅市場，目前熾熱的樓市中有很重的投機活動成分，帶動目前樓市升溫。基於上述背景，政府當局建議引入一項三級制的"額外印花稅"，以遏止住宅物業炒賣。此項措施適用於在2010年11月20日或以後購入，並在購入後的24個月內轉售的任何價值的住宅物業。政府當局亦建議不容許住宅物業交易延遲繳交從價印花稅。當局須修訂《印花稅條例》(第117章)，以實施上述措施。

### 額外印花稅的適用範圍

3. 涂謹申議員詢問，根據徵收額外印花稅的建議，物業在交易中何時才被視為"購入"。謝偉俊議員詢問，物業是否在簽訂臨時買賣合約時已被視為"購入"，或是在簽訂買賣合約時才被視為"購入"。稅務局局長表示，買賣雙方一經簽訂可由法庭藉強制履行令強制執行的具約束力協議，物業便被視為"購入"。有關協議可以是臨時買賣合約，只要它載有條款規定賣方必須出售和買方必須購買該物業。涂議員問及徵收額外印花稅的建議會否涵蓋土地交易，稅務局局長回應時表示該建議涵蓋土地交易。

4. 李卓人議員表示，他得悉在一宗個案中，買方聽取律師的意見後於2010年11月18日簽訂買賣合約，但賣方在2010年11月20日才簽訂合約，因此成交日期為2010年11月20日。他詢問，該宗交易可否獲豁免額外印花稅，原因是買方在簽訂合約時

並未知悉擬議措施，若他知悉有此措施，他會撤回交易。稅務局局長表示，根據李議員描述的實情，有關買賣合約會被視為於2010年11月20日簽立，擬議額外印花稅的措施如獲批准實施，將在該物業於24個月內轉售時適用。

5. 稅務局局長回答謝偉俊議員的提問時表示，如屬在2010年11月20日前購入的住宅物業，即使在購入該物業後的24個月內轉售，額外印花稅的措施亦不適用。

#### 買方承擔繳付額外印花稅的責任

6. 關於買賣雙方須共同承擔繳付額外印花稅責任的建議，涂謹申議員及何鍾泰議員認為，鑒於擬議措施是針對遏抑短期轉售物業的炒賣活動，須由物業買方承擔繳付額外印花稅的責任並不合理。根據政府當局的建議，即使在物業交易中已協定由賣方全數繳付額外印花稅，並在交易協議中為此訂立條款，但若賣方因某些理由而拖欠額外印花稅，稅務局局長須向買方申索額外印花稅。何議員表示，在法例中應指明只有賣方須承擔繳付額外印花稅的責任。湯家驊議員表示，他對買方無須承擔繳付額外印花稅責任的建議有保留，因為若然這樣做，將會降低從需求方面遏抑炒賣活動的成效，亦未能充分保障政府從額外印花稅取得收入。

7. 運輸及房屋局局長表示，根據現行法例，買賣雙方須共同承擔繳付從價印花稅的責任。徵收額外印花稅的擬議安排與此項現行安排一致，而交易雙方可商議如何分攤額外印花稅。運輸及房屋局局長補充，由於額外印花稅只適用於在2010年11月20日或以後購入的住宅物業，因此尚有很多其他不受額外印花稅措施影響的物業可供買家選擇。正因如此，若有關物業可能受額外印花稅措施的影響，準買家在商議繳付額外印花稅的安排時，將可享有優勢。何議員建議政府當局重新考慮擬議安排，因為額外印花稅與現有的從價印花稅不同，額外印花稅可高達樓價的15%。陳健波議員建議當局宣傳擬議安排，運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局已聯絡香港律師會、地產代理監管局及主要的地產

代理商會，要求它們提醒有關人士以專業態度保障客戶權益。

8. 何俊仁議員表示，他原則上支持擬議措施，但認為推行的方式應予檢討。根據建議，在2010年11月20日或以後購入的住宅物業須列入繳付額外印花稅的範圍內，但有關法例何時制定，則尚未確定。在此期間，除非執行轉易程序的律師另訂合約協議，讓其可向客戶預先收取若干款項作日後繳付額外印花稅之用，否則律師並無法律依據可就此預先收取款項。何議員認為此推行方式並不理想，因為此舉會干擾正常轉易程序，而有關法例在制定後亦必須具有追溯效力。他又詢問政府當局會否考慮引入資本增值稅以作替代。

9. 運輸及房屋局局長解釋，安排額外印花稅在2010年11月20日生效(即政府當局公布該措施後翌日)而非待至未來某個日期生效，目的是避免令樓價進一步飆升的情況加劇，因為買家可能會在限期前趕快購置物業，以避免繳付額外印花稅。運輸及房屋局局長不同意引入資本增值稅，因為只有引致盈利的物業交易才須繳付資本增值稅，在此項措施下，炒家承擔的風險甚低。因此，此項措施在遏抑物業市場炒賣活動方面的成效不如徵收額外印花稅。

#### 透過空殼公司進行物業交易

10. 陳茂波議員表示，他支持政府當局的擬議措施，但他關注到，投資者可透過轉讓公司股份以進行物業交易，藉此規避額外印花稅。陳健波議員及李國麟議員提出類似關注。陳鑑林議員表示，當市場消化擬議措施的消息後，可能會透過轉讓公司股份恢復炒賣活動。湯家驊議員表示，公司股份交易所徵收的印花稅與住宅物業交易所徵收的印花稅差距甚大，此差距提供強大的誘因，吸引投機者利用空殼公司進行物業炒賣。謝偉俊議員表示，開設空殼公司持有物業，再轉讓此等公司的擁有權，當中涉及的成本不高，程序亦簡單。不少豪宅均透過轉讓空殼公司擁有權買賣及"摸售"。委員詢問，

政府當局會否堵塞此漏洞，藉此向市場證明政府決意採取行動，打擊住宅物業的炒賣活動。

11. 運輸及房屋局局長表示，在所有住宅物業交易中，只有大約11%涉及以公司作為買方，而在此等交易中，涉及中小型單位者甚少。擬議措施已向市場傳達強烈的信息，人們期望藉短期買賣物業圖利的想法將會改變。運輸及房屋局局長表示，並無清晰的證據顯示透過轉讓公司擁有權進行的住宅物業交易正在增加。她提醒議員注意，利用此種方法購入物業存在風險，因為買方可能須承擔在交易期間被隱瞞的公司債務或負債，尤以在香港以外成立為法團的公司為然。她補充，"摸售"亦須繳付額外印花稅。稅務局局長表示，倘若物業交易透過轉讓在香港以外註冊的公司的股份進行，稅務局將無法追查，因為該局並無此類公司變動擁有權的紀錄。然而，並無資料顯示此種物業交易方式漸趨普遍。

12. 湯家驊議員明白政府當局難以追查在香港以外註冊的公司在擁有權方面的變動情況，但他表示，政府當局最低限度可採取更強硬的措施，透過立法打擊藉轉讓香港公司的股份進行的物業炒賣活動。稅務局局長表示，由於轉讓香港公司的股份須繳付印花稅，稅務局可就該等公司炒賣住宅物業獲取的盈利徵收利得稅。稅務局局長解釋，制定法例以伸延額外印花稅的適用範圍，使其涵蓋透過轉讓公司股份進行的物業交易，將涉及複雜的問題，此舉會阻延推行擬議措施。主席表示，關於透過轉讓公司股份進行物業炒賣的事宜，可在審議有關條例草案時另行跟進。

#### 擬議措施對真正自住買家的影響

13. 梁劉柔芬議員支持擬議措施。梁劉柔芬議員、涂謹申議員及石禮謙議員關注有關措施可能對一般置業人士造成影響。梁劉柔芬議員表示，在政府當局公布擬議措施後，部分銀行隨即收緊按揭貸款。在當局公布有關措施前，部分置業人士已透過不同形式作置業的承擔，但如今他們卻面對突如其來的困難，因為他們需要籌措額外的現金完成

交易。她詢問，政府當局會否引入特別措施，協助此等置業人士，尤其是購買低價物業的人士。謝偉俊議員察悉，自當局公布擬議措施後，約有470宗住宅物業交易受影響，當中不少並無涉及炒賣活動。他詢問，此等個案應否分開處理。

14. 運輸及房屋局局長表示，制訂擬議措施並非旨在打擊真正自住的買家，他們在置業後的24個月內轉售物業的機會不大。香港金融管理局副總裁(銀行)(下稱"金管局副總裁")表示，新訂的按揭貸款成數上限只適用於在2010年11月19日後簽訂臨時買賣合約的物業，而梁劉柔芬議員提及的置業人士可透過香港按揭證券有限公司提供的按揭保險計劃，申請額外按揭貸款至樓價的九成。

15. 涂謹申議員詢問，當局可否制訂若干措施，例如向首次置業人士提供更優惠的按揭貸款條件，以減輕對首次置業人士的影響。金管局副總裁表示，金管局至今已推出3輪措施，以加強銀行在按揭貸款方面的風險管理。為維持簡單的制度，銀行不會區分首次置業人士與其他置業人士。金管局已向銀行發出指引，要求它們把按揭貸款申請人所有未償還的貸款及債務列入考慮。由於首次置業人士不會有其他未償還的按揭貸款，銀行評估他們的償債能力時很可能會較寬鬆。

16. 林大輝議員支持引入額外印花稅。林議員提醒當局注意，此等措施可能會對某些置業人士(例如中小型企業(下稱"中小企業")的東主)造成其他影響。在金融情況轉差或營商環境欠佳時，債權人可能會迫使中小企業東主出售資產，以清還債務。若他們在此情況下須支付額外印花稅，將加重他們的經濟負擔。陳健波議員及李國麟議員指出，業主或須出售物業應急，又或在拖欠償還按揭貸款時被迫出售物業。他們詢問，當局有否收集數據以監察有關情況，以及可否向此等業主提供豁免。

17. 運輸及房屋局局長表示，因破產或公司非自願清盤而轉售物業，將可獲得豁免。她提醒議員注意，鑒於目前市況波動，中小企業東主在決定購置物業時，應加倍審慎。稅務局局長表示，要斷定



業主出售物業的理由為何，十分困難；因此，不建議根據轉售的個人理由給予豁免，否則擬議計劃便會過於複雜，難以有效運作。

18. 稅務局局長回應陳健波議員的詢問時表示，當局並無計劃設立機制以供處理就拒絕豁免額外印花稅提出的上訴。李國麟議員詢問有關監管按揭貸款質素的事宜，金管局副總裁回應時表示，金管局定期審查銀行的資產質素。該局認為銀行至今的整體表現令人滿意；在1997至2003年經濟不景期間，按揭拖欠比率約為1.6%。根據本年9月收集所得的統計數據，新造按揭貸款的借款人供款與入息比率平均維持在39%至40%水平。因此，業主拖欠償還按揭貸款的風險已獲得有效控制。不過，這並不表示銀行可對其按揭貸款業務的風險管理措施的成效感到自滿。鑒於按揭貸款業務對香港的銀行十分重要，金管局會繼續密切監察有關情況。

19. 何俊仁議員對林大輝議員提出的關注亦有同感，並詢問擬議措施會否適用於根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)售賣的物業。主席表示，此事可由日後成立的法案委員會進一步研究。

#### 對其他經濟行業的影響

20. 甘乃威議員表示，去年行政長官曾表示，只發現在豪宅市場的交易升溫。甘議員詢問，為何政府當局在短短12個月內完全改變，決定採取如此嚴厲的措施。他詢問，政府當局會根據哪些指標評估擬議措施的成效。運輸及房屋局局長表示，現時樓市的熾熱氣氛已由豪宅市場蔓延至一般住宅市場，加上在熾熱的樓市中有很重的投機活動成分，有見及此，當局推出措施處理。她解釋，在2010年首9個月，在24個月內轉售物業的個案上升32%，當中在12個月內轉售物業的個案更急增114%，此等數字顯示投機活動已轉為以短炒為主。財經事務及庫務局局長補充，炒賣活動增加亦歸因於流入亞洲經濟體系(包括香港)的資金增加及低息環境。此等經濟狀況很可能會持續一段時間。當局須採取額外措施應付各種情況。

21. 李卓人議員支持政府當局的建議。他詢問，政府當局會採取甚麼措施減少過多資金流入的影響。財經事務及庫務局局長表示，香港是開放型經濟體系，不會規管資金流入。然而，當局可推出措施維持金融穩定。他表示，投資者在市場反覆波動的環境下亦應加倍小心。

22. 林大輝議員表示，在引入額外印花稅後，市場普遍預料樓價會下跌；買家很可能會作出延遲購買物業的決定，而物業發展商亦會押後建築工程。他關注到，當市場氣氛逆轉時，大量買家便會蜂擁爭購為數不多的住宅單位，造成樓價急升。他認為，政府當局在此期間應提供更多公共及資助房屋單位，以吸納部分房屋需求。

23. 甘乃威議員、石禮謙議員及林健鋒議員詢問，據政府當局預計，在推出額外印花稅措施後，住宅物業市場的調整幅度為何。甘議員詢問，倘若樓價持續高踞不下，政府當局會在甚麼情況下考慮引入進一步措施。另一方面，石議員及林議員則詢問，倘若樓市在推行擬議措施後下滑，政府當局會採取甚麼補救措施，當局又會否檢討"置安心資助房屋計劃"。

24. 運輸及房屋局局長表示，住宅物業的供求受多項因素影響。擬議措施將會如何影響樓市，現時難以預測。她表示，若有關措施能有效減少炒賣活動，便可使置業人士及社會大眾受惠。至於"置安心資助房屋計劃"，運輸及房屋局局長表示，過往的經驗顯示，提供資助房屋不會對樓價造成重大影響；當局推出資助房屋措施是為紓緩社會上部分房屋需求，而非遏抑樓價上升。

25. 陳偉業議員表示，政府當局提出的建議夠果斷，雖然此等建議對減少社會不滿有多大幫助仍須拭目以待。陳議員表示，儘管最近樓價攀升，但在水圍等一些地區，部分住宅單位的價格仍較1997年的水平低約60%。若擬議措施會令樓市全面下滑，該等業主難有機會平手離場。

26. 李國麟議員詢問政府當局有否設立機制監察住宅物業市場，他要求政府當局每季向議員發放有關資料。運輸及房屋局局長表示，有關統計資料已定期向市民發放。

#### 炒賣活動轉移至其他界別

27. 湯家驊議員讚揚政府當局提出的擬議措施夠果斷。不過，他關注到，在推行額外印花稅及其他相關措施後，炒賣活動可能會由住宅物業市場轉移至其他界別，尤其是商業樓宇(例如寫字樓及店鋪)。陳偉業議員亦關注到，炒賣活動可能會轉移至的士或小巴的經營牌照。湯議員及陳議員提醒當局注意，若公共交通工具的經營牌照價格及商業樓宇的價格／租金上升，將會帶動多項貨物及服務的成本增加，繼而引發通脹。他們詢問，政府當局會採取甚麼應對措施。

28. 運輸及房屋局局長表示，政府當局的擬議措施主要是針對炒賣活動最為熾熱的住宅物業市場。政府當局把重點放在住宅物業市場，是因為它對民生影響最大。雖然商業樓宇價格上升可能會增加通脹壓力，但政府當局在干預商業及投資活動方面必須審慎。政府經濟顧問表示，在所有物業交易中，約有15%涉及商業樓宇。金管局所公布的調低按揭貸款成數上限新措施亦適用於商業樓宇，因此將有助減少商業樓宇市場的炒賣活動。在需要時，政府當局不會排除加推措施的可能性。至於的士或小巴經營牌照的炒賣活動，運輸及房屋局局長表示，此問題性質不同，有關界別已受規管。

#### 促進物業市場長遠健康發展的其他措施

29. 陳鑑林議員支持政府當局的擬議措施，但他批評有關措施姍姍來遲，因為住宅物業價格在過去兩至三年已上升超過50%。石禮謙議員表示，擬議措施不足以解決土地供應短缺此根本問題。陳鑑林議員、陳健波議員及李國麟議員認為，政府當局應研究長遠的策略及相關的支援措施，以維持物業市場健康平穩。石議員表示，政府當局應考慮恢復興建資助房屋。

30. 運輸及房屋局局長表示，政府當局已循4個方向推行多項措施，以確保物業市場健康及平穩發展。此4個方向包括從根本着手增加供應、遏抑物業炒賣活動、增加物業交易的透明度，以及防止按揭信貸過度擴張。財政司司長主持房屋用地供應督導小組，負責統籌各有關部門在提供土地供發展房屋方面的工作。

31. 何鍾泰議員表示，政府當局的目標是在未來10年每年平均提供約20 000個私人住宅單位，他質疑此項措施可否確保市場上的住宅單位供應平穩。他建議政府當局主動定期拍賣土地，而非依賴發展商根據申請售賣土地表制度勾出土地拍賣。運輸及房屋局局長承諾向發展局局長轉達委員的意見，供其考慮。

#### 其他事宜

32. 主席表示，雖然金管局要求銀行把價值800萬或以上的住宅物業按揭貸款成數上限調低，但部分發展商為置業人士提供第二按揭，使貸款額可達樓價的90%。他詢問，銀行會否知悉按揭人已經或有意安排第二按揭，倘若置業人士的總按揭貸款額超出許可的供款與入息比率，銀行會採取甚麼措施。

33. 金管局副總裁表示，在審批按揭貸款申請時，銀行會考慮置業人士的還款能力，包括所有尚未償還的債務及負債，從而釐定該置業人士的供款與入息比率。就此，置業人士須披露他是否已經或有意安排第二按揭貸款。在金管局於2010年8月13日推出多項審慎措施後，銀行由2010年9月15日起亦須進行壓力測試，以評估在按揭息率(包括第二按揭貸款息率)增加兩個百分點時，置業人士的供款與入息總比率會否超逾60%。金管局副總裁表示，在某些情況下，發展商可能會在最初兩年給予第二按揭貸款者優惠利率。金管局要求銀行以正常利率(而非初期提供的優惠利率)為第二按揭貸款進行壓力測試。

34. 主席詢問，若置業人士在第一按揭獲批准後安排第二按揭，他是否需要通知銀行。金管局副總裁表示，銀行會持有物業成交後與該物業有關的所有文件，因此銀行可掌握與該物業有關的所有其他負債資料。根據現行的監管指引，銀行不可讓置業人士在物業成交前動用第一按揭貸款，而置業人士亦不可能在物業交易完成後取得第二按揭。

### **III 其他事項**

35. 議事完畢，會議於下午6時24分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2011年1月11日