



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION
香港專業及資深行政人員協會

就《2013年印花稅(修訂) 條例草案》之意見書

2013年6月



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

2013/2014 年度
理事會成員名單

- | | | | |
|-------|---|--------------------|---------------------|
| 會長 | : | 謝偉銓測量師 | |
| 創會會長 | : | 容永祺先生, SBS, MH, JP | *理事會當然成員 |
| 前任會長 | : | 胡曉明工程師, BBS, JP | *理事會當然成員 |
| 常務副會長 | : | 盧偉國議員, BBS, MH, JP | |
| 副會長 | : | 史泰祖醫生, JP | 伍翠瑤博士 |
| | | 吳長勝先生 | 林大輝議員, SBS, BBS, JP |
| | | 林雲峯教授, JP | 陳世強律師 |
| | | 梁美芬議員, JP | 李鏡波先生 |
| | | 陳紹雄工程師, JP | 羅范椒芬議員, GBS, JP |
| | | 黃友嘉博士, BBS, JP | 周伯展醫生 |
| | | 林義揚先生 | 黃偉雄先生 |
| | | 劉勵超先生, SBS | |
| 財務長 | : | 陳記煊先生 | |
| 秘書長 | : | 李惠光工程師, JP | |
| 副秘書長 | : | 梁家棟博士測量師 | |
| 理事 | : | 馮柏棟先生, BBS, SC | 吳德龍先生 |
| | | 曾其鞏先生 | 鄧淑明博士, JP |
| | | 陳鎮仁先生, BBS, JP | 楊位醒先生, MH |
| | | 鍾志平博士, BBS, JP | 范耀鈞教授, BBS, JP |
| | | 何君堯律師 | 李樂詩博士, MH |
| | | 黃天祥工程師, JP | 鄔滿海先生, SBS |
| | | 譚偉豪博士, JP | 區永熙先生, BBS, JP |
| | | 華慧娜女士 | 黃錦輝教授, MH |
| | | 楊素珊女士 | 左龍佩蘭博士 |
| | | 施家殷先生 | 陳重義博士, JP |
| | | 陳仲尼先生, BBS, JP | 林力山測量師 |
| | | 施榮懷先生, JP | 梁廣灝先生, SBS, OBE, JP |
| | | 余秀珠女士, BBS, MH, JP | 葛珮帆議員, JP |
| | | 廖凌康測量師 | 趙麗娟女士 |

註：依職位資歷及筆劃排序



香港專業及資深行政人員協會

經濟事務委員會

主席：盧偉國博士工程師, BBS, MH, JP

房屋規劃及地政專責小組
聯席召集人

金融及財經專責小組
聯席召集人

鄔滿海先生, SBS 鄒廣榮教授

龐寶林先生

黃元山先生

成員

黃偉雄先生 陳智星先生
洪綺敏女士 何緯豐博士
劉瑛琳女士 李煥明女士
李耀新先生 廖美香女士
蘇裕年先生 余以恒先生
黃勁大律師 王惠蘭女士
姚潔凝女士 應詠絮女士

成員

吳德龍先生 蔡毅先生
陳振彬先生, SBS, JP 陳瑞娟女士
張志鴻先生 楊章桂芝女士
張永康先生 霍靄玲女士
賴顯榮律師 劉敏儀博士
梁偉健先生 梁永安先生
呂振邦先生 馬振峰先生
文慧敏女士 魏明德先生
魏偉峰先生 沈培華博士
王幹文先生 姚俊佳先生
翟普博士

註：排名依本會職位資歷、英文姓氏排列



香港專業及資深行政人員協會
就《2013年印花稅(修訂)條例草案》之意見書
2013年6月

香港樓宇供應有限，惟需求不斷增加，除本地居民，還有不斷增加的境外包括來自內地的買家，在求過於供下樓價趨於上揚。政府繼額外印花稅(SSD)、買家印花稅(BSD)，今年2月再推「從價印花稅」(下稱「雙倍印花稅」(New AVD))的措施，以應付樓市過熱、降低樓市泡沫風險，和增加本地居民優先「上車」機會，作為非常時期的非常措施，本會認為原則上可以接受，惟「雙倍印花稅」延伸至非住宅物業市場則值得商榷。此外，我們還提出其他意見，以減少草案帶來其他的負面影響。

本會就《2013年印花稅(修訂)條例草案》提出以下意見。

1. 提供清晰之政策目標

本會認為政府推行「雙倍印花稅」時應提供清晰之政策目標，以及增加政策透明度，解釋在什麼情況下政策將會被撤銷，有助管理預期，避免各種猜測引致市場訊息混亂及增加樓市不穩定的因素。

2. 檢視增加非住宅物業交易成本的效用

本會理解政府憂慮樓市泡沫風險，一旦重演1997年樓市泡沫爆破，將對經濟及社會民生造成嚴重影響，故要推行「管理需求」措施。



可是，「雙倍印花稅」增加所有物業交易的成本，包括工商舖、車位等非住宅物業，將窒礙工商舖資源分配，對香港的營商環境會帶來負面影響，例如阻礙企業賣出非住宅物業套現周轉或買入非住宅物業擺脫租金壓力等，減低營商靈活性。參考內地、新加坡等地有推出類似稅項穩定樓市，但均未見其觸及非住宅物業市場。

非住宅物業市場相對住宅物業市場較小，根據土地註冊處住宅及非住宅樓宇買賣合約統計數字(數據可以追溯至2002年1月)顯示，在2010年10月第一次額外印花稅實施前，非住宅物業成交平均佔所有物業買賣約12.8% (以合約宗數目計)或17.9% (以交易金額計)。即使在2010年10月後，經過多項住宅市場降溫措施，導致住宅市場交投量顯著減少了，自2010年11月至2013年3月止，非住宅物業成交平均亦只佔所有物業買賣約18.7%，(以合約宗數目計)或26.3% (以交易金額計)。非住宅樓宇買家主要是經驗比較豐富的專業投資者及用家，承受風險的能力較一般市民高。即使非住宅物業市場出現泡沫，對社會民生造成的影響亦有限。

對非住宅物業徵收「雙倍印花稅」只會增加交易成本，但不會降低有關物業的租值。相關物業的租值受多種因素影響，主要決定於物業用家市場(而不是投資者市場)的供求情況，不會受到炒家投機活動的影響。對非住宅物業徵收「雙倍印花稅」不但不能改善中小企的營商環境，並且有可能摧毀投資者與商人對香港作為一個自由經濟體系的信心，是只會對香港造成損害並無好處的



措施。

故此本會認為「雙倍印花稅」涵蓋非住宅物業交易的安排未有充份理據，目標也不清晰，建議應暫緩推行。

3. 放寬涉及重建項目之退款「6年期」規定

本會認同加快重建可以增加樓宇供應，有助紓緩住屋問題，但《2013年印花稅(修訂)條例草案》所訂明就重建項目退款(買家印花稅及雙倍印花稅)條件之「6年期」規定未必能符合每個重建項目的實際情況。

退款條件之6年期是以相關發展商成為重建所涉及的整個地段的擁有人時開始計算。可是，發展商取得整個地段的擁有權後，重建項目仍需經過多重的審批程序，如補地價、視乎規模大小或需更改土地用途等。而相關的審批過程需時，尤其涉及綜合發展地區(CDA)之審批，數年甚至10年或以上也說不準。就算通過審批，新樓宇的興建也需3至4年，重建項目未必能趕及6年內完成，並取得新造樓宇佔用許可證。因此重建項目隨時因各項審批程序而未能符合退款條件，加重其重建成本，降低重建的可行性，令市區房屋供應量下降。

本會認為政府應考慮適當調整退款條件，建議只要發展商能提供重建證據，顯示清晰明確之重建意圖，例如完成舊樓宇拆卸工程及獲政府批出重建圖則等，便可以退款，取代重建項目的退款6年期限的準則，從而避免減低發展商參與重建項目之意欲。



4. 建議豁免經「優秀人才入境計劃」來港之人士

香港自2006年起實施「優秀人才入境計劃」，旨在吸引不同行業的優秀人才來港定居，提升香港在全球市場的競爭力，據政府數字顯示2008年至2011年共有1,486人申請。

為挽留人才及鼓勵更多人才來港貢獻，本會建議《2013年印花稅(修訂)條例草案》除了訂明豁免特定的香港永久性居民，應同時豁免經「優秀人才入境計劃」來港之人士，加強其對香港的歸屬感，早日在港落地生根，本會相信有關豁免對樓市影響不大。

結束語：

在全球量化寬鬆政策，樓市泡沫風險大增的情形下，政府推出額外印花稅、買家印花稅、「雙倍印花稅」等措施抑壓市場需求是可以理解的，本會促請政府應評估有關措施的成效及負面影響，尤其對營商環境及市區重建的影響，適當調整當中的規定或修訂豁免安排，盡可能減少損害香港自由經濟體系之形象。

同時本會相信隨時間過去該些措施的效用將逐漸減退，市場需求仍會回復上升趨勢，因此政府長遠必須透過不同方法增加住宅及工商舖的供應，包括加快舊區重建速度、發展新市鎮、推動其他有潛質的地區發展成為副核心商業區(Sub-CBD)，例如九龍東、大嶼山或新界西。