涂謹申立法會議員辦事處
Office of Legislative Councillor James To Kun-Sun
香港中區立法會道1號立法會綜合大樓909室 TEL:2869 9530 FAX:2537 1469
Room 909, Legislative Council Complex,1 Legislative Council Road Central, Hong Kong
網頁:http://www.tokunsun.org.hk 電郵: jkstolegco@gmail.com

立法會 CB(1)522/17-18(01)號文件
(只備中文本)
LC Paper No. CB(1)522/17-18(01)
(Chinese version only)

致:《2017 年印花稅(修訂)條例草案》及
《2017 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例草案》委員會
黃定光主席

就《2017 年印花稅(修訂)條例草案》及《2017 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例草案》，本人有以下問題，希望政府提供進一步資料，謝謝。

在審議《2017 年印花稅(修訂)條例草案》的時候，本人曾提出一些問題，包括「一約多伙」的情況、因換樓而申請退還部分印花稅，以及新增印花稅對本地樓市的影響，政府在 CB(1)930/16-17(02)號文件，已向本委員會提交有關的數據。但由於審議需時，有關的數據已未能反映最新的情況，故本人希望政府能提供更新的數據，以及就 CB(1)135/17-18(02)號文件提出一些跟進問題。

1. **涉及香港永久性居民買家的住宅物業交易數目**為何，請以 2016 年 12 月至 2017 年 10 月，提供每月的數字。

2. **「一約多伙」的情況**

以一份文書取得的物業數目(至少包括一個住宅物業)	2013 年 3 月至 2016 年 11 月期間(推出雙倍印花稅後，但尚未推出新住宅印花稅)住宅物業交易宗數	2016 年 12 月至 2017 年 10 月期間(推出新住宅印花稅後)住宅物業交易宗數
1 個		
2-3 個		
4-7 個		
8-10 個		
11-15 個		
超個 15 個		
總計		

3. **因換樓而申請退還部分印花稅**

何時簽立出售原有住宅物業的買賣協議	2014 年 7 月 25 日至 2016 年 11 月接獲的退稅申請數目	2016 年 12 月至 2017 年 10 月接獲的退稅申請數目
在簽立新住宅物業的售賣轉易契前		
在簽立新住宅物業的售賣轉易契後的首		

3 個月內		
在簽立新住宅物業的售賣轉易契後的第 4 至 5 個月		
在簽立新住宅物業的售賣轉易契後的第 6 個月		
超過簽立新住宅物業的售賣轉易契後的 6 個月		
總數		

4. **新增印花稅對本地樓市的影響**

(1) 涉及本地買家的住宅物業交易

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 (一月至十月)
本地個人								
不超逾 200 萬元								
201 萬至 300 萬元								
301 萬至 400 萬元								
401 萬至 600 萬元								
601 萬至 2000 萬元								
2001 萬元及以上								
總數								
佔住宅物業交易總數的百分比								
本地公司								
不超逾 200 萬元								
201 萬至 300 萬元								
301 萬至 400 萬元								
401 萬至 600 萬元								
601 萬至 2000 萬元								
2001 萬元及以上								
總數								
佔住宅物業交易總數的百分比								

備註:「本地個人」指持有香港身份證人士。

(2) 一手及二手住宅物業交易數目

送交土地註冊處登記的一手住宅單位買賣協議數目								
一手交易	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017

								(一月至十月)
不超逾 200 萬元								
201 萬至 300 萬元								
301 萬至 400 萬元								
401 萬至 600 萬元								
601 萬至 2000 萬元								
2001 萬元及以上								
總數								

送交土地註冊處登記的二手住宅單位買賣協議數目								
二手交易	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 (一月至十月)
不超逾 200 萬元								
201 萬至 300 萬元								
301 萬至 400 萬元								
401 萬至 600 萬元								
601 萬至 2000 萬元								
2001 萬元及以上								
總數								

5. 受重建影響的替代物業的情況

以替代物業為理由申請按第 2 標準稅率繳納印花稅的個案數目		
替代物業的價值	2014 年 7 月 25 日至 2016 年 11 月期間申請加蓋印花的物業交易文書	2016 年 12 月至 2017 年 10 月期間申請加蓋印花的物業交易文書
不超逾 200 萬元		
201 萬至 300 萬元		
301 萬至 400 萬元		
401 萬至 600 萬元		
601 萬至 2000 萬元		
2001 萬元及以上		
總數		

6. 何謂「單一住宅物業」?

(1) 在 CB(1)135/17-18(02)號立法會文件內，政府解釋「單一住宅物業」時，第 5(a)段提及「一個單位及在其緊接的上方的天台」。但就一些舊樓的文書，有時在一張文書上，會列明包括一個單位及在該幢大廈的天台(後者可以有業權或沒

有業權)，但兩者不是緊接又或天台是在單位的毗鄰而不是上方，在這些場景下，稅局將如何考慮是否當作一個單位計算?稅局會考慮甚麼文件才會把這張文書當作「一文書一單一住宅物業」呢?

(2) 第 5(b)段提及「一個單位及其毗鄰的花園」。就一些舊樓的文書，有時在一張文書上，會列明包括一個單位及在該幢大廈的部份外牆(後者可以有業權或沒有業權)，而兩者或是緊接或不緊接，又或有時在一張文書上，會列明包括一個單位及毗鄰的兩個車位(放售業主在上手買入時已是一個單位連兩個車位)，在這些場景下，稅局將如何考慮是否當作一個單位計算?稅局會考慮甚麼文件才會把這張文書當作「一文書一單一住宅物業」呢?

(3) 第 5(c)段提及「因為拆卸分隔兩個相連單位的牆壁而形成單一個單位」。有時在一張文書上，該兩個相連單位不是左右相連而是上下相連，即單一個單位是由拆卸分隔兩個相連位的地台/天花板而形成，則稅局將如何考慮是否當作一個單位計算?稅局會考慮甚麼文件才會把這張文書當作「一文書一單一住宅物業」呢?如果買家能提供放售業主持有的建築圖則及建築事務監督發出的認收信函或認可人士在關乎該拆卸的建築工程完成後簽署的圖則，縱使佔用許可證是兩個單位，是否會考慮為當作「一文書一單一住宅物業」呢?

(4) 政府文件提及建築圖則及建築事務監督發出的認收信函可被視作「單一住宅物業」的參考文件。如果業主只是找一般裝修公司，採用小型工程拆卸部份牆壁，而不是聘用認可人士拆卸，是否仍可獲建築事務監督發出認收信函?

7. 更多場景

(1) 買入經劏房的單位還原為一個單位

在 CB(1)135/17-18(02)號立法會文件內，政府提出場景四，即如在取得四個分間樓宇單位時，就算佔用許可證顯示該四個單位為一個單位，以及買家在取得物業後會還原成一個單位，但只要在取得這四個單位時，這些單位的建築圖則或認可人士簽署的圖則顯示為四個獨立單位，政府仍會把這份文書視為購買多個住宅物業。就此，想進一步了解，如果在簽署臨約時，這四個單位是獨立的，但買家申請延遲繳交印花稅，當買家簽署售賣轉易契以取得這個物業時，這些單位已還原成一個單位，並有建築圖則或認可人士簽署的圖則顯示為一個單位，而其佔用許可證亦顯示為一個單位，在這場景下，稅務局將如何考慮是否當作一個單位計算?稅局會考慮甚麼文件才會把這張文書當作「一文書一單一住宅物業」呢?

(2) 同時買入兩個單位還原為一個單位，並賣出唯一的兩個單位

在 CB(1)135/17-18(02)號立法會文件內，政府提出場景一至三時，表示如在交易時兩個相連住宅單位之間的牆壁已被拆卸，並有建築圖則或認可人士簽署文件作反映，則該單位可被視作「單一住宅物業」。如果業主在取得這「單一住宅物業」後，在 6 個月限期內，先後售出其唯一的原來兩個住宅單位，業主可否獲豁免雙倍印花稅，並憑藉買入單位的文書而申請退還部份印花稅?

(3) 政府現時會參考不同文件，包括獲批准圖則、公契、佔用許可證，以及稅局認為相關的任何其他文件，以考慮是否當作「單一住宅物業」，綜合過往經驗，政府有否總結出一些原則性的考慮元素，如有，這些原則為何?

立法會議員涂謹申

2017 年 11 月 6 日