

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)735/17-18 號文件

檔號：CB1/BC/1/16

內務委員會文件

《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》委員會報告

目的

本文件旨在匯報《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("法案委員會")就《2017 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例草案》("《第 2 號條例草案》")進行的商議工作。

背景

2. 為應對物業市場過熱的情況，政府當局於 2013 年 2 月 22 日公布雙倍從價印花稅措施。在雙倍從價印花稅機制下，除非《印花稅條例》(第 117 章)("《條例》")另有指明，《條例》附表 1 所訂的從價印花稅第 1 標準稅率(即雙倍從價印花稅稅率)，適用於在 2013 年 2 月 23 日或以後取得不動產(包括住宅物業和非住宅物業)的交易。當中主要的例外情況為有關物業是住宅物業，而買家為代表自己行事的香港永久性居民，¹並在取得有關住宅物業時不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人。就這個例外情況及《條例》指明的其他例外情況/豁免情況

¹ 根據《印花稅條例》(第 117 章)("《條例》")第 29A 條，香港永久性居民指：

- (a) 根據《人事登記條例》(第 177 章)發出的有效永久性居民身分證持有人；或
- (b) 合資格但根據《人事登記規例》(第 177 章，附屬法例 A)第 25(e)條獲豁免申請發給永久性居民身分證的人士。

而言，《條例》附表 1 所訂較低的從價印花稅第 2 標準稅率²將會適用。

3. 鑒於住宅物業市場自 2016 年第三季起重現熾熱跡象，投資需求亦重拾升軌，政府當局在 2016 年 11 月 4 日公布新住宅印花稅措施，即就住宅物業交易須予徵收的從價印花稅的稅率增加至劃一 15%，以取代雙倍從價印花稅稅率，³目的是協助減少投資需求和冷卻住宅物業市場。新住宅印花稅措施在 2016 年 11 月 5 日生效。政府當局建議維持雙倍從價印花稅機制下的現行豁免安排及退還部分稅款的機制，包括第 2 段所述與香港永久性居民買家有關的主要例外情況。就相關的取得物業交易而言，買家可獲豁免繳付稅率為 15% 的新住宅印花稅，而只須按較低的從價印花稅第 2 標準稅率繳稅。當時並無限制以一份文書可取得的住宅物業數目。現行的雙倍從價印花稅稅率，繼續適用於非住宅物業交易。

2

物業代價或市值 (以較高者為準)	從價印花稅 第 2 標準稅率
不超過 2,000,000 元	100 元
2,000,001 元至 3,000,000 元	1.50%
3,000,001 元至 4,000,000 元	2.25%
4,000,001 元至 6,000,000 元	3.00%
6,000,001 元至 20,000,000 元	3.75%
20,000,001 元及以上	4.25%

3

物業代價或市值 (以較高者為準)	現有雙倍從價印花 稅稅率*(由 2013 年 2 月 23 日起生效)	《2017 年印花稅(修訂) 條例草案》所訂適用於 住宅物業交易的新住宅 印花稅稅率(由 2016 年 11 月 5 日起生效)
不超過 2,000,000 元	1.50%	15%
2,000,001 元至 3,000,000 元	3.00%	
3,000,001 元至 4,000,000 元	4.50%	
4,000,001 元至 6,000,000 元	6.00%	
6,000,001 元至 20,000,000 元	7.50%	
20,000,001 元及以上	8.50%	
* 2016 年 11 月 5 日起仍適用於非住宅物業交易，並適用於獲轉讓非住宅物業的人就以住宅物業交換非住宅物業而為達致相等價值所付出的代價。		

4. 在審議旨在落實新住宅印花稅措施的《2017年印花稅(修訂)條例草案》("《條例草案》")期間，⁴ 法案委員會委員極為關注，就上文第2段所述為香港永久性居民而設的主要例外情況，部分合資格買家以一份文書取得多個住宅物業，從而迴避繳付新住宅印花稅的情況呈上升趨勢，削弱了新住宅印花稅措施的預期效果。⁵ 委員認為，此類取得住宅物業的交易顯示了清晰的投資意圖，因此不應獲豁免新住宅印花稅，並促請政府當局考慮採取措施堵塞漏洞。

5. 在這個背景下，政府當局認為有需要收緊就香港永久性居民作出的豁免安排，以防本地投資者利用豁免安排迴避繳付新住宅印花稅，並決定由2017年4月12日起，收緊有關的豁免安排。經考慮《條例草案》的範圍，政府當局決定向立法會提交另一法案，即《第2號條例草案》，以實施經收緊的豁免安排。

《2017年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》

6. 《第2號條例草案》在2017年5月26日刊登憲報，並於2017年6月7日提交立法會。《第2號條例草案》的目的包括：

- (a) 修訂《條例》就處理香港永久性居民取得住宅物業(不論是否連同一個泊車位)的文書徵收較低的從價印花稅第2標準稅率的第29AJ、29AK、29BB及29BC條，使該等條文僅適用於一份文書處理單一住宅物業(不論是否連同一個泊車位)(即《第2號條例草案》第4至7條)；
- (b) 修訂《條例》第29A(1)條，為"單一住宅物業"一語確立定義，訂明稅務局現時執行為香港永久性居民

⁴ 《2017年印花稅(修訂)條例草案》經修正後於2018年1月10日的立法會會議上獲得通過。獲通過的修正案包括周浩鼎議員提出的修正案，把香港永久性居民根據現行豁免安排在更換物業過程中處置原物業的法定期限，由6個月延長至12個月。

⁵ 稅務局的統計數據顯示，該類個案在住宅物業交易總數中所佔的比率，已由引入新住宅印花稅措施前的大約0.5%，上升至2017年2月的1.3%，並在2017年3月進一步上升至2.4%。

而設的退還部分稅款機制時，⁶曾遇到並一向視為單一住宅物業的一些常見例子。這些例子包括一個單位及其緊接的上方的天台；一個單位及其毗鄰的花園；以及因為拆卸分隔兩個相連單位的牆壁(或其部分)而形成單一個單位的單位，且《第 2 號條例草案》指明的文件亦顯示該情況，而指明文件包括由一名認可人士(根據《建築物條例》(第 123 章)的定義)在關乎該拆卸的建築工程完成後簽署的圖則(即《第 2 號條例草案》第 3(1)條)；及

- (c) 在《條例》第 29A 條加入一項新條款，訂明稅務局在決定某住宅物業是否單一住宅物業時可參考的文件，包括核准建築圖則、公契、佔用許可證，以及稅務局認為相關的任何其他文件(即《第 2 號條例草案》第 3(2)條)。

7. 鑒於物業市場對價格變動非常敏感，《第 2 號條例草案》建議，就香港永久性居民作出的經收緊的豁免安排，視作在 2017 年 4 月 12 日(即政府當局在 2017 年 4 月 11 日作出公布後翌日)實施。稅務局會記錄在 2017 年 4 月 12 日至《第 2 號條例草案》(如獲制定成為條例)刊憲當日進行的所有物業交易，並會在刊憲後發出通知書，提醒有關人士繳納少付的印花稅稅款。《第 2 號條例草案》的主要條文載於**附錄 I**。

法案委員會

8. 法案委員會由黃定光議員擔任主席，在 2017 年 2 月 28 日至 6 月 13 日期間先後舉行 6 次會議，研究《條例草案》。在《條例草案》的審議工作進行期間，政府當局於 2017 年 6 月 7 日向立法會提交《第 2 號條例草案》，以實施在新住宅印花稅機制下就香港永久性居民作出的經收緊的豁免安排。內務委員會在 2017 年 6 月 9 日同意，應由同一法案委員會一併審議《第 2 號條例草案》。先前就《條例草案》成立的法案委員會重新邀請

⁶ 在新住宅印花稅機制下，當香港永久性居民取得住宅物業 B 以替代他/她唯一擁有的其他住宅物業 A，可申請退還部分他/她就取得物業 B 而繳付的從價印花稅。他/她須先按新住宅印花稅稅率繳稅，但如他/她可提交證明文件，證實物業 A 在他/她簽立物業 B 的樓契日期起計的 **12 個月內** 售出，他/她可以申請退還部分從價印花稅，款額相當於已繳付的從價印花稅與按較低稅率計算的從價印花稅的差額。提出退款申請的一般期限為取得物業 B 的可予徵收印花稅文書簽立日期起計的兩年內，或出售物業 A 的樓契簽立日期起計的兩個月內，兩者以較後者為準。

議員加入，而法案委員會的名稱亦已更改。法案委員會的最新委員名單載於**附錄 II**。

9. 在 2017 年 6 月 20 日至 2018 年 3 月 6 日期間，法案委員會先後與政府當局舉行 4 次會議，商議《第 2 號條例草案》的細節，並於其中一次會議上聽取團體代表口頭陳述意見。曾就《第 2 號條例草案》提出意見的團體名單載於**附錄 III**。

法案委員會的商議工作

10. 法案委員會委員普遍同意，《第 2 號條例草案》所建議有關政府收緊在新住宅印花稅機制下，就香港永久性居民作出的豁免安排的措施，應能夠堵塞漏洞，以防止部分本地買家以一份文書取得多個住宅物業，從而迴避繳付新住宅印花稅。法案委員會曾討論在新住宅印花稅機制下就香港永久性居民作出的經收緊豁免安排的多項相關事宜。在商議過程中，委員亦就需求管理措施對住宅物業市場的影響，表達了關注和意見。

在新住宅印花稅機制下就香港永久性居民作出的經收緊的豁免安排

11. 法案委員會察悉，在經收緊的豁免安排下，代表自己行事的香港永久性居民若以一份文書取得一個住宅物業，並在取得住宅物業時不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人，會繼續獲豁免按 15% 的新住宅印花稅稅率繳稅，只須按較低的從價印花稅第 2 標準稅率繳稅。然而，若香港永久性居民買家以一份文書取得多於一個住宅物業，則有關交易將不再獲得豁免，而有關的香港永久性居民買家須繳付稅率為 15% 的新住宅印花稅。

12. 法案委員會亦察悉，為盡量減低對真正用家的影響及免生疑問，《第 2 號條例草案》訂明，稅務局現時執行為更換其唯一的住宅物業的香港永久性居民而設的退還部分稅款機制時，曾遇到並一向視為"單一"住宅物業的一些常見例子。稅務局會按每宗個案的情況，並參考相關文件，包括建築圖則、公契及佔用許可證等，以決定有關物業是否"單一住宅物業"。

經收緊的豁免安排的成效

13. 部分委員及團體代表強烈促請政府當局密切監察新住宅印花稅措施下經收緊的豁免安排的成效，避免製造更多漏

洞，以致可能削弱有關措施的預期效果。政府當局表示，涉及以一份文書取得多個住宅物業的交易，在交易總數中所佔的比率，已由2017年3月及4月的分別約2.5%和2.7%，下跌至2017年12月的0.1%。有關數字清楚說明，經收緊的豁免安排已有效減少此類交易。

上訴

14. 部分委員(包括周浩鼎議員)及法案委員會的法律顧問期望，因應印花稅署署長對有關住宅物業並非單一住宅物業所作的決定，政府當局須確保訂有就該決定提出上訴的程序。

15. 政府當局表示，根據《條例》第14條，如申請人對印花稅署署長作出的評稅感到不滿，他/她可於評稅作出日期起計的一個月內，以所評定的印花稅款額過高為理由，向區域法院提出上訴。換言之，如申請人對署長就某份文書的可予徵收印花稅款額的評稅感到不滿，而該項評稅受擬議第29A(1A)條下有關住宅物業是否屬"單一住宅物業"的決定影響，他/她可根據《條例》向區域法院提出上訴。

在徵收印花稅後情況有所改變

16. 部分委員關注，政府當局會否在新住宅印花稅機制下設立任何機制，以處理印花稅署署長因應就取得住宅物業徵收相關從價印花稅所作的決定，與其後法庭就個案的判決有所抵觸的情況。

17. 政府當局解釋，稅務局一向以文書為基礎徵收印花稅。根據《條例》，物業買賣雙方須在簽立可予徵收印花稅的文書後的30日內，向稅務局申請就有關文書加蓋印花，並按適用的稅率繳付從價印花稅。《條例》第11(1)條規定，對任何文書的繳付印花稅法律責任，或對該文書可予徵收的印花稅款額有影響的所有事實及情況，均須詳盡而真確地在申請加蓋印花的文書內列出。因此，某份文書的繳付印花稅法律責任，須視乎在交易時的所有事實和情況而釐定。一般而言，有關文書的繳付印花稅法律責任不受其後的法庭判決影響。

何謂"單一住宅物業"

18. 法案委員會察悉，原則上，稅務局在處理每宗加蓋印花的申請時，須考慮交易時的所有相關事實和情況，包括買家是否香港永久性居民、買家是否任何其他香港住宅物業的實益擁有人，以及相關文件所顯示有關物業的許可用途等，從而釐定

應繳印花稅的款額。交易後的情況如有任何改變(例如有關物業如何處置)，不會影響應繳印花稅的款額。

19. 政府當局指出，儘管在大部分情況下應可輕易決定何謂"單一住宅物業"，但某些個案則須就其個別事實情況作詳細考慮。由於每宗個案的情況差別甚大，政府當局認為難以為"單一住宅物業"建議一個精確而又可以涵蓋所有情況的定義。因此，《第2號條例草案》第3(2)條建議，在決定何謂"單一住宅物業"時，稅務局可參考不同文件，包括核准建築圖則、公契、佔用許可證，以及稅務局認為相關的任何其他文件。稅務局須考慮每宗個案在交易時的所有相關事實及情況，以決定何謂"單一住宅物業"，從而釐定適用的從價印花稅稅率。政府當局認為這是比較合適的做法，而且符合稅務局處理加蓋印花申請的一貫原則。

20. 法案委員會亦察悉，為盡量減低對真正用家的影響及免生疑問，《第2號條例草案》第3(1)條訂明，稅務局現時執行為更換其唯一的住宅物業的香港永久性居民而設的退還部分稅款機制時，曾遇到並一向視為"單一住宅物業"的一些常見例子。這些例子包括：

- (a) 一個單位及在其緊接的上方的天台；
- (b) 一個單位及其毗鄰的花園；及
- (c) 因為拆卸分隔兩個相連單位的牆壁(或其部分)而形成單一個單位的單位。⁷

在決定某住宅物業是否"單一住宅物業"時須考慮的文件

21. 為達致法律確切性，法案委員會的法律顧問要求政府當局澄清，《第2號條例草案》第3(2)條所載擬議第29A(1A)(d)條所提述的"其他文件"的詳情。

22. 政府當局表示，某些個案或須依據其獨特的事實及情況作更詳細的考慮。在就每宗此類個案決定何謂"單一住宅物業"時，稅務局除了可參考《第2號條例草案》第3(2)條所載擬議第29A(1A)(a)至(c)條列明的不同文件外，政府當局解釋，視乎個案的事實及情況，擬議第29A(1A)(d)條所提述稅務局認為相

⁷ 下述文件須顯示該情況 — (i)建築圖則及建築事務監督發出的認收信函(該信函確認收到《建築物(管理)規例》(第123A章)所規定的、證明關乎該拆卸的建築工程已完成的證明書);或(ii)認可人士在關乎該拆卸的建築工程完成後簽署的圖則。

關的"其他文件"，可包括但不限於住宅物業的租約、土地註冊處就住宅物業備存的紀錄、發展商就住宅物業所屬的發展項目或建築物所發出的售樓說明書等。

23. 為了令《第 2 號條例草案》第 3(2)條所載擬議第 29A(1A)條的規定更加清晰，涂謹申議員表明他有意就擬議第 29A(1A)條提出修正案，以訂明在決定某住宅物業是否"單一住宅物業"時，稅務局可參考已在土地註冊處登記的相關買賣協議或售賣轉易契。

24. 政府當局認為涂謹申議員提出的修正案並無必要。一如《第 2 號條例草案》第 3(2)條清楚述明，在決定何謂"單一住宅物業"時，稅務局可參考不同文件，包括核准建築圖則、公契、佔用許可證，以及稅務局認為相關的任何其他文件。政府當局認為，《第 2 號條例草案》的擬議條文已容許稅務局在有需要時，除了《第 2 號條例草案》列明的數類主要文件外，亦可考慮任何其他相關文件(即包括已在土地註冊處登記的物業的紀錄、有關物業過往交易的契據等)，以決定何謂"單一住宅物業"。

釐清在各個情況下物業會否被視作"單一住宅物業"

25. 法案委員會曾詳細討論《第 2 號條例草案》第 3(1)條所訂明，稅務局現時執行為香港永久性居民而設的退還部分稅款機制時，曾遇到並一向視為"單一住宅物業"的 3 個常見例子(詳情載於第 20 段)，是否足以協助公眾人士了解何謂"單一住宅物業"。主席及部分委員(包括涂謹申議員、梁繼昌議員及周浩鼎議員)引述多個其他例子，並要求政府當局釐清在該等情況下，物業可否被視作"單一住宅物業"。法案委員會所討論的不同情況主要涉及：(a)兩個相連住宅物業或 4 個分間樓宇單位；以及(b)一個單位連天台。

26. 政府當局表示，當局根據稅務局處理加蓋印花申請的一般原則，以及《第 2 號條例草案》的擬議條文，就委員所提的各個情況提供以下初步意見(詳情載於第 27 至 29 段)。應該留意的是，該等初步意見按每宗虛構個案中的大致假設情況提出。政府當局強調，該等初步意見絕不應被視為稅務局在處理真實情況中的類似個案時的實際決定。在釐定從價印花稅的適用稅率時，稅務局須考慮每宗真實個案在交易時的所有相關事實及情況。

27. 關於涉及兩個相連住宅物業或 4 個分間樓宇單位的各個情況，政府當局表示，原則上，如在交易時兩個相連住宅物業

之間的內牆已被拆卸，而此情況已適當地顯示在《第 2 號條例草案》所規定的文件(即建築圖則及建築事務監督發出的認收信函(該信函確認收到《建築物(管理)規例》(第 123A 章)所規定的、證明關乎該拆卸的建築工程已完成的證明書)；或認可人士在關乎該拆卸的建築工程完成後簽署的圖則)，則該兩個相連單位可被視作"單一住宅物業"。另一方面，如在取得 4 個分間樓宇單位時，這些單位的建築圖則或由認可人士簽署的圖則均顯示該等單位為 4 個獨立單位，即使佔用許可證顯示該 4 個單位為 1 個單位，以及買家在取得該 4 個單位後會將其還原成 1 個單位，這些單位仍可被視作多個住宅物業。

28. 至於涉及一個單位連天台的各個情況，政府當局表示，若天台並非緊接住宅單位的上方，而公契並無訂明該住宅單位和天台的不可分割業權份數須綑綁處理，稅務局可視該住宅單位和天台為兩個獨立的物業。若有關天台為住宅物業，購買有關單位及天台的文書會被視為取得多於一個住宅物業的文書；若有關天台為非住宅物業，購買有關單位及天台的文書則會被視為取得一個住宅物業及一個非住宅物業的文書。

29. 另一個涉及一個單位連天台的情況，是買家以一份文書，從不同的賣方取得一個住宅單位及在其緊接的上方的天台。政府當局告知法案委員會，根據《第 2 號條例草案》的擬議條文，一個住宅單位及在其緊接的上方的天台會被視作"單一住宅物業"。因此，不論有關住宅單位及天台是否由不同的賣方持有，若以一份文書購入該住宅單位及天台，稅務局會視該份文書為取得"單一住宅物業"的文書。

修訂"單一住宅物業"的定義

30. 涂謹申議員表明他有意就《第 2 號條例草案》第 3(1)條提出修正案，以在《條例》第 29A(1)條所載"單一住宅物業"的擬議定義中，加入以下例子：

- (a) 一個單位及在同一幢建築物內的上方天台(詳情載於第 32 段)；
- (b) 一個單位及在同一幢建築物內或同一屋苑內的花園(詳情載於第 35(a)段)；
- (c) 一個單位及在同一幢建築物的外牆(或其部分)(詳情載於第 35(c)段)；

- (d) 一個單位及在同一屋苑內的一個泊車位(詳情載於第 35(b)段)；
- (e) 因拆卸分隔兩個單位的牆壁或樓板(或該等牆壁或樓板的一部分)而形成單一個單位的單位(詳情載於第 33 段)；及
- (f) 一個單位及其毗鄰的平台(詳情載於第 34 段)。

31. 政府當局重申，《第 2 號條例草案》中就"單一住宅物業"建議的定義，包括稅務局現時執行為香港永久性居民而設的退還部分稅款機制時，曾遇到並一向視為"單一住宅物業"的常見例子。政府當局強調，在考慮應否就"單一住宅物業"的定義加入更多例子時，應在維護需求管理措施的成效與盡量減低對真正用家的影響之間，取得適當平衡。政府當局須考慮涂謹申議員所建議的例子是否合乎常理，以及會否導致濫用情況。

32. 關於"一個單位及在同一幢建築物內的上方天台"的例子，政府當局指出，現時《第 2 號條例草案》已建議"單一住宅物業"包括一個單位及在其緊接的上方的天台。然而，由於委員察悉上文第 28 段所載政府當局的意見後，建議應把有關定義放寬至涵蓋位處同一幢建築物內的一個單位連天台(即天台不須緊接該單位上方)，而加入此例子不大可能會導致濫用情況，政府當局同意就《第 2 號條例草案》提出修正案，以加入此例子。

33. 關於"因拆卸分隔兩個單位的牆壁或樓板(或該等牆壁或樓板的一部分)而形成單一個單位的單位"的例子，政府當局認為，如在交易時兩個上下相連的住宅單位已通過建築工程形成一個單一的單位(例如有內部樓梯貫通上下兩層)，而核准圖則或其他相關文件亦適當地顯示有關情況，則該兩個單位可被視作"單一住宅物業"。政府當局同意，此例子可進一步釐清《第 2 號條例草案》下"單一住宅物業"所涵蓋的情況，因此同意就此提出修正案。

34. 由於委員認為涂謹申議員所提"一個單位及其毗鄰的平台"的例子，不大可能會導致濫用情況，政府當局同意為此就《第 2 號條例草案》提出修正案。

35. 另一方面，政府當局不同意將涂謹申議員建議的以下例子納入"單一住宅物業"的定義：

(a) 一個單位及在同一幢建築物內或在同一屋苑內的花園：

- (i) 鑒於一個發展項目可能佔地甚廣，政府當局認為，若把一個單位連同一個位於同一發展項目內的花園視作"單一住宅物業"，並不符合公眾人士對"單一住宅物業"的普遍理解，因此不宜把這些情況納入為"單一住宅物業"的例子；及
- (ii) 買家同時購入一個單位，連同位於同一幢建築物內但並非毗鄰該單位的花園，此情況甚為罕見。因此，政府當局認為不宜把這些情況納入為"單一住宅物業"的例子，而應由稅務局根據《第2號條例草案》訂明的機制，就個別個案參考不同文件，以及考慮在交易時的所有相關事實及情況後，決定有關的物業是否"單一住宅物業"；

(b) 一個單位及在同一屋苑內的一個泊車位：

- (i) 政府當局表示，《條例》訂明豁免機制，以處理同時購入住宅物業和一個泊車位的文書。根據《條例》第29AK及29BC條，如買家為代表自己行事的香港永久性居民，以一份文書取得住宅物業連同一個泊車位，而在取得有關物業時並無擁有任何其他香港住宅物業或泊車位，則該份文書可按較低的第2標準稅率徵收從價印花稅。根據《第2號條例草案》，有關的買家須以一份文書取得"單一住宅物業"連同一個泊車位，方可獲豁免而無須按15%的稅率繳付新住宅印花稅。政府當局指出，現行法例條文並無規定住宅物業和泊車位必須位於同一屋苑內。政府當局認為，涂謹申議員提出的修正案與現行豁免機制重疊，因此並無必要，以免可能因而引起混亂；及

(c) 一個單位及在同一幢建築物的外牆(或其部分)：

- (i) 涂謹申議員告知法案委員會，就西九龍的部分舊住宅樓宇而言，涉及以一份文書購入一個單位及在同一幢建築物的外牆(或其部分)的物業交易，並不罕見。就"單一住宅物業"的定義加

入上述情況為例子的理由，是涂議員關注到，在建築物的公契容許單位及外牆分開買賣的情況下，買家或傾向不一併購入住宅單位和獲分配不可分割業權份數的外牆，因為該物業須根據現行從價印花稅制度，予以徵收高額從價印花稅。因此，外牆的業權會繼續由原業主擁有，但由於其擁有的外牆所佔的不可分割業權份數甚少，該業主或不想再參與有關住宅樓宇的管理事宜。長遠而言，上述情況會導致樓宇在維修及管理方面出現問題。主席、石禮謙議員及周浩鼎議員提出類似的意見，並促請政府當局在評估該問題對管理舊住宅樓宇的影響時，諮詢民政事務總署，以及考慮涂謹申議員的修訂建議，原因是他們相信，該建議不大可能會導致濫用情況；

- (ii) 政府當局解釋，視乎個別公契的內容，建築物外牆一般屬公用部分。即使將外牆(或其部分)售予某一單位的業主，一般而言，該外牆並不獲分配不可分割業權份數，亦不能與該單位分開買賣。按照稅務局徵收印花稅的一貫原則，如一份文書同時涵蓋住宅物業和非住宅物業，而兩者不能夠分開買賣，稅務局一向把這些物業統一視為住宅物業，並就整份文書的總代價按適用於住宅物業交易的稅率徵收從價印花稅。根據稅務局的紀錄，住宅單位連外牆的交易為數不多，而這些交易所涉的外牆並無不可分割業權份數。換言之，有關住宅單位和外牆不能分開買賣，而根據稅務局的一貫原則，該單位和外牆會被統一視為住宅物業。稅務局並無發現以一份文書同時購入住宅單位和有不可分割業權份數的外牆的交易個案；
- (iii) 政府當局進一步解釋，根據稅務局的紀錄，部分交易文書只涉及單獨買賣有不可分割業權份數的外牆，而不涉及任何一併買賣的單位。這些外牆的價值介乎約 22 萬元至 900 萬元。根據現行從價印花稅制度，取得屬非住宅物業的外牆的文書，須按雙倍從價印花稅稅率繳稅。政府當局認為，若把一個單位及在同一幢建築物的外牆(或其部分)，列為"單一住宅物業"的定義

下的其中一個例子，部分在取得住宅物業時並無擁有任何其他香港住宅物業的香港永久性居民買家，可能會以同一份文書購入一個細小住宅單位連同價值甚高的外牆，使有關文書符合豁免要求，並可按較低的第 2 標準稅率就整份文書繳付從價印花稅，從而迴避就有關外牆繳付雙倍從價印花稅；及

- (iv) 鑒於同時購入住宅單位連外牆的交易並不常見，加上把一個單位連外牆納入為"單一住宅物業"的例子，可能會導致上述濫用情況，政府當局認為不宜為此就《第 2 號條例草案》提出修正案，而應由稅務局根據《第 2 號條例草案》訂明的機制，就個別個案參考不同文件，以及考慮在交易時的所有相關事實及情況後，決定有關的物業是否"單一住宅物業"。

36. 涂謹申議員不同意政府當局的解釋，並仍然有意就《第 2 號條例草案》第 3(1)條提出修正案，以就"單一住宅物業"的定義加入上文第 35 段所載的例子。涂議員認為，他建議的例子應可通過"合理標準"的驗證，而且合乎常理，不會導致濫用情況。

同時涵蓋住宅物業和非住宅物業的文書

37. 法案委員會察悉，稅務局一向以文書為基礎徵收印花稅。相關法案委員會在審議實施雙倍從價印花稅措施的《2013 年印花稅(修訂)條例草案》時，曾詳細討論稅務局如何處理同時涵蓋住宅物業和非住宅物業的文書。在現行從價印花稅機制下，如一份文書同時涵蓋住宅物業和非住宅物業，而兩者不能夠分開買賣，稅務局一向把這些物業統一視為住宅物業，並就整份文書的總代價按適用於住宅物業交易的稅率徵收從價印花稅。

38. 法案委員會認為，有一點極為重要，就是政府當局必須清楚述明，稅務局在決定某份文書所涵蓋的有關住宅物業和非住宅物業會否被視作不能分開買賣時會考慮甚麼因素，以便地產相關業務的從業員(例如物業代理及提供物業轉易服務的律師)更清楚掌握"不能分開買賣"的原則，因為他們或需要就印花稅相關事宜向其客戶提供意見。

39. 政府當局解釋，在現行的從價印花稅機制下，若一份單一文書同時涵蓋住宅物業和非住宅物業，稅務局在決定這些物業可否分開買賣時，可參考不同文件，包括核准建築圖則、公

契、佔用許可證，以及稅務局認為相關的任何其他文件。舉例而言，若以一份單一文書取得一間村屋及其附帶的一個或多個泊車位，而相關的業權契據亦指明，該等物業不能分開買賣，則有關的住宅物業(即村屋)及非住宅物業(即泊車位)一般會被視作不能分開買賣。

40. 法案委員會亦曾詢問，在下述 3 種情況下所適用的相關從價印花稅稅率，該等情況涉及取得在一個住宅發展項目內的一個住宅單位及一個或多個泊車位，而只有住宅單位的買家才合資格購入該項目所提供的泊車位，並假設有關買家是代表自己行事的香港永久性居民，且在取得物業時並無擁有任何香港住宅物業或泊車位：

- (a) 以一份售賣轉易契購入一個住宅單位及一個泊車位：
 - (i) 政府當局表示，整份文書會根據《條例》第 29AK 或 29BC 條，按較低的從價印花稅第 2 標準稅率繳稅；
- (b) 以一份售賣轉易契購入一個住宅單位及兩個泊車位：
 - (i) 政府當局表示，有關的住宅單位會按較低的從價印花稅第 2 標準稅率繳稅，而兩個泊車位則會按適用於非住宅物業的雙倍從價印花稅稅率繳稅。所適用的稅率一直按整份文書的總代價釐定；及
- (c) 以一份售賣轉易契購入一個住宅單位及第一個泊車位，並於稍後以另一份售賣轉易契購入第二個泊車位：
 - (i) 政府當局表示，涵蓋該住宅單位及第一個泊車位的文書("第一份文書")，會根據《條例》第 29AK 或 29BC 條，按較低的從價印花稅第 2 標準稅率繳稅。另一份文書所涵蓋的第二個泊車位，則會按雙倍從價印花稅繳稅，而所適用的稅率須視乎該項交易是否與第一份文書有關連的一連串交易的一部分而定。

41. 一如政府當局解釋，法案委員會察悉，賣方所施加的條件，即有關的住宅單位及泊車位必須由買家一併購入，並非稅務局在決定有關的住宅物業及非住宅物業是否不能分開買賣時的考慮因素。若買家從賣方取得該住宅單位及泊車位後，可在市場上將其分開買賣，有關的住宅單位及泊車位便會被視作能夠分開買賣。

需求管理措施對住宅物業市場的影響

42. 法案委員會不少委員及團體代表極為懷疑，政府當局推出的數輪需求管理措施，包括額外印花稅、買家印花稅、雙倍從價印花稅及新住宅印花稅，在應對房屋供求嚴重失衡和住宅物業價格飆升的問題上有何成效。該等委員及團體代表認為，這些措施反而減少了二手住宅物業的供應，以及把樓價和租金推高至一個超乎正常預期的水平，同時令住宅物業的交易成本大幅增加。

43. 引入新住宅印花稅的政策原意是遏抑本地投資需求，部分委員(包括謝偉俊議員)對此並不支持，因為這項措施傾向不鼓勵那些辛勤工作的香港市民，在擁有自住物業之餘利用積蓄取得另一物業作出租用途，以期退休後在財政上能自力更生。他們認為，長遠而言，自用住宅物業(包括作出租用途的另一物業)的市場，應與作投機用途的住宅物業的市場分開。鑒於需求管理措施令物業發展商而非渴望置業的一般市民受惠，政府當局應檢討該等措施的政策方向。

44. 不少委員(包括涂謹申議員、石禮謙議員、謝偉俊議員、郭偉強議員和周浩鼎議員)及部分團體代表認為，需求管理措施凍結了二手市場，因而令發展商開始興建受買家追捧的“納米樓”，從中牟取暴利。

45. 政府當局解釋，香港屬細小外向型經濟體，容易受現今全球市場的變化影響。因此，政府當局認為有必要採取需求管理措施，以減低資產市場出現泡沫的風險；維持本港宏觀經濟和金融體系的穩定；並在現時房屋供求失衡的情況下，優先照顧香港永久性居民的置居需要。鑒於物業價格持續上升，政府當局已積極採取供應主導策略，繼續增加土地及房屋供應，以期長遠和根本地應對供求失衡問題。

46. 政府當局進一步解釋，各項需求管理措施旨在冷卻住宅物業市場，並因應物業市場熾熱的不同跡象推出，目的是針對性地遏抑特定類別的投資需求。簡而言之，額外印花稅旨在減

少進行短期投機活動的誘因；買家印花稅旨在降低非香港永久性居民購買住宅物業的需求；先前推出的雙倍從價印花稅和現時推出的新住宅印花稅措施，旨在降低住宅物業業主購買更多物業的需求；至於香港金融管理局("金管局")推出的一系列物業按揭監管措施，則旨在提升銀行風險管理和抗震能力，減低物業價格一旦出現重大調整時，對銀行及整體經濟帶來的傷害。

47. 政府當局的數據顯示，各項需求管理措施已達致預期目標，有效減少了投機活動、外來需求和投資需求。市場的發展仍會視乎未來供應量增加的情況，以及其他多項外圍和本地因素的變化，包括環球和本地經濟前景、美國利率正常化的步伐，以及國際流動資金的情況等。政府當局會繼續參考一系列指標(例如物業價格、置業負擔比率、物業成交量、私人住宅單位供應、本地及外圍經濟因素的變化等)，密切監察物業市場的動向和不斷變化的外圍環境。

48. 至於有意見批評需求管理措施對住宅物業市場造成不利影響，例如住宅物業價格處於持續螺旋式上升的風險甚高，以及二手市場的供應被凍結，政府當局指出，住宅物業價格飆升的主要原因，包括房屋供求長期失衡，以及全球實施貨幣寬鬆政策導致環球利率極低和流動資金過分充裕。政府當局已致力增加房屋供應，以期長遠和根本地應對房屋供求失衡問題。估計未來 5 年(2017 年至 2021 年)的私人住宅物業落成量為每年平均約 20 000 個單位，與過去 5 年(2012 年至 2016 年)比較增加 70%。然而，由於房屋供求在短期內仍然緊張，政府當局認為應維持需求管理措施，以防止物業市場過熱。

49. 此外，雖然政府當局承認需求管理措施令二手住宅物業交易數目減少，但不同意該等措施凍結了二手市場。一如整體樓價和成交量，二手住宅物業的成交量受上文第 47 段所述的多項因素影響。政府引入額外印花稅，特別是為了打擊短期投機活動。隨着短期投機者離開市場，成交量自然減少。自 2013 年起(即在 2012 年 10 月引入買家印花稅和加強額外印花稅，以及在 2013 年 2 月引入雙倍從價印花稅稅率後)，二手住宅物業交易數目大致維持在每年約 40 000 宗(即每月 3 300 宗)，而自引入新住宅印花稅後(即 2016 年 12 月至 2017 年 10 月)則為每月約 3 400 宗，清楚反映在引入新住宅印花稅之前及之後，二手住宅物業交易的數目大致相若。

50. 部分委員及團體代表極為關注，新住宅印花稅會增加業主更換物業的成本，以及令首次置業人士更難自置居所。

51. 政府當局表示，香港永久性居民若以"先賣後買"方式更換其唯一的住宅物業，取得新住宅物業的相關交易會按較低的從價印花稅第 2 標準稅率被徵稅。至於以"先買後賣"方式更換其唯一的住宅物業的人士，政府當局進一步表示，根據現行機制，當香港永久性居民取得新住宅物業以替代其唯一的原住宅物業，須先按新住宅印花稅稅率繳稅，但如他/她可提交證明文件，證實他/她在簽立新住宅物業的樓契日期起計的 12 個月內，售出其唯一的原住宅物業，可於法定期限⁸內向稅務局申請退還部分已繳付的從價印花稅，所退還的款額相當於按 15% 的新稅率繳付的從價印花稅與按第 2 標準稅率計算的從價印花稅的差額。為應對該等人士在更換物業期間的財務需要，政府當局表示，現時本地銀行有為更換物業的客戶提供過渡貸款，以應付他們的需要，例如支付新物業的首期、裝修費用和印花稅等。

52. 考慮到需求管理措施未能有效降低住宅物業價格，加上長遠會危及香港經濟和物業市場的健康發展，部分委員及團體代表促請政府當局考慮在適當時候分階段撤回需求管理措施。政府當局表示，由於物業價格仍然處於高水平，而且未見下調跡象，在目前供求失衡的情況下，政府有必要維持各項需求管理措施，以防範物業市場出現泡沫的風險進一步增加，同時確保物業市場穩健發展。政府當局現時無意撤回任何需求管理措施。

建議在新住宅印花稅機制下作出的其他豁免安排

53. 因應二手住宅物業交易數目急跌，不少委員(包括涂謹申議員、謝偉俊議員和周浩鼎議員)及大多數團體代表建議，政府當局應考慮有何方法，鼓勵持有多於一個住宅物業的業主更換物業，以促進住宅物業的流轉及增加二手市場的單位供應。他們的具體建議包括：

- (a) 放寬就香港永久性居民在雙倍從價印花稅及新住宅印花稅機制下更換物業作出的現行豁免安排，以包括有關的香港永久性居民將物業"一換一"(即取得一個物業以替代其唯一擁有的現有物業)以外的情況；

⁸ 提出退款申請的一般期限為簽立取得新住宅物業的買賣協議日期起計的兩年內，或簽立出售原住宅物業的樓契日期起計的兩個月內，兩者以較後者為準。

- (b) 在某些情況下(例如同時出售的住宅物業數目超過所取得的物業數目，或所取得物業的總樓面面積並無超出所出售物業的總樓面面積)，豁免根據一份文書取得多於一個住宅物業以替代其現有物業的香港永久性居民買家，繳付新住宅印花稅；及
- (c) 透過給予稅務優惠，鼓勵持有多於一個住宅物業的業主在市場上放售其單位。

54. 政府當局重申，《第 2 號條例草案》的唯一目的是修訂《條例》的相關條文，以收緊在新住宅印花稅機制下，就代表自己行事並在取得物業時不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人的香港永久性居民，為迴避繳付新住宅印花稅而以一份文書取得多個住宅物業，所作出的豁免安排。政府當局認為，上述建議很可能超出《第 2 號條例草案》的範圍，因此政府當局對於在《第 2 號條例草案》下處理該等建議有所保留。政府當局亦認為，該等建議應予審慎考慮，因為該等建議可能會被看成政府有意放寬需求管理措施，從而刺激新一輪的住宅物業需求。

就《第 2 號條例草案》提出的擬議修正案

政府當局提出的修正案

55. 法案委員會曾研究政府當局就《第 2 號條例草案》提出的擬議修正案(附錄 IV)，對該等修正案並無異議。政府當局提出的擬議修正案的詳情載於第 32 至 34 段。法案委員會不會就《第 2 號條例草案》提出任何修正案。

個別議員提出的修正案

56. 法案委員會察悉，涂謹申議員有意就《第 2 號條例草案》提出修正案，詳情載於第 23、24、30、35 及 36 段。

恢復二讀辯論

57. 法案委員會不反對在 2018 年 4 月 11 日的立法會會議上，恢復《第 2 號條例草案》的二讀辯論。

徵詢意見

58. 謹請議員察悉法案委員會的商議工作。

立法會秘書處
議會事務部 1
2018年3月27日

《2017 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例草案》的主要條文

- (a) 第 1 條列出簡稱，並規定《條例草案》在通過後會當作自 2017 年 4 月 12 日起實施；
- (b) 第 3 條在該條例第 29A(1)條中，加入若干定義，包括單一住宅物業的定義，並在該條例第 29A 條中，加入一款，以列出在決定某住宅物業是否屬單一住宅物業時可考慮的文件；
- (c) 第 4、5、6 及 7 條分別修訂該條例第 29AJ、29AK、29BB 及 29BC 條，以規定上述各條提述的文書所涵蓋的住宅物業，須屬單一住宅物業；及
- (d) 第 8 條在該條例中加入新訂第 73 條，以處理過渡事宜，包括因為《條例草案》具追溯效力而必須處理的過渡事宜。

資料來源：運輸及房屋局在 2017 年 5 月發出的立法會參考資料摘要(檔號：HDCR4-3/PH/1-10/0-1)。

《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

委員名單*

主席 黃定光議員, GBS, JP

委員 涂謹申議員
石禮謙議員, GBS, JP
林健鋒議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
胡志偉議員, MH
梁繼昌議員
麥美娟議員, BBS, JP
郭偉強議員, JP
楊岳橋議員
朱凱迪議員
何君堯議員, JP
周浩鼎議員
柯創盛議員, MH

(總數：14 名委員)

秘書 林蔭傑先生

法律顧問 李家濶先生

*委員名單的變更載於附錄 II 附件

《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

委員名單的變更

議員	相關日期
鍾國斌議員	至 2017 年 6 月 15 日
朱凱迪議員	自 2017 年 6 月 19 日起
何君堯議員, JP	自 2017 年 6 月 19 日起

高等法院原訟法庭於 2017 年 7 月 14 日作出裁決，宣布梁國雄、羅冠聰、姚松炎及劉小麗自 2016 年 10 月 12 日起被取消就職立法會議員的資格，並已離任立法會議員的職位，無權以立法會議員身分行事。

《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

曾就《2017年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》
提出意見的團體/人士名單

1. 香港專業地產顧問商會
 2. 國際中小企聯合商會有限公司
 3. 香港地產代理商總會
 4. 香港房地產代理業聯會
 5. 自由黨青年團
 6. 地產代理(從業員)總工會
 7. 民主建港協進聯盟
 - * 8. 消費者委員會
 - * 9. 香港地產行政師學會
 - * 10. 香港地產建設商會
 - * 11. 香港測量師學會
 - * 12. 地產代理業界聯席會議
 - * 13. 公民黨
 - * 14. 香港產業交易法律學會有限公司
- * 只提交書面意見

《2017年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》

委員會審議階段

由運輸及房屋局局長動議的修正案

條次

建議修正案

- 3(1) 在建議的單一住宅物業的定義中，刪去(a)段而代以 ——
“(a) 一個單位及位於同一建築物的天台；”。
- 3(1) 在建議的單一住宅物業的定義中，加入 ——
“(ab) 一個單位及其毗鄰的、位於同一建築物的平台；”。
- 3(1) 在建議的單一住宅物業的定義中，在(c)段中，刪去“相連單位的牆壁(或其部分)”而代以“單位的牆壁或樓板(或該等牆壁或樓板的一部分)”。