

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1363/10-11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 第三次會議紀要

日期 : 2011年1月4日(星期二)
時間 : 下午4時30分
地點 : 立法會會議廳

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
王國興議員, MH
李永達議員
李國麟議員, SBS, JP
黃定光議員, BBS, JP
湯家驛議員, SC
詹培忠議員
李慧琼議員, JP
陳茂波議員, MH, JP
謝偉俊議員
梁家傑議員, SC

其他出席議員 : 梁美芬議員

缺席委員 : 何俊仁議員
陳淑莊議員

出席公職人員 : 議程第I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

財經事務及庫務局

財經事務及庫務局
首席助理秘書長(庫務)(收入)
關如璧女士

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
陳元新先生

政府律師
吳文俊先生

應邀出席人士 : 議程第I項

香港測量師學會

產業測量組上任主席
潘永祥博士

地產代理聯會

主席
郭德亮先生

香港專業地產顧問商會

會長
汪敦敬先生

地產代理人員協會

協會法律顧問
黃國康先生

Webb-site.com

創辦人
David M WEBB先生

香港地產代理專業協會

會長
關樂平先生

香港地產代理商總會

秘書長
黃健基先生

香港地產建設商會

秘書長
龍漢標先生

香港業主會

主席
余慶雲先生

獅子山學會

行政總監
王弼先生

世紀21奇豐物業顧問行

主席及行政總裁
李峻銘先生

107動力

召集人
何民傑先生

簡松年律師行

合伙人
鍾卓成先生

香港地產行政師學會

副會長
黃錦昌先生

香港律師會

物業委員會成員
楊寶林先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琼小姐

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

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 與團體代表及政府當局舉行會議

與團體代表舉行會議

主席邀請下列團體的代表提出意見 ——

(a) 香港測量師學會

經辦人／部門

- (b) 地產代理聯會
- (c) 香港專業地產顧問商會
(立法會CB(1)950/10-11(01)號文件)
- (d) 地產代理人員協會
(立法會CB(1)950/10-11(02)號文件)
- (e) Webb-site.com
(立法會CB(1)822/10-11(03)號文件)
- (f) 香港地產代理專業協會
- (g) 香港地產代理商總會
- (h) 香港地產建設商會
(立法會CB(1)991/10-11(01)號文件)
- (i) 香港業主會
- (j) 獅子山學會
- (k) 世紀21奇豐物業顧問行
(立法會CB(1)964/10-11(01)號文件)
- (l) 107動力
(立法會CB(1)950/10-11(03)號文件)
- (m) 簡松年律師行
(立法會CB(1)855/10-11(02)號文件附錄II)
- (n) 香港地產行政師學會
- (o) 香港律師會
(立法會CB(1)983/10-11(01)號文件)

2. 委員亦察悉沒有出席會議的團體提交的下列意見書 —

立法會CB(1)964/10-11(02)號 —— 特許公認會計師公會香港分會提交的意見書 (只備英文本)

經辦人／部門

立法會CB(1)964/10-11(03)號—— 劉漢銓律師行提交的文件
意見書(只備英文本)

立法會CB(1)983/10-11(02)號—— 香港銀行公會提交的文件
意見書(只備英文本)

立法會CB(1)983/10-11(03)號—— 羅兵咸永道會計師事務所提交的意見書(只備英文本)

與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)855/10-11(02)—— 因應2010年12月17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)964/10-11(04)—— 因應2010年12月21號文件
日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表)

3. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於附件)。

4. 法案委員會要求政府當局 ——

(a) 以表列方式提供政府當局對就條例草案提交的所有意見書(包括沒有出席會議的團體代表提交的意見書)的回應；及

(b) 解釋額外印花稅在為重新發展而強制售賣方面的適用情況。

II. 其他事項

5. 議事完畢，會議於下午6時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年2月21日

**《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會
第三次會議過程**

**日期：2011年1月4日(星期二)
時間：下午4時30分
地點：立法會會議廳**

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000333 - 000740	主席	致序辭	
000741 - 001148	香港測量師學會的潘永祥博士	<p>表達以下意見 –</p> <p>(a) 認為引入額外印花以遏止物業投機活動可以接受及可以理解；</p> <p>(b) 未必需要指明哪方須負責繳付額外印花稅，這方面會由市場決定及反映在物業價格內；</p> <p>(c) 應在條例草案中清楚訂明在2010年11月20日前簽訂的臨時買賣協議會視為已取得物業的證明，避免在額外印花稅的適用範圍方面引起爭議；及</p> <p>(d) 考慮到實施額外印花稅令風險增加，銀行很可能會收緊按揭準則。</p>	
001149 - 001533	地產代理聯會的郭德亮先生	<p>表達以下意見 –</p> <p>(a) 地產代理聯會支持遏止物業投機活動的需要，但引入額外印花稅未免過火；</p> <p>(b) 實施額外印花稅會對香港的物業市場及自由經濟體系造成不利影響，亦會立下一個壞的先例及打擊投資；</p> <p>(c) 實施額外印花稅及審慎的風險管理措施不但會影響物業投機者，亦會影響真正的置業人士；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(d) 有需要澄清一些事宜，例如額外印花稅是否適用於在2010年11月20日前簽訂的臨時買賣協議，以及哪方須負責繳付額外印花稅；</p> <p>(e) 有需要就額外印花稅設立上訴機制；及</p> <p>(f) 應考慮豁免首次置業人士及換樓人士繳付額外印花稅。</p>	
001534 - 001941	香港專業地產顧問商會的汪敦敬先生	<p>表達以下意見(立法會CB(1)950/10-11(01)號文件)－</p> <p>(a) 雖然額外印花稅已有效打擊短期轉售活動，但較恰當的做法是就買賣物業所得的利潤徵稅；</p> <p>(b) 在2010年11月20日前簽訂的臨時買賣協議應獲豁免受額外印花稅規限；</p> <p>(c) 基於不能控制的特別情況而需要在取得單位後24個月內出售名下單位的真正置業人士，應獲豁免繳付額外印花稅；</p> <p>(d) 應提供置業資助，包括恢復推行居者有其屋計劃及各項貸款計劃。增加土地供應是最終的解決辦法；及</p> <p>(e) 實施審慎的風險管理措施已在按揭貸款方面對真正置業人士造成不利影響。</p>	
001942- 002204	地產代理人員協會的黃國康先生	<p>表達以下意見(立法會CB(1)950/10-11(02)號文件)－</p> <p>(a) 臨時買賣協議是否具約束力的問題，在物業市場引起很大混亂；</p> <p>(b) 應考慮把因應額外印花稅訂立的物業持有期由24個月縮短至12個月，並把在6個月內及12個月內轉售物業的額外印花稅稅率，分別調整至10%及5%；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(c) 有需要在條例草案中訂明哪方應承擔繳付額外印花稅的法律責任。	
002205 - 002636	Webb-site.com 的 David M WEBB先生	<p>表達以下意見(立法會CB(1)822/10-11 (03)號文件) –</p> <p>(a) 政府當局需要解釋在環境上有何轉變，導致有充分理由引入額外印花稅，因為政府當局過往曾在議員再三要求下，依然拒絕引入額外印花稅；</p> <p>(b) 額外印花稅等同沒收在24個月內出售物業的任何人的財產的部分價值，違反《基本法》第一百零五條所訂保護財產的取得和處置的權利；</p> <p>(c) 額外印花稅不但影響投機者，亦影響那些基於不能控制的特別情況而需要在兩年內出售物業的真正置業人士；</p> <p>(d) 香港的基礎建立於任何人可在自由的市場上承受風險及進行商業活動之上。在自由市場，進行任何投機活動須繳付利得稅。引入額外印花稅是最差的干預手段；及</p> <p>(e) 支持香港金融管理局採取審慎的風險管理措施，降低按揭貸款成數及進行壓力測試，避免納稅人需要協助銀行體系度過難關。</p>	
002637 - 003029	香港地產代理專業協會的關樂平先生	<p>表達以下意見 –</p> <p>(a) 支持採取措施遏止投機活動；</p> <p>(b) 由於臨時買賣協議在性質上具約束力，故簽訂臨時買賣協議應視為已取得物業；</p> <p>(c) 業主會選擇把轉售物業的時間推遲至24個月的物業持有期之後，以避免繳付額外印花稅；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(d) 條例草案應清楚訂明賣方應承擔繳付額外印花稅的法律責任，以免在進行物業交易時產生混亂；</p> <p>(e) 實施審慎的風險管理措施會影響真正置業人士申請按揭貸款；及</p> <p>(f) 投機者會選擇成立持有物業的空殼公司，以逃避繳付額外印花稅。</p>	
003030 - 003441	香港地產代理商總會的黃健基先生	<p>表達以下意見 –</p> <p>(a) 當局在2010年11月19日宣布實施額外印花稅，引起了很大混亂，特別是在額外印花稅是否適用於2010年11月20日前簽訂的臨時買賣協議方面。自公布實施額外印花稅後，多名買家已取消交易，並被沒收訂金；</p> <p>(b) 應考慮豁免在2010年11月20日或該日前簽訂的臨時買賣協議受額外印花稅規限，以及豁免首次置業人士和換樓人士繳付額外印花稅；</p> <p>(c) 實施審慎的風險管理措施會影響真正置業人士申請按揭貸款；及</p> <p>(d) 應就額外印花稅設立上訴機制，以應付特別情況。</p>	
003442 - 003944	香港地產建設商會的龍漢標先生	<p>表達以下意見(立法會CB(1)991/10-11(01)號文件) –</p> <p>(a) 香港地產建設商會支持遏止投機活動及確保物業市場健康和穩定地運作的政策目標。然而，額外印花稅可否達致預期目標，實在令人懷疑；</p> <p>(b) 引入額外印花稅有損香港的自由市場經濟體系，並會帶來拖慢單位供應及市區重建步伐的不良後果；</p> <p>(c) 有需要在條例草案中為"取得"和"處置"這兩個詞語確立清晰的定義；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(d) 應擴大豁免繳付額外印花稅的適用範圍，以顧及真正置業人士必須在兩年內出售名下物業的特別情況；</p> <p>(e) 需要在條例草案中就額外印花稅訂立"日落條款"，因為額外印花稅是一項特別措施，長遠而言未必需要；及</p> <p>(f) 需要就條例草案的追溯效力進行檢討。</p>	
003945 - 004255	香港業主會的余慶雲先生	<p>表達以下意見 –</p> <p>(a) 若額外印花稅只是針對投機者，會支持額外印花稅。然而，投機者可成立持有物業的空殼公司，以逃避繳付額外印花稅；</p> <p>(b) 必須在兩年內出售名下物業的真正置業人士應無須繳付額外印花稅；及</p> <p>(c) 必須就購買物業設立3天的冷靜期。</p>	
004256 - 004707	獅子山學會的王弼先生	<p>表達以下意見 –</p> <p>(a) 雖然額外印花稅有助遏止物業投機活動，但會減低物業市場的流動性及降低投資物業的意欲，對香港未必有利；</p> <p>(b) 單是降低按揭貸款成數便可令物業市場冷卻，無須徵收額外印花稅；及</p> <p>(c) 現時市區仍有置業人士負擔得來的單位。</p>	
004708 - 005143	世紀21奇豐物業顧問行的李峻銘先生	<p>表達以下意見(立法會CB(1)964/10-11(01)號文件) –</p> <p>(a) 若額外印花稅可確保物業市場健康及穩定地發展，會予以支持；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 雖然物業交易的數目大減，但物業價格並無下跌。事實上，物業價格在過去數月持續上升。這可能是因為業主唯恐會受額外印花稅圈制而傾向不出售名下單位，令單位供應減少所致。若當局因物業價格持續上升而採取進一步措施規管物業市場，情況將會惡化；</p> <p>(c) 若低息環境及資金流入的情況不再持續，便無須再實施額外印花稅；及</p> <p>(d) 與其採取激烈的措施遏止投機活動，當局應致力增加房屋土地供應，以及向置業人士提供更多協助。</p>	
005144 - 005424	107動力的何民傑先生	<p>表達以下意見(立法會CB(1)950/10-11 (03)號文件) –</p> <p>(a) 當局並無就額外印花稅進行諮詢，等同侵奪私人資產；</p> <p>(b) 引入額外印花稅與香港採用的簡單稅制背道而馳；</p> <p>(c) 遏止投機活動的最佳方法是提供足夠房屋土地供應，而非引入新稅項；及</p> <p>(d) 應考慮在條例草案納入“日落條款”，以便可在指定時間內撤銷額外印花稅。</p>	
005425 - 005734	簡松年律師 行合伙人鍾卓成先生	<p>表達以下意見(立法會CB(1)855/10-11 (02)號文件附錄II) –</p> <p>(a) 稅務局就臨時買賣協議是否具約束力作出的詮釋，有別於律師現時在物業轉易過程中就這方面慣常作出的詮釋；</p> <p>(b) 稅務局不應擔當法庭的角色，對關於轉移衡平法上的擁有權的法例作出詮釋；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 條例草案不應對2010年11月20日前簽立的所有具約束力的臨時買賣協議具有任何追溯效力，不論某方是否有權要求強制履行協議條文；及</p> <p>(d) 條例草案不應具有改變無辜的一方在2010年11月20日前所擁有的權利或已經承擔的法律責任的效力。</p>	
005735 - 010124	香港地產行政師學會的黃錦昌先生	<p>表達以下意見－</p> <p>(a) 原則上支持引入行政措施防止樓市泡沫，但不是使用立法手段(例如訂立額外印花稅)來規管瞬息萬變的物業市場；</p> <p>(b) 有需要在條例草案加入"日落條款"；</p> <p>(c) 有需要為那些基於不能控制的情況而必須出售名下物業的真正置業人士，在條例草案中訂立上訴機制；及</p> <p>(d) 政府當局應增加房屋土地供應，確保物業市場健康及穩定地發展，而不是引入懲罰性措施。</p>	
010125 - 010906	香港律師會的楊寶林先生	<p>表達以下意見(立法會CB(1)983/10-11(01)號文件)－</p> <p>(a) 就額外印花稅而言，"取得"及"處置"這兩個詞語的涵義仍不清楚。稅務局在此方面的政策亦有欠一致，令人混淆；</p> <p>(b) 為求確切起見，任何不動產的買賣協議(不論是臨時協議抑或正式協議)的日期，均應視為取得／處置物業的日期，否則在取得物業的日期令人混淆的情況下，律師將難以確定在轉售物業的個案中，有關各方應否繳付額外印花稅；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 有需要澄清額外印花稅是否適用於離婚、根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)批出的強制售賣令出售物業，以及承按人因按揭人欠款而採取執法行動(包括管有承按人出售物業、接管人出售物業或執行止贖令等)的個案；及</p> <p>(d) 為求公平起見，已承擔繳付額外印花稅的法律責任的購買人，其法律責任應限於文件所指明的代價，而就各方面(售賣人繳付額外印花稅的個人法律責任除外)而言，該份文件應視為已加蓋適當印花。當局應就裁定額外印花稅的數額的過程設定時限。</p>	
010907 - 011807	主席 政府當局	<p>政府當局的回應如下－</p> <p><u>繳付額外印花稅的法律責任</u></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各方須就繳付印花稅負上共同及各別的法律責任。根據擬議條例草案，就持有期少於24個月的物業的交易而言，買賣雙方會就哪方應繳付額外印花稅進行磋商。雖然市場的慣常做法一直是由買家繳付現行的從價印花稅，但在額外印花稅實施後情況未必如此，因為買家可改為選擇購買已持有超過24個月的物業；</p> <p><u>豁免及上訴機制</u></p> <p>(b) 紿予太多豁免可能會削弱條例草案的阻嚇力；</p> <p>(c) 當局已就因為破產及非自願清盤而出售物業的情況給予豁免；</p> <p><u>是否符合《基本法》的規定</u></p> <p>(d) 當局是根據《基本法》第一百零八條徵收印花稅；</p>	政府當局須以表列方式提供其對就條例草案提交的所有意見書(包括沒有出席會議的團體代表提交的意見書)的回應。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(e) 《基本法》第六及一百零五條不適用於合法稅項。因此，額外印花稅沒有抵觸《基本法》第六及一百零五條。《基本法》第一百零七條不適用於現時為遏止住宅物業投機活動而採取的措施。</p> <p><u>納入"日落條款"</u></p> <p>(f) 政府當局不可能預設一個視為無須再透過額外印花稅遏止投機活動的日期。當額外印花稅被認為再沒有必要時，政府當局擬透過正常立法程序修訂法例；</p> <p><u>實施審慎的風險管理措施的影響</u></p> <p>(g) 實施審慎的風險管理措施不會影響價值低於680萬元的物業；及</p> <p><u>"取得"及"處置"的定義</u></p> <p>(h) 當局會以書面解釋"取得"及"處置"的涵義。</p>	
011808 - 012807	主席 李永達議員 香港律師會 的楊寶林先生 香港業主會 的余慶雲先生 香港專業地 產顧問商會 的汪敦敬先 生 Webb-site.com 的 David M WEBB先生	討論是否需要豁免基於不能控制的特別情況而必須在24個月內轉售名下物業的真正置業人士。	
012808 - 013910	主席 吳靄儀議員 香港地產行政師學會的黃錦昌先生	討論條例草案的追溯效力及是否需要澄清取得物業的日期。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
	香港地產代理專業協會的關樂平先生 香港測量師學會的潘永祥博士 地產代理聯會的郭德亮先生		
013911 - 014634	主席 陳鑑林議員 Webb-site.com 的 David M WEBB先生	討論是否需要制訂反投機措施及就額外印花稅訂立"日落條款"。	
014635 - 015409	主席 湯家驛議員	湯家驛議員的意見如下－ (a)不同意額外印花稅違憲的說法； (b)雖然根據《印花稅條例》，買賣雙方須就繳付印花稅負上共同及各別的法律責任，但市場會決定哪方應繳付印花稅；及 (c)如須給予豁免，有關豁免應該清楚明確及符合公平原則。	
015410 - 015610	主席 香港地產建設商會的龍漢標先生 政府當局 香港專業地產顧問商會的汪敦敬先生	討論就額外印花稅作出的豁免。	政府當局須解釋額外印花稅在為重新發展而強制售賣方面的適用情況。
015611 - 020311	主席 梁美芬議員	梁美芬議員申報利益，表明她持有物業。她的意見如下－ (a)支持採取措施以確保物業市場穩定及健康地發展； (b)條例草案應清楚列明哪方應就繳付額外印花稅負上法律責任；及	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(c) 應豁免轉售業主自用的單位的個案受額外印花稅規限。	
020312 - 020803	主席 謝偉俊議員	謝偉俊議員提出以下問題 – (a) 額外印花稅是否符合《基本法》的規定；及 (b) 額外印花稅會否是一項確保物業市場穩定及健康地發展的適當措施。	
020804 - 021648	主席 香港地產行政師學會的黃錦昌先生 地產代理聯會的郭德亮先生 香港地產代理商總會的黃健基先生 香港業主會的余慶雲先生 香港測量師學會的潘永祥博士 香港地產建設商會的龍漢標先生	討論是否需要實施額外印花稅、繳付額外印花稅的法律責任，以及豁免範圍。	

立法會秘書處
議會事務部1
2011年2月21日