

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2073/10-11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 第八次會議紀要

日 期：2011年3月24日(星期四)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會會議廳

出席委員：涂謹申議員(主席)
何俊仁議員
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
黃定光議員, BBS, JP
詹培忠議員
謝偉俊議員
梁家傑議員, SC

缺席委員：李國麟議員, SBS, JP
湯家驊議員, SC
李慧琼議員, JP
陳茂波議員, MH, JP

出席公職人員：議程第II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

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
高意潔女士

高級政府律師
張民耀先生

政府律師
吳文俊先生

應邀出席人士： 議程第II項

香港地產建設商會

秘書長
龍漢標先生

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

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 助理法律顧問7
盧詠儀小姐

高級議會秘書(1)1
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)1642/10-11號——2011年2月9日
文件 會議的紀要)

2011年2月9日會議的紀要獲確認通過。

II. 與團體代表及政府當局舉行會議

與團體代表舉行會議

2. 主席邀請下列團體的代表發表意見 ——

(a) 香港地產建設商會；

(b) 香港測量師學會；

(c) 地產代理聯會(立法會
CB(1)1689/10-11(01)號文件)；及

(d) 香港專業地產顧問商會(立法會
CB(1)1672/10-11(01)號文件)。

3. 委員亦察悉沒有出席會議的團體／人士提
交的下列意見書 ——

立法會CB(1)1672/10-11(02)——David WEBB 先生
號文件 提交的意見書

- 立法會CB(1)1672/10-11(03)——香港地產代理學會提交的意見書
號文件
- 立法會CB(1)1672/10-11(04)——香港銀行公會提交的意見書
號文件
- 立法會CB(1)1689/10-11(02)——香港律師會提交的意見書
號文件

與政府當局舉行會議

- (立法會CB(1)1672/10-11(05)——因應2011年3月
號文件 10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)1689/10-11(03)——政府當局就有關
號文件 "取得"以及"處置"物業定義以及進一步提供豁免提供的委員會審議階段修正案擬稿
- 立法會CB(1)1689/10-11(04)——政府當局對
號文件 CB(1)1121/10-11(03)號文件的回覆)

相關文件

- (立法會CB(1)1121/10-11(03)——因應2011年1月4
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)1536/10-11(02)——因應2011年2月
號文件 23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)1536/10-11(03)——政府當局提供的
號文件 委員會審議階段修正案擬稿)

4. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

5. 法案委員會要求政府當局 ——
- (a) 以表列方式提供政府當局對因應條例草案進一步提交的意見書(包括沒有出席會議的團體代表所提交的意見書)的回應；
 - (b) 認真考慮就豁免繳付額外印花稅的情況制訂上訴機制；
 - (c) 考慮把豁免繳付額外印花稅的適用範圍進一步擴大至涵蓋以下情況 ——
 - (i) 經諮詢發展局後某地段被強制售賣前的24個月內，真正的少數份數擁有人在不知情下購入物業；
 - (ii) 因罹患嚴重疾病而須在取得物業後24個月內出售物業；
 - (iii) 根據個人自願安排出售物業；及
 - (iv) 香港地產建設商會提交的意見書(立法會CB(1)991/10-11(01)號文件)所列舉的情況：未經發展的土地／為重建而處置現有舊大廈的單位／某人依據合作發展協議取得單位／轉讓由同一集團內不同成員擁有的單位或未經發展的土地；
 - (d) 說明"聯營公司"的涵義，並述明聯營公司之間進行物業轉讓可獲豁免繳付額外印花稅，而兄弟姐妹之間進行物業轉讓則不可獲豁免繳付額外印花稅的理據。此外，考慮將兄弟姐妹歸入可獲豁免繳付額外印花稅的近親類別；
 - (e) 說明根據擬議第29CA(8)(f)及29DA(11)(b)(vi)條，放債人是否符合財務機構的定義；及

- (f) 認真考慮就額外印花稅訂立"日落條款"；若不會訂立"日落條款"，政府當局會在何時及甚麼情況下考慮撤銷額外印花稅。

6. 委員同意在2011年4月1日(星期五)下午3時或緊接內務委員會會議之後(以較遲者為準)舉行的下次會議上，繼續就條例草案進行討論。

III. 其他事項

7. 議事完畢，會議於下午12時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年5月3日

**《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會
第八次會議過程**

日期：2011年3月24日(星期四)

時間：上午10時45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
<i>議程第I項 —— 通過會議紀要</i>			
000438 - 000557	主席	2011年2月9日會議的紀要(立法會CB(1)1642/10-11號文件)獲確認通過。	
<i>議程第II項 —— 與團體代表及政府當局舉行會議</i>			
000558 - 001441	主席 政府當局	政府當局解釋立法會CB(1)1689/10-11(03)號文件所載有關取得和處置物業及進一步提供豁免的擬議委員會審議階段修正案(下稱"修正案")。	
001442 - 001944	主席 香港地產建設商會的龍漢標先生	<p>香港地產建設商會的龍漢標先生的意見如下－</p> <p>(a) 擬議修正案解決了在豁免繳付額外印花稅方面一些令人關注的問題；</p> <p>(b) 香港律師會需要就有關取得和處置物業的擬議修正案提出意見；</p> <p>(c) 應考慮就額外印花稅訂立"日落條款"；若不會訂立"日落條款"，政府當局應清楚列明會在甚麼情況下撤銷額外印花稅；及</p> <p>(d) 額外印花稅不應適用於出售未經發展的土地、出售為重建而處置的現有舊大廈的單位、出售某人依據合作發展協議取得的單位，以及轉讓由同一集團內不同成員擁有的單位或未經發展的土地，因為上述情況均不屬投機性質。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
001945 - 002411	主席 香港測量師學會的潘永祥博士	<p>香港測量師學會的潘永祥博士的意見如下－</p> <p>(a) 不屬投機性質的一般物業交易應獲豁免受繳付額外印花稅的規定規限；</p> <p>(b) 有需要及早通過條例草案，避免與額外印花稅的適用範圍有關並一直影響物業估值的不明朗因素出現；及</p> <p>(c) 條例草案無須列明繳付額外印花稅的法律責任，因為此事會由買賣雙方議定。</p>	
002412 - 003052	主席 地產代理聯會的郭德亮先生	<p>地產代理聯會的郭德亮先生的意見如下－</p> <p>(a) 低息環境加上單位供應不足，令物業價格攀升；</p> <p>(b) 當局應制訂長遠房屋政策，包括必須增加房屋土地供應；</p> <p>(c) 支持當局在賣地條件中指定單位最低數目及單位面積限制，以增加中小型單位的供應；</p> <p>(d) 支持當局恢復推行居者有其屋計劃及首次置業貸款計劃、活化居屋第二市場，以及提供更多資助房屋；</p> <p>(e) 額外印花稅未能有效遏抑物業價格攀升，當局或須擬訂更有效的措施；</p> <p>(f) 在當局推行額外印花稅及按揭貸款的審慎監管措施的情況下，業主為免繳付額外印花稅而傾向不會在24個月內出售名下單位，加上當局收緊按揭貸款令業主無法換樓，因而導致住宅單位供應減少，影響物業市場的健康發展；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(g) 當局應就豁免繳付額外印花稅的情況制訂上訴機制，因為在額外印花稅的適用範圍方面已造成很大混亂。	
003053 - 003619	主席 香港專業地產顧問商會的汪敦敬先生	<p>香港專業地產顧問商會的汪敦敬先生的意見如下－</p> <p>(a) 當局有需要定期檢討額外印花稅的措施；</p> <p>(b) 鑒於現時低息環境所構成的投資風險不高，投資者在當局公布推行額外印花稅措施後傾向持有物業作長線投資，以致放盤出售的住宅物業數量大幅減少，削弱物業市場的互動能力；</p> <p>(c) 在買賣協議中提名額外購買人的做法不大可能涉及投機成分，因此應獲豁免受繳付額外印花稅的規定規限；及</p> <p>(d) 事實上，額外印花稅已令投機活動由住宅物業市場蔓延至商用物業市場，對商用物業的租金及整體經濟均造成影響。</p>	政府當局須以表列方式提供當局對因應條例草案進一步提交的意見書(包括沒有出席會議的團體代表所提交的意見書)的回應。
003620 - 004714	主席 李永達議員 政府當局 香港專業地產顧問商會的汪敦敬先生 香港測量師學會的潘永祥博士	<p>李永達議員提出以下問題－</p> <p>(a) 父母將物業轉讓予子女，是否可獲豁免繳付額外印花稅；及</p> <p>(b) 內地人所作的物業投資是否有蔓延至低價物業市場的趨勢。</p> <p>政府當局回應時表示，條例草案已訂明配偶、父母或子女之間進行物業轉讓，可獲豁免繳付額外印花稅。</p> <p>香港專業地產顧問商會的汪敦敬先生的意見如下－</p> <p>(a) 內地投資者熱衷於來港置業，不論是高價抑或低價物業；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 當局有需要評估內地人投資物業對本港社會造成的影響。</p> <p>香港測量師學會的潘永祥博士認為，物業市場由經濟前景及市場情緒主導，一般供求定律並不適用於物業市場。若預期物業價格上升，買家會渴望置業，但若預期物業價格下跌，買家便會打消置業的念頭。</p>	
004715 - 005842	<p>主席 吳靄儀議員 政府當局 香港測量師學會的潘永祥博士</p>	<p>吳靄儀議員提出以下意見／關注事項－</p> <p>(a) 若在某地段被強制售賣前的24個月內，真正的少數份數擁有人因在不知情下購入物業而被徵收額外印花稅，實在有欠公允，特別是當局並無就繳付額外印花稅設立上訴渠道；及</p> <p>(b) 根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)，土地審裁處並無獲賦權在強制售賣令訂明有關繳付額外印花稅的售賣條件，因此當局應考慮對條例草案作出修正，賦權土地審裁處豁免真正的少數份數擁有人繳付額外印花稅。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 當局無法排除在某地段根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》批出的強制售賣令強制出售前，地段上的物業買賣可能存在投機成分；</p> <p>(b) 個別少數份數擁有人可集合起來，成為多數份數擁有人，然後將所持業權整合進行集體出售，實現地段的重建潛力；</p> <p>(c) 少數份數擁有人可就於強制售賣令加入關於繳付額外印花稅的售賣條件的事宜，向土地審裁處作出陳述；及</p>	<p>政府當局須考慮把豁免繳付額外印花稅的適用範圍進一步擴大至涵蓋以下情況：經諮詢發展局後某地段被強制售賣前的24個月內，真正的少數份數擁有人在不知情下購入物業。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(d) 進行強制售賣如獲豁免受繳付額外印花稅的規定規限，可能會吸引炒家炒賣重建潛力高的物業。</p> <p>香港測量師學會的潘永祥博士支持當局豁免被迫按強制售賣令出售名下單位的真正少數份數擁有人，繳付額外印花稅。</p>	
005843 - 010447	主席 余若薇議員 政府當局	<p>由於兄弟姐妹有權繼承遺產，余若薇議員及主席要求將兄弟姐妹歸入可獲豁免繳付額外印花稅的近親類別。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 在可予徵收印花稅的買賣協議或轉讓契中增加／刪除名字須徵收額外印花稅的擬議安排，屬一項反避稅措施。當局是根據《印花稅條例》(第117章)所訂的現有機制，建議豁免涉及配偶、父母及子女的個案。若將豁免範圍延伸至例如未婚伴侶、其他親友及商業夥伴，將會製造很大的炒賣漏洞；及</p> <p>(b) 當局會加強教育和宣傳工作，提醒購買人在原購買人取得物業當日起計的24個月內於可予徵收印花稅的買賣協議及／或轉讓契中增加或刪除不獲豁免人士的名字，須繳付額外印花稅。</p>	政府當局須考慮將兄弟姐妹歸入可獲豁免繳付額外印花稅的近親類別。
010448 - 011331	主席 何俊仁議員 政府當局	<p>何俊仁議員提出以下意見／問題－</p> <p>(a) 真正的少數份數擁有人如被迫按強制售賣令出售名下單位，應獲豁免繳付額外印花稅；</p> <p>(b) 當局亦應考慮豁免為免導致破產而按個人自願安排出售物業的人士，繳付額外印花稅；及</p> <p>(c) 根據擬議第29CA(8)(f)及29DA(11)(b)(vi)條，放債人是否符合財務機構的定義。</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a) 考慮把豁免繳付額外印花稅的適用範圍進一步擴大至涵蓋根據個人自願安排出售物業的情況；及</p> <p>(b) 說明根據擬議第29CA(8)</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		政府當局解釋，財務機構包括受香港金融管理局規管的持牌銀行、有限制牌照銀行及接受存款公司。	(f)及29DA(11)(b)(vi)條，放債人是否符合財務機構的定義。
011332 - 011842	主席 政府當局	主席關注以下事宜－ (a) 無法確定土地審裁處會否在強制售賣令訂明有關繳付額外印花稅的售賣條件；及 (b) 少數份數擁有人如被迫在取得物業後24個月內按強制售賣令出售物業，對他們並不公平，因為他們不可申請法律援助，但卻須繳付額外印花稅。	
011843 - 012552	主席 吳靄儀議員 政府當局	吳靄儀議員提出以下問題／意見－ (a) "聯營公司"的涵義為何； (b) 聯營公司之間進行物業轉讓可獲豁免繳付額外印花稅，而兄弟姊妹之間進行物業轉讓則不可獲豁免繳付額外印花稅的理據為何； (c) 土地審裁處可根據甚麼基礎，在強制售賣令訂明有關繳付額外印花稅的售賣條件；及 (d) 當局應認真考慮豁免被迫按強制售賣令出售名下單位的真正少數份數擁有人，繳付額外印花稅。 政府當局的回應如下－ (a) 運輸及房屋局會向發展局反映委員的要求，即豁免被迫按強制售賣令出售名下物業的真正少數份數擁有人，以供發展局進一步考慮；及 (b) 當局會再三考慮委員提出的要求，即額外印花稅不應適用於以下情況：在買賣協議或轉讓契中增加／刪除的名字為原購買人的兄弟姊妹。	政府當局須說明"聯營公司"的涵義，並述明聯營公司之間進行物業轉讓可獲豁免繳付額外印花稅，而兄弟姊妹之間進行物業轉讓則不可獲豁免繳付額外印花稅的理據。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
012553 - 013459	主席 石禮謙議員 政府當局 香港地產建設商會的龍漢標先生	<p>石禮謙議員的意見如下－</p> <p>(a) 由於額外印花稅所針對的是投機活動，因此被迫按強制售賣令出售名下單位的真正少數份數擁有人應獲豁免繳付額外印花稅。經諮詢發展局後，這點應在條例草案中清楚訂明；及</p> <p>(b) 當局應考慮在條例草案中加入香港地產建設商會在早前提交的意見書所建議可獲豁免繳付額外印花稅的情況。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 法例必須清楚明確而絕不含糊，任何豁免必須公平及可採用客觀的方式衡量，以免出現漏洞；及</p> <p>(b) 運輸及房屋局曾與發展局討論有關按《土地(為重新發展而強制售賣)條例》所批出的強制售賣令出售物業的事宜。因應委員在是次會議上表達的意見，運輸及房屋局會再向發展局反映委員的要求，即豁免被迫按強制售賣令出售名下物業的真正少數份數擁有人，以供發展局考慮。</p> <p>香港地產建設商會的龍漢標先生認為，額外印花稅不應適用於出售未經發展的土地、出售為重建而處置的現有舊大廈的單位、出售某人依據合作發展協議取得的單位，以及轉讓由同一集團內不同成員擁有的單位或未經發展的土地，因為上述情況均不屬投機性質。</p>	<p>政府當局須考慮把豁免繳付額外印花稅的適用範圍進一步擴大至涵蓋香港地產建設商會提交的意見書(立法會CB(1)991/10-11(01)號文件)所列舉的以下情況：未經發展的土地／為重建而處置現有舊大廈的單位／某人依據合作發展協議取得單位／轉讓由同一集團內不同成員擁有的單位或未經發展的土地。</p>
013500 - 014552	主席 劉健儀議員 政府當局 地產代理聯會的郭德亮先生	<p>劉健儀議員的意見如下－</p> <p>(a) 額外印花稅不但未能達到遏抑投機活動的預期目的，更產生限制交易的不良效果；</p>	<p>政府當局須考慮把豁免繳付額外印花稅的適用範圍進一步擴大至涵蓋因罹患嚴重疾病而須在取得</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 條例草案的追溯效力所帶來的影響會因審議條例草案的時間冗長而加劇；及</p> <p>(c) 當局應就涉及罹患嚴重疾病等真正困難情況的個案，給予更多繳付額外印花稅方面的豁免。當局應小心行事，確保額外印花稅不會對真正置業人士帶來不必要的困難。</p>	物業後24個月內出售物業的情況。
014553 - 014942	<p>主席 地產代理聯會的郭德亮先生 政府當局 香港專業地產顧問商會的汪敦敬先生</p>	<p>地產代理聯會的郭德亮先生的意見如下－</p> <p>(a) 額外印花稅不但未能達到遏抑投機活動的目標，而且令住宅單位的供應減少；及</p> <p>(b) 當局應在實施額外印花稅一段時間後，檢討是否繼續徵收額外印花稅。</p> <p>香港專業地產顧問商會的汪敦敬先生支持定期檢討是否需要徵收額外印花稅。</p>	政府當局須認真考慮就額外印花稅訂立"日落條款"；若不會訂立"日落條款"，政府當局會在何時及甚麼情況下考慮撤銷額外印花稅。
014943 - 015207	<p>主席 李永達議員</p>	李永達議員認為，若涉及真正困難情況的個案(例如因罹患嚴重疾病而必須在24個月內轉售物業的個案)未獲豁免，以致必須受額外印花稅的規定規限，委員無法支持條例草案。	
015208 - 015420	<p>主席 劉健儀議員 石禮謙議員</p>	劉健儀議員提述早前進行的一項意見調查，結果顯示有60%至70%的受訪者支持當局就繳付額外印花稅制訂上訴機制。	政府當局須認真考慮就豁免繳付額外印花稅的情況制訂上訴機制。