

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2815/10-11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 第十一次會議紀要

日 期 : 2011年5月5日(星期四)
時 間 : 上午8時30分
地 點 : 立法會大樓會議室A

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
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
湯家驛議員, SC
李慧琼議員, JP
陳茂波議員, MH, JP
謝偉俊議員
梁家傑議員, SC

缺席委員 : 吳靄儀議員
李國麟議員, SBS, JP
詹培忠議員

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

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)1
鄧曾藹琪女士

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)2073/10-11號——2011年3月24日
文件
會議的紀要)

2011年3月24日會議的紀要獲確認通過。

II. 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)2080/10-11(01)——大鴻輝實業有限公司提交的意見書
立法會CB(1)2080/10-11(02)——香港地產建設商會提交的意見書
立法會CB(1)2080/10-11(03)——因應2011年4月18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)2080/10-11(04)——政府當局對CB(1)2080/10-11(03)號文件的回覆)

相關文件

(立法會CB(3)278/10-11號——條例草案文本文件
檔號：HD(CR)5/50/1/177 ——立法會參考資料摘要
立法會CB(1)1933/10-11(03)——政府當局對因應2011年4月1日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表的回覆)
立法會CB(1)1933/10-11(04)——納入至今接獲的委員會審議階段修正案擬稿的條例草案標明修訂事項文本)

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於附件)。

3. 法案委員會要求政府當局 ——

(a) 提供文件，解釋在額外印花稅適用於出售／轉讓未經發展的土地(不論該等土地是否根據政府租契持有)及其後在

有關土地上興建的住宅單位方面的政策意向，以及適當地改善擬議第29CA(2)及(3)和29DA(2)及(3)條的草擬方式，以反映有關的政策意向；

- (b) 考慮對條例草案作出修正，清楚訂明從價印花稅及額外印花稅均不適用於一般的按揭(或押記)文書；
- (c) 在運輸及房屋局局長於條例草案恢復二讀辯論時發表的演辭中，述明政府當局會定期(例如每兩年)檢討是否需要繼續實施額外印花稅；及
- (d) 說明藉委員會審議階段修正案(下稱 "修正案")在附表1第1(1B)類加入的擬議註2A所提述的父母、子女、兄弟及姊妹，是否包括沒有血緣關係者／有半血緣關係者／被領養者。

4. 由於法案委員會已完成逐項審議條例草案條文的工作，主席提醒擬對條例草案作出修正的委員，他們須在2011年5月12日的下次會議上向法案委員會簡介其擬議修正案，因為該次會議可能是法案委員會最後一次會議。與此同時，委員要求政府當局提供整套最新的修正案擬稿，供委員在下次會議上考慮。

(會後補註：由於政府當局表示難以在限期前提交上文第3(a)段所述的修正案，加上香港律師會要求給予更多時間擬備意見書，原定於2011年5月12日舉行的會議已押後至2011年5月19日(星期四)上午10時45分舉行。)

III. 其他事項

5. 議事完畢，會議於上午10時20分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年7月25日

**《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會
第十一次會議過程**

**日期：2011年5月5日(星期四)
時間：上午8時30分
地點：立法會大樓會議室A**

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第I項 —— 通過會議紀要			
000332 - 000503	主席 石禮謙議員 劉健儀議員 陳鑑林議員	2011年3月24日會議的紀要(立法會CB(1)2073/10-11號文件)獲確認通過。	
議程第II項 —— 與政府當局舉行會議			
000504 - 001412		<p>討論香港地產建設商會就額外印花稅在出售／轉讓未經發展的土地方面的適用情況提交的意見書(立法會CB(1)2080/10-11(02)號文件)。</p> <p>石禮謙議員關注以下事宜－</p> <p>(a)額外印花稅適用於出售／轉讓未經發展的土地會對香港所奉行的自由市場經濟帶來負面影響，並會窒礙發展商適時在市場供應新住宅單位；及</p> <p>(b)政府當局應留意香港地產建設商會的要求，豁免就出售／轉讓未經發展的土地徵收額外印花稅，因為額外印花稅的用意是遏抑投機活動。</p> <p>劉健儀議員關注到，若額外印花稅適用於發展商處置新住宅單位的情況，因額外印花稅而引致的額外成本會轉嫁至購買人身上。</p> <p>陳鑑林議員的意見如下－</p> <p>(a)不知道額外印花稅適用於發展未經發展的土地／重建舊樓的情</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>況，因為這兩種做法其實應予鼓勵，以改善市民的居住環境；及</p> <p>(b)支持豁免就重新發展土地／重建樓宇徵收額外印花稅。</p> <p>主席認為，由於發展商出售的新住宅單位完全有別於發展商為興建該等新單位而取得的未經發展土地或舊樓，因此並無充分理據就一手住宅物業徵收額外印花稅。再者，發展商應不可在24個月內完成舊樓的清拆及重建工程。</p>	
001413 - 003225	主席 政府當局 余若薇議員 劉健儀議員 助理法律顧問7	<p>政府當局解釋額外印花稅在發展未經發展的土地方面的適用情況 –</p> <p>(a)當發展商購入一幅未經發展的土地，在該土地上興建住宅單位，然後在24個月內出售該等單位，不論該發展商是從政府抑或另一發展商購入該幅土地，額外印花稅均不適用；</p> <p>(b)賣地條件或換地條件既不是可予徵收印花稅的協議，亦不是轉易契；</p> <p>(c)根據擬議第29CA(2)條，如在可予徵收印花稅的買賣協議中的售賣人取得住宅物業之日起計的24個月內，該住宅物業被處置，則該協議可予徵收額外印花稅。由於須予處置的該住宅物業與所取得的物業應是同一物業，在未經發展的土地興建住宅單位並於24個月內出售該等單位的發展商，不會被徵收額外印花稅，因為他們取得的未經發展土地有別於須予處置的單位，因而不可視作擬議第29CA(2)條所指的可予徵收額外印花稅的"該住宅物業"；及</p> <p>(d)就並非從政府取得的未經發展土地而言，如有關土地在取得後24個</p>	政府當局須提供文件，解釋在額外印花稅適用於出售／轉讓未經發展的土地(不論該等土地是否根據政府租契持有)及其後在有關土地上興建的住宅單位方面的政策意向。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>月內出售，則須就此徵收額外印花稅，因為售賣人已"取得"該未發展的土地並在取得後24個月內將其"處置"。考慮到政府當局已在條例草案建議豁免對聯營公司之間的物業轉讓(包括未經發展的土地的轉讓)徵收額外印花稅，以及鑑於不能排除在此方面可能會出現投機成分及就此方面作出特定豁免可能會產生漏洞，當局認為不宜對出售未經發展的土地作出全面豁免。</p> <p>余若薇議員認為，擬議第29CA(2)條所載的 "該住宅物業" 是指哪個住宅物業，視乎如何詮釋，因為根據現行法例，個別單位的轉易涉及轉讓地段的不分割份數。</p>	
003226 - 003734	<p>主席 石禮謙議員 政府當局</p>	<p>石禮謙議員提出以下問題／意見 –</p> <p>(a) 有需要澄清額外印花稅是否適用於出售／發展並非根據政府租契持有的土地；及</p> <p>(b) 引入額外印花稅會對物業市場的一手住宅單位供應量造成負面影響，以及會影響購買人，因為他們須承擔額外印花稅所引致的額外成本。</p> <p>政府當局回應時表示，當局曾與香港鐵路有限公司(下稱"港鐵公司")及市區重建局(下稱"市建局")進行討論。市建局認為，引入額外印花稅應不會對其住宅發展項目或與發展商之間的運作安排造成重大影響。至於港鐵公司的住宅發展項目，在港鐵公司的現有運作模式下，引入額外印花稅應不會對其項目造成特別影響。</p> <p>石禮謙議員認為，港鐵公司及市建局是政府租契的承批人，因此不會受額外印花稅影響。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
003735 - 004513	主席 余若薇議員 政府當局 劉健儀議員	<p>余若薇議員詢問當局按何理據，就在取得後24個月內轉售根據政府租契持有的土地的情況作出豁免，而類似豁免卻不適用於從私人土地擁有人取得的土地。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a) 由於賣地條件或換地條件既不是可予徵收印花稅的買賣協議，亦不是轉易契，因此額外印花稅不適用於承批人向第三方出售有關土地(如獲准出售)或建於其上的住宅單位的情況；及</p> <p>(b) 直接從政府取得土地的發展商須按照賣地條件或換地條件所載的條款及條件，在有關土地上興建住宅單位，於物業市場發售。</p>	
004514 - 005213	主席 政府當局 余若薇議員	<p>討論額外印花稅是否適用於發展商從私人土地擁有人取得土地並在其上興建住宅單位，於24個月內將單位出售的情況。</p> <p>余若薇議員重申，個別單位的轉易涉及轉讓地段的不分割份數。</p> <p>政府當局解釋，雖然個別單位的轉易涉及轉讓地段的不分割份數，但當局亦會指明單位的獨有用途。</p>	
005214 - 005639	主席 石禮謙議員 政府當局	<p>石禮謙議員關注到，引入額外印花稅會拖慢發展，因為從私人土地擁有人取得土地的發展商不會在24個月內出售土地，以避免須繳付額外印花稅。</p> <p>政府當局解釋，發展商往往會成立聯營公司，以取得物業作重新發展用途，因為聯營公司之間出售／轉讓土地或物業會獲豁免，無須繳付額外印花稅。</p>	
005640 - 010153	主席 余若薇議員 劉健儀議員	余若薇議員關注到，擬議第29CA(2)及(3)條現時的草擬方式未能反映當局的政策意向，即土地若在24個月內發	政府當局須適當地改善擬議第29CA(2)及(3)和

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>展為物業，而有關物業又在該段時間內出售，不可予以徵收額外印花稅。</p> <p>劉健儀議員支持有需要適當地改善擬議第29CA(2)及(3)和29DA(2)及(3)條的草擬方式。</p>	29DA(2)及(3)條的草擬方式，以反映有關的政策意向。
010154 - 010358	主席 石禮謙議員	石禮謙議員表示，若在取得後24個月內出售／轉讓並非從政府取得的未經發展土地可予徵收額外印花稅，他或會考慮動議修正案，因為這會對發展步伐以至住宅單位供應造成不利影響。	
010359 - 011856	主席 政府當局 余若薇議員 何俊仁議員	<p>政府當局解釋其對委員在2011年4月18日會議上所提事項的回應(立法會CB(1)2080/10-11(04)號文件)。</p> <p>何俊仁議員認為，與其要求運輸及房屋局局長在其於條例草案恢復二讀辯論時發表的演辭中，述明政府當局不會就一般的按揭(或押記)文書徵收從價印花稅及額外印花稅，當局應考慮就此對條例草案作出修正。</p> <p>主席要求政府當局承諾會定期(例如每兩年)檢討是否需要繼續實施額外印花稅。</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a)考慮對條例草案作出修正，清楚訂明從價印花稅及額外印花稅均不適用於一般的按揭(或押記)文書；及</p> <p>(b)在運輸及房屋局局長於條例草案恢復二讀辯論時發表的演辭中，述明政府當局會定期(例如每兩年)檢討是否需要繼續實施額外印花稅。</p>
011857 - 015024	主席 政府當局 何俊仁議員 劉健儀議員 助理法律顧問7 余若薇議員	<p>由第10條(擬議第29DA條)開始繼續逐項審議條例草案的條文</p> <p>助理法律顧問7指出，按照與高級助理法律草擬專員商定的做法，附表1第1(1AA)類的擬議註3將會刪除。</p>	政府當局須說明藉修正案在附表1第1(1B)類加入的擬議註2A所提述的父母、子女、兄弟及姊妹，是否包括沒

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		委員詢問藉修正案在附表1第1(1B)類加入的擬議註2A所提述的父母、子女、兄弟及姊妹，是否包括沒有血緣關係者／有半血緣關係者／被領養者。	有血緣關係者／有半血緣關係者／被領養者。
015025 - 015216	主席 政府當局	由於法案委員會已完成逐項審議條例草案條文的工作，主席提醒擬對條例草案作出修正的委員，他們須在下次會議上向法案委員會簡介其擬議修正案，因為該次會議可能是法案委員會最後一次會議。	

立法會秘書處
議會事務部1
2011年7月25日