

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

政府總部
運輸及房屋局
香港九龍何文田佛光街33號



Government Secretariat
Transport and Housing Bureau
33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HDCR4-3/PH/1-10/2
來函檔號 Your Ref. CB1/BC/2/10

電話 TEL. 2761 5094
傳真 FAX. 2761 7444

香港中環
昃臣道8號
立法會秘書處
《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會
法案委員會秘書
余麗琼女士

[傳真：2869 6794]

余女士：

《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會會議

多謝你於二零一零年十二月二十日及二十二日的來信。本文件集合了運輸及房屋局、財經事務及庫務局、稅務局以及律政司提供的資料，就議員的部分提問作出回應。

當局會就其餘的提問儘快提供書面回覆。

運輸及房屋局局長

(馮建業

代行)

二零一一年一月四日

《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會

就二零一零年十二月十七及二十一日會議 席上討論而須跟進的事項的回應

簡介

在《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會二零一零年十二月十七及二十一日的會議上，議員就「額外印花稅」的適用範圍、運作及法律問題，房地產市場的發展，以及海外司法管轄區遏抑房地產投機活動的經驗提出了一些問題。本文件集合了運輸及房屋局、財經事務及庫務局、稅務局以及律政司提供的資料，就部分提問作出回應。

2. 當局會就其餘的提問儘快提供書面回覆。

(a) 政府考慮過的其他遏抑投機措施，以及假如已宣布的措施未能有效遏抑物業投機，當局會考慮推出的其他措施

3. 政府一直密切監察私人住宅物業市場的發展，並對防止資產市場泡沫風險的形成保持警惕。二零一零年二月、四月、八月及十月，政府循四個方向，包括從根本着手增加供應、遏抑物業投機、增加物業交易的透明度以及防止按揭信貸過度擴張，推行了多項措施以確保物業市場健康平穩發展。上述措施已見成效，不過由於受到極不尋常的外圍因素影響，私人住宅物業市場仍然熾熱。更教人憂慮的是，樓市的熾熱氣氛已由豪宅市場蔓延至一般住宅市場。

4. 在美國聯邦儲備局於二零一零年十一月推出涉及 6 千億美元的第二輪量化寬鬆措施下，我們預期會有更多資金湧入亞洲，包括香港，因為香港經濟基調良好並且沒有資金管制。因此，資金過剩、利率超低的环境仍會持續一段長時期，而資產市場泡沫的風險亦正在加劇。

5. 考慮到上述情況，政府認為有必要推行進一步的措施，以遏抑短期物業投機、減低資產泡沫的風險，以及確保物業市場健康平穩運作。就此，財政司司長於二零一零年十一月十九日宣布推出新的措施，包括引入「額外印花稅」。

6. 當局會繼續密切監察物業市場的發展，並會在有需要時進一步推出適當的措施，遏抑物業投機。由於物業市場相當敏感，我們認為並不適宜評論政府將可能推出的措施。

(b) 定出 24 個月的門檻和「額外印花稅」的各個逆進稅率的基礎

7. 轉售前持有物業的時間越短，有關交易屬投機性質的機會越大。根據我們的統計數字，在二零一零年首九個月，持有物業二十四個月或以內轉售的個案較二零零九年同期上升了 32%，當中持有物業十二個月或以內的轉售個案數目，勁升 114%，顯示投機活動已轉為以短炒為主。我們認為有需要即時引入「額外印花稅」，以增加短線投機的成本，以迅速遏抑投機活動。為了避免投機者轉為在持有物業超過十二個月後轉售，我們認為「額外印花稅」亦須涵蓋超過十二個月但在二十四個月或以內轉售的成交，不過稅率可訂在較低的水平。我們認為「額外印花稅」適用於二十四個月內轉售的物業的安排恰當，並不會影響真正用家以及長遠投資者，因為他們一般不會在二十四個月內轉售有關物業。

(c) 會否考慮只規定賣方須就繳付「額外印花稅」負上法律責任

8. 印花稅是根據文書而徵收的一項稅種。按現行《印花稅條例》，一份可予徵收印花稅的文書的所有簽約方，有共同及分別承擔賦稅的責任。此原則適用於樓宇的買賣合約和租賃合約。這是香港印花稅制度的一項基本原則，我們認為應該予以恪守。市場對這安排已甚為熟悉。

9. 就「額外印花稅」而言，住宅物業市場上有很多不同的選擇。買家在考慮持有期長過或短過二十四個月的物業時，在有所比較的情況下，會作出選擇。我們相信若有關物業的持有期是短於二十四個月，買賣雙方會協商由那一方繳付額外印花稅，亦即是說，雖然市場一貫做法是由買家繳付現有的從價印花稅，但就「額外印花稅」而言，則未必是這樣做，因為買家可選擇持有期高於二十四個月的物業。

10. 根據《印花稅條例》，所有物業買賣契約必須先經加蓋印花方可在土地註冊處註冊。即使我們就「額外印花稅」規定只須由賣方單方面承擔該稅項，但當賣方沒有向稅務局繳付「額外印花稅」時，買方為保障其業權，會繳付有關稅項，使有關物業買賣契約得以在土地註冊處註冊。所以，即使指明「額外印花稅」由賣方單方面承擔，對保障買家的實際作用不大。我們認為恪守所有簽約方均須共同以及分別承擔賦稅的責任的原則有其好處，因為有關模式已經在市場運行已久及行之有效。

(d) 就「額外印花稅」引入"日落條款"的可行性

11. 如果需要在條例草案內訂定「日落條款」，我們須要訂明一個使到與「額外印花稅」措施有關的條款失效的指定日期。我們無法預計何時「額外印花稅」不再需要存在以遏抑投機，所以無法預先訂下一個指定日期，使到與「額外印花稅」措施有關的條款失效。當局會在認為「額外印花稅」不再需要存在時，根據正常的立法程序修改法例。

12. 政府會繼續密切監察物業市場的發展，並會在適當的時候採取適當的措施，確保物業市場平穩健康發展。

(e) 考慮將條例草案的適用範圍擴大至涵蓋商用物業，以遏止投機活動蔓延至商用物業

13. 香港金融管理局(金管局)在二零一零年十一月十九日公布有關收緊按揭貸款成數的措施，部份適用於工商物業或商舖的按揭。具體而言，所有非自住的住宅物業、所有以公司名義持有的物業和所有工商物業的按揭，不論物業的價值，貸款最高成數一律下調至物業估值的五成。

14. 雖然「額外印花稅」是針對住宅物業，當局會繼續監察市場的發展，並會在適當的時候採取適當的措施。

**(f) 若物業交易需同時繳交「額外印花稅」和利得稅，是否屬
雙重徵稅**

15. 「額外印花稅」是在現有的從價印花稅之上，增加短期交易的成本，從而遏抑投機活動。事實上，「額外印花稅」和利得稅是兩種不同的稅負。與利得稅不同，印花稅(包括「額外印花稅」)的性質不是利潤的徵稅。就「額外印花稅」來說，這是就賣方在二十四個月或以內轉售其於二零一零年十一月二十日或以後取得的住宅物業的買賣合約上徵收的。不論有關物業交易是獲利或虧損，都須繳納「額外印花稅」。另一方面，如有關物業交易構成行業或是屬生意性質的，不論持有物業時間的長短，賣方須就交易中所賺取的利潤繳納利得稅。

**(g) 在法案委員會進行工作期間，告知該會在公布引入「額
外印花稅」後，空殼公司的數目以及透過該等公司進行的
物業交易宗數，按月是否均有增加**

16. 我們相信，市場對樓市的預期會因為我們現時提出的一籃子措施而有所改變。當市場預期物業投機不能再在短時間內帶來利潤時，任何形式的物業投機活動，不論是以個人、本港或海外公司名義進行，將會減少。一直以來，稅務局均有積極跟進以個人或公司名義進行的物業交易個案。稅務局會繼續執行有關法例以及向相關人士及公司徵收利得稅。

17. 至於售賣或購買香港證券，包括在香港註冊而持有物業的公司的股份，買賣香港證券的雙方均負上繳納以買價(或該股份的市值，若買價低於市值)計算的印花稅。稅務局一直有積極追查及跟進物業炒賣個案，包括以轉讓「物業公司」股份進行炒賣者，以確保藉炒賣物業而獲利的人士須課繳利得稅。在處理私人公司股份轉讓加蓋印花申請時，如發現懷疑炒賣「物業公司」股份的個案，稅務局的印花稅署會將個案轉介評稅組覆查。

18. 稅務局以往沒有就以股份轉讓方式買賣物業的個案收集專項資料。但自二零一零年四月起，印花稅署開始記錄轉介予稅務局評稅組跟進的懷疑炒賣「物業公司」股份個

案。由二零一零年四月至十一月期間，統計所得的有關個案數目如下：

年份/月份	個案數目
二零一零年四月	30
二零一零年五月	24
二零一零年六月	30
二零一零年七月	26
二零一零年八月	24
二零一零年九月	39
二零一零年十月	17
二零一零年十一月	26

19. 稅務局會繼續收集上述統計數字。上述統計數字並不包括涉及轉讓在海外註冊而持有香港物業的公司的股份以炒賣物業的個案，因轉讓該些公司的股份無需在香港加蓋印花。

(h) 金管局在決定引入按揭貸款的審慎監管措施之前，考慮了甚麼其他措施

20. 由於按揭貸款佔銀行本地貸款總額超過三成，按揭貸款的質素對銀行體系的穩定非常重要，因此金管局一直密切注視物業和按揭市場的發展，並在有需要時採取適當監管措施，以保障銀行體系穩定。

21. 由於主要經濟體系實施低息和量化寬鬆貨幣政策，全球出現大量剩餘資金，四處流竄，推高新興市場的資產價格，令致香港房地產市場的泡沫形式風險不斷增加。有見及此，金管局自二零零九年十月起，採取一系列逆周期審慎監管措施，收緊銀行按揭貸款審批要求，以提升銀行的風險管理。這些措施包括：

- (i) 於二零零九年十月，將所有價值在2,000萬元或以上的住宅物業的按揭貸款最高成數，從七成下調至六成(有關措施已經被下列措施(iii)取代)；

- (ii) 於二零一零年十月，將所有非自住物業及價值在1,200萬元或以上物業實施六成按揭上限(有關措施已經被下列措施(vi)取代)，以及統一借款申請人的供款與入息比率上限為百分之五十；此外，銀行須為申請人承受利率回升的能力進行壓力測試，壓力測試須假設利率回升幅度不少於兩個百分點，而申請人在壓力測試下的供款與入息比率不可超越百分之六十；
- (iii) 二零一零年十一月十九日公布，將所有價值在1,200萬元或以上住宅物業的按揭貸款最高成數從六成下調至五成；
- (iv) 二零一零年十一月十九日公布，把在800萬或以上至1,200萬元以下的住宅物業的按揭貸款最高成數由七成下調至六成，但貸款額不可超過600萬元；
- (v) 二零一零年十一月十九日公布，800萬元以下的住宅物業的按揭貸款最高成數維持在七成，但貸款額不可超過480萬元(即一個被評估為市值在680萬元或以下的單位可以享有最高七成的按揭貸款)；以及
- (vi) 二零一零年十一月十九日公布，對所有非自住的住宅物業、所有以公司名義持有的物業和所有工商物業的按揭，不論物業的價值，貸款最高成數一律下調至五成。

22. 金管局已經向銀行發出指引，要求銀行一併考慮按揭貸款申請人所有尚未償還的貸款及其他負債。由於首次置業人士並沒有其他未償還的按揭貸款，一般而言，銀行對他們的還款能力會有較有利的評估。

(i) 有何措施協助因實施按揭貸款的審慎監管措施而難以取得按揭貸款的真正置業人士，以及香港按揭證券有限公司現時就私人住宅物業的按揭政策

23. 金管局明白到每一次收緊按揭貸款要求，無可避免會令部分財力有限的置業人士受到影響。所以金管局在每次推出審慎監管措施時，都盡量作出平衡，希望減低對有真

正置業需要人士的影響。至於在二零一零年十一月十九日推出的措施，價值在680萬元或以下物業的按揭成數維持在七成，就是想減低市民購買“上車盤”的影響。此外，香港按揭證券公司的按揭保險計劃可以讓銀行為樓價不超過680萬元的物業，提供高至九成按揭成數的貸款，幫助真正想置業自住家庭「上車」。

(j) 海外司法管轄區在預防樓市泡沫方面的經驗

24. 根據我們研究所知，澳洲政府一直對外來投資當地物業有嚴緊限制，包括要求非澳洲居民的外地人士在購入住宅物業前須先獲相關部門批准。澳洲政府是根據一系列法例限制外資投資，當中主要包括 Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975 以及其相關條例，the Foreign Acquisitions and Takeovers Regulations 1989，以及相輔相承的政府政策。澳洲政府自二零一零年四月收緊外地投資當地物業的限制，將原有須要「預早審批」的要求，由非當地居民的外國人，擴展至臨時居民。此外，臨時居民在獲准購置二手住宅物業後，有關物業必須在他們在澳洲期間用作居住用途，並在他們離開澳洲時將有關物業出售。

25. 由於香港和澳洲的社會和經濟背境不同，將兩個地方的措施作直接比較並不合適。香港一貫以來實踐自由市場的原則，並容許資金自由流動而且並無投資限制。限制外地資金投資本港住宅物業將會帶來廣泛影響，以及影響到香港作為世界上其中一個最自由的經濟市場的地位。

(k) 確保適時發放物業市場的資訊

26. 運輸及房屋局會繼續監察私營住宅物業市場的發展，並會從各有關決策局以及部門收集與房屋供應有關的數據，經匯編和整理後，每季將有關數據上載運輸及房屋局的網頁供公眾參考。有關資料包括該年動工的私人住宅樓宇數目、該年建成的私人住宅樓宇數目，以及預計未來數年私人住宅樓宇的供應量。

27. 二零一零年十一月十九日公布的新措施的成效，需要一段時間才可見到。二零一零年十一月十九日後的成交數據要待有關成交在土地註冊處註冊後才會得到。當局會在得到有關數字後向委員會提供資料。

(l) 私人住宅物業市場的租金會否因為實施「額外印花稅」而上升

28. 我們相信，政府推出的一籃子措施，包括增加住屋土地供應和遏抑投機措施，有助穩定整體物業市場，以及確保其健康發展。據報，有部分業主及投資者在二零一零年十一月十九日公布新措施後，將他們的物業放租代替出售。目前並無證據顯示私人住宅物業市場的租金因為推出「額外印花稅」而上升。

(m) 對《土地業權條例》(第 585 章)作出的相應修訂

29. 運輸及房屋局諮詢了發展局屋宇組有關對《土地業權條例》作出的相應修訂。發展局表示對有關相應修訂並無異議。

運輸及房屋局
財經事務及庫務局
稅務局
律政司
二零一一年一月