

2010 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例草案

團體／個人就《2010 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例草案》 提交的意見摘要及政府當局的回應

* * * * *

目錄

部

- (A) 一般意見
- (B) 闡明"取得"，"處置"及其他相關用字以及「額外印花稅」在不同情況下的適用範圍
- (C) 提供更多豁免繳付「額外印花稅」的情況
- (D) 澄清哪一方須就繳付「額外印花稅」負上法律責任
- (E) 澄清徵收「額外印花稅」是否符合《基本法》
- (F) 立法的追溯效力

部

(G) 「額外印花稅」對遏抑住宅物業投機活動的成效

(H) 遏抑投機的其他措施

(I) 繳付額外印花稅的機制

(J) 引入「日落條款」

(K) 其他意見

(A) 一般意見		
團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
香港銀行公會 (<i>LC Paper No. CB(1)983/10-11(02)</i>)	支持「額外印花稅」的目的。	意見備悉。
香港專業地產顧問商會 (<i>LC Paper No. CB(1)950/10-11(01)</i>)	支持推行「額外印花稅」。	
Mr. David WEBB (<i>LC Paper No. CB(1)1037/10-11(01)</i>) (<i>LC Paper No. CB(1)1218/10-11(01)</i>) (<i>LC Paper No. CB(1)1536/10-11(01)</i>)	反對「額外印花稅」。	
世紀 21 奇豐物業顧問行 (<i>LC Paper No. CB(1)964/10-11(01)</i>)	支持推行「額外印花稅」。	
香港地產建設商會 (<i>LC Paper No. CB(1)991/10-11(01)</i>)	支持「額外印花稅」的目的。	

(B) 闡明"取得"，"處置"及其他相關用字以及「額外印花稅」在不同情況下的適用範圍

團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
劉漢銓律師行 (<i>LC Paper No. CB(1)964/10-11(03)</i>)	請闡明－ (i) "取得"物業的意思； (ii) 稅務局對具有法律約束力的買賣協議，以及可以強制履行令執行的協議的解釋； (iii) 在印花稅條例草案中，物業的衡平法上的擁有權及法律上的擁有權的定義。	當局已提交草擬委員會審議階段修正案(下稱"修正案")，以更明確地於原有方案中載列如何界定"取得"及"處置"物業的日期，以徵收「額外印花稅」。
香港銀行公會 (<i>LC Paper No. CB(1)983/10-11(02)</i>)	起草修改以闡明－ (i) 物業何時被界定為"取得"及"處置"； (ii) 衡平法上的擁有權益的定義。	建基於物業在衡平法上的擁有權或法律上的擁有權經轉移時為之“取得”或“處置”了該項物業的原則，我們在修正案中建議，根據「可予徵收印花稅的買賣協議」的簽署日期作為“取得”以及“處置”了該項物業的日期。假如沒有買賣協議，則以簽署「轉易契約」的日期為準。現時，在《印花稅條例》(第 117 章)下，「可予徵收印花稅的買賣協議」的定義包括臨時買賣合約和買賣合約。假如在一項交易中有多於一份已加蓋印花的「可予徵收印花稅的買賣協議」，則以最早簽訂的協議的簽署日期，為“取得”及“處置”該項物業的日期。

香港律師會 (LC Paper No. CB(1)983/10-11(01))	新法例應明確界定一個人何時“取得”和“處置”他的物業。建議採用任何由雙方簽署的不動產買賣協議的簽署日期為“取得”和“處置”該物業的日期，不論該協議是臨時或正式的。	我們亦在修訂的草擬修正案中進一步釐清，就決定何謂“取得”以及“處置”了物業的日期而言，「可予徵收印花稅的買賣協議」包括在現有《印花稅條例》下第 29A 條中所定義的買賣協議，但不包括《印花稅條例》第 29A 條中所定義的買賣協議下(b)所指的“購買不動產的選擇權”及“有關不動產的優先購買權利”。 簡單來說，在修訂的草擬修正案下，在有臨時買賣合約的情況下，除非該臨時買賣合約屬“購買不動產的選擇權”或“有關不動產的優先購買權利”，否則臨時買賣合約的簽署日期會被定義為“取得”及“處置”物業的日期。據我們了解，以上的做法適用於市場上絕大部分的臨時買賣合約。 我們建議剔出“購買不動產的選擇權”及“有關不動產的優先購買權利”，是基於我們的法律意見認為在該等情況下，衡平法上的擁有權並沒有在這個選擇權或優先權下轉移。換句話說，《條例草案》下，買家並不被當作已“取得”該物業。在這個情況下，在其後簽訂
香港地產建設商會 (LC Paper No. CB(1)991/10-11(01))	在條例草案中提供一個更確切的定義，以闡明什麼構成“取得”和“處置”。	
香港地產代理學會 (LC Paper No. CB(1)1063/10-11(01))	假如稅務局對於買方取得衡平法上的擁有權及法律上的擁有權的日期的解釋，擴展到地產代理合約的解釋，可能會影響地產代理們的生計。	
地產代理人員協會 (LC Paper No. CB(1)950/10-11(02))	地產代理無法從土地註冊處確認有約束力協議的日期。政府應發出指引，供業界遵循。	

立法會陳偉業議員辦事處 (LC Paper No. CB(1)1121/10-11(01))	一些買家已在政府宣布推出「額外印花稅」前已經簽署臨時買賣合約，政府應考慮這些交易是否應徵收「額外印花稅」。	的買賣合約的日期會被視作“取得”或“處置”該物業的日期。假如沒有買賣合約，會以簽訂轉易契約日期為“取得”或“處置”了該物業的日期。 我們認為建議的修正案已經將《條例草案》中"取得"及"處置"物業的日期清晰化，並已經處理了持分者的關注。
特許公認會計師公會香港分會 (LC Paper No. CB(1)964/10-11(02))	建議為二零一零年十一月二十日前訂立的臨時買賣合約引入「額外印花稅」的過渡性安排。	
立法會陳偉業議員辦事處 (LC Paper No. CB(1)1121/10-11(01))	在二零一零年十一月十九日前簽署的臨時買賣合約，無論是否有“必買必賣”條款，都不應該徵收「額外印花稅」。	

(C) 提供更多豁免繳付「額外印花稅」的情況

團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
特許公認會計師公會香港分會 (LC Paper No. CB(1)964/10-11(02))	由承按人行使止贖令處置本來由買方用作自住的物業，應獲豁免「額外印花稅」。	在目前的《條例草案》下，我們建議在某些特定情況下，豁免在二零一零年十一月二十日或以後取得及在取得後的二十四個月或以內處置的物業交易，即提名由一名近親人士（即父母、配偶或子女）接受物業權益、把物業轉售或轉讓予近親人士、聯營公司之間進行物業轉讓、因破產/非自願的清盤而出售物業，以及把物業轉售予政府。此外，雖然在目前的《條例草案》下沒有就受益人在二零一零年十一月二十日或以後繼承了離世者的住宅物業並在二十四個月或以內將有關物業轉售時豁免「額外印花稅」，但是《條例草案》有特許措施，在計算持有期時，以離世者購入物業該日作為其受益人取得該物業的日期。 委員會、團體代表以及專業和相關商會建議在不同的情況下提供更多的豁免。我們認為法例必須清晰及毫不含糊，在考慮任何豁免都必須公平及能夠以客觀的方式衡量，豁免的種類應清楚載列於《條例草案》中。為個別或個人情況例如財政困難逐個個案考慮提供豁免，執行上並不可行，亦會製造很多漏洞令投機人士可以避過「額外印花稅」，從而削弱其成效。

劉漢銓律師行 (<i>LC Paper No. CB(1)964/10-11(03)</i>)	在二零一零年十一月二十日前根據訂立的臨時買賣合約而取得物業，應獲豁免「額外印花稅」。	儘管如此，我們注意到許多持分者指出非自願出售物業應盡可能獲得豁免。在仔細考慮所有的因素，我們進一步在修正案中提出下列情況可獲豁免，包括： (i) 由法庭頒令作出或依據法庭頒令作出而非自願的物業出售或轉讓(包括下文(ii)段所講承按人或接管人的止贖令，但不包括因為《土地（為重新發展而強制售賣）條例》下發出售賣令而須出售的住宅單位 (ii) 屬《稅務條例》（第112章）第2條所指的財務機構的承按人，或該承託人委任的接管人，透過不同方式把已承按的物業作非自願性出售 (iii) 受益人出售/轉讓一個從離世者遺產中繼承的住宅物業 止贖令會把物業在法律上的擁有權轉移，我們建議在止贖令的情況下，財務機構或由它們委託的接管人在出售業權已轉移到財務機構的物業時亦可獲豁免「額外印花稅」，雖然據我們了解，透過止贖令出售承按物業的情況並不普遍。
羅兵咸永道有限公司 (<i>LC Paper No. CB(1)983/10-11(03)</i>)	豁免以下在取得物業 24 個月內處置的情況 – (i) 管有承按人； (ii) 婚姻居所（因離婚取得）。	
香港銀行公會 (<i>LC Paper No. CB(1)983/10-11(02)</i>)	豁免持牌銀行、財務機構或承按人因執行按揭而處置的物業，或因行使根據止贖令作出的轉售而處置的物業。	
香港律師會 (<i>LC Paper No. CB(1)983/10-11(01)</i>) (<i>LC Paper No. CB(1)1143/10-11(01)</i>)	(a) 闡明「額外印花稅」在下列情況是否適用– (i) 有條件協議； (ii) 確認轉讓契的增補協議； (iii) 承按人、接管人售賣、止贖令及衡平法承按人的執行行動； (iv) 法庭頒令而出售物業；	

	(v) 因為《土地（為重新發展而強制售賣）條例》下發出的售賣令須出售的單位（第 545 章）； (vi) 離婚個案； (vii) 根據遺囑、無遺囑繼承法律或生存者取得權取得的物業； (b) 反對《印花稅》新的第 29DA(8)條中的以下建議安排：為施行「額外印花稅」，如某納稅人根據遺囑、無遺囑繼承法律或生存者取得權取得住宅物業，而其後轉售該物業，有關死者取得該物業的日期，即屬該納稅人取得該物業的日期； (c) 「額外印花稅」不應用於沒有投機成份的繼承權或生存者取得權個案； (d) 由抵押權人採取的任何執法行動均不應徵收「額外印花稅」。	我們不建議豁免對那些因為《土地（為重新發展而強制售賣）條例》下發出的售賣令而須出售物業的個案豁免「額外印花稅」，因為我們無法排除這些個案中可能存有投機成份。當個別小業主集合在一起成為多份數擁有人，然後自行將他們的業權整合進行集體出售以實現重建潛力，少份數擁有人有可能是那些在申請強制拍賣前 24 個月內購入單位的人士。豁免那些依據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》下發出的售賣令出售的物業「額外印花稅」，可能會吸引炒家炒賣有高重建潛力大廈內的物業，因為炒賣該些物業的成本較其他的物業為低。 對於在有關地段被強制售賣土地前的 24 個月內，在不知情的情況下購入物業的真正小業主，如果是在有關強制售賣土地的申請還未送交土地審裁處所以沒有任何公眾渠道(例如土地註冊處的記錄、張貼在該地段上的建築物的告示，或報章刊物上的通告)可以讓他們核實有關地段是否屬被申請強制售賣土地的目標時購買了有關物業，有關小業主有機會就將由土地審裁處發出的售賣令的草擬售賣條款向土地審裁處作出陳述(多份數擁有人須向土地審裁處提交有關草擬條款供土地審裁處在有關強制售賣土地申請的聆訊時考慮)，包括應由那方繳付「額外印花稅」的陳述。《印花稅條例》經修訂以引入「額外印花稅」
--	--	--

香港專業地產顧問 商會 (LC Paper No. CB(1)950/10-11(01))	考慮豁免於二零一零年十一月十九日公布「額外印花稅」兩個星期前簽署的臨時買賣合約，以覆檢及優化政策。 為因緊急原因而需於兩年內轉售物業的人提供豁免。	後，土地審裁處仍然可以根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》第 4(6)(a)(i)條下就有關土地的買賣發出指令，包括擬定出售的細節以及條件。
香港地產建設商會 (LC Paper No. CB(1)991/10-11(01))	(a) 對因未能預知而在緊急情況下的業主和真正的投資者提供豁免，並提供一個上訴機制； (b) 豁免由承按人、承押記人、由承按人委任的接管人處置的物業、根據衡平法按揭作出的轉售或在止贖令後的轉售； (c) 「額外印花稅」不應用於— (i) 未經發展的土地； (ii) 為重建而處置現有舊大廈的單位； (iii) 由發展商在新的發展項目中處置的新單位；	

	(d) 就某人方依據合作發展協議取得的單位而言，「額外印花稅」並不就該人其後處置該單位而適用； (e) 聯營公司之間進行物業不應徵收「額外印花稅」； (f) 在二零一零年十一月二十日前簽訂的臨時買賣合約不應徵收「額外印花稅」。	
--	--	--

(D) 澄清哪一方須就繳付「額外印花稅」負上法律責任

團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
特許公認會計師公會香港分會 (<i>LC Paper No. CB(1)964/10-11(02)</i>)	在條例草案中明確規定由賣方承擔「額外印花稅」。	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。
羅兵咸永道有限公司 (<i>LC Paper No. CB(1)983/10-11(03)</i>)	賣方應負責支付「額外印花稅」，並應在條例草案中明確規定。	
香港銀行公會 (<i>LC Paper No. CB(1)983/10-11(02)</i>)	規定由賣方支付「額外印花稅」（獲豁免人士除外）。	

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，買賣雙方會協商由哪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。

香港產業交易法律學會有限公司 (LC Paper No. CB(1)1121/10-11(02))	條例草案應修訂為賣方需負責「額外印花稅」，公司持有者的董事及／或股東需付上個人責任，而遲交或欠交「額外印花稅」不應影響相關合約及轉讓契的正常加蓋印花及註冊程序。	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。
地產代理人員協會 (LC Paper No. CB(1)950/10-11(02))	規定由某一方支付「額外印花稅」，並向地產代理發出指引。	

(E) 澄清徵收「額外印花稅」是否符合《基本法》		
團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
Mr. David WEBB (LC Paper No. CB(1)822/10-11(03)) (LC Paper No. CB(1)1037/10-11(01))	「額外印花稅」可能違反基本法 - 基本法第 105 條訂明“香港特別行政區依法保護私人和法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利...”。在行使該權利下不應該帶有懲罰，如「額外印花稅」。 「額外印花稅」違反基本法第 105 條中承諾取得和處置財產，包括房地產的權利。行使這項權利必須不帶有懲罰。 Weson 投資有限公司與稅務局局長的案例並不是一個相關例子，而「額外印花稅」亦不是一個有恰當目的的合法稅項。	當局已經在文件 CB(1) 1125/10-11(01)中交代了其立場。
107 動力 (LC Paper No. CB(1)950/10-11(03))	徵收「額外印花稅」可能會違反基本法第 107 條，並會影響香港簡單和低稅率的制度。	《基本法》第107條就香港特區在編制財政預算時應遵循的原則訂定條文。該條不適用於目前旨在遏抑住宅樓宇投機的措施。額外印花稅的徵收符合《基本法》第107條。

(F) 立法的追溯效力		
團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
香港律師會 (LC Paper No. CB(1)983/10-11(01))	對「額外印花稅」的追溯力是否合付憲法提出疑問，而“取得”及“處置”的正確意思仍然不清，故對「額外印花稅」是否可恰當地應用於轉售交易有所保留。	我們有必要向市場傳達清晰的訊息，打擊投機活動，以及避免無意地造就了鼓勵投機者在法例生效前進行炒賣活動的時機。財政司司長已經在二零一零年十一月十九日宣布如獲立法會通過“條例草案”，「額外印花稅」的生效日期為二零一零年十一月二十日。公眾已清楚知道這宣布了的生效日期，而買家和賣家在二零一零年十一月二十日或以後在考慮是否買賣物業時，已經會將「額外印花稅」的因素一併考慮。廢除或修訂生效日期會造成混亂，並會削弱政府決意打擊炒賣活動的清晰訊息。
香港律師會 (LC Paper No. CB(1)1143/10-11(01))	鑑於具有追溯力的法例對買家不利及買家的律師需時以適應在正式合約中加入條文保障其客戶，故反對「額外印花稅」的追溯力。	
香港銀行公會 (LC Paper No. CB(1)983/10-11(02))	反對條例草案中的第 1(2) 條文，令法例的有效力能追溯至二零一零年十一月二十日。	

(G) 「額外印花稅」對遏抑住宅物業投機活動的成效		
團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
特許公認會計師公會香港分會 (LC Paper No. CB(1)964/10-11(02))	由於條例草案只包括住宅物業，有關措施將把投機活動轉向非住宅物業。	有關措施對打擊短期投機活動已見成效。在二零一一年一月，約有150宗確認人個案，較二零一零年頭十一個月每月平均320宗減少超過50%。
世紀 21 奇豐物業顧問行 (LC Paper No. CB(1)964/10-11(01))	「額外印花稅」已經成功迫使投機者退出市場，但在不同的地區的樓價並沒有明顯降低。	「額外印花稅」旨在增加物業投機活動的成本，讓投機者在進行投機活動前會再三考慮。真正自住的買家在正常情況下不會於短期內出售物業，應該不會受有關措施影響。 商業/工業樓宇或零售物業的交易屬商業活動。香港金融管理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鋪的按揭。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。 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。
香港專業地產顧問商會 (LC Paper No. CB(1)950/10-11(01))	新措施不單影響投機者，並影響自住買家及草根市民。市場上自住買家及草根的比例並沒有上升。	
107 動力 (LC Paper No. CB(1)950/10-11(03))	「額外印花稅」的推行令熱錢流入股票市場，造成更嚴重的泡沫。增加印花稅會影響中產置業及他們的生活水平。	

(H) 遏抑投機的其他措施		
團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
特許公認會計師公會 香港分會 (LC Paper No. CB(1)964/10-11(02))	建議就在取得物業後三年內處置而獲得的出售款項徵收「代扣稅」，並有退稅機制，以代替「額外印花稅」。	「額外印花稅」適用於在取得後二十四個月或以內轉售的住宅物業交易，不論有關交易是否獲利或虧損；而利得稅只適用於有利潤的交易。此外，利得稅是在總計個別人士或公司在該課稅年度內所賺取的純利（在抵銷任何虧損後）去徵收。當局認為「額外印花稅」較利得稅更能針對和有效地打擊短期炒賣活動。
Mr. David WEBB – 第二次提交（跟進文件） (LC Paper No. CB(1)1218/10-11(01))	建議以扣繳利得稅的制度提供另一個較公平及集中的方法。	

(I) 繳付額外印花稅的機制		
團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
香港銀行公會 (LC Paper No. CB(1)983/10-11(02))	引入裁決機制，容許在正式執行及在擬議交易前裁決應支付的印花稅的金額或確定是否應繳付「額外印花稅」。	印花稅的一般原則是根據文書徵收。對擬定交易引進裁決機制將與行之有效的印花稅原則不相符。尤其是物業的估價是取決於文書的簽立日期，我們不可能對沒有確實文書日期的擬定交易作物業估價。
地產代理人員協會 (LC Paper No. CB(1)950/10-11(02))	「額外印花稅」應以買入價和出售價的差異來計算，而不是成交金額。	印花稅是在文書上徵收的稅負，與有關交易是否賺取利潤無關。有關根據買入價和售出價的差異來計算「額外印花稅」的建議，會從根本上改變印花稅的機制和令整個制度變得複雜。

(J)引入「日落條款」		
團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
Mr. David WEBB (LC Paper No. CB(1)822/10-11(03))	建議加入以二零一二年六月三十日為限的「日落條款」。	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。 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。就此，當局會考慮一切相關的內外因素，包括物業市場泡沫的風險、樓市的熾熱氣氛，尤其是一般住宅市場的情況、短期投機活動的嚴重程度、國際流動資金的供應、利率，以及其他經濟體系所採取而有可能對本地物業市場的健康平穩發展帶來負面影響的政策及措施。當局無法具體地指出或訂下具體指標說明在甚麼情況下會取消「額外印花稅」。由於物業市場情況瞬息萬變，當局會彈性和迅速地回應市場的轉變，並在認為「額外印花稅」不再需要存在時，根據正常的立法程序取得立法會的同意以修改法例。
羅兵咸永道有限公司 (LC Paper No. CB(1)983/10-11(03))	建議於草案中加入「日落條款」，使「額外印花稅」的徵費可每兩年作檢討。	
香港地產建設商會 (LC Paper No. CB(1)991/10-11(01))	加入「日落條款」，可為期十二個月或於由二零一零年十一月二十日起九個月後作覆檢。	
107 動力 (LC Paper No. CB(1)950/10-11(03))	建議於草案中加入「日落條款」。	

(K) 其他意見		
團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
Mr. David WEBB (LC Paper No. CB(1)822/10-11(03))	「額外印花稅」打擊短期投資者及業主，並對流動性資產及相關工作有負面影響。	「額外印花稅」旨在增加物業投機活動的成本，讓投機者在進行投機活動前會再三考慮。真正自住的買家在正常情況下不會於短期內出售物業，應該不會受有關措施影響。
香港律師會 (LC Paper No. CB(1)983/10-11(01))	(a) 如由買方負責「額外印花稅」 - (i) 其責任應僅限於文件中的代價； (ii) 除了賣方繳付「額外印花稅」的個人責任外，當一份文書已就訂明的代價加蓋適當印花，該文書應被視為已妥為加蓋印花； (iii) 印花稅的裁定過程應有一個時間限制； (b) 關注因「額外印花稅」而需要在買賣合約或轉易契中加入額外細節。	當一份文書已被表明為加蓋適當印花，即使其後發現訂明的代價不足，印花稅署亦不可從買家或賣家追收任何從價印花稅或「額外印花稅」，包括向欠稅人的物業註冊押記令。這個做法根本地偏離現有印花稅的制度。 為讓納稅人盡早知道一項涉及「額外印花稅」的交易的應繳「額外印花稅」的金額，印花稅署將承諾在收到加蓋印花申請日期起計，四十天內就涉及「額外印花稅」的個案作出裁定，包括發出追加印花稅的通知。 印花稅署在覆核後認為無需要在買賣合約或轉易契約內附加所述的額外細節，因有關資料將會在加蓋印花申請表格內提供。當局已提交的修正案中明確地於原有方案中載列如何界定"取得"

		及"處置"物業的日期,以徵收「額外印花稅」。我們認為建議的修正案已經處理了持分者關注"取得"及"處置"物業的日期有可能不清晰的地方。
Mr. David WEBB (LC Paper No. CB(1)1037/10-11(01)) (LC Paper No. CB(1)1218/10-11(01)) (LC Paper No. CB(1)1536/10-11(01))	「額外印花稅」的背後原則是干預主義。政府不應推出扭曲的措施打擊某一類投機活動。 政府應該放棄推行「額外印花稅」，因為這是不合法、違憲及無意地造成受害者，並有可能因為司法覆核成功而造成混亂。	「額外印花稅」是一項特別措施，目的是遏止在物業市場的熾熱氣氛下進行的投機活動，以確保物業市場健康平穩運作。真正用家以及長遠投資者應該不會受有關措施影響。
世紀 21 奇豐物業顧問行 (LC Paper No. CB(1)964/10-11(01))	樓價上升是受客觀金融市場影響，並非由投機炒賣引致。 建議政府利用這一措施為房地產市場降溫，並增加土地供應，優化“置安心”計劃，從根本解決問題。	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，時刻勸喻市民在作出置業決定時要小心衡量風險，量力而為。二零一零年二月、四月、八月、十月及十一月，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。
香港專業地產顧問商會 (LC Paper No. CB(1)950/10-11(01))	引導資金協助基層市民自置居所。	

107 動力 (LC Paper No. CB(1)950/10-11(03))	建議政府增加土地供應，恢復定期賣地，並要求地鐵公司及市區重建局提供更多住宅單位。	爲了從根本解決供應方面的問題，政府已定下目標，在未來十年提供每年平均足夠興建約 20 000 個私人住宅單位的土地供應。預計來年房屋用地的供應將達 35 000 個單位。港鐵公司將會是住宅發展用地的重要來源，在南昌、荃灣、大圍、天水圍及將軍澳的用地預計可提供約 14 600 個單位。此外，當局已經決定在今年把五幅住宅用地作公開招標，並會在賣地條件中指定單位的最低數目及面積限制，目的是要增加中小型單位的供應。 至於公共租住房屋方面，政府承諾每年有可興建平均約 15 000 個公屋單位的土地供應，並將一般輪候冊申請的平均輪候時間目標維持在大約三年左右。 政府明白安居樂業的重要，亦完全理解市民希望透過置業改善生活以及向上流動。任何形式的資助置業計劃，只能提供緩衝作用。政府的長遠策略，是從根本着手增加土地供應以解決有關問題。 政府仔細聆聽在「資助市民自置居所」公眾諮詢期間收到的意見，並汲取了以往的資助置業計劃的經驗後，已宣布與香港房屋協會合作，推出建基於「先租後買」概念的「置安心資助房屋計劃」（「置安心」），以針對性地回應那些長遠有供樓能力，但因當前樓價短期波動而未能儲蓄到足夠
---	---	--

		首期的市民的訴求，讓他們可以在一段時間內積聚資金，用作置業。此外，「置安心」亦有助增加實而不華的中小型私人住宅單位的供應。 「置安心」，加上政府承諾透過公屋供應為無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭解決住屋需要、增加土地供應的措施、活化居屋第二市場的措施，以及提升一手私人住宅物業銷售的透明度和公平性的措施，將會持續增加住屋選擇，以照顧社會上不同的住屋需要。 整體來說，政府為不同負擔能力的人士提供不同層次包括置業或租住的住屋選擇。第一個層次是為無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭而設的公屋。公屋之上是居屋第二市場下的二手居屋，居屋業主無須繳付補價便可售予綠表申請人。另外是私人物業市場上針對普羅大眾的較低價樓宇（包括在公開市場出售的居屋），以及「置安心」下的單位。在私人物業市場中，一手以及二手市場亦會有各種不同市值價格的住宅單位，以滿足有能力負擔私人住宅單位的人士的多元化需要。 位於青綠街的首個「置安心」發展項目可提供約一千個實而不華的中小型單位。我們的計劃是在二零一二年接受預租申請，並在二零一四年落成。第二個「置安心」發展項目位於沙田 36C 區，
--	--	--

		接近小瀝源。視乎單位的實際大小，該地盤可以興建約七百個中小型單位，確實的單位數目有待進一步研究後才能確定。我們會與房協盡快定出沙田發展項目的推行詳情。
107 動力 (LC Paper No. CB(1)950/10-11(03))	豁免自住物業的新按揭上限規定。	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。 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) 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； (ii) 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； (iii) 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)。 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。 此外，在香港按揭證券公司的按揭保險計劃下，只要申請個案符合相關條件，貸款人可以向銀行申請高達九成按揭貸款，貸款額上限為612萬港元（註：樓價上限為680萬港元）。換言之，置業人士的首期負擔可以低至物業價格的百分之十。
--	--	--

- 完 -