

3 May 2011

Hon James TO Kun-sun
Legislative Council Building
8 Jackson Road Central
Hong Kong

Dear Sir

Re : Special Stamp Duty

This refers to The Stamp Duty (Amendment) (No. 2) Bill 2010.

Recently, I have come to notice that further proposed amendments have been introduced at the Committee Stage for consideration by the Legislative Council to exclude an option to purchase or a right of pre-emption other than a specified option or right from being considered as a chargeable agreement for sale for the purpose of special stamp duty ("Committee Stage Amendments").

1. Under the current provisions of Section 29A(1) of the Stamp Duty Ordinance, special stamp duty should be payable on option to purchase in respect of a residential property.
2. The Committee Stage Amendments to exclude an option to purchase from payment of special stamp duty may encourage speculators to use option to purchase to avoid payment of special stamp duty and thus this will defeat the original intention to curb speculation in residential property by levying special stamp duty.
3. It also creates a trap for unwary purchasers who may accept or enter into an option to purchase instead of an agreement for sale for saving payment of special stamp duty without realizing the potential risk underlying the option to purchase.
4. This may further lead to Government's loss of substantial revenue deriving from special stamp duty that may be chargeable on the option to purchase.

5. There is no reasonable ground to exclude an option to purchase from special stamp duty.
6. It is submitted that, in the first place, the proposed mechanism for triggering payment of special stamp duty by reference to "acquisition" and "disposal of" equitable ownership was complicated and uncertain and there is no reasonable ground for the subsequent introduction of the Committee Stage Amendments. Instead of proposing the Committee Stage Amendments, Government should simply levy special stamp duty on chargeable agreement for sale according to the current stamp duty legislation with special exemptions that are now under discussion. This will save time in passing the law on special stamp duty.
7. It is further submitted that delay in passing this law which is intended to have retrospective effect is undesirable and dangerous. It is Government's duty to provide clear legal directions for people to conduct their business without delay.

I look forward to your early reply and action in this matter.

Yours faithfully


Cheung Kwai Yun

This letter is also copied to the following:

Hon Albert HO Chun-yan

Ir Dr Hon Raymond HO Chung-tai, SBS, S.B.St.J., JP

Dr Hon Margaret NG

Hon CHIM Pui-chung

Hon CHAN Kam-lam, SBS, JP

Hon Stary LEE Wai-king, JP

Hon Miriam LAU Kin-yea, GBS, JP

Hon Paul CHAN Mo-po, MH, JP

Hon Abraham SHEK Lai-him, SBS, JP

Hon Paul TSE Wai-chun

Hon Audrey EU Yuet-mee, SC, JP

Hon Alan LEONG Kah-kit, SC

Hon WONG Kwok-hing, MH

Ms. Eva Cheng, JP, Secretary for Transport and Housing

Hon LEE Wing-tat

Ms. Carrie Lam, JP, Secretary for Development

Dr Hon Joseph LEE Kok-long, SBS, JP

Wong Yan Lung, SC, JP, Secretary for Justice

Hon WONG Ting-kwong, BBS, JP

Apple Daily News

Hon Ronny TONG Ka-wah, SC

Oriental Daily News

致立法會各委員：

額印是什麼？

得悉政府現時的樓宇政策在賣出單位於：

首 6 個月罰收 15%額外印花稅

一年內罰收 10%額外印花稅

二年內罰收 15%額外印花稅

雖然這政策已經通過，但內裏如何執行還在立法會一個特別小組討論中。

何為提名人？

一個原本買入單位的人士提名第三者代表自己購買其單位，從中所有的條款與原本買入者完全相同，包括價錢與成交日期。原本購買者是買不到該單位，只是讓第三者與原本的業主交易。

讓了單位給提名人受到的不公平對待？

因為提明信形式在買賣期間發生，所以通常一定沒可能超過半年，而額印徵收的條款與現時的釐印相同的話，原本的購買者按照新法例要付 15%額印。

若然此單位取消合約再由原本業主直接賣給第三者，稅局會示為”瞞稅行爲”

提名信與抄家不同：

實際上，提名信和一般以確認人身份賣出的單位有所不同。確認人賣出單位的價錢及條款和原本合約是有所不同的，所以確認人可以利用這條款從中以最少成本賺取最大利潤，通常稱為”炒賣”。

本人覺得以提名信形式讓別人去購買自己的單位與確認人身份去抄買樓宇，兩者性質完全不同，不應該一概而論去打壓及傷及無辜，小市民財力有限，一般只有樓價 10%的金錢去買樓，而餘下 90%只有靠樓揭，若然這事件上與炒家相同的對待而被政府扣起 15%稅款，小市民一定會成為無辜犧牲者及烈士。而後果是損失超過一身人的積蓄及可能會申請破產。

例子：

本人是一個在兩個月前簽臨時買賣合約購買 1 個 270 萬的單位，本人只有 10%的首期，因為本人在做按揭時不批核信貸，而因這情況本人都預算得到，所以在簽臨約時地產代理也見意本人在買家一蘭寫上”本人名字或其提名人”，若本人案揭被拒時，本人將單位轉到提名人身上繼續成交單位，而本人根本無意炒賣單位，只是買不到該單位而讓別人(朋友)去購買，跟隨政府的新政策，本人在此事好大機會要付 15%額印(40.5 萬)，若然額印出台本人根本無力付款，申請破產是唯一的方法。

改善:

本人希望在各立法會議員能根據實情，體量小市民在購買樓房的心態及需要上考慮，而因事次行動中根本沒有想過或實則賺取任何的利益，所以我覺得在事件上成了罪人實很不應該，政府的新政策原本是要打壓炒家，不是打壓一個普通的市民，希望政府及議員能照顧小市民利益，在批出政策時不要傷及無辜，及充分考慮其場害的用意與能力。

盼回覆!

Stanley Chan

電話：

日期：2011 年 5 月 4 日

以下是相關的新聞報導：

「額印」出台後的受害者 2011/04/13 (Wed)

上周傳媒報道，樂富聯合道 152 至 180 號聯合大樓 6 樓 D14 室，樓齡已達 47 年，經拍賣以 161 萬元售出，因原業主乃在去年 11 月政府推出短炒額外印花稅（額印）後購入單位，需在拍賣後將樓價 15% 繳付新的額外印花稅，惟仍可獲利 6 萬元。而根據中原地产昨日發布統計指出，截止本月 8 日，在「額印」生效後，簽訂正式合約買入及售出的私人住宅暫時累積有 64 宗登記，扣除「額印」後，當中僅錄 1 宗帳面獲利個案，其餘 63 宗為蝕讓個案。

上述「額印」生效後短期轉售仍唯一獲利單位，乃是九龍城打鼓嶺道 47-49 號 2 樓 B 室，業主在去年 11 月 30 日購入單位，持貨 101 天，在今年 3 月 11 日以 256.8 萬元售出。以正式買賣合約計算，業主持貨不足 6 個月，故需繳付 15% 「額印」，而扣除「額印」後，業主帳面獲利 28.3 萬元。

令筆者感興趣的是，「額印」生效後短期轉售，扣除「額印」後要帳面虧蝕的另外 63 宗個案，是否全部都是炒家，如不是，這批「受害者」，又可向誰申訴？又或是應自視為幫助政府打壓樓市，因此需要「捐軀」的光榮者？

筆者身邊剛有一位朋友，早前買了樓，但未上會前，因工作調動關係而減了薪，以至銀行要削減按揭成數，但他又沒有額外的儲蓄可以補回差額，有可能完成不了交易，最終可能要撻訂。本來，他向銀行估了價，樓價估足，如真的不夠錢上會，可以選擇賣掉物業了事，但在「額印」出台後，賣了樓價便要付 15% 新稅，較撻訂還糟。

大家認為，筆者的朋友該如何是好？難度要向財務機構借高息貸款，藉以完成交易？

撰文：陸振球（明報地產版主管）

To: "panel_h@legco.gov.hk" <panel_h@legco.gov.hk>

From: Rex Ng

Date: 05/09/2011 08:49AM

Subject: 對額外印花稅的意見

立法會房屋事務委員會各議員

你們好

本人是一名普通市民，經多年辛勞工作，擁有物業，不是抄家

政府自去年11月實施額外印花稅政策，打激抄家，本十分同意這做法，但這政策欠缺彈性，令我們這些用家小市民也受到影響

本人因轉職關係，欲轉換居所，但因要支付額外印花稅而未能實行，我相信政府政策的原意並不是想令市民受影響

本人朋友亦因額外印花稅受害，他簽完臨約後未能順利通過樓按審批，於是找兄長幫忙欲聯名申請樓按，但政府說因臨時加名，朋友亦要交額外印花稅，此舉實說不通

各議員，請明白我們只是小市民，我們用了大半生積蓄買樓，欲被政府當作抄家對待

希望各議員能為我們爭取，我認為額外印花稅只須針對有多個一個物業的投資者，只擁有一個自住物業及自住物業換樓者應不受額外印花稅影響，望議員們能為我們向政府傳達意見

希望能收到你們的回覆，你們可透過這電郵地址與我聯絡，謝謝

祝工作愉快

市民

Rex