

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)822/10-11(01)號文件

檔 號：CB1/BC/2/10

《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會

就2010年12月17日舉行的會議擬備的 背景資料簡介

目的

本文件旨在綜述財經事務委員會與房屋事務委員會就有關引入住宅物業額外印花稅以遏止投機活動的建議進行的討論。

背景

2. 在全球資金日見充裕、極低息環境及按揭市場競爭激烈的情況下，樓宇價格不斷被推高。為遏止投機活動，政府當局已推出多項措施，當中包括提高就價值超逾2,000萬元的不動產交易所須繳付印花稅的稅率，由3.75%增至4.25%，以及不再容許就價值超逾2,000萬元住宅物業的買賣協議延期繳付可予徵收的印花稅。雖然上述措施已見成效，但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。

3. 據政府當局所述，樓市的熾熱氣氛已由豪宅市場蔓延至一般住宅市場。近期熾熱的樓市有很重的投機活動成分，從2010年首9個月持有物業24個月內轉售的個案，較2009年同期上升32%便可見一斑。在這些個案中，12個月內轉售的個案甚至急升114%，顯示投機活動已轉為以短炒為主。此外，短期轉售個案涉及低價物業較多。在2010年上半年，300萬元以下的交易佔84%。在美國聯邦儲備局於2010年11月公布推出第二輪量化寬鬆措施後，有關情況進一步惡化，因為當局預期會有更多資金湧入新興市場，特別是經濟基調良好並且沒有資金管制的香港。

4. 考慮到上述發展，政府當局認為有必要推行針對投機者的進一步措施，包括就在取得後24個月內出售的住宅物業徵收

額外印花稅，以遏止投機活動、減低資產泡沫形成的風險，以及確保物業市場健康和平穩地運作。

條例草案

5. 當局於2010年12月8日向立法會提交《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》。條例草案旨在修訂《印花稅條例》(第117章)，藉以——

- (a) 施行額外印花稅規定，如在2010年11月20日當天或之後取得的任何住宅物業的買賣協議中的售賣人或售賣轉易契中的轉讓方是在24個月或少於24個月前取得該物業，則該協議或該份轉易契可予徵收額外印花稅。額外印花稅按下列逆進稅率計算——
 - (i) 若有關物業被持有6個月或以內，稅率為15%；
 - (ii) 若有關物業被持有超過6個月但在12個月或以內，稅率為10%；及
 - (iii) 若有關物業被持有超過12個月但在24個月或以內，稅率為5%；
- (b) 取消延遲繳付可對某些住宅物業的買賣協議徵收的印花稅的現行安排。

兩個事務委員會先前進行的討論

6. 當局於2010年11月22日的財經事務委員會與房屋事務委員會聯席會議上，向該兩個事務委員會簡介與條例草案有關的兩項建議。除了關乎印花稅的新措施外，委員亦察悉香港金融管理局已推行審慎的監管措施，要求銀行採取下列措施加強住宅物業按揭貸款業務的風險管理——

- (a) 把價值1,200萬元或以上的住宅物業的按揭貸款最高成數由六成下調至五成；
- (b) 把價值800萬元或以上至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，但最高貸款額不可超過600萬元；

- (c) 把價值800萬元以下的住宅物業的按揭貸款最高成數維持在七成，但最高貸款額不可超過480萬元；及
- (d) 把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貸款最高成數下調至五成，不論物業的價值為何。

7. 該兩個事務委員會普遍歡迎當局推行擬議措施，特別是額外印花稅。然而，部分委員認為，額外印花稅的措施在政府當局公布該項措施後隨即於2010年11月20日生效，時間早在相關條例草案制定之前，在安排上並不理想，因為這會干擾正常的物業轉易程序，而若條例草案不獲通過或須大幅修改，亦可能會白費大量功夫。再者，投資者亦可透過空殼公司轉讓擁有權來進行物業交易，從而規避繳付額外印花稅。有關建議令買賣雙方均須就繳付額外印花稅負上共同及各別的法律責任，亦對買方不公平。在此方面，當局應考慮在條例草案中指明，只有賣方才須就繳付額外印花稅負上法律責任。由於額外印花稅只適用於住宅物業，加上目前資金充裕和極低息的經濟環境，該等委員擔心這項措施會令其他範疇(例如商用物業及的士和小巴牌照)的投機活動更趨熾熱。推行額外印花稅的措施結果會令各項貨品及服務的價格上升，刺激通脹。

8. 部分委員認為，對於在政府當局公布有關建議前已承諾購買住宅物業，但在其後難以取得足夠的按揭貸款完成交易的真誠置業者，當局應作出特別安排。物業擁有人如因為應付緊急情況或基於若干理由而被迫須於取得物業後24個月內出售物業，應獲豁免繳付額外印花稅或獲得彈性處理。政府當局應澄清，依照土地審裁處根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)發出的強制售賣令而出售的物業，額外印花稅的措施是否對其適用。為保持物業市場健康和平穩地發展，政府當局應就其他方面制訂長遠策略和支援措施，例如維持土地供應穩定充足，以及為首次置業人士提供資助房屋。

相關文件

運輸及房屋局在2010年12月1日發出的立法會參考資料摘要
http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/bills/brief/b17_brf.pdf

立法會秘書處
議會事務部1
2010年12月16日