

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)340/13-14號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/1/12

《2012年印花稅(修訂)條例草案》委員會 第五次會議紀要

日 期：2013年2月28日(星期四)
時 間：下午4時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室2

出席委員：李慧琼議員, JP (主席)
涂謹申議員(副主席)
李卓人議員
陳鑑林議員, SBS, JP
劉慧卿議員, JP
石禮謙議員, SBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
王國興議員, MH
梁君彥議員, GBS, JP
黃定光議員, SBS, JP
湯家驊議員, SC
何秀蘭議員
林大輝議員, SBS, JP
黃國健議員, BBS
葉劉淑儀議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
田北俊議員, GBS, JP
胡志偉議員, MH
莫乃光議員
陳婉嫻議員, SBS, JP
梁志祥議員, BBS, MH, JP
梁繼昌議員
潘兆平議員, BBS, MH
鄧家彪議員
蔣麗芸議員, JP
謝偉銓議員

缺席委員 : 林健鋒議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
姚思榮議員

出席公職人員 : 議程第I項

運輸及房屋局

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
王天予女士, JP

財經事務及庫務局

財經事務及庫務局首席助理秘書長(庫務)(收入)
關如璧女士

稅務局

稅務局副局長(執行事務)
黃權輝先生, JP

稅務局助理局長
謝玉葉女士, JP

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
羅文苑女士

高級政府律師
劉雪清女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)3
林映儀女士

列席職員 : 助理法律顧問5
鄭潔儀小姐

總議會秘書(1)2
劉素儀女士

議會秘書(1)3
容佩雲小姐

經辦人／部門

I. 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)511/12-13(01)號——因應2013年1月25
文件 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)511/12-13(02)號——政府當局對2013
文件 年1月25日會議
席上所提事項的
回應

立法會CB(1)598/12-13(01)號——因應2013年2月
文件 4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)598/12-13(02)號——政府當局對2013
文件 年2月4日會議席
上所提事項的
回應

立法會CB(1)511/12-13(03)號——謝偉銓議員於
文件 2013年1月25日的
(只備英文本) 來函

立法會CB(1)554/12-13(01)號——政府當局對謝偉
文件 銓議員於2013年
1月25日的來函的
回應

立法會CB(1)511/12-13(04)號——涂謹申議員於
文件 2013年1月30日的
(只備中文本) 來函

經辦人／部門

立法會CB(1)562/12-13(01)號——政府當局對涂謹
文件 申議員於2013年
1月30日的來函的
回應

立法會CB(1)521/12-13(02)號——助理法律顧問於
文件 2013年2月1日致
政府當局的函件

立法會CB(1)561/12-13(01)號——政府當局對助理
文件 法律顧問於
2013年2月1日致
政府當局的函件
的回應

立法會CB(1)598/12-13(03)號——因應2013年2月
文件 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)598/12-13(04)號——助理法律顧問於
文件 2013年2月20日致
政府當局的函件

先前發出的相關文件

立法會CB(3)263/12-13號——條例草案文本
文件

立法會CB(1)454/12-13(02)號——法律事務部擬備
文件 的條例草案標明
修訂事項文本
(只限委員參閱)

檔號：無 ——運輸及房屋局發
出的立法會參考
資料摘要

立法會LS17/12-13號文件 ——法律事務部報告)

法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

2. 主席提醒委員，按照立法會《議事規則》第83A條，委員在發言前須披露任何直接或間接的金錢利益的性質。

3. 主席、湯家驊議員、梁家傑議員、謝偉銓議員、潘兆平議員、涂謹申議員、石禮謙議員及梁志祥議員分別申報利益。

4. 在商議工作進行期間，委員曾討論與以下各方面有關的事宜：額外印花稅對遏抑住宅物業投機活動的成效、額外印花稅對二手市場的住宅物業供應造成的影響、提高適用於現行物業持有期的額外印花稅稅率及將額外印花稅所適用的物業持有期延長至36個月的理據和理由，以及買家印花稅對重建項目的影響和退回重建項目的買家印花稅。

5. 法案委員會要求政府當局：

- (a) 提供資料，說明在制訂加強額外印花稅及引入買家印花稅這兩項新的需求管理措施時所進行的經濟分析；
- (b) 關於政府當局對法案委員會在2013年2月4日會議上所提事項作出的回應(立法會CB(1)598/12-13(02)號文件)附件一表1(a)所列物業在轉讓後24個月內再轉售的個案數目，提供當中須予徵收額外印花稅的個案數目；及
- (c) 就委員的關注事項，即買家印花稅會減低私人物業發展商進行物業重建的興趣作出回應。

(會後補註：政府當局提供的資料載於立法會CB(1)715/12-13(01)號文件，並已於2013年3月15日送交委員參閱。)

經辦人／部門

II. 其他事項

6. 議事完畢，會議於下午6時20分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年11月18日

**《2012年印花稅(修訂)條例草案》委員會
第五次會議過程**

**日期：2013年2月28日(星期四)
時間：下午4時30分
地點：立法會綜合大樓會議室2**

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000523 - 000619	主席	致開會辭	
000620 - 000735	主席 湯家驊議員 梁家傑議員 謝偉銓議員 潘兆平議員 涂謹申議員 石禮謙議員 梁志祥議員	委員披露直接或間接的金錢利益	
000736 - 001524	主席 政府當局	政府當局簡介其分別對法案委員會在2013年1月25日及2月4日會議上所提事項作出的回應 (立法會 CB(1)511/12-13(02) 號及 CB(1)598/12-13(02)號文件)	
001525 - 002312	主席 涂謹申議員 政府當局	關於政府當局對法案委員會在2013年2月4日會議上所提事項作出的回應(立法會 CB(1)598/12-13(02)號文件)附件一表1(a), 涂謹申議員就該表所列的物業再轉售個案數目提出詢問。政府當局回應時表示, 上述個案指在完成物業轉讓後24個月內再轉售的短期轉售個案及確認人轉售個案。所涉住宅物業如在2010年11月20日引入額外印花稅措施前取得, 不會被徵收額外印花稅。截至2012年年底, 共錄得1 836宗涉及額外印花稅的個案。政府當局補充, 法律上並無界定何謂"投機活動"。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
002313 - 003000	主席 謝偉銓議員 政府當局	<p>謝偉銓議員提出以下意見及關注事項 —</p> <p>(a) 支持政府當局建議調高適用於不同物業持有期的額外印花稅稅率，因為現時將適用於物業持有期介乎12個月至24個月的額外印花稅稅率定為5%，成效有限；</p> <p>(b) 不支持當局建議將加強額外印花稅的涵蓋期由24個月延長至36個月，因為此舉會令二手市場的住宅物業供應進一步減少；</p> <p>(c) 買家印花稅會減低私人物業發展商進行物業重建的興趣，因為他們須在取得個別住宅單位時預先繳付買家印花稅，而所繳付的買家印花稅可能會在多年後才獲退回，這樣會對私人物業發展商造成沉重財政壓力；及</p> <p>(d) 建議政府當局改善就重建項目退回買家印花稅的機制，例如當有關地段上的原有建築物已經拆卸或重建項目的建築圖則已獲得批准時，退回買家印花稅。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 當局的政策原意是買家印花稅不應窒礙重建。當局建議制訂退回稅款機制。透過該機制，任何人或公司就取得住宅物業作重建用途所繳付的買家印花稅將獲退還，但條件是所興建的不動產必須在6年內建成(在特定情況下，有關限期可予延長)；</p> <p>(b) 為配合進行重建的實際情況，就買家印花稅的目的而言，"6年期"將會由有關發展商成為相關重建項目整個地段的擁有人當天開始計算。若發展商在其後6年內就重建項目取得佔用許可證，又或在</p>	政府當局須按會議紀要第5(c)段所載採取跟進行動。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>整個重建項目涉及多於一張佔用許可證的情況下取得第一張佔用許可證，會視為已完成重建項目；及</p> <p>(c) 在能夠確實證明發展商取得住宅物業是作重建用途而有關發展商其後能履行各項豁免或退回稅款條件之前，政府當局難以豁免有關發展商繳付買家印花稅或提早退回有關稅款。</p>	
003001 - 003854	主席 石禮謙議員 政府當局	<p>石禮謙議員提出以下意見及問題 —</p> <p>(a) 買家印花稅會減低私人物業發展商進行物業重建的興趣，造成日後重建項目可能由市區重建局主導的局面；</p> <p>(b) 如某人以購買人身份簽訂臨時買賣協議購入某物業，並於其後在買賣協議中加入其配偶作為聯名購買人，在此情況下額外印花稅是否適用；</p> <p>(c) 實施額外印花稅會降低賣方出售物業的意欲，令二手市場的住宅物業供應減少，導致物業價格上升，因此實施額外印花稅只會令一手市場的物業發展商受惠；及</p> <p>(d) 自2010年11月引入額外印花稅以來，物業價格上升了近35%，真正的置業人士已因而受到影響。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 就額外印花稅而言，可予徵收印花稅的買賣協議包括臨時買賣協議及買賣協議；</p> <p>(b) 在可予徵收印花稅的買賣協議或住宅物業售賣轉易契中加入配</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>偶的姓名，令配偶成為聯名購買人，將不會被徵收額外印花稅；</p> <p>(c) 目前住宅物業市場熾熱的情況由多項因素造成，包括整體供求失衡、大量資金湧入和利率極低的環境等；及</p> <p>(d) 額外印花稅屬一項需求管理措施，旨在抑制投機者及短期投資者購買住宅物業。一般來說，大部分真正置業人士不會在取得住宅物業後於短時間內轉售物業，故實施額外印花稅應不會對這類用家所持有的單位的供應量造成顯著影響。政府當局認為，實施額外印花稅不會對可供出售的住宅物業的整體供應量造成顯著影響。</p>	
003855 - 004812	主席 涂謹申議員 政府當局	<p>涂謹申議員提出以下意見 —</p> <p>(a) 在持有物業6個月內進行的轉售個案由2011年的2 617宗大幅下跌至2012年的83宗，可見實施額外印花稅對遏抑此類個案非常奏效；及</p> <p>(b) 因此，當局無須將適用於物業持有期為6個月或少於6個月的額外印花稅稅率由現時的15%調高至20%。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 額外印花稅對遏抑在持有物業6個月內進行的確認人轉售個案和轉售個案最為奏效。然而，有跡象顯示額外印花稅的成效在取得物業的1年後有所減低。在持有物業12個月至24個月內進行的轉售個案為數不少，主要是因為物業價格升幅顯著，大大抵銷了5%的額外印花稅稅率；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 因此，政府當局認為有需要透過一律調高適用於現行物業持有期的額外印花稅稅率，以及延長就住宅物業交易徵收額外印花稅所適用的物業持有期，進一步抑制投機者及短期投資者。</p>	
004813 - 005449	<p>主席 謝偉銓議員 政府當局</p>	<p>謝偉銓議員提出以下意見 —</p> <p>(a) 實施額外印花稅會降低賣方出售物業的意欲，令二手市場的住宅物業供應減少；</p> <p>(b) 不支持當局建議將額外印花稅的涵蓋期由24個月延長至36個月，因為此舉會令二手市場的住宅物業供應進一步減少；及</p> <p>(c) 政府當局應就實施額外印花稅及買家印花稅設定時限，或釐定撤銷額外印花稅及買家印花稅的具體目標指標。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 額外印花稅屬一項需求管理措施，旨在抑制投機者及短期投資者購買住宅物業。隨着大部分投機者離開住宅物業市場，最終會令市場成為更健康的用家市場。政府當局認為，實施額外印花稅不會對可供出售的住宅物業的整體供應量造成顯著影響；</p> <p>(b) 目前住宅物業市場熾熱的情況由多項因素造成，當中大部分是外在因素，例如大量資金湧入及利率極低的環境；</p> <p>(c) 政府當局認為預設一個視為無須再實施額外印花稅及買家印花稅的日期並不可行；及</p> <p>(d) 額外印花稅及買家印花稅是在現時的特別情況下引入的特別措</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>施。在物業市場的供求狀況恢復平衡後，政府當局會考慮撤銷有關措施。</p>	
005450 - 010005	<p>主席 胡志偉議員 政府當局</p>	<p>胡志偉議員提出以下意見及關注事項 —</p> <p>(a) 由於在額外印花稅實施後最初數月購入的物業已陸續被持有滿兩年，額外印花稅對該等物業不再適用，二手市場的住宅物業供應在2013年會否逐步增加，導致物業價格下跌；及</p> <p>(b) 關於最新公布的調高從價印花稅稅率的建議，政府當局應向法案委員會提供資料，以便委員考慮一併實施額外印花稅和買家印花稅及建議調高從價印花稅稅率對物業市場的影響。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 額外印花稅及買家印花稅實施後，在2012年年底時無疑對住宅物業市場產生降溫作用。由於投機活動及非本地需求大幅減少，成交量出現急跌的情況；及</p> <p>(b) 當局在2013年2月22日公布應付物業市場過熱的新一輪措施，包括建議調高住宅物業和非住宅物業交易的從價印花稅稅率。就此，政府當局計劃在切實可行範圍內盡快向立法會提交另一項修訂條例草案，以實施有關的擬議措施。</p> <p>主席表示，當局向立法會提交有關的修訂條例草案後，該條例草案會交付內務委員會，由議員考慮是否需要成立法案委員會，對該條例草案詳加研究。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
010006 - 010508	主席 梁繼昌議員 政府當局	<p>梁繼昌議員認為，現時住宅物業價格持續上升的情況主要由外在因素(例如利率極低的環境)帶動，非政府當局所能控制。實施加強的額外印花稅旨在進一步增加投機成本，未必一定能夠有效令物業價格下跌。</p> <p>梁繼昌議員要求政府當局提供資料，說明在制訂加強額外印花稅及引入買家印花稅這兩項新的需求管理措施時所進行的經濟分析。</p>	政府當局須按會議紀要第5(a)段所載採取跟進行動。
010509 - 011314	主席 石禮謙議員 政府當局	<p>石禮謙議員提出以下意見及關注事項 —</p> <p>(a) 支持政府當局遏抑住宅物業市場的短期投機活動，從而確保物業市場穩健發展的目標；及</p> <p>(b) 實施額外印花稅會降低賣方出售物業的意欲，令二手市場的住宅物業供應減少，導致物業價格上升。真正的置業人士亦會因而受到影響。</p> <p>政府當局重申 —</p> <p>(a) 額外印花稅屬一項需求管理措施，旨在抑制投機者及短期投資者購買住宅物業；</p> <p>(b) 一般來說，用家不會在取得住宅物業後於短時間內轉售物業，故實施額外印花稅應不會對他們所持有的單位的供應量造成顯著影響；及</p> <p>(c) 政府當局認為，在實施額外印花稅後，該措施不會對可供出售的住宅物業的整體供應量造成顯著影響。</p>	
011315 - 012201	主席 涂謹申議員 政府當局	討論政府當局對法案委員會在2013年2月4日會議上所提事項作出的回應(立法會 CB(1)598/12-13(02))	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>號文件)附件一表1(a)所載"轉售個案比例"的計算方法。</p> <p>涂謹申議員關注到，與長期平均數字比較，過去兩年住宅物業短期買賣個案所佔的比例是否特別高，以致需要實施額外印花稅這項特別的需求管理措施。</p>	
012202 - 013046	主席 胡志偉議員 政府當局	<p>胡志偉議員重申他的意見及關注事項 —</p> <p>(a) 由於在額外印花稅實施後最初數月購入的物業已陸續被持有滿兩年，額外印花稅對該等物業不再適用，二手市場的住宅物業供應在2013年會否逐步增加，導致物業價格下跌；及</p> <p>(b) 關注到延長額外印花稅的涵蓋期會進一步減少二手市場的住宅物業供應。</p> <p>政府當局重申，額外印花稅屬一項需求管理措施，旨在抑制投機者及短期投資者購買住宅物業。隨着大部分投機者離開住宅物業市場，最終會令市場成為更健康的用家市場。政府當局認為，實施額外印花稅不會對可供出售的住宅物業的整體供應量造成顯著影響。</p>	
013047 - 014457	主席 石禮謙議員 政府當局	<p>石禮謙議員提出以下意見 —</p> <p>(a) 截至2012年年底，當局只錄得1 836宗涉及額外印花稅的個案，可見實施額外印花稅對遏抑短期轉售活動非常奏效，因此無須調高額外印花稅稅率及將額外印花稅的涵蓋期延長至36個月；</p> <p>(b) 從2011年及2012年二手市場買賣協議總數大幅減少可見，實施額外印花稅會降低賣方出售物業</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>的意欲，令二手市場的住宅物業供應減少；及</p> <p>(c) 結果導致物業價格上升，真正的置業人士因而受到影響。</p> <p>政府當局重申 —</p> <p>(a) 政府當局認為，實施額外印花稅不會對可供出售的住宅物業的整體供應量或住宅物業交易宗數造成顯著影響；及</p> <p>(b) 目前住宅物業市場熾熱的情況由多項因素造成，包括大量資金湧入、利率極低的環境，以及近年一手市場物業供應量減少等。</p>	
014458 - 014627	主席 謝偉銓議員 政府當局	<p>在現時物業市場持續熾熱的特別情況下，謝偉銓議員支持實施額外印花稅及買家印花稅這兩項特別的需求管理措施。他提醒政府當局應密切監察物業市場及外圍經濟環境的變化，確保在有需要時採取適當的措施。</p> <p>關於政府當局對法案委員會在2013年2月4日會議上所提事項作出的回應(立法會CB(1)598/12-13(02)號文件)附件一表1(a)所列物業在轉讓後24個月內再轉售的個案數目，謝偉銓議員要求政府當局提供當中須予徵收額外印花稅的個案數目。</p>	政府當局須按會議紀要第5(b)段所載採取跟進行動。
014628 - 014827	主席 石禮謙議員	石禮謙議員重申，他認為實施額外印花稅會降低賣方出售物業的意欲，令二手市場的住宅物業供應減少，導致物業價格上升，令真正的置業人士受到影響。只有一手市場的物業發展商會從物業價格上升中受惠。	
014828 - 015000	主席	結語	