

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)987/13-14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 第十次會議紀要

日 期：2013年6月7日(星期五)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會綜合大樓會議室1

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
林健鋒議員, GBS, JP
梁君彥議員, GBS, JP
黃定光議員, SBS, JP
湯家驊議員, SC
林大輝議員, SBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
田北俊議員, GBS, JP
姚思榮議員
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
蔣麗芸議員, JP
謝偉銓議員

缺席委員 : 黃國健議員, BBS
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
胡志偉議員, MH
鄧家彪議員

出席公職人員 : 議程第I項

運輸及房屋局

運輸及房屋局局長
張炳良教授, GBS, 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

財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2
陳美寶女士, JP

財經事務及庫務局首席助理秘書長(庫務)(專責事務)
周雪梅女士

稅務局

稅務局局長
朱鑫源先生, JP

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

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

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)1218/12-13(01)——因應 2013 年 5 月
號文件 20 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)1165/12-13(01)——香港律師會因應
號文件 立法會 CB(1)893/
(只備英文本) 12-13(02) 號 文
件所載政府當局
的回覆而於 2013
年 5 月 28 日提交
的意見書

立法會 CB(1)1165/12-13(02)——香港地產代理學
號文件 會因應立法會
(只備英文本) CB(1)973/12-13(02)
號文件所載政府
當局的回覆而於
2013 年 5 月 29 日
提交的意見書

立法會 CB(1)561/12-13(01)號——政府當局對立法
會 CB(1)521/12-13
文件 (02)號文件所載
助理法律顧問於
2013 年 2 月 1 日發
出的函件的回應

立法會CB(1)873/12-13(02)號——政府當局對立法會CB(1)805/12-13(01)號文件所載助理法律顧問於2013年4月3日發出的函件的回應

立法會CB(1)692/12-13(02)號——政府當局對立法會CB(1)598/12-13(04)號文件所載助理法律顧問於2013年2月20日發出的函件的回應

立法會CB(1)1272/12-13(01)——運輸及房屋局局長講辭

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——法律事務部擬備的條例草案標明修訂事項文本(只限委員參閱)

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、石禮謙議員、謝偉銓議員、梁君彥議員、姚思榮議員、黃定光議員、梁志祥議員、陳鑑林議員、潘兆平議員、涂謹申議員、林健鋒議員、陳婉嫻議員、劉慧卿議員、田北俊議員及蔣麗芸議員分別申報利益。

4. 法案委員會要求政府當局：

- (a) 在申報機制的配合下，考慮明確訂明可獲得豁免的條件，藉以豁免股東全屬香港永久性居民的公司繳付買家印花稅，例如按香港律師會在立法會CB(1)1165/12-13(01)號文件所提的建議，對在某段固定時間內"轉讓股份"施加限制；
- (b) 若股東全屬香港永久性居民的公司並無在一段指定時間(例如3年或5年)內出售所取得的物業，考慮向該等公司退回已繳付的買家印花稅；
- (c) 考慮優化就重建工作退回買家印花稅的機制，包括在下述情況下退回買家印花稅：投資者或發展商已在某住宅樓宇累積不少於某一百分比的權益，並已提供按金、銀行擔保或其他抵押品，承諾會進行重建；
- (d) 關於根據《稅務條例》第88條獲豁免繳稅的宗教團體及／或慈善機構取得住宅物業，考慮豁免該等團體或機構繳付買家印花稅或向其退回買家印花稅；
- (e) 在切實可行的範圍內盡快提供擬議委員會審議階段修正案(如有的話)，供委員審閱；及
- (f) 提供運輸及房屋局局長在會議上的講辭(中、英文本)。

(會後補註：政府當局就上文(f)項提供的資料載於立法會CB(1)1272/12-13(01)號文件，並已於2013年6月10日及16日送交委員參閱。其餘項目的資料則載於立法會

CB(1)1367/12-13(02) 號文件，並已於
2013年6月28日送交委員參閱。)

5. 主席提醒委員，法案委員會將於2013年6月17日(星期一)下午2時30分舉行下次會議。應政府當局的要求，下次會議將提前15分鐘(即在下午4時15分)結束。

II. 其他事項

6. 議事完畢，會議於下午12時53分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年2月25日

**《2012年印花稅(修訂)條例草案》委員會
第十次會議過程**

日期：2013年6月7日(星期五)
時間：上午10時45分
地點：立法會綜合大樓會議室1

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000505 - 000548	主席	致開會辭	
000549 - 000711	主席 石禮謙議員 謝偉銓議員 梁君彥議員 姚思榮議員 黃定光議員 梁志祥議員 陳鑑林議員 潘兆平議員	委員披露直接或間接的金錢利益	
000712 - 002350	主席 政府當局	運輸及房屋局局長作開場發言，講述政府當局對以下事項的看法 — (a) 就重建項目退回買家印花稅； (b) 豁免香港永久性居民擁有的公司繳付買家印花稅； (c) 豁免根據《稅務條例》(第112章)第88條獲豁免繳稅的慈善機構繳付買家印花稅；及 (d) 就需求管理措施訂立日落條款。 (立法會CB(1)1272/12-13(01)號文件)	政府當局須按會議紀要第4(f)段所載採取跟進行動。
002351 - 002827	主席 陳鑑林議員 石禮謙議員 政府當局	陳鑑林議員提出以下意見及建議 — (a) 政府應增加土地及單位供應，以便從源頭處理房屋短缺的問題，協助物業市場穩健發展；	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 支持政府當局建議放寬就重建項目退回買家印花稅的機制，以便可盡快向有關投資者／發展商退回已繳付的買家印花稅；及</p> <p>(c) 政府當局可考慮在有關投資者／發展商取得重建項目所涉及的整個地段的擁有權後，隨即就重建項目退回買家印花稅。</p> <p>石禮謙議員同意陳鑑林議員所提建議，並指出提前退回就重建項目所繳付的買家印花稅會減輕對重建工作造成的障礙，有利加快住宅物業的供應。</p> <p>政府當局表示，為配合買家印花稅不應窒礙重建這個政策目標，當局會考慮改善就重建項目退回買家印花稅的機制，在有關投資者／發展商取得重建項目所涉及的整個地段及符合若干條件，以證明有意進行重建並曾就重建採取實質行動後，盡快向有關投資者／發展商退回已繳付的買家印花稅。</p>	
002828 - 003433	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) 香港永久性居民應有權選擇以自然人抑或以公司名義取得住宅物業，因此，豁免香港永久性居民繳付買家印花稅的建議的適用範圍應擴大至包括香港永久性居民全權擁有的公司；</p> <p>(b) 政府當局既然會考慮放寬就重建項目退回買家印花稅的機制(此建議符合發展商的利益)，便不應罔顧香港永久性居民的廣大利益，拒絕豁免香港永久性居民擁有的公司繳付買家印花稅；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 當局應可透過下述措施，豁免香港永久性居民全權擁有的公司繳付買家印花稅：採用類似"港人港地"措施的做法，在申報機制的配合下，明確訂明可獲得豁免的條件(例如香港律師會所建議的條件)，並向違反承諾的公司董事／股東實施制裁(如有需要可實施刑事制裁)。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 放寬就重建項目退回買家印花稅的機制是建基於買家印花稅不應窒礙重建的政策目標，而不是為了向發展商提供利益；</p> <p>(b) 豁免徵收買家印花稅的範圍不應過度擴大，以免削弱有關措施對冷卻物業市場和優先照顧香港永久性居民的置居需要的成效；及</p> <p>(c) 即使實施申報機制，規定在香港註冊成立的公司的董事／股東申報其香港永久性居民身份，稅務局亦很難知悉及核實他們作出的申報或承諾的真確性，因為他們可藉不易被察覺的方法，把公司股份的實益權益轉讓予非香港永久性居民。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(a)段所載採取跟進行動。</p>
003434 - 003858	<p>主席 葉劉淑儀議員 政府當局</p>	<p>葉劉淑儀議員提出以下問題 —</p> <p>(a) 豁免股東全屬香港永久性居民的公司繳付買家印花稅有甚麼困難；及</p> <p>(b) 稅務局曾否與律政司討論透過訂立法律條文，堵塞藉轉讓股份逃避繳稅的漏洞。</p> <p>政府當局的解釋如下 —</p> <p>(a) 擁有香港永久性居民身份的董事／股東可透過不易被察覺的</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>方法，間接轉讓公司持有的物業權益，藉以逃避繳付買家印花稅，例如 —</p> <p>(i) 透過訂立代理股東協議書、授權書及信託聲明書等轉讓公司股份的實益權益，以代替為相關轉讓文書加蓋印花，並就股東身份的變動通知公司註冊處處長；</p> <p>(ii) 配發新股(此類股份不會被徵收印花稅)，以改變公司的股份分布，從而改變公司的控股權(及相關的物業權益)；及</p> <p>(iii) 將已發行股份重新分類為"遞延股"，以改變股份的權益，例如股份並無表決權。</p> <p>(b) 鑒於越來越多香港永久性居民擁有的公司在香港成立，為了實施買家印花稅措施而令稅務局需要與公司註冊處不斷監察該等公司的活動(例如發行新股)，未免不切實際；及</p> <p>(c) 現時逾期加蓋印花的罰款可達所須繳納的印花稅款額的10倍，但政府當局不能在任何情況下均只依賴制裁，來防止出現逃避加蓋印花的風險。</p>	
003859 - 004310	主席 潘兆平議員 謝偉銓議員 政府當局	<p>謝偉銓議員指出，普羅市民支持採取措施以遏抑投機活動及穩定物業市場。他亦歡迎政府當局採取措施，放寬就重建項目退回買家印花稅的機制。</p> <p>潘兆平議員原則上支持實施需求管理措施，令物業價格回落，但亦提出以下問題 —</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a) 當局會否考慮在根據《稅務條例》第88條獲豁免繳稅的慈善機構提出申請後，豁免該等機構就取得住宅物業繳付買家印花稅；及</p> <p>(b) 關於修訂就重建項目退回買家印花稅的機制，當局現時考慮作出修訂的範圍會否包括改變就完成重建項目所訂的"6年期"規定。</p> <p>政府當局表示 —</p> <p>(a) 現時的構思是在有關發展商取得重建項目所涉及的整個地段及符合若干條件，以證明有意進行重建並曾就重建採取實質行動後，盡快向有關發展商退回已繳付的買家印花稅。因此，在修訂機制下，就完成重建項目所訂的"6年期"規定將不再適用；</p> <p>(b) 在現行稅務制度下，慈善機構並非一律享有稅務豁免。事實上，儘管《稅務條例》並無禁止慈善機構在並非實際貫徹其明文規定的慈善宗旨的過程中，進行投資或交易活動，但進行該等活動所得的利潤不會獲豁免利得稅。慈善機構仍須就取得物業的交易，繳付從價印花稅；及</p> <p>(c) 現時有大量慈善機構根據《稅務條例》第88條獲豁免繳稅(截至2013年3月有7 600個)。在這些慈善機構中，多達70%為根據《公司條例》(第32章)註冊成立的公司。因此，豁免慈善機構就購買住宅物業繳付買家印花稅，會削弱買家印花稅的成效。</p>	
004311 - 004619	主席 謝偉銓議員 政府當局	謝偉銓議員建議，在符合指明條件(例如公司股東的香港永久性居民身份在一段期間內並無改變)的情況	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>下，向香港永久性居民全權擁有的公司退回已繳付的買家印花稅，以取代給予豁免的安排。</p> <p>政府當局的意見如下 —</p> <p>(a) 實施需求管理措施(包括買家印花稅)的目的是藉管理需求穩定物業市場，因此，避免提供太多豁免以削弱有關措施的成效至為重要，否則會發出錯誤信息，令市民以為政府冷卻熾熱的物業市場的決心有所動搖；</p> <p>(b) 不論是向香港永久性居民擁有的公司退回買家印花稅，抑或豁免這些公司繳付買家印花稅，根據過往一些個案，若在轉讓公司股份的實益權益時沒有經過加蓋印花的過程，稅務局依舊難以知悉及核實有關公司的控制權有否變動；及</p> <p>(c) 如要堵塞豁免香港永久性居民擁有的公司繳付買家印花稅可能引致的漏洞，或須對稅務及公司制度作根本性的修改。由於買家印花稅屬非常時期的非常措施，當局認為沒有必要純粹為了推行此項措施而對現時行之有效的稅務及公司制度，作出影響深遠的修改。</p>	
004620 - 005115	主席 姚思榮議員 政府當局	<p>為鼓勵進行重建，姚思榮議員建議政府當局考慮，當有關投資者或發展商已在某地段累積不少於某一百分比的權益(例如已擁有整個地段50%的業權但無須擁有全部業權)，並已提供按金、銀行擔保或其他抵押品，承諾會進行重建，當局便應就有關重建項目退回買家印花稅。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p>	政府當局須按會議紀要第4(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>(a) 在考慮如何改善就重建項目退回買家印花稅的機制時，當局會參考委員和社會人士提出的建議，並會探討如何防止有關機制被濫用；及</p> <p>(b) 就條例草案提出的相關委員會審議階段修正案會在適當時候提交立法會，以詳細解釋經修訂的擬議機制。</p> <p>姚思榮議員察悉，政府當局不會考慮就需求管理措施訂立日落條款，但會在條例草案獲立法會通過後一年檢討有關措施。他詢問，如在一年的檢討期結束前市況波動，以致需要迅速調整有關措施，政府會採取甚麼行動。</p> <p>政府當局表示 —</p> <p>(a) 單方面引入日落條款可能會向市場發出錯誤信息，並在其後刺激需求，有違採取措施以管理需求的目的；</p> <p>(b) 政府當局會適時檢討有關措施，並會在條例草案獲立法會通過後一年就有關檢討向立法會作出匯報；及</p> <p>(c) 為確保當局可靈活行事，因應市場情況及時將有關措施下各項印花稅適用稅率調整至合適水平(如有需要稅率可調整至"零")，條例草案已納入一項建議，准許透過訂立須經立法會以先訂立後審議程序處理的附屬法例，作出該等調整。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(e)段所載採取跟進行動。</p>
005116 - 005645	主席 梁志祥議員 政府當局	<p>梁志祥議員認為，雖然交易宗數有所下跌，但需求管理措施看來未能有效達到令物業價格回落的目標。由於增加單位供應需時，擬議措施藉遏抑需</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>求來應對房屋短缺的問題，可能會擾亂物業市場的正常運作。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 當局明白加快單位供應至為重要，以便從源頭處理供求緊張的問題，並會堅定不移朝着這個方向展開工作；</p> <p>(b) 物業成交量可受多項因素影響。除了市場供應或物業價格水平外，亦會受個人對物業價格的看法的影響；及</p> <p>(c) 政府當局已顧及需要在冷卻物業市場與不擾亂市場運作之間取得平衡。當局認為，需求管理措施已有效穩定物業價格和減少成交量。儘管如此，政府當局會繼續密切監察市場情況，評估有關措施在實施一段較長時間後的成效。</p> <p>梁志祥議員詢問，若股東全屬香港永久性居民的公司並無在一段指定時間(例如3年或5年)內出售所取得的物業，政府當局會否考慮向該等公司退回已繳付的買家印花稅。</p> <p>政府當局重申，若給予太多豁免或提供太多退回稅款的方法，會削弱買家印花稅措施的成效。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(b)段所載採取跟進行動。</p>
005646 - 010133	主席 梁君彥議員 政府當局	<p>梁君彥議員提出以下意見 —</p> <p>(a) 買家印花稅措施有損經濟和投資活動(包括海外公司為營運需要取得物業)的現有秩序。駐港總領事、海外人士及立法會議員均對有關措施表示不滿；</p> <p>(b) 政府應該"適度有為"，克服稅務局在豁免香港永久性居民擁有的</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>公司繳付買家印花稅方面所面對的困難，而不應一刀切地對所有公司實施買家印花稅措施；及</p> <p>(c) 不同政策局的政策似乎有欠一致：政府當局否定就買家印花稅措施設立自我申報機制的可行性，但卻就"港人港地"措施設立類似機制。</p> <p>政府當局回應時表示，公司董事／股東作出的申報不易核實，因為他們可透過不易被稅務局察覺的方法轉讓公司股份的實益權益，以改變公司的控制權。因此，逃稅的風險甚高。</p>	
010134 - 010920	主席 涂謹申議員 政府當局	<p>涂謹申議員披露直接或間接的金錢利益</p> <p>涂謹申議員提出以下意見 —</p> <p>(a) 為豁免買家印花稅而建議設立的申報機制被廣泛濫用的風險不高，原因如下 —</p> <p>(i) 在同一公司所有股東必須作出申報的規定下，股東難以一同作出違規或欺詐行為；及</p> <p>(ii) 除要求股東申報自己的香港永久性居民身份外，亦可規定他們盡其所知確定其他股東的香港永久性居民身份。股東之間互相監察可有助防止個別股東作出違規行為。</p> <p>(b) 若根據《稅務條例》第88條獲豁免繳稅的宗教團體及／或慈善機構所取得的住宅物業與其宗教／慈善宗旨相關，政府當局應考慮可否豁免該等團體或機構繳付買家印花稅或向其退回買家印花稅。鑒於慈善機構及宗教團體並非經常在物業市場進行</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(d)段所載採取跟進行動。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>交易活動，加上目前只有約7 600個慈善機構，出現逃稅或濫用制度的風險不高。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 考慮在擬議需求管理措施下提供豁免一事時平衡各項因素(包括潛在風險和執行上遇到的實際困難)非常重要，以確保不會削弱有關措施的成效；及</p> <p>(b) 考慮到現行稅制中適用於慈善機構的規定、慈善機構在並非實際貫徹其明文規定的慈善宗旨的過程中進行的投資和交易活動可能獲得利潤，以及現時根據《稅務條例》第88條獲豁免繳稅的慈善機構的數目，豁免慈善機構就購買住宅物業繳付買家印花稅，將會令該等機構可透過一些方法，逃避繳付買家印花稅。</p>	
010921 - 001647	<p>主席 林健鋒議員 田北俊議員 政府當局</p>	<p>林健鋒議員披露直接或間接的金錢利益</p> <p>林健鋒議員提出以下意見 —</p> <p>(a) 屬於香港經濟民生聯盟(下稱"經民聯")的議員依然認為，在申報機制的配合下，豁免香港永久性居民全權擁有的公司繳付買家印花稅的做法可行。雖然為實施買家印花稅而追蹤及核實有關的公司資料既繁複亦困難，但只要政府立下決心，這些問題並非無法克服；及</p> <p>(b) 由於物業價格取決於土地供應、地價及建築成本等多項因素，因此政府當局應採取多管齊下的策略，令物業價格回落至普羅市民可負擔的合理水平。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局重申，核實公司股東就其在公司的擁有權所作的申報並不可行，因為股份的實益權益可以轉讓，但有關各方可以不為股份轉讓文書加蓋印花，這表示稅務局將無法追查有關公司的擁有權變動。在物業交易中，物業轉讓文書必須經過加蓋印花的過程並在土地註冊處註冊，以保障買家利益，但股份轉讓則不同，股份的新實益擁有人只須持有已簽署的空白股份轉讓書和公司印章，加上舊股東為確認股份轉讓和派發股息安排等事宜而簽署的相關協議便已足夠。</p> <p>田北俊議員贊同委員在會議上提出的意見，並表示會投票反對條例草案。</p>	
011648 - 012119	主席 政府當局	<p>主席提出以下建議 —</p> <p>(a) 政府當局可考慮香港律師會在2013年5月28日提交的意見書(立法會 CB(1)1165/12-13(01)號文件)中提出的建議，對在某段固定時間內"轉讓股份"施加限制，以堵塞香港永久性居民擁有的公司的股東可透過轉讓股份，把物業權益轉予非香港永久性居民股東的漏洞；及</p> <p>(b) 另一方法是政府當局應考慮可否在符合指明條件下(例如所取得的物業沒有在指明時限內出售)，向香港永久性居民全權擁有的公司退回已繳付的買家印花稅。由於在此情況下買家印花稅已付予稅務局，故逃避繳稅的風險應該較低。</p> <p>政府當局再度強調提供過多豁免的缺點；稅務局在追查股份轉讓方面所面對的困難；以及買家印花稅屬非常時期的非常措施，為堵塞此措施所有可能出現的漏洞而對稅務和公司制</p>	政府當局須按會議紀要第4(a)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
		度作出根本性的改變，所需要進行的工作與所取得的效果並不相稱。	
012120 - 012646	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) 物業價格自2010年起已上升多達35%，需求管理措施未能有效令物業價格回落；</p> <p>(b) 香港永久性居民應有權選擇以公司名義取得物業，而持有公司的香港永久性居民的待遇不應與其他香港永久性居民不同；</p> <p>(c) 只要訂明若干條件，豁免股東全屬香港永久性居民的公司應該可行，完全無需改變公司制度；及</p> <p>(d) 應就需求管理措施訂立日落條款。</p> <p>政府當局提出以下意見 —</p> <p>(a) 當局在考慮為擬議措施提供任何豁免時，確實需要考慮可能出現的漏洞。政府當局會繼續研究委員和其他持份者在這方面提出的意見；及</p> <p>(b) 當局不可能輕率地揣測日後市場情況的變化和各項外圍因素，從而預設一個認為無須再推行需求管理措施的日期。然而，政府當局承諾在條例草案獲通過後一年，向立法會匯報就有關措施進行的檢討。</p>	
012647 - 013334	主席 林健鋒議員 政府當局	<p>林健鋒議員提出以下意見 —</p> <p>(a) 商界殷切期望政府推行穩定的政策和措施，以便進行經濟及投資活動。然而，各項擬議需求管理措施(尤以買家印花稅措施為然)看來已打擊投資信心。政府應</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>認真考慮委員的建議，對有關建議作出修訂，例如豁免股東全屬香港永久性居民的公司的建議；</p> <p>(b) 為減少市場的不明朗因素，政府應提高透明度，說明若日後物業市場過熱的情況持續，當局將會採取甚麼措施；及</p> <p>(c) 純粹依賴需求管理措施未能有助解決房屋問題，尤其是鑒於物業價格急升是受到多項因素影響。增加土地及單位供應，才是從源頭處理房屋問題的長遠策略。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 不干預市場運作是政府一貫的政策。然而，在物業市場極度熾熱的非常情況下，當局認為有需要推行非常措施，否則物業價格將會進一步偏離經濟基調；</p> <p>(b) 相比新加坡至今已推出7輪冷卻住宅物業市場的措施，香港在推行類似措施時其實已非常小心謹慎。儘管如此，若在衡量市場情況後證明確有需要，政府不排除可能會推行更嚴厲的措施；及</p> <p>(c) 物業價格可以受多項因素影響，包括外圍經濟情況、利率和匯率。政府完全明白必須優先增加土地和房屋供應，以處理房屋問題。</p>	
013335 - 013821	主席 梁君彥議員 政府當局	<p>梁君彥議員提出以下意見及關注事項 —</p> <p>(a) 近年地產代理的數目有所減少，反映他們的生計受到需求管理措施影響；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 關於為遏抑需求而實施的需求管理措施，若實施時間過長，一旦撤回有關措施時，情況可能會更加失控，對物業市場帶來更大的打擊；及</p> <p>(c) 政府可為豁免香港永久性居民擁有的公司繳付買家印花稅設定高的門檻，而不應一刀切地向所有公司實施買家印花稅措施。若政府堅持不向這類公司提供豁免，屬於經民聯的議員未必會支持有關的立法建議。</p> <p>政府當局強調，在考慮各項需求管理措施時，當局會深思熟慮，並會繼續研究委員在會議上提出的意見和建議。</p>	
013822 - 014550	主席 劉慧卿議員 政府當局	<p>委員在審議工作進行期間對有關立法建議提出甚多關注事項或反對意見，一些委員亦擬就條例草案進行"拉布"，劉慧卿議員批評，由此可見政府當局在向立法會提交條例草案前並無進行充分諮詢。她建議政府當局成立工作小組，專注解決有關事宜，以期提交既符合公眾利益而又不損害營商環境的修訂建議。</p> <p>政府當局回應時表示，在草擬有關立法建議時，當局已盡量考慮所有因素及可能出現的漏洞。當局亦不時與委員及其他持份者交換意見，只要他們提出的建議符合有關的政策目標並切實可行，當局均願意採納。</p>	
014551 - 015100	主席 陳婉嫻議員 劉慧卿議員 政府當局	<p>陳婉嫻議員及劉慧卿議員披露直接或間接的金錢利益</p> <p>陳婉嫻議員提出以下意見 —</p> <p>(a) 有見物業市場熾熱，她支持條例草案，但認為政府應繼續聆聽所有持份者(包括現有業主)的意見，以妥善平衡各方利益；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(b) 不同意某些委員所提有關就需求管理措施訂立日落條款的建議。	
015101 - 015602	主席 蔣麗芸議員 政府當局	蔣麗芸議員關注到，需求管理措施導致物業成交量下跌，除了令本地的投資渠道和活動減少外，亦對僱用大量人手的地產代理公司的運作造成影響。她促請政府當局密切監察市場狀況，務求盡量減輕有關措施所造成的負面影響。	
015603 - 020033	主席 黃定光議員 政府當局	黃定光議員提出以下意見 — (a) 原則上支持遏抑物業市場投機活動及優先照顧香港永久性居民的住屋需要的方向； (b) 就實施需求管理措施而言，政府應取得適當平衡，並適時作出檢討，以免有關措施打擊投資情緒和破壞營商環境；及 (c) 當局應修訂買家印花稅措施，避免令香港永久性居民失去以公司名義取得住宅物業的現有渠道。應該注意的是，在本港，由法律實體而非自然人擁有的物業為數不少。	
020034 - 020545	主席 田北俊議員 蔣麗芸議員 石禮謙議員 政府當局	田北俊議員及蔣麗芸議員披露直接或間接的金錢利益 石禮謙議員提出以下意見 — (a) 為維護香港永久性居民以公司名義取得住宅物業的權利，加上政府未有處理委員在過往會議上就買家印花稅措施提出的關注事項，就條例草案進行"拉布"是合情合理，理據充分； (b) 一手住宅物業價格高企主要是由高地價造成，社會人士不應單單責怪發展商；及	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(c) 新加坡與香港的政府架構和政策並不相同，因此，政府在處理物業市場過熱的問題時，不應參考新加坡的措施。	
020546 - 020756	主席 陳婉嫻議員 政府當局	主席的結語 陳婉嫻議員要求政府當局盡快提交擬議委員會審議階段修正案(如有的話)，供委員審閱。	政府當局須按會議紀要第4(a)至(f)段所載採取跟進行動。
020757 - 020907	主席	下次會議日期	

立法會秘書處
議會事務部1
2014年2月25日