

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)1017/13-14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 第十四次會議紀要

日 期：2013年10月3日(星期四)  
時 間：上午10時45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)  
陳鑑林議員, SBS, JP  
劉慧卿議員, JP  
張宇人議員, SBS, JP  
王國興議員, BBS, 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  
黃國健議員, BBS  
謝偉俊議員, 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  
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** : 李卓人議員  
石禮謙議員, GBS, JP  
葉劉淑儀議員, GBS, JP  
姚思榮議員  
陳婉嫻議員, SBS, JP

**出席公職人員** : 議程第I項

運輸及房屋局

運輸及房屋局副秘書長(房屋)  
王天予女士, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)  
郭黃穎琦女士

署理高級政務主任(私營房屋)  
周健聰先生

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)(專責事務)  
周雪梅女士

稅務局

稅務局副局長(執行事務)  
譚大鵬先生, 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

議會秘書(1)3  
容佩雲小姐

---

經辦人／部門

**I. 通過會議紀要**

(立法會CB(1)1815/12-13號——2013年2月4日會議的紀要)  
文件

2013年2月4日會議的紀要獲確認通過。

**II. 與政府當局舉行會議**

(立法會CB(1)1843/12-13(01)——因應2013年9月16日會議席上所  
號文件 作討論而須採取的跟進行動一覽表

立法會CB(1)1843/12-13(02)——政府當局對2013年9月16日會議  
號文件 席上所提事項的回應

立法會CB(1)1784/12-13(01)——石禮謙議員在  
號文件 2013年9月12日發出的函件  
(只備英文本)

立法會CB(1)1843/12-13(03)——政府當局對立法會CB(1)1784/12-13  
號文件 (01)號文件所載石禮謙議員在  
2013年9月12日發出的函件的  
回應

逐項審議條例草案的條文

立法會CB(1)1719/12-13(01)——政府當局動議的  
號文件 委員會審議階段  
修正案擬稿

立法會CB(1)1806/12-13(01)——石禮謙議員在  
號文件 2013年9月16日  
(只備中文本) 發出的函件

立法會CB(1)1826/12-13(01)——石禮謙議員建議  
號文件 的委員會審議階  
段修正案擬稿

立法會CB(1)1826/12-13(02)——梁君彥議員建議  
及(03)號文件 的委員會審議階  
段修正案擬稿

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)——法律事務部擬備  
號文件 的條例草案標明  
修訂事項文本  
(只限委員參閱)

先前發出的相關文件

立法會CB(1)561/12-13(01)——政府當局對立法  
號文件 會CB(1)521/12-13  
(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)——政府當局對立法  
號文件 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)——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)

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

3. 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。

4. 主席、湯家驊議員、田北俊議員、劉慧卿議員、梁君彥議員、梁家傑議員、黃定光議員、陳鑑林議員、潘兆平議員、梁志祥議員、蔣麗芸議員、林大輝議員、林健鋒議員、涂謹申議員及謝偉銓議員分別申報利益。

5. 法案委員會要求政府當局：

(a) 就下列事項提供資料——

(i) 在2012年10月引入買家印花稅之前及之後，於香港註冊成立的本地公司數目；

(ii) 在引入買家印花稅之前及之後涉及公司買家的住宅物業交易數目，以及此類交易在住宅物業交易總數中所佔的百分比；及

(iii) 政府當局就需求管理措施對地產代理業界的經營環境及就業情況的影響所作的評估。

(b) 解釋在退回重建項目的買家印花稅的擬議修訂機制下，提供兩項可供選擇

申請退回已繳付的稅款的條件(一如立法會 CB(1)1719/12-13(01) 號文件第 2(a)和2(b)段所載者)的理由；

- (c) 澄清下述事宜：根據就重建項目退回買家印花稅的機制，若某地段的前擁有人兼發展商已就該地段獲退回已繳付的買家印花稅，則購入同一地段作重建用途的買家應否獲豁免繳付或獲退回買家印花稅；
- (d) 說明在賣方拆卸處於某地段上的原有建築物後，買家在二手市場購入該未經發展的土地是否須繳付買家印花稅；及
- (e) 解釋作重建用途的地段的擁有人為何合資格單獨或聯同《印花稅條例》(第117章)第45(2)條所指的相聯法人團體，申請退回已繳付的買家印花稅。

(會後補註：政府當局提供的資料載於立法會 CB(1)50/13-14(01) 號文件，並已於 2013年10月11日送交委員參閱。)

### **III. 其他事項**

- 6. 主席提醒委員，法案委員會將於 2013年 10月15日(星期二)下午4時30分舉行下次會議。
- 7. 議事完畢，會議於下午12時42分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2014年3月24日

**《2012年印花稅(修訂)條例草案》委員會  
第十四次會議過程**

**日期：2013年10月3日(星期四)**

**時間：上午10時45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
<b>議程第I項 —— 通過會議紀要</b>			
000008 - 000040	主席	致開會辭  通過2013年2月4日會議的紀要(立法會CB(1)1815/12-13號文件)	
<b>議程第II項 —— 與政府當局舉行會議</b>			
000041 - 000207	主席 湯家驊議員 田北俊議員 劉慧卿議員 梁君彥議員 梁家傑議員 黃定光議員 陳鑑林議員 潘兆平議員 梁志祥議員 蔣麗芸議員 林大輝議員	委員披露直接或間接的金錢利益	
000208 - 000403	主席 政府當局	委員察悉，政府當局已就2013年9月16日會議席上所提的事項及石禮謙議員於2013年9月12日發出的函件作出書面回應。(立法會CB(1)1843/12-13(02)及(03)號文件)	
000404 - 001316	主席 梁君彥議員 政府當局	梁君彥議員質疑當局按何理據，一方面接受個別香港永久性居民買家在買家印花稅制度下作出的申報，但卻不考慮石禮謙議員建議的申報機制，在特定條件下向香港永久性居民擁有的公司退回已繳付的買家印花稅。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 當局已仔細研究委員的建議，即設立申報機制，以豁免香港永久性居民擁有的公司繳付買家印花稅或在特定條件下退回已繳付的買家印花稅；</p> <p>(b) 當局認為，香港永久性居民以公司股東身份作出法定申報，會製造難以堵塞的漏洞；及</p> <p>(c) 對於香港永久性居民以個人或以公司股東身份作出的申報的分別，政府當局已在對2013年9月16日會議席上所提事項的回應(立法會CB(1)1843/12-13(02)號文件)中詳細解釋。</p>	
001317 - 001828	主席 梁志祥議員 政府當局	<p>梁志祥議員提出以下意見及問題 —</p> <p>(a) 在2012年10月引入買家印花稅及加強額外印花稅的措施後，雖然住宅物業交易宗數大幅下跌，令市場陷於停頓，但住宅物業價格卻未見顯著回落；</p> <p>(b) 政府當局估計住宅物業市場何時會回復正常狀況，以及住宅物業價格何時會回落至市民可負擔的水平；及</p> <p>(c) 政府當局會否考慮為買家印花稅及額外印花稅措施設定時限。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 除了整體供求情況外，住宅物業價格亦受多項外圍因素影響，包括大量資金湧入及利率極低的環境等。這些因素並非政府當局所能控制；</p> <p>(b) 私人住宅物業的供應取決於物業發展商是否願意向政府購買</p>	



時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>土地，以及物業發展商銷售已落成住宅單位的時間表，兩者均屬發展商的商業決定，並非政府當局所能控制；及</p> <p>(c) 政府當局不可能揣測日後的市場變化和各項外圍因素，從而定出一個需求管理措施不再適用的日期。因此，訂立任何日落條款可能只會向市場發放錯誤信息及刺激需求，從而削弱有關措施的成效。政府當局會繼續密切監察私人住宅物業市場，並會在物業市場的供求狀況回復平衡後，考慮撤回需求管理措施。</p>	
001829 - 002636	主席 王國興議員 政府當局	<p>王國興議員提出以下意見及問題 —</p> <p>(a) 支持引入非常措施以打擊短期投機活動和冷卻熾熱的住宅物業市場；</p> <p>(b) 促請政府當局考慮在慈善機構已作出申報，表示所取得的住宅物業純粹是作慈善用途的情況下，豁免該等機構繳付買家印花稅；及</p> <p>(c) 就政府當局關注豁免慈善機構繳付買家印花稅可能會刺激住宅物業的整體需求，詢問當局所持的理據為何。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 在現行印花稅制度下，根據《稅務條例》(第112章)第88條獲豁免繳稅的慈善機構取得住宅物業，須繳付從價印花稅(以餽贈形式捐贈予上述慈善機構的住宅物業除外)；</p> <p>(b) 慈善機構以不同的合法形式存在，包括公司、信託團體或社團。目前，逾70%獲豁免繳稅的</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>慈善機構是根據《公司條例》(第32章)註冊的法團；</p> <p>(c) 《稅務條例》第88條並無禁止慈善機構在並非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。稅務局向來沒有規管慈善機構的日常活動；及</p> <p>(d) 若作出豁免，使獲豁免繳稅的慈善機構無須繳付買家印花稅，有關的慈善機構可以公司形式成立另一個新的慈善機構，申請豁免繳付買家印花稅，因此，這項豁免被濫用的風險很高，而稅務局亦很難核實有關的住宅物業是否作慈善用途。</p>	
002637 - 002919	主席 蔣麗芸議員 政府當局	<p>蔣麗芸議員提出以下問題 —</p> <p>(a) 在2012年10月引入買家印花稅之前及之後，於香港註冊成立的本地公司數目；</p> <p>(b) 在引入買家印花稅之前及之後涉及公司買家的住宅物業交易數目，以及此類交易在住宅物業交易總數中所佔的百分比；及</p> <p>(c) 政府當局就需求管理措施對地產代理業界的經營環境及就業情況的影響所作的評估。</p>	政府當局須按會議紀要第5(a)段所載採取跟進行動。
002920 - 003514	主席 田北俊議員 政府當局	<p>田北俊議員提及近年建造業人手短缺，並詢問政府當局，對於甚麼時候才能增加住宅物業供應，令住宅物業市場回復正常狀況，政府當局的預計／目標時間為何。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 當局深明近年建造業人手供應緊張，並會繼續監察有關情況；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 行政長官已在2013年施政報告中宣布多項有關房屋及土地供應的短中期措施，以處理供求失衡的情況；及</p> <p>(c) 私人住宅物業的供應取決於物業發展商是否願意向政府購買土地，以及物業發展商銷售已落成住宅單位的時間表，兩者均屬發展商的商業決定，並非政府當局所能控制。</p>	
003515 - 003607	主席 黃定光議員 政府當局	政府當局回應黃定光議員的查詢時確定，在參考現行從價印花稅及額外印花稅的制度後，當局已在條例草案中建議，餽贈予根據《稅務條例》第88條獲豁免繳稅的慈善機構的住宅物業會獲豁免買家印花稅。	
003608 - 004829	主席 梁家傑議員 湯家驊議員 政府當局	<p>梁家傑議員及湯家驊議員提出以下意見 —</p> <p>(a) 公民黨支持需求管理措施的目標，即在住宅物業市場供應緊張的情況下優先照顧香港永久性居民買家(相對於非香港永久性居民買家而言)的置居需要、打擊短期投機活動，以及冷卻熾熱的住宅物業市場；</p> <p>(b) 然而，若香港永久性居民擁有的公司及慈善機構取得住宅物業自用、作長線投資或慈善用途，應獲豁免繳付買家印花稅。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 提供多於所需的豁免會影響買家印花稅在優先照顧香港永久性居民的置居需要方面所發揮的成效，同時會發出差誤信息，令市民以為政府冷卻熾熱的住宅物業市場的決心有所動搖；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 政府當局已解釋，當局所關注的是豁免香港永久性居民擁有的公司或慈善機構繳付買家印花稅可能會出現漏洞，而且該等漏洞難以堵塞；及</p> <p>(c) 當局已在條例草案中建議，餽贈予慈善機構的住宅物業會獲豁免買家印花稅。政府當局認為，條例草案已在維護買家印花稅的政策目標及照顧慈善機構的需要之間，取得適當平衡。</p>	
004830 - 005350	主席 林健鋒議員 政府當局	<p>林健鋒議員質疑當局按何理據，一方面接受個別香港永久性居民買家在買家印花稅制度下作出的申報，但卻不考慮石禮謙議員建議的申報機制，在特定條件下向香港永久性居民擁有的公司退回已繳付的買家印花稅。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 當局認為，香港永久性居民以公司股東身份作出法定申報，會製造難以堵塞的漏洞；</p> <p>(b) 對於香港永久性居民以個人或以公司股東身份作出的申報的分別，政府當局已在對2013年9月16日會議席上所提事項的回應(立法會CB(1)1843/12-13(02)號文件)中詳細解釋；及</p> <p>(c) 鑒於買家印花稅屬非常時期的非常措施，政府當局認為，若為了堵塞漏洞而對現行的公司和稅務制度作出重大修改，並不符合問題與手段相稱的原則。</p>	
005351 - 005945	主席 劉慧卿議員 政府當局	<p>劉慧卿議員提出以下意見 —</p> <p>(a) 增加土地和住宅物業供應是應對住宅物業市場持續處於熾熱狀態的最終解決辦法。然而，政</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>府當局無法預計何時才能增加住宅物業供應；及</p> <p>(b) 政府當局應致力在切實可行範圍內盡快增加土地和住宅物業的供應，從源頭處理房屋問題，同時應就有關工作與立法會和區議會合作，並徵詢其意見。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 長遠房屋策略督導委員會建議政府當局加強在房屋供應方面的角色，以解決供求失衡的問題。督導委員會建議，未來的房屋策略以供應為主導；及</p> <p>(b) 行政長官在2013年施政報告中宣布多項有關房屋及土地供應的短中期措施，以處理供求失衡的情況。在未來3至4年，預期應有約71 000個一手住宅單位在私人住宅物業市場推出。政府當局的目標是物色土地，以供每年興建2萬個私人房屋單位。</p>	
005946 - 010834	主席 涂謹申議員 政府當局	<p>涂謹申議員質疑當局按何理據，一方面接受個別香港永久性居民買家在買家印花稅制度下作出的申報，但卻不考慮石禮謙議員建議的申報機制，在特定條件下向香港永久性居民擁有的公司退回已繳付的買家印花稅。</p> <p>涂議員質疑，政府當局為何認為香港永久性居民公司的股東／董事濫用申報機制逃避繳付買家印花稅的風險高於個別香港永久性居民買家，因為根據常識，控制多名不同的公司股東較控制一名個別人士困難得多。</p> <p>政府當局重申，香港永久性居民以公司股東身份作出法定申報，會製造難以堵塞的漏洞。就申報內容、所涉及的核實工作，以及在逃避買家印花稅</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		方面所引致的風險而言，個人買家所作的法定申報與公司股東所作的法定申報是截然不同的。有關的詳細解釋載於政府當局對2013年9月16日會議席上所提事項的回應(立法會CB(1)1843/12-13(02)號文件)。	
010835 - 010851	主席 梁繼昌議員 政府當局	主席回應梁繼昌議員的查詢時表示，法案委員會將於是次會議的稍後時間開始逐項審議條例草案的條文。	
010852 - 011227	主席 梁君彥議員 政府當局	<p>對於政府當局強調買家印花稅及額外印花稅是在現時的非常時期採取的非常措施，但卻未能告知委員甚麼時候無須再推行需求管理措施，梁君彥議員表示不滿。</p> <p>政府當局重申，當局不可能揣測日後的市場變化和各項外圍因素，從而定出一個無須再推行需求管理措施的日期。因此，訂立任何日落條款可能只會向市場發放錯誤信息及刺激需求，從而削弱有關措施的成效。政府當局會繼續密切監察私人住宅物業市場，因應市場情況及時調整所適用的買家印花稅和額外印花稅稅率(如有需要稅率可調整至零)。</p>	
011228 - 011236	主席 林健鋒議員	林健鋒議員披露直接或間接的金錢利益	
011237 - 012214	主席 涂謹申議員 梁君彥議員 蔣麗芸議員 政府當局	<p>涂謹申議員披露直接或間接的金錢利益</p> <p>討論為向香港永久性居民擁有的公司退回已繳付買家印花稅而設立的申報機制的漏洞及被濫用的風險</p>	
012215 - 012506	主席 政府當局	政府當局簡介其就退回重建項目的買家印花稅的修訂機制提出的委員會審議階段修正案(立法會CB(1)1719/12-13(01)號文件)	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
012507 - 014537	主席 涂謹申議員 謝偉銓議員 政府當局	<p>涂謹申議員及謝偉銓議員披露直接或間接的金錢利益</p> <p>涂謹申議員詢問，在退回重建項目的買家印花稅的擬議修訂機制下，提供兩項可供選擇申請退回已繳付的稅款的條件(一如立法會CB(1)1719/12-13(01)號文件第2(a)和2(b)段所載者)的理由。</p> <p>謝偉銓議員詢問，根據就重建項目退回買家印花稅的機制，若某地段的前擁有人兼發展商已就該地段獲退回已繳付的買家印花稅，則購入同一地段作重建用途的買家應否獲豁免繳付或獲退回買家印花稅。</p>	政府當局須按會議紀要第5(b)及5(c)段所載採取跟進行動。
014538 - 014907	主席 梁君彥議員 政府當局	梁君彥議員詢問，在賣方拆卸處於某地段上的原有建築物後，買家在二手市場購入該未經發展的土地是否須繳付買家印花稅。	政府當局須按會議紀要第5(d)段所載採取跟進行動。
014908 - 015500	主席 涂謹申議員 政府當局	涂謹申議員詢問，作重建用途的地段的擁有人為何合資格單獨或聯同《印花稅條例》(第117章)第45(2)條所指的相聯法人團體，申請退回已繳付的買家印花稅。	政府當局須按會議紀要第5(e)段所載採取跟進行動。
015501 - 015607	主席	會議安排	
<b>議程第III項 — 其他事項</b>			
015608 - 015626	主席	下次會議日期	

立法會秘書處  
議會事務部1  
2014年3月24日