

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)326/13-14號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/5/12

《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會 第三次會議紀要

日 期：2013年6月13日(星期四)
時 間：上午9時
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)
石禮謙議員, SBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
梁君彥議員, GBS, JP
黃定光議員, SBS, JP
林大輝議員, SBS, JP
謝偉俊議員, JP
田北俊議員, GBS, JP
莫乃光議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP
梁繼昌議員
郭榮鏗議員
單仲偕議員, SBS, JP
謝偉銓議員

其他出席議員：湯家驊議員, SC
姚思榮議員
陳婉嫻議員, SBS, JP
蔣麗芸議員, JP

出席公職人員： 議程第I項

財經事務及庫務局

副秘書長(庫務)2
陳美寶女士, JP

首席助理秘書長(庫務)(收入)
關如璧女士

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

稅務局

稅務局副局長(執行事務)
黃權輝先生, JP

第三科助理局長
謝玉葉女士, JP

印花稅署高級總監
康偉權先生

律政司

署理高級助理法律草擬專員
廖穎雯女士

應邀出席人士： 議程第I項

香港經濟發展策略研究中心

首席研究主任
許輝博士

香港英商會

Business Policy Unit主席
Tim PEIRSON-SMITH先生

香港及澳門澳洲商會

Austcham Financial, Legal and Tax Committee主席
包廸雲先生

香港專業地產顧問商會

前會長及秘書長
汪敦敬先生

香港地產建設商會

法律事務委員會召集人
黃浩明先生

Cordells

顧問
Helen WORTH女士

獅子山學會

行政總監
王弼先生

107動力

成員
吳健華先生

香港地產代理商總會

秘書長
黃健基先生

地產代理聯會

主席
郭德亮先生

KPMG Tax Limited

高級稅務顧問
黎嘉德先生

工黨

代表
強國偉先生

香港測量師學會

房屋政策小組主席
潘永祥測量師

香港加拿大商會

執行董事
David M NESBITT先生

高力國際物業有限公司

商業物業服務經理
Michael NARDELLA先生

香港專業及資深行政人員協會

房屋規劃及地政專責小組聯席召集人
鄒廣榮教授

個別人土

許志凌先生

個別人土

楊瑋曄先生

個別人土

李兆富先生

Webb-site.com

Webb-site.com編輯
David M WEBB先生

英國皇家特許測量師學會

香港商業地產專業組副主席
蕭子銘先生

個別人士

西貢區議會議員
何民傑先生

公民黨

地區發展主任
葉耀榮先生

個別人士

李玉祥先生

香港基督教協進會

代表
王福義博士

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)5
胡瑞勤先生

議會事務助理(1)3
梁美琮女士

I. 與政府當局舉行會議

不出席會議的團體／人士提交的意見書

1. 香港律師會
(立法會CB(1)960/12-13(01)號文件——意見書)
2. 香港美國商會
(立法會CB(1)1237/12-13(14)號文件——意見書)
3. 香港大律師公會
(立法會CB(1)1237/12-13(16)號文件——意見書)
4. 香港地產代理學會
(立法會CB(1)1237/12-13(17)號文件——意見書)
5. 消費者委員會
(立法會CB(1)1237/12-13(18)號文件——意見書)
6. 香港稅務學會
(立法會CB(1)1237/12-13(19)號文件——意見書)
7. 香港銀行公會
(立法會CB(1)1237/12-13(20)號文件——意見書)
8. 香港產業交易法律學會有限公司
(立法會CB(1)1237/12-13(21)號文件——意見書)
9. 香港大學專業進修學院中國商學院客席副教授及香港中文大學全球政治經濟社會科學碩士課程客席講師黃元山教授
(立法會CB(1)1237/12-13(22)號文件——意見書)
10. 地產代理業界聯席會
(立法會CB(1)1237/12-13(23)號文件——意見書)
11. 香港工業總會
(立法會CB(1)1262/12-13(04)號文件——意見書)

應主席邀請，**附錄**所列的25個團體／人士陳述他們的意見。

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、梁君彥議員、謝偉銓議員、姚思榮議員、林大輝議員、石禮謙議員、黃定光議員及田北俊議員分別申報利益。

政府當局所須採取的跟進行動

4. 法案委員會要求政府當局：

- (a) 就團體代表在會議席上及所接獲意見書中提出的《2013年印花稅(修訂)條例草案》(下稱"條例草案")的主要關注事項，提供書面回應；
- (b) 提供證據及支持數據，以證明條例草案所建議的需求管理措施具有成效，有助香港永久性居民取得住宅物業；
- (c) 評估擬議措施對相關界別(包括物業代理公司、翻新／裝修工程承辦商、傢俬公司及清潔承辦商等)的營業額和就業率造成的影響；及
- (d) 關於政府當局表示住宅物業市場及非住宅物業市場在踏入2013年再度出現過熱的跡象，提供住宅物業及非住宅物業交易數字和成交價的資料(包括零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的分項數字)。

(會後補註：政府當局提供的資料載於立法會 CB(1)1503/12-13(02)號文件，並已於2013年7月12日送交委員參閱。)

下次會議日期

5. 主席提醒委員，法案委員會將於2013年7月2日(星期二)下午4時30分舉行下次會議，與政府當局會晤。

(會後補註：經主席同意，法案委員會原定於2013年7月2日舉行的下次會議已改於2013年7月15日(星期一)上午10時45分舉行。秘書處已在2013年7月11日發出立法會CB(1)1503/12-13號文件，通知委員有關的會議安排。)

II. 其他事項

6. 議事完畢，會議於上午11時35分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年11月15日

**《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會
第三次會議過程**

日期：2013年6月13日(星期四)

時間：上午9時

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
議程第I項 —— 與團體代表及政府當局舉行會議			
000252 – 000507	主席 梁君彥議員 謝偉銓議員 單仲偕議員 姚思榮議員	委員披露直接或間接的金錢利益 單仲偕議員就披露金錢利益的安排提出詢問。	
000508 – 000729	主席	致開會辭	
000730 – 001117	香港經濟發展策略研究中心	陳述意見(立法會CB(1)1237/12-13(01)號文件)。香港經濟發展策略研究中心強調印花稅的基本稅率不應修訂，並促請政府當局透過發展大嶼山及新界北部的衛星城市以增加房屋供應，解決物業市場過熱的問題。	
001118 – 001422	香港英商會	陳述意見(立法會CB(1)1237/12-13(02)號文件)。香港英商會認為，取得非住宅物業作長線投資用途的真正投資者應獲豁免按經調高的稅率，繳付從價印花稅。	
001423 – 001609	香港及澳門澳洲商會	陳述意見(立法會CB(1)1237/12-13(03)號文件)。香港及澳門澳洲商會促請政府當局豁免就取得非住宅物業作非投機用途的情況，按經調高的稅率徵收從價印花稅。	
001610 – 001921	香港專業地產顧問商會	陳述意見(立法會CB(1)1237/12-13(04)號文件)。香港專業地產顧問商會指出，政府引入的一系列需求管理措施，肯定會令住宅物業業主在將舊物	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		業換為新物業時所承受的風險及負擔的成本增加，結果不但會壓抑住宅物業市場的需求，亦會壓抑住宅物業市場的供應，最終難以令物業價格下跌。	
001922 – 002240	香港地產建設商會	陳述意見(立法會CB(1)1237/12-13(05)號文件)。香港地產建設商會促請當局每半年就雙倍從價印花稅定期進行檢討，以及就最終會在甚麼條件下撤回雙倍從價印花稅，制訂清晰的準則。	
002241 – 002524	Cordells	陳述意見(立法會CB(1)971/12-13(01)號文件)。Cordells認為，市民取得非住宅物業作長線投資及自用用途，不應受到須繳付雙倍從價印花稅的懲罰。	
002525 – 002840	獅子山學會	<p>陳述意見(立法會CB(1)1262/12-13(01)號文件)。獅子山學會亦提出以下意見：</p> <p>(a) 政府當局應考慮向地產代理作出賠償，因為當局推出有關措施令他們失去生意，嚴重影響了他們的生計；及</p> <p>(b) 由於約有半數香港家庭擁有物業，若一如黃遠輝先生最近表達的看法，政府會在有需要時推出進一步措施，令物業價格下調20%，政府應向蒙受住宅物業市值下跌損失的家庭作出賠償。</p>	
002841 – 003157	107動力	<p>陳述意見(立法會CB(1)1237/12-13(06)號文件)。107動力亦提出以下意見：</p> <p>(a) 把《2013年印花稅(修訂)條例草案》(下稱"條例草案")的規管範圍擴大至涵蓋非住宅物業，會嚴重打擊跨國公司在香港設立辦事處或地區總部的意欲，招致龐大的經濟損失；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(b) 擬議措施對地產代理的生計造成嚴重影響，已有數千名地產代理參與各項活動，反對條例草案。	
003158 – 003507	香港地產代理商總會	<p>香港地產代理商總會提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 住宅物業存在供求差距，這點不言而喻。《2012年印花稅(修訂)條例草案》所建議的措施只導致成交量大降，但無法遏止物業價格上升(豪宅除外)；</p> <p>(b) 政府當局應致力穩定物業價格，而不是令物業價格大幅下跌，否則會製造令物業變成負資產的風險；及</p> <p>(c) 為處理物業價格飆升的問題，政府當局一方面可增加土地供應，另一方面可透過引入稅務優惠措施以助舊樓業主將舊物業換為新物業，從而刺激需求。</p>	
003508 – 003852	地產代理聯會	<p>地產代理聯會陳述意見(立法會CB(1)1237/12-13(07)號文件)及轉達地產代理業界聯席會議的意見(立法會CB(1)1237/12-13(23)號文件)。地產代理聯會表示，地產代理業界聯席會議建議政府當局應：</p> <p>(a) 立即撤回徵收雙倍從價印花稅的建議；</p> <p>(b) 豁免股東全屬香港永久性居民的公司繳付建議的買家印花稅；及</p> <p>(c) 將新住宅物業買家處置名下另外唯一一個在香港的住宅物業的擬議時限，由6個月延長至1年。</p> <p>地產代理聯會又表示，若政府當局沒有妥善處理地產代理從業員的關注事項，地產代理業界聯席會議可能會邀請所有地產代理從業員參與集會。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
003853 – 003948	KPMG Tax Limited	陳述意見(立法會CB(1)1237/12-13(08)號文件)。KPMG Tax Limited強調，非住宅物業的真正長線投資者不應被徵收雙倍從價印花稅。	
003949 – 004318	工黨	<p>工黨提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 採取高地價政策及停建公共租住房屋(下稱"公屋")是物業價格飆升的根本原因；</p> <p>(b) 長遠房屋策略督導委員會委託顧問進行的研究顯示，香港現時約有67 000個分間單位，涉及約17萬名居民。這些居民的居住條件非常惡劣。為協助這些居民及因為不合資格申請公屋以致需要忍受高昂租金的人士，政府應實施租金管制或向有需要人士提供租金津貼；及</p> <p>(c) 為冷卻物業市場，政府當局應加快興建居者有其屋(下稱"居屋")計劃單位及恢復興建公屋，同時應增加土地供應。</p>	
004319 – 004646	香港測量師學會	<p>香港測量師學會提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 政府應清楚說明條例草案的立法原意。若有關的立法原意是令物業價格下跌，應注意物業價格下跌20%會導致負資產；</p> <p>(b) 在行將退休人士純粹為了保障退休後生活而購買第二個物業的情況下，可考慮豁免他們受擬議措施規限；及</p> <p>(c) 就香港永久性居民買家將名下舊物業換為新物業所設定的6個月時限應延長至12個月。至於涉及購買未建成單位的個案，所設定的時限應該更長。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
004647 – 005003	香港加拿大商會	陳述意見(立法會CB(1)1237/12-13(09)號文件)。香港加拿大商會表示，就取得非住宅物業作自用及長線投資這些不屬投機的情況而言，不應按經調高的稅率徵收從價印花稅。	
005004 – 005335	高力國際物業有限公司	<p>高力國際物業有限公司提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 現時建議的措施可能會損害作為自用業主的跨國公司及中小型企業(下稱"中小企")的營商前景，因為有關措施會令這些公司的經營成本增加，從而令利潤減少；</p> <p>(b) 須予繳付的印花稅稅款應取決於持有非住宅物業的時間，而就取得商用物業作自用及長線投資這些不屬投機的情況而言，不應按經調高的稅率徵收從價印花稅；及</p> <p>(c) 政府當局應考慮有關措施會令香港作為企業成立地區業務總部的可取地點的吸引力減低。有關措施可能會進一步加強新加坡在這方面的競爭優勢。</p>	
005336 – 005700	香港專業及資深行政人員協會	陳述意見(立法會CB(1)1262/12-13(02)號文件)。香港專業及資深行政人員協會促請政府當局增加土地供應，以進行房屋及商業發展項目，作為應對物業價格飆升問題的長遠措施。	
005701 – 005952	許志凌先生	<p>陳述意見(立法會CB(1)1237/12-13(10)號文件)。許先生亦促請法案委員會反對條例草案，並提出以下意見：</p> <p>(a) 駁斥政府當局的關注事項(即物業市場出現泡沫的風險增加)，因為根據2011年的統計，超過60%的住宅物業業主已繳清按揭貸款，而向銀行申請按揭的人士亦需要接受壓力測試，以評估他們各自所能承受的風險；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 擬議措施對小業主的影響最大，令他們取得第二個物業作長線投資用途或取得新物業以處置舊物業所需的成本增加；及</p> <p>(c) 從宏利(國際)有限公司(下稱"宏利")最近取得觀塘一幢價值45億元的辦公室大樓及需要按增加了一倍的從價印花稅稅率繳付約3億8,000萬元稅款的個案可見，擬議措施大大增加了打算在香港設立辦事處的跨國公司的成本，肯定會令香港作為通往內地的門戶的策略性地位受到影響。</p>	
005953 – 010141	楊瑋曄先生	<p>楊先生促請法案委員會反對條例草案，並提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 近年提出的各項印花稅措施未能有效令不斷飆升的物業價格下跌，因為有關措施只是增加了取得物業的成本和壓抑了成交量；及</p> <p>(b) 各項印花稅增加了在急需流動資金的情況下出售物業的成本，令取得物業的風險增加。</p>	
010142 – 010454	李兆富先生	<p>李先生提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 各項印花稅措施已證實未能有效令物業價格下跌，只是壓抑了成交量；及</p> <p>(b) 政府不應干預自由市場的運作，而假定任何交易活動的動機亦屬不切實際和不恰當。再者，市民透過投資物業保障他們未來的生活是很自然的事，把購買超過一個物業的人士標籤為投機者並不公平。</p>	
010455 – 010856	Webb-site.com	陳述意見(立法會CB(1)1237/12-13(11)號文件)。政府引入買家印花稅及調高從價印花稅等同干預市民在《基本法》	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		第一百零五條下獲得保障的自由選擇權利。該條文訂明市民有權取得、處置和享有財產。通過相關條例草案會逐步破壞香港的自由市場經濟體系及選擇自由。	
010857 – 011153	英國皇家特許測量師學會	陳述意見(立法會CB(1)1237/12-13(12)號文件)。英國皇家特許測量師學會建議政府當局應考慮對條例草案作出修正，訂明就取得非住宅物業作非投機用途的情況而言，不應按經調高的稅率徵收從價印花稅。此外，當局應就檢討擬議措施設定時限，並以一個可以預料的方式穩定地增加土地供應。	
011154 – 011514	西貢區議會議員何民傑先生	<p>陳述意見(立法會CB(1)1237/12-13(13)號文件)。何先生促請政府當局撤回條例草案、加強額外印花稅和引入買家印花稅三項措施，並提出以下意見：</p> <p>(a) 調高從價印花稅會大大妨礙退休人士購買物業來賺取租金收入以保障退休生活，並會令一些家庭藉著取得較大物業以改善生活環境的意欲減低；及</p> <p>(b) 行政長官及部分政策局局長擁有一些物業。調高從價印花稅令高級政府官員可以繼續賺取租金收入，但卻為一般市民取得住宅物業製造障礙，造成不公平的局面。</p>	
011515 – 011808	公民黨	<p>公民黨提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 支持條例草案的立法原意，因為物業價格飆升會加重市民在房屋方面的負擔，以及令企業(特別是中小企)的經營成本上升，從而影響經濟的健康發展；</p> <p>(b) 然而，把現行的從價印花稅稅率一律調高一倍以普遍地增加取得物業的成本，而不把取得物業的目的分為非投機及投機兩類，就住宅物業而言，此舉會嚴重影響</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>真正置業人士及在住宅物業作長線投資以期賺取合理資產回報的人士，並會影響商業運作，特別是為了經營業務籌集資金而將名下物業承造按揭的中小企；及</p> <p>(c) 在訂定經調高的從價印花稅稅率時，政府當局應以新加坡的賣家印花稅作為參考，訂明持有物業的時間越長，稅率越低。</p>	
011809 – 012207	李玉祥先生	<p>陳述意見(立法會CB(1)1237/12-13(15)號文件)。李議員亦提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 地產代理支持政府為避免物業市場泡沫爆破而採取的穩定物業價格政策，但近年引入的各項印花稅措施未能有效冷卻物業市場；</p> <p>(b) 自調高從價印花稅後，每月整體成交量已由約7 000宗下跌至約3 000宗，嚴重影響了約4萬名持牌地產代理的生計，當中不少實際上在近月並無佣金收入；</p> <p>(c) 預計不少與物業相關的行業(例如地產、銀行、法律、建築、裝修、運輸及傢俬)需要裁員，中小企亦可能因為有關措施而需要結業；及</p> <p>(d) 促請政府當局撤回條例草案，並就日後各項針對物業市場的措施全面諮詢業界。</p>	
012208 – 012534	香港基督教協進會	<p>陳述意見(立法會CB(1)1262/12-13(03)號文件)。香港基督教協進會促請政府當局豁免慈善團體繳付買家印花稅，以減低該等團體的運作成本，令該等團體可以運用最多的資源，幫助有需要人士。</p>	
012535 – 013755	主席 政府當局 石禮謙議員	<p>政府當局對團體代表提出的意見及關注事項回應如下：</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
	林大輝議員	<p>(a) 在2012年10月實施加強額外印花稅及引入買家印花稅的措施後，住宅物業市場的物業價格升勢暫時受到控制。然而，在供求失衡、利率極低及流動資金充裕的環境下，踏入2013年，住宅物業市場再度出現熾熱跡象。此外，非住宅物業市場在2012年亦出現過熱跡象，從零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的成交量較2011年分別上升了23%、9%及30%，可以證明這點。2012年，零售舖位、寫字樓和分層工廠大廈的價格分別累計急升了40%、23%及44%；</p> <p>(b) 為了在供應緊張的情況下優先照顧香港永久性居民的住屋需要，以及防止住宅物業市場的熾熱情況轉移至已經處於過熱狀態的非住宅物業市場，政府的政策目標是透過採取需求管理措施，即時冷卻住宅物業市場及非住宅物業市場；</p> <p>(c) 就物業交易徵收從價印花稅一直適用於所有類型的物業，不論所涉及的是住宅物業還是非住宅物業。這是當局一貫採取的做法；</p> <p>(d) 至於部分團體代表認為就取得非住宅物業作非投機用途的情況而言，不應徵收經調高的從價印花稅，此事必須非常審慎考慮，因為"投機活動"及"短期轉售"的定義可以有不同詮釋；</p> <p>(e) 政府明白擬議措施會對工商企業造成不便。有關措施屬非常時期的非常措施，旨在防止宏觀經濟及金融穩定性受物業市場大幅波動影響。若不及時採取措施，物業價格會繼續處於螺旋式上升的高風險狀況，最終會帶來代價沉重的調整，危害香港的整體宏觀經濟及金融穩定性；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(f) 為了可因應物業市場的發展而及時對有關措施作出調整，政府當局建議在條例草案中加入條文，賦權財政司司長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，修訂從價印花稅的價值級別和稅率；及</p> <p>(g) 政府認為，解決住宅物業市場供應緊張的根本之道，在於長遠增加房屋及土地供應。政府決意以供應主導的策略作為基礎，滿足房屋和其他發展需要。</p> <p>政府當局答允就團體代表的意見作詳細回應。</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>
013756 – 014237	<p>主席 林大輝議員 政府當局</p>	<p>林大輝議員披露直接或間接的金錢利益，並提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 政府當局應採納團體代表的意見，撤回條例草案，因為不少團體代表是地產代理從業員，他們掌握了物業市場的脈搏；及</p> <p>(b) 條例草案並無從源頭處理問題。事實證明，條例草案只壓抑了物業成交量，但沒有令物業價格的升勢減慢。這個結果不但與政府的政策(即優先照顧香港永久性居民的住屋需要)背道而馳，亦損害了香港作為自由市場經濟體系的既有聲譽。</p> <p>政府當局解釋，政府的現行政策是優先照顧香港永久性居民的住屋需要。因此，首次取得住宅物業的香港永久性居民，以及在取得住宅物業當日並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人的香港永久性居民，當局會按舊稅率向他們徵收從價印花稅。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
014238 – 014745	主席 梁君彥議員 政府當局 Webb-site.com 香港專業及資深行政人員協會 香港測量師學會 李兆富先生	梁君彥議員提出以下意見及關注事項： (a) 出席會議的大部分團體代表均反對條例草案，此一看法與他在法案委員會上次會議上動議的議案，即促請政府撤回條例草案的議案配合； (b) 就非住宅物業徵收經調高的從價印花稅對本地營商環境不利。由於離岸公司所擁有的任何香港公司實際上獲豁免繳付印花稅，新措施會令希望取得物業自用的中小企受到最大影響；及 (c) 關於梁議員詢問有何方法確保非住宅物業是作自用用途： (i) Webb-site.com 的 David WEBB 先生認為，若某公司購入一間辦公室，並在辦理商業登記後遷入該辦公室辦公，應視此為真正自用的情況。由於所涉及的搬遷和裝修費用高昂，有關公司不大可能會在短期內遷出； (ii) 香港專業及資深行政人員協會認為無須區分為自用而取得的非住宅物業及為投機而取得的非住宅物業，因為這對一般市民的生計影響輕微； (iii) 香港測量師學會認為，條例草案可懲罰就非住宅物業的用途作出虛假申報的人士；及 (iv) 李兆富先生表示，取得非住宅物業本身是一種商業行為，因此區分為自用而取得的非住宅物業及為投機而取得的非住宅物業，未必是有意義的做法。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
014746 – 015223	主席 石禮謙議員 政府當局	<p>石禮謙議員披露直接或間接的金錢利益，並提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 自額外印花稅在2010年12月推出以來，政府當局一直忽視立法會議員的意見。儘管2010年至2012年的物業交易數目由大約156 000宗大幅下跌至大約91 000宗，但同期的物業價格則上升了35%。由此可見，近年推出的各項印花稅措施對於穩定物業價格並無效用；</p> <p>(b) 當局除了按劃一稅率(即15%)徵收買家印花稅外，亦會按經調高的稅率(最高為8.5%)徵收從價印花稅，令其所徵收的印花稅總稅率最高可達23.5%，更遑論在合適情況下需要一併徵收額外印花稅。在這樣高的稅率下，企業發覺要在香港經營下去非常困難，而在與物業相關的界別中，不少企業在如此嚴峻的營商環境下將無法繼續業務。政府引入各項印花稅措施亦等同干預市民在《基本法》第一百零五條下獲得保障的自由選擇物業權利；及</p> <p>(c) 政府應撤回各項擬議印花稅措施及致力增加土地供應，提供更多公屋及居屋單位，從源頭解決物業市場過熱的問題。</p>	
015224 – 015733	主席 黃定光議員 政府當局	<p>黃定光議員披露直接或間接的金錢利益，並認為在"港人港地"政策下，政府當局不考慮在申報機制的配合下豁免股東全屬香港永久性居民的公司繳付買家印花稅，但卻接受香港永久性居民買家作出的申報，以豁免繳付雙倍從價印花稅，做法並不恰當。</p> <p>政府當局回應時表示，在法律上，公司是獨立於其股東的實體。根據同一法律原則，政府在決定相關人士可否獲豁免繳付建議的雙倍從價印花稅時，不會把香港永久性居民透過公司</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>持有的住宅物業納入考慮範圍。</p> <p>黃議員認為，若股東全屬香港永久性居民的公司不獲豁免繳付買家印花稅，會減低香港永久性居民在香港創業的意欲。他詢問，當局可否考慮豁免股東全屬香港永久性居民並同時是首次購買非住宅物業的公司，繳付買家印花稅。</p> <p>政府當局解釋，優先照顧香港永久性居民的住屋需要是《2012年印花稅(修訂)條例草案》的立法原意。公司作為一個實體取得住宅物業，在相關條例草案下不會獲得豁免。</p>	
015734 – 020150	主席 蔣麗芸議員	<p>蔣麗芸議員提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 當局太過倉促地推出措施，把現時適用於住宅物業及非住宅物業的從價印花稅稅率一律調高一倍以普遍地增加取得物業的成本，會嚴重影響經濟活動以至從事物業相關行業的人士和其家人的生計；及</p> <p>(b) 政府當局應撤回條例草案，並就最適宜採取哪些行動應對物業市場過熱的情況全面諮詢業界。市民有權及有需要從投資物業賺取合理回報，當局應考慮在這方面給予保障。</p>	
020151 – 020900	主席 謝偉銓議員 政府當局 石禮謙議員	<p>謝偉銓議員提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 給予新住宅物業買家6個月處置名下另外唯一一個住宅物業，時間太短，而由於時間所限，他們可能被迫要以較低價格處置名下物業；及</p> <p>(b) 增加取得物業的成本對真正及長線物業投資者並不公平。有關措</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>施亦會在富有人士及一般市民之間製造不公平現象，因為後者普遍不知道可透過成立離岸公司持有本地公司的股份，以逃避繳付印花稅。政府當局應考慮團體代表的要求，豁免顯然不屬投機性質的買賣活動。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 當局推行各項需求管理措施的目的清楚明確。額外印花稅旨在應對與住宅物業有關的投機活動，買家印花稅則旨在透過增加非香港永久性居民取得住宅物業的成本，管理他們對住宅物業的需求，從而優先照顧香港永久性居民的住屋需要。在實施加強額外印花稅及引入買家印花稅的措施後，住宅物業市場的物業價格升勢暫時受到控制。因應物業市場再度出現熾熱跡象，當局引入雙倍從價印花稅，以防止住宅物業市場過熱的情況轉移至非住宅物業市場；及</p> <p>(b) 政府當局會繼續收集公眾人士、相關團體及法案委員會的意見。應該注意的是，擴大豁免範圍會削弱有關措施的成效，並會在政府決意應對物業市場過熱的情況方面，傳遞錯誤信息。</p>	
020901 – 021345	主席 單仲偕議員 政府當局	<p>單仲偕議員提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 就新住宅物業買家處置名下另外唯一一個住宅物業所設定的6個月時限應予延長，例如延長至18個月；及</p> <p>(b) 質疑是否有具體證據，證明非住宅物業市場出現過熱現象，以致需要就取得非住宅物業徵收雙倍從價印花稅，因為這項措施會削</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>弱香港的競爭力，並對營商環境造成不利影響。</p> <p>政府當局回應時表示，在平衡條例草案所載的各項因素後，政府當局認為將有關時限定為6個月實屬恰當。若延長有關時限，買家將可在一段長時間內擁有超過一個住宅物業，這樣會削弱需求管理措施的成效。</p>	
021346 – 021811	主席 田北俊議員 政府當局	<p>田北俊議員披露直接或間接的金錢利益，並提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 不滿政府當局沒有聽取市民及立法會議員對條例草案的意見；</p> <p>(b) 擬議措施未能達到政府所定的穩定物業價格的目標。舉例而言，在擬議措施下，就市值1,000萬元的物業繳付的從價印花稅會由37萬5,000元(3.75%)增至75萬元(7.5%)，這表示買家須繳付1,037萬5,000元而賣家會取得962萬5,000元。雖然單位價格似乎由1,000萬元降至962萬5,000元，但實際上並無下跌，買家亦根本不會因為有關交易而節省任何金錢。單位價格在擬議措施宣布後下跌只是假象；</p> <p>(c) 宏利最近取得觀塘一幢價值45億元的辦公室大樓及需要按增加了一倍的從價印花稅稅率繳付約4億元稅款的個案，引起了各個商會的廣泛關注；</p> <p>(d) 政府當局應考慮以新加坡政府的做法為藍本，就持有超過3年的非住宅物業給予豁免。有意見關注到以香港的情況而言，3年的時限實在太長，若情況合適，自由黨會支持一個較短的時限；及</p> <p>(e) 自由黨會提出委員會審議階段修正案，就需求管理措施訂立日落</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>條款，以及對公司買家進行的住宅物業及非住宅物業交易作出豁免。若該等修正案被否決，自由黨會反對條例草案。</p> <p>政府當局回應時表示，政府不同意就需求管理措施訂立日落條款，因為政府無法猜測市場情況及外來因素日後有何改變，從而預設一個認為無須再推行有關措施的日期。政府承諾在關於加強額外印花稅及引入買家印花稅這兩項非常措施的法例通過後一年進行檢討，並向立法會作出匯報。</p>	
021812 – 022327	主席	<p>主席提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 市民普遍接受旨在應付與住宅物業有關的投機活動的加強額外印花稅措施，以及旨在管理非香港永久性居民對住宅物業的需求的買家印花稅措施，但亦對股東全屬香港永久性居民的公司不獲豁免繳付買家印花稅表示關注。把從價印花稅稅率增加一倍的建議引起極大爭議，因為這項建議只壓抑了物業成交量，但沒有令物業價格的升勢減慢。更具破壞性的是這項措施對商界所造成的不利影響，令商界取得非住宅物業作自用或長線投資用途的成本大增。此外，給予新住宅物業買家6個月處置名下另外唯一一個住宅物業，時間太短；及</p> <p>(b) 雖然她會向相關的政策局局長反映團體代表及委員的意見，但亦要求出席會議的官員這樣做，以處理市民關注的事項。若政府當局不對條例草案作出修正，以處理市民及商界提出的各個關注事項，她對條例草案會取得立法會的支持不表樂觀。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
022328 – 022419	主席 林大輝議員	<p>林大輝議員要求取得以下資料：</p> <p>(a) 提供證據及支持數據，以證明條例草案所建議的需求管理措施具有成效，有助香港永久性居民取得住宅物業；</p> <p>(b) 評估擬議措施對相關界別(包括物業代理公司、翻新／裝修工程承辦商、傢俬公司及清潔承辦商等)的營業額和就業率造成的影響；及</p> <p>(c) 就黃遠輝先生最近表達的看法(即政府如認為有需要會推出進一步措施令物業價格下調20%)作出回應。</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> <p>政府當局須按會議紀要第4(c)段所載採取跟進行動。</p>
022420 – 022531	主席 石禮謙議員	<p>石禮謙議員認為，政府在2010年首次引入的額外印花稅措施儘管令2010年至2012年的物業成交量下跌了40%，但物業成交價卻上升了35%，可見這項措施的作用不大。在上述期間所進行的18萬宗交易中，只有1 800宗需要被徵收額外印花稅。2012年實施的加強額外印花稅和引入的買家印花稅措施，以及2013年推出的雙倍從價印花稅措施，已證實一律未能有效應對市場的熾熱狀態。</p>	
022532 – 022736	主席 單仲偕議員	<p>單仲偕議員提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 政府當局應提供住宅物業及非住宅物業交易數字和成交價的資料(包括零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的分項數字)，以顯示住宅物業市場及非住宅物業市場自2013年開始再度出現過熱的跡象；及</p> <p>(b) 政府當局應考慮委員的建議，延長就新住宅物業買家處置名下另外唯一一個住宅物業所設定的6個月時限，以及考慮委員的要</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
		求，訂立日落條款，因為根據美國和中國政府最近的金融政策，兩國可能會改變低利率的環境。	
022737 – 022852	主席 梁君彥議員	梁君彥議員提述，作為香港經濟民生聯盟的成員，他曾動議議案促請政府撤回條例草案，該項議案在法案委員會的上次會議上獲得通過。他促請政府當局審慎考慮委員及出席會議的團體代表的意見和深切關注的事項。	
022853 – 022929	主席 黃定光議員	黃定光議員贊同主席的意見，認為若政府當局未能有效處理業界和市民大眾就條例草案提出的關注事項，條例草案不會獲得立法會議員支持。	
022930 – 023448	主席 政府當局 林大輝議員 石禮謙議員	<p>主席把會議時間延長15分鐘。</p> <p>政府當局就上文所載委員提出的意見的回應如下：</p> <p>(a) 就住宅物業而言，在取得住宅物業當日並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人的香港永久性居民，會獲豁免按經調高的稅率繳付從價印花稅；</p> <p>(b) 就非住宅物業而言，條例草案建議提前徵收非住宅物業交易的從價印花稅的時間，由現時在訂立售賣轉易契時徵收，改為在簽訂買賣協議時徵收，以便與住宅物業交易的現行安排看齊；</p> <p>(c) 政府當局會繼續收集法案委員會和公眾(特別是業界和相關團體)的意見；及</p> <p>(d) 關於黃遠輝先生最近表達的看法，政府當局已在相關的立法會參考資料摘要中及曾經多次清楚表明，物業價格受多個內在和外因素影響，政府從來無意透過採取任何單一措施，影響物業價格。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
023449 – 023602	主席 李玉祥先生	李玉祥先生表示，即使在1998年至2003年及2008年金融海嘯發生期間，地產代理從業員亦沒有提出抗議，但現在卻被迫要表達他們的關注，因為最近推出的各項印花稅措施已證實沒有效用，而且嚴重影響數以千計地產代理從業員的生計。	
023603 – 023625	主席	會議安排	

立法會秘書處
議會事務部1
2013年11月15日