

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)511/13-14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 第四次會議紀要

日 期：2013年7月15日(星期一)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：李慧琼議員, JP (主席)
涂謹申議員(副主席)
張宇人議員, SBS, JP
黃定光議員, SBS, JP
謝偉俊議員, JP
田北俊議員, GBS, JP
莫乃光議員
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：李卓人議員
鄧家彪議員

缺席委員：石禮謙議員, SBS, JP
梁君彥議員, GBS, JP
林大輝議員, SBS, JP
梁志祥議員, BBS, MH, 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)
譚大鵬先生

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
廖穎雯女士

政府律師
吳文俊先生

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

I. 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1289/12-13(01)——因應2013年5月31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)1289/12-13(02)號——政府當局對2013
文件 年5月31日會議席上所提事項的回應

立法會CB(1)1503/12-13(01)——因應2013年6月
號文件 13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)1503/12-13(02)——政府當局對2013
號文件 年6月13日會議
席上所提事項及
團體代表就條例
草案提出的意見
作出的回應

先前發出的相關文件

立法會CB(3)471/12-13號文件——條例草案文本

立法會CB(1)1132/12-13(01)——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))

法案委員會進行商議工作(會議過程索引
載於**附錄**)。

2. 主席、田北俊議員、謝偉銓議員、黃定光議員、張宇人議員及謝偉俊議員分別申報利益。

政府當局所須採取的跟進行動

3. 法案委員會要求政府當局：
- (a) 就在2013年3月至5月期間進行並涉及本身是香港身份證持有人的個別買家的住宅物業買賣交易，提供首次置業人士及在取得物業當天持有一個或以上的其他香港物業的人士進行的交易數目和所佔比例的分項數字；及
 - (b) 說明根據甚麼理據和基礎，把取得新住宅物業的香港永久性居民處置其唯一擁有的其他香港住宅物業的限期定為6個月，並分析在上述限期內完成更換物業過程中各項必要手續所需的時間。

下次會議日期

4. 主席告知委員，法案委員會將於2013年9月舉行下次會議，與政府當局會晤。有關會議的安排會在稍後通知委員。

(會後補註：經主席同意，法案委員會已編定於2013年9月23日(星期一)上午10時45分舉行下次會議。秘書處已在2013年8月5日發出立法會CB(1)1658/12-13號文件，通知委員有關的會議安排。)

II. 其他事項

5. 議事完畢，會議於下午12時41分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年12月10日

**《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會
第四次會議過程**

**日期：2013年7月15日(星期一)
時間：上午10時45分
地點：立法會綜合大樓會議室3**

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
001128 – 001245	主席 田北俊議員	致開會辭 委員披露直接或間接的金錢利益	
001246 – 002140	主席 政府當局	政府當局對委員在2013年5月31日法案委員會會議席上所提意見及關注事項的回應(立法會CB(1)1289/12-13(02)號文件)。	
002141 – 003052	主席 單仲偕議員 政府當局	單仲偕議員建議，作長線投資(例如持有最少3年)及自用用途的非住宅物業的買賣交易，應獲豁免按經調高的稅率徵收從價印花稅。 政府當局的回應如下： (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，踏入2013年，住宅物業市場再度出現熾熱跡象。為阻止住宅物業市場的熾熱情況轉移至已經出現過熱現象的非住宅物業市場，政府為非住宅物業市場引入需求管理措施，務求做到即時冷卻非住宅物業市場的效果； (b) 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；及	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 若政府把取得非住宅物業的用途區分為自用及投機兩類，便需要特別為應對非住宅物業投機活動引入新的額外印花稅。這樣做並不可取，因為當局需要在現有稅項之外引入新的稅項。此外，由於新稅項只須在處置非住宅物業時繳付，該稅項能否有效即時冷卻非住宅物業市場亦令人懷疑。</p> <p>單議員提及數以千計的地產代理在2013年7月7日上街遊行，抗議有關的印花稅措施。他促請政府當局處理抗議人士關注的事項和訴求，例如豁免股東全屬香港永久性居民的公司繳付買家印花稅。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 運輸及房屋局、財經事務及庫務局和稅務局曾在2013年7月5日與地產代理監管局及業界代表會晤，以處理他們就條例草案提出的關注事項和回應他們的訴求；</p> <p>(b) 關於豁免股東全屬香港永久性居民的公司繳付買家印花稅的建議，政府當局解釋如下：</p> <p>(i) 在目前利率極低、流動資金泛濫和房屋供應緊張的情況下，豁免股東全屬香港永久性居民的公司繳付買家印花稅會傳遞錯誤信息，令市民誤以為政府對冷卻物業市場的決心有所動搖，從而令物業市場再次出現熾熱的情況；</p> <p>(ii) 在法律上公司是一個實體，應獨立於其股東。如以股東的香港永久性居民身份為基礎對公司作出豁免，將會混淆公司法下這項根本的法律原則。此外，公司買家可藉轉讓公司股份的實益權益，實際上將有關</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>住宅物業的擁有權轉讓予非香港永久性居民，以逃避繳付買家印花稅。各項印花稅措施必須前後一致，以免削弱措施的成效；及</p> <p>(iii) 實施買家印花稅雖然會增加公司買家取得物業的成本，但由於取得物業的香港永久性居民大多是個別買家，該措施對置業人士的影響不大。需求管理措施屬非常時期的非常措施，政府當局會繼續密切監察物業市場的情況，及時對有關措施作出適當調整。</p>	
003053 – 003802	主席 田北俊議員 政府當局	<p>田北俊議員提及政府當局在開場發言時表示，在2013年2月提出《2013年印花稅(修訂)條例草案》(下稱"條例草案")後，物業價格已經穩定下來，2013年3月至5月期間物業價格的升幅只有少於2%。田議員認為此說法帶有誤導成分。以取得2,000萬元以上的住宅物業為例，如買家為其他住宅物業的實益擁有人，所須繳付的從價印花稅的稅率會額外多4.25%，這表示在上述期間，物業價格實質上升了大約6%。事實上，自當局提出條例草案後，物業交易仍是寥寥可數，顯示有關措施未能有效協助香港永久性居民置業。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 根據政府優先照顧香港永久性居民的置業需要的政策，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，當局仍會按舊稅率向他們徵收從價印花稅。實施雙倍從價印花稅會提高部分買家羣組的交易成本，以及遏抑已擁有任何其他住宅物業的人士或本身為任何其他住宅物業的實益擁有人的</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>人士的需求，從而令物業的整體需求減少；及</p> <p>(b) 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。當局實施擬議措施的用意是在未能即時滿足需求的時候，冷卻過熱的物業市場。</p> <p>就在2013年3月至5月期間進行並涉及本身是香港身份證持有人的個別買家的住宅物業交易，田議員要求政府當局提供首次置業人士及在取得物業當天持有一個或以上的其他香港物業的人士進行的交易數目和所佔比例的分項數字。</p> <p>政府當局承諾按要求提供有關資料。當局又表示，買家為香港身份證持有人的住宅物業交易佔整體交易數目的百分比，由2010年的82.3%上升至2013年1月至4月的95.6%。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(a)段所載採取跟進行動。</p>
003803 – 004447	<p>主席 梁繼昌議員 政府當局</p>	<p>梁繼昌議員提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 建議若公司作出適當申報，表示所取得的非住宅物業是自用或供其集團的公司使用，在持有有關物業一段時間(例如兩年或以上)後，當局應向有關公司退回反映按現有稅率及按經調高的稅率繳付的從價印花稅稅款差額；及</p> <p>(b) 若不作出適當豁免，條例草案很大機會不獲立法會通過。</p> <p>政府當局回應時表示，擴大豁免範圍及把取得非住宅物業的用途區分為自用及投機兩類，可能會傳遞錯誤信息，令市民誤以為政府對冷卻物業市場的決心有所動搖，這樣會削弱需求管理措施的成效。儘管如此，政府當</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>局會繼續聽取法案委員會及各持份者對豁免建議的意見。</p> <p>梁議員建議就每間公司的一項非住宅物業提供豁免。他促請政府當局提出可行建議，進一步諮詢法案委員會。</p>	
004448 – 005828	主席 涂謹申議員 政府當局	<p>涂謹申議員詢問政府有何方法，可鼓勵物業業主在市場放售他們的住宅物業，以滿足需求。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 條例草案的目標是藉管理需求即時冷卻住宅物業市場，從而協助香港永久性居民取得住宅物業。然而，對於大多數市民來說，置業是非常重大的決定。他們實際上會否取得住宅物業，又或會否在市場上放售其住宅物業，取決於他們本身的經濟狀況和家庭等考慮因素；</p> <p>(b) 政府無意干預市場運作。政府推展條例草案是為了遏抑物業市場熾熱的情況，以確保市場穩健發展。政府當局會繼續密切監察市場情況，以評估擬議措施對香港永久性居民帶來甚麼影響；及</p> <p>(c) 政府決意以供應主導的策略作為基礎，滿足房屋方面的需要。政府現正進行長遠房屋策略檢討，該項檢討旨在確保善用現有土地和房屋資源，以切合社會中長期的房屋需要。運輸及房屋局預期於2013年9月發表與上述檢討有關的文件，以進行公眾諮詢。</p>	
005829 – 010805	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) 在條例草案當作實施當日前簽訂的買賣協議，當局會否按新的稅率徵收從價印花稅；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 若法案委員會不支持恢復條例草案的二讀辯論，或由於議員在立法會"拉布"以致條例草案未能恢復二讀辯論，對條例草案提出以來進行的物業交易會造成甚麼影響；及</p> <p>(c) 撤回擬議措施所需符合的客觀指標／目標。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 稅務局會記錄由2013年2月23日(即條例草案當作實施當日)至修訂條例(如獲通過成為法例)刊憲當日這段期間的一切相關物業交易，並會在該刊憲日期後發出繳付少付的從價印花稅稅款通知書。當局會按舊稅率就2013年2月22日或該日前簽訂的買賣協議，徵收從價印花稅；及</p> <p>(b) 為了可因應物業市場的發展而及時對擬議措施作出調整，條例草案建議增訂條文，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。政府當局會參考一籃子的指標，包括物業價格、市民的置業負擔能力、物業成交量、住宅物業供應、按揭供款和租金與入息比例等，考慮應否調整有關措施。此外，政府當局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>	
010806 – 011512	主席 政府當局	<p>主席關注到當局為何不借鑒新加坡及澳門的經驗，調低持有期較長的物業的印花稅稅率。</p> <p>政府當局的回應如下：</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a) 在考慮相關需求管理措施的過程中，政府當局需要顧及香港的特定情況、稅制及自身特質。政府當局亦曾參考海外地區的做法，當中包括英國和澳洲。在英國，印花稅稅率按物業價值釐定；</p> <p>(b) 根據新加坡的印花稅制度，印花稅基本上由買家負責承擔繳付，而在香港，從價印花稅則由買賣雙方共同及個別承擔繳付，兩地在制度上有根本的差異。鑒於工業物業的投機活動不斷增加，新加坡於2013年1月推出進一步冷卻物業市場的措施，首次引入針對工業物業的賣家印花稅。根據現有資料，在實施有關措施後，工業物業的成交量及價格水平均未見顯著改善，有關措施的成效仍有待觀察；及</p> <p>(c) 各個司法管轄區均會因應本身的特定情況制訂合適的政策及措施，故未必適宜把各地的相關措施直接作出比較，從而為其成效作出定論。</p> <p>政府當局回應主席時表示，新加坡最近引入的賣家印花稅純粹針對工業物業。</p> <p>主席促請政府當局考慮委員就豁免安排提出的意見。主席同意梁繼昌議員的意見，認為若公司作出適當申報，表示所取得的非住宅物業是自用，當局可考慮在該等公司持有有關物業一段指明期間後，向其退回反映按現有稅率及按經調高的稅率繳付的從價印花稅稅款差額。</p>	
011513-012148	主席 謝偉俊議員 政府當局	<p>謝偉俊議員提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 澳洲和英國實施印花稅是為了處理避稅問題，新加坡則是為了應</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>對市場的熾熱情況。因此，新加坡的經驗較適合香港的情況。新加坡政府在引入印花稅措施方面極為審慎，力求營商環境不受影響。香港其實可以新加坡的措施作為借鑒，訂明經調高的從價印花稅按物業持有期遞減，物業持有期越長，所徵收的稅款越少；及</p> <p>(b) 政府在不理解業界機制的情況下倉卒公布有關措施，而現時亦已證明有關措施成效不彰，未能達到預期目標。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 重申各個司法管轄區均會因應本身的特定情況制訂政策和措施；及</p> <p>(b) 在非住宅物業市場方面，2013年的買賣活動非常活躍，零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的全年成交量較長期平均數字分別增加235%、46%及106%。零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的價格與1997年的高峰期相比，亦分別累計躍升145%、68%及231%。政府認為有需要實施新一輪措施，即時冷卻物業市場。</p> <p>謝議員質疑是否需要實施擬議措施，因為物業市場過熱的情況會因應外圍環境轉變而自行冷卻下來。政府當局回應時表示，當局每日均會密切監察物業市場的情況。為了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。</p>	
012149 – 012917	主席 謝偉銓議員 政府當局	謝偉銓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：	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a) 擬議措施把現時適用於住宅物業和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，做法過於嚴苛，亦可能向全球投資者傳遞香港不歡迎海外投資的信息；</p> <p>(b) 若在指明的物業持有期後證明取得有關物業並非作投機用途，政府應考慮退回反映按新稅率及按舊稅率繳付的從價印花稅稅款差額；及</p> <p>(c) 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，時間實在太短。鑒於房屋單位落成前的准許預售期會由20個月延長至30個月，而居者有其屋計劃下的資助房屋單位的准許預售期則會由15個月延長至24個月，有關規定很可能會令新住宅物業買家在他們的新居可供入住之前，需要被迫先租住單位。</p> <p>政府當局回應時表示，建議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，是因為考慮到有需要確保沒有買家可在一段長時間內擁有多於一個住宅物業，否則可能會削弱有關措施的成效。</p> <p>謝議員要求政府當局說明根據甚麼理據和基礎，把取得新住宅物業的香港永久性居民處置其唯一擁有的其他香港住宅物業的限期定為6個月，並分析在上述限期內完成更換物業過程中各項必要手續所需的時間。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(b)段所載採取跟進行動。</p>
012918 – 013738	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。</p> <p>黃議員促請政府當局處理市民就改善條例草案提出的要求，並回應企業的真正需要，例如取得非住宅物業作業發展用途。</p>	

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) 自提出條例草案以來，政府當局一直有收集公眾人士和相關持份者對條例草案的意見；及</p> <p>(b) 擬議措施雖然可能對商界造成不便，但屬非常時期的非常措施。企業最終會受惠於物業市場穩定發展所帶來的穩定營商環境。</p>	
013739 – 014703	<p>主席 張宇人議員 政府當局</p>	<p>張宇人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) 物業市場的熾熱情況可能是投機活動以外的因素造成，例如重建項目令物業價值上升；</p> <p>(b) 關於條例草案對海外投資者造成的負面影響，各商會深表關注。條例草案亦會嚴重影響很多為了經營業務籌集資金而將名下物業承造按揭的中小型企業；及</p> <p>(c) 反對以現有方式草擬的條例草案，並促請政府當局接納市民的意見，對條例草案作出修正。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 政府當局曾與業界討論條例草案，並會繼續與相關持份者保持溝通；及</p> <p>(b) 政府當局會繼續留意本地物業市場的趨勢和價格，並會在參考一籃子指標(例如利率變動及資金流通情況等)後作出審慎評估，以便及時對有關措施作出適當調整。</p>	
014704 – 015332	<p>主席 單仲偕議員 政府當局</p>	<p>單仲偕議員質疑是否有需要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，調整從價印花稅的價值級別和稅率。他認為，此安排除了為政府日後作出有關</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>調整提供太多及不必要的彈性外，亦可能導致立法會在有關限期前沒有足夠時間審議相關附屬法例的風險。受議員在立法會"拉布"影響的《2013年進出口(一般)(修訂)規例》小組委員會便是一例。</p> <p>政府當局解釋，在條例草案中訂明可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，調整從價印花稅的價值級別和稅率，政府當局便可以憲報公告指定的任何日期作出任何所需的調整。此安排讓政府當局得以靈活行事，參照市場狀況及時作出調整。</p>	
015333 – 015607	主席 謝偉俊議員 政府當局	<p>謝偉俊議員披露直接或間接的金錢利益。他詢問政府當局有否回應香港律師會(下稱"律師會")在其意見書(立法會 CB(1)960/12-13(01)號文件)第3頁所詳述的要求。</p> <p>政府當局表示，當局對包括律師會及香港銀行公會在內各個專業團體提出的意見的回應載於政府當局的文件(立法會 CB(1)1503/12-13(02)號文件)。當局亦會與律師會會晤，進一步討論有關的技術及執行細節。</p> <p>主席促請政府當局利用立法會暑假休會的時間，與有關的專業團體聯繫，並以書面向法案委員會匯報與律師會進行有關討論的結果。</p>	
015608 – 015713	主席	會議安排	