

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1157/13-14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 第六次會議紀要

日 期：2013年11月22日(星期五)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會綜合大樓會議室2A

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
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

缺席委員：林大輝議員, SBS, 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

助理秘書長(庫務)(收入)2
劉衛銘先生

運輸及房屋局

署理首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)
吳肇基先生

稅務局

副局長(執行事務)
譚大鵬先生, 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

高級助理法律草擬專員
廖穎雯女士

署理高級政府律師
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

高級議會秘書(1)5
胡瑞勤先生

I. 與政府當局舉行會議

(立法會 CB(1)349/13-14(01)——因應 2013 年 10 月
號文件 21 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)369/13-14(01)——政府當局對 2013
號文件 年 10 月 21 日會議
席上所提事項的
回應

立法會 CB(1)349/13-14(02)——謝偉銓議員在
號文件 2013 年 10 月 29 日
(只備中文本) 發出的函件

立法會 CB(1)369/13-14(02)——政府當局對謝偉
號文件 銓議員在 2013 年
10 月 29 日發出的
函件的回應

立法會 CB(1)1503/12-13(02)——政府當局對團體
號文件附件三 代表就條例草案
提出的意見的
回應

立法會 CB(1)1847/12-13(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)1847/12-13(02)——梁君彥議員建議
號文件 的委員會審議階
段修正案擬稿

立法會 CB(1)88/13-14(01)號——政府當局對立法
文件 會 CB(1)1847/12-13
(01)及(02)號文件
所載石禮謙議員
及梁君彥議員建
議的委員會審議
階段修正案擬稿
的回應

立法會 CB(1)105/13-14(01)——法律事務部就石禮謙議員建議對條例草案提出的委員會審議階段修正案擬備的標明修訂事項文本

立法會 CB(1)105/13-14(02)——法律事務部就梁君彥議員建議對條例草案提出的委員會審議階段修正案擬備的標明修訂事項文本

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、黃定光議員、梁君彥議員、石禮謙議員、梁繼昌議員及謝偉銓議員分別申報利益。

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) 向法案委員會匯報當局與香港律師會在2013年12月初舉行的會議上所作討論的要點；
- (b) 關於政府當局表示代表香港境外母公司的駐港地區總部、地區辦事處和當地辦事處的總數，在2012年6月至2013年6月的增幅為2.7%，提供下列數字以便比較：

- (i) 過往各年的相關數字；及
 - (ii) 香港的區內競爭者(例如新加坡)同期的相關數字；
- (c) 關於條例草案建議把從價印花稅的稅率調高一倍，以處理物業市場熾熱的問題：
- (i) 說明沒有就適用於不同價值級別物業的從價印花稅稅率作不同幅度的調整的原因；及
 - (ii) 提供資料，闡釋就按不同百分比調整現有從價印花稅稅率對物業價格和物業市場的影響進行的敏感度／推算測試(如有的話)；
- (d) 關於根據條例草案設立退回稅款機制，以處理香港永久性居民在新取得住宅物業的文書日期起計的6個月內，處置名下另外唯一一個在香港的住宅物業的情況，考慮黃定光議員的建議，就購買樓花而言，該6個月的時限應由新取得住宅物業的佔用許可證發出當日開始計算；及
- (e) 提供在引入各項需求管理措施之前及之後，以公司名義及由香港身份證持有人／非香港身份證持有人取得的住宅物業和非住宅物業統計數字，並提供按物業類別(一手物業／二手物業)及非公司買家的年齡分布情況劃分的分項數字。

(會後補註：政府當局提供的資料載於立法會CB(1)491/13-14(02)號文件，並已於2013年12月12日送交委員參閱。)

經辦人／部門

下次會議日期

4. 主席提醒委員，法案委員會將於2013年12月13日(星期五)上午10時45分舉行下次會議，與政府當局會晤。

II. 其他事項

5. 議事完畢，會議於下午12時15分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年3月25日

**《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會
第六次會議過程**

日期：2013年11月22日(星期五)

時間：上午10時45分

地點：立法會綜合大樓會議室2A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第I項 —— 與政府當局舉行會議			
000153 – 000307	主席 黃定光議員 梁君彥議員 石禮謙議員 梁繼昌議員 謝偉銓議員	主席表示，她稍後會離席以參與另一個緊急會議，屆時會由副主席主持會議。 委員披露直接或間接的金錢利益	
000308 – 001416	主席 政府當局	政府當局對委員在2013年10月21日法案委員會會議席上所提意見及關注事項，以及謝偉銓議員發出的函件的回應(分別載於立法會CB(1)369/13-14(01)號及立法會CB(1)369/13-14(02)號文件)。 法案委員會要求政府當局向其匯報，當局與香港律師會在2013年12月初舉行的會議上所作討論的要點。	政府當局須按會議紀要第3(a)段所載採取跟進行動。
001417 – 002156	副主席 梁君彥議員 政府當局	梁君彥議員提出以下意見及關注事項： (a) 關於政府當局在決定何時撤回《2013年印花稅(修訂)條例草案》(下稱"條例草案")建議實施的需求管理措施時參考的各項指標，當局有否為該等指標設定客觀及可量化的目標；及 (b) 關於公司的駐港地區總部、地區辦事處和當地辦事處的數目在2012年6月至2013年6月的增幅為2.7%，政府當局亦應提供下列數字以便比較：	政府當局須按會議紀要第3(b)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>(i) 過往各年的相關數字；及</p> <p>(ii) 香港的區內競爭者(例如新加坡)同期的相關數字。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 由於香港屬小規模開放型的經濟體系，加上物業市場性質複雜，沒有單一指標可以完全反映物業市場的基本狀況，因此參考這些指標時應作全盤考慮。為這些指標設定具體目標屬不切實際；及</p> <p>(b) 運輸及房屋局局長已承諾在立法會通過為引入加強額外印花稅及買家印花稅而提出的《2012年印花稅(修訂)條例草案》之後一年進行檢討，並向立法會作出匯報。</p>	
002157 – 002702	副主席 黃定光議員 政府當局	<p>黃定光議員詢問：</p> <p>(a) 個別地產發展商最近提出回贈印花稅的做法會否對推行擬議印花稅措施造成影響；及</p> <p>(b) 有否評估政府的高地價政策對物業市場的影響，因為高地價自然會導致物業價格高企。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 為密切監察物業市場的走勢，政府當局已定期就物業市場的情況(包括成交量及價格)進行分析。當局會研究整體市場的情況，不會就個別發展商的銷售策略置評；及</p> <p>(b) 政府當局在釐定地價水平時，會參考多項因素，包括當前的物業市場情況。現時發展商出售的物業的價格，反映了發展商取得土地時的地價水平，以及在目前市況下的定價策略。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
002703 – 003434	副主席 謝偉銓議員 政府當局	<p>謝偉銓議員詢問：</p> <p>(a) 政府當局在分析物業市場及住宅物業價格的走勢時，有否考慮到個別地產發展商會提供印花稅回贈，因為回贈金額未必會在物業成交價中反映出來；及</p> <p>(b) 在2013年上半年，向發展商購買住宅物業(大部分屬仍在施工的樓花)的香港身份證持有人中，約50%在取得住宅物業當日在香港擁有另一住宅物業。這些買家要在6個月內處置其原有住宅物業，以獲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，是有實際困難。就此，政府當局會否考慮就購買樓花以替代原有住宅物業的交易提供豁免。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 差餉物業估價署在分析物業市場及物業價格的走勢時，會考慮物業市場的整體情況。涉及個別發展商在銷售一手住宅物業時提供印花稅回贈的交易，在市場上應只佔一小部分；</p> <p>(b) 由於加蓋印花申請人無須表明所取得的物業是否仍在施工，就購買樓花的交易提供豁免會帶來運作上的問題；</p> <p>(c) 就退回稅款機制所建議的6個月時限，已在照顧香港永久性居民更換物業的需要與確保需求管理措施發揮成效之間取得平衡；及</p> <p>(d) 在涉及持有香港身份證的買家的住宅物業買賣協議數目中，於取得物業時並無在香港擁有其他物業的買家所佔的比例，由2011年的每月平均53%，增至2013年4月</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>至9月的每月平均70%。購買物業自住的人士的比例有所增加，符合當局推出多項需求管理措施的政策目標，即優先照顧香港永久性居民的住屋需要。</p>	
003435 – 004213	副主席 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) 政府當局應提供更詳細的資料，支持當局指非住宅物業市場處於過熱狀態的說法；</p> <p>(b) 世界銀行最近發表的一份報告指出，需求管理措施削弱了香港的經濟競爭力；</p> <p>(c) 關於去年公司的駐港地區總部及辦事處的數目有所增加，部分這些公司的母公司在香港設立辦事處的用意可能是方便行政，而非作出投資；</p> <p>(d) 由於取得物業的成本增加，很多中小型企業(下稱"中小企")可能不會取得物業自用，因而要承受高昂的租金；</p> <p>(e) 工廠大廈價格上升，可能是因為此類大廈被用作未經許可／非法的用途，例如分間樓宇單位。政府當局應針對該等用途加強採取執法行動；</p> <p>(f) 即使物業價格據報在近月有所回落，但買家實際上卻未能節省成交成本；及</p> <p>(g) 高地價政策令物業價格高企，導致物業市場氣氛熾熱，政府當局應檢討有關政策。</p> <p>政府當局回應時表示，2012年非住宅物業(即零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈)的成交量較長期平均數字分別</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>上升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%。當局有需要實施擬議需求管理措施，即時冷卻物業市場。</p>	
004214 – 004805	<p>副主席 梁繼昌議員 政府當局</p>	<p>梁繼昌議員表示，在沒有進行敏感度分析／推算測試，以評估按不同百分比調整現有從價印花稅稅率所帶來的影響的情況下，他無法確信把從價印花稅稅率一律調高一倍的建議會有助穩定物業市場。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 當局建議把適用於住宅物業及非住宅物業的現有從價印花稅稅率一律增加一倍，是考慮了多項因素，包括適用於不同價值級別物業的現有從價印花稅稅率、過往徵收印花稅的經驗，以及海外的做法；及</p> <p>(b) 物業市場由供求帶動，政府無意透過印花稅措施影響物業的定價。擬議需求管理措施旨在穩定過熱的物業市場，以確保物業市場穩健發展，這樣對居住環境及商業投資均有好處。</p>	
004806 – 005318	<p>副主席 政府當局</p>	<p>副主席要求當局說明有何理據，把適用於不同價值級別的所有物業(包括住宅物業及非住宅物業)的現有從價印花稅稅率一律增加一倍。</p> <p>政府當局回應時表示，由於需求管理措施屬非常時期的非常措施，為求簡單及一致起見，當局遂建議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。</p> <p>副主席要求政府當局：</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(c)</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a) 說明沒有就適用於不同價值級別物業的從價印花稅稅率作不同幅度的調整的原因；及</p> <p>(b) 提供資料，闡釋就按不同百分比調整現有從價印花稅稅率對物業價格和物業市場的影響進行的敏感度／推算測試(如有的話)。</p>	段所載採取跟進行動。
005319 – 010108	副主席 黃定光議員 政府當局	<p>黃定光議員提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 對政府當局的下述論點不表信服：當局有需要規定住宅物業業主在取得新住宅物業後，於6個月的指明限期內出售原有物業，以免業主在一段長時間內持有多於一個住宅物業。他認為，只要業主願意按經調高的稅率繳付從價印花稅，便應可按自己的意願持有多個物業；及</p> <p>(b) 要求政府當局考慮，就購買樓花以替代名下另外唯一一個物業而言，香港永久性居民買家處置名下原有物業的6個月時限，應由新取得住宅物業的佔用許可證發出當日開始計算。</p> <p>政府當局回應時表示，經考慮委員的意見，當局會在逐項審議條例草案的條文時，進一步處理在把進行處置物業交易的時限定為6個月方面，是否可以給予彈性的問題。</p>	政府當局須按會議紀要第3(d)段所載採取跟進行動。
010109 – 010703	副主席 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) 鑒於新建房屋單位的成交量有時可佔總成交量超過10%，對物業市場影響甚大，因此，他對於當局在分析物業市場及物業價格的走勢時，沒有考慮到地產發展商最近提供印花稅回贈所帶來的影響感到失望；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 關注到取得住宅物業及非住宅物業的公司透過轉讓公司股份逃避繳付稅款的做法可能會越來越普遍。</p> <p>政府當局回應時表示，取得住宅物業的非香港身份證持有人及公司每月平均所佔的百分比，在2012年公布加強額外印花稅措施前為10%，在2012年公布買家印花稅措施及在2013年公布雙倍從價印花稅措施後，有關百分比下跌至3%。</p>	
010704 – 011121	副主席 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) 以他人名義(例如以監護人或受託人身份)取得物業的做法有上升趨勢，因此，在取得物業時於香港並無擁有其他物業的持有香港身份證買家所佔的比例，已由2011年的每月平均53%增至2013年4月至9月的每月平均70%的說法，可能有誤導成分；</p> <p>(b) 投資者以公司名義取得物業是常見做法，最近個別地產發展商提出回贈70%印花稅的做法，可能會吸引更多投資者以公司名義取得物業；及</p> <p>(c) 政府當局應提供在引入各項需求管理措施之前及之後，以公司名義及由香港身份證持有人／非香港身份證持有人取得的住宅物業和非住宅物業統計數字，並提供按物業類別(一手物業／二手物業)及非公司買家的年齡分布情況劃分的分項數字。</p> <p>政府當局回應時表示，從發展商購入住宅物業時沒有在香港擁有任何物業的持有香港身份證買家所佔的百分比，已由2011年的20.5%增至2013年上半年的56.6%。在這類買家當中，沒有</p>	政府當局須按會議紀要第3(e)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
		買家以公司名義取得物業，亦沒有買家是代他人行事。	
011122 – 011638	副主席 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) 需求管理措施增加了取得物業的成本，令中小企難以取得商用物業自用，變相強迫中小企承受高昂的租金。政府並無表明何時撤回擬議措施，令政策不明朗，並為業務策劃增添不明朗因素；及</p> <p>(b) 政府當局增加土地供應以進行商業發展的工作，成績未如理想。騰出灣仔3座政府辦公大樓以進行商業發展的建議至今仍進展不大，便是一例。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 把現時工業貿易署大樓遷往啟德發展區的工作將於2014-2015年度完成。政府當局亦計劃將灣仔海旁3座政府辦公大樓的辦事處陸續遷往啟德發展區及將軍澳，並會在短期內就有關的搬遷建議諮詢立法會；及</p> <p>(b) 自公布擬議措施以來，政府當局一直密切監察物業市場的發展。為了可因應物業市場的發展而及時對擬議措施作出調整，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>	
011639 – 012715	副主席 政府當局	副主席表達對擬議退回稅款機制的意見。根據該機制，香港永久性居民買家取得新住宅物業，會獲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：	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a) 鑒於在公布需求管理措施後物業市場呆滯，政府當局應放寬就香港永久性居民買家在取得新住宅物業後處置名下另外唯一一個在香港的住宅物業所訂的6個月時限；</p> <p>(b) 贊同黃定光議員的意見，認為就購買樓花而言，香港永久性居民買家處置名下原有物業的6個月時限，應由新取得住宅物業的佔用許可證發出當日開始計算。放寬有關時限不會令樓花的投機活動增加，因為若物業在36個月內轉售，當局會按加強的稅率徵收額外印花稅；及</p> <p>(c) 政府當局按照委員的上述要求而提供的補充資料，應涵蓋在2010年引入額外印花稅至近月的資料，以便委員可比較物業市場因應各項印花稅措施而出現的發展情況。</p>	
012716 – 012816	副主席 政府當局 黃定光議員	會議安排	

立法會秘書處
議會事務部1
2014年3月25日