

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1311/13-14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 第七次會議紀要

日 期：2013年12月13日(星期五)
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)
石禮謙議員, GBS, 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
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：李卓人議員
胡志偉議員, MH

缺席委員：田北俊議員, GBS, 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

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)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)491/13-14(01)——因應2013年11月
號文件 22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)491/13-14(02)——政府當局對2013
號文件 年11月22日會議
席上所提事項的
回應

逐項審議條例草案的條文

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)

立法會CB(1)1847/12-13(01)——石禮謙議員提出
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)——梁君彥議員提出
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)——政府當局對立法
號文件 會CB(1)1847/12-13
(01)及(02)號文件
所載石禮謙議員
及梁君彥議員提
出的委員會審議
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
號文件 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
號文件 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)

法案委員會進行商議工作(會議過程索引
載於**附錄**)。

2. 主席、梁君彥議員、梁繼昌議員、石禮謙
議員及林大輝議員分別申報利益。

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) 以書面提供下述事項的要點：政府當局在致開會辭時特別提及有關物業價格和成交量的走勢，以及擬議需求管理措施的成效；
- (b) 關於政府當局的文件(立法會 CB(1)491/13-14(02)號文件)第4及5段所提供的住宅及非住宅物業統計數字：
 - (i) 提供自2008年以來的有關統計數字；
 - (ii) 提供實際數字和相應百分比；及
 - (iii) 向法案委員會提供上述資料的每月最新數字；
- (c) 將政府當局就香港律師會提出的具體個案和意見所作書面回應的副本抄送法案委員會；

- (d) 關於政府當局的文件(立法會CB(1)1503/12-13(02)號文件)附件二所載本地物業相關行業失業率的統計數字，提供2013年餘下各季的最新統計數字；
- (e) 關於政府當局決定物業市場氣氛熾熱的情況是否已經穩定下來並回復正常所參考的"一籃子指標"：
 - (i) 說明當局有否為各個指標設定量化目標，以便撤銷擬議需求管理措施；及
 - (ii) 提供近年各個指標變動的資料，以證明有需要引入擬議措施；及
- (f) 就委員關注到擬議措施會為企業(尤其是中小型企業)帶來租金負擔，提供2012年至2013年零售舖位、寫字樓(按級別劃分)及分層工廠大廈租金的每月統計數字。

(會後補註：政府當局提供的資料載於立法會CB(1)779/13-14(02)號文件，並已於2014年1月27日送交委員參閱。)

下次會議日期

4. 主席提醒委員，法案委員會將於2014年1月29日(星期三)下午2時30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40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年4月24日

**《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會
第七次會議過程**

日期：2013年12月13日(星期五)

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
議程第I項 —— 與政府當局舉行會議			
000317 – 000444	主席 梁君彥議員 梁繼昌議員 石禮謙議員 林大輝議員	委員披露利益	
000445 – 001821	主席 政府當局	<p>政府當局回應以下事宜：</p> <p>(a) 團體代表在2013年6月13日法案委員會會議席上就《2013年印花稅(修訂)條例草案》(下稱"條例草案")表達的意見(立法會CB(1)1503/12-13(02)號文件)；及</p> <p>(b) 委員在2013年11月22日法案委員會會議席上提出的意見及關注事項(立法會CB(1)491/13-14(02)號文件)。</p> <p>政府當局表示，在與香港律師會(下稱"律師會")進行討論後，當局會考慮就條例草案提出委員會審議階段修正案(下稱"修正案")，以確保條例草案在以下方面與《2012年印花稅(修訂)條例草案》相符合：</p> <p>(a) 改善就重建項目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的機制；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 豁免就部分涉及非香港永久性居民取得替代物業的交易徵收雙倍從價印花稅；及</p> <p>(c) 未就雙倍從價印花稅加蓋適當印花的文書可接納為證據。</p>	
001822 – 002603	主席 石禮謙議員 政府當局	<p>石禮謙議員反對透過先訂立後審議的程序引入條例草案。他指出，自2013年2月23日條例草案當作實施當日起，律師已要求物業買家在簽訂買賣協議時，暫時繳存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。他關注萬一在條例草案獲通過前這些律師行倒閉，有關買家可能會蒙受重大損失。</p> <p>因應石議員的意見，政府當局承諾：</p> <p>(a) 提供下述事項的要點：當局在致開會辭時特別提及有關物業價格和成交量的走勢，以及擬議需求管理措施的成效；</p> <p>(b) 關於政府當局的文件(立法會CB(1)491/13-14(02)號文件)第4及5段所提供的住宅及非住宅物業統計數字，提供自2008年以來的實際數字和相應百分比；</p> <p>(c) 向法案委員會提供上述資料的每月最新數字；及</p> <p>(d) 將政府當局就律師會提出的具體個案和意見所作書面回應的副本抄送法案委員會。</p>	政府當局須按會議紀要第3(a)至3(c)段所載採取跟進行動。
002604 – 003323	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) 由於擬議措施增加了取得物業的成本，抑制很多中小型企業(下稱"中小企")取得物業自用，他們因而須承受高昂的租金；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 政府當局沒有認真考慮委員提出的下述建議：就購買樓花以替代名下另外唯一一個住宅物業而言，香港永久性居民買家處置名下原有物業的6個月時限，應由新取得樓花的佔用許可證發出當日開始計算。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 政府致力增加土地供應以進行商業發展。在2013-2014年度的賣地計劃下，共有9幅可提供33萬平方米總樓面面積的用地，作商業及酒店發展用途。政府當局亦正在全力進行九龍東核心商業區的發展，以及重置灣仔海旁3座政府大樓的辦公室，務求騰出主要商業區的用地進行商業發展；及</p> <p>(b) 關於委員建議就購買樓花設立退回稅款機制，政府當局的初步意見載於其提交的文件(立法會CB(1)491/13-14(02)號文件)第8至14段。對於如何清晰界定"樓花的佔用許可證發出日期"，政府當局尤其需要小心考量，因為在預售樓花同意方案下，發展商需要符合不同政府部門的要求並獲得批准，方可完成有關住宅物業的交易。由於涉及的程序繁多，要為界定樓花的交易和為取得樓花的買家設定處置原有住宅物業的指明時限定下客觀準則，是非常複雜的事情。</p>	
003324 – 003751	主席 郭榮鏗議員 政府當局	<p>郭榮鏗議員提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 律師會對審議條例草案的進度表示關注，並希望審議工作能早日完成；及</p> <p>(b) 政府當局何時會就律師會在2013年12月6日與政府當局會晤</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>時所提出的事宜和關注事項作出回覆。</p> <p>政府當局回應時表示，當局會於下星期向律師會作出回覆。回覆的內容涵蓋以下各方面：</p> <p>(a) 文書如同時涉及取得住宅物業及非住宅物業的交易，調高從價印花稅稅率的適用情況；</p> <p>(b) 交易如涉及轉移共同擁有的住宅物業的實益權益，調高從價印花稅稅率的適用情況；</p> <p>(c) 承按人(本身是金融機構或銀行)取得物業的安排；及</p> <p>(d) 由於買家作出虛假聲明而未有加蓋適當印花的文書，法庭可接納為證據。</p>	
003752 – 004328	主席 梁繼昌議員 政府當局	<p>梁繼昌議員促請政府當局考慮，若中小企已作出法定申報，表示所取得的非住宅物業只作商用及自用，可獲豁免按經調高的稅率繳付從價印花稅。</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)價格的升幅高達25%至46%，因此當局有需要實施擬議需求管理措施，即時冷卻物業市場。在2013年3月至10月非住宅物業價格的每月平均升幅低於0.5%，足以證明調高從價印花稅的措施能有效應對物業市場的非理性熾熱情況。實施調高從價印花稅的措施有助維持物業市場健康發展，有利商業投資。</p>	
004329 – 005221	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) 佔用許可證既然由政府發出，在界定"樓花的佔用許可證發出日期"方面應絕不會有含糊的地方。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>再者，由於政府在買賣協議簽訂之後便須按經調高的稅率徵收從價印花稅，加上會在接獲申請之後才退回稅款，因此政府可以全面控制審批申請的時間和過程；及</p> <p>(b) 對於陷入財政困難，希望以面積較細小物業替代現有物業的人士，調高從價印花稅的措施會令他們百上加斤。</p> <p>政府當局回應時表示，關於委員建議就以樓花替代原有物業的交易設立退回稅款機制，當局在考慮有關機制時必須衡量一點，就是任何豁免或改變是否符合須以相稱方法處理有關問題的原則。事實上，根據政府有關加蓋印花申請的統計資料，在2012年及2013年(1月至10月)進行的住宅物業交易中，超過80%為在二手市場進行的現樓交易。</p>	
005222 – 010115	主席 林大輝議員 政府當局	<p>林大輝議員關注當局並無就擬議措施訂立日落條款，以及該等措施會對香港整體經濟及作為全球其中一個最自由經濟體系的聲譽，造成負面影響。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 政府一直根據一籃子的不同指標密切監察住宅物業市場。值得注意的是，在2013年第二季，按揭供款佔入息的比率已上升至56%，高於1993年至2012年的長期平均數字；及</p> <p>(b) 就擬議措施訂立日落條款屬不切實際。政府已承諾會在《2012年印花稅(修訂)條例草案》(該條例草案旨在實施加強額外印花稅和引入買家印花稅)獲通過後一年進行檢討，並向立法會作出匯報。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		關於政府當局的文件(立法會CB(1)1503/12-13(02)號文件)附件二所載本地物業相關行業失業率的統計數字, 林大輝議員要求政府當局提供2013年餘下各季的最新統計數字。	政府當局須按會議紀要第3(d)段所載採取跟進行動。
010116 – 010628	主席 張宇人議員 政府當局	張宇人議員提出以下意見及關注事項： (a) 當局應提供過去5年的相關統計數字，以助委員對物業市場的走勢作出有意義的詮釋；及 (b) 美國聯邦儲備局減少購買資產及調整量化寬鬆措施的規模等外在因素，對本地物業市場構成很高風險。訂立日落條款將有助減輕相關影響。 政府當局再次承諾會向法案委員會提供最新的統計資料。	
010629 – 011443	主席 單仲偕議員 政府當局	在假定撤銷擬議措施可能會令物業價格回升的前提下，單仲偕議員關注到，政府決策者將有機會參與內幕交易，在撤銷擬議措施前以低價取得物業。他強調必須為有關指標設定量化目標，以提高政府就撤銷擬議措施所作決定的透明度，此舉至為重要。他又要求政府當局： (a) 關於政府當局決定何時撤銷擬議措施所參考的各個指標，說明當局有否為有關指標設定量化目標；及 (b) 提供近年上述各個指標變動的資料，以證明有需要引入擬議措施。 政府當局回應時表示，政府一直參考一籃子的不同指標(例如物業價格、置業負擔能力、物業成交量、供求平衡及按揭貸款增長)，以密切監察住宅物業市場的情況。由於物業市場性質複雜，沒有單一指標可以完全反映物業	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
		市場的基本狀況，因此參考這些指標時應作全盤考慮。	
011444 – 012320	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) 儘管代表香港境外母公司的駐港地區總部和駐港地區辦事處的總數繼續增加，但近年的增長率其實已見放緩。在2013年，公司的駐港地區總部有1 379間，遠遠少於新加坡的超過7 000間；及</p> <p>(b) 擬議措施已推高租金，導致擬來港設立業務的海外律師行數目減少。</p> <p>政府當局回應時表示，國際投資者在決定是否來港經營業務前，會考慮多項因素。事實上，零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈租金的升幅已由2012年的介乎約8%至13%，減少至2013年的大約1%。</p> <p>謝偉俊議員要求政府當局提供2012年至2013年零售舖位、寫字樓(按級別劃分)及分層工廠大廈租金的每月統計數字。</p>	政府當局須按會議紀要第3(f)段所載採取跟進行動。
012321 – 012810	主席 副主席 政府當局	<p>副主席強調有需要為上述指標設定量化目標，讓商業投資者和置業人士在知情的情況下作出取得物業的決定，這點非常重要。</p> <p>政府當局察悉有關意見。</p>	
012811 – 013156	主席 謝偉銓議員	<p>謝偉銓議員不接納政府當局所提出的理由，以解釋當局為何不考慮委員的建議，由樓花的佔用許可證發出當日開始計算有關的6個月時限。他指出以下各點：</p> <p>(a) 即使委員的建議可能會令買家在一段長時間內持有多於一個住宅物業，但因為其中一個物業屬於</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>樓花，買家是不能居住的。擬參與投機活動的買家一定不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；</p> <p>(b) 至於問題與手段相稱的原則，由於一手市場的成交量佔總成交量少於20%，委員的建議對印花稅的整體政策影響不大；及</p> <p>(c) 政府是佔用許可證及合約完成證明書的簽發當局，所以由政府界定該等文件的發出日期是最合適不過。</p> <p>主席促請政府當局考慮委員的意見。</p>	
013157 – 013942	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) 政府當局提供的統計數字有欠全面，會誤導法案委員會和公眾；及</p> <p>(b) 擬議措施違反了《基本法》第一百零五條、第一百零八條、第一百零九條及第一百一十五條所載分別有關財產的權利、低稅政策、保持香港的國際金融中心地位，以及實行自由貿易政策的規定。</p> <p>政府當局表示，政府非常重視保障自由市場經濟的運作，並會提供有關物業市場走勢的最新資料，繼續協助法案委員會審議條例草案。</p>	
013943 – 014925	主席 副主席 政府當局	<p>委員建議由樓花的佔用許可證發出當日開始計算有關的6個月時限。關於政府當局對此項建議的看法，副主席不表信服。他指出以下各點：</p> <p>(a) 發展商沒有可能蓄意拖延已推出發售的住宅單位的落成日期，讓</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>該等單位的買家可以在一段長時間內持有多於一個住宅物業；</p> <p>(b) 政府是佔用許可證及合約完成證明書的簽發當局，所以由政府就發出該等文件提供清晰定義和定下客觀準則是最合適不過；及</p> <p>(c) 把進行處置物業交易的時限由6個月延長至12個月所造成的影響不大，而且可予管理。</p> <p>政府當局回應時表示，若放寬取得樓花的買家處置名下原有住宅物業的時限，政府當局必須考慮如何處理其他取得現樓的買家因一些不可預見的原因而同樣提出放寬有關時限的要求。儘管如此，政府當局會進一步研究委員就此方面提出的意見。</p> <p>主席及副主席促請政府當局，關於退回稅款方面，考慮放寬就香港永久性居民在取得新住宅物業(不論樓花或現樓)後處置名下另外唯一一個住宅物業所設定的6個月時限。</p>	
014926 – 015240	主席 石禮謙議員 政府當局	政府當局回應石禮謙議員時表示，當局會在逐項審議條例草案的條文時，進一步處理委員所提出的關注事項及所建議的修正案。	
015241 – 015426	主席	會議安排	