

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1366/13-14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 第八次會議紀要

日 期：2014年1月29日(星期三)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室2B

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

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

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

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 : 高級助理法律顧問3
顧建華先生

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)779/13-14(01)——因應 2013 年 12 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)779/13-14(02)——政府當局對 2013
號文件 年 12 月 13 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——條例草案文本
文件

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)584/13-14(01)——張宇人議員建議
號文件 的委員會審議階
段修正案擬稿

立法會 CB(1)779/13-14(03)——政府當局對立法會 CB(1)584/13-14(01)號文件所載張宇人議員建議的委員會審議階段修正案擬稿的回應

先前發出的相關文件

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)

法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於附錄)。

2. 主席、梁繼昌議員、梁君彥議員、石禮謙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) 因應《2012年印花稅(修訂)條例草案》的條文在獲立法會通過後會成為法例，概述對《2013年印花稅(修訂)條例草案》所須作出的相應修訂；

(b) 關於立法會 CB(1)779/13-14(02)號文件附件三表四所載零售鋪位、寫字樓及

分層工廠大廈價格的變動百分比，解釋如何計算上述的變動百分比，以及根據甚麼資料得出有關數字；

- (c) 以表列方式比較自2008年起每年的賣地價格水平、住宅物業價格水平及置業負擔比率；及
- (d) 提供在公布擬議需求管理措施之前及之後，非住宅物業(零售鋪位、寫字樓、分層工廠大廈及車位)的交易數目和成交價格，以說明物業市場氣氛熾熱，以致有充分理由把非住宅物業納入增加從價印花稅稅率的建議的適用範圍。

(會後補註：政府當局提供的資料載於立法會 CB(1)943/13-14(02) 號文件，並已於2014年2月21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2月24日(星期一)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4時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年5月5日

**《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會
第八次會議過程**

日期：2014年1月29日(星期三)

時間：下午2時30分

地點：立法會綜合大樓會議室2B

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			
000110 – 000205	主席 梁繼昌議員 梁君彥議員	委員披露利益	
000206 – 001115	主席 政府當局	<p>政府當局對委員在2013年12月13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)779/13-14(02)號文件)。</p> <p>政府當局表示，當局會因應對《2012年印花稅(修訂)條例草案》提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")，概述對《2013年印花稅(修訂)條例草案》(下稱"條例草案")所須作出的相應修訂。</p>	政府當局須按會議紀要第3(a)段所載採取跟進行動。
001116 – 001832	主席 政府當局	<p>主席就立法會CB(1)779/13-14(02)號文件附件三表四所載有關零售鋪位、寫字樓及分層工廠大廈價格的變動百分比提出詢問，政府當局回應時表示：</p> <p>(a) 零售鋪位、寫字樓及分層工廠大廈價格的累積變動，是根據有關期間的按月價格變動計算出來；</p> <p>(b) 當局並無研究寫字樓價格的升幅百分比為何相對低於零售鋪位及分層工廠大廈價格的升幅百分比；</p> <p>(c) 有市民認為，自當局在2012年10月宣布加強額外印花稅和引入</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>買家印花稅後，住宅物業的投機活動已轉移至非住宅物業，將非住宅物業的價格推高；及</p> <p>(d) 自當局在2013年2月底宣布調高從價印花稅的措施後，2013年3月至11月期間零售鋪位、寫字樓及分層工廠大廈的價格每月分別平均上升0.04%、0.3%及0.2%，相比2013年首兩個月每月分別平均上升1.9%、2.6%及4.1%，升幅明顯放緩。</p>	
001833 – 002545	主席 黃定光議員 政府當局	<p>黃定光議員表示，委員曾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。然而，對於會否考慮委員的建議，政府當局在其回應（立法會CB(1)779/13-14(03)號文件)中仍然含糊其辭。他促請政府當局考慮上述建議。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 當局現正與運輸及房屋局和律政司合作，全力研究有關一手住宅物業銷售的事宜和上述建議；及</p> <p>(b) 對於委員建議放寬取得樓花的香港永久性居民買家處置名下原有住宅物業的時限，政府當局在考慮有關建議時需要確保：</p> <p>(i) 該建議不會違反政策原意，亦不會影響擬議需求管理措施的成效或市場所接收的信息；</p> <p>(ii) 有方法處理其他取得現樓的香港永久性居民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；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(iii)必須清楚界定任何針對性的安排並就有關安排訂立客觀準則。</p> <p>因此，政府當局需要研究預售樓花同意方案和非預售樓花同意方案的不同運作模式對有關建議所構成的影響。</p>	
002546 – 003012	主席 梁繼昌議員 政府當局	<p>梁繼昌議員提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 詢問為確保條例草案與《2012年印花稅(修訂)條例草案》相符合而就條例草案提出的修正案的詳細內容；及</p> <p>(b) 政府當局建議修訂《2012年印花稅(修訂)條例草案》，取消代表未成年的香港永久性居民取得住宅物業可獲豁免買家印花稅的安排，是非常不當的做法。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 為了回應委員及部分團體代表關注的事項，政府當局已對《2012年印花稅(修訂)條例草案》提出若干技術性修訂和修正案。舉例而言，當局提出了修正案以改善就重建項目退回稅款的機制，亦提出了修正案以改善有關使未加蓋適當印花的文書可接納為證據的安排，令買家即使未有繳付買家印花稅亦不會影響無辜的一方在法院進行的民事法律程序中提交有關文件。鑒於立法會正在審議《2012年印花稅(修訂)條例草案》的各項建議修訂，在適當情況下，當局會對條例草案作出相應修訂，務求在處理相若情況時採取一致做法；及</p> <p>(b) 由於買家印花稅措施和調高從價印花稅措施的立法原意不同，未滿18歲的未成年香港永久性居民</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		取得住宅物業不獲豁免的安排是否適用於條例草案，需要詳加研究。	
003013 – 003421	主席 單仲偕議員 政府當局	<p>單仲偕議員提及政府當局的文件，當中指出2013年第三季的置業負擔比率惡化至54%，高於1993年至2012年的48%這個長期平均比率。他詢問若上述比率下降至低於48%，政府當局會否撤銷調高從價印花稅的擬議措施；若否，政府當局會否就撤銷擬議措施設定量化目標。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 物業市場的發展涉及多項指標，彼此互相影響，必須整體考慮。由於沒有單一指標可以完全反映物業市場的狀況，因此不宜為有關指標設定量化目標；</p> <p>(b) 雖然自2013年2月底推出調高從價印花稅的擬議措施後，物業市場開始出現冷卻跡象，但只要利率上升一個百分點，置業負擔比率便會顯著惡化；及</p> <p>(c) 政府承諾會在《2012年印花稅(修訂)條例草案》獲通過後一年進行檢討，並向立法會作出匯報。</p>	
003422 – 003855	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) 關於立法會CB(1)779/13-14(02)號文件附件三表四所載零售鋪位、寫字樓及分層工廠大廈價格的變動百分比，政府當局應解釋如何計算上述的變動百分比，以及根據甚麼資料得出有關數字；及</p> <p>(b) 政府當局推出最新一輪需求管理措施後，物業市場呆滯。有見及此，政府當局有否估計非住宅物業的累計需求。</p>	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>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 表四所列數字是差餉物業估價署經分析每年個別物業的成交價格後得出；及</p> <p>(b) 政府當局已盡力在主要商業區騰出土地，以應付對商業樓宇不斷增加的需求。</p>	
003856 – 004500	<p>主席 石禮謙議員 政府當局</p>	<p>石禮謙議員披露利益，並提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 高地價導致物業價格高企。擬議需求管理措施只是壓抑了成交量，未能令物業價格下跌；及</p> <p>(b) 政府當局應以表列方式比較自2008年起每年的賣地價格水平、住宅物業價格水平及置業負擔比率，以研究高地價政策所造成的影響。</p> <p>政府當局回應時表示，解決住宅物業市場供應緊張的根本之道是增加房屋土地供應。多項建屋計劃現正處於籌劃階段，務求在未來數年供應更多房屋單位。雖然自宣布調高從價印花稅的擬議措施後，物業市場開始出現冷卻跡象，但鑒於房屋供應緊張，加上當前利率甚低的外圍環境，當局必須繼續推行各項已引入的擬議需求管理措施。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(c)段所載採取跟進行動。</p>
004501 – 004907	<p>主席 單仲偕議員 政府當局</p>	<p>關於政府當局在監察物業市場時所考慮的"一籃子指標"，單仲偕議員促請政府當局考慮為各個指標設定量化目標，以便撤銷擬議需求管理措施。</p> <p>政府當局回應時表示，香港屬開放型經濟體系，受外圍因素影響。有關指標只反映香港的內部環境，因此為有關指標設定量化目標是不切實際。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		單議員不表信服。鑒於香港屬外向型經濟體系，容易受外圍經濟環境波動影響，他認為外圍因素的影響其實可從有關指標反映出來。	
004908 – 005502	主席 謝偉銓議員 政府當局	<p>謝偉銓議員披露利益，並提出以下意見及關注事項：</p> <p>(a) 促請政府當局考慮延長就香港永久性居民購買人／承讓人在取得新住宅物業後處置名下另外唯一一個住宅物業所設定的6個月時限，因為把有關時限定為6個月的現行安排會減低市民購買樓花以替代名下原有物業的意欲；及</p> <p>(b) 持有物業的公司藉轉讓公司股份以逃避繳稅的做法是否越來越普遍。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 關於委員建議把進行處置物業交易的時限延長，當局重申其在考慮該建議時所顧及的各項因素；及</p> <p>(b) 在2012年宣布加強額外印花稅和引入買家印花稅的措施前，公司取得住宅物業所佔的每月平均比率為10%；在2013年宣布調高從價印花稅的措施後，有關比率下跌至3%。稅務局一直有抽樣審查公司帳目，若個案涉及轉讓公司股份的"買賣"活動，局方會追討有關的利得稅稅款。</p>	
005503 – 010716	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) 2013年非住宅物業售賣轉易契的總數與2011年的數字大致相若，故他質疑擬議需求管理措施的成效；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 指出有關措施只增加了取得物業的成本，從而加重了企業經營業務的負擔；及</p> <p>(c) 近年相繼推出各項需求管理措施後，在2011年至2013年期間簽訂的244 798份買賣協議中，大部分須被徵收額外的印花稅。推出有關措施結果只讓較富裕的人士取得物業。事實上，住宅物業買賣協議的總數由2010年的155 723份下跌至2013年的57 500份，亦正正說明有關措施未能達到政府的政策目標，即優先照顧香港永久性居民的置居需要。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 自2013年2月底宣布推出調高從價印花稅的擬議措施後，物業市場開始出現冷卻跡象。2013年非住宅物業售賣轉易契的總數有31 619份，較2010年減少7%。2013年1月至3月每月平均約有4 000宗有關交易，而在2013年4月至12月，此數字進一步下跌至約2 000宗；及</p> <p>(b) 2013年，買家為香港身份證持有人的住宅物業交易佔交易總數的比率已上升至大約95%。這類買家表面看來無須繳付買家印花稅；若他們沒有參與短期轉售的交易，亦無須繳付額外印花稅。至於本身是香港身份證持有人而在取得住宅物業當日並無擁有香港任何其他物業的買家進行的交易，此類交易所佔的比率亦由過去數年的大約50%，上升至2013年的大約70%。這類買家表面看來亦無須按經調高的稅率繳付從價印花稅。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
010717 – 011343	主席 謝偉銓議員 政府當局	<p>謝偉銓議員要求政府當局：</p> <p>(a) 認真考慮委員所提建議，把進行處置物業交易的6個月時限延長，因為這樣既可盡量減少對置業人士造成不便，亦有助自宣布調高從價印花稅措施後表現呆滯的物業市場恢復生氣；及</p> <p>(b) 留意藉轉讓公司股份在取得物業的交易中逃避繳稅的個案，並留意報章對有關個案的報道。</p> <p>政府當局重申在上文作出的回應。</p>	
011344 – 011743	主席 單仲偕議員 政府當局	<p>單仲偕議員再次要求政府當局為"一籃子指標"設定量化目標，認為此舉有助增加透明度，讓投資者可以預測市場的走勢，在知情的情況下作出選擇。</p> <p>政府當局重申在上文作出的回應。</p>	
011744 – 012311	主席 石禮謙議員 政府當局	<p>鑒於非住宅物業售賣轉易契的總數只由2011年的33 772份微升至2012年的34 002份，而大量車位交易可能是有關數字上升的原因，石禮謙議員質疑有甚麼理據將非住宅物業納入調高從價印花稅的擬議措施的適用範圍。</p> <p>政府當局指出，2013年1月至11月，零售鋪位、寫字樓及分層工廠大廈價格的累積變動，只錄得單位數字的增長，相比起2010年至2012年每年平均上升20%至46%，升幅明顯放緩。上述數字反映過去數年非住宅物業市場過熱，而各項需求管理措施已紓緩了物業市場的非理性熾熱情況。</p> <p>石議員要求政府當局提供在公布擬議需求管理措施之前及之後，非住宅物業(零售鋪位、寫字樓、分層工廠大廈及車位)的交易數目和成交價格，以說明物業市場氣氛熾熱，以致有充分理由把非住宅物業納入增加從價印花稅</p>	政府當局須按會議紀要第3(d)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
		稅率的建議的適用範圍。	
012312 – 012527	主席 政府當局	<p>政府當局回應主席時表示，在條例草案獲通過後，稅務局會與香港律師會(下稱"律師會")合作，提高其會員對有關措施的認識。</p> <p>政府當局日後與律師會如有任何往來函件，主席要求政府當局告知法案委員會。</p>	
逐項審議條例草案的條文			
012528 – 012911	主席 政府當局	<p>主席表示，法案委員會會研究條例草案的中文本。她要求法案委員會的法律顧問研究條例草案英文本在法律及草擬方面的事宜，並向法案委員會匯報任何欠妥之處。</p> <p>政府當局向委員闡述條例草案(立法會CB(3)471/12-13號文件)及條例草案標明修訂事項文本中文本(立法會CB(1)1132/12-13(01)號文件)的內容。</p> <p><u>條例草案第1條 — 簡稱及生效日期</u></p> <p><u>條例草案第2條 — 修訂《印花稅條例》</u></p> <p>委員並無提出問題。</p>	
012912 – 013413	主席 高級助理法律顧問3 政府當局	<p><u>條例草案第3條 — 修訂第15條(未加蓋適當印花的文書不得接納為證據等)</u></p> <p>應高級助理法律顧問3的要求，政府當局承諾，關於對《2012年印花稅(修訂)條例草案》提出的修正案，當局會在逐項審議條例草案的條文時，提出對條例草案所須作出的相應修訂。</p>	
013414 – 013508	主席 政府當局	<p><u>條例草案第4條 — 修訂第25條(某些轉易契可予徵收的印花稅)</u></p> <p>委員並無提出問題。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
013509 – 013913	主席 政府當局 高級助理法律顧問3 石禮謙議員	<p><u>條例草案第5條 — 廢除第26條(售賣不動產的衡平法產業權或權益的合約等可予徵收的印花稅)</u></p> <p>鑒於條例草案並無更改"不動產"的定義，高級助理法律顧問3詢問當局為何廢除第26條。政府當局回應時解釋，由於條例草案建議提前就非住宅物業交易徵收從價印花稅的時間，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，而第26條則訂明須就非住宅物業交易的若干售賣協議徵收從價印花稅，因此該條文不再適用。</p> <p>政府當局回應石禮謙議員時表示，條例草案已清楚訂明哪些條文適用於住宅物業或非住宅物業，又或同時適用於住宅物業及非住宅物業。</p>	
013914 – 014229	主席 政府當局	<p><u>條例草案第6條 — 修訂第IIIA部標題(售賣不動產的協議)</u></p> <p><u>條例草案第7條 — 加入第IIIA部第1分部標題</u></p> <p><u>條例草案第8條 — 修訂第29A條(第IIIA部的釋義及適用範圍)</u></p> <p>委員並無提出問題。</p>	
014230 – 015641	主席 政府當局 石禮謙議員	<p><u>條例草案第9條 — 加入第29AB至29AH條</u></p> <p>政府當局回應主席時表示：</p> <p>(a) 根據擬議第29AC條，實益擁有人就某住宅物業而言，"包括存續的該物業的買賣協議中的購買人"。此外，稅務局會參考土地註冊處所備存的紀錄，以核實實益擁有人的身份；及</p> <p>(b) 擬議第29AD條所載"近親"的涵義，與《2012年印花稅(修訂)條例</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>草案》所採用者相同。</p> <p>政府當局回應石禮謙議員時表示：</p> <p>(a) 就擬議第29AE條而言，如一名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在同一日取得數個住宅物業，並就此訂立了數份協議，則在該日最早訂立的協議會按舊稅率被徵稅，其餘協議則按經調高的稅率被徵收從價印花稅。該名香港永久性居民須就所訂立的每一份買賣協議，聲明他／她在訂立協議時是否香港任何其他住宅物業的實益擁有人，以便就所取得的首個住宅物業申請豁免按新稅率繳稅；及</p> <p>(b) 律師會對擬議第29AE及第29AF條並無提出問題。</p>	
015642 – 015830	主席 政府當局	主席促請政府當局考慮委員所提建議，把進行處置物業交易的時限延長，並為"一籃子指標"設定量化目標，作為撤銷擬議需求管理措施的參考基礎，以及在完成逐項審議條例草案條文的工作後，向法案委員會匯報當局就上述事宜作出的最後決定。	

立法會秘書處
議會事務部1
2014年5月5日