

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1882/13-14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 第十二次會議紀要

日 期：2014年4月14日(星期一)  
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, 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  
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  
單仲偕議員, SBS, JP  
謝偉銓議員

缺席委員：郭榮鏗議員

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

署理總評稅主任(印花稅署)  
康偉權先生

律政司

高級政府律師  
勵啟鵬先生

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)1150/13-14(01)——因應2014年3月14  
號文件 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)1219/13-14(01)——因應2014年3月28日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表  
號文件

立法會CB(1)1219/13-14(02)——政府當局對2014年3月14日及28日會議席上所提事項的回應  
號文件

立法會CB(1)971/13-14(01)——涂謹申議員在2014年2月24日發出的函件  
號文件  
(只備中文本)

立法會CB(1)1219/13-14(03)——政府當局對涂謹申議員在2014年2月24日發出的函件的回應  
號文件

#### 逐項審議條例草案的條文

*由條例草案第18條 — 第29DH條開始*

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)——法律事務部擬備的條例草案標明修訂事項文本  
號文件  
(只限委員參閱)

立法會CB(1)1096/13-14(02)——政府當局對立法會CB(1)1096/13-14(01)號文件所載高級助理法律顧問於2014年1月14日發出的函件的回應  
號文件

#### 委員會審議階段修正案

立法會CB(1)1847/12-13(01)——石禮謙議員建議的委員會審議階段修正案擬稿  
號文件

經辦人／部門

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  
號文件 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

立法會CB(1)1201/13-14(01)——謝偉銓議員建議  
號文件 的委員會審議階  
段修正案擬稿

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  
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、謝偉銓議員、梁繼昌議員、黃定光議員、梁志祥議員、田北俊議員、石禮謙議員、梁君彥議員、謝偉俊議員及林大輝議員各自披露利益。

#### 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就黃定光議員提出的下述建議提供書面回應：為照顧自住業主的自用需要，若取得的泊車位位於同一綜合住宅發展項目，並由同一發展商提供，而購買人為首次購買泊車位的人士，則取得有關泊車位的交易應獲豁免，無須按經調高的稅率被徵收從價印花稅。

(會後補註：政府當局提供的資料載於立法會 CB(1)1468/13-14(02)號文件，並已於2014年5月20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4月25日(星期五)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48分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2014年7月30日

**《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會  
第十二次會議過程**

**日期：2014年4月14日(星期一)**

**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
<b>議程第I項 —— 與政府當局舉行會議</b>			
000413 – 000529	主席 謝偉銓議員 梁繼昌議員 黃定光議員 梁志祥議員	委員披露利益	
000530 – 001556	主席 政府當局	<p>政府當局對委員在2014年3月14日及28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)1219/13-14(02)號文件)。</p> <p>就《2013年印花稅(修訂)條例草案》(下稱"條例草案")所載有關交換物業的條文，政府當局將建議對相關條文作出技術性修訂，以訂明豁免只適用於在交換安排下關乎住宅物業的"為達致價值相等而付出的代價"。若"為達致價值相等而付出的代價"關乎非住宅物業，則政府當局會一如處理其他非住宅物業交易般，按經調高的稅率徵收從價印花稅。</p>	
001557 – 001807	主席 政府當局	<p><u>討論同時涉及住宅單位和泊車位的交易</u></p> <p>政府當局回應主席時解釋：</p> <p>(a) 根據現行的從價印花稅制度，同一交易文書所涵蓋的住宅單位和泊車位如可獨立轉讓，會被視為兩項物業，但如住宅單位和泊車</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>位必須一併轉讓(例如公契訂明必須一併轉讓)，則會被視為單一項住宅物業；</p> <p>(b) 如原物業只包括一個住宅單位，而替代物業所包括的住宅單位和泊車位是不可分拆的(例如公契訂明兩者不可分拆)，則當局會按舊稅率就取得替代住宅單位和泊車位的文書徵收從價印花稅。然而，若替代物業所包括的住宅單位和泊車位可以獨立轉讓，則當局會按舊稅率就新取得的住宅單位徵收從價印花稅，以及按經調高的稅率就泊車位徵收從價印花稅。住宅單位和泊車位的適用稅率均須根據整項交易的總代價來釐定。此做法是秉承現行的從價印花稅制度下，處理構成一項整體交易所適用的稅率；及</p> <p>(c) 不論取得泊車位是否作自用用途，當局均無意對取得泊車位的文書作出豁免，不就有關文書徵收經調高的從價印花稅。</p>	
001808 – 002106	主席 黃定光議員 政府當局	黃定光議員指出，住宅發展項目的泊車位通常在住宅單位售出後多年才推出發售。真正需要泊車位自用的自住業主，往往會租用同一住宅發展項目內的泊車位。他建議，為照顧自住業主的自用需要，若取得的泊車位位於同一綜合住宅發展項目，並由同一發展商提供，而購買人為首次購買泊車位的人士，則取得有關泊車位的交易應獲豁免，無須按經調高的稅率被徵收從價印花稅。	政府當局須按會議紀要第3段所載採取跟進行動。
002107 – 002857	主席 涂謹申議員 政府當局 高級助理法律顧問3	<p>因應涂謹申議員的提問：</p> <p>(a) 政府當局表示，根據公契，住宅單位和泊車位如必須一併轉讓，會被視為單一項住宅物業，相關文書會按舊稅率被徵收從價印花</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>稅；及</p> <p>(b) 高級助理法律顧問<sup>3</sup>澄清，在公契中住宅單位和泊車位是否各自獲分配不可分割業權份數，只屬技術細節，本身不會影響從價印花稅的豁免安排。</p>	
002858 – 003434	<p>主席 梁志祥議員 政府當局</p>	<p>梁志祥議員提出以下意見：</p> <p>(a) 條例草案不應懲罰那些取得泊車位自用的自住業主。就業主取得泊車位並聲明作自用用途的情況而言，政府當局應評估若有關交易獲得豁免，無須被徵收經調高的從價印花稅，有關豁免安排有多大可能會被濫用；及</p> <p>(b) 政府當局應清楚解釋並訂明在不同情況下新的從價印花稅稅務負擔，以免令市民誤解及混淆。</p> <p>政府當局回應時表示，當局一直參照現行的印花稅制度和執行安排，研究在條例草案下作出豁免的各項建議。當局認為應根據客觀原則而非每個可能出現的情況給予豁免，有關豁免亦必須能夠有效執行。當局需要在處理特定情況與確保措施的成效不會受到影響之間作出平衡。</p>	
003435 – 004045	<p>主席 謝偉銓議員 政府當局</p>	<p>謝偉銓議員提出以下事宜：</p> <p>(a) 由於公契一般會訂明住宅發展項目的泊車位只可售予發展項目的自住業主，因此，就自住業主取得泊車位的交易提供豁免，可能會引致投機活動，因為業主可能會取得多於一個泊車位作出租之用。若取得泊車位的交易並非只牽涉自住業主，則豁免安排被濫用的機會可能更高；及</p> <p>(b) 詢問若購買人只能售出舊有住宅物業而未能售出泊車位，在此情</p>	



時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>況下，購買必須一併轉讓的替代住宅單位和泊車位會否獲得豁免，無須被徵收經調高的從價印花稅。</p>	
004046 – 004408	主席 梁繼昌議員	<p>梁繼昌議員表示，關於在調高從價印花稅制度下印花稅的稅務負擔，單憑研究公契不足以讓法律執業者及地產代理向物業買家提供這方面的意見。他要求政府當局考慮在修訂條例的執行指引中，開列可予徵收從價印花稅的所有可預見情況，方便業界和市民參考。</p>	
004409 – 004700	主席 石禮謙議員	<p>石禮謙議員表示，根據若干契約條件，泊車位如與住宅單位一併提供，不會被視為非住宅物業。他強調劃分住宅物業及非住宅物業會引起複雜的問題，並促請政府當局與規劃署及地政總署合作，以處理委員對於在不同情況下的印花稅安排的關注。</p>	
004701 – 004847	主席 梁君彥議員	<p>梁君彥議員指出，必須一併轉讓的住宅單位和泊車位各自的代價在一份買賣協議中分開列出，是常見的做法。新舊樓宇的公契條文可以有很大差異，因此，法案委員會必須全盤考慮市場的情況，確保調高從價印花稅的措施不會對市民造成不必要的困難，這點十分重要。</p>	
004848 – 005444	主席 涂謹申議員 政府當局	<p>涂謹申議員強調，置業人士在取得住宅單位時一併取得同一住宅發展項目內的泊車位自用十分普遍。就涉及住宅單位和泊車位的交易而言，對泊車位徵收經調高的從價印花稅並按整項交易的總代價釐定所適用的稅率，做法並不合理。就政府當局解釋，以文書為基礎徵收印花稅是《印花稅條例》(第117章)的固有特質，因此不宜作出改變，他對此不表認同，並促請政府當局考慮黃定光議員提出的上述建議。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局解釋，泊車位大致屬於非住宅物業，而調高從價印花稅措施的政策目標是防止住宅物業市場過熱的情況蔓延至非住宅物業市場。在從價印花稅制度下就泊車位作出的安排，必須符合在額外印花稅及買家印花稅制度下就泊車位作出的安排，以確保各項印花稅措施貫徹一致。</p>	
005445 – 005825	<p>主席 黃定光議員</p>	<p>黃定光議員以提供雙車位(特別是鄉郊地區住宅發展項目提供的雙車位)為例，指出若取得泊車位自用不獲豁免，會衍生很多複雜的問題。</p>	
005826 – 010031	<p>主席 謝偉銓議員</p>	<p>謝偉銓議員指出，只涉及取得泊車位的文書被徵收的從價印花稅可能少於取得泊車位連住宅單位的文書，因為後一類文書的適用稅率會根據整項交易的總代價來釐定。有鑒於此，在同一住宅發展項目購買住宅單位和泊車位的人士可能會選擇以不同的文書執行有關交易，以節省從價印花稅稅款。他促請政府當局重新思量，這是否提出條例草案擬取得的結果。</p>	
010032 – 010635	<p>主席 涂謹申議員</p>	<p>涂謹申議員提及亞皆老街的新住宅發展項目。有關發展商在銷售該項目時，為每個住宅單位提供大面積並包裝為"儲物室"的空間，該空間位處住宅單位下面，在公契中准許用作零售鋪位。由於該項目的住宅單位和"儲物室"屬單一項物業，因此如購買人在取得物業當日並非任何其他香港住宅物業的擁有人，當局便只可按舊稅率就有關物業徵收從價印花稅。從上述情況可見，他認為根據公契來決定泊車位是否可以不連住宅單位獨立轉讓，既不可靠亦不恰當。他重申他的要求，指購買同一住宅發展項目所提供的泊車位自用應獲豁免，無須被徵收經調高的從價印花稅。</p> <p>主席認為，取得以供自用的泊車位與通常為商業用途而取得的其他非住宅</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		物業有根本上的分別。她促請政府當局考慮委員提出的意見。	
010636 – 011302	主席 田北俊議員 政府當局	<p>田北俊議員披露利益，並提出以下意見和關注事項：</p> <p>(a) 近月物業價格輕微下跌，但跌幅實際上已完全為當局增加可予徵收的從價印花稅所抵銷。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居；及</p> <p>(b) 由於預期條例草案將獲通過，法律執業者及地產代理業界已在應用條例草案所訂新的印花稅規定。</p> <p>政府當局回應時表示，近年推出的各項印花稅措施彼此相輔相成，旨在管理需求和遏抑物業市場的熾熱情況。近月物業價格下跌，彰顯需求管理措施的成效，反映有關措施的必要性。政府當局現正積極研究委員對條例草案的意見，務求改善條例草案的條文和各項執行安排。最理想是條例草案盡快獲得通過，以便政府當局可適時回應市場的轉變。</p>	
011303 – 020019	主席 涂謹申議員 政府當局 石禮謙議員 梁君彥議員 謝偉俊議員 高級助理法律顧問3 林大輝議員 梁繼昌議員 田北俊議員 黃定光議員 謝偉銓議員	<p><u>討論可就涵蓋多個住宅物業的單一份交易文書徵收的從價印花稅</u></p> <p>涂謹申議員察悉並關注到，並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人的香港永久性居民如根據單一份交易文書取得多個住宅物業，此類取得多個住宅物業的交易會被視為單一項交易，當局可按舊稅率就有關文書所列的總代價徵收從價印花稅。關於政府當局解釋指不能排除一個可能性，就是並非任何其他住宅物業的實益擁有人的香港永久性居民，需要取得多於一個住宅物業以滿足置居需要，他質疑是否有人有如此需要取得多個住宅物</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>業，並認為有關條文與條例草案打擊投機活動的政策原意背道而馳。他促請政府當局堵塞有關漏洞，由有關文書所列的第二個物業開始，按經調高的稅率徵收從價印花稅。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 以文書為基礎徵收印花稅是《印花稅條例》下的固有特質。只要僅是牽涉單一份文書，則不論當中涉及的物業數目多寡，當局只會按文書所列的總代價徵收從價印花稅；</p> <p>(b) 當局推出一系列需求管理措施是為了針對不同買家的不同需求。該等措施環環相扣、相輔相成，以達致打擊投機活動和管理需求的目標。推行額外印花稅及買家印花稅措施已在相當程度上處理對投機活動的關注；</p> <p>(c) 若文書涵蓋多於一個住宅物業，由第二個物業開始按經調高的稅率徵收從價印花稅的安排會進一步加強需求管理措施。當局必須從市場反應及有關安排是否可強制執行兩方面仔細考慮；及</p> <p>(d) 政府當局無意為在非常時期推出的非常措施而對印花稅制度作出根本性的修改，亦無意就同一份文書涵蓋多於一個住宅物業的情況訂立限制。</p> <p>石禮謙議員、梁君彥議員、謝偉俊議員及林大輝議員披露利益。</p> <p>委員(包括石禮謙議員、梁君彥議員、謝偉俊議員、林大輝議員、梁繼昌議員、田北俊議員、黃定光議員及謝偉銓議員)認同涂謹申議員提出的上述意見。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>謝偉俊議員、林大輝議員、梁繼昌議員及黃定光議員察悉並關注到，不論是市民、法律執業者還是地產代理業界，均對條例草案的規定感到混淆。法律執業者及地產代理難以就不同情況下可予徵收的從價印花稅，向購買物業的人士提供意見。事實上，自2013年2月23日條例草案當作實施當日以來，法律執業者一直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。梁繼昌議員表示，由於從價印花稅的規定有欠清晰，部分買家在購買物業時面對顧問費飆升的情況。謝偉俊議員提及近期一間小型律師行因為就一宗住宅物業交易的印花稅事宜所提供的意見而被起訴，並以此個案為例，說明業界在經營業務方面正處於非常困難的時期。</p> <p>高級助理法律顧問3表示，條例草案雖然尚未成為法律，但由於條例草案具追溯效力，在2013年2月23日後進行的交易在法律上受條例草案約束。市民如不了解條例草案下的印花稅稅務負擔，便不能在知情的情況下作出決定。</p> <p>田北俊議員及黃定光議員關注到，條例草案的若干條文未必可強制執行。他們表示，他們所屬的政黨需要考慮是否支持條例草案。</p> <p>林大輝議員及謝偉銓議員同意，法案委員會應邀請財經事務及庫務局局長出席下次會議，回應委員提出的關注事項。</p> <p>主席重申要求政府當局考慮委員的意見，即調高從價印花稅的措施不應適用於非住宅物業的交易。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
020020 – 020315	主席 黃定光議員 政府當局	政府當局回應黃定光議員時解釋，根據《印花稅條例》，"文書"指將任何不動產轉讓或歸屬任何人的買賣協議或售賣轉易契。	
020316 – 020414	主席 政府當局	會議安排	

立法會秘書處  
議會事務部1  
2014年7月30日