

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1980/13-14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 第十六次會議紀要

日 期：2014年5月19日(星期一)  
時 間：下午4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  
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  
郭榮鏗議員  
單仲偕議員, SBS, JP  
謝偉銓議員

缺席委員：張宇人議員, 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

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

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)1338/13-14(01)——政府當局對立法會CB(1)1280/13-14(02)號文件所載涂謹申議員在2014年4月16日發出的函件的回應
- 立法會CB(1)1409/13-14(03)——謝偉俊議員在2014年5月12日發出的函件  
(只備英文本)
- 立法會CB(1)1468/13-14(01)——政府當局對謝偉俊議員在2014年5月12日發出的函件的回應
- 立法會CB(1)1401/13-14(01)——政府當局對2014年4月25日及5月5日會議席上所提事項的回應
- 立法會CB(1)1440/13-14(01)——因應2014年5月13日會議席上所提討論而須採取的跟進行動一覽表
- 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
- 立法會CB(1)1380/13-14(02)——石禮謙議員建議的委員會審議階段修正案修訂擬稿
- 立法會CB(1)1449/13-14(01)——政府當局對石禮謙議員建議的委員會審議階段修正案修訂擬稿的回應

立法會CB(1)1449/13-14(02)——政府當局就  
號文件 《2013年印花稅  
(修訂)條例草  
案》提出的擬議  
委員會審議階段  
修正案

立法會CB(1)1468/13-14(02)——政府當局就  
號文件 《2013年印花稅  
(修訂)條例草案》  
提出進一步的擬  
議委員會審議階  
段修正案

立法會CB(1)1380/13-14(03)——高級助理法律顧  
號文件 問在2014年3月  
6日致政府當局  
的函件

立法會CB(1)1380/13-14(04)——政府當局在2014  
號文件 年4月11日致高  
級助理法律顧問  
的覆函

委員會審議階段修正案

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)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)1280/13-14(03)——政府當局對立法會CB(1)1201/13-14(01)號文件所載謝偉銓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——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(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

立法會CB(1)1409/13-14(01)——財經事務及庫務局局長的開場發言及總結發言講稿)

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、涂謹申議員、梁志祥議員、黃定光議員、石禮謙議員及田北俊議員各自披露利益。

3. 涂謹申議員在會議上表示，他擬在法案委員會下次會議上動議議案，示明應由法案委員會動議他就《2013年印花稅(修訂)條例草案》提出的委員會審議階段修正案。

(會後補註：秘書處已在2014年5月20日發出立法會CB(1)1467/13-14號文件，告知委員涂謹申議員擬動議上述議案。)

政府當局所須採取的跟進行動

4. 法案委員會要求政府當局：

(a) 關於取得租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")下的公共租住房屋單位：

(i) 考慮把豁免繳付雙倍從價印花稅的適用範圍擴大至同樣涵蓋非香港永久性居民取得該類單位的交易；

(ii) 考慮容許非香港永久性居民購買人在一段長時間內分期繳付買家印花稅及雙倍從價印花稅，以減輕他們的負擔；及

(iii) 提供資料，開列自2013年2月23日引入雙倍從價印花稅的措施以來，涉及租置計劃單位的交易數目、有關單位各自的市值，以及所需繳付的雙倍從價印花稅款額；及

- (b) 確定在取得新住宅物業起計的6個月內以送讓契處置原物業，會否符合獲退回按舊稅率及按新稅率繳付的從價印花稅稅款差額的規定。

(會後補註：政府當局提供的資料載於立法會 CB(1)1517/13-14(01)號文件，並已於2014年5月28日送交委員參閱。)

下次會議日期

5. 主席提醒委員，法案委員會將於2014年5月27日(星期二)下午4時30分舉行下次會議，與政府當局會晤。

**II. 其他事項**

6. 議事完畢，會議於下午6時30分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2014年9月5日

**《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會  
第十六次會議過程**

**日期：2014年5月19日(星期一)**

**時間：下午4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
<b>議程第I項 —— 與政府當局舉行會議</b>			
000400 – 000450	主席 梁君彥議員 涂謹申議員 梁志祥議員 黃定光議員	致開會辭  委員披露利益	
000451 – 000623	主席 政府當局	主席要求政府當局，在向委員闡述其就《2013年印花稅(修訂)條例草案》(下稱"條例草案")提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")時，澄清財經事務及庫務局局長在2014年5月13日法案委員會會議上公布的調整方案將於哪一天起實施。	
000624 – 002142	主席 石禮謙議員 政府當局	<p><u>討論石禮謙議員建議的修正案</u></p> <p>石禮謙議員披露利益，並解釋他提出的修正案的內容(立法會CB(1)1380/13-14(02)號文件)。簡要而言，他建議豁免就非住宅物業交易徵收雙倍從價印花稅，以及維持現行法例在簽署售賣轉易契時徵收從價印花稅的規定，而不應按條例草案建議提前在簽署買賣協議時徵收有關稅款。</p> <p>石禮謙議員又表示，鑒於政府當局提出的調整方案在一定程度上回應了他對於將原物業歸屬他人所容許的時限的關注，故此考慮撤回他提出的修正案，即放寬就取得新住宅物業的香港永久性居民處置在香港的另外唯一一個住宅物業所設定的時限，由6個月放寬至12個月。</p>	



時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(會後補註:石禮謙議員就撤回其對條例草案第18條提出的修正案擬稿所發出的函件載於立法會 CB(1)1600/13-14(01)號文件，並已於2014年6月11日送交委員參閱。)</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 住宅物業與非住宅物業市場的性質不同，不應以同一方式處理。關乎非住宅物業的政策考慮，與照顧香港永久性居民的置居需要方面的政策考慮並非等同；</p> <p>(b) 建議調高從價印花稅稅率及提前徵收非住宅物業交易的從價印花稅的時間，屬相輔相成的措施，冀能防止住宅物業市場的投機活動轉移至非住宅物業市場。雖然措施已初見成效，但在市場仍然存在不明朗因素及物業供應仍然緊張的情況下，當局有必要維持適用於非住宅物業的措施；及</p> <p>(c) 政府承諾會於立法後一年進行檢討，並向立法會作出匯報。</p>	
002143 – 002854	主席 單仲偕議員 政府當局	<p>單仲偕議員表示，調整方案旨在調整6個月時限的計算方法，由從新取得物業的買賣協議日期開始計算，改為從新取得物業的售賣轉易契日期開始計算，如此一來，擬以現樓替代舊有物業的人士可獲額外1.5個月時間，以及擬以樓花替代舊有物業的人士可獲額外3年時間。根據傳媒報道，調整方案傾向鼓勵市民取得樓花以替代舊有物業。他指出，石禮謙議員是經地產及建造界功能界別選舉產生的議員，而石議員剛才在會議上表示，因應調整方案，他考慮撤回就放寬更換物業的時限所提出的擬議修正案。單議員詢問，政府當局是否與有關業界串謀，以提高樓花的銷售量。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局澄清，推出調整方案旨在回應法案委員會及市民的要求，以滿足藉取得樓花作為替代物業以更換物業人士的需要，而不是為利便某行業營商。調整方案提出6個月時限由簽署售賣轉易契日期開始計算的安排，適用於所有交易，對所有人都是公平的。</p> <p>石禮謙議員澄清，地產發展商並沒有就推出調整方案與政府達成任何協議。</p>	
002855 – 003316	<p>主席 梁君彥議員 政府當局</p>	<p>梁君彥議員認為，雙倍從價印花稅是懲罰企業(尤其是中小型企業)的措施，因為有關措施會窒礙企業擴展業務，嚴重影響企業的生存空間。他重申，政府當局應考慮以新加坡政府的做法為藍本，就取得並持有超過3年或5年的非住宅物業，退回舊從價印花稅與雙倍從價印花稅稅款的差額。</p> <p>政府當局回應時表示，自引入雙倍從價印花稅措施後，零售鋪位、寫字樓及分層工廠大廈價格及租金的每月平均升幅均明顯放緩。雖然有關措施對商界造成不便，但當局有必要從需求管理着手，以處理非住宅物業市場的熾熱情況，盡量減低對金融穩定可能造成的風險。因此，當局有需要繼續推行有關措施。</p>	
003317 – 003759	<p>主席 林大輝議員 政府當局</p>	<p>對於當局指非住宅物業市場出現過熱跡象，林大輝議員不表信服，亦不認同政府當局觀察所得，指在引入雙倍從價印花稅措施後，零售鋪位、寫字樓及分層工廠大廈租金的升幅持續放緩。條例草案下的措施適用於非住宅物業，只會令成交量急挫，而租金飆升，妨礙工商業的營運。</p> <p>政府當局重申雙倍從價印花稅措施的政策目標。</p>	
003800 – 004229	<p>主席 涂謹申議員 石禮謙議員</p>	<p>應涂謹申議員的要求，石禮謙議員同意向法案委員會提供文件，解釋其擬議修正案的效力。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(會後補註:石禮謙議員就上述事宜發出的函件載於立法會 CB(1)1496/13-14(01)號文件，並已於2014年5月26日送交委員參閱。)</p> <p>涂謹申議員在會議上表示，他會就條例草案提出多項修正案。</p>	
004230 – 004648	主席 田北俊議員	田北俊議員披露利益。他表示自由黨反對條例草案，因為有關措施未能協助香港永久性居民自置居所。	
004649 – 005111	主席 涂謹申議員 政府當局	政府當局回應涂謹申議員時表示，當局正根據委員提出的意見，深入研究日後調整從價印花稅稅率的機制，並會在有結果時，向法案委員會匯報最新的情況。	
005112 – 005536	主席 政府當局	<p><u>討論涂謹申議員在2014年4月16日發出的函件(立法會CB(1)1280/13-14(02)號文件)</u></p> <p>政府當局對涂謹申議員在2014年4月16日發出的函件的回應(立法會CB(1)1338/13-14(01)號文件)。</p>	
005537 – 011344	主席 涂謹申議員 政府當局 高級助理法律顧問3	<p>涂謹申議員重申，他關注到若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根據單一份交易文書取得多個住宅物業，所取得的多個物業均被視作涉及單一項交易，有關文件會按舊稅率就總代價徵收從價印花稅，這樣可能會出現濫用的情況。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 在2013年2月22日(公布推出雙倍從價印花稅措施當日)至2014年3月31日期間，根據單一份文書取得多個住宅物業的交易有1 000多宗，大部分涉及2至3個物業。與近年的數字相比，有關交易的數字一直平穩；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 以文書為基礎徵收印花稅，是《印花稅條例》(第117章)的基本原則。在政府公布推出雙倍從價印花稅措施後(即自2013年2月22日晚上起)，稅務局隨即在其網頁上載常見問題，並闡述就雙倍從價印花稅措施而言，稅務局將秉承以文書為基礎徵收印花稅的原則。政府當局一直就條例草案與香港律師會保持溝通，並在2014年1月24日致香港律師會的覆函中再次確認上述的處理方法。政府的立場貫徹如一，並已適時發布正確的信息；及</p> <p>(c) 一份文書中只有一個住宅物業可獲豁免雙倍從價印花稅的建議，將會引發不少相關問題，必須在法例條文中清晰處理，此建議亦形同"加辣"。此外，亦不能排除一個可能性，就是有人因個人及家庭考慮因素而需要取得多於一個住宅物業(例如購入相連單位或同一住宅發展項目的不同單位)。更重要的是，對雙倍從價印花稅措施作出任何改動，均很可能對市場產生莫大的影響，市場接收的信息混亂，亦令市民無所適從。有鑒於此，政府當局無意按部分委員的建議另設限制。</p> <p>涂謹申議員再次要求政府當局修訂條例草案，訂明近親之間轉讓非住宅物業的交易，將按舊稅率就有關文書徵收從價印花稅，以照顧承傳家族生意的需要。依他之見，此項豁免不會引致投機活動，被濫用的機會亦微乎其微。</p> <p>政府當局回應時表示，條例草案中"近親"的涵義，與《2012年印花稅(修訂)條例草案》所訂者相同。政府當局無意擴大有關的豁免範圍，以涵蓋近親之間轉讓非住宅物業的交易。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>涂謹申議員建議由法案委員會動議他所提出的以下各項修正案：</p> <p>(a) 香港永久性居民如在取得住宅物業當日並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，其訂立的單一份買賣協議中，除一個物業外，所有其他物業均須按雙倍稅率徵收從價印花稅；</p> <p>(b) 近親之間轉讓非住宅物業的交易，按舊稅率就有關文書徵收從價印花稅；及</p> <p>(c) 涉及姻親的住宅物業買賣協議及售賣轉易契可獲豁免雙倍從價印花稅。</p> <p>在高級助理法律顧問3的建議下，涂謹申議員表示，他會在下次法案委員會會議上，就此提出修正案。</p>	
011345 – 011704	主席 政府當局	<p><u>討論謝偉俊議員在2014年5月12日發出的函件(立法會CB(1)1409/13-14(03)號文件)</u></p> <p>政府當局對謝偉俊議員在2014年5月12日發出的函件的回應(立法會CB(1)1468/13-14(01)號文件)。</p>	
011705 – 013847	主席 謝偉俊議員 政府當局 涂謹申議員	<p>謝偉俊議員提及稅務局在2013年2月22日致函香港律師會，告知該會引入雙倍從價印花稅措施的事宜。該函件第3段第(c)(i)點訂明，豁免適用於"取得一個住宅物業"。他表示，法律界普遍假定，有關豁免只適用於每份文書所涵蓋的其中一個住宅物業，而自條例草案公布後，業界可能已在這個基礎上向客戶作出說明。</p> <p>政府當局回應時表示，稅務局的印花稅署釋義及執行指引訂明，就純粹涉及住宅物業的單一份文書而言，不論該份文書涵蓋多少個住宅物業，稅務局均會視有關住宅物業涉及單一項交</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>易，並會根據有關住宅物業的總代價釐定適用的稅階和稅率，以徵收從價印花稅。稅務局網站的常見問題部分，以及當局在2014年1月24日致香港律師會的函件，亦有清楚解釋此點。</p> <p>謝偉俊議員不同意政府當局的解釋。對於購買人被誤導而透過不同的文書取得多於一個住宅物業，因而須繳付額外的印花稅，他詢問政府當局會否考慮向他們提供任何特別寬免安排，例如在公布雙倍從價印花稅措施後設定一段寬限期。</p> <p>政府當局澄清，當局在2014年1月24日致函香港律師會，是為回應該會對條例草案涉及的技術及政策事宜所提出的關注。政府當局亦藉此機會重申，以文書為基礎徵收印花稅的機制行之已久。</p> <p>謝偉俊議員詢問，豁免藉單一份文書取得住宅物業及泊車位的交易繳付雙倍從價印花稅的調整方案於何時當作生效。由於市民是根據已公布的條例草案條文，作出是否取得物業的決定，他批評政府當局透過先訂立後審議的程序引入條例草案的做法，因為在完成條例草案審議工作前提出任何調整方案，一如現時的情況，可能會令公眾感到混淆，並為在條例草案獲通過前簽訂的交易帶來不明朗因素。</p> <p>政府當局回應時表示，任何立法建議均須經立法會審議，因而可能會作出修訂。調整方案如獲立法會通過，會追溯至2013年2月23日生效。</p> <p>涂謹申議員認為，條例草案尚未成為法例，因此，臨時存放在律師行的預付印花稅，實際上可退回物業購買人。</p>	
013848 – 015419	主席 涂謹申議員 政府當局	涂謹申議員再次要求當局豁免非香港永久性居民就取得租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")下的公共租住房屋	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(下稱"公屋")單位繳付雙倍從價印花稅，因為該等單位只會售予現居租戶，給予豁免不會引致投機活動。</p> <p>主席表示，一些租置計劃下單位的非香港永久性居民購買人曾向她表示，買家印花稅稅款飆升，款額高達數萬元至超過10萬元，令他們感到不滿。由於購買租置計劃下的單位，是根據市價而非有關文書的代價計算印花稅稅款，她關注到購買租置計劃下單位的公屋租戶，除繳付買家印花稅外，還要繳付雙倍從價印花稅，實在難以負擔。就取得租置計劃下單位徵收雙倍從價印花稅的做法，亦與租置計劃鼓勵現有租戶購買現居單位的目的背道而馳。</p> <p>政府當局回應時表示，取得租置計劃下的單位與取得任何其他住宅物業一樣，均須繳付雙倍從價印花稅。政府當局無意就有關交易引入豁免安排。稅務局及房屋署已與有需要的相關購買人聯絡，研究可行的方案，例如以分期付款方式繳付有關的印花稅。</p> <p>關於取得租置計劃下的公屋單位，主席及涂謹申議員要求政府當局：</p> <p>(a) 考慮把豁免繳付雙倍從價印花稅的適用範圍擴大至同樣涵蓋非香港永久性居民取得該類單位的交易；及</p> <p>(b) 考慮容許非香港永久性居民購買人在一段長時間內分期繳付買家印花稅及雙倍從價印花稅，以減輕他們的負擔。</p> <p>涂謹申議員要求政府當局提供資料，開列自2013年2月23日引入雙倍從價印花稅的措施以來，涉及租置計劃單位的交易數目、有關單位各自的市值，以及所需繳付的雙倍從價印花稅款額。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(a)段所載採取跟進行動。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
015420 – 015606	主席 政府當局	<p><u>討論政府當局對2014年4月25日及5月5日會議席上所提意見及關注事項的回應(立法會 CB(1)1401/13-14(01)號文件)</u></p> <p>政府當局簡介其作出的回應。</p>	
015607 – 015958	主席 涂謹申議員 梁繼昌議員 政府當局	<p>涂謹申議員要求政府當局確定在取得新住宅物業起計的6個月內以送讓契處置原物業，會否符合獲退回按舊稅率及按新稅率繳付的從價印花稅稅款差額的規定。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(b)段所載採取跟進行動。</p>
015959 – 020040	主席	會議安排	

立法會秘書處  
議會事務部1  
2014年9月5日