

政府當局對《2013年印花稅（修訂）條例草案》委員會
於2013年6月13日會議上
所提事項作出的回應

在2013年6月13日的會議上，委員曾就以下範疇發表意見和提問：

- (a) 就當局指住宅和非住宅物業市場在2013年年初再次出現過熱的跡象，應按物業類別提供相關的成交量和價格資料；
 - (b) 當局應提供數據以證明條例草案的建議能有效協助香港永久性居民置居；及
 - (c) 當局應評估建議的措施對相關行業如物業代理、裝修、傢具、清潔等的經營環境和就業情況的影響。
2. 本文件現載述政府當局就上述事宜作出的回應。

物業市場過熱的情況

3. 就住宅物業市場而言，雖然在2012年10月政府推出加強額外印花稅及引入買家印花稅後，樓價升勢曾一度放緩，但踏入2013年，樓價只升不跌的預期再次主導市場方向，住宅物業價格持續向上，交投暢旺。

4. 在非住宅物業市場方面，交投數字在2012年持續飆升，零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的全年成交量較2011年分別增加22%、6%及28%。而零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的售價在2012年分別累計躍升41%、25%及46%。

5. 踏入2013年，相關住宅和非住宅物業成交量和價格的增幅如下：

住宅物業

2013年1月	成交量	價格
與2012年12月比	+65%	+2%
與高峰期(1997年)比	-76%	+34%
與近期低位(2008年)比	+66%	+122%
與長期平均比	-34%	-(註一)

非住宅物業

2013年1月	零售舖位		寫字樓		分層工廠大廈	
	成交量	價格	成交量	價格	成交量	價格
與2012年12月比	+63%	+2%	+6%	+3%	+3%	+4%
與高峰期(1997年)比	-(註二)	+145%	-(註二)	+68%	-(註二)	+231%
與近期低位(2008-09年)比	+806%	+205%	+341%	+158%	+515%	+218%
與長期平均比	+235%	-(註一)	+46%	-(註一)	+106%	-(註一)

註一:就價格統計而言,我們一般會利用高、低位進行相比。

註二:政府部門建立的資料庫統計自1998年起的非住宅物業成交量。

6. 在2013年2月份推出新一輪需求管理措施之後,樓市氣氛有所冷卻,成交減少,而樓價只升不跌的預期有所紓緩。附件一載列住宅和非住宅物業近年價格和成交量走勢的圖表,以供參考。

建議措施對協助香港永久性居民置居的成效

7. 過去幾年,政府就樓市推出了不同的需求管理措施,包括在2010年11月推出額外印花稅、在2012年10月加強額外印花稅和引入買家印花稅,以及在2013年2月倍增從價印花稅。具體而言,額外印花稅旨在打擊住宅物業投機活動,令市場變為更健康的用家市場;買家印花稅藉增加非香港永久性居民購置住宅物業的成本,管理其對住宅物業的需求,從而優先照顧香港永久性居民的置居需要;倍增從價印花稅則加強管理已購置住宅物業的人士的需求及防止熾熱的情況蔓延至非住宅物業市場。我們相信上述措施有助冷卻熾熱的樓市,從而協助香港永久性居民置居。

然而，對於絕大多數市民來說，置業是非常重大的決定，故此，他們實際上置業與否，畢竟取決於其個人經濟和家庭等相關考慮。

8. 根據稅務局的統計數字，在需求管理措施推出後，買家為香港居民身分證持有人的住宅物業交易佔整體成交宗數的比例明顯上升，這符合我們希望優先照顧香港永久性居民置居需要的政策目標。相關統計數字如下：

	買家為香港居民身分證持有人的住宅物業交易佔整體成交宗數的百份比
2010 年	82.3%
2011 年	83.1%
2012 年	86.5%
2013 年 1 至 4 月	95.6%

9. 政府明白解決住宅物業市場供求緊張的根本之道，在於長遠而持續地增加房屋及土地供應。就此，行政長官在 2013 年《施政報告》已定出增加短期、中期和長期土地供應的總體藍圖，務求透過多管齊下的策略，增加土地供應，以滿足香港的住屋和其他發展需要。

建議措施對物業相關行業的影響

10. 與物業相關的行業，包括地產業、樓房裝飾、修葺及保養業、以及清潔及同類服務業，其就業情況在過去數年普遍改善。這些行業的失業率在勞工市場普遍偏緊及處於全民就業的狀態下，錄得顯著跌幅。儘管政府遏抑樓市亢奮的措施可能對各個與物業相關的行業帶來不同程度的影響，但內部經濟強勁及整體勞工市場偏緊，大致緩衝了這些影響。相關的失業率及業務統計的按年變動數字載於附件二。

11. 更重要的是，為遏抑市場亢奮表現以確保物業市場健康平穩發展，我們認為有必要推出一些需求管理措施。這些措施旨在維持本港宏觀經濟及金融穩定，長遠而言有利於香港的整體經濟。如果我們坐視樓市泡沫風險不理，泡沫一旦爆破，對香港經濟的影響，只會更深遠、更漫長。故此，我們相信讓樓市盡早回復健康平穩發展，對香港整體和物業相關行業，長遠都是有利的。

代表團體/個別人士的意見書

12. 我們備悉代表團體/個別人士就條例草案提交的意見書。他們的意見可大致歸納以下數點：

- (a) 理解政府當局的政策目標，在非常時期實施非常措施，應付物業市場過熱的問題，並防止住宅物業市場的投機活動轉移至非住宅物業市場；
- (b) 對措施涵蓋非住宅物業有不同的意見。有意見認為可完全豁免非住宅物業交易或應向持有非住宅物業少於 3 年而轉售的交易徵收雙倍印花稅；
- (c) 對措施的檢討及調整提出建議；
- (d) 對措施操作層面提出意見及需要釐清的事宜；及
- (e) 政府應採取措施增加土地供應，解決房屋問題。

13. 政府的政策目標是從管理需求著手，即時冷卻住宅和非住宅物業市場的熾熱情況，扭轉樓價只升不跌的市場預期。為達到即時冷卻的目標，我們針對樓市當前的情況，調整從價印花稅稅率，以加強管理已購置住宅物業的人士的需求及防止熾熱的情況蔓延至非住宅物業市場。倘若沒有相應的措施，即時冷卻熾熱的情況，物業市場價格的大幅波動最終影響宏觀經濟及金融穩定。權衡利害後，我們認為有關的非常時期的管理措施是有必要的，長遠而言符合香港的整體利益。

14. 為了能夠因應樓市的發展而對樓市措施作出適時的調整，我們已在條例草案中建議，以「先訂立、後審議」的附屬法例形式調整從價印花稅的稅階及稅率。此外，政府已承諾在立法會通過加強額外印花稅及買家印花稅的非常措施之後一年進行檢討，並向立法會作出匯報。

15. 我們重申，促進樓市健康平穩發展，是政府房屋政策的一項重要目標；而解決住宅物業市場供求緊張的根本之道，在於增加

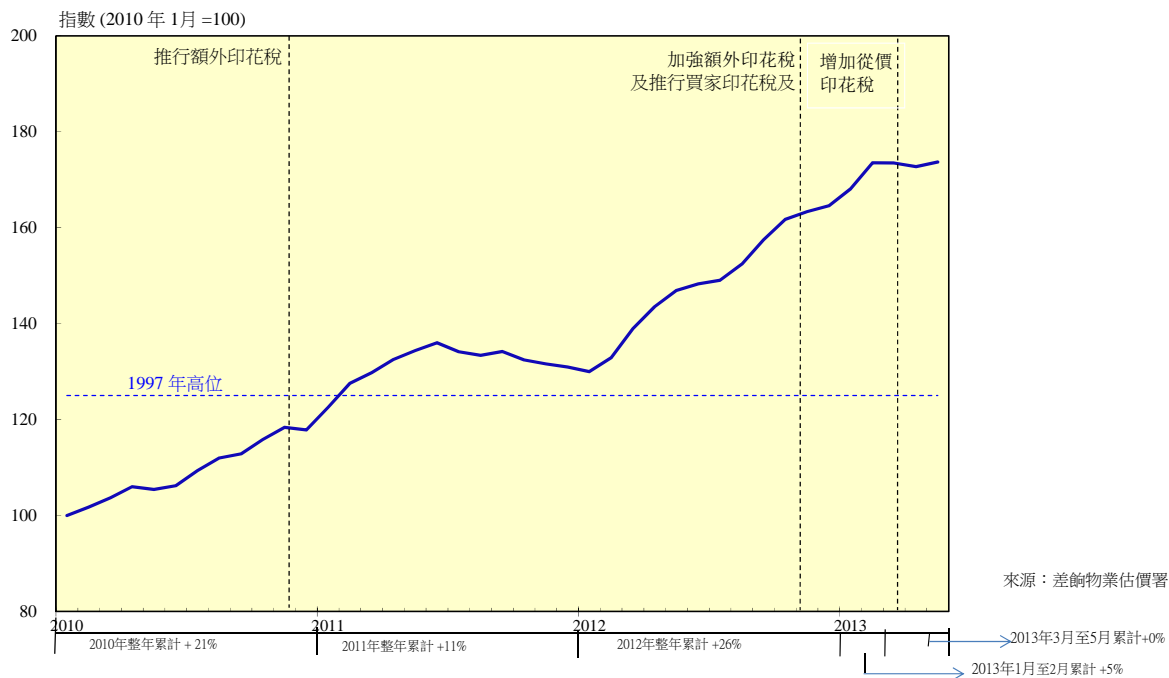
房屋及土地供應。因此，政府決心以供應主導作為解決房屋問題的策略基礎，以滿足香港的住屋和其他發展需要。

16. 就代表團體/個別人士對措施具體操作層面提出的意見和需要釐清的事宜，政府當局樂意繼續與相關團體/人士保持溝通，提供相關的資料並作出回應。我們就團體/個別人士意見的詳細回應載於附件三。

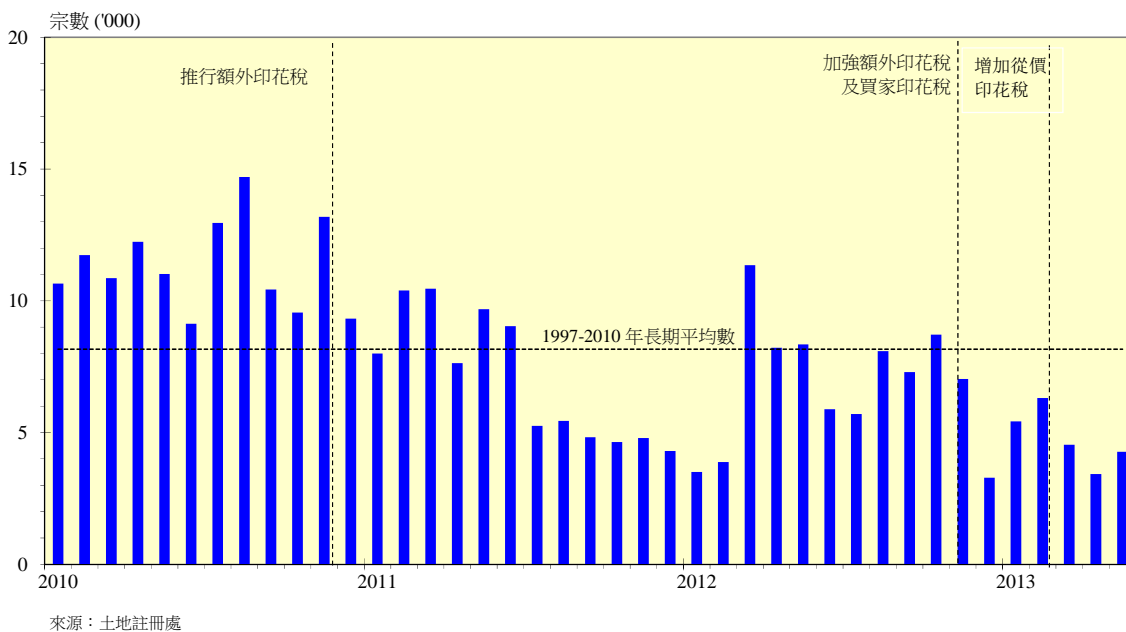
財經事務及庫務局
2013年7月

住宅物業

圖一：整體住宅物業價格

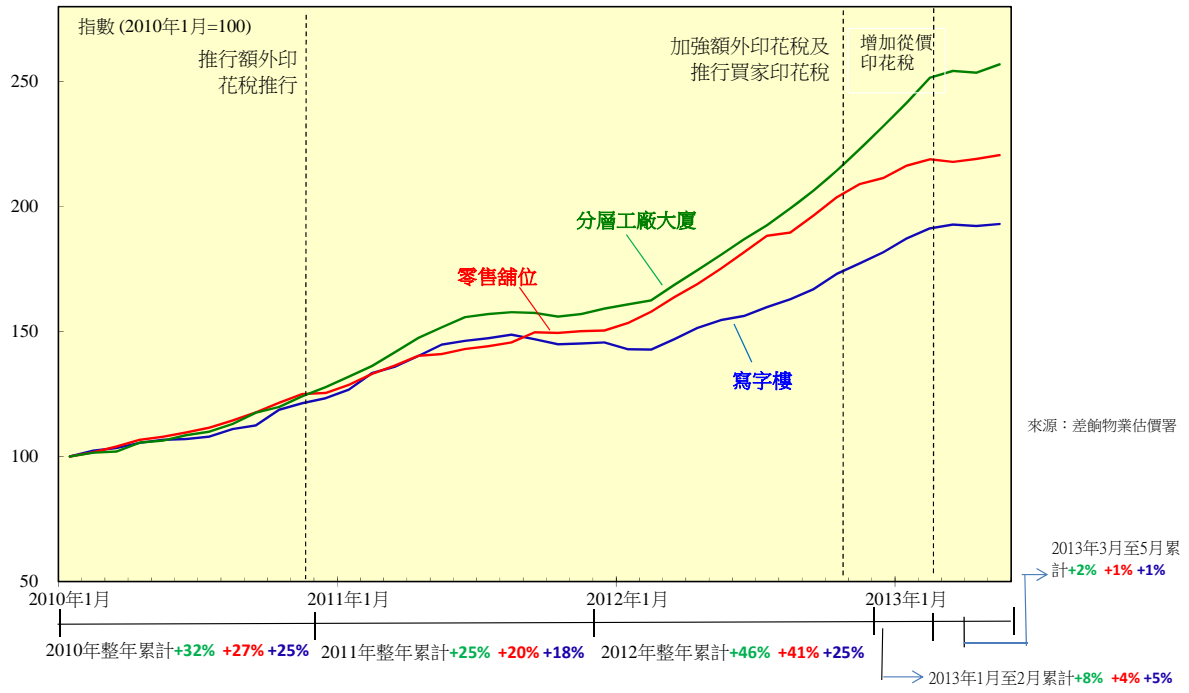


圖二：住宅物業成交

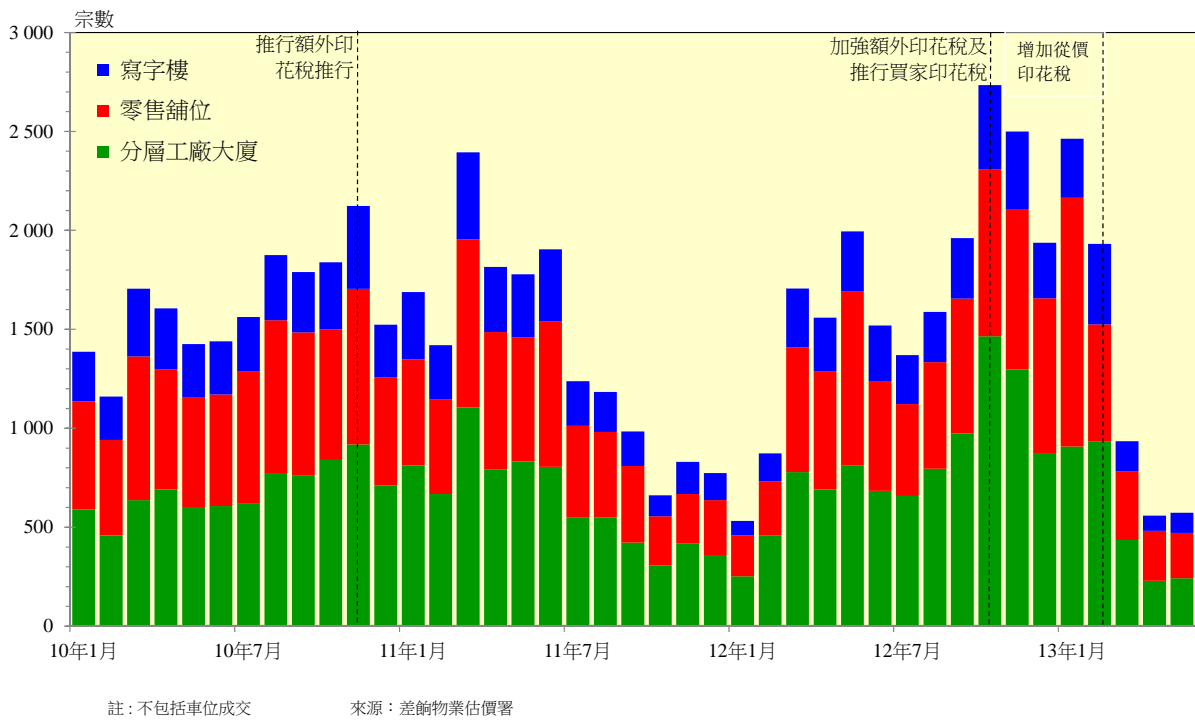


非住宅物業

圖三：非住宅物業價格



圖四：寫字樓、零售舖位及分層工廠大廈的成交



物業相關行業的經濟數據

失業率

	地產業	樓房裝飾、修葺及保養業	清潔及同類服務業
2013年第1季	2.3%	7.8%	2.2%
2012年第1季	2.5%	9.5%	4.1%

業務收益/產量指標的按年變動百分率

	地產業業務 收益價值指數 ¹	非地盤建造 工程總值 ² (以固定(2000 年)市價計算)	家具及固定裝置 零售數量指數 ³
2013年第1季	5%	-1%	-1%
2012年第1季	7%	0.2%	-14%

資料來源：政府統計處

¹ 指地產業的服務收益、銷貨價值、佣金、租金、利息及其他收入。

² 包括一般工程（如裝飾、修葺及保養工程，以及小規模工程，例如地盤勘探、建築物清拆、建築物結構更改及加建工程等）及專門行業工程（包括木工、電器設備、通風、燃氣及水務設備系統安裝及保養等）。

³ 包括家具及固定裝置、床褥及廚櫃等的零售商。

《2013年印花稅(修訂)條例草案》(“條例草案”)
政府就代表團體/個別人士提交的意見書的回應

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
A. 政策目標和措施的大方向		
1. 理解政府的政策目標，有需要在非常時期實施非常措施，應付物業市場過熱的情況。	消費者委員會 香港銀行公會 香港工業總會 香港專業及資深行政人員協會	● 意見備悉。
2. 支持條例草案。	黃元山教授 Mr Joe Lai	● 意見備悉。
3. 政府當局應闡述推出雙倍印花稅措施的理據及目的。	香港律師會 香港產業交易法律學會有限公司	● 政府於2013年6月13日的會議上，闡述推出新一輪的需求管理措施的考慮和理據主要有以下三方面－ ◆ 住宅物業市場雖然在2012年10月政府推出加強額外印花稅及引入買家印花稅後，樓價升勢曾一度放緩，但受到供求失衡、超低利率和資金流動性氾濫的影響，樓市在今年年初再次出現亢奮的情況，與同期香港經濟基調背道而馳。而非住宅物業市場亦出現過

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
		<p>熱跡象，交投暢旺和售價急升，影響營商環境；</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 為了在供應偏緊的情況下優先照顧香港永久性居民置居的需求，當局有需要加強對住宅物業市場的需求管理。而為免住宅物業市場的亢奮情況蔓延至本已相當熾熱的非住宅物業市場，我們有必要對非住宅物業市場一併作出需求管理；及 ◆ 住宅和非住宅物業的價格持續上升，將會進一步偏離經濟基調。若不及時採取措施，樓價會繼續處於螺旋式上升的風險，最終會帶來沉重代價的調整，危害本港整體宏觀經濟及金融穩定。
4. 對條例草案沒有意見。	香港大律師公會	● 意見備悉。
5. 支持雙倍印花稅涵蓋非住宅物業交易，有助控制整體資產泡沫。	黃元山教授	● 意見備悉。
6. 對非住宅物業交易徵收雙倍印花稅有保留。	香港英商會 香港及澳門澳洲商會	● 有關增加所有物業交易從價印花稅稅率的建議，配合提前在非住宅物業交易簽訂買賣協議時徵收印

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
	香港加拿大商會 香港美國商會 英國皇家特許測量師學會 許志凌先生 Mr David Webb Cordells 香港稅務學會 香港專業及資深行政人員協會 Chiu Kit Fun	<p>花稅，是相輔相成的安排，可望防止住宅物業市場的熾熱投機或投資活動轉移至非住宅物業市場，為非住宅物業市場起即時降溫作用。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 事實上，就物業交易徵收的從價印花稅，基本原意是針對所有物業交易，故此，不論交易屬住宅或非住宅物業，處理一直以來都是一致的。 ● 我們理解措施會對工商企業造成不便，但認為工商企業最終受惠於一個擁有穩步發展的物業市場的營商環境。我們樂意繼續聆聽法案委員會及社會就此事宜的意見。
7. 對香港永久性居民的「非首套住宅物業」徵收雙倍印花稅有保留。	地產代理聯會 香港產業交易法律學會有限公司 Pamela Mar Jessie Chow Ivy Ma	<ul style="list-style-type: none"> ● 有關的需求管理措施旨在於物業市場過熱加上供應短缺的非常情況下，優先照顧香港永久性居民的置居需要。雙倍印花稅提高部份買家群組的交易成本，能有助減少已購置住宅物業的人士再入市的意慾，從而紓緩整體對房屋的需求。
8. 措施增加樓宇交易成本，有違自由市場和簡單稅制。	地產代理業界聯席會 何民傑先生 李玉祥先生 Mr Paul Z Tsang Nigel J H Reid	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府尊重市場運作。實施需求管理措施是為了防止市場失效而對經濟民生帶來不利影響；而一旦利率或其他外圍因素有變，則隨之而來的調整將會為社會帶來更大痛楚。

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
	Sharon Altman Nick Sibley Irene Chow 毛良	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們強調，有關的需求管理措施，屬非常時期的非常措施。我們會繼續密切監察物業市場，並在有需要時對措施作出適時調整。
9. 措施只會遏抑物業的成交量，不會紓緩價格的上升。	Mr David Webb 獅子山學會 何民傑先生 107 動力 Mr Roger Wardall Mr Julian Galvin Mr Marcus Everard A. Cameron Hestler Tang Chong Him Jamee Wong John Low	<ul style="list-style-type: none"> ● 由於住宅物業供應偏緊，利率偏低和資金氾濫的環境持續，樓市的泡沫風險不容忽視。我們有需要管理需求，以處理樓市非理性亢奮的情況。在 2013 年 2 月推出雙倍印花稅後，樓市熾熱的氣氛有所冷卻，樓價只升不跌的市場預期有望得以紓緩。
B. 住宅物業的從價印花稅措施		
1. 歡迎豁免沒有在港擁有其他住宅物業的香港永久性居民買家繳付雙倍印花稅。	香港稅務學會	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府現行的政策，是在供應偏緊的情況下優先照顧香港永久性居民的置居需要。我們明白任何針對物業市場過熱問題而實施的措施，應該避免不必要地加重渴望置業自住的香港永久性居民的財政負擔。

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
2. 建議向持有住宅物業不少於 2 年的買家退回新舊從價印花稅稅率的差額。	香港地產建設商會 香港工業總會 李玉祥先生	<ul style="list-style-type: none"> ● 現時利率偏低和資金氾濫的環境仍然持續，外圍環境仍然不穩，加上住宅單位的短期供求依然偏緊，樓市的泡沫風險仍然不容忽視，擴大豁免範圍只會令雙倍印花稅措施的效力減少。
3. 建議把「先買後賣」的換樓人士處置其唯一擁有的在港其他住宅物業的 6 個月期限延長，如放寬至 12 或 24 個月。	香港律師會 地產代理聯會 消費者委員會 香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> ● 因應香港永久性居民可能在換樓的過程出現持有多於一個住宅物業的情況，我們為此已設立退回稅款機制，以妥善處理換樓安排。 ● 為「先買後賣」的換樓人士訂下退回新舊稅率差額的機制，即先按新稅率繳交印花稅，並就出售其原有的住宅物業和提出退稅申請設下時間表，有其必要性。假若有關期限延伸至超過六個月，無形中讓買家在一段長時間持有多於一個住宅物業，這會削弱需求管理措施的成效。 ● 我們會繼續聆聽法案委員會及社會就此事的意見。
4. 建議將物業市場分為投資市場及住屋需求市場，徵收不同的印花稅。	地產代理聯會	<ul style="list-style-type: none"> ● 有關住宅物業的雙倍印花稅措施正正是本著把投資和住屋需求區分的理念，旨在減少已購置住宅物業的人士的需求。
5. 應重新審視只豁免沒有在港擁有其他住宅物業的香港永久性居民買家繳付	香港產業交易法律學會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> ● 有關住宅物業的雙倍印花稅措施旨在減少已購置住宅物業的人士的需求。

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
<p>雙倍印花稅的做法是否恰當。</p>		
<p>C. 非住宅物業的從價印花稅措施</p>		
<p>1. 支持提前在買賣協議簽署時徵收非住宅物業交易印花稅，增加投機炒賣的交易成本。</p>	<p>香港稅務學會 香港產業交易法律學會有限公司</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 意見備悉。
<p>2. 建議豁免購置非住宅物業作長遠投資（如持有3年或以上）和自用的交易繳付雙倍印花稅。</p>	<p>香港英商會 香港及澳門澳洲商會 香港加拿大商會 香港美國商會 英國皇家特許測量師學會 香港經濟發展策略研究中心 Cordells KPMG Tax Limited 香港稅務學會 香港工業總會 Mr David Webb</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們明白措施會對工商企業造成不便，但這是在非常時期引入的非常措施，目的是避免物業市場的大幅波動影響宏觀經濟及金融穩定。另一方面，我們亦留意到過往本地營商人士和海外機構對過去數年持續急升的物業價格，曾經表示關注。政府有必要從需求管理著手，以減低非住宅物業市場亢奮和對金融穩定可能造成的風險。為達到即時冷卻的目標，我們所選取的措施必須針對樓市當前的情況，而調整從價印花稅稅率的目的就是希望能產生立竿見影的效果。 ● 我們認為，本地企業及海外駐港的公司最終會受惠於一個擁有穩步發展的物業市場的營商環境。 ● 我們會繼續聆聽法案委員會及社會就此事的意見。

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
3. 建議豁免向非住宅物業交易徵收雙倍印花稅。	香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> ● 現時利率偏低和資金氾濫的環境仍然持續，外圍環境仍然不穩，加上住宅單位的短期供求依然偏緊，樓市的泡沫風險是不容忽視的。倘若沒有相應的措施管理非住宅物業市場，防止住宅物業市場的投機或投資活動轉移至非住宅物業市場，本地企業及其他地方駐港的公司將面對持續急升的物業價格，而價格的大幅波動最終影響宏觀經濟及金融穩定。 ● 政府完全理解，作為針對性的非常措施，雙倍印花稅無可避免會對部分人士造成不便。但是，在平衡各方面的考慮後，我們認為推出有關需求管理措施符合整體社會的最大利益。
D. 豁免情況		
1. 認為獲得住宅物業時可能涉及由買家以外人士提供的資金，因而牽涉歸復信託或法律構定信託。希望了解有關交易是否須繳付雙倍印花稅，及稅務局會如何斷定有關買家是否代表自己行事。	香港律師會 香港銀行公會	<ul style="list-style-type: none"> ● 如住宅物業交易涉及由買家以外人士提供的資金，一般會以餽贈、借貸或以委託形式提供。買家應因應其對有關資金的事實和性質的所知，聲明他在交易中是否代表自己行事。如提供有關資金的人士並無向買家清楚說明提供資金的目的是，買家宜於作出聲明前，向提供資金人士作出了解。
2. 釐清用以重新分配遺產的家庭協議書及倘若遺產受益人只是某住宅物業的	香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 以新稅率計算的從價印花稅而言，如一個人佔有該物業的任何份額的業權，他會被視為擁有該住宅物

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
<p>一部份而非全部的實益擁有人，當他其後自行購買新的住宅物業時是否要繳付雙倍印花稅；及受託人或監護人代表他人購買新的住宅物業時是否要繳付雙倍印花稅。</p>		<p>業。因此，即使他與其他人聯權擁有一個住宅物業，或他是該物業的分權擁有人，佔有該物業的任何份額的業權，他亦會被視為擁有一個住宅物業。當他其後自行購買新的住宅物業時要繳付雙倍印花稅。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 我們擬訂立一個簡單而清晰的豁免機制，以便運作。若果容許已擁有其他住宅物業的香港永久性居民買家享有豁免，儘管他只佔某住宅物業的部份權益，便會與政府現行的政策不相符，即優先照顧並沒有住宅物業的香港永久性居民的置居需要。 ● 從實際角度出發，要為擁有物業的權益份額設下門檻，作為豁免繳交新的從價印花稅稅率的依據，有實際困難，特別是如何設定有關的權益的百分比，難免會惹起爭議。 ● 對於未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民而言，由於其沒有達成具法律約束力的協議的能力，實際上必須由另一人代其行事。條例草案建議，為保障這類未成年或精神上無行為能力的人作為香港永久性居民的權利，其受託人或監護人應獲豁免繳納雙倍印花稅。至於更換受託人或轉移權益至受益人而進行的移轉安排，按前文所述，也無須繳納雙倍印花稅。

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
<p>3. 政府當局應釐清，當香港永久性居民買家購入一個住宅物業連車位的交易，有關的住宅和車位各自的代價在協議中分開列出，而該買家在購買時不是香港任何其他住宅物業的實益擁有人，在這種情況下購置的車位會否視作住宅單位的一部分一併處理，因而可按舊有的從價印花稅稅率繳付。</p>	<p>香港律師會</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 稅務局會按照每宗個案的相關事實而作出處理。一般而言，對於一份同時涵蓋住宅及非住宅單位(如車位)並以一個款額為代價的買賣協議，須就代價全額繳納從價印花稅，以及額外印花稅和買家印花稅(如適用的話)。 ● 就所述的買賣協議中的住宅單位和車位是分開和不同的物業，而有關的住宅和車位各自的代價在協議中分開列出，則稅務局為施行《印花稅條例》的目的，會按住宅和非住宅物業作分類處理，但適用的從價印花稅稅率會根據整項交易的總代價釐定。根據條例草案建議，該香港永久性居民買家只可就住宅物業交易獲豁免繳交雙倍印花稅，而車位交易則按適用的雙倍從價印花稅稅率徵收。
<p>4. 建議「優秀人才入境計劃」下的香港居民置業可按舊有的稅率繳付從價印花稅。</p>	<p>香港專業及資深行政人員協會</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 除了照顧香港永久性居民的置居需要和特定情況下的豁免，我們認為其他個人或公司買家，一律仍須繳付雙倍印花稅。這是在全面冷卻物業市場及優先照顧香港永久性居民置居需要的政策目標之間，尋求一個合理的平衡。 ● 我們明白措施會對一些非香港永久性居民人士造

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
		<p>成不便，包括一些希望在香港置業自住的外地人士或尚未成為香港永久性居民的人士，惟我們希望有關人士能夠諒解，這是一項在非常時期的非常措施。</p>
<p>5. 建議擴大近親之間的豁免機制，如容許向非近親人士購回自住物業部份業權的樓宇買賣按舊有的稅率徵收印花稅。</p>	<p>范國威立法會議員辦事處 Albert</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府現行的政策，是優先照顧香港永久性居民的置居需要並建議在特定情況下作出豁免安排。舉例而言，針對近親之間取得或轉讓住宅物業的情況，稅務局會按舊有的稅率徵收印花稅。 ● 我們擬訂立一個簡單而清晰的豁免機制，以便運作。因此，若香港永久性居民買家並非是在近親之間取得或轉讓住宅物業的部份權益，該名買家仍須就有關的物業交易繳交雙倍印花稅，而不論他本身是否已擁有該物業的部份權益。
<p>6. 建議放寬重建項目的退款規定，只要發展商完成舊樓宇拆卸工程及獲政府批出重建圖則，便可獲退回新舊從價印花稅稅率的差額。</p>	<p>香港專業及資深行政人員協會</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府的政策目的，是雙倍印花稅不應窒礙重建。為配合此政策目的，我們參考建議的買家印花稅設立退回稅款機制，使任何人或公司如取得住宅物業作重建用途，可於符合特定條件下，申請退回新舊從價印花稅稅率的差額。
<p>7. 建議放寬重建項目的退款規定，倘發展商已取得住宅地段 30%的不可分割份</p>	<p>香港律師會</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 在《2012 年印花稅（修訂）條例草案》委員會的

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
<p>數，而該地段樓齡不少於 30 年，便可獲退回新舊從價印花稅稅率的差額。</p>		<p>討論中，政府應委員的建議考慮放寬有關退回買家印花稅的機制。現引述詳情如下-</p> <p>在訂定退回買家印花稅稅款機制時，政府認為在退回已繳付的買家印花稅前，必須符合兩項主要原則：(a)有關發展商必須已經擁有重建所涉及的整個地段；及(b)有證據證明發展商會將有關地段作重建之用。政府基於上述兩項原則，制訂以下新的退稅機制，供發展商申請退回已繳付的買家印花稅：</p> <p>(a) 發展商必須擁有整個重建地段的業權；及 (b) 發展商必須滿足以下其中一個條件：</p> <p>(i) 獲屋宇署同意展開重建項目的地基工程；或 (ii) 須清拆有關地段上的原有建築物(如有的話)，並獲屋宇署批准有關重建項目的建築圖則。</p> <p>● 我們會因應立法會審議上述有關《2012 年印花稅（修訂）條例草案》的最終修訂措施，對本條例草案作出相應調整，令處理相關情況的做法一致。</p>

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
<p>8. 建議受以下法例影響而需重新購置替代物業時應獲免繳交雙倍印花稅：</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 《地下鐵路（收回土地及有關規定）條例》（第 276 章）； ◆ 《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）； ◆ 《鐵路條例》（第 519 章）；及 ◆ 《已拆卸建築物（原址重新發展）條例》（第 337 章）。 	<p>香港律師會</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府經研究香港律師會向《2012 年印花稅（修訂）條例草案》委員會提交同一建議後，同意提出的部分情況涉及條例草案就非自願收地而重新購置替代物業應獲豁免繳交買家印花稅。政府當局已表明會就《2012 年印花稅（修訂）條例草案》提交相關的全體委員會審議階段修正案，以涵蓋下述的情況： <ul style="list-style-type: none"> ◆ 《地下鐵路（收回土地及有關規定）條例》（第 276 章）； ◆ 《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）； ◆ 《土地徵用（管有業權）條例》（第 130 章）； ◆ 《鐵路條例》（第 519 章）；及 ◆ 《土地排水條例》（第 446 章）第 37(2) 條。 ● 我們會因應立法會審議上述《2012 年印花稅（修訂）條例草案》的修正案，對本條例草案作出相應調整，令處理相關情況的做法一致。
<p>9. 建議倘若投資物業的公司實體的所有股東均為香港永久性居民，並代表自己行事和只持有一類股份，政府當局在這</p>	<p>香港律師會</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 正如政府在立法會審議《2012 年印花稅（修訂）條例草案》的法案委員會會議中表示，我們認為於當前供應緊張而樓市仍然存在熾熱風險的情勢下，實在不能掉以輕心。在目前利率超低、資金

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
<p>情況下應考慮豁免這類公司實體繳付雙倍印花稅。</p>		<p>泛濫、房屋供應仍然緊張的情況下，接納有關建議將向公眾發出錯誤的信息，令市場誤以為政府沒有決心冷卻樓市，很可能令樓市再次熾熱。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 政府的政策原意是不欲擴大豁免範圍，使雙倍印花稅效力減少，因此，縱使是由香港永久性居民以其持有的公司名義購買的住宅物業，我們認為一律仍須徵收雙倍印花稅。這是在全面冷卻物業市場及優先照顧香港永久性居民置居需要的政策目標之間，尋求一個合理的平衡。 ● 如以股東是否香港永久性居民去界定公司可否獲豁免繳納買家印花稅，將會混淆「公司是一個實體，應獨立於其股東」這個現行規管公司的根本法律原則。基於一致的法律理據，在雙倍印花稅建議下，判別有關人士可否獲得豁免時，政府不會把香港永久性居民透過公司所持有的住宅物業計算在內。政府現時推出的加強額外印花稅、買家印花稅和雙倍印花稅的措施，針對買家光譜中的不同需求，以達致打擊炒賣和管理需求的總目標，所以我們必須採取統一的標準去處理公司購買物業所需要繳付各項印花稅的問題。
<p>10. 建議豁免香港永久性居民的公司繳付買家印花稅。</p>	<p>地產代理業界聯席會</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 意見備悉。買家印花稅並非本條例草案的範疇。

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
11. 建議豁免香港的慈善團體繳付買家印花稅。	香港基督教協進會	<ul style="list-style-type: none"> ● 意見備悉。買家印花稅並非本條例草案的範疇。
12. 建議不應就核實買家的聲明內容，向銀行或律師施加額外的法律責任。	香港銀行公會 香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府當局已澄清，交易中代表買方的律師或銀行承接按揭申請服務時並無責任確定香港永久性居民買家於交易中的身份。稅務局會進行有關工作，以釐定有關文書應繳的正確稅額。於現行制度下，交易雙方的律師均無責任釐定文書應繳的稅額是否足夠，或有否繳付不足印花的情況（例如有關文書列明的代價金額是否低於市值）。在建議的雙倍印花稅措施下，稅務局會決定文書應否繳納雙倍印花稅。
13. 建議如少付從價印花稅是因買家一方聲稱自己符合豁免的資格而其後證實並不符合資格，則繳回新舊稅率差額的印花稅稅款的法律責任應只由買家承擔，也不應影響無辜賣家於法律程序中提呈有關文件作證據或該物業的業權，以保障日後進行住宅物業交易的真誠買家及承按人。	香港銀行公會 香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 現時，《印花稅條例》（第117章）第15條規定，除刑事法律程序及稅務局為追討印花稅和罰款而提出的民事法律程序外，未加蓋適當印花的文書不得於法律程序中被收取為證據。香港律師會及香港銀行公會就相關意見提交《2012年印花稅（修訂）條例草案》委員會，認為繳付買家印花稅的責任在於買家，如買家未有繳付買家印花稅，則不應影響無辜賣家於法律程序中提呈有關文件作證據，以證明有關物業的業權等用途。我們同意有關建議，並建議如符合以下條件，應繳付而未

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
		<p>繳付買家印花稅的文書亦可於民事法律程序中被收取為證據：</p> <p>(一)有關文書僅未就其應繳的買家印花稅加蓋適當印花；</p> <p>(二)有關文書已根據《土地註冊條例》(第 128 章)於土地註冊處註冊；及</p> <p>(三)有關文書由任何人士(該文書中買家除外)提交作證據。</p> <p>政府會向《2012 年印花稅(修訂)條例草案》委員會提交相關的全體委員會審議階段修正案。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 就條例草案而言，我們會考慮因應上述《2012 年印花稅(修訂)條例草案》的發展而作出適當的調整。
<p>14. 政府應澄清，依據任何法院判令或命令中涵蓋的承諾而作出的物業轉讓，可否視為條例草案中第 29BE 條所指的依據任何法院判令或命令而作出，從而可按舊有的稅率繳付從價印花稅。</p>	<p>香港產業交易法律學會有限公司</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 若購買人購買物業是依據法院判令或命令作出的，則根據條例草案第 29BE 條，該買賣協議可獲得豁免雙倍印花稅。這是以現時處理根據第 29CA(11)(a)條提出的豁免額外印花稅個案的做法為依據。只要法院依據有關同意傳票發出同意令，而買賣協議又依據該同意令訂立，該

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
		協議即視為符合豁免資格。
15. 建議條例草案第 29AD 條就近親的定義應涵蓋祖父母、孫及外孫、孫女及外孫女、女婿及媳婦。	香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府現行的政策，是優先照顧香港永久性居民的置居需要。因此，我們建議近親之間(包括配偶、父母、子女或兄弟姐妹)買賣或轉讓住宅物業，不論他們是否香港永久性居民，以及他們在購買或轉讓該物業當日是否香港任何其他住宅物業的實益擁有人，均可按舊有的從價印花稅稅率徵收。 ● 條例草案的近親豁免安排，採用與額外印花稅和擬議的買家印花稅制度相同的原則，即涉及(a)有血緣關係或有半血緣關係，(b)有夫婦關係或(c)有領養或繼養關係的人的交易，均可獲得豁免。政府認為，擬議的豁免安排可在照顧市民的置居需要與堵塞避稅的漏洞以確保雙倍從價印花稅成效之間，取得平衡。
16. 建議條例草案第 29AM(c)條應明文規定其所指的承按人必須為已承接物業的承按人。	香港銀行公會 香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們小心研究香港銀行公會和香港律師會向《2012年印花稅(修訂)條例草案》委員會提交同一建議後，同意提出全體委員審議階段修正案，就該條例草案第 29DB(8)(c) 條的行文作出修訂，以更清晰指出該條所指的承按人必須為有關已承接物業的承按人。

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
		<ul style="list-style-type: none"> ● 因應立法會審議上述《2012 年印花稅（修訂）條例草案》的全體委員會審議階段修正案，我們會對本條例草案作出適當調整，令行文一致。
17. 認為措施會鼓勵更多透過轉讓「物業公司」股份方式進行投機買賣物業。	Mr David Webb	<ul style="list-style-type: none"> ● 稅務局一直有留意透過轉讓「物業公司」股份方式進行投機買賣物業而需要跟進的個案，以確保物業投機所得的利潤被適當地徵收利得稅。 ● 正正由於公司股東可利用轉移有關公司的擁有權而間接地轉移其持有住宅物業的業權，因此，我們有必要向公司買家徵收買家印花稅。
18. 認為根據《印花稅條例》（第 117 章）第 9 條實施逾期繳交從價印花稅的 10 倍罰款過高。	香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 逾期繳交稅項的最高罰款（所須繳納的印花稅款額的 10 倍）屬《印花稅條例》（第 117 章）下的統一最高罰則，適用於印花稅制度下所有稅項，並非只限於從價印花稅。我們認為以印花稅制度下的既定罰款機制處理逾期繳交雙倍印花稅的情況屬審慎及合理的做法。如不按既定罰款機制處理有關情況，則可能對市場傳達錯誤訊息。
E. 檢討及調整機制		
1. 同意賦權財政司司長透過「先訂立、後審議」的附屬法例形式調整從價印花稅	香港產業交易法律學會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> ● 意見備悉。

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
的稅階和稅率。		
2. 建議制定檢討及調整需求管理措施的準則。	地產代理聯會 香港工業總會 英國皇家特許測量師學會 香港美國商會 香港地產建設商會 香港專業及資深行政人員協會 黃元山教授	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們強調，有關需求管理措施屬非常時期的非常措施。我們會繼續密切監察物業市場，藉參考一籃子的指標，包括樓價、市民置業負擔能力、物業成交量、住宅物業供應、置業供款和租金與收入比例等，小心評估，並在有需要時對措施作出適時調整。
3. 建議盡快撤回措施。	何民傑先生 107 動力	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府完全理解，作為針對性的非常措施，雙倍印花稅無可避免會對部分人士造成不便。但是，在平衡各方面的考慮後，我們認為推出有關需求管理措施符合整體社會的最大利益。 ● 住宅物業市場於推出有關需求管理措施後呈現冷卻跡象，但市場情緒仍存在波動。與此同時，利率偏低和資金氾濫的環境持續，加上住宅物業供應短期內依然偏緊，因此樓市的泡沫風險仍然不容忽視。因此，我們有需要維持有關措施。
4. 建議加入日落條款。	香港律師會 香港產業交易法律學會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府並不贊同設立日落條款，因為我們根本無法對市場往後變化以及各項外圍因素作出揣測，從而

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
		<p>預計有關需求管理措施於甚麼時候不再需要存在。日落條款可能只會刺激稍後的需求，發放錯誤的市場信息。反之，我們會密切留意市場的情況，並在有需要時對措施作出適時調整。為此，我們在條例草案建議，以「先訂立、後審議」的附屬法例形式調整調整從價印花稅的稅階以及稅率，以確保靈活地參照市場狀況及時調整。</p>
F. 其他事項		
<p>1. 增加土地供應方為解決樓價高企的根本之道。</p>	<p>香港地產建設商會 英國皇家特許測量師學會 香港美國商會 李玉祥先生</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府明白解決住宅單位供求關係緊張的根本之道，在於長遠而持續地增加房屋及土地供應。我們重申，政府決心增加土地供應，以滿足香港的住屋和其他發展需要。行政長官在 2013 年《施政報告》定出增加短期、中期和長期土地供應的總體藍圖，政府會多管齊下，善用現有已開發土地，同時物色新的發展用地，以增加土地供應。
<p>2. 建議制定中、長期房屋政策。</p>	<p>地產代理聯會 地產代理業界聯席會 香港經濟發展策略研究中心</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府現正進行長遠房屋策略檢討，旨在確保盡量善用現有土地和房屋資源，以切合社會中期和長遠的房屋需要。長遠房屋策略督導委員會（督導委員會）探討的課題包括：確立社會上特定群組（長者、非長者單身人士、居住環境惡劣的住戶、年

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
		<p>輕人及首次置業者)的住屋需要，以及訂立這些需要的緩急次序；評估公屋輪候冊情況；善用／理順公屋資源的方法；檢討及推算公營及私營房屋的需求；和討論房屋供應的問題等，以應付社會上各群組的住屋需要。運輸及房屋局希望能夠在今年九月發表長遠房屋策略的諮詢文件並進行三個月的公眾諮詢。</p>
3. 建議引入物業空置稅。	香港美國商會	<ul style="list-style-type: none"> ● 根據差餉物業估價署的資料，2012 年底私人住宅的整體空置率約 4.3%，處於相對低的水平。從實際角度出發，要考究某一物業是否空置有實際困難，特別是一些沒有出租的物業。
4. 建議縮短預售樓花審批的時間。	地產代理業界聯席會 香港工業總會	<ul style="list-style-type: none"> ● 為協助發展商能夠根據實際情況，靈活地計劃和進行住宅物業的預售，以增加住宅物業市場整體供應的彈性，政府已公布於 2013 年 7 月 2 日起，延長私人住宅的預售期至最多 30 個月。有關措施亦能夠為有意置業的人士提供彈性，讓他們決定應否提早認購單位，靈活地安排他們的置業計劃。 ● 地政總署已重行調配資源，加快審批預售申請的進度，並會在有需要和切實可行的情況下，就申請有待解決的事宜，約見發展商及其認可人士和代表律

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
		師，務求能迅速尋找解決方案。
5. 建議放寬香港永久性居民自住物業的按揭貸款成數。	香港專業地產顧問商會 地產代理業界聯席會	<ul style="list-style-type: none"> ● 由於與地產相關的貸款目前佔在香港使用的貸款超過五成，香港金融管理局(金管局)一直非常重視銀行經營這些業務的風險管理。鑑於近年物業價格泡沫的風險不斷增加，金管局由 2009 年 10 月開始先後六次推出逆周期審慎監管措施，以提升銀行體系的抗震能力，減低樓價一旦出現重大調整時對銀行及整體經濟所帶來的傷害。 ● 這些措施主要包括調低按揭成數上限、嚴格評估借款人的還款能力，以及設定按揭貸款年期上限。措施主要針對風險較高的物業，特別是價值較高的物業、非自住物業、主要收入並非源自香港的借款人的按揭貸款，以及擁有多於一個物業按揭的借款人的按揭貸款。 ● 金管局在每次推出審慎監管措施時，都盡量作出平衡，以減低對首次置業或換樓人士的影響。舉例而言，在現行的措施下，購買價值 600 萬港元或以下自住物業的首次置業人士或換樓人士仍然可以做足最高七成的按揭成數。此外，買家若符合

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
		<p>相關條件，例如通過還款能力測試等，也可以透過按揭保險的安排，承造高達八成至九成的按揭貸款。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 金管局會繼續密切留意市場發展，並會因應樓市週期的演變推出適當的措施，以保障銀行體系的穩定。
<p>6. 認為措施違反《基本法》：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 第 105 條保障私人和法人財產的取得、使用和處置的權利；第 5 條保持原有的資本主義制度和生活方式及第 11 條就香港特別行政區的制度和政策，均以基本法的規定為依據；及 - 豁免機制應包括持有香港身份證的非香港永久性居民，因為《基本法》保障香港居民擁有平等的權利。 	<p>Mr David Webb 香港地產代理學會 Nia Price Antonine Blondeau</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 受到供求失衡、利率超低和流動資金氾濫的影響，近年樓價急升，而且市場呈現非理性的亢奮情緒，令人憂慮。如果不及時作出應對，樓價將會進一步偏離經濟基調，而一旦利率或其他外圍因素有變，則隨之而來的調整將會為社會帶來更大痛楚。 ● 有鑑於上述情況，政府經詳細評估形勢利害後，於 2013 年 2 月推出新的需求管理措施，即雙倍印花稅，以進一步遏抑投機活動，增加交易成本，冷卻樓市，並於供應緊張的情況下，優先照顧香港永久性居民的置居需要。條例草案目的在於落實上述於當前的非常時期推出的非常措施。政府完全理解，作為針對性的非常措施，無可避免會帶來「陣痛」，對部分人士造成不便。但是，在平衡各方面的考慮後，我們認為推出有關需求管理措施符合整體社會的最大利益。

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
		<ul style="list-style-type: none"> ● 我們認為雙倍印花稅措施符合《基本法》。雙倍印花稅屬合法的徵稅，受基本法第 108 條規管。《基本法》第 108 條下的合法徵稅並不受具凌駕性的相稱原則所約束。即使徵稅受有關原則約束，徵收雙倍印花稅亦是一項相稱的措施。 ● 豁免香港永久性居民繳付雙倍印花稅的建議，旨在優先照顧與香港有緊密連繫的人士購置住宅物業自住的需要，做法合理適當。參考了額外印花稅的制度和擬議的買家印花稅的安排，條例草案的建議可合理地確保措施達到上述目的。由於只豁免購置唯一住宅物業及換樓的香港永久性居民，所以做法並不超過所需要的程度。 ● 我們強調，有關需求管理措施，屬非常時期的非常措施。我們會繼續密切監察物業市場，並會考慮在物業市場供求恢復平衡時，作出適時調整。
7. 措施對地產相關行業人士有影響。	何民傑先生 107 動力 獅子山學會	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們明白近期樓市交投量減少，影響相關行業人士。我們希望他們明白除了政府的需求管理措施外，持續高企的樓價同樣令成交量減少。相反，

提出的主要意見/事項	團體/個別人士	政府的回應
	地產代理聯會 地產代理業界聯席會 香港工業總會	如果我們坐視樓市泡沫風險不理，泡沫一旦爆破，對香港經濟和地產代理業界的影響，只會更深遠、更漫長。我們的政策目標是要讓樓市盡早回復健康平穩發展，這樣對香港整體和地產相關行業代理業界，長遠都是有利的。
8. 建議引入資產增值稅	Woo Lap Fu	<ul style="list-style-type: none"> ● 據我們了解，大部分設有資產增值稅的地方都會向所有類別的資產徵收資產增值稅，而不只是向物業徵收資產增值稅。引入資產增值稅會對本港稅制帶來根本性的轉變，亦牽涉繁複的法律條文。要處理目前的問題，我們認為現時提出的需求管理措施更為立竿見影，可有效管理需求，優先照顧香港永久性居民人士自住的需要。

財經事務及庫務局
 運輸及房屋局
 2013年7月