

政府當局對《2013年印花稅（修訂）條例草案》委員會
於2013年7月15日會議上
所提事項作出的回應

在2013年7月15日的會議上，委員曾就以下範疇提問—

- (a) 就2013年3月至5月期間的住宅物業交易，政府當局應提供持有香港身分證的首次置業買家和於置業當日在香港已擁有一項或多於一項物業的買家的數目和所佔比例的分項數字；及
- (b) 有關為「先買後賣」的香港永久性居民換樓人士設定「六個月」處置其在香港擁有的唯一住宅物業的安排，政府當局應闡述設定有關時限的理據。

2. 本文件現載述政府當局就上述事宜作出的回應。

優先照顧香港永久性居民的置居需要

3. 繼政府在過去一年就樓市推出不同的需求管理措施，包括在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月增加從價印花稅，樓市亢奮的情況暫時得到冷卻。

4. 在現行需求管理措施的機制下，凡是香港永久性居民在購買有關住宅物業當日並沒擁有任何其他在港住宅物業的，均不須繳付額外印花稅、買家印花稅和雙倍印花稅。根據稅務局有關加蓋印花的住宅物業買賣協議統計—

- (a) 涉及持有香港身分證¹的個人買家在購買住宅物業時**並沒擁有其他在港物業的個案**，在2013年4月至7月的每月平均數目為2 888宗，這大致與2013年1月至3月²的每月平均2 932宗相若，而與2011年及2012年的全年平均相比則錄得輕微下跌。由此可見，有關措施對持有香港身分證而購買單一住

¹ 在現行印花稅制度下，稅務局只能分辨持有香港身分證的人士。待有關條例草案獲通過後，稅務局才能憑藉買家的聲明統計有關涉及香港永久性居民的個案數字。

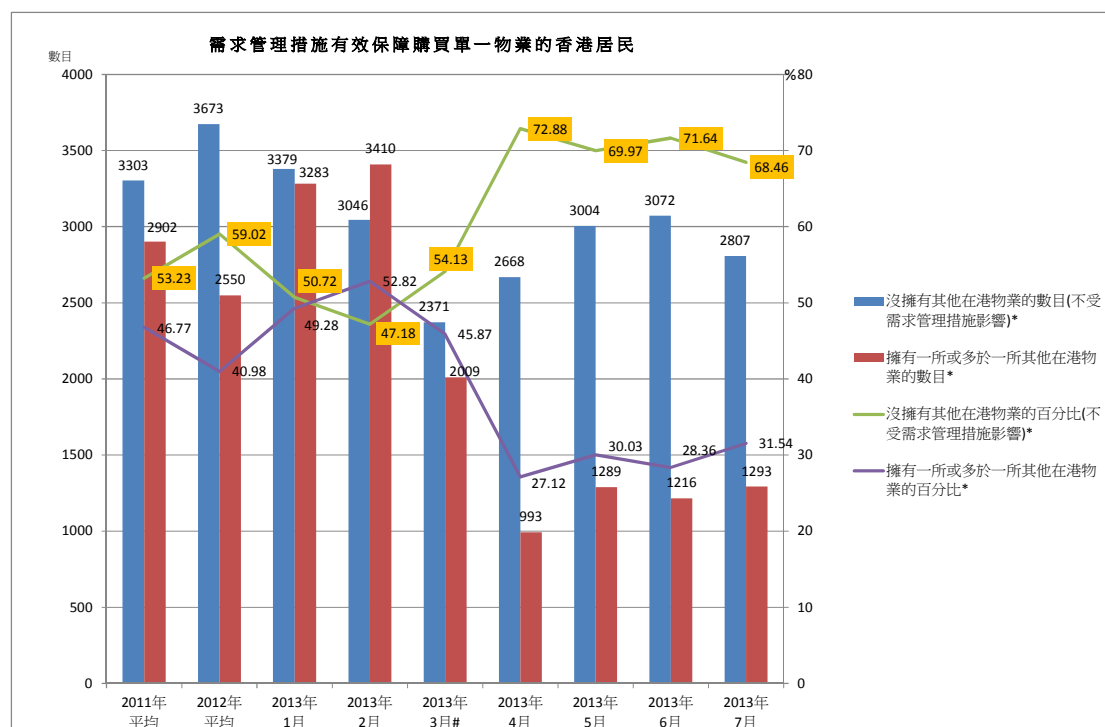
² 雙倍印花稅的措施於2013年2月23日起實施。由於買家可於簽立買賣協議的30天內遞交稅務局用以加蓋印花，3月份的數據大致上反映2月份內簽立的買賣協議。因此，我們以2013年1月至3月和4月至7月作對比，衡量雙倍印花稅的成效。

宅物業的個人買家影響相對輕微；

- (b) 涉及持有香港身分證的個人買家而在購買住宅物業時**擁有一所或多於一所其他在港物業的個案**，在2013年4月至7月的每月平均數目為1 198宗，與2013年1月至3月的每月平均2 900宗相比，則明顯大為減少；及
- (c) 涉及持有香港身分證的個人買家的住宅物業買賣合約數目中，有關在進行交易時**並沒擁有其他在港物業的人士比例**，在2013年4月至7月平均為71%，較2013年1月至3月期間平均的51%為高。同時，有關比例較2011年全年平均的53%以及2012年全年平均的59%亦為高。

以上的情況，符合政府推出多項需求管理措施的政策目標。

5. 相關統計圖表如下：



* 雙倍印花稅的措施於2013年2月23日起實施。由於買家可於簽立買賣協議的30天內遞交稅務局用以加蓋印花，3月份的數據大致上反映2月份內簽立的買賣協議。

* 其他物業包括有關人士全權/聯權擁有的住宅及非住宅物業。

註：稅務局是從加蓋印花申請人的資料庫編製以上數據。以上數據只計算每份住宅物業買賣合約的第一名持有香港身分證的買家，如買家在該時期內進行多於一宗交易，稅務局會按最後一宗交易計算其擁有的物業數目。

為「先買後賣」的換樓人士設定的安排

6. 政府現行的政策，是在住宅物業供應偏緊的情況下優先照顧香港永久性居民的置居需要。因此，我們在條例草案下的豁免建議是針對並沒擁有任何其他在港住宅物業的香港永久性居民。只要香港永久性居民在購買有關住宅物業當日並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人，不論他們是否首次置業，均可獲豁免繳付雙倍從價印花稅，而只需按原來稅率繳稅。然而，為顧及香港永久性居民的換樓需要及配合換樓的過程出現持有多於一所住宅物業的情況，我們特別設立退回稅款機制，以妥善處理換樓安排。

7. 按照建議的退回稅款機制，「先買後賣」的換樓人士須先就新購住宅物業按新稅率繳付從價印花稅。倘若他們在購入新置物業的六個月內簽立買賣協議，出售其在港原有唯一的住宅物業(但無須於此六個月內完成簽立有關的售賣轉易契)，並於該項出售的交易完成後，在簽立購入新置物業的文書的日期後兩年內向稅務局提出申請，稅務局便會就新置物業退回新舊稅率差額的從價印花稅稅款。

8. 建議的退回稅款機制貫徹上述的政策理念、考慮到買賣樓宇的實況及參考海外做法，理據如下-

(a) 政府的政策目標是從管理需求著手，在房屋供應偏緊的情況下，優先照顧香港永久性居民的置居需要，當中包括一些正在換樓而短時間內擁有兩個住宅物業的人士。我們認為為「先買後賣」的換樓人士設下出售原有住宅物業的期限有其必要性，以免個別人士藉換樓名義，在購入新住宅物業後，久久不完成出售其原有住宅物業，變相讓他們在一段長時間持有多於一所住宅物業，與政府的政策目標不相符；

(b) 按稅務局有關加蓋印花的住宅物業買賣協議數據的初步分析，在2011年至2012年期間，在購入住宅物業後出售其他住宅物業並持有香港身分證的個人買家當中，約有一半是在六個月內出售其其他住宅物業。此外，基於資金周轉的考慮，一般而言，換樓人士應不會在購入新住宅物業後長時間持有其原有物業。我們理解，市場上有銀行為樓換樓的客戶提供樓換樓的過渡貸款，以便客戶完成新購住宅物業的按揭程序，而有關過渡貸款的還款期一般為六個月；及

(c) 在考慮有關安排的過程中，我們留意到新加坡的退回稅款機

制下，夫婦(其中一方須為新加坡公民) 購入第二套住宅物業時可獲退回繳付的「買方附加印花稅」，條件是在購入第二套住宅物業的六個月內簽立買賣協議，出售其第一套住宅物業。

9. 總體而言，現時的「六個月」安排退回稅款機制，是在照顧香港永久性居民的換樓安排和維護需求管理措施成效之間的平衡做法。

需求管理措施的成效

10. 自兩輪的需求管理措施推出後，我們已看到顯著效果。額外印花稅及買家印花稅推出後，投機活動、非本地個人及非本地公司購買住宅物業的情況均顯著減少，並處於極低水平。樓市在推出增加從價印花稅的措施後，亦呈現冷卻跡象。2013年3月至7月間，整體樓價平均每月上升0.4%，較2013年首兩個月平均每月上升2.7%的升幅顯著減低。至於非住宅物業市場，2013年3月至7月間，零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的售價平均每月分別上升0.4%、0.6%及1%，較2013年首兩個月平均每月上升2%、2.5%及4%，以及2012年平均每月上升3.4%、2%及3.8%，均明顯放緩。上述可見，有關措施有效應對物業市場的非理性亢奮，並改變了社會認為樓價只升不降的非理性預期。但鑑於市場情緒仍存在波動，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，我們有必要維持有關的需求管理措施。