

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)485/12-13號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/PL/FA+HG/1

財經事務委員會及房屋事務委員會 聯席會議紀要

日期：2012年11月2日(星期五)
時間：上午10時45分
地點：立法會綜合大樓會議室2

出席委員：財經事務委員會委員

李慧琼議員, JP (主席)
陳健波議員, BBS, JP (副主席)
何俊仁議員
*涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
*石禮謙議員, SBS, JP
林健鋒議員, GBS, JP
梁君彥議員, GBS, JP
黃定光議員, SBS, JP
湯家驊議員, SC
葉劉淑儀議員, GBS, JP
田北俊議員, GBS, JP
吳亮星議員, SBS, JP
*梁繼昌議員
郭榮鏗議員
張華峰議員, JP
單仲偕議員, SBS, JP

房屋事務委員會委員

王國興議員, MH (主席)
馮檢基議員, SBS, JP (副主席)
方剛議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
葉國謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
黃毓民議員
田北辰議員, BBS, JP
梁志祥議員, BBS, MH, JP
麥美娟議員, JP
郭家麒議員
郭偉強議員
張超雄議員
盧偉國議員, BBS, MH, JP
鍾樹根議員, BBS, MH, JP
謝偉銓議員

缺席委員 : 房屋事務委員會委員

李卓人議員
梁耀忠議員
林大輝議員, SBS, JP
胡志偉議員, MH

*亦為房屋事務委員會委員

出席公職人員 : 議程項目II

運輸及房屋局

運輸及房屋局局長
張炳良教授, GBS, JP

運輸及房屋局
常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

運輸及房屋局
副秘書長(房屋)
王天予小姐, JP

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

財經事務及庫務局

財經事務及庫務局局長
陳家強教授, GBS, JP

財經事務及庫務局
副秘書長(庫務)2
陳美寶女士, JP

稅務局

稅務局局長
朱鑫源先生, JP

稅務局副局長(執行事務)
黃權輝先生, JP

財政司司長辦公室

政府經濟顧問
陳李藹倫女士, JP

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
司徒少華女士

列席職員 : 總議會秘書(1)1
韓律科女士

高級議會秘書(1)1
鄧曾藹琪女士

高級議會秘書(1)4
石逸琪女士

議會事務助理(1)4
陳瑞玲女士

經辦人／部門

I 選舉主席

王國興議員獲選為聯席會議主席。

II 應付樓市過熱的進一步措施

(運輸及房屋局在—— 有關應付樓市過熱的
2012年10月發出 進一步措施的立法會
參考資料摘要)

簡介

2. 應主席邀請，運輸及房屋局局長和財經事務及庫務局局長就財政司司長於2012年10月26日宣布有關應付樓市過熱的進一步措施，向委員簡介有關建議的背景及詳細內容，即調整額外印花稅的稅率及延長有關的物業持有期、引入適用於香港永久性居民以外的任何人士取得住宅物業的買家印花稅，以及引入機制，容許財政司司長以制定附屬法例的形式修訂額外印花稅及買家印花稅的稅率。委員察悉，政府當局計劃於2013年1月把《印花稅(修訂)條例草案》(下稱"相關條例草案")提交立法會，以實施擬議的進一步措施。

(會後補註：運輸及房屋局局長和財經事務及庫務局局長的發言稿已於2012年11月7日隨立法會CB(1)147/12-13號文件送交委員。)

討論

擬議進一步措施的成效

3. 鑒於樓市熾熱及樓價持續以高於入息增長的幅度急升的特殊情況，李慧琼議員贊成政府推出非常措施以穩定市場。她反映市民的關注，認為儘管行政長官已於2012年8月30日宣布包括"港人港地"措施在內有關房屋及土地供應的10項措施，樓市仍然熾熱不穩。李議員提到一個由發展商進行的調查，調查顯示在作出回應的內地人士當中，只有大約3%表示會由於買家印花稅及提高額外印花稅的建議而不考慮在香港購買單位。她擔心新措施成效有限、效用短暫，尤其內地買家流動資金充裕，可借助人民幣升值抵銷投資成本增加的影響。梁繼昌議員同意有需要實施擬議措施，但他認為應把已完成交易的宗數及成交物業價格的趨勢作為考慮因素，在更長時間內觀察有關措施的成效。

4. 陳鑑林議員觀察到，儘管額外印花稅已於2010年11月起實施，但樓價仍繼續以高於入息增長的幅度上升。雖然提高額外印花稅的稅率和引入買家印花稅或可有助維持物業市場平穩發展及限制按揭信貸過度增長，但他擔心該等措施無法扭轉住宅物業價格持續上升的趨勢。他提出警告，若不遏止過熱樓市，將會危害香港的經濟，損害金融體系穩定。潘兆平議員對樓市過熱可能對本地市民生計造成嚴重後果亦表關注。

5. 郭家麒議員同意，在非常時候，應以非常措施為熾熱的樓市降溫。他提到有媒體報道，在主要由中小型住宅物業組成的新蒲崗舊區，有內地買家以每平方呎10,000元以上的超高價格買入住宅單位。鑒於目前投資者流動資金過剩的情況，他對擬議措施中長期能否遏止住宅物業市場的投機活動存有疑問。單仲偕議員意見相若。梁國雄議員指出，參與本地物業市場投機炒賣活動的不僅是海外／內地投資者，亦有本地市民。他批評香港"地產霸權"及"金融霸權"橫行，令到這些界別掀起炒風。

6. 馮檢基議員極之不滿政府採取的措施迄今未能遏止物業價格上升。他指出，2012年首9個月的整體樓價上升幅度達到20%。2012年9月時的樓價較1997年的高峰期高出26%，而置業購買力比率則由2008年第四季的31.7%，惡化至2012年第三季約50%。儘管在2010年引入額外印花稅，但投機活動仍然持續帶動熾熱的樓市。發展商分階段銷售同一發展項目的單位，以期推高其後推出單位價格的宣傳手法，亦令情況進一步惡化。

7. 關於擬議進一步措施的成效，運輸及房屋局局長表示，在2010年11月引入額外印花稅後，確認人轉售及短期轉售的個案數字大幅下跌，有關跌勢於2012年仍然持續，顯示額外印花稅有效遏止物業市場的投機活動。不過，美國推出第三輪量化寬鬆後，有更多資金湧入香港及其他新興市場。投資者流動資金過剩及利率超低的环境，使樓市泡沫的風險加劇，當局須推出進一步措施，應付過熱的樓市。運輸及房屋局局長補充，政府在研究擬議措施時，已考慮多項因素。政府會繼續密切監察市場發展和價格走勢，以評定措施的成效。在宣布擬議措施隨後的一個星期內，住宅物業的成交宗數似乎有所下跌。根據媒體報道，市場就該等措施對樓價造成所的影響反應不一而足。政府會長時間注視有關情況，收集更多數據，以協助議員審議相關條例草案。

擬議措施的目標指標

8. 馮檢基議員詢問，政府有否就擬議的進一步措施設定須達到的目標，例如一般物業市場的價格水平、維持目前的價格水平、遏止價格進一步上升，或把價格壓低至一般置業人士負擔得來的水平。他強調，政府有需要設定目標，以評定擬議措施的成效，以及決定應否推出進一步措施。謝偉銓議員亦詢問政府在壓低住宅物業價格方有否設定任何目標。李慧琼議員要求政府當局表明需要多少時間觀察及評定擬議進一步措施的成效。

9. 運輸及房屋局局長表示，擬議措施考慮的因素不僅是物業價格的水平，亦包括其他因素，特別是與投機活動有關的高度風險。財經事務及庫務局局長表示，為住宅物業市場的價格水平設定客觀及可量化的目標並不可行，樓價水平亦只是評定擬議措施成效時所須考慮的因素之一。政府亦會檢視其他因素，例如置業購買力比率及物業市場的供求平衡。馮議員始終關注，沒有可量化的目標，政府便無法以客觀基礎評定擬議措施的成效。

10. 主席關注到，若發展商暫停或延遲一手住宅單位的銷售，以減輕買家印花稅／提高額外印花稅對銷售的影響，擬議措施對於遏止投機炒賣活動便未能發揮效用。就此，他詢問政府有否收集關於擬議措施對一手住宅物業市場所造成的影響的數據，包括在措施宣布前及宣布後市場上一手住宅單位的銷售數目，以及發展商原定銷售但在有關措施宣布後延遲／暫停銷售的一手住宅單位數目。他認為此等數據可讓議員全面瞭解擬議措施所造成的影響。運輸及房屋局局長承諾，若有相關資料，會向議員提供。他解釋，修訂法例並不訂明擬議措施將於何時結束，故此發展商為逃避提高的額外印花稅或買家印花稅而無限期地暫停或延遲銷售一手樓宇，按照商業原則，並不實際可行。

(會後補註：政府當局的回應已於2012年11月28日隨立法會CB(1)239/12-13(01)號文件送交委員。)

11. 何俊仁議員注意到，根據題為"應付樓市過熱的進一步措施"的立法會參考資料摘要附件B，在2011年及2012年(1月至9月)，確認人轉售及於24個月內轉售個案數目遠高於同期的非確認人交易。何議員表示，由於確認人轉售個案很大可能牽涉投機活動，政府應注意該等個案(尤其是涉及短期轉售的個案)的趨勢，因為有關趨勢可作為有用的指標，顯示額外印花稅措施在遏止投機活動方面是否有效，以及是否需要採取進一步措施以加強政府的工作。

12. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)(下稱"常任秘書長(房屋)")引用立法會參考資料摘要附件C的資料表示，與現行額外印花稅生效前兩年的數字比較，確認人轉售及短期轉售的交易宗數在2011年及2012年(1月至9月)大幅下跌。舉例而言，涉及確認人並於24個月內轉售的數目由2009年的3 622宗個案下跌至2012年(1月至9月)僅僅69宗個案，顯示額外印花稅措施有效遏抑有關確認人轉售及短期轉售交易的投機活動。因此，政府認為根據現時建議提高額外印花稅的措施是適當的做法。

應付樓市過熱的其他措施

13. 李慧琼議員擔心擬議措施可令將投機活動由住宅物業市場轉至商業物業市場及其他形式的資產(例如泊車位及的士經營牌照等)。她詢問政府有否監察這些方面的情況，以便有需要時推出適當措施應付可能出現的問題。

14. 田北辰議員觀察到，不少已落成的住宅單位仍為空置，部分原因是業主不願意降低租金。可出租單位供應緊絀，加上租金高企，對本地市民的生活造成重擔。他詢問政府會否準備推出針對租務市場熾熱的措施，並詢問已落成住宅發展項目的空置率為何。方剛議員關注到，商業單位租金高企的情況令人憂慮，此情況對中小型企业(尤其是零售和飲食業的中小型企业)的經營能力構成不利影響。他提出警告，若這些行業由於無法負擔租金而被迫結業，這些行業中有大量工作人口的生計將會受到影響。方議員詢問政府會否及將於何時推出"非常措施"，為熾熱的商業物業市場降溫。

15. 運輸及房屋局局長及財經事務及庫務局局長表示，政府明白擬議措施對非住宅物業市場及其他投資活動可能帶來副作用。政府會監察有關發展(包括租務市場的發展)，以宏觀經濟情況及香港金融體系穩定作為考慮因素，有需要時會推出適當措施。財經事務及庫務局局長表示，政府會以置業購買力比率及外圍經濟環境情況等多個經濟指標作為考慮，研究是否需要推出進一步措施。但政府當局認為針對住宅物業市場的擬議管理需求措施

未必適用於非住宅物業界別，因為當中牽涉更複雜的問題和更多需要考慮的事宜。由於市場對稅務措施敏感，政府無法於現階段表明甚麼時候推出甚麼額外措施。

16. 關於住宅發展項目的空置情況，政府經濟顧問表示，截至2011年年底為止，空置的私人住宅單位數目大約5萬個，佔總數111萬個私人住宅單位的4.3%，當中包括因進行交易及物業轉讓所需時間而產生的自然空置。該空置率已接近1997年的數字，但仍遠低於2003年高峰期大約7%的數字及長期平均數字。

17. 陳健波議員提到部分市民的意見，認為住宅物業價格以驚人速度持續上升，已經形成樓市泡沫。美國聯儲局已再次承諾，在第三輪量化寬鬆下，超低利率最低限度會維持至2015年年中，故此超低利率環境將會持續一段長時間；不過，在2012年美國總統選舉結束後，美國的貨幣政策可能會有變動。陳議員詢問，政府有否擬訂應急措施，以應付萬一低息環境出現逆轉、大量資金湧出，隨時造成樓價暴跌的情況。財經事務及庫務局局長表示，政府關注到樓市泡沫的出現，財政司司長及其他主要官員已作出警告，提醒作出投資的市民注意有關風險。他向議員保證，政府在決定推出適當的措施時，會審慎管理風險，充分顧及本地及外圍的經濟環境。儘管如此，當局難以預測市場的變動，因此政府才建議設立機制，透過附屬法例修訂買家印花稅／額外印花稅的稅率，以便因應市場的急劇變化而更加迅速地調整有關稅率。

18. 馮檢基議員重申，由於投資者流動資金充裕，會抵銷額外稅款所造成的影響，他對擬議的進一步措施能否有效壓低物業價格表示關注。由於以增加房屋供應作為目標的措施需要時間才會見到成效，他強烈促請政府在此期間訂定更加嚴厲果斷的措施。他以澳洲等若干經濟體的做法作為參考，建議政府(舉例說，在未來5年)考慮限制非香港永久性居民購買住宅物業，藉此讓香港永久性居民在解決房屋需要方面擁有"絕對優先權"。馮議員警告，

若房屋問題繼續惡化，將會危及香港的經濟及政治穩定。

19. 運輸及房屋局局長表示，政府正推展措施，優先應付本地買家的房屋需求。除了擬議的買家印花稅外，政府最近推出"港人港地"政策，在啟德發展區內兩幅用地試行。政府會考慮把這項政策推行至其他規劃當中的新項目，但這項政策不適用於受到現時賣地協議或土地用途合約條款約束及正在持續進行或已經落成的住宅發展項目。

20. 張超雄議員指出，住宅單位租金普遍急劇上升，增幅高於市民大眾的入息，並且超越了1997年的高位。租金高企令中產家庭的生活百上加斤。他詢問政府會否考慮恢復對住宅物業施行租金管制。運輸及房屋局局長表示，政府同樣關注大量住宅物業租金上升的情況。不過，若干年前所通過逐步解除租金管制的立法建議經過立法會及相關持份者徹底討論。政府目前沒有計劃恢復租金管制。他表示，政府將會在2012年11月7日的立法會會議上就完善房屋政策，解決市民住屋需要所進行的議案辯論上，進一步解釋政府在相關事宜上的立場。

21. 馮檢基議員及張超雄議員認為，資本增值稅是更有效遏抑住宅市場投機活動的措施。他們詢問政府會否考慮引入此種稅項，或向囤積單位作炒賣用途的業主徵收稅項。張議員亦建議向租住私人樓宇的中產家庭提供稅項寬減。

22. 財經事務及庫務局局長表示，當局現時根據《稅務條例》(第112章)的指明免稅額和扣除額批出稅項寬減。基於個別納稅人的環境提供稅項豁免，會偏離現行稅制的基本原則。引入任何新種類的稅項或提供稅項寬減，須考慮是否可行，亦須顧及多項因素，有必要審慎考慮。不過，政府不排除日後推出新稅務措施的可能性。張議員表示，資本增值稅是很多司法管轄區常用的措施，但面對極度熾熱的樓市，政府始終不肯承諾引入資本增值稅以遏抑炒賣活動，他表示極度遺憾。

23. 梁國雄議員表示，人民幣升值以及超低的利率環境，加上香港的簡單稅制，繼續帶動內地投資者在本地球業市場及其他投資活動進行投機炒賣。在這個背景之下，加上美元疲弱，他認為政府應認真考慮將港元與美元脫鈎，以協助紓緩輸入型通脹壓力。財經事務及庫務局局長重申政府的立場，表示政府沒有計劃與現時掛鈎的美元脫鈎。

新買家印花稅及提高額外印花稅

24. 李慧琼議員表示，擬議買家印花稅增加非香港永久性居民買家的投資成本及風險，她認為這是遏抑物業市場投機活動適當及有作用的措施。這措施適切地讓供應緊張的住宅物業優先滿足本地買家的需要。郭家麒議員及謝偉銓議員持相若意見。

25. 單仲偕議員提到部分發展商曾經表示，擬議措施的阻嚇作用不會持續超過3個月，因為部分發展商不吝向非香港永久性居民買家提供折扣，以抵銷額外印花稅的影響。他要求政府當局說明其對發展商採取的這種市場推廣策略的看法。運輸及房屋局局長回應時表示，隨着《一手住宅物業銷售條例》(第621章)在2013年生效，發展商必須提高售樓安排及一手住宅物業交易的透明度及公平性，包括在售樓說明書提供訂明資料、公開價目表及披露交易資料，例如向某類別的買家提供折扣(如有)。只要有關的物業交易具透明度及公平，政府不會干預發展商的業務策略。

26. 涂謹申議員認為，買家印花稅措施主要針對非香港永久性居民的投機活動，但現建議規定由香港永久性居民全權擁有的公司所取得的物業須繳付買家印花稅，但轉讓住宅物業予非香港永久性居民的近親卻獲豁免徵收買家印花稅，這種做法似乎並不公平。財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2(下稱"副秘書長(庫務)2")表示，政府當局制訂豁免徵收買家印花稅的建議時，已參考現行額外印花稅制度下所設有的類似安排。當局已審慎考慮應否豁免向香港永久性居民全權擁有的本地公司徵收買家印花稅的問題。政府當局的觀點是，給予

該等公司豁免，會帶來逃避繳付買家印花稅的漏洞，因為向非香港永久性居民轉讓物業可透過轉讓公司股份達致，而轉讓公司股份無須繳付買家印花稅。不過，擬議的買家印花稅措施並不妨礙香港永久性居民以個人名義取得單位。

27. 涂謹申議員表示，若某名香港永久性居民購買物業供公司營運而非自用，則政府當局所指的購買模式便會引起有關該物業合法業權的問題。他進一步建議，為針對可能出現的漏洞，政府當局可考慮，可徵收買家印花稅的物業由香港永久性居民全權擁有的公司取得以後，有關公司的香港永久性居民的股份若在一段指定期間內縮減至某個指明門檻，即可向他們追補徵收買家印花稅。相關條例草案可加入反避稅條文，以防止透過轉讓股份進行物業交易從而避稅。

28. 副秘書長(庫務)²表示，鑒於現時關於轉讓公司股份的規管制度繁複，在相關條例草案中加入有關條文並不實際可行。郭榮鏗議員建議，政府應就實施新措施的法律事宜(包括股份轉讓的事宜)諮詢香港律師會意見。政府當局備悉有關意見。

29. 潘兆平議員贊成引入買家印花稅，但他指出，某些海外公司在香港購置物業，是作為公司外籍職員的居所。若買家印花稅劃一適用於香港永久性居民以外的所有人士／公司，他詢問政府可曾考慮擬議措施或會減低海外公司在香港營商或投資的意欲。謝偉銓議員贊成以買家印花稅這項措施管理需求，確保優先滿足本地買家的房屋需要。但他關注到，有關措施或會無意中向市場傳達一個訊息，即香港的稅務政策傾斜，香港永久性居民的利益在非香港永久性居民的利益之上。謝議員認為，政府當局應採取措施，處理這個海外投資者或感關注的事項，防止影響投資意欲。

30. 財經事務及庫務局局長表示，投資意欲受到眾多因素影響，包括政府控制範圍以外的外圍經濟環境及市場力量。儘管當局提出擬議的措施，香港始終是開放型經濟體及自由的投資市場，資金流入及流出均不受限制。可以理解的是，擬議的買家

印花稅或會為海外公司帶來不便及增加其投資成本，但在非常情況下，須採取這項措施穩定物業市場。財經事務及庫務局局長表示，海外公司購買住宅物業作為外籍職員居所的交易個案數目不多，因此預計不會由於實施買家印花稅而對投資意欲造成太大的不利影響。

31. 黃定光議員表示，只要不會妨害真正置業人士的利益，他支持遏抑投機活動的擬議措施。黃議員詢問，有關買家印花稅的豁免，會否劃一涵蓋所有持有香港身份證的人士，包括根據輸入內地人才計劃在香港工作／居住的人士。運輸及房屋局局長解釋，買家印花稅適用於香港永久性居民以外的任何人士(包括公司)。香港永久性居民的定義依循《入境條例》(第115章)所訂明的定義。財經事務及庫務局局長補充，若採納其他關於香港永久性居民的定義會流於主觀，或會令推行買家印花稅的工作變得複雜。

32. 何俊仁議員詢問，若有香港永久性居民提供虛假資料或偽造文件，代表非香港永久性居民購買住宅物業，務求逃避繳付買家印花稅，該名香港永久性居民須承擔甚麼刑事及民事後果。稅務局局長表示，在調查可疑的個案後，任何人士若蓄意逃避或協助任何其他人士逃避繳付買家印花稅，便會導致刑事及民事後果。若有關個案牽涉偽造文件，被定罪的人可被處以最高監禁7年的刑事懲處，而在民事方面，該名非香港永久性居民可能面對無法取回有關住宅物業擁有權的後果。

33. 梁繼昌議員關注到，投資者可透過轉讓公司股份進行物業交易，藉以逃避繳付買家印花稅／額外印花稅。他詢問政府會如何堵塞這個漏洞，以防止逃稅的可能性。梁國雄議員亦持相若意見。他憶述為審議實施額外印花稅的條例草案而成立的法案委員會曾討論類似事宜，但政府當局並無留意有關的關注事項。單仲偕議員指出，由於設立空殼公司進行物業轉讓費用不高，程序亦不繁複，非香港永久性居民可利用該機制取得／轉讓物業，逃避繳付買家印花稅／額外印花稅。

34. 稅務局局長解釋，轉讓公司股份是不同的事宜。除非是獲豁免為股份轉讓繳付印花稅、在海外註冊成立為法團的公司，其他公司均須就股份轉讓加蓋印花繳付款項。鑒於公司進行的住宅物業交易佔本地市場所有住宅物業交易不足10%，該等交易又不一定涉及投機活動，政府當局現時並無計劃將買家印花稅／額外印花稅的應用範圍擴展至透過轉讓公司股份進行的物業交易。副秘書長(庫務)2補充，2011年香港涉及住宅物業交易的公司當中，約有90%是香港公司，大約10%是海外公司。換言之，海外公司所進行的住宅物業交易僅佔整體住宅物業交易大約1%。

35. 單仲偕議員指出，公司註冊成立為法團的地點未必顯示出公司的資金來源，因此政府當局不宜單憑上述統計數字來評估非香港永久性居民可能在多大程度上透過轉讓股份進行物業交易藉以進行投機活動和逃避繳稅。梁國雄議員認為政府當局不應僅僅由於涉及公司的住宅物業交易百分比不高而低估可能存在的漏洞。他亦指出，本地及海外公司均可利用這個漏洞來逃避為物業交易繳付印花稅。

36. 梁家傑議員詢問引入機制以便日後可以透過附屬法例的方式修訂額外印花稅／買家印花稅稅率的原因。他注意到現行機制業已訂明，若立法建議獲得通過，便有追溯效力，因此，若相關的立法建議是透過通過條例草案而予以實施，則實施的時間理應不受影響。財經事務及庫務局局長和副秘書長(庫務)2解釋，目前來說，印花稅的種類及稅率在《印花稅條例》條文中訂明。引入上述機制，透過附屬法例的方式修訂額外印花稅及買家印花稅稅率的建議，會有助適時和靈活地因應市場情況迅速調整稅率。副秘書長(庫務)2補充，當局向立法會提交相關條例草案時，議員可進一步研究有關建議。

擬議進一步措施對真正的置業人士及售樓人士的影響

37. 吳亮星議員關注到，擬議措施似乎只是藉着"凍結"與投機活動有關的需求來解決房屋短缺的問題。由於現時單位供應短缺的情況不僅是由於投機活動，亦是由於置業人士有真正需求，他擔心買家印花稅措施或會一刀切影響所有置業人士的利益，包括非香港永久性居民為定期到訪香港期間用作居所用途而購買單位的真正需要。吳議員認為，政府在評估這項措施是否適合及涉及的風險時，應研究熾熱的住宅物業市場在多大程度上與投機活動有關。運輸及房屋局局長備悉有關意見；他表示，引入買家印花稅是為了優先滿足本地買家的房屋需要，但這項措施或提高額外印花稅的目的並非要遏抑真正的房屋需要，亦不是要阻礙在物業市場的長線投資。

38. 張華峰議員警告，買家印花稅可能對真正置業人士(包括以公司名義取得物業的人士)帶來副作用。他詢問政府會否重新考慮向股份由香港永久性居民全權持有的公司豁免買家印花稅。財經事務及庫務局局長表示，政府知悉社會上存在要求豁免本地公司繳付買家印花稅的要求，亦明白擬議措施可能會為部分置業人士帶來不便。政府已審慎研究該等事宜，而政府的觀點是，有關豁免的建議會造成巨大漏洞，因為非香港永久性居民可藉着透過本地公司取得單位而逃避繳付買家印花稅。他始終認為，除了以公司名義取得單位以外，香港永久性居民亦可考慮透過其他方法取得單位。

39. 黃定光議員建議，為豁免真正置業人士繳付買家印花稅，政府可考慮，在非香港永久性居民／公司持有的物業經持有一段指定時間後，把從有關非香港永久性居民／公司買家所徵收的買家印花稅退還。運輸及房屋局局長表示，雖然非香港永久性居民／公司須為適用的住宅物業繳付買家印花稅，但業主若在指定的3年期限內並無轉售物業，便不會為業主帶來額外印花稅的額外開支。財經事務及庫務局局長強調，買家印花稅不僅旨在

遏抑投機活動，亦為了管理房屋市場的需求。面對樓市熾熱的情況，這點極為重要。

40. 張華峰議員認為，對於沒有參與投機活動的真正物業買家來說，若他其後需要在3年期內出售物業用以應付緊急的金錢需要而要他承擔提高的額外印花稅，這做法並不公平。他指出，這些物業買家的利益不應受到牽連，政府應考慮按個別情況給予豁免。主席持相若意見，他指出，部分業主出售物業，可能是出於真正需要，例如用以支付醫療或其他生活開支。他詢問假若該等業主能夠提供證據，證明有財政上的需要，可否獲得豁免。

41. 運輸及房屋局局長表示，在引入現有的額外印花稅時，《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會曾經詳細討論類似事宜。他解釋，要判定某名業主是否有真正理由出售物業相當困難。值得小心注意的是，基於個人理由而作出豁免並不可取，以免令擬議計劃的運作變得複雜，損害計劃的成效。運輸及房屋局局長表示，若立法會就相關條例草案成立法案委員會，則可由法案委員會進一步討論有關豁免買家印花稅的事宜。

增加土地及房屋供應

42. 陳健波議員提到部分市民的意見，認為新買家印花稅及提高額外印花稅只屬過渡措施，以便政府"爭取時間"，以制訂中、長期措施，落實增加土地及房屋供應。為了從源頭解決房屋短缺的問題，他認為政府當局有必要加緊開拓土地資源及物色適合的用地，以供長遠的房屋發展。他詢問這方面的工作(包括探討於維多利亞港以外填海的方案)有何進展。

43. 陳鑑林議員、林健鋒議員、謝偉銓議員及張超雄議員同意有迫切需要增加房屋土地供應，並促請政府加緊進行這方面的工作。陳議員表示，單憑擬訂需求管理措施，不足以處理房屋問題。他建議政府應更積極開拓土地資源，以增加單位供應。舉例而言，政府當局應參考過往經驗，在現有公共屋邨或尚未完全發展的地方物色潛在的騰空地

盤，用以興建更多單位。鑒於學生人口日漸下降，政府亦應積極檢討可否把預留用作興建學校的土地重新編配用作房屋發展。

44. 吳亮星議員提出警告，若不從速供應單位以及時解決房屋短缺的問題，單單依賴擬議措施"凍結房屋需求"，無助物業市場健康發展。他建議政府趁着有財政盈餘時制訂策略，以規劃和建立公共／資助單位儲備，以期長遠而言加強當局處理房屋短缺問題的能力。政府亦應探討可否提高空置住宅單位的使用率，以紓緩房屋短缺的情況。林健鋒議員認為，政府應該更加靈活有彈性地執行有關建築物密度、建築物高度及地積比率方面的規定，務求提高土地資源的使用率。他詢問政府當局有何計劃在短期內加快供應用以發展住宅的土地。

45. 運輸及房屋局局長重申，政府在提出進一步措施以解決樓市過熱的問題時，已考慮各種不同因素(包括物業市場熾熱的情況)。這些措施的目的並非為了在其他較為長遠的措施能夠產生效用前"爭取時間"。運輸及房屋局局長表示，政府當局十分明白房屋問題的癥結在於土地供應短缺。當局在制訂長期的房屋策略之餘，亦一直實施中、短期措施以處理出現短缺的情況。在物色土地資源時，政府有必要充分考慮發展密度、可持續性、土地保護及其他城市規劃因素。他補充，政府當局一直致力增加土地及單位供應，因此之故，一手住宅單位的供應量會在未來3至4年增加至大約65 000個單位。此外，據觀察所得，由屋宇署發出的入伙紙數目近來有所增加。運輸及房屋局局長繼而特別指出，為加快資助及私人房屋單位的供應，行政長官在2012年8月宣布10項中短期措施，包括將"政府、機構或社區"用途土地及其他政府土地改作住宅用途，以及根據城市規劃制度及《建築物條例》(第123章)，探討將工業用地／大廈改作住宅用途的潛力。政府亦展開長遠房屋策略檢討，作為推展當局的房屋施政理念的工作之一。運輸及房屋局局長表示，在增加土地及單位供應的同時，亦有必要採取管理需求方面的措施，例如買家印花稅及提高額外印花稅，以平衡房屋市場的供求。

46. 郭家麒議員批評，未來3至4年僅僅供應65 000個住宅單位，難以補足自2007年以來出現的差額，更談不上應付未來數年預期需求出現急升的情況。據他觀察所得，不少香港市民(包括每年50 000對新婚夫婦，即在未來4年合共約200 000對夫婦)正在面對租金高昂或居住環境有欠理想的問題，因為他們沒有能力購買單位或租住質素較佳的居所。他促請政府加快房屋供應，以滿足真正置業人士(尤其是新婚夫婦及首次置業人士)的需要。方剛議員及何俊仁議員亦持相若意見，他們認為未來數年只提供65 000個住宅單位並不足夠，中、短期而言，當局必須加快單位供應。梁國雄議員表示，政府過往沒有及時騰出土地資源，是政策上的失誤。為紓解市民取得單位的困難，他促請政府當局應考慮把正在興建當中的資助住宅物業出售予首次置業人士。

47. 運輸及房屋局局長表示，政府正加緊進行增加房屋供應的工作。相對過往數年的數字，未來3至4年提供65 000個住宅單位屬大幅增長。除了行政長官最近宣布的房屋和土地供應措施及長遠房屋策略檢討外，政府正在加緊工作，增加短期及長期的單位供應，以補足現時的差額及應付新的需求。他表示，當局會在不久將來就有關建議諮詢立法會意見，屆時請議員支持相關的房屋措施。

48. 陳鑑林議員認為，政府應在整個新界東北新發展區的發展大綱圖作出定案前，從速進行把新發展區內的土地劃作房屋用途所需的法定程序，藉以加快在擬議的新界東北新發展區發展住宅單位。陳議員亦批評運輸及房屋局及發展局協調不足，未能就各自的政策範疇協調更佳的土地發展方案。

49. 運輸及房屋局局長表示，在2012年10月24日的立法會會議上就新界東北新發展區規劃及工程研究進行議案辯論期間，政府曾與議員交換意見。政府在構思新界東北新發展區的發展時，會考慮議員的意見及從公眾諮詢工作中收集所得的意見，以期在新發展區的整體房屋發展當中，提高租住公屋比例。

50. 方剛議員認為，與其依賴政府主動賣地以增加用作房屋發展的土地供應，應考慮給予發展商更大彈性，把工商業樓宇進行改建，提供中小型私人住宅單位，以屬於可負擔水平的價格售賣給市民大眾特別是首次置業人士。另一方面，郭家麒議員警告，當局推行把商業／工業大廈改作房屋用途時務須小心謹慎，以免影響現時在該等大廈營運的中小型企业。

51. 運輸及房屋局局長表示，政府正積極探討措施，以靈活的方式協助工商業大廈業主把建築物進行活化、改建或重新發展用作住宅用途。在推展該等措施時，政府會考慮多項因素，包括有關工業／商業樓宇的位置及狀況。

52. 盧偉國議員反映負責工程的政府政策局／部門的專業人員提出的關注事項，他們認為有需要增加人力資源，以應付不久將來各項房屋措施所帶來日益增加的工作量。運輸及房屋局局長表示，政府已作出必要的部署，以應付有關需要。常任秘書長(房屋)表示，政府當局已要求透過定期及特別的資源分配，在各級(包括首長級及專業職系)增設額外職位，在適當情況下，亦會繼續尋求額外資源。當局亦致力重新調配員工及職責，有需要時會聘用短期合約員工或把服務外判，務求優化現有人力資源的使用。

(主席延長會議時間15分鐘至下午1時。)

其他事宜

53. 郭家麒議員提到媒體報道行政會議非官守議員林奮強先生在擬議措施宣布前幾個星期把兩所住宅物業出售一事，他表示市民懷疑林先生身為行政會議成員，在出售上述物業時可能由於得到有關擬議措施的內幕消息而受益。郭議員要求政府當局澄清，在財政司司長於2012年10月26日宣布擬議措施之前，林先生有否參與有關討論。梁國雄議員表示，林先生可能在與有關官員進行非正式交流期間得知擬議的措施。

54. 運輸及房屋局局長表示，作為主要官員，他有就擬議措施與行政長官進行討論，但在政府當局作出宣布之前，他未曾在任何場合下與林先生討論此事。曾就擬議措施與行政長官作出討論的官員只限於幾名直接與事的官員，即運輸及房屋局局長、財經事務及庫務局局長、有關政策局的常任秘書長和部分高級官員。

55. 郭榮鏗議員詢問，在2012年10月26日政府作出宣布之前，有關擬議進一步措施的相關文件是在甚麼時候提供予其他行政會議成員。梁家傑議員進一步詢問，行政長官與相關官員從何時開始討論有關的擬議措施。財經事務及庫務局局長和運輸及房屋局局長表示，牽涉高度敏感事宜(例如稅務事宜)的資料被視為最高機密，嚴格遵照需要知道才會披露的原則行事，並只會在萌芽階段期間及在提交建議供行政會議批准之前提供予有關的行政會議官守議員。在當前的個案中，行政會議非官守議員是直至2012年10月26日(即擬議措施宣布的同一日)舉行的行政會議特別會議上提交文件時，才收到有關文件。財經事務及庫務局局長表示，有關擬議措施的討論早已展開並經過時間醞釀，期間考慮到多項政策事宜及各種因素。他強調，由於保密責任，他不能披露進一步的詳細資料，包括是在甚麼時候開始及以甚麼方式進行討論。

56. 梁繼昌議員申報他本人曾經出任地產代理監管局董事局成員，但已於不久前辭任。他指出，有別於《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集(金融機構)條例》(第615章)對金融機構所施加的規定，地產代理商或法律執業者沒有責任就物業交易的銀行帳戶及資金來源進行客戶盡職審查。雖然地產代理監管局已發出通告，規定地產代理商要取得客戶的身份證明文件及地址，但有關規定並不涵蓋有關的資金來源。梁議員提到例如英國等某些司法管轄區的做法，除非符合打擊清洗黑錢制度的規定，否則地產代理商或法律執業者不能進行物業交易。他詢問為何香港現行的打擊清洗黑錢規定相對寬鬆。政府當局備悉梁議員的關注。常任秘書長(房屋)表示，由於買家印花稅及額外印花稅的安排不盡相同，

運輸及房屋局稍後會與地產代理監管局制訂必要的指引，讓地產代理商在處理須繳付擬議印花稅的物業交易時遵從。

總結

57. 主席總結討論時促請政府當局考慮委員的意見及建議，並在向立法會提交相關條例草案時提供委員要求提供的資料，供議員考慮。

III 其他事項

58. 議事完畢，會議於下午1時結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年1月31日