

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1615/12-13號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/PL/FA+HG/1

財經事務委員會與房屋事務委員會 聯席會議紀要

日期：2013年3月26日(星期二)
時間：下午3時
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
梁君彥議員, GBS, JP
黃定光議員, SBS, JP
湯家驊議員, SC
田北俊議員, GBS, JP
吳亮星議員, SBS, JP
* 梁繼昌議員
張華峰議員, JP
單仲楷議員, 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)
李卓人議員
李國麟議員, SBS, JP
林大輝議員, SBS, JP

葉國謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, 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

缺席委員 : 財經事務委員會委員

林健鋒議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
郭榮鏗議員

房屋事務委員會委員

梁耀忠議員
方剛議員, SBS, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
黃毓民議員
田北辰議員, BBS, JP
胡志偉議員, MH
范國威議員
鍾樹根議員, BBS, MH, JP
謝偉銓議員

* 該委員亦是房屋事務委員會委員

出席公職人員 : 議程第II項

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
常任秘書長(庫務)
謝曼怡女士, JP

財經事務及庫務局
副秘書長(庫務)2
陳美寶女士, JP

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
署理常任秘書長(房屋)
王天予小姐, JP

稅務局

稅務局局長
朱鑫源先生, JP

稅務局
署理副局長(執行事務)
謝玉葉女士, 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 : 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

I 選舉主席

王國興議員獲選為聯席會議主席。

II 應付樓市過熱的新一輪措施

(財經事務及庫務局在 2013年2月發出 ——有關應付樓市過熱的新一輪措施的立法會參考資料摘要)

簡介

2. 運輸及房屋局局長和財經事務及庫務局局長應主席邀請，向委員簡介當局於2013年2月22日公布有關應付樓市過熱的建議新措施的背景及詳情，內容如下 ——

(a) 調高住宅物業和非住宅物業交易的從價印花稅稅率如下 ——

物業代價或市價 (以較高者為準)	現時的 從價印花稅 稅率	建議的 從價印花稅 稅率
不超逾 2,000,000元	100元	1.50%
2,000,001元至 3,000,000元	1.50%	3.00%
3,000,001元至 4,000,000元	2.25%	4.50%
4,000,001元至 6,000,000元	3.00%	6.00%
6,000,001元至 20,000,000元	3.75%	7.50%
20,000,001元 及以上	4.25%	8.50%

建議的從價印花稅稅率將適用於所有物業交易，但下述關乎住宅物業的交易除外

(i) 買家是香港永久性居民，而他／他們在取得住宅物業之時並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人(取得住宅物業之時是指在有多於一份可予徵收印花稅的文書(買賣協議或售賣轉易契)的情況下，簽立第一份該等文書的時間)；或

(ii) 其中一名買家是香港永久性居民，而共同購買住宅物業的所有其他買家(不論他們是否香港永久性居民)，均是該名香港永久性居民的近親(即父母、配偶、子女、兄弟或姊妹)，而他們在取得住宅物業之時，並無任何一人是香港任何其他住宅物業的實益擁有人；

(b) 提前徵收非住宅物業交易的從價印花稅的時間，由現時在簽署售賣轉易契時徵收，改為在簽署買賣協議時徵收，使之與住宅物業交易的現行安排看齊；及

(c) 賦權財政司司長透過訂立須經立法會以先訂立後審議程序處理的附屬法例的方式，調整從價印花稅的價值級別，以及現行和建議的從價印花稅稅率。

3. 財經事務及庫務局局長表示，政府當局計劃於2013年4月向立法會提交有關修訂條例草案，以便由2013年2月23日起實施建議的新一輪措施。

(會後補註：分別載有運輸及房屋局局長和財經事務及庫務局局長發言稿的新聞稿已於2013年4月8日隨立法會CB(1)812/12-13號文件送交委員。)

申報利益

4. 湯家驊議員、李慧琼議員、黃定光議員、田北俊議員、陳鑑林議員及麥美娟議員申報他們擁有物業。黃定光議員、田北俊議員及陳鑑林議員進

一步申報他們將會／可能會於短期內參與物業交易。李慧琼議員申報她現時的僱主提供稅務方面的諮詢服務。湯家驊議員申報他正為客戶處理有關物業的訴訟。李卓人議員申報香港市民支援愛國民主運動聯合會正考慮購置物業，作為六四紀念館的永久館址。

討論

擬議措施的目標指標

5. 陳鑑林議員支持政府當局推出應付樓市過熱的建議措施，他亦詢問當局有否為有關措施設定目標，藉以評估措施的成效及考慮未來路向，換言之，倘若樓市仍然亢奮，是否需要推出進一步措施；又如樓價回落到健康水平，是否需要撤銷新措施。陳議員提醒當局，經濟體系中一些界別的利益基本上取決於樓市是否興旺。

6. 林大輝議員注意到當調高從價印花稅的措施公布後，物業交易的宗數似乎減少，但這趨勢是否由於措施有效所致，還是由於近期經濟轉壞及投資氣氛淡靜所致，實在成疑。他詢問，政府當局有否評估香港永久性居民購買住宅物業的數字是否增加，因為有關數據可反映措施在優先照顧香港永久性居民住屋需要方面是否具有成效。

7. 財經事務及庫務局局長表示，不宜在物業價格水平方面設定可量化的目標，政府在評估擬議措施的成效時會考慮多項因素，包括市民大眾的負擔能力、物業市場的投機活動、投資氣氛，以及本地和外圍的經濟情況。據政府當局觀察所得，近期物業交易宗數減少，歸因於從價印花稅稅率調高和銀行收緊按揭，而非經濟情況轉變。儘管如此，政府當局會繼續監察物業市場的發展，以確定新措施在較長時間的成效。

8. 盧偉國議員贊同政府當局管理房屋需求，並優先照顧香港永久性居民及首次置業人士的住屋需要。然而，他認為調高從價印花稅稅率的措施的實施時間不應過長，因為這項措施可能會損害香

港的自由經濟運作，導致物業市場受到過度規管。他建議設立目標指標，以釐定何時撤銷有關措施。主席詢問，如樓市仍然亢奮，政府會否考慮推出更嚴厲的措施。

9. 財經事務及庫務局局長表示，物業價格高企由眾多因素導致，當中包括低息環境。政府當局知道低利率一旦回升，可能會對物業市場造成不良影響，並認為必須實施適當措施，盡量減少該等不良影響。就此，政府當局考慮何時是撤銷新措施或推出進一步措施以加強成效的適當時機時，會密切監察市場情況。為方便當局適時調整措施，現行建議包括以下一項：賦權財政司司長透過訂立須經立法會以先訂立後審議程序處理的附屬法例的方式，調整從價印花稅的價值級別，以及現行和經調高的從價印花稅稅率。

調高所有物業交易的從價印花稅稅率的建議

10. 湯家驊議員贊同藉增加取得物業的相關成本以打擊物業市場投機活動的方針。然而，他關注將所有價值級別物業的現行從價印花稅稅率增加一倍，只會導致所有物業買家取得物業的成本(或樓價)一律上升，使中低收入的真正自住買家更難購置物業，但這項措施對富有的人卻影響輕微，因為他們可充分負擔經調高的從價印花稅，或暫時擱置投資物業的計劃。因此，湯議員質疑擬議措施在壓抑樓價方面的成效。涂謹申議員贊同湯議員的見解，並認為調高從價印花稅稅率的建議究竟可達到甚麼目的，實在有欠清晰。

11. 石禮謙議員質疑當局的需求管理措施能否遏止樓價上升。他指出，雖然涉及確認人轉售及短期轉售的物業交易個案從2010年的155 723宗大幅減少至2011年的96 034宗，再於2012年進一步減少至91 264宗，但物業價格卻上升達40%之多。他認為，調高特別印花稅和從價印花稅的措施只會令取得物業的成本增加，繼而進一步推高物業價格。他又指出，政府賣地收入大幅增加，證明當局實施高地價政策，近年物業價格上升正是高地價政策所

致。他認為，當物業市場復蘇時，地價上升，政府從中得益最多。

12. 財經事務及庫務局局長強調，導致樓市亢奮的原因是預期低息環境持續，以及非理性預期樓價會無止境地上升，因此確實需要實施需求管理措施，為亢奮的物業市場降溫。這些需求管理措施將有助物業市場回復健康發展，並盡量減低樓價螺旋式上升對香港整體宏觀經濟及金融穩定帶來的風險。海外市場曾推出類似的措施，證實有效。財經事務及庫務局局長強調，每項應付樓市過熱的稅務措施都有特定目的。以上一輪引入的買家印花稅為例，其目的是在現時房屋供應緊張的情況下，優先照顧香港永久性居民(相對於非香港永久性居民而言)購置居所的需要。財經事務及庫務局局長重點提述在2012年合共約有91 000宗住宅物業交易，當中78 000宗的買家為香港永久性居民，在這78 000宗交易中，約有40 000宗的買家在取得物業時沒有在香港持有其他物業。他強調，根據在現行建議中擬給予的豁免，首次置業或只持有單一住宅物業而有意更換物業的香港永久性居民不會受調高的從價印花稅影響。關於石議員在地價方面的意見，財經事務及庫務局局長不同意他的看法，並指出政府並無高地價的賣地政策。

13. 郭家麒議員表示不反對新措施。他指出，當局在數年前把市值200萬元或以下物業的從價印花稅定為現行100元的水平，是考慮到當時的物業價格和首次置業人士的普遍負擔能力。鑒於整體市場的樓價在近年大幅上升，200萬元或以下的住宅單位如今在市場上實屬罕見。為減輕首次置業人士的困難，郭議員認為政府當局應參考最新的市價，考慮調整從價印花稅的價值級別及稅率，並就物業代價或市值不超逾300萬及400萬元的物業分別徵收100元及200元象徵式印花稅。

14. 運輸及房屋局局長表示，現行建議主要針對管理房屋需求，並已向首次置業或只持有單一住宅物業而有意更換物業的香港永久性居民提供豁免。至於郭議員提出的上述建議，涉及全面檢討從價印花稅制度的問題，這並非現行建議的目的。

豁免按經調高的稅率徵收從價印花稅

15. 盧偉國議員表示，現行建議就調高從價印花稅的措施訂立多項複雜的豁免條件，以處理各種特定情況，似乎偏離了簡單稅制的原則。他關注政府當局考慮對經濟體系中某些界別實施稅務措施時，沒有採取貫徹一致的標準。舉例而言，當局並無為企業提供利得稅方面的豁免，以鼓勵企業在研究和開發活動方面投資。

16. 林大輝議員注意到如其中一名買家是香港永久性居民，而共同購買住宅物業的所有其他買家(不論他們是否香港永久性居民)均是該名香港永久性居民的近親(即父母、配偶、子女、兄弟或姊妹)，他們在取得住宅物業時，並無任何一人是香港任何其他住宅物業的實益擁有人，在這情況下，經調高的從價印花稅稅率不適用於這宗住宅物業交易。在同樣情況下，如香港永久性居民及其非香港永久性居民的近親共同取得某住宅物業，亦可獲豁免繳付買家印花稅。他擔心可能會出現以下漏洞：如非香港永久性居民是香港永久性居民買家的配偶，則該名非香港永久性居民可在該名香港永久性居民買家去世後，或與該名香港永久性居民買家離婚後，取得物業的實益擁有權(或部分實益擁有權)，而無須按經調高的稅率繳付從價印花稅。因此，新稅務措施如何可達到優先照顧香港永久性居民的房屋需要的目的，實在成疑。

17. 涂謹申議員注意到只持有單一住宅物業而有意更換物業的香港永久性居民買家，可獲豁免按經調高的稅率繳付從價印花稅。根據建議，在取得住宅物業前已處置名下所有舊住宅物業(即採用"先賣後買"方式處置物業)的香港永久性居民，可按舊稅率繳付從價印花稅。至於在處置原有住宅物業前已取得住宅物業的香港永久性居民，則須先按新稅率繳付從價印花稅，但如能在取得新物業當日起計6個月內完成出售舊有住宅物業的交易(即採用"先買後賣"方式處置物業)，他們可就新取得的物業申請退還反映新舊稅率差額的從價印花稅稅款。涂議員詢問，如該單一住宅物業是由香港永久性居民買家及其近親共同擁有，而該名香港永久性居民只持

有該物業的小部分實益擁有權，當局會否考慮給予豁免。他指出，香港永久性居民購置物業自住，並同時與其近親共同擁有另一所現有物業，這情況十分普遍，如從遺產承繼現有物業，即屬一例。

18. 湯家驊議員指出，如香港永久性居民與父母同住，其父母持有該物業的實益擁有權，該名香港永久性居民打算購買物業於婚後自住，但由於收入低，他可能需以父母作為新購物業的實益擁有人，以便取得按揭貸款。在此情況下，該名香港永久性居民的父母不會獲豁免按經調高的稅率繳付從價印花稅，以致對有關家庭的經濟造成影響。

19. 財經事務及庫務局常任秘書長(庫務)表示，當局擬訂立一個簡單而清晰的機制，推行各項新措施及實施相關豁免，以方便運作。因此，若香港永久性居民在取得物業時是香港任何其他住宅物業(包括從已去世人士的遺產中繼承的住宅物業)的實益擁有人，經調高的從價印花稅稅率便會適用於有關的住宅物業交易，不論該名香港永久性居民是擁有該物業的全部權益或部分權益。另一方面，如香港永久性居民與非香港永久性居民共同購買物業時並無擁有其他物業，他們便可獲豁免按經調高的稅率繳付從價印花稅。就此，涂謹申議員要求政府當局進一步研究除建議所包含的情況外，是否還有如上文所述般涉及香港永久性居民買家持有單一住宅物業的特殊情況，而在該情況下，或應豁免買家按經調高的稅率繳付從價印花稅。

20. 李卓人議員詢問，政府當局會否考慮豁免不合資格列為《稅務條例》(第112章)第88條下的慈善團體的非牟利機構按經調高的稅率繳付從價印花稅。何俊仁議員關注《稅務條例》中就"慈善團體"訂立嚴格的定義，使不少非牟利機構未能符合免稅的資格。鑒於這些非牟利機構或有真正需要購買物業作營運用途，何議員建議當局考慮豁免按經調高的稅率對有關物業交易徵收從價印花稅，若有關機構在香港沒有任何其他物業，尤應獲得豁免。

21. 涂謹申議員觀察到符合《稅務條例》第88條所訂資格的慈善團體(例如宗教組織)或需取得物業作機構發展和擴建之用。鑒於這些機構涉及物業投機活動的可能性不大，而濫用制度的風險甚低，他贊成在這些機構首次取得物業或更換所持有的單一物業時，豁免它們按經調高的稅率繳付從價印花稅。

22. 財經事務及庫務局常任秘書長(庫務)表示，根據《稅務條例》獲豁免繳稅的慈善機構所獲饋贈的住宅或非住宅物業，可獲豁免繳付舊從價印花稅及經調高的從價印花稅。然而，在香港註冊成立為公司的機構無論是否慈善機構，均須就其進行的物業交易繳付所有從價印花稅。至於豁免向慈善機構或非牟利機構進行的物業交易徵收從價印花稅的建議，財經事務及庫務局常任秘書長(庫務)表示，這不是現行建議的政策目的。

增加土地及房屋供應

23. 林大輝議員認為，調高從價印花稅旨在遏抑房屋需求，政府當局採取這項措施，是因為當局無法在短期內大幅增加土地和住屋供應。吳亮星議員提醒與會者，只遏抑房屋需求而不增加房屋供應，將會帶來潛在風險。他建議，與其遏抑需求，不如提供誘因加快房屋供應，例如降低已建成住宅的從價印花稅，以鼓勵發展商加快銷售這些住宅，又或放寬正在興建的住宅物業的預售"樓花"限制。

24. 運輸及房屋局局長表示，據政府當局觀察所得，樓市不斷地受非理性預期所推動，在這種"樓價在短期內只升不跌"的自我實現預期推動下，加上住宅物業供應短缺，樓價正出現螺旋式上升的現象。如坐視不理，這種情況最終會帶來代價沉重的調整，損害港人的利益。因此，當局有必要推出進一步需求管理措施，以應付樓市過熱的問題。儘管如此，政府當局完全明白必須增加土地供應，從根本解決房屋短缺的問題，而當局在推行需求管理措施時，正朝着這個方向解決房屋需求問題。

其他應付樓市過熱的措施

25. 李慧琼議員觀察到非住宅物業(如寫字樓、商鋪及分層工廠大廈)及其他形式資產(如車位和的士經營牌照等)的投機活動也十分普遍。不僅物業價格與經濟基調脫節，就連住宅和商業樓宇的租金也不斷上升，商業樓宇的租金上升影響營商成本，這些成本最終轉嫁予消費者承擔。她詢問，政府當局有否監察租務市場的走勢，以便在必要時推出適當的措施。

26. 李卓人議員觀察到物業價格已從2008年的谷底水平累計飆升124%，這使不少真正自住買家越來越難負擔。李議員認為，政府應制訂更嚴厲的措施，透過恢復租金管制及引入資本增值稅，雙管齊下，應付樓市過熱的問題。

27. 財經事務及庫務局局長表示，政府當局不排除日後有必要時引入新稅務措施的可能性。然而，政府當局認為推行需求管理措施，包括上一輪加強額外印花稅及引入買家印花稅的措施，以及現時調高從價印花稅的建議，比引入資本增值稅更能有效應付樓市過熱的問題。

28. 關於恢復租金管制的建議，運輸及房屋局局長表示，政府當局認同租戶的租金負擔沉重，尤其是一般住宅市場的租金自2012年起與物業價格一起上升，直至2013年年初才有所緩和。雖然社會人士和部分立法會議員要求恢復租金管制，但政府當局對此建議有保留，原因是當局憂慮有關措施或會帶來不利影響，打擊業主出租物業的意欲，使租務市場上可供租用的住宅單位數量減少，以致進一步推高租金。

29. 李卓人議員認為過往推行租金管制時並無造成當局提出的不利影響。他批評政府當局對解決租金高昂問題只是徒托空言，卻沒有採取實質行動應對。

30. 主席詢問，政府當局會否研究方法，吸引投資轉離物業市場，為亢奮的樓市降溫。財經事務及庫務局局長表示，市民大眾應自行作出投資決定，因為此事涉及個人判斷及個別情況。政府的角色是監督市場，確保市場健康發展，政府當局會繼續致力這方面的工作。財經事務及庫務局局長重申，樓市過熱現狀不僅是受投資意欲強勁影響，更是由於投機活動和非理性地預期樓價會持續上升所致。如不及時採取需求管理措施，樓價會出現自我實現的螺旋式上升風險，危害香港整體宏觀經濟及金融穩定。

其他議題

31. 何俊仁議員關注投資者可以轉讓公司股份的方式進行物業交易，藉此規避繳付經調高的額外印花稅、買家印花稅及經調高的從價印花稅。他批評政府未能堵塞這個漏洞，使人有機會逃稅。他指出，部分海外司法管轄區已設立機制，用以確定轉讓公司股份的交易是否涉及徵收資本增值稅的物業交易。

32. 石禮謙議員表示，推行徵收買家印花稅的措施，原意是優先照顧香港永久性居民的房屋需要，但透過轉讓公司股份進行物業交易所產生的漏洞，會嚴重損害這個目的，因為非香港永久性居民可透過轉讓公司股份取得物業，藉此逃避繳付買家印花稅。他認為，買家印花稅這種針對某類物業買家的稅務措施會干預自由市場的運作。

33. 稅務局局長表示，轉讓公司股份須就加蓋印花繳付款項，是另一回事。財經事務及庫務局局長表示，公司稅制有別於個人稅制。如公司從物業市場的投機活動或從租金收益中獲取利潤／收入，須就這些利潤／收入繳納利得稅。

34. 李慧琼議員從《2012年印花稅(修訂)條例草案》委員會的討論中注意到政府當局立場堅定，不會豁免向香港永久性居民全權擁有的公司徵收買家印花稅。鑒於政府當局推行買家印花稅的目的是優先照顧真正自住買家的房屋需求，李議員詢問，

政府如何確保能照顧香港永久性居民全權擁有的公司在購置物業作營運用途方面的需要。石禮謙議員認為，香港永久性居民在購置物業時，應有權選擇以個人名義或透過公司進行交易。他認為，只要香港永久性居民全權擁有的本地公司在購置物業時承諾在指定限期內不會出售物業，而當局亦向違反承諾的公司買家實施制裁，豁免向這些公司買家徵收買家印花稅的做法是可行的。

35. 盧偉國議員注意到香港永久性居民買家如要獲豁免按調高的稅率繳付從價印花稅，必須申報自己是香港永久性居民，且並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人。稅務局會根據土地註冊處的紀錄核實所申報的資料。他認為，當局亦可為香港永久性居民全權擁有的公司作此安排，以平息有關豁免這些公司繳付買家印花稅的爭議。

36. 財經事務及庫務局局長表示，如豁免香港永久性居民全權擁有的公司繳付買家印花稅，可能會產生逃避繳付買家印花稅的漏洞，因為物業可透過轉讓公司股份的方式轉移至非香港永久性居民名下，而轉讓公司股份無須繳納買家印花稅。當局可根據土地註冊處的紀錄核實個人就擁有物業作出的申報，但與此不同的是，公司就擁有物業作出的申報不可以這種方式核實。政府當局仍然認為就買家印花稅措施所作的安排恰當和合理，並無妨礙香港永久性居民以個人名義購置物業。

37. 張超雄議員表示，他支持推行擬議新措施，以管理房屋需求和使樓市降溫。然而，他從傳媒報道中得悉行政長官在2012年10月26日公布買家印花稅措施前，先通知港澳事務辦公室(下稱"港澳辦")主任。張議員憶述行政會議非官守議員林奮強先生被指獲得有關加強額外印花稅及引入買家印花稅措施的內部資料，並在政府當局公布有關措施前出售住宅物業。行政長官就事件表示，由於稅務措施屬高度機密資料，因此沒有參與相關討論的行政會議成員並無獲告知有關措施，直至在2012年10月26日行政會議開會時，當局才提交有關文件。就此，張議員質疑為何行政長官竟在公布買家印花稅的措施前，向港澳辦透露有關建議。他亦關注當

局事先通知港澳辦，其實是否徵求港澳辦批准有關稅務建議。

38. 運輸及房屋局局長和財經事務及庫務局局長表示，他們不會進一步評論此事，因為行政長官在上午已詳細回應有關的傳媒查詢。他們強調，稅務措施的資料被視為最高機密，在有關建議提交行政會議審批前，只有相關官員參與討論。張超雄議員認為政府當局迴避他的問題，並認為此事雖備受公眾關注，但政府當局卻未能清楚解釋，他對此表示不滿。

39. 就何俊仁議員及主席詢問，行政長官有否就調高從價印花稅一事事先通知港澳辦或其他內地當局(例如中央人民政府駐香港特別行政區聯絡辦公室)，運輸及房屋局局長回應時表示，行政長官已在回應傳媒時解釋，他會透過內交或外交渠道知會有關當局影響非香港永久性居民的措施。與買家印花稅不同，調高從價印花稅的措施並非專門針對非香港永久性居民，而是適用於所有住宅物業交易。

40. 就此，何俊仁議員表示，即使調高從價印花稅的措施同樣影響非香港永久性居民，但行政長官卻沒有事先通知港澳辦，看來並不合理。他質疑行政長官在考慮是否需要作出有關的事先通知時，根本沒有準則可言。

III 其他事項

41. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年7月26日