

資料文件

立法會財經事務委員會

檢討雙倍從價印花稅

目的

2013 年 2 月 22 日，政府公布一系列需求管理措施，旨在－

- (a) 就於 2013 年 2 月 23 日或以後取得的住宅物業和非住宅物業的交易的從價印花稅稅率增加一倍，除非買家為代表自己行事的香港永久性居民，而且在取得有關住宅物業時，並無擁有任何其他香港住宅物業；以及
- (b) 提前徵收非住宅物業交易從價印花稅的時間，由向售賣轉易契徵收，改為向買賣協議徵收，使其與住宅物業交易的安排一致。

2. 政府一直密切監察樓市的情況。具體來說，我們已承諾在有關修訂條例通過一年後，檢討需求管理措施的成效。《2014 年印花稅（修訂）（第 2 號）條例》於 2014 年 7 月 25 日刊憲，以落實上述雙倍從價印花稅的措施。本文件向委員闡述雙倍從價印花稅在過去十二個月的檢討結果。至於其他需求管理措施，即額外印花稅及買家印花稅¹，運輸及房屋局已於 2015 年 3 月（即有關修訂條例刊憲後一年），另行向立法會房屋事務委員會匯報檢討結果。

檢討

雙倍從價印花稅的目的

3. 過去幾年，由於本地房屋供求緊絀，加上資金氾濫的超低息環境，導致本港物業價格偏離經濟基調，泡沫風險高企。面對這個情況，政府先後推出多輪需求管理措施，包括額外印花稅（2010 年 11 月及 2012 年 10 月）、買家印花稅（2012 年 10 月），以及雙倍從價印花稅（2013 年 2 月）。

¹ 《2014 年印花稅（修訂）條例》於 2014 年 2 月 28 日刊憲，以落實加強額外印花稅及買家印花稅兩項措施。

4. 整體來說，上述措施旨在－

- (a) 防止樓市進一步升溫，以免對本地宏觀經濟和金融體系的穩定造成重大風險；
- (b) 確保樓市健康平穩發展，以促進本港整體的可持續發展；以及
- (c) 在當前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。

5. 額外印花稅和買家印花稅分別增加了投機者和非本地買家購置住宅物業的交易成本。這兩項措施有效減少投機者的短期轉售買賣，以及令非香港永久性居民買家減少購置住宅物業。樓價升勢曾一度放緩，而交投數字亦於 2012 年 11 月及 12 月顯著下跌。然而，住宅物業市場在 2013 年年初再次出現亢奮的情況。此外，非住宅物業市場出現價格急升，而 2012 年的零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈交投活動亦十分暢旺。在上述背景下，於 2013 年 2 月引入雙倍從價印花稅，旨在加強管理已購置住宅物業的人士的需求，以及防止住宅物業市場的亢奮情況蔓延至非住宅物業市場。

與雙倍從價印花稅有關的交易數字

6. 2013 年 2 月 23 日引入雙倍從價印花稅至 2014 年 7 月 24 日(即有關修訂條例於 2014 年 7 月 25 日刊憲之前)，稅務局一共錄得 20 460 宗住宅物業交易及 28 270 宗非住宅物業交易須繳交雙倍從價印花稅。在有關修訂條例刊憲後，就這類交易所收取的稅款分別達 49 億元及 69 億元。至於有關非住宅物業交易，當中約 5 270 宗是提前向買賣協議徵收的雙倍從價印花稅，涉及的稅款達 39 億元。

7. 2014 年 7 月 25 日至 2015 年 6 月 30 日，共有 18 215 宗住宅物業交易及 26 000 宗非住宅物業交易須繳交雙倍從價印花稅，涉及的稅款分別達 114 億元及 79 億元。雙倍從價印花稅個案按月分項數字載於附件 A。

對物業市場的影響

8. 雙倍從價印花稅的措施增加已持有一個或以上住宅物業的買家和所有非住宅物業買家的交易成本。這可以減少這類買家的需求的效果，從而達致優先照顧香港永久性居民的置居需要，有助穩定樓市。

9. 正如表 1 所概述，自 2013 年 2 月引入雙倍從價印花稅後，住宅物業的交投活動已見明顯回落。2013 年 3 月至 2015 年 6 月，送交土地註冊處的住宅物業買賣協議平均每月 4 822 宗，較 2009 年 1 月至 2013 年 2 月平均每月 8 568 宗大幅下跌 44%，亦遠低於 1995 至 2014 年每月 7 740 宗的長期平均數（**附件 B 圖 2**）。

10. 至於樓價和租金方面，整體樓價的升幅由 2009 年 1 月至 2013 年 2 月平均每月 1.7%，緩和至 2013 年 3 月至 2015 年 6 月平均每月 0.8%。同期，整體租金的升幅亦由平均每月 0.9% 下降至平均每月 0.5%（**附件 B 圖 1**）。

表 1： 雙倍從價印花稅有助穩定住宅物業市場

住宅物業	引入雙倍從價印花稅之前 (2009 年 1 月至 2013 年 2 月)	引入雙倍從價印花稅之後 (2013 年 3 月至 2015 年 6 月)
每月交易	8 568	4 822 (-44%)
樓價(平均每月變化)	+1.7%	+0.8%
租金(平均每月變化)	+0.9%	+0.5%

11. 非住宅物業市場方面，正如表 2 所概述，自引入雙倍從價印花稅後，非住宅物業的成交量有所減少。相比起 2009 年 1 月至 2013 年 2 月，零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈每月平均買賣協議數字分別下跌至 2013 年 3 月至 2015 年 6 月的 236 宗(-58%)、112 宗(-57%)及 263 宗(-60%)（**附件 C 圖 4**）。

12. 在引入雙倍從價印花稅後，非住宅物業售價和租金的升勢顯著放緩。2013 年 3 月至 2015 年 6 月，零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的價格均錄得平均每月 0.4% 的升幅，較 2009 年 1 月至 2013 年 2 月平均每月分別上升 2.2%、1.8% 及 2.3% 明顯放緩。至於零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的租金方面，2009 年 1 月至 2013 年 2 月平均每

月升幅分別為 0.7%、0.5%及 0.6%，與 2013 年 3 月至 2015 年 6 月平均每月升幅相若（**附件 C 圖 3**）。

表 2： 雙倍從價印花稅亦有助穩定非住宅物業市場

非住宅物業	引入雙倍從價印花稅 之前 (2009 年 1 月至 2013 年 2 月)	引入雙倍從價印花稅 之後 (2013 年 3 月至 2015 年 6 月)
每月交易		
● 零售舖位	562	236 (-58%)
● 寫字樓	263	112 (-57%)
● 分層工廠大廈	659	263 (-60%)
樓價(平均每月變化)		
● 零售舖位	+2.2%	+0.4%
● 寫字樓	+1.8%	+0.4%
● 分層工廠大廈	+2.3%	+0.4%
租金(平均每月變化)		
● 零售舖位	+0.7%	+0.5%
● 寫字樓	+0.5%	+0.5%
● 分層工廠大廈	+0.6%	+0.8%

對已購置其他香港住宅物業的買家需求的影響

13. 雙倍從價印花稅有效遏抑已購置一個或更多香港住宅物業的買家需求。根據稅務局的統計數字，在涉及買家為香港永久性居民²的住宅物業買賣協議數目中，於交易時並無擁有任何其他香港物業的買家所佔的百分比，在 2013 年 3 月至 2015 年 6 月平均達 77%（約每月 3 756 宗個案），而 2010 年 1 月³至 2013 年 2 月平均則達 56%（約每月 4 003 宗個案）。這與我們優先照顧並無擁有任何其他香港住宅物業的香港永久性居民住屋需要的政策目標是一致的。買家為香港永久

² 由於稅務局在引入雙倍從價印花稅前，並無有關買家是否香港永久性居民身份的資料，這些數字指的是由已擁有其他物業（住宅或非住宅物業）的香港身份證持有人（包括非香港永久性居民）的購置。另外，稅務局是根據加蓋印花申請人的資料庫編製統計數字。如交易中有多於一位買家，只有第一位買家的物業持有紀錄會被計算在內。

³ 稅務局並沒有 2010 年 1 月之前住宅物業買家資料的統計數字。

性居民的住宅物業買賣協議的相關統計數字載於**附件 D**。買家為香港永久性居民的住宅物業交易按物業售價的分項數字載於**附件 E**。

當前的市場情況及 2015 年的展望

14. 引入額外印花稅、買家印花稅和雙倍從價印花稅後，住宅物業市場在 2013 年及 2014 年年初有所降溫。不過，市場在 2014 年 4 月再度升溫，其後大致保持活躍。2015 年 6 月的整體樓價較 2014 年 12 月上升 8%。2015 年 1 月至 7 月，送交土地註冊處註冊的住宅物業買賣合約(反映住宅物業成交量)為平均每月約 5 380 宗，較去年同期上升 9%。

15. 相比之下，非住宅物業市場較為平穩。2015 年上半年，寫字樓的售價和租金分別溫和上升 5%及 4%，而零售舖位的售價和租金的升幅則只有 3%。分層工廠大廈方面，售價和租金分別上升 6%及 4%。綜合計算，寫字樓、零售舖位及分層工廠大廈在 2015 年上半年合共錄得每月約 650 宗交易，2014 年的每月平均數則為 620 宗。

16. 樓市供求持續失衡，加上市場憧憬低息環境短期內持續，市場亢奮的氣氛受到支持。政府會繼續透過增加土地供應⁴以增加住宅供應為先，我們亦保持警覺，以減低因市場亢奮情況而可能為金融體系穩定帶來的風險。2015 年 2 月底，香港金融管理局公布第七輪物業按揭宏觀審慎監管措施，以提升銀行風險管理和承受衝擊的能力⁵。

17. 展望未來，雖然美國聯邦儲備局仍預計在年內調高利率，但加息的時間和步伐仍未明朗，主要取決於往後的經濟數據。相反，其他主要央行（特別是歐元區和日本的央行）則繼續推行貨幣寬鬆措施。近來，希臘債務危機惡化，加上內地股票市場調整，令全球的經濟增長前景和貨幣政策路向更添不明朗因素。隨着市場氣氛及資金流向受上述外圍因素影響而轉變，本地樓市或會出現較大波動。

⁴ 2015 年 6 月底估計，未來三至四年的總住宅單位供應量將上升至 83 000 個，再創新高。

⁵ 包括下調價值 700 萬元以下住宅物業的最高按揭成數，以及調低第二套住宅物業和非自用物業的供款與入息比率上限。

展望未來

18. 一直以來，維持樓市健康平穩發展是政府其中一個首要目標。上文第 8 至 13 段臚列的實際數據顯示，雙倍從價印花稅有助穩定樓市，特別在加強管理已購置住宅物業的人士的需求方面，尤為有效。

19. 考慮到現時本地市場及外圍經濟的狀況，我們認為有必要繼續維持雙倍從價印花稅。政府將繼續採取雙管齊下的方式，一方面確保穩定的土地及房屋供應，另一方面維持對管理市場需求方面的工作。我們會繼續監察樓市及不斷變化的外圍形勢，以防止市場動盪對香港的宏觀經濟及金融體系穩定造成妨礙。

背景

20. 從價印花稅的基本及雙倍稅率如下－

物業代價款額或市值 (以較高者為準)	基本 從價印花稅稅率 (即第二標準)	雙倍 從價印花稅稅率 (即第一標準)
不超逾 2,000,000 元	\$100	1.5%
2,000,001 元至 3,000,000 元	1.5%	3.00%
3,000,001 元至 4,000,000 元	2.25%	4.5%
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 元或以上	4.25%	8.50%

註：稅階之間設有特別寬減。

財經事務及庫務局

2015 年 8 月

附件 A

雙倍從價印花稅個案數字
(2014 年 7 月 25 日至 2015 年 6 月 30 日)

雙倍從價印花稅個案按月的分項數字

月份	住宅物業		非住宅物業	
	已處理的雙倍 從價印花稅 個案數字	涉及稅款 (百萬元)	已處理的雙倍 從價印花稅 個案數字	涉及稅款 (百萬元)
2014 年 7 月	7 宗	3.5	14 宗	3.0
2014 年 8 月	998 宗	456.8	1 215 宗	507.8
2014 年 9 月	2 087 宗	1,247.7	2 856 宗	898.0
2014 年 10 月	1 986 宗	1,556.0	2 383 宗	830.9
2014 年 11 月	1 515 宗	942.8	2 158 宗	600.5
2014 年 12 月	1 736 宗	899.6	2 325 宗	800.0
2015 年 1 月	2 082 宗	1,613.2	2 504 宗	489.1
2015 年 2 月	1 755 宗	854.2	2 718 宗	569.5
2015 年 3 月	1 274 宗	852.2	2 432 宗	747.4
2015 年 4 月	1 731 宗	1,077.1	2 231 宗	673.8
2015 年 5 月	1 351 宗	857.2	2 313 宗	672.9
2015 年 6 月	1 693 宗	1,059.2	2 851 宗	1,095.1
總數	18 215 宗	11,419.5	26 000 宗	7,888.0

資料來源：稅務局

備註：由於申請人無須在加蓋印花申請表上提供非住宅物業的用途，有關非住宅物業交易的統計數字未能進一步細分至零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈。因此，稅務局沒有相關統計數字。

住宅物業的售價、租金和交易

圖 1：住宅物業的售價和租金

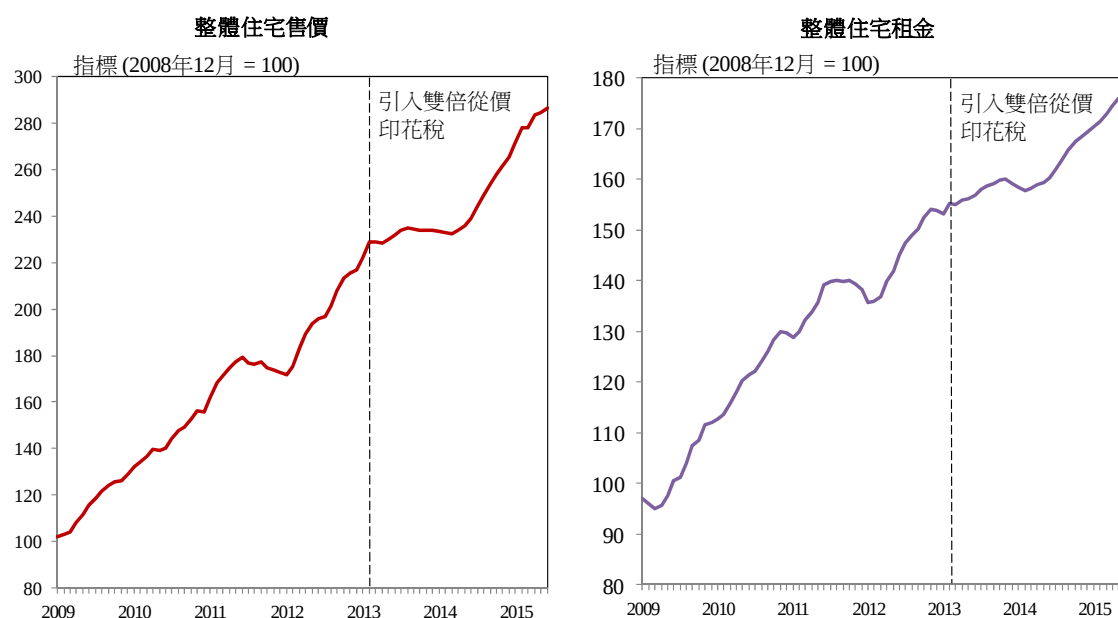
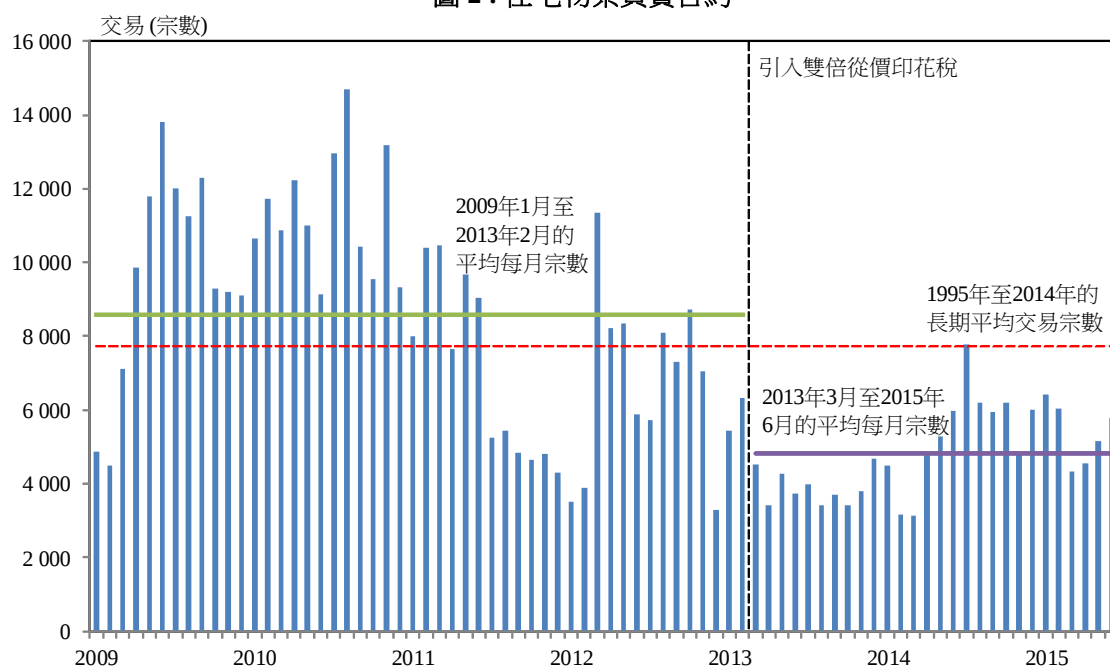


圖 2：住宅物業買賣合約



非住宅物業的售價、租金和交易

圖 3：非住宅物業的售價和租金

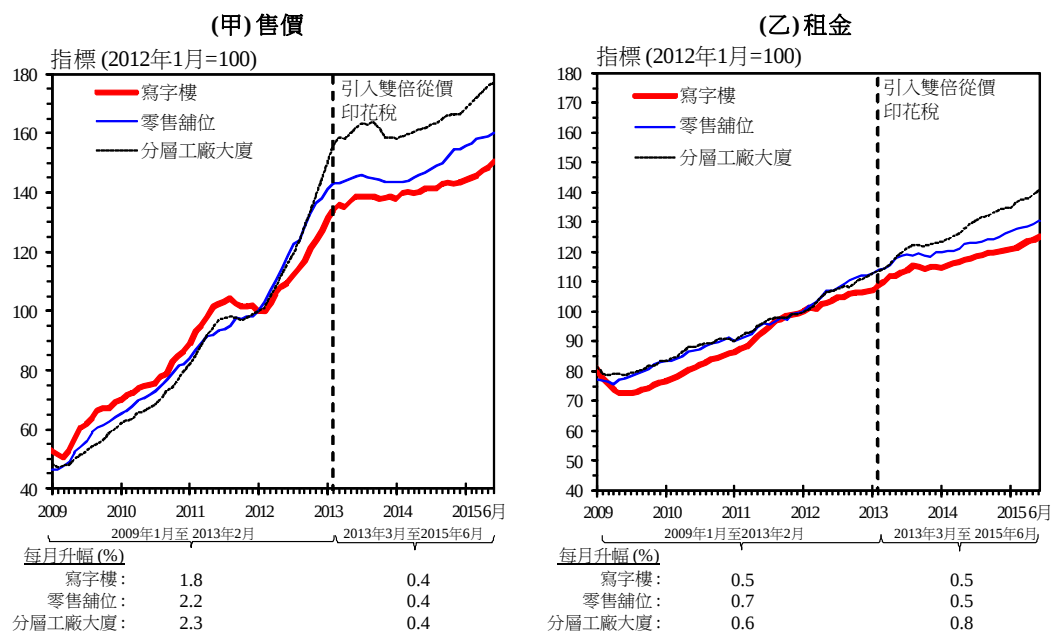
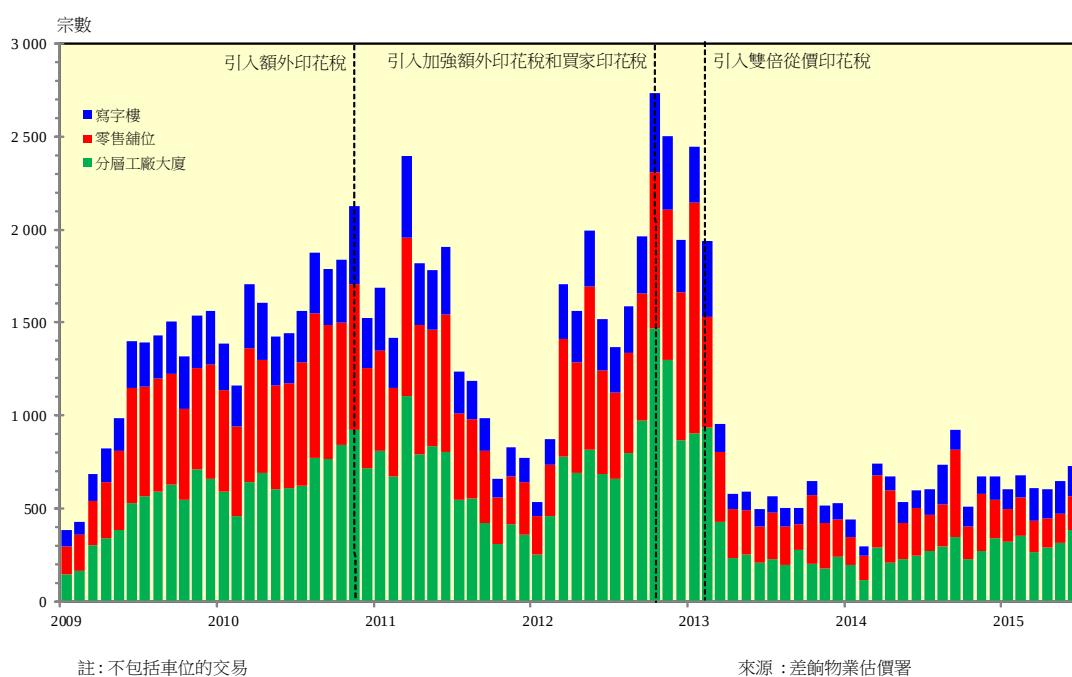


圖 4：非住宅物業的成交量



住宅物業買家資料
引入雙倍從價印花稅措施的前後

住宅物業交易	2010 年 1 月至 2013 年 2 月		2013 年 3 月至 2015 年 6 月	
	每月平均	百分比	每月平均	百分比
買家為 <u>擁有</u> 其他住宅物業的 香港永久性居民	3 174	44%	1 105	23%
買家為 <u>沒有擁有</u> 其他住宅物業的 香港永久性居民	4 003	56%	3 742	77%

資料來源：稅務局

備註：由於稅務局在引入雙倍從價印花稅前，並無有關買家是否香港永久性居民身份的資料，這些數字指的是由已擁有其他物業（住宅或非住宅物業）的香港身份證持有人（包括非香港永久性居民）的購置。另外，稅務局是根據加蓋印花申請人的資料庫編製統計數字。如交易中有多於一位買家，只有第一位買家的物業持有紀錄會被計算在內。

附件 E

買家為香港永久性居民的
住宅物業交易按物業售價的分項數字
(2013 年 3 月至 2015 年 6 月)

物業售價	每月平均 交易總數 (a)	買家為擁有 其他住宅物業的 香港永久性居民		買家為沒有擁有 其他住宅物業的 香港永久性居民		買家為 沒有擁有 其他住宅 物業的 香港永久 性居民的 百分比 (d) = (c)/(a)
		每月平均 (b)	百分比	每月平均 (c)	百分比	
不超過 2,000,000 元	546	115	10.2%	431	11.5%	79%
2,000,001 元至 3,000,000 元	714	172	15.3%	542	14.4%	76%
3,000,001 元至 4,000,000 元	946	170	15.2%	776	20.7%	82%
4,000,001 元至 6,000,000 元	1 208	237	21.1%	971	25.9%	80%
6,000,001 元至 20,000,000 元	1 329	383	34.1%	946	25.2%	71%
20,000,001 元 或以上	135	45	4.1%	90	2.3%	67%
總數	4 878	1 122	100%	3 756	100%	77%

資料來源：稅務局