

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)1041/16-17 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/1/16

《2017 年印花稅(修訂)條例草案》委員會 第二次會議紀要

日 期：2017 年 3 月 28 日(星期二)
時 間：上午 9 時
地 點：立法會綜合大樓會議室 1

出席委員：黃定光議員, SBS, JP(主席)
涂謹申議員
謝偉俊議員, JP
梁繼昌議員
麥美娟議員, BBS, JP
郭偉強議員
周浩鼎議員
柯創盛議員, MH
姚松炎議員

缺席委員：石禮謙議員, GBS, JP
胡志偉議員, MH
鍾國斌議員
楊岳橋議員

出席公職人員：議程第 I 項

運輸及房屋局

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
王天予女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)
郭善兒女士

高級政務主任(私營房屋)1
范國訊先生

稅務局

稅務局副局長(執行事務)
譚大鵬先生

總評稅主任(印花稅署總監)
黃啓昌先生

應邀出席人士： 議程第 I 項

國際中小企聯合商會

會長
羅志光先生

民主建港協進聯盟

房屋政策副發言人
陳振中先生

公民黨

代表
王嘉盈女士

香港日本人商工會議所

事務局長
柳生政一先生

香港測量師學會

土地政策小組主席及上任會長
劉振江先生

自由黨經濟小組

召集人
陳浩濂先生

自由黨發展及建造業關注組

關注組召集人
趙式浩先生

個別人土

何竑先生

香港專業地產顧問商會

榮譽會長
汪敦敬先生

香港地產代理商總會

主席
謝順禮先生

地產代理(從業員)總公會

主席
吳元興先生

香港房地產代理業聯會

主席
郭德亮先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)3
林蔭傑先生

列席職員 : 助理法律顧問 7
盧詠儀女士

高級議會秘書(1)3
何潔屏女士

議會事務助理(1)3
梁美琮女士

文書事務助理(1)3
葉毅虹女士

經辦人/部門

I. 與團體代表及政府當局舉行會議

(立法會 CB(1)706/16-17(01)號—— 因應 2017 年
文件 2 月 28 日會議
席上所作討論
而須採取的跟
進行動一覽表

立法會 CB(1)706/16-17(02)號—— 政府當局對
文件 2017 年 2 月
28 日會議席上
所提事項的回
應

立法會 CB(3)295/16-17 號—— 條例草案文本
文件

立法會 CB(1)603/16-17(01)號—— 法律事務部擬
文件 備的條例草案
標明修訂事項
文本(只限委員
參閱)

檔號:HDCR4-3/PH/1-10/0-1—— 運輸及房屋局
發出的立法會
參考資料摘要

立法會 LS31/16-17 號文件 —— 法律事務部報告

立法會 CB(1)603/16-17(02)號—— 立法會秘書處
文件 就《2017 年印花
稅(修訂)條例草
案》擬備的文件

(背景資料簡介)

立法會 CB(1)603/16-17(03)號—— 助理法律顧問
文件 在 2017 年 2 月
8 日致政府當局的函件

立法會 CB(1)603/16-17(04)號—— 政府當局就
文件 2017 年 2 月 8
日助理法律顧問的函件發出的覆函

立法會 CB(1)620/16-17(01)號—— 助理法律顧問
文件 在 2017 年 2 月
27 日致政府當局的函件

立法會 CB(1)706/16-17(03)號—— 政府當局就
文件 2017 年 2 月 27
日助理法律顧問的函件發出的覆函)

披露金錢利益

主席提醒委員，根據立法會《議事規則》第 83A 條，他們在發言前應披露任何直接或間接金錢利益的性質。曾在先前的法案委員會會議上披露與條例草案主題相關的金錢利益的性質的委員，他們在日後各次會議上發言前，應披露相同利益。

2. 謝偉俊議員作出申報，表明他涉及一宗在 2016 年 11 月 5 日後進行的房地產交易，因此他會受條例草案所建議的 15%從價印花稅新稅率直接影響。

邀請團體代表提出意見

3. 法案委員會聽取出席會議的 11 名團體代表及 1 名個別人士的意見。主席提醒有關的個別人士及團體代表，他們向法案委員會發言時，並不享有《立法會(權力及特權)條例》(第 382 章)所訂的保障及豁免，他們的意見書亦不受該條例涵蓋。委員亦察悉不出席會議的下列團體提交的意見書——

(a) 香港律師會 (立法會 CB(1)720/16-17(01)號文件(只備英文本))；

(b) 香港產業交易法律學會有限公司(立法會 CB(1)720/16-17(02)號文件(只備英文本))；及

(c) 地產代理業界聯席會議 (立法會 CB(1)728/16-17(02)號文件(只備中文本))。

4. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

5. 在法案委員會進行商議工作期間，主席於上午 11 時 14 分暫停會議。會議在上午 11 時 25 分恢復。

政府當局所須採取的跟進行動

6. 法案委員會要求政府當局就所接獲的團體代表的意見書，以及團體代表在會議上表達的意見，提供書面回應。

(會後補註：政府當局的回應載於立法會 CB(1)930/16-17(03)號文件(中文本)於 2017 年 5 月 12 日發給委員。)

經辦人/部門

II. 其他事項

下次會議日期

7. 主席提醒委員，下次會議將於 2017 年 4 月 21 日(星期五)上午 10 時 45 分舉行。

8. 議事完畢，會議於上午 11 時 26 分結束。

立法會秘書處

議會事務部 1

2017 年 5 月 31 日

**《2017 年印花稅(修訂)條例草案》委員會
第二次會議過程**

日期：2017 年 3 月 28 日(星期二)

時間：上午 9 時

地點：立法會綜合大樓會議室 1

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第 I 項 — 與團體代表及政府當局舉行會議			
000000 – 000935	主席	致開會辭 主席提醒委員，根據《議事規則》第 83A 條，他們在發言前應披露任何直接或間接金錢利益的性質。	
000936 – 001333	國際中小企 聯合商會 羅志光先生	陳述意見書所載的意見 (立法會 CB(1)747/16-17(02) 號文件 (只備中文本))	
001334 – 001728	民主建港協 進聯盟陳 振中先生	陳述意見	
001729 – 002200	公民黨王嘉 盈女士	陳述意見書所載的意見 (立法會 CB(1)747/16-17(01) 號文件 (只備中文本))	
002201 – 002415	香港日本人 商工會議 所柳生政 一先生	陳述意見	
002416 – 002934	香港測量師 學會劉振 江先生	陳述意見書所載的意見 (立法會 CB(1)742/16-17(01) 號文件 (只備英文本))	
002935 – 003255	自由黨經濟 小組陳浩 濂先生	陳述意見	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
003256 – 003703	自由黨發展及建造業關注組趙式浩先生	陳述意見	
003704 – 003945	何竑先生	陳述意見	
003946 – 004505	香港專業地產顧問商會汪敦敬先生	陳述意見書所載的意見 (立法會 CB(1)706/16-17(04) 號文件 (只備中文本))	
004506 – 004936	香港地產代理商總會謝順禮先生	陳述意見書所載的意見 (立法會 CB(1)706/16-17(05) 號文件 (只備中文本))	
004937 – 005450	地產代理(從業員)總公會吳元興先生	陳述意見書所載的意見 (立法會 CB(1)706/16-17(06) 號文件 (只備英文本))	
005451 – 010015	香港房地產代理業聯會郭德亮先生	陳述意見書所載的意見 (立法會 CB(1)728/16-17(01) 號文件 (只備中文本))	
010016 – 010408	主席 姚松炎議員 郭德亮先生 (香港房地產代理業聯會) 汪敦敬先生 (香港專業地產顧問商會)	姚松炎議員認為，相比建議引入稅率為 15% 的新從價印花稅("新住宅印花稅")，全面增加交易成本，以減少住宅物業的本地投資需求，就遏抑住宅物業市場的投機活動而言，引入資本增值稅可能是更有效和具針對性的措施，因為取得住宅物業以替代原物業的真正用家，不會受資本增值稅影響。 香港房地產代理業聯會郭德亮先生認同姚議員的意見。他補充，由於交易成本甚高，物業市場的不少用家在更換物業方面遇到困難。 香港專業地產顧問商會汪敦敬先生表示，富有人士可找到方法逃避新住宅印花稅，但一般人則未必可以這樣做。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
010409 – 010851	主席 周浩鼎議員 郭德亮先生 (香港房地產代理業聯會)	周浩鼎議員認為—— (a) 根據雙倍從價印花稅機制所訂的現行豁免安排，香港永久性居民取得住宅物業以替代他/她唯一擁有的其他物業，若該唯一擁有的其他物業在取得新物業的日期起計 6 個月("6 個月的指明期限")內處置，可申請退回部分已繳付的從價印花稅。政府當局應考慮放寬 6 個月的指明期限，因為要物業擁有人在該段甚短的時間內出售其唯一擁有的其他物業，未必切實可行；及 (b) 為應對香港永久性居民買家取得住宅物業以替代其唯一擁有的其他物業時遇到的資金周轉問題，政府當局應考慮無須規定有關的香港永久性居民買家事先繳付新住宅印花稅，但容許他們向稅務局遞交所需資料，證明他/她唯一擁有的其他物業已在 6 個月的指明期限內處置，以申請豁免新住宅印花稅("延遲繳付新住宅印花稅的建議")。 香港房地產代理業聯會郭德亮先生認同周浩鼎議員的意見，並促請政府當局考慮業界提出的下列建議—— (a) 將 6 個月的指明期限延長至 1 年，讓物業擁有人有更多時間出售其原住宅物業，因為香港的住宅物業價格甚高，出售住宅物業對他們來說是非常重要的決定；及 (b) 容許分期繳付新住宅印花稅，以減輕取得新住宅物業以替代唯一擁有的其他住宅物業的香港永久性居民買家，所遇到的資金周轉問題。	
010852 – 011943	主席 麥美娟議員 汪敦敬先生	麥美娟議員認同，推行新住宅印花稅的後果是令交易成本上升，推高住宅物業價格，導致真正用家難以更換物業。她	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
	(香港專業地產顧問商會) 劉振江先生 (香港測量師學會)	請團體代表就政府當局應採取哪些措施穩定住宅物業價格提出意見。 香港專業地產顧問商會汪敦敬先生建議，政府當局應採取措施，鼓勵住宅物業擁有人更換物業，從而增加二手住宅物業市場上面積較小單位的供應，以助短期穩定住宅物業價格。	
011944 – 012957	主席 涂謹申議員 劉振江先生 (香港測量師學會) 郭德亮先生 (香港房地產代理業聯會)	香港測量師學會劉振江先生回應涂謹申議員的詢問時，認為有必要在住宅物業市場維持若干比例的租住單位。增加自用單位的比例，必然會令可出租單位的數目下降。 香港房地產代理業聯會郭德亮先生建議，政府當局應考慮向住宅物業擁有人提供誘因，鼓勵他們在二手住宅物業市場出售其單位。相關建議的詳情載於他提交的意見書(立法會CB(1)728/16-17(01)號文件(只備中文本))第3段。	
012958 – 013949	主席 政府當局	應主席之邀請，政府當局就委員及團體代表在會議席上提出的意見，作出以下初步回應—— (a) 對於有意見認為新住宅印花稅成效不彰，未能遏止住宅物業價格上升，政府當局回應時表示從來不可單靠一項措施，便能夠解決物業價格攀升的問題。現屆政府已致力增加公營及私營房屋單位的供應，從根源處理房屋問題，但需要一些時間才能看到效果； (b) 關於新住宅印花稅導致住宅物業價格進一步上升的看法，政府當局表示，推出新住宅印花稅是為了冷卻自2016年第三季開始變得熾熱的住宅物業市場，特別是中小型單位市場。事實上，在新住宅印花稅推出後，住宅物業交易數目及私人住宅單位價格和租金指數的按月升幅已經放緩；	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(c) 對於有意見認為需求管理措施導致在二手住宅物業市場放售的單位數目大減，政府當局回應時表示，由 2011 年到現在，二手住宅物業交易的比例佔每年物業交易總數的 70% 至 80% 左右。在上述期間，市場上二手住宅物業交易的數目頗為穩定； (d) 關於在雙倍從價印花稅機制下，現行從價印花稅退款機制所訂 6 個月的指明期限應予延長的建議，政府當局表示，因應《2013 年印花稅(修訂)條例草案》委員會委員的建議，6 個月的指明期限已作調整，由簽立新取得物業的售賣轉易契而非買賣協議的日期開始計算。與此同時，退款申請則可在簽立新取得物業的買賣協議後的兩年內提出，或可在簽立唯一擁有的原物業的售賣轉易契後的兩個月內提出，以較後者為準。政府當局亦察悉，本地銀行為擁有人更換住宅物業而提供的過渡貸款的還款期通常為 6 個月。因應上述情況，政府當局認為訂立 6 個月的指明期限實屬合理和恰當； (e) 關於周浩鼎議員提出的延遲繳付新住宅印花稅的建議，政府當局認為從運作的角度而言，此項建議並不可行，因為稅務局須投放不成比例的資源和人手，監察有關買家一段長時間，以確定他們唯一擁有的原住宅物業是否在 6 個月的指明期限內處置；若否，則須收回少付的從價印花稅；及 (f) 關於部分團體代表認為，需求管理措施一方面令二手住宅物業供應減少和物業價格上升，另一方面則令租住單位數目減少，推高了市場上私人單位的租金，政府當局回應時表示，相關需求管理措施應不會導致上述兩種現象同時出現。由於大	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		部分選擇不在市場上出售其空置住宅物業的物業擁有人會將該等物業分租，以賺取租金收入，在二手市場推出發售的單位數目減少，很可能會令租住單位的供應增加。事實上，在新住宅印花稅公布之前和之後的一段時間，私人住宅物業租金指數的按月升幅相若，而在新住宅印花稅推出後，私人住宅單位整體價格指數的按月升幅已經放緩。	
013950 – 014825	主席 涂謹申議員 謝順禮先生 (香港地產代理商總會) 何竑先生 郭德亮先生 (香港房地產代理業聯會)	就涂謹申議員關注條例草案如不獲通過，會否令住宅物業價格突然急升的問題進行討論。 何竑先生認為，在需求殷切的环境下，市場上二手住宅物業的供應減少，是住宅物業價格攀升的原因。	
014826– 015839	主席 政府當局	主席認為—— (a) 鑒於住宅物業的內部裝修工程通常需要一段頗長時間方可完成，要物業擁有人在 6 個月的指明期限內遷入新取得的物業，並騰出他們的原物業在市場上出售未必可行。主席促請政府當局考慮按業界的建議放寬限制，將 6 個月的指明期限延長至 9 個月或 12 個月，讓香港永久性居民買家有足夠時間進行更換物業的程序； (b) 政府當局不應純粹基於會在行政上對稅務局造成不便為理由，而不考慮周浩鼎議員所提有關延遲繳付新住宅印花稅的建議。為防止出現拖欠新住宅印花稅的情況，稅務局可考慮就尚未繳付的從價印花稅款額收取利息，或就有關物業施加產權負擔，以收阻嚇之效；及	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(c) 政府當局應採取具體措施，堵塞新住宅印花稅機制下的政策漏洞，即代表自己行事且在取得物業時並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人的香港永久性居民，根據一份文書取得多個物業，以逃避繳付新住宅印花稅。 政府當局的回應如下—— (a) 政府當局會就香港永久性居民買家根據一份文書取得多個住宅物業，以逃避繳付新住宅印花稅的問題進行檢討，以期確定此類取得物業的行為僅涉及一些零星個案，還是已發展成一種趨勢。政府當局察悉公眾對此方面表示關注，並一直密切監察有關情況；及 (b) 政府當局察悉可能有一些特定情況，令擬更換物業的部分香港永久性居民買家難以在 6 個月的指明期限內，處置他們的原物業，而政府當局在決定應否放寬相關期限時，會考慮市場上的一般情況，並會在保障新住宅印花稅措施的成效與物業擁有人更換物業的真正需要之間，求取平衡。	
015840–021029	主席 謝偉俊議員 郭德亮先生 （香港房地產代理業聯會） 趙式浩先生 （自由黨發展及建造業關注組） 汪敦敬先生 （香港專業地產顧問商會）	謝偉俊議員表示—— (a) 他認同主席的意見，不接納政府當局的解釋，指周浩鼎議員所提有關延遲繳付新住宅印花稅的建議，從稅務局運作的角度而言並不可行。政府當局應致力協助減輕市場上擬更換物業的真正用家的現金周轉問題，儘管相關措施可能會令稅務局的行政工作增加；及 (b) 政府當局應考慮放寬 6 個月的指明期限的限制，以及制訂措施堵塞新住宅印花稅機制下的政策漏洞，即代表自己行事且在取得物業時並非	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		任何其他香港住宅物業的實益擁有人的香港永久性居民，根據一份文書取得多個物業，以逃避繳付新住宅印花稅。 討論有關增加在市場上放售的二手住宅物業數目以穩定物業價格的措施。 趙式浩先生澄清物業發展商對擬議新住宅印花稅的立場。	
021030 – 021125	主席 姚松炎議員 團體代表	團體代表回應姚松炎議員的詢問時表示，即使政府當局採取改善措施，堵塞新住宅印花稅機制下的政策漏洞(即代表自己行事且在取得物業時並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人的香港永久性居民，根據一份文書取得多個物業，以逃避繳付新住宅印花稅)，以及延長 6 個月的指明期限，他們依然不支持推出新住宅印花稅。	
021126 – 021429	主席 涂謹申議員 何竑先生 團體代表	討論放寬 6 個月的指明期限會否令市場上的二手住宅物業供應減少，以及鼓勵投機活動。	
021430 – 021505	主席 謝偉俊議員	謝偉俊議員披露金錢利益。	
021506 – 022619	主席	主席暫停會議 10 分鐘。	
022620 – 022737	主席	會議安排 結語	

立法會秘書處
議會事務部 1
2017 年 5 月 31 日