

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)1407/16-17 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 第三次會議紀要

日 期 : 2017 年 4 月 21 日(星期五)
時 間 : 上午 10 時 45 分
地 點 : 立法會綜合大樓會議室 3

出席委員 : 黃定光議員, SBS, JP(主席)
涂謹申議員
石禮謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
胡志偉議員, MH
麥美娟議員, BBS, JP
郭偉強議員
姚松炎議員

缺席委員 : 林健鋒議員, GBS, JP
梁繼昌議員
鍾國斌議員
楊岳橋議員
周浩鼎議員
柯創盛議員, MH

[高等法院原訟法庭於 2017 年 7 月 14 日作出裁決，宣布梁國雄、羅冠聰、姚松炎及劉小麗自 2016 年 10 月 12 日起被取消就職立法會議員的資格，並已離任立法會議員的職位，無權以立法會議員身分行事。]

出席公職人員：議程第 II 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

稅務局助理局長
謝玉葉女士

總評稅主任(印花稅署總監)
黃啓昌先生

律政司

高級助理法律草擬專員
林思敏女士

政府律師
何婉婷女士

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
梁美琼女士

文書事務助理(1)3
葉毅虹女士

經辦人/部門

I. 通過會議紀要

立法會CB(1)836/16-17號文件——2017年2月28日會議的紀要

2017年2月28日會議的紀要獲確認通過。

II. 與政府當局舉行會議

先前會議的續議事項

(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 2017 年 2 月 28 日會議席上所提事項的回應

立法會 CB(1)823/16-17(01)號——政府當局於 2017 年 4 月 12 日就"收緊新住宅印花稅機制下的豁免安排"發出的函件

逐項審議條例草案的條文

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
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

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於附件)。

3. 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。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。

政府當局所須採取的跟進行動

4. 法案委員會要求政府當局提供 ——

(a) 由 2016 年 12 月至 2017 年 4 月(新住宅印花稅推出後)，每月涉及代表自己行事且在取得住宅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買家的住宅物業交易數目，並按年齡組別(尤其是 18 歲以下及 65 歲以上的年齡組別)提供分項數字；

(b) 就委員的下述建議的書面回應：為協助取得住宅物業以替代他們唯一擁有的其他香港住宅物業的香港永久性居民買家，從而減輕他們在新住宅印花稅機制下的財政負擔，政府當局應考慮讓稅務局接納有關的香港永久性居民買家，就相等於新住宅印花稅新稅率(劃一為 15%)與《印花稅條例》(第 117 章)所訂較低的從價印花稅第 2 標準稅率的差額的金額，所遞交的銀行擔保，使有關的香港永久性居民買家無須事先繳付新住宅印花稅；

(c) 就委員的下述建議的書面回應：在雙倍從價印花稅機制下，現行從價印花稅退款機制所訂的 6 個月指明期限應延長至例如 9 個月或 12 個月，讓香港

經辦人/部門

永久性居民買家有更多時間進行更換物業的程序，從而有助增加二手住宅物業市場上面積較小的物業的供應，有關建議是假設該等香港永久性居民買家很可能會取得面積相對較大的住宅物業，以替代他們唯一擁有並面積較小的其他物業；及

- (d) 就涂謹申議員在會議席上提交其於2017年4月21日發出的函件(立法會CB(1)865/16-17(01)號文件)(只備中文本)中提出的問題的書面回應。

(會後補註：政府當局的回應載於立法會CB(1)930/16-17(02)號文件，該文件的中英文本已分別於2017年5月12日及31日發給委員。)

下次會議日期

5. 主席提醒委員，下次會議將於2017年5月15日(星期一)上午10時45分舉行。

III. 其他事項

6. 議事完畢，會議於下午12時31分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2017年9月5日

**《2017年印花稅(修訂)條例草案》委員會
第三次會議過程**

日期：2017年4月21日(星期二)

時間：上午10時45分

地點：立法會綜合大樓會議室3

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000000 – 000333	主席	<p>致開會辭</p> <p>主席提醒委員在《議事規則》第83A條下有關披露金錢利益的規定。</p>	
000334 – 000649	主席 政府當局	政府當局簡介其對因應2017年2月28日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表的回應(立法會CB(1)706/16-17(02)號文件)。	
000650 – 002820	主席 涂謹申議員 政府當局	<p>涂謹申議員關注可能會有買家以其長者及未成年家庭成員的名義，取得住宅物業，以迴避繳付新稅率劃一為15%的從價印花稅(即新住宅印花稅)。</p> <p>政府當局的回應如下——</p> <p>(a) 在2016年1月至2017年3月期間，並無涉及代表未成年的香港永久性居民取得住宅物業的交易；及</p> <p>(b) 由於稅務局的資料庫並無收集買方年齡的資料，稅務局無法告知法案委員會，在引入新住宅印花稅之前及之後，有否任何住宅物業交易涉及65歲或以上的買方。</p> <p>涂謹申議員要求政府當局提供由2016年12月至2017年4月(新住宅印花稅推出後)，每月涉及代表自己行事且在取得住宅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買家的住宅物業交易數目，並按年齡組別(尤其是18歲以下及65歲以上的年齡組別)提供分項數字。</p>	見立法會 CB(1)930/16-17(02)號文件

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
002821 – 003658	主席 姚松炎議員 政府當局	<p>姚松炎議員認為——</p> <p>(a) 自 2010 年推出的各項需求管理措施，在吸引買家取得一手住宅物業而非二手住宅物業方面，起着重要作用。一手交易在每年住宅物業總成交量中所佔的比例，由 2010 年的 10% 上升至 2016 年的 31%，而同期二手交易的相關比例則由 90% 下跌至 69%，正好說明這個現象(立法會 CB(1)706/16-17(02) 號文件附件 D)；及</p> <p>(b) 市場上一手住宅物業的供應(每年少於 2 萬個單位)，遠低於二手住宅物業的潛在供應(超過 100 萬個單位)。因此，一手交易的上升趨勢並不尋常：在 2016 年，一手交易佔住宅物業總成交量的 31%，而在 2017 年的首兩個月，這個比例達 29%。</p> <p>政府當局的回應如下——</p> <p>(a) 二手住宅物業成交量的變動受多項因素影響，包括物業擁有人提出的叫價，以及他們對未來住宅物業市場的期望。相關統計數據顯示，在引入各項需求管理措施後，二手住宅物業成交量保持穩定；及</p> <p>(b) 政府當局致力增加住宅物業供應，從根源處理房屋供求失衡及物業價格飆升的問題。</p>	
003659 – 004450	主席 麥美娟議員 政府當局	<p>麥美娟議員詢問政府當局會否考慮——</p> <p>(a) 把在雙倍從價印花稅機制下，現行從價印花稅退款機制所訂的 6 個月指明期限延長，讓香港永久性居民買家有更多時間進行更換物業的程序；及</p> <p>(b) 容許取得住宅物業以替代其唯一擁有的其他住宅物業的香港永久性居</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>民買家，延期繳付新住宅印花稅，以減輕他們的資金周轉問題。</p> <p>政府當局的回應如下——</p> <p>(a) 因應《2013 年印花稅(修訂)條例草案》委員會委員的建議，從簽立取得新物業的買賣協議日期開始計算的 6 個月指明期限，已改為從簽立取得新物業的售賣轉易契日期開始計算。與此同時，退稅申請可在簽立取得新物業的買賣協議後兩年內提出，或在簽立唯一的原物業的售賣轉易契後兩個月內提出，以較遲者為準。政府當局亦察悉，本地銀行為更換住宅物業的業主提供的過渡貸款的還款期，通常為 6 個月。因應上述情況，政府當局認為該 6 個月的指明期限屬切實可行和恰當；及</p> <p>(b) 根據《印花稅條例》(第 117 章)，印花稅須在簽立可予徵收印花稅的文書後 30 日內繳付。逾期繳付印花稅會被懲罰。容許延期繳付部分印花稅，會為徵收印花稅的制度帶來根本性的影響。</p> <p>麥美娟議員的意見如下——</p> <p>(a) 她同意姚松炎議員的意見，認為買家近年喜歡取得一手住宅物業多於二手住宅物業。這很可能是因為需求管理措施令交易成本增加，以及令在市場放售的二手住宅物業數目減少，結果削弱了二手住宅物業對買家的吸引力；及</p> <p>(b) 新住宅印花稅對希望購買二手住宅物業的真正用家造成影響，加重他們購買物業的成本。此外，就從價印花稅訂立的退稅機制限制了他們出售原物業的時間，令他們難以進行更換物業的程序。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		主席建議，政府當局應考慮接受就新住宅印花稅作出的銀行擔保，藉以協助取得物業以替代其唯一擁有的其他香港住宅物業的香港永久性居民買家，減輕他們的資金周轉問題。	
004451 – 005214	主席 石禮謙議員 政府當局	<p>石禮謙議員認為——</p> <p>(a) 各項需求管理措施未能有效遏止住宅物業價格上升。事實上，該等措施只令物業發展商而非一般置業人士得益；</p> <p>(b) 關於政府當局文件（立法會CB(1)706/16-17(02)號文件）附件D，二手交易的數目由2010年的122 132宗下跌至2016年的37 908宗，顯示自2010年推出各項需求管理措施後，能夠取得二手住宅物業的市民越來越少，而一手交易的數目上升（2010年：13 646宗，2016年：16 793宗），則顯示一手住宅物業市場在同期非常暢旺；</p> <p>(c) 引入雙倍從價印花稅及新住宅印花稅，加上降低物業按揭貸款成數，已令中產階層難以取得二手住宅物業，因為繳付首期和高額印花稅需要大量現金。在部分個案中，買家需要家中的長者成員在財務上提供協助，方可取得住宅物業；及</p> <p>(d) 政府當局應檢討其高地價政策，並考慮放棄引入新一輪需求管理措施（即新住宅印花稅），因為先前推出的相關措施已證實在應對住宅物業價格飆升一事上成效不彰。</p> <p>政府當局察悉石議員的意見。</p>	
005215 – 010521	主席 涂謹申議員 政府當局	涂謹申議員支持主席的建議，即為協助取得住宅物業以替代他們唯一擁有的其他香港住宅物業的香港永久性居民買家，從而減輕他們在新住宅印花稅機制下的財政負擔，政府當局應考慮讓稅	見立法會CB(1)930/16-17(02)號文件

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>務局接納有關的香港永久性居民買家，就相等於新住宅印花稅新稅率(劃一為 15%)與《印花稅條例》所訂較低的從價印花稅第 2 標準稅率的差額的金額，所遞交的銀行擔保，使有關的香港永久性居民買家無須事先繳付新住宅印花稅。應涂議員的要求，政府當局會就上述建議提供書面回應。</p> <p>涂謹申議員認為，政府當局應加強現有措施，以便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的住宅單位的供應。就此，他要求政府當局考慮委員的建議，把在雙倍從價印花稅機制下，現行從價印花稅退款機制所訂的 6 個月指明期限延長至例如 9 個月或 12 個月，讓香港永久性居民買家有更多時間進行更換物業的程序。</p>	
010522 – 011150	主席 政府當局	政府當局向委員簡介，政府公布由 2017 年 4 月 12 日起，就以一份文書取得多個住宅物業的情況，收緊新住宅印花稅機制下為香港永久性居民提供的豁免安排(立法會 CB(1)823/16-17(01)號文件)。	
011151– 012036	主席 涂謹申議員 政府當局	<p>關於政府當局文件(立法會 CB(1)823/16-17(01)號文件)所載"單一"住宅物業的擬議定義，涂謹申議員建議政府當局應考慮放寬該擬議定義以加入以下情況，因該擬議定義被濫用的機會甚低——</p> <p>(a) 取得住宅物業連同兩個泊車位，只要有關物業和泊車位位於同一屋苑；及</p> <p>(b) 取得住宅物業連同並非在該物業緊接的上方的天台，只要有關天台及住宅物業位於同一屋苑。</p> <p>政府當局的回應如下——</p> <p>(a) 在根據新住宅印花稅機制下經收緊的豁免安排考慮哪些情況會被視作</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>"單一"住宅物業時，政府當局會按常理作出判斷。若某住宅物業連同並非在該物業緊接的上方的天台一併取得，該物業應否被視作"單一"住宅物業，從常理判斷實在令人存疑，而在有關定義中加入此一情況，亦可能會令豁免範圍太闊，容易被人濫用；及</p> <p>(b) 在決定某住宅物業連同多於一個泊車位應否被視作"單一"住宅物業時，稅務局會考慮每宗個案的情況，並會參考所有相關文件，包括建築圖則、公契、佔用許可證等。</p>	
012037 – 012455	主席 麥美娟議員 政府當局	<p>麥美娟議員表示，在提出相關法例修訂建議以落實新住宅印花稅機制下經收緊的豁免安排時，政府當局應確保真正用家不會因相關措施而受到影響，並應小心界定何謂"單一"住宅物業，以避免豁免安排可能被人濫用。</p> <p>政府當局的回應如下——</p> <p>(a) 一般而言，在決定有關物業應否被視作"單一"住宅物業時，稅務局會考慮每宗個案的情況，並會參考所有相關文件，包括建築圖則、公契、佔用許可證等。稅務局亦會在釋義及執行指引中提供更多例子，供繳付印花稅的人士參考；及</p> <p>(b) 為照顧有真正自用需要的香港永久性居民買家，相關法例修訂建議會開列政府當局文件所述會被視作"單一"住宅物業的常見例子。</p>	
012456 – 012813	主席 姚松炎議員 政府當局	<p>姚松炎議員的意見及建議如下——</p> <p>(a) 根據香港的相關土地條例，就住宅物業買賣交易而言，所買賣的是有關物業的"不可分割業權份數"和"絕對佔用權"；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 由於相關條例並無就"單一"住宅物業確立定義，政府當局在相關法例修訂建議中開列被界定為"單一"住宅物業的常見例子，未必能夠有效處理以一份文書取得多個住宅物業的事宜，而採取這個方法亦可能會引致其他漏洞；及</p> <p>(c) 政府當局應設立由相關專業人士和學者組成的委員會，就相關法例修訂建議在技術方面的事宜提供意見。</p> <p>政府當局回應時表示，相關法例修訂建議會開列稅務局曾遇到並一向視為"單一"住宅物業的一些常見例子。一般而言，稅務局會考慮每宗個案的情況，並會參考所有相關文件，包括建築圖則、公契、佔用許可證等。</p>	
012814 – 013341	主席 胡志偉議員 政府當局	<p>胡志偉議員詢問，考慮到取得住宅物業連同並非在該物業緊接的上方的天台或不超過兩個泊車位的情況，在一手住宅物業項目的買賣中十分常見，政府當局會否考慮涂謹申議員的建議，放寬有關的豁免安排，以加入這些情況。</p> <p>政府當局的回應如下——</p> <p>(a) 考慮到相關法例修訂建議的政策目的是收緊新住宅印花稅機制下的豁免安排，從而處理以一份文書取得多個住宅物業的事宜，政府當局認為於開始時在修訂建議下訂定較狹窄的豁免範圍，是審慎的做法；及</p> <p>(b) 由於泊車位可作投機炒賣用途，因此就泊車位作出的豁免安排應審慎處理。根據現行做法，若取得住宅物業連同兩個泊車位，有關泊車位會按適用於"非住宅物業"的從價印花稅稅率被徵稅。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
013342 – 013500	主席 石禮謙議員 政府當局	<p>石禮謙議員的意見及關注如下——</p> <p>(a) 由於部分屬舊契物業的住宅單位附帶 3 個泊車位，政府當局會否在相關法例修訂建議下，就附帶多於一個泊車位的舊契住宅物業，作出不溯既往的安排；</p> <p>(b) 在稅務局的釋義及執行指引中訂明如何處理特別情況，會令稅務局人員有權對個別情況酌情處理，這可能會引起爭議；及</p> <p>(c) 鑑於此事甚為複雜，政府當局應就相關法例修訂建議，徵詢香港律師會及相關業界的意見。</p> <p>政府當局察悉石議員的意見。</p>	
013501 – 013604	主席 政府當局	政府當局回應主席的詢問時表示，政府當局現正就應以條例草案的全體委員會審議階段修正案("修正案")的方式，抑或以向立法會提交一項新的修訂條例草案的方式，提出相關的法例修訂建議，徵詢律政司的意見。	
013605 – 014757	主席 涂謹申議員 姚松炎議員 政府當局	<p>姚松炎議員表示，部分委員認為，相關法例修訂建議能否有效堵塞以一份文書取得多個住宅物業的漏洞，是他們決定是否支持條例草案的其中一項考慮因素。</p> <p>涂謹申議員初步認為政府當局較適宜就條例草案提出修正案，以落實新住宅印花稅機制下經收緊的豁免安排。</p> <p>主席會因應政府當局決定如何提出相關法例修訂建議，在下次會議上決定法案委員會會否逐項審議條例草案的條文。</p> <p>法案委員會要求政府當局就涂謹申議員在會議席上提交其於 2017 年 4 月 21 日發出的函件（立法會</p>	見立法會 CB(1)930/16-17(02)號文件

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		CB(1)865/16-17(01) 號文件)(只備中文本)中提出的問題，提供書面回應。	

立法會秘書處

議會事務部 1

2017 年 9 月 5 日