

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)708/17-18 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》及 《2017 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例草案》委員會 會議紀要

日 期 : 2017 年 11 月 7 日(星期二)
時 間 : 上午 9 時
地 點 : 立法會綜合大樓會議室 3

出席委員 : 黃定光議員, GBS, JP(主席)
涂謹申議員
石禮謙議員, GBS, JP
林健鋒議員, 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, JP
楊岳橋議員
朱凱廸議員
周浩鼎議員
柯創盛議員, MH

缺席委員 : 梁繼昌議員
何君堯議員, JP

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)
梁悅賢女士

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)(署理)
康偉權先生

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

應邀出席人士 : 議程第 I 項

香港專業地產顧問商會

榮譽會長
古昊展先生

國際中小企聯合商會有限公司

會長
羅志光先生

香港地產代理商總會

主席
謝順禮先生

香港房地產代理業聯會

主席
郭德亮先生

自由黨青年團

副主席
陳建業先生

地產代理(從業員)總公會

主席
吳元興先生

民主建港協進聯盟

房屋事務副發言人
陳振中先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)3
林蔭傑先生

列席職員 : 高級助理法律顧問 3
李家潤先生

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

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)135/17-18(01)號——因應 2017 年
文件 6 月 20 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)135/17-18(02)號——政府當局對
文件 2017 年 6 月 20 日會議席上所
提事項的回應

經辦人/部門

立法會 CB(1)135/17-18(03)號—— 高級助理法律
文件 顧問在 2017 年
10 月 30 日致政
府當局的函件

立法會 CB(1)184/17-18(01)號—— 政府當局就
文件 2017 年 10 月
30 日高級助理
法律顧問的函
件發出的覆函

相關文件

立法會 CB(3)609/16-17 號—— 條例草案文本
文件

立法會 CB(1)1162/16-17(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 LS73/16-17 號文件 —— 法律事務部報告

立法會 CB(1)823/16-17(01)號—— 政府當局於
文件 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)

披露金錢利益

主席請委員注意《議事規則》第 83A 條，
當中訂明委員不得就其有直接或間接金錢利益的
事宜發言，除非他們披露有關利益的性質。主席
亦提醒委員，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日引入新住宅印花稅機制後進行的房地產交易，因此他會受《2017年印花稅(修訂)條例草案》("《條例草案》")所建議的15%從價印花稅新稅率直接影響。郭偉強議員作出申報，表明他最近購入一個住宅物業，而由於他是首次置業人士，因此獲豁免繳付15%的新住宅印花稅。

邀請團體代表提出意見

3. 法案委員會聽取出席會議的7名團體代表就《2017年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》("《第2號條例草案》")提出的意見。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) 消費者委員會(立法會CB(1)135/17-18(06)號文件)(只備英文本))；
- (b) 香港地產行政師學會(立法會CB(1)135/17-18(07)號文件)(只備中文本))；
- (c) 香港地產建設商會(立法會CB(1)135/17-18(08)號文件)(只備英文本))；
- (d) 香港測量師學會(立法會CB(1)175/17-18(01)號文件)(只備英文本))；
- (e) 地產代理業界聯席會議(立法會CB(1)175/17-18(02)號文件)(只備中文本))；及
- (f) 公民黨(立法會CB(1)193/17-18(01)號文件)(只備中文本))。

經辦人/部門

4. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於附件)。

政府當局所須採取的跟進行動

5. 法案委員會要求政府當局——

(a) 考慮盡量鉅細無遺地開列不同情況，以清楚解釋哪些物業將會及不會被稅務局視為"單一"住宅物業，從而提高《第 2 號條例草案》相關條文的法律確切性，並令公眾人士容易理解《第 2 號條例草案》下"單一"住宅物業的定義；及

(b) 就團體代表提交的意見書及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)522/17-18(03)號文件，並已於 2018 年 1 月 25 日發給委員。)

下次會議日期

6. 主席表示，秘書處會因應恢復《條例草案》全體委員會審議階段的程序的進程，與政府當局聯絡，以訂定下次會議的日期。

II. 其他事項

7. 議事完畢，會議於上午 11 時 01 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2018 年 3 月 16 日

附件

《2017年印花稅(修訂)條例草案》及 《2017年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會 會議過程

日期：2017年11月7日(星期二)

時間：上午9時

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
議程第I項 —— 與團體代表及政府當局舉行會議			
000807 – 001341	主席	<p>致開會辭</p> <p>主席提醒委員《議事規則》第83A條的規定，當中訂明委員不得就其有直接或間接金錢利益的事宜發言，除非他們披露有關利益的性質。</p> <p>主席提醒團體代表，按照慣常做法，秘書處會作出安排，以便政府當局、傳媒和市民可閱覽他們的意見書。在向法案委員會發言時，團體代表口頭陳述的意見及提交的意見書，並不享有《立法會(權力及特權)條例》(第382章)所賦予的特權和豁免。</p>	
001342 – 002016	香港專業地產顧問商會 古昊展先生	陳述意見書所載的意見 (立法會 CB(1)135/17-18(04)號文件 (只備中文本))	
002017 – 002452	國際中小企聯合商會有限公司 羅志光先生	陳述意見書所載的意見 (立法會 CB(1)275/17-18(01)號文件 (只備中文本))	
002453 – 003016	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)135/17-18(05)號文件 (只備中文本))	
003017 – 003313	自由黨青年團陳建業先生	陳述意見	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
003314 – 003833	地產代理(從業員)總公會吳元興先生	陳述意見	
003834 – 004007	民主建港協進聯盟陳振中先生	陳述意見書所載的意見 (立法會 CB(1)275/17-18(03)號文件 (只備中文本))	
004008 – 004432	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)275/17-18(02)號文件 (只備中文本))	
004433 – 005231	主席 政府當局	<p>應主席之請，政府當局向委員簡介《2017年印花稅(修訂)條例草案》("《條例草案》")的進度，並就團體代表在會議上提出的意見作以下初步回應——</p> <p>(a) <u>《條例草案》</u></p> <p>(i) 有關二讀《條例草案》的議案在2017年7月13日的立法會會議上通過。在2017年10月18日的立法會會議上，運輸及房屋局局長根據《議事規則》第40(4)條動議議案，將《條例草案》全體委員會審議階段的程序中止待續。現時正等待政府當局通知何時恢復《條例草案》全體委員會審議階段的程序。</p> <p>(b) <u>就團體代表的意見作出的回應</u></p> <p>(i) 出席會議的大部分團體代表支持《2017年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》("《第2號條例草案》")的建議，收緊在新住宅印花稅機制下為香港永久性居民提供的現行豁免安排。在經收緊的豁免安排下，代表自己行事的香港永久性居民若以一份文書取得一個</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>住宅物業(不論是否連同一個泊車位)，並在取得住宅物業時不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人(如屬取得一個住宅物業連同一個泊車位的情況，亦不是任何其他泊車位的實益擁有人)，會繼續按較低的從價印花稅第2標準稅率繳稅。然而，若有關的香港永久性居民以一份文書取得多於一個住宅物業，則有關交易將不再獲得豁免，而有關的香港永久性居民須繳付稅率為15%的新住宅印花稅；</p> <p>(ii) 鑑於現時物業市場熾熱，政府當局在現階段無意放寬或撤回需求管理措施，並認為該等措施確有必要，以維持住宅物業市場穩定發展；</p> <p>(iii) 住宅物業價格飆升的主要原因，包括房屋供求長期失衡，以及全球實施貨幣寬鬆政策導致環球利率極低和流動資金過分充裕。政府當局已致力增加房屋供應，以應對此問題。估計未來5年的私人住宅物業落成量為每年平均約20 000個單位，與過去5年比較增加70%。然而，由於房屋供求在短期內仍然緊張，政府當局認為有需要維持需求管理措施，以防止物業市場過熱；</p> <p>(iv) 關於需求管理措施對二手市場的影響，政府當局表示是因應物業市場熾熱的不同跡象，提出具針對性的相關措施。該等措施旨在遏抑短期投機活動(額外印花稅)、減少非本地買家的外來需求(買家印花稅)，以及減少已擁有一個</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>或以上香港住宅物業的買家的投資需求(雙倍從價印花稅及新住宅印花稅)；</p> <p>(v) 需求管理措施旨在冷卻住宅物業市場。雖然該等措施或會影響部分行業，但對香港的整體經濟和社會發展至為重要。政府當局會繼續密切監察住宅物業市場，暫時無意放寬相關措施；</p> <p>(vi) 雖然政府當局承認需求管理措施令二手住宅物業交易數目減少，但不同意部分團體代表的意見，即該等措施凍結了二手市場。2013 年後的二手住宅物業交易數目約為每年 40 000 宗(即每月 3 300 宗)，自引入新住宅印花稅後(即 2016 年 12 月至 2017 年 10 月)則為每月約 3 400 宗。這顯示在引入新住宅印花稅之前及之後，二手住宅物業交易數目大致相若；及</p> <p>(vii)部分議員已就《條例草案》提出修正案，訂明香港永久性居民根據現行豁免安排更換物業，處置原物業的法定期限會由 6 個月延長至 9 個月或 12 個月。政府當局認為，把上述法定期限由 6 個月延長至 9 個月可以接受，而若議員提出的相關修正案獲立法會通過，當局會相應實施有關安排。</p>	
005232 – 010529	主席 涂謹申議員 地產代理(從業員)總公會 吳元興先生	<p>討論有關放寬新住宅印花稅機制下的豁免安排以增加二手市場單位供應的下列建議——</p> <p>(a) 擁有多於一個住宅物業的業主若取得一個單位以替代他們其中一</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
	香港房地產代理業聯會 郭德亮先生	<p>個現有物業，豁免他們繳付新住宅印花稅；</p> <p>(b) 就涉及根據一份文書取得多於一個物業的交易，若有關買家同時出售的物業數目超過或等同根據相關文書取得的物業數目，豁免買家就該等交易繳付新住宅印花稅。</p> <p>地產代理(從業員)總公會吳元興先生認為，上述建議有助增加二手市場的單位(特別是年輕人有較大需求的細單位)的供應。</p> <p>香港房地產代理業聯會郭德亮先生指出，在引入需求管理措施後，於二手市場推售的單位數目減少了 70%。二手住宅物業的供應急跌，推高了樓價和租金。政府當局應考慮提供稅務誘因，鼓勵業主在市場放售其單位。</p>	
010530 – 011751	主席 謝偉俊議員 香港專業地產顧問商會 古昊展先生 政府當局	<p>謝偉俊議員披露金錢利益，並表達下述意見——</p> <p>(a) 引入新住宅印花稅的政策原意是遏抑本地投資需求，他對此並不支持，因為這項措施傾向不鼓勵那些辛勤工作的香港市民在擁有自住物業之餘利用積蓄取得另一物業作出租用途，以期退休後在財政上能自力更生。長遠而言，自用住宅物業的市場應與作投機用途的住宅物業的市場分開；及</p> <p>(b) 鑑於需求管理措施令物業發展商而非一般業主受惠，政府當局應檢討該等措施的政策方向。</p> <p>謝偉俊議員就需求管理措施對二手市場的影響，請團體代表提出意見。</p> <p>香港專業地產顧問商會古昊展先生表示——</p> <p>(a) 在引入需求管理措施之前及之</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>後，每年分別約有 91 000 宗及 53 000 宗二手住宅物業交易；</p> <p>(b) 二手住宅物業供應減少，推高了樓價，結果令買家轉到一手市場；及</p> <p>(c) 需求管理措施亦遏抑了更換住宅物業的需求。</p> <p>政府當局澄清——</p> <p>(a) 在是次會議較早時提述的二手住宅物業交易數目，是指 2013 年至 2017 年這段期間(即引入雙倍從價印花稅以遏抑投資需求後的一段期間)的交易數目。由於 2007 年至 2012 年期間(即在 2012 年引入加強額外印花稅和買家印花稅，以及在 2013 年引入雙倍從價印花稅之前)的相關交易充分反映了投資、外來和投機需求，該段時間的交易數目自然較高；及</p> <p>(b) 在實施額外印花稅以遏抑投機需求後，短期轉售住宅物業的交易數目已由 2010 年的每月 2 660 宗，大幅下跌至 2017 年第三季的每月 45 宗。</p> <p>關於持有多於一個住宅物業的業主取得物業作替換用途，若他們擁有的住宅物業總數在相關交易下不會增加，則豁免他們繳付新住宅印花稅的初步建議，政府當局表示，此項建議——</p> <p>(a) 可能超出《第 2 號條例草案》的範圍，因為此項建議涉及就雙倍從價印花稅/新住宅印花稅機制下的豁免安排，作出根本的政策改變；及</p> <p>(b) 應予審慎考慮，因為此項建議可能會被看成政府有意放寬需求管理措施，從而刺激新一輪的住宅物業需求。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>謝偉俊議員認為——</p> <p>(a) 政府當局應考慮採取措施，增加二手市場的單位供應，以及因應相關建議，就《條例草案》作適當修正；及</p> <p>(b) 雖然有關建議可能會刺激住宅物業的需求，但整體而言，二手市場單位供應增加將為社會帶來更大得益。</p>	
011752 – 012637	<p>主席 涂謹申議員 高級助理法律顧問 3 政府當局</p>	<p>涂謹申議員重申其意見，認為政府當局應考慮有何方法，鼓勵擁有多於一個住宅物業的業主更換物業，以促進住宅物業的流轉及增加二手市場的單位供應。他提出以下建議供政府當局考慮——</p> <p>(a) 放寬就香港永久性居民在雙倍從價印花稅及新住宅印花稅機制下更換物業作出的現行豁免安排，以包括有關的香港永久性居民將物業“一換一”(即取得一個物業以替代其唯一擁有的現有物業)以外的情況；</p> <p>(b) 在某些情況下(例如同時出售的住宅物業數目超過所取得的物業數目，或所取得物業的總樓面面積並無超出所出售物業的總樓面面積)，豁免根據一份文書取得多於一個住宅物業以替代其現有物業的買家，繳付新住宅印花稅；及</p> <p>(c) 透過給予稅務優惠，鼓勵持有多於一個住宅物業的業主在市場上放售其單位。</p> <p>高級助理法律顧問 3 及政府當局回應主席的提問時，就可否在《第 2 號條例草案》之下處理有關擴大現行豁免安排的範圍的建議，以納入涂謹申議員及謝偉俊議員在會議上提出的情</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>況，給予初步意見。</p> <p>政府當局表示——</p> <p>(a) 鑑於條例草案已進入全體委員會審議階段的程序，現時不能因應各項建議就《條例草案》提出其他修正案；及</p> <p>(b) 《第 2 號條例草案》的唯一目的是修訂《印花稅條例》(第 117 章)的相關條文，以收緊在新住宅印花稅機制下，就代表自己行事並在取得物業時不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人的香港永久性居民，為逃避繳付新住宅印花稅而以一份文書取得多個住宅物業，所作出的豁免安排。由於委員的建議很可能超出《第 2 號條例草案》的範圍，政府當局對於在《第 2 號條例草案》下處理該等建議有所保留。</p>	
012638 – 013006	主席 郭偉強議員 政府當局	<p>郭偉強議員披露金錢利益，並表達下述意見——</p> <p>(a) 需求管理措施令住宅物業的交易成本大幅增加，把樓價推高至一個超乎正常預期的水平。該等措施在應對住宅物業價格飆升的問題上成效不彰；及</p> <p>(b) 政府當局應檢討需求管理措施對住宅物業市場的長遠影響。</p>	
013007 – 013354	主席 周浩鼎議員 政府當局	<p>周浩鼎議員認為——</p> <p>(a) 委員就條例草案提出的修正案，以延長在現行豁免安排下香港永久性居民處置其原物業的法定期限，有助活化二手市場；</p> <p>(b) 一如香港地產建設商會的意見書 [立法會 CB(1)135/17-18(08) 號文件]所夾附由何灝生教授擬備的文件所述，需求管理措施已令二手</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>住宅物業的供應減少，並推高了樓價。因此，發展商開始興建受買家追捧的"納米樓"，從中牟取暴利；及</p> <p>(c) 同意涂謹申議員的意見，即政府當局應探討有何方法，透過對《第2號條例草案》作適當修正，以增加二手市場的單位供應。</p>	
013355 – 014626	<p>主席 涂謹申議員 香港專業地產顧問商會 古昊展先生 政府當局</p>	<p>涂謹申議員認為——</p> <p>(a) 在實際情況下，有些情形是業權契據已涵蓋一個單位及兩個泊車位、一個單位及並非在其緊接的上方的天台，或一個單位及建築物的部分外牆；及</p> <p>(b) 為提高法律確切性，建議政府當局考慮在《第2號條例草案》中採納概括的原則，即若一份業權契據涵蓋一個單位及另一項目的業權，一如上文所述的情況，有關物業應視作"單一"住宅物業，令相關交易會獲豁免新住宅印花稅。</p> <p>香港專業地產顧問商會古昊展先生認為，政府當局應制訂具針對性的措施，以促進二手市場的發展，例如透過放寬按揭貸款成數，協助買家取得二手住宅物業。</p> <p>涂謹申議員告知團體代表，他已就《條例草案》提出修正案，以訂明有關住宅物業買賣雙方以外的各方（例如地產代理及租戶），無須承擔繳付新住宅印花稅的法律責任。</p>	
014627 – 015355	<p>主席 石禮謙議員 香港地產代理人總會謝順禮先生 政府當局</p>	<p>石禮謙議員批評政府的高地價政策，並認為需求管理措施為政府帶來龐大印花稅收入，扭曲了住宅物業市場，而且扼殺二手市場的發展。依他之見，該等措施只令政府及物業發展商受惠。</p> <p>政府當局就香港地產代理人總會謝順禮先生的下述提問作初步回應：某複</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		式單位內部如有一條樓梯貫通該單位上下兩層，而有關的建築圖則顯示該兩層屬一個複式單位，稅務局會否很可能把該單位視作"單一"住宅物業。	
015356 – 015649	主席 香港房地產代理業聯會 郭德亮先生 政府當局	香港房地產代理業聯會郭德亮先生認為，由於《第 2 號條例草案》所訂收緊就香港永久性居民作出的豁免安排的建議以堵塞一份文書取得多個住宅物業的政策漏洞是針對一手市場，稅務局在決定涉及二手住宅物業的特別情況會否被視作"單一"住宅物業時應採取寬鬆的態度，以免妨礙二手市場的發展。	
015650 – 020015	主席 地產代理(從業員)總公會 吳元興先生 政府當局	地產代理(從業員)總公會吳元興先生與委員分享涉及村屋的部分情況，在該等情況下，難以斷定有關村屋會否被視作"單一"住宅物業。他亦詢問稅務局會否考慮設立由相關政府部門的高級職員負責的熱線，就有疑問的個案向地產代理及買家提供意見。 政府當局表示，《第 2 號條例草案》如獲通過，稅務局會為印花稅署的職員提供相關指引，以便他們具備所需知識，回答市民的查詢。然而，由於不同個案的複雜程度各異，職員不能在電話中就每宗個案給予直截了當的答覆。地產代理和業主純粹根據稅務局職員給予的口頭答覆而決定進行物業交易，並非可取的做法。	
020016 – 020502	主席 涂謹申議員 周浩鼎議員 政府當局	法案委員會要求政府當局—— (a) 考慮盡量鉅細無遺地開列不同情況，以清楚解釋哪些物業將會及不會被稅務局視為"單一"住宅物業，從而提高《第 2 號條例草案》相關條文的法律確切性，並令公眾人士容易理解《第 2 號條例草案》下"單一"住宅物業的定義；及 (b) 就團體代表提交的意見書及在會議上表達的意見提供書面回應。	見立法會 CB(1)522/17-18(03)號文件

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		會議安排 結語	

立法會秘書處
議會事務部 1
2018 年 3 月 16 日