

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會 CB(1)778/17-18 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 : 2018 年 1 月 29 日(星期一)  
時 間 : 上午 10 時 30 分  
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  
胡志偉議員, MH  
梁繼昌議員  
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

其他出席議員 : 郭榮鏗議員

缺席委員 : 林健鋒議員, GBS, JP  
謝偉俊議員, JP  
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

稅務局助理局長(第三科)  
謝玉葉女士

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

**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

經辦人/部門

**I. 與政府當局舉行會議**

先前會議的續議事項

- (立法會 CB(1)135/17-18(01)號——因應 2017 年 6 月 20 日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表  
文件
- 立法會 CB(1)135/17-18(02)號——政府當局對 2017 年 6 月 20 日會議席上所提事項的回應  
文件
- 立法會 CB(1)135/17-18(03)號——高級助理法律顧問在 2017 年 10 月 30 日致政府當局的函件  
文件
- 立法會 CB(1)184/17-18(01)號——政府當局就 2017 年 10 月 30 日高級助理法律顧問的函件發出的覆函  
文件
- 立法會 CB(1)522/17-18(01)號——涂謹申議員在 2017 年 11 月 6 日發出的函件  
文件
- 立法會 CB(1)522/17-18(02)號——因應 2017 年 11 月 7 日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表  
文件

## 經辦人/部門

立法會 CB(1)522/17-18(03)號—— 政府當局對涂謹  
文件 申議員在 2017  
年 11 月 6 日發出  
的函件及 2017  
年 11 月 7 日會議  
席上所提事項的  
回應

立法會 CB(1)522/17-18(04)號—— 政府當局對團體  
文件 代表/個別人士  
表達的意見及提  
交的意見書的回  
應

## 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)

法案委員會進行商議工作(會議過程索引  
載於附件)。

2. 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。

### 政府當局所須採取的跟進行動

3. 關於《2017 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例草案》("《第 2 號條例草案》")，法案委員會要求政府當局——

- (a) 進一步闡釋在哪些情況下，某份文書所涉及的住宅物業和非住宅物業會被稅務局視作不能分開買賣，因而令有關文書會當作取得單一住宅物業的文書處理；以及稅務局在釐定適用的從價印花稅稅率時，會否考慮有關公契的相關條文，以及在進行交易時有關的非住宅物業有不可分割業權份數等因素；
- (b) 關於何謂"單一住宅物業"的一般原則，除了政府當局文件(立法會 CB(1)522/17-18(03)號文件)所載的多項原則，包括某份文書所涵蓋的住宅物業和非住宅物業應不能分開買賣外，說明稅務局在考慮某份文書所涵蓋的住宅物業和非住宅物業(例如一個單位及部分外牆、一個單位及並非在其緊接的上方的天台，或一個單位及兩個泊車位)，是否屬於"單一住宅物業"時，會否考慮其他因素；
- (c) 關於某大廈天台的業權份數因為該大廈的公契並無載有特定條文，限制該天台的業權份數必須與某一單位綑綁處理，以致出現該天台的業權份數可能由較低樓層單位業主持有的情況，說明在這種情況下，有關的天台及單位會否被稅務局視作不能分開買賣；

- (d) 關於買家根據一份售賣轉易契取得一個單位及在其緊接的上方的天台，但該單位及天台由兩個不同的賣方擁有的情況，說明在這種情況下，該單位及天台會否被視作"單一住宅物業"；
- (e) 考慮一名委員的建議，放寬《第 2 號條例草案》第 3(1)條所載"單一住宅物業"的釋義，以包括下列例子：
- (i) 一個單位及在同一大廈的天台；及
- (ii) 一個單位及在同一發展項目或大廈內供該單位業主專用的花園空間；
- (f) 關於因為拆卸分隔兩個相連單位的內牆(或其部分)而形成單一個單位的單位，稅務局會視作"單一住宅物業"，所適用的稅率為較低的從價印花稅第 2 標準稅率，考慮就該等單位的總樓面面積或價值設定上限，以免相關的豁免安排被濫用；及
- (g) 考慮一名委員的建議，將《第 2 號條例草案》第 3(1)條所載"單一住宅物業"定義下的(a)項，由"一個單位及在其緊接的上方的天台；"，更改為"一個單位及在其緊接的上方或不能與其分開買賣的天台；"，以訂明就取得一個單位及並非在其緊接的上方的天台而言，該單位及天台如屬不能分開買賣，會被視作"單一住宅物業"。

(會後補註：政府當局的回應載於立法會 CB(1)641/17-18(02)號文件，並已於 2018 年 3 月 5 日發給委員。)

## **II. 其他事項**

4. 議事完畢，會議於下午 12 時 26 分結束。

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2018 年 4 月 10 日

《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：2018年1月29日(星期一)

時間：上午10時30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 – 001047	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>	
001048 – 003752	主席 高級助理法律顧問3 政府當局	<p>政府當局向委員簡介下列文件——</p> <p>(a) 立法會CB(1)135/17-18(02)號文件，即政府當局對2017年6月20日會議席上所提事項(立法會CB(1)135/17-18(01)號文件)的回應；</p> <p>(b) 立法會CB(1)184/17-18(01)號文件，即政府當局就2017年10月30日高級助理法律顧問的函件(立法會CB(1)135/17-18(03)號文件)發出的覆函；</p> <p>(c) 立法會CB(1)522/17-18(03)號文件，即政府當局對涂謹申議員在2017年11月6日發出的函件(立法會CB(1)522/17-18(01)號文件)及委員在2017年11月7日會議席上所提事項(立法會CB(1)522/17-18(02)號文件)的回應；及</p> <p>(d) 立法會CB(1)522/17-18(04)號文件，即政府當局對團體代表/個別人士在2017年11月7日會議席上</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>表達的意見及提交的意見書的回應。</p> <p>高級助理法律顧問 3 對於政府當局就其 2017 年 10 月 30 日的函件(立法會 CB(1)135/17-18(03)號文件)發出的覆函，並無進一步提問。</p>	
003753 – 004416	主席 涂謹申議員 政府當局	<p>涂謹申議員提出以下意見及問題——</p> <p>(a) 政府當局應提高《2017 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例草案》("《第 2 號條例草案》")中有關何謂"單一住宅物業"的條文的確切性。他關注到，若部分買家在一些具有充分理由的情況下，以一份文書購入一個住宅物業及一個非住宅物業(例如一個住宅單位及建築物的部分外牆，該兩個物業各自有獨立不可分割業權份數，且向來一併買賣並為單一的業權契據所涵蓋)，但相關物業其後因被視為能夠分開買賣而不被稅務局視作"單一住宅物業"，該等買家便可能在不經意的情況下須按 15% 的新住宅印花稅稅率，繳付從價印花稅；及</p> <p>(b) 在哪些情況下，稅務局會把一個住宅物業及一個非住宅物業(例如上述情況所指的一個住宅單位及建築物的部分外牆)，視作不能分開買賣。</p> <p>政府當局的回應如下——</p> <p>(a) 根據現行的從價印花稅機制，稅務局在釐定適用的從價印花稅稅率時，會考慮同一份文書所涵蓋的住宅物業和非住宅物業(例如泊車位)是否能夠分開買賣。舉例而言，若以一份文書取得一間村屋及其附帶的一個或多個泊車位，而相關的業權契據亦指明，該等物業不能分開買賣，則有關的住宅物業</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(即村屋)及非住宅物業(即泊車位)一般會被視作不能分開買賣；及</p> <p>(b) 稅務局至今從沒有處理在涂謹申議員所提的上述情況中，涉及一份文書涵蓋一個住宅單位及建築物的部分外牆的任何個案。在釐定每宗個案中一份文書所涵蓋的交易的從價印花稅適用稅率時，稅務局須考慮交易時的所有相關事實及情況。稅務局會因應需要，就每宗個案向律政司尋求法律意見。因此，稅務局無法臚列一個住宅物業及一個非住宅物業會被視作不能分開買賣的所有情況。</p>	
004417 – 004651	主席 郭榮鏗議員 政府當局	<p>郭榮鏗議員轉達處理物業轉易業務的律師，對《第 2 號條例草案》中有關"單一住宅物業"定義的條文的不確切性表達的關注。</p> <p>法案委員會要求政府當局就郭議員在會議席上所提交有關上述事宜的書面問題(特別是涉及取得一個單位及並非在其緊接的上方的天台的個案)，提供書面回應。</p> <p>(會後補註：郭榮鏗議員在會議席上提交的書面問題載於立法會CB(1)539/17-18(01)號文件(只備英文本)，並已於 2018 年 1 月 29 日發給委員。)</p>	見立法會 CB(1)641/17-18(02)號文件
004652 – 005907	主席 梁繼昌議員 政府當局	<p>梁繼昌議員問及以下 3 種情況所適用的從價印花稅稅率，政府當局就此作出回應；該等情況涉及取得在一個住宅發展項目內的一個住宅單位及一個或多個泊車位，而只有住宅單位的買家才合資格購入該項目所提供的泊車位，並假設有關買家是代表自己行事的香港永久性居民，且在取得物業時並無擁有任何香港住宅物業或泊車位</p> <p>——</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a) <u>以一份售賣轉易契購入一個住宅單位及一個泊車位</u>  整份文書會根據《印花稅條例》(第 117 章)(“《條例》”)第 29AK 或 29BC 條，按較低的從價印花稅第 2 標準稅率繳稅。</p> <p>(b) <u>以一份售賣轉易契購入一個住宅單位及兩個泊車位</u>  有關的住宅單位會按較低的從價印花稅第 2 標準稅率繳稅，而兩個泊車位則會按適用於非住宅物業的雙倍從價印花稅稅率繳稅。所適用的稅率一直按整份文書的總代價釐定。</p> <p>(c) <u>以一份售賣轉易契購入一個住宅單位及第一個泊車位，並於稍後以另一份售賣轉易契購入第二個泊車位</u>  涵蓋該住宅單位及第一個泊車位的文書(“第一份文書”)，會根據《條例》第 29AK 或 29BC 條，按較低的從價印花稅第 2 標準稅率繳稅。另一份文書所涵蓋的第二個泊車位，則會按雙倍從價印花稅繳稅，而所適用的稅率須視乎該項交易是否屬與第一份文書有關連的一連串交易的一部分而定。</p> <p>政府當局解釋，賣方所施加的條件，即有關的住宅單位及泊車位必須由買家一併購入，並非稅務局在決定有關的住宅物業及非住宅物業是否不能分開買賣時的考慮因素。若買家從賣方取得該住宅單位及泊車位後，可在市場上將其分開買賣，有關的住宅單位及泊車位便會被視作能夠分開買賣。</p>	
005908 – 012207	主席 涂謹申議員 政府當局	涂謹申議員認為，政府當局應清楚述明，稅務局在決定某份文書所涵蓋的有關住宅物業和非住宅物業會否被視	見立法會 CB(1)641/17-18(02)號文件

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>作不能分開買賣時會考慮甚麼因素，以便地產相關業務的從業員(例如物業代理及提供物業轉易服務的律師)更清楚掌握"不能分開買賣"的原則，因為他們或需要就印花稅相關事宜向其客戶提供意見。</p> <p>主席贊同涂謹申議員的意見，認為"單一住宅物業"的定義有欠清晰，可能會影響相關行業的營商環境。就此，法案委員會要求政府當局——</p> <p>(a) 進一步闡釋在哪些情況下，某份文書所涉及的住宅物業和非住宅物業會被稅務局視作不能分開買賣，因而令有關文書會當作取得單一住宅物業的文書處理；以及稅務局在釐定適用的從價印花稅稅率時，會否考慮有關公契的相關條文，以及在進行交易時有關的非住宅物業有不可分割業權份數等因素；及</p> <p>(b) 關於何謂"單一住宅物業"的一般原則，除了政府當局文件(立法會CB(1)522/17-18(03)號文件)所載的多項原則，包括某份文書所涵蓋的住宅物業和非住宅物業應不能分開買賣外，說明稅務局在考慮某份文書所涵蓋的住宅物業和非住宅物業(例如一個單位及部分外牆、一個單位及並非在其緊接的上方的天台，或一個單位及兩個泊車位)，是否屬於"單一住宅物業"時，會否考慮其他因素。</p> <p>法案委員會亦要求政府當局——</p> <p>(a) 關於主席所提的情況，即買家根據一份售賣轉易契取得一個單位及在其緊接的上方的天台，但該單位及天台由兩個不同的賣方擁有的情況，說明在這種情況下，該單位及天台會否被視作"單一住宅物業"；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 關於涂謹申議員所提的情況，即某大廈天台的業權份數因為該大廈的公契並無載有特定條文，限制該天台的業權份數必須與某一單位綑綁處理，以致出現該天台的業權份數可能由較低樓層單位業主持有的情況，說明在這種情況下，有關的天台及單位會否被稅務局視作不能分開買賣。</p> <p>涂謹申議員進一步要求政府當局考慮放寬《第 2 號條例草案》第 3(1)條所載 "單一住宅物業" 的釋義，以包括下列例子——</p> <p>(a) 一個單位及在同一大廈的天台；及</p> <p>(b) 一個單位及在同一發展項目或大廈內供該單位業主專用的花園空間。</p> <p>關於因為拆卸分隔兩個相連單位的內牆(或其部分)而形成單一個單位的單位，稅務局會視作 "單一住宅物業"，所適用的稅率為較低的從價印花稅稅率，法案委員會要求政府當局考慮涂謹申議員的建議，就該等單位的總樓面面積或價值設定上限，以免相關的豁免安排被濫用。</p>	
012208 – 012700	主席 周浩鼎議員 政府當局	<p>周浩鼎議員詢問，若某村屋的地下、1 樓及 2 樓經內部樓梯貫通至該建築物的天台，該村屋會否被稅務局視作 "單一住宅物業"。</p> <p>政府當局表示，此問題須視乎該住宅物業在交易時的相關事實和情況(例如有關的改動工程是否由賣方進行，並於交易前完成，而該狀況亦顯示於《第 2 號條例草案》所指明的文件)而定。</p>	
012701 – 013517	主席 涂謹申議員 政府當局	涂謹申議員問及《第 2 號條例草案》第 3(1)條(c)段所訂明 "單一住宅物業" 的定義，政府當局就此作出回應。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		關於因為拆卸分隔兩個相連單位的內牆(或其部分)而形成單一個單位的單位，稅務局會視作"單一住宅物業"，所適用的稅率為較低的從價印花稅第 2 標準稅率，涂謹申議員重申，他要求政府當局考慮就該等單位的總樓面面積或價值設定上限，以免相關的豁免安排被濫用。	
<b>逐項審議《第 2 號條例草案》的條文(立法會 CB(3)609/16-17 號文件)</b>			
013518 – 014217	主席 政府當局	<p>政府當局與委員逐項詳細審議《第 2 號條例草案》的條文。</p> <p><u>條例草案第 1 條—簡稱及生效日期</u></p> <p><u>條例草案第 2 條—修訂《印花稅條例》</u></p> <p><u>條例草案第 3 條—修訂第 29A 條 (第 IIIA 部的釋義及適用範圍)</u></p> <p><u>條例草案第 4 條—修訂第 29AJ 條 (某些將住宅物業售予香港永久性居民的售賣轉易契，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅)</u></p> <p><u>條例草案第 5 條—修訂第 29AK 條 (某些將住宅物業連同泊車位售予香港永久性居民的售賣轉易契，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅)</u></p> <p><u>條例草案第 6 條—修訂第 29BB 條 (某些將住宅物業售予香港永久性居民的買賣協議，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅)</u></p> <p><u>條例草案第 7 條—修訂第 29BC 條 (某些將住宅物業連同泊車位售予香港永久性居民的買賣協議，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅)</u></p> <p><u>條例草案第 8 條—加入第 73 條 第 73 條—關於經《2017 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例》修訂的第 29AJ、29AK、29BB 及 29BC 條的過渡條文</u></p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<u>條例草案第 9 條—修訂附表 1</u>	
014218 – 014905	主席 梁繼昌議員 政府當局	<p><u>條例草案第 3(1)條</u></p> <p>法案委員會要求政府當局考慮梁繼昌議員的建議，將條例草案第 3(1)條所載 "單一住宅物業" 定義下的(a)項，由 "一個單位及在其緊接的上方的天台；"，更改為 "一個單位及在其緊接的上方或不能與其分開買賣的天台；"，以訂明就取得一個單位及並非在其緊接的上方的天台而言，該單位及天台如屬不能分開買賣，會被視作 "單一住宅物業"。</p> <p>關於就香港永久性居民同時取得一個住宅物業和一個泊車位而設的現行豁免機制，梁繼昌議員詢問，若某個泊車位的大小足以讓兩輛私家車停泊，該泊車位會否被稅務局視作一個泊車位，繼而在相關豁免安排下按較低的從價印花稅第 2 標準稅率繳稅。政府當局表示，根據《條例》第 29AK(1)(a) 及 29BC(1)(a) 條，一個泊車位只獲准用作停泊一輛汽車。</p>	見立法會 CB(1)641/17-18(02)號文件
014906 – 015555	主席 周浩鼎議員 政府當局	周浩鼎議員問及《第 2 號條例草案》第 8 條下新增第 73 條所訂明有關處理過渡事宜(包括因為《第 2 號條例草案》具追溯效力而必須處理的過渡事宜)的安排，政府當局就此作出回應。	
015556 – 015755	主席 石禮謙議員 政府當局	<p>石禮謙議員的批評及意見如下——</p> <p>(a) 政府當局過往從未處理以一份文書取得多個住宅物業所引致的問題，儘管審議《2013 年印花稅(修訂)條例草案》的法案委員會的委員，曾指出該政策漏洞；及</p> <p>(b) 由於 "單一住宅物業" 的定義有欠清晰，部分買家可能已在不經意的情況下須繳付新住宅印花稅。政府當局應在《第 2 號條例草案》所載的相關條文中，明確闡述何謂 "單</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		一住宅物業"，讓市場上的住宅物業準買家在決定是否進行物業交易時，可作出知情的決定。	
015756 – 015845	主席 周浩鼎議員 政府當局	政府當局回應周浩鼎議員的提問時表示，如買家對印花稅署署長就某份文書的可予徵收印花稅款額的評稅感到不滿，而該項評稅受有關住宅物業是否屬"單一住宅物業"的決定影響，可根據《條例》第 14 條所訂的現行上訴機制，就署長作出的評稅向區域法院提出上訴。	
015846 – 020000	主席 政府當局	委員完成逐項審議條例草案條文的工作。  會議安排	

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2018 年 4 月 10 日