

《2017 年印花稅（修訂）條例草案》

政府就團體代表／個別人士的意見及提交的意見書的回應

提出的意見／事宜	團體／個人	政府的回應
需求管理措施的政策目標及成效		
1. 認同政府推出新住宅印花稅以穩定樓市，減少樓市泡沫風險，及為香港永久性居民提供豁免安排	民主建港協進聯盟	意見備悉。
2. 需求管理措施令二手供應減少，推高樓價和租金	國際中小企聯合商會 香港專業地產顧問商會 香港地產代理商總會 地產代理（從業員）總公會 香港房地產代理業總會 香港測量師學會 香港產業交易法律學會有限公司 自由黨 何竑先生	- 推出需求管理措施的目的，是藉增加置業成本，遏抑部分買家群組（例如短期投機者、非本地買家、已擁有住宅物業人士）的需求，紓緩供求失衡的問題。需求管理措施不會減少實質的房屋供應，亦已有豁免安排照顧沒有擁有任何香港住宅物業的香港永久性居民的置居需要。 - 一如整體樓價和交易宗數，二手住宅物業交易宗數受多種因素影響，包括物業價格、一手私人住宅物業的供應量、環球和本地的經濟前景、美國利率正常化的步伐、國際流動資金的情況、政府因應物業市場熾熱推出的需求管理措施（例如政府分別在2010年11月及2012年10月推出及加強額外印花稅）等。有關措施旨在打擊短期炒賣活動，對住宅物業的成交量會有所影響。我們相信隨着大部分投機者、投資者和外來買家離開物業市

提出的意見／事宜	團體／個人	政府的回應
3. 建議新住宅印花稅措施不適用於二手住宅物業交易	香港房地產代理業總會 地產代理業界聯席會議	場，最終會惠及有真正置居需要的本地買家。 政府現階段無意撤銷任何需求管理措施。再者，新住宅印花稅措施主要針對管理投資需求，若新住宅印花稅措施不適用於二手住宅物業交易，會向市場發放錯誤信息，以為政府鼓勵投資二手住宅物業，反刺激潛在需求，影響需求管理措施的成效，導致二手住宅物業市場愈趨熾熱。
4. 樓價沒有因需求管理措施而有所壓抑或下調／需求管理措施失效／未能對症下藥／治標不治本／長遠對香港經濟及樓市造成不健康的發展	香港地產代理商總會 香港房地產代理業總會 地產代理業界聯席會議 香港地產建設商會 公民黨 自由黨 何竑先生	- 政府多次強調並沒有單一方法可以解決樓市的所有問題。政府推出的措施，旨在因應樓市亢奮的不同現象，針對性地施行。總括來說，額外印花稅旨在減低短期投機活動的誘因；買家印花稅旨在降低非香港永久性居民的入市意欲；之前推出的雙倍從價印花稅和現在推出的新住宅印花稅措施旨在減少已購置住宅物業人士再度置業的需求；而金管局的新一輪物業按揭監管措施則旨在提升銀行風險管理和抗震能力，減低樓價一旦出現重大調整時，對銀行及整體經濟所帶來的傷害。 - 除通過管理需求，以期慢慢收窄買家的光譜，紓緩供求失衡的問題，政府亦同時採取供應主導的策略，持續增加土地及房屋供應，以期長遠及根本地解決供求失衡問題。 - 各項數據顯示，各項需求管理措施取得預期

提出的意見／事宜	團體／個人	政府的回應
		成效，有效減少投機活動、外來需求和投資需求。樓價受多項因素影響，住宅物業市場穩定下來不等於樓價會即時或在短期內大幅下調。市場走勢仍看未來供應量增加及其他多方面外圍和本地因素的變化，包括環球和本地經濟前景、美國利率正常化的步伐、國際流動資金情況等。政府會繼續保持警覺，參考一系列指標（包括樓價、市民置業負擔能力、物業成交量、住宅供應、本地及外圍經濟因素的變化等），密切監察樓市動向和不斷變化的外圍形勢。
5. 新住宅印花稅增加業主換樓成本	香港地產代理商總會 地產代理業界聯席會議 香港測量師學會	- 香港永久性居民若以「先賣後買」方式轉換其唯一住宅物業，取得新住宅物業的相關交易可按較低的第 2 標準稅率繳付從價印花稅。 - 至於以「先買後賣」方式換樓的人士，新住宅印花稅措施沿用現行雙倍從價印花稅機制下的退稅安排。根據現行機制，一名香港永久性居民如購買新住宅物業以取代其唯一的原有住宅物業，他／她須先按新住宅印花稅稅率繳付從價印花稅；若他／她可提交證明文件，證實他／她在簽立購入新住宅物業的

提出的意見／事宜	團體／個人	政府的回應
		樓契日期後的 6 個月內，售出其唯一的原有住宅物業，可於法定期限¹內向稅務局申請退還部分從價印花稅，金額相當於按新 15%稅率與按第 2 標準稅率計算的稅款差額。據我們了解，現時本地銀行有為更換物業的客戶提供過渡貸款，以方便買家應付在換樓期內的財政需要，例如用以支付新物業的首期、裝修費用、稅款等。
6. 新住宅印花稅增加首置人士置業成本	地產代理業界聯席會議 香港測量師學會 地產代理（從業員）總公會 公民黨	為貫徹政府優先照顧沒有擁有任何香港住宅物業的香港永久性居民的置居需要的政策，新住宅印花稅提供以下豁免安排：如買家是代表自己行事的香港永久性居民，以一份文書取得一個住宅物業，而在取得相關住宅物業時不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人，有關交易可獲豁免新住宅印花稅，而繼續按較低的第 2 標準稅率繳付從價印花稅。因此，新住宅印花稅並不會增加首置人士的置業成本。
7. 金融管理局（金管局）就物業按揭貸款實施的審慎監管措施令按揭成數降低，增加業主換樓成本／首置人士置業成本	香港專業地產顧問商會 香港房地產代理業總會 香港地產建設商會	自 2008-09 年環球金融危機發生後，全球多個主要經濟體系先後推出「量化寬鬆」貨幣政策，而本港在過去幾年一直處於一個利率極低的不正常宏觀金融環境。

¹ 退稅申請的一般期限為簽立購買新住宅物業的買賣協議當日起計兩年內，或簽立出售原有住宅物業的樓契當日起計兩個月內，兩者以較後者為準。

提出的意見／事宜	團體／個人	政府的回應
		- 為了維持銀行體系穩定，金管局自 2009 年 10 月起合共推出七輪逆周期宏觀審慎監管措施，旨在增強銀行和借款人的抵禦能力，應付樓價一旦下跌可能對他們造成的衝擊。 - 金管局會繼續密切留意宏觀金融環境的轉變和本港樓市的情況，並會在有需要時採取合適的措施，確保銀行體系的穩定。
8. 政府應考慮各項推高樓市的因素，包括人民幣貶值、美國加息、內地企業到香港投地令地價大幅上升、全球低利率和信貸寬鬆的環境、土地及房屋供應不足等等	香港測量師學會 香港地產建設商會 香港產業交易法律學會有限公司 公民黨 自由黨 何竑先生 民主建港協進聯盟	政府一直密切留意物業市場的發展，並會繼續參考一系列指標，包括樓價、市民置業負擔比率、物業成交量、住宅供應、本地和環球經濟變化等，密切監察樓市動向和不斷變化的外圍形勢。
9. 發展商向買家提供印花稅回贈，同時調高一手住宅物業的售價，以保持利潤不受需求管理措施影響；因此，提高印花稅會造成樓價上升	香港測量師學會 國際中小企聯合商會 地產代理（從業員）總公會	- 部分發展商所提供的印花稅或現金回贈，是他們基於市場情況而作的商業決定。我們留意到，這些回贈一般帶有附加條件，例如限定某一個類別或數量的單位，或買家須參加指定的付款計劃（如即供付款計劃）。某些發展商亦有向只須按第 2 標準稅率繳付從價印花稅的本地買家提供其他現金回贈／折扣，變相降低售價。 - 整體而言，樓價水平受一系列因素（包括投資回報率、整體供求狀況、經濟環境等）影

提出的意見／事宜	團體／個人	政府的回應
		響，我們會繼續密切注視樓市發展。
10. 政府實施的高地價政策令樓價高踞不下	香港地產代理商總會 公民黨	在賣地方面，政府並沒有所謂的「高地價政策」。根據發展局的資料，政府賣地一直以市價為準，不會藉着調高或調低估價影響賣地。發展商視乎每一幅用地的發展潛力和市場狀況出價，但要達到政府的底價，政府才會賣出土地。
11. 需求管理措施只會助長投機活動，未能優先滿足香港永久性居民的置居自用需要	公民黨	根據稅務局的數據，在住宅物業交易中，涉及已持有一個或以上本地住宅物業的香港永久性居民買家個案，由去年 11 月約 1 800 多宗下跌至今年 1 月至 4 月的平均每月 340 宗，大幅減少八成。而在今年 1 月至 4 月涉及香港永久性居民買家的住宅物業交易中，平均有 94% 個案的買家在取得有關住宅物業時並沒有擁有任何其他香港住宅物業。可見新措施有效減少投資需求，滿足香港永久性居民的置居自用需要。
12. 政府不應預先認定住宅物業交易必定是具商業性質的牟利活動，進而為所有住宅物業交易訂定一個與利得稅相同的稅率(法團以外的人士的利得稅稅率為 15%)，有關做法違反法理	公民黨	考慮到住宅物業市場的熾熱情況，我們認為有必要加強管理投資需求。把新住宅印花稅稅率訂為 15%，清楚顯示政府在管理需求方面的決心。我們認為措施的力度合適，有助減少投資需求，讓市場降溫。

提出的意見／事宜	團體／個人	政府的回應
13. 新住宅印花稅只是政府擺姿態，並非有利樓市發展	地產代理（從業員）總公會	考慮到住宅物業市場的熾熱情況，我們認為有必要加強管理投資需求。把新住宅印花稅稅率訂為 15%，清楚顯示政府在管理需求方面的決心。我們認為措施的力度合適，有助減少投資需求，讓市場降溫。
14. 新住宅印花稅打擊相關行業(如地產、律師、裝修等)	自由黨	需求管理措施的政策目標，旨在確保物業市場健康平穩發展，這對香港整體社會的可持續發展至為重要。我們理解措施可能會影響某些行業，但在短期供求仍然緊張及市場憧憬低息環境持續的環境下，我們實在有必要加強需求管理措施，防範樓市泡沫風險進一步惡化。若不及時採取措施，住宅物業價格將處於持續螺旋式上升的風險，最終會帶來代價非常沉重的調整，危害香港整體宏觀經濟和金融體系穩定，對個人、各行各業及投資環境均帶來負面影響。
15. 非香港永久性居民是造成樓價上升的主因，但新住宅印花稅未能遏抑有關需求	香港產業交易法律學會有限公司	- 在政府推出新住宅印花稅後，非香港永久性居民買家購入香港住宅物業，須繳付買家印花稅及新住宅印花稅（兩者稅率均劃一為 15%），即合共須繳付 30% 的印花稅。 - 數據顯示需求管理措施（特別是買家印花稅）有效遏抑外來需求。今年 1 月至 4 月涉及非本地個人和非本地公司買家的成交只佔住宅物業交易總數的 1.5%，低於 2012 年 1 月至

提出的意見／事宜	團體／個人	政府的回應
		10 月（即推出買家印花稅前）的平均每月約佔住宅物業交易總數的 4.5%。
16. 建議政府準備中長期政策，否則需求管理措施失效後將無計可施	公民黨	正如《長遠房屋策略》所述，為維持私人住宅物業市場穩健發展，政府一直採取供應主導策略，致力透過短、中、長期措施增加房屋土地供應，以期從根本長遠解決供求失衡的問題。
17. 需求管理措施及高樓價鼓勵發展商興建更多面積細小的私人住宅單位	香港測量師學會	發展商按市場需要決定所興建的私人住宅單位面積。由售出住宅用地至樓宇落成，通常需要數年時間，期間市場情況不斷轉變。目前政府認為應給予市場空間因應需要而調節。政府會密切留意市場情況，在有需要時考慮採取適當措施。
豁免安排		
18. 建議堵塞以一份文書取得多個住宅物業（即「一約多伙」）的漏洞	香港產業交易法律學會有限公司 民主建港協進聯盟 公民黨	政府一直密切留意樓市的發展。有鑑於最近數月以一份文書購入多個住宅物業的個案日增，引起社會關注，政府已在 2017 年 4 月 11 日宣布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，以避免有本地買家藉著有關豁免安排迴避繳付新住宅印花稅。在經收緊的豁免安排下，若以一份文書取得一個住宅物業，而買家是代表自己行事的香港永久性居民，並在取得有關住宅物業時，不是任何其他香港住宅物業的實益擁有

提出的意見／事宜	團體／個人	政府的回應
		人，有關交易可繼續按較低的從價印花稅第2標準稅率繳稅。但若有關買家以一份文書取得多於一個住宅物業，則有關交易將不再獲豁免，而須按15%新住宅印花稅稅率繳稅。經收緊的豁免安排於2017年4月12日起生效。
19. 建議在新住宅印花稅機制下容許以一個新的住宅物業取代現有全部住宅物業（即「多換一」）的香港永久性居民申請退還部分已繳的從價印花稅	香港律師會 香港地產建設商會	新住宅印花稅措施只涉及調高住宅物業交易的從價印花稅稅率至15%，並將沿用現有從價印花稅機制下的退稅安排，以減少市場上出現混亂訊息的情況。為「先買後賣」換樓人士而設的退稅安排，是貫徹政府推出需求管理措施的政策理念及目標，以優先照顧香港永久性居民的置居需要及加強管理已擁有住宅物業的人士對房屋的需求。有關退稅安排只適用於購入一個住宅物業，以取代原有和唯一的住宅物業。
20. 建議延長可申請退還部分已繳從價印花稅的換樓期，由6個月延長至9個月／12個月／24個月	香港房地產代理業總會 地產代理業界聯席會議 香港地產建設商會 民主建港協進聯盟	在立法會審議實施雙倍從價印花稅措施的《2013年印花稅（修訂）條例草案》時，相關法案委員會已詳細討論退稅機制和處置原有物業的法定期限。考慮到法案委員會的意見，政府當日已透過全體委員會審議階段修正案（修正案）調整原有安排，由從取得新物業的買賣協議日期開始計算6個月時限，改為從取得新物業的售賣轉易契日期開始計

提出的意見／事宜	團體／個人	政府的回應
		算。有關修正案獲得立法會支持通過。 我們相信，上述經修訂的法定期限已在保障需求管理措施的成效及照顧香港永久性居民轉換物業的實際需要之間取得適當平衡。假若將處置原有物業的法定時限由 6 個月延長至 9 個月、12 個月甚至 24 個月，或會令更多業主藉更換物業為名取得另一住宅物業及拖延處置原有物業，變相讓他們在一段長時間內持有超過一個住宅物業，這與實施新住宅印花稅措施的政策目標並不相符，亦可能會減少二手市場住宅物業的供應，不利於住宅物業的流通。據我們了解，現時本地銀行為更換物業客戶提供的過渡貸款的還款期，通常亦為 6 個月。因此，我們認為把處置原有物業的法定時限定為 6 個月屬切實可行及恰當的安排。
21. 建議讓換樓人士可以分兩期繳交、分期供款或延期繳交新住宅印花稅	香港地產代理商總會 香港房地產代理業總會 地產代理業界聯席會議 香港地產建設商會 民主建港協進聯盟	我們認為有關建議並不可行。根據《印花稅條例》(第 117 章)，買賣雙方須在簽立可予徵收印花稅的文書後 30 日內向稅務局申請就有關文書加蓋印花，並按適用的稅率繳付從價印花稅。逾期繳付印花稅可招致罰款。有關建議等同讓相關人士延期繳付部分印花稅，這將會為徵收印花稅的制度帶來根本性的影響。

提出的意見／事宜	團體／個人	政府的回應
		再者，現時部分住宅物業的樓花期可長達30個月，換言之，在現行退稅機制下，換樓人士可能在簽立新物業的買賣協議當日起計長達36個月後方出售其原有物業。如接納建議，亦有機會招致一些並無真實意圖出售原有物業的業主，藉換樓為名取得新住宅物業，並利用有關安排延後繳付新住宅印花稅達3年之久。這會嚴重削弱新措施的成效。此外，在行政成本方面，若要執行這建議，稅務局須投放大量資源和人手持續監察這些聲稱自己為換樓人士的買家是否已在該6個月期限內處置其唯一的原有物業，以決定是否需要向提供擔保的銀行追收該筆稅款差額，這未必是合適的做法。
22. 現時的豁免安排太過寬鬆，政府應只讓從未在香港擁有過住宅物業的香港永久性居民買家（即首置人士）獲豁免新住宅印花稅	香港地產代理商總會	新住宅印花稅的政策目標，是在目前房屋供求偏緊的情況下，優先照顧沒有擁有任何香港住宅物業的香港永久性居民的置居需要。如收緊有關豁免安排，只讓從未在香港擁有住宅物業的買家方可獲得豁免，可能會誤中副車，例如：換樓人士；過去曾售出唯一擁有的住宅物業，但現時因個人或家庭原因需要重新購入住宅物業作自用的香港永久性居民等。這並不符合我們的政策目標。

提出的意見／事宜	團體／個人	政府的回應
23. 建議為香港永久性居民首置人士提供較優惠的從價印花稅稅率，並容許有關人士在香港按揭證券有限公司提供按揭保險下可敘造九成按揭	香港地產建設商會	• 在新住宅印花稅機制下，代表自己行事的香港永久性居民買家，以一份文書購入一個住宅物業，而在購入有關物業時，並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，有關交易已可獲豁免新住宅印花稅，而只須按較低的第2標準稅率繳稅。 • 目前，有固定收入及供款與入息比率不超過45%的首次置業人士，而在物業價值在400萬港元或以下的情況下，可透過香港按揭證券有限公司的按揭保險計劃申請敘造最高九成按揭貸款。
24. 建議堵塞借並未擁有住宅物業的親友的名義取得住宅物業，以迴避繳付新住宅印花稅的漏洞	香港專業地產顧問商會 香港產業交易法律學會有限公司	• 按現行機制，買家如欲申請按較低的第2標準稅率繳稅，必須在向稅務局申請加蓋印花時提交法定聲明，並在聲明中確認他們在取得有關住宅物業時，為代表自己行事的香港永久性居民，及並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人。由於買家憑藉《宣誓及聲明條例》作出聲明，如買家故意作出虛假陳述，可能干犯《刑事罪行條例》下的相關刑事罪行。 • 此外，如稅務局基於買方提交的法定聲明而按第2標準稅率徵收從價印花稅，其後才發現買方的聲明不正確，則買方須負上繳納稅款差額（即按15%的新稅率與第2標準稅率

提出的意見／事宜	團體／個人	政府的回應
		計算的從價印花稅之間的差額)，以及因逾期加蓋印花而招致的罰款的法律責任。政府亦一直強調，借用他人名義購入物業，本身有其風險，日後或會就有關物業的業權問題引起爭拗。
25. 新住宅印花稅殺錯良民，如遺產轉名時有繼承人放棄繼承的情況，便無法獲得豁免	公民黨	我們建議新住宅印花稅措施沿用雙倍從價印花稅機制下的例外情況和豁免安排。在新住宅印花稅機制下，根據遺囑或無遺囑法的規定，將住宅物業轉讓給已故人士的遺產受益人，或根據生存者取得權取得物業，有關交易可完全豁免繳付從價印花稅。
26. 若按買家所作的法定聲明而獲豁免繳付新住宅印花稅，但在事後才發現法定聲明不正確，買家須負上繳付額外從價印花稅的法律責任	香港地產建設商會	- 有關建議已是雙倍從價印花稅及新住宅印花稅機制下的現行做法。 《印花稅條例》第 29DH 條訂明，如果住宅物業（不論是否連同一個泊車位）的買賣協議或售賣轉易契是基於購買人或承讓人的法定聲明，以第 2 標準稅率予以徵收從價印花稅，後來卻發現購買人或承讓人的聲明不正確，在此情況下，只有該文書中的購買人或承讓人須在民事上負上向印花稅署署長繳納指明款項（即已繳付的從價印花稅與按第 1 標準稅率計算的從價印花稅的差額）的法律責任。

提出的意見／事宜	團體／個人	政府的回應
27. 新住宅印花稅影響市區重建速度	自由黨	• 我們建議新住宅印花稅措施沿用雙倍從價印花稅機制下的例外情況和豁免安排，包括為重建項目提供的退回稅款機制。 • 在新住宅印花稅機制下，購買住宅物業（包括空地）作重新發展用途，有關交易須先按15%新住宅印花稅稅率繳付從價印花稅，其後如符合《印花稅條例》中訂明的條件，可獲退還已繳付的從價印花稅與按第2標準稅率計算的從價印花稅的差額。這些條件為：有關發展商已取得重建項目所涉及的整個地段，並已獲得建築事務監督就展開該地段的任何基礎工程所給予的同意；或已拆卸該地段上的所有原有構築物，以及獲得建築事務監督監督就有關重建項目的建築圖則所給予的批准。 • 上述退稅機制參照買家印花稅下的機制，已充分吸納立法會審議實施買家印花稅的《2012年印花稅（修訂）條例草案》時議員及團體代表就重建方面所表達的意見。
其他事宜		
28. 建議將稅務局所發出的釋義及執行指引納入法例，以減少新措施在執行上的不確定性	香港產業交易法律學會有限公司	• 釋義及執行指引詳細載列稅務局的執行慣例，旨在為納稅人提供參考資料，不應與《印花稅條例》混為一談。將有關指引納入《印花稅條例》，會使條文過於繁瑣而難以執行。

提出的意見／事宜	團體／個人	政府的回應
29. 新住宅印花稅當作自 2016 年 11 月 5 日起生效；根據以往經驗，於有關修訂條例刊憲後，稅務局及處理物業交易的律師行須處理大量於過渡期內完成的物業交易的補加印花稅，帶來龐大負擔，並延誤發出已繳付印花稅證明書，阻礙物業交易流程；建議政府採取措施減低流程上的延誤	香港產業交易法律學會有限公司	稅務局會盡量調配人手，務求在較短的時間內完成所有過渡期的個案。視乎情況，如能提供合理的解釋，稅務局會盡量配合，優先處理緊急的個案。
30. 政府不應只看住宅物業成交宗數便訂定樓市政策，建議政府核實市民換樓宗數	地產代理業界聯席會議	- 政府一直密切留意物業市場的發展，並會繼續參考一系列指標，包括樓價、市民置業負擔比率、物業成交量、住宅供應、本地和環球經濟變化等，密切監察樓市動向和不斷變化的外圍形勢。 - 由於買家為有關文書申請加蓋印花時，無須表明是否為轉換其原有住宅物業而取得新住宅物業，因此如有關轉換物業的交易並不涉及申請退還部分印花稅（例如香港永久性居民買家以「先賣後買」方式轉換住宅物業的個案），我們並無相關交易數據。
31. 建議以稅務優惠方式鼓勵增加二手供應	香港房地產代理業總會 地產代理業界聯席會議	市場上個別人士會否、何時及以什麼價格出售其物業，是他們的個人決定。政府無意向參與二手住宅物業交易的業主或買家提供稅務優惠。

提出的意見／事宜	團體／個人	政府的回應
32. 物業交易數據未能反映以公司股權轉讓方式炒賣住宅物業的個案	國際中小企聯合商會 香港產業交易法律學會有限公司	- 在現行印花稅制度下，任何人將本地公司股權轉讓予其他人士，須繳交股權轉讓的成交單據之印花稅。同時，稅務局一直有積極追查及跟進物業炒賣個案（包括透過以轉讓公司股權形式進行的交易），以確保藉炒賣物業而獲利的人士須繳付利得稅。有限公司的利得稅稅率現時為 16.5%，非有限公司業務則按標準稅率（現時為 15%）繳稅。 - 透過轉讓公司股權的方式來轉讓物業存在相當程度的風險，例如有關公司可能背後藏有其他隱藏債務或有訴訟在身，買家如貿然以此方式入市，須承擔相關債務或法律責任。
33. 建議政府有序減辣／宣佈兩年後減辣（只保留買家印花稅）	香港地產代理商總會 香港測量師學會 國際中小企聯合商會 自由黨	- 我們不可能確實預測未來的市場方向和各項外圍因素，從而預設一個認為需求管理措施不再適用的日期。採納有關建議只會向市場發放錯誤信息，反刺激潛在需求，影響需求管理措施的成效，導致樓市愈趨熾熱。 - 政府會繼續密切監察物業市場的發展，並參考一系列指標包括樓價、市民置業負擔比率、物業成交量、住宅供應、本地和環球經濟變化等，並採取適當的措施確保物業市場穩健發展。
34. 建議將物業市場分為自由市場及市民住屋市場	香港房地產代理業總會 地產代理業界聯席會議	新住宅印花稅措施正是旨在減少投資需求，優先照顧並沒有擁有任何香港住宅物業的香

提出的意見／事宜	團體／個人	政府的回應
35. 建議加快土地及房屋供應	香港房地產代理業總會 地產代理業界聯席會議 自由黨	港永久性居民的置居需要。 • 本屆政府自上任以來，一直致力增加公、私營房屋供應，並以多管齊下方式致力物色土地，以期滿足社會長遠住屋需要。政府會繼續透過檢討和改劃土地用途、增加發展密度、開拓新發展區、適度填海等方式多管齊下去增加短、中、長期的房屋土地供應。《長遠房屋策略 2016 年周年進度報告》亦已詳細交代有關措施的最新進展。 • 至於私營房屋供應方面，根據 2017 年 3 月底的最新推算，未來三至四年一手私人住宅物業市場的供應量約為 96 000 個單位，是自 2004 年 9 月起，每季定期公布「私人住宅一手市場供應統計數字」以來的新高。
36. 建議補償因推出新住宅印花稅而受到負面影響的行業	地產代理業界聯席會議	• 需求管理措施的政策目標，旨在確保物業市場健康平穩發展，這對香港整體社會的可持續發展至為重要。我們理解措施可能會影響某些買家或行業，但在短期供求仍然緊張及市場憧憬低息環境持續的環境下，我們實在有必要加強需求管理措施，防範樓市泡沫風險進一步惡化。若不及時採取措施，住宅物業價格將處於持續螺旋式上升的風險，最終會帶來代價非常沉重的調整，危害香港整體宏觀經濟和金融體系穩定，對個人、各行各

提出的意見／事宜	團體／個人	政府的回應
		業及投資環境均帶來負面影響。
37. 建議在地契條款中加入銷售呎價上限／只可售予首置人士的限制	香港房地產代理業總會 地產代理業界聯席會議 自由黨	由售出住宅用地至樓宇落成，通常需要數年時間，期間市場情況不斷轉變。我們認為現時實施的需求管理措施可能更收立竿見影之效。
38. 建議重推各類免息置業計劃，協助年青人及首置人士置業	香港房地產代理業總會 地產代理業界聯席會議 地產代理（從業員）總公會	我們認為，在目前房屋供求嚴重失衡的情況下，貿然提供任何形式的置業貸款，反而可能會帶來更多房屋需求，進一步推高樓價，效果適得其反。
39. 建議在三年內以低於購入價出售的物業交易（即「蝕讓」）無須繳付額外印花稅，以鼓勵增加二手供應	地產代理業界聯席會議	- 額外印花稅旨在遏抑短期投機活動，減低樓市泡沫風險，以確保樓市穩健發展。市場上個別人士會否、何時及以什麼價格出售其物業，是他們的個人決定。有關建議不一定增加二手供應。如訂明「蝕讓」便無須繳付額外印花稅，會削弱有關措施的成效。 - 稅務局的數據顯示，短期轉售（包括確認人交易及24個月內轉售）的成交宗數在2017年1月至4月維持在低水平，平均每月39宗，僅佔交易總數的0.7%，相比2010年1月至11月期間（即引入額外印花稅前）每月平均2 661宗（或佔交易總數的20%）大幅下降。
40. 建議制訂私人住宅租金加幅上限	香港日本人商工會議所	租務管制（租管）是極具爭議的議題，社會迄今對此未有共識。政府過去曾就這個議題進行詳細研究，探討香港過去實行租管的效

提出的意見／事宜	團體／個人	政府的回應
		果，以及海外的相關經驗。 - 本地和海外的實證研究均說明推行租管可能會出現連串預期之外的後果，有些更不利於該等措施原擬保障的租戶。這些預期之外的後果包括：出租房屋的供應減少；業主更嚴格挑選租客，令弱勢社羣租住適切居所倍感困難；驅使業主作出一些抗衡租管影響的行為（包括調高首次租約的租金和向租客索取高昂雜費）；和減低業主妥善維修保養其出租單位的意欲。 - 權衡利弊，鑑於社會上未能取得共識，並考慮在當前房屋供應仍然偏緊的情況下，貿然推行有關措施可能帶來反效果，令廣大租客未見其利、先蒙其害。因此，政府認為在香港推行租管，並不符合社會整體利益。
41. 建議興建更多居者有其屋（居屋），並提高入息資產限額，以協助更多市民置業	何竑先生	政府於 2014 年 12 月公布的《長遠房屋策略》下其中一個策略性方向為提供更多資助出售單位（包括居屋單位），讓中低收入家庭實現自置居所的願望。根據 2016 年 9 月的估算，2016-17 至 2020-21 年度的 5 年期內，由香港房屋委員會（房委會）及香港房屋協會（房協）興建的資助出售單位²共約 22 600 個。

² 包括房委會的居屋計劃及綠表置居先導計劃；以及房協的資助出售房屋項目。

提出的意見／事宜	團體／個人	政府的回應
		當中預計於2016-17年度落成的2 160個房委會單位已於2014年12月推出發售及全數售出。房委會和房協亦已於2016年2月預售合共約3 700個單位，有關單位全數售出。在2017年，房委會已在3月推出預售約2 100個單位，而房協亦將會預售約600個單位。 現時房委會設有既定機制，根據客觀數據以釐定居屋的入息及資產限額。一般住戶購置一個合適面積的私人樓宇單位所需的開支總額（即住屋和非住屋開支），是評估居屋入息和資產限額的基礎。入息和資產低於指定限額的住戶，會視為無法負擔購置私人樓宇單位，因而合資格申請房委會出售的居屋單位。若貿然提高居屋的入息和資產限額，反會減低真正需要透過資助才能自置居所的中低收入家庭購買居屋的機會。
42. 建議推出資產增值稅	香港房地產代理業總會	由於物業增值稅須在出售物業時才可予徵收，我們認為現時實施的需求管理措施可能更收立竿見影之效：在相關修訂條例獲得通過後，除條例另有訂明外，有關交易須在30天內繳付15%新住宅印花稅，這對增加投資者的交易成本應更有即時的效果。