

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)923/19-20 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/2/19

《2019 年差餉(修訂)條例草案》委員會 首次會議紀要

日 期：2020 年 6 月 15 日(星期一)
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：林健鋒議員, GBS, JP(主席)
石禮謙議員, GBS, JP
張宇人議員, GBS, JP
黃定光議員, GBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
謝偉俊議員, JP
易志明議員, SBS, JP
張華峰議員, SBS, JP
盧偉國議員, SBS, MH, JP
鍾國斌議員
吳永嘉議員, BBS, JP
邵家輝議員, JP
陳振英議員, JP
陸頌雄議員, JP
劉國勳議員, MH
謝偉銓議員, BBS

缺席委員：何俊賢議員, BBS
劉業強議員, BBS, MH, JP

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)/
房屋署副署長(策略)
張趙凱渝女士, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)/
房屋署助理署長(私營房屋)
郭善兒女士

房屋署高級政務主任(私營房屋)1
李翠芝女士

差餉物業估價署

助理署長(差餉及物業估價事務)
葉百強先生, JP

首席物業估價測量師(差餉估價事務科)
林妙嫦女士

律政司

高級助理法律草擬專員
蔡之慧女士

署理高級政府律師
李名峰先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)5
羅英偉先生

列席職員 : 助理法律顧問 5
鄭喬丰女士

議會秘書(1)5
吳華翠女士

經辦人/部門

I. 選舉主席

在出席會議的《2019年差餉(修訂)條例草案》委員會("法案委員會")委員中在立法會排名最先的石禮謙議員負責主持法案委員會主席的選舉。他邀請委員提名主席一職的人選。

2. 陳克勤議員提名林健鋒議員，該項提名獲張華峰議員附議。林健鋒議員接受提名。由於沒有其他提名，林健鋒議員當選為法案委員會主席。林議員接手主持會議。

3. 委員同意無須選舉副主席。

II. 與政府當局舉行會議

(立法會 CB(3)811/18-19 號文件—— 條例草案文本
檔號：HDCR4-3/PH/10-5/30 —— 運輸及房屋局
發出的立法會
參考資料摘要

立法會 LS4/19-20 號文件 —— 法律事務部報
告

立法會 CB(1)751/19-20(01)號—— 法律事務部擬
文件 備的條例草案
標明修訂文本
(只限委員參閱)

立法會 CB(1)751/19-20(02)號—— 助理法律顧問
文件 於 2019 年 11 月
8 日致政府當局
的函件

立法會 CB(1)751/19-20(03)號—— 助理法律顧問
文件 於 2020 年 5 月
13 日致政府當
局的函件

立法會 CB(1)751/19-20(04)號—— 政府當局於
文件 2020年6月9日
就助理法律顧問於2019年11
月8日及2020
年5月13日的
函件發出的覆
函

立法會 CB(1)751/19-20(05)號—— 立法會秘書處
文件 就《2019年差餉
(修訂)條例草
案》擬備的文件
(背景資料簡
介))

4. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引
載於**附錄**)。

審議條例草案的時間限制

5. 委員察悉，若要在第六屆立法會會期中止
前於2020年7月15日最後一次立法會會議上恢復
《2019年差餉(修訂)條例草案》("條例草案")的二讀
辯論，法案委員會應在2020年6月底前完成工作，
並在2020年7月3日或該日前向內務委員會提交
報告。

6. 委員就法案委員會的工作進行討論。
陸頌雄議員支持條例草案。陸議員、陳克勤議員及
謝偉銓議員認為，法案委員會應盡量加快工作，力
求完成條例草案的審議工作。黃定光議員認為，在
詳細審議條例草案的條文之前，法案委員會應聽取
公眾對條例草案的意見。石禮謙議員及鍾國斌議員
對可否在一段如此短的時間內完成條例草案的審
議工作極有保留。

政府當局須採取的跟進行動

7. 政府當局須提供以下資料：

未售單位的資料

- (a) 關於政府當局所稱，截至 2020 年 3 月 31 日在已落成住宅項目中有 1 萬個未售一手私人住宅單位，當局是按何方法計算出這個數字，以及按單位面積劃分的該等未售單位的分布情況；
- (b) 過去 10 年已落成住宅項目中的未售一手私人住宅單位的分析資料，包括每年的未售單位實際數目相對於每年進行的一手私人住宅單位交易數目；該等單位仍未售出的原因；以及該等未售單位在多大程度上屬正常的施工中單位，從而確定在已落成住宅項目中，一手私人住宅單位的囤積情況(如有的話)；
- (c) 政府宿舍單位的總數，以及當中空置單位的數目和百分比；

涵蓋範圍及豁免

- (d) 建議就獲發佔用許可證(俗稱"入伙紙")達 12 個月或以上而仍未售出，並在過去 12 個月內有超過 183 日未有租出的一手私人住宅單位開徵額外差餉的原因，以及政府當局有否考慮在發出合約完成證明書(俗稱"滿意紙")及初持者進行裝修工程之前，該等單位尚未可供租客入住，因而未必容易租出；
- (e) 因應上文(d)項，述明佔用許可證和合約完成證明書的性質，以及該兩類文件各自載有哪些規定，初持者在該兩

類文件發出之後及一手私人住宅單位可供作出租用途之前須予遵從；

- (f) 因應上文(d)及(e)項，發出一手私人住宅單位的佔用許可證與其後發出該等單位的合約完成證明書通常相隔的時間；
- (g) 關於根據已加蓋印花的租賃協議，在通報期內以不少於市值租金的租金合共租出不少於 183 日的單位，按何基礎豁免就該等單位開徵額外差餉，以及把上述門檻定為 183 日而不是一段較短或較長的時間的原因；
- (h) 因應上文(g)項，政府當局會否及如何向初持者提供與市值租金有關的資料，以助他們遵從豁免規定；

政策目的及其他方法

- (i) 哪個數目的未售一手私人住宅單位會被政府當局視作正常和合理；
- (j) 考慮到額外差餉是新稅項，政府當局曾考慮哪些其他方法(如有的話)，打擊不合理囤積一手私人住宅單位的情況，以及為何最終選擇額外差餉機制而非該等其他方法；

其他事宜

- (k) 擬議額外差餉機制是否及如何與關於依法保護私有財產權的《基本法》第六條相符；
- (l) 在 2018 年 6 月 29 日宣布開徵額外差餉的建議後，政府當局所進行的公眾諮詢工作的詳情，包括諮詢工作何時進行，以及所諮詢的持份者為何；及

(m) 在 2020 年 6 月 15 日會議席上提交的電腦投影片介紹資料的英文本。

此外，委員要求運輸及房屋局局長出席日後的法案委員會會議，以便委員討論條例草案的政策事宜。

(會後補註：政府當局提供的補充資料載於立法會 CB(1)790/19-20(02)號文件，並已於 2020 年 6 月 22 日以電子方式發給委員。)

下次會議日期

8. 主席表示，他會考慮委員就法案委員會的工作提出的意見，並會在與秘書訂定下次會議的日期後告知委員。

(會後補註：2020 年 6 月 23 日會議的預告及議程已在 2020 年 6 月 16 日隨立法會 CB(1)773/19-20 號文件發給委員。)

III. 其他事項

9. 議事完畢，會議於下午 12 時 57 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2020 年 8 月 14 日

《2019年差餉(修訂)條例草案》委員會
首次會議過程

日期：2020年6月15日(星期一)

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
議程第I項—選舉正副主席			
000402 – 000516	石禮謙議員 陳克勤議員 林健鋒議員 張華峰議員	選舉主席	
議程第II項—與政府當局舉行會議			
000517 – 000950	主席 陳克勤議員 石禮謙議員 陸頌雄議員 政府當局	<p>就政府當局提供已落成住宅項目中未售一手私人住宅單位的最新數目進行討論。</p> <p>政府當局表示，截至2020年3月31日，在已落成住宅項目中約有1萬個未售一手私人住宅單位。關於政府當局所稱，截至2020年3月31日在已落成住宅項目中有1萬個未售一手私人住宅單位，石禮謙議員要求政府當局提供資料，說明當局是按何方法計算出這個數字，以及按單位面積劃分的該等未售單位的分布情況。</p> <p>主席邀請委員就審議《2019年差餉(修訂)條例草案》("條例草案")所需的時間提出意見。</p>	會議紀要第7(a)段
000951 – 002425	主席 吳永嘉議員 陸頌雄議員 石禮謙議員 鍾國斌議員 陳克勤議員 謝偉銓議員 黃定光議員 秘書	就立法時間表及審議條例草案所需的時間進行討論。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
002426 – 003700	主席 石禮謙議員 政府當局	<p>政府當局借助電腦投影片介紹資料(立法會CB(1)758/19-20(01)號文件)，簡介條例草案。</p> <p>石禮謙議員要求政府當局提供電腦投影片介紹資料的英文本。</p>	會議紀要第7(m)段
003701 – 004518	主席 陳克勤議員 政府當局	<p>主席及陳克勤議員要求運輸及房屋局局長出席日後的法案委員會會議，以便委員討論條例草案的政策事宜。</p> <p>陳克勤議員詢問下述事宜—</p> <p>(a) 憑藉條例草案獲通過而開徵額外差餉後，估計一手私人住宅單位價格的跌幅百分比為何；</p> <p>(b) 政府當局會否考慮就空置一手私人住宅物業以外的物業開徵額外差餉，以及該等其他物業現時的空置率為何；及</p> <p>(c) 政府當局曾考慮哪些其他方法(如有的話)，打擊不合理囤積一手私人住宅單位的情況，例如在批地文件或契約條件中作出規定，訂明發展商必須在一手私人住宅單位落成後的一段指定時限內，出售所有一手私人住宅單位，以及為何最終選擇額外差餉機制而非該等其他方法。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 行政長官在 2018 年 6 月 29 日宣布建議就空置一手私人住宅單位開徵額外差餉，目的是促使發展商更適時供應該等單位，而非打擊或抑制一手私人住宅單位的價格。物業價格受多項因素影響，例如全球及本地經濟情況；</p> <p>(b) 差餉物業估價署每年均進行調查，以提供年底時各類私人物業(包括一手及二手私人住宅物業)的空置情況。根據差餉物業估價署的統計</p>	<p>會議紀要第 7 段</p> <p>會議紀要第 7(j)段</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>數字，截至 2019 年年底，私人住宅物業的整體空置率約為 3.7%，這個空置率甚至低於 1999 年至 2018 年的 5% 的長期平均空置率。若從上述數字扣除在 2019 年落成的私人住宅單位數目，有關的空置率將約為 2.8%。空置率如此低顯示單位業主將其物業空置的情況並不常見。此外，在業主尋找買家或租客、議價或翻新物業的過程中，二手單位會空置一段短時間，這是市場運作的正常現象。因此，就所有住宅物業開徵額外差餉未必能有效地協助增加房屋供應；及</p> <p>(c) 政府當局過往並無在相關批地文件或契約條件中作出規定，訂明發展商必須在發展項目落成後的某段時限內出售所有單位。因此，有關做法只能涵蓋在新批出土地上興建的住宅單位，而在過往批出的土地上興建的住宅單位，包括現時在市場上的未售一手私人住宅單位，則會繼續不受規管。這與政府希望透過有關措施，促使發展商加快供應一手單位的政策原意並不相符。</p>	
004519 – 005422	主席 陳振英議員 政府當局	<p>陳振英議員詢問下述事宜—</p> <p>(a) 一如政府當局就法案委員會法律顧問的函件所作的回應(立法會 CB(1)751/19-20(04)號文件)第 25 至 27 段所述，部分華人廟宇處所獲得豁免，不受額外差餉機制規管，該等處所獲得豁免的理據為何，因為供奉神明的地方似乎與私人住宅單位，以及該等單位可能出現的囤積情況無關；及</p> <p>(b) 某個面積以上的一手私人住宅單位(例如面積為 300 平方米或以上的單位)不獲豁免，須受額外差餉機制規管的原因，因為上述單位通常被視作豪宅，並非市民在購買或租用</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>方面有殷切需求的一般類型單位，而發展商要出售上述單位，往往需時 12 個月以上。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 條例草案新訂附表 1 擬議新訂第 2(9)條訂明，為(i)持某信仰的信眾按照宗教教義的常規舉行宗教儀式或進行祈禱的用途，或(ii)為男修道院或女修道院的用途而興建，並完全或主要用作該用途的處所，獲豁除於額外差餉機制的適用範圍之外。雖然《華人廟宇條例》(第 153 章)所載華人廟宇的定義第 2(a)條所提述的地方，應豁除於額外差餉機制的適用範圍之外，但政府當局認為不宜把該定義第 2(b)條所提述的地方豁除在外，以免不必要地擴大獲豁除的處所的範圍，以及削弱額外差餉機制的成效；及</p> <p>(b) 條例草案的政策原意是促使發展商更適時供應所有面積的一手私人住宅單位。再者，要決定哪些特定面積的單位屬於"豪宅"或"並非市民在購買或租用方面有殷切需求的一般類型單位"亦有困難。</p> <p>主席促請政府當局察悉委員的關注，並進一步考慮條例草案新訂附表 1 擬議新訂第 2(9)條所指明的處所的豁免範圍。</p>	
005423 – 010100	主席 陸頌雄議員 政府當局	<p>陸頌雄議員認同條例草案的政策原意，但認為政府當局應加強採取措施，防止在已落成住宅項目中出現囤積一手私人住宅單位的情況。他詢問政府當局按何理據，把額外差餉的徵收率劃一定為指明單位應課差餉租值的兩倍(即200%)，亦即大概相等於物業價值的5%。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局表示，按 2019 年 6 月住宅物業的平均租金回報率為 2.4% 計算，徵收一年擬議額外差餉的款額，大概相等於物業價值的 5%。政府當局認為，採用一個劃一的徵收率，並將之定為應課差餉租值的兩倍，足以有效地向市場發出明確的信息，同時避免出現部分社會人士所建議推行累進稅制引致的複雜情況。</p> <p>陸議員認為，考慮到過去 10 年物業價值上升了大約 2.4 倍，以相等於物業價值 5% 的款額徵收額外差餉，實屬一項溫和的措施。他並希望徵收額外差餉可向市場發出明確的信息，從而防止在已落成住宅項目中出現囤積一手私人住宅單位的情況。</p>	
010101 – 011634	主席 石禮謙議員 政府當局	<p>石禮謙議員提出下述意見：</p> <p>(a) 截至 2019 年年底，私人住宅物業的整體空置率約為 3.7%，以住宅單位總數為 1 210 000 個而論，是一個甚低的百分比；</p> <p>(b) 額外差餉機制在性質上並不公平，因為該機制只針對發展商；</p> <p>(c) 額外差餉就已落成單位徵收，但並無在批地文件或契約中訂明，發展商在取得用以興建已落成單位的土地時，亦沒有預期會被徵收額外差餉。就該等發展商而言，額外差餉在某程度上具有"追溯力"；及</p> <p>(d) 部分發展商或初持者現正持有物業作投資或員工宿舍用途，而部分物業難以出售或出租。</p> <p>石議員詢問下述事宜—</p> <p>(a) 在額外差餉機制下，作員工宿舍或投資用途的一手私人住宅單位會否獲得豁免；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b)在 2018 年 6 月 29 日宣布開徵額外差餉的建議後，政府當局所進行的公眾諮詢工作的詳情，包括諮詢工作何時進行，以及所諮詢的持份者為何；</p> <p>(c)政府宿舍單位的總數，以及當中空置單位的數目和百分比；及</p> <p>(d)關於根據已加蓋印花的租賃協議，在通報期內以不少於市值租金的租金合共租出不少於 183 日的單位，按何基礎豁免就該等單位開徵額外差餉，以及把上述門檻定為 183 日而不是一段較短或較長的時間的原因。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a)用作員工宿舍的一手私人住宅單位，或在通報期內以不少於市值租金的租金合共租出不少於 183 日的一手私人住宅單位將會獲得豁免，不受額外差餉機制規管；</p> <p>(b)政府當局會提供關於政府宿舍的所需資料，但補充指出政府宿舍並非額外差餉機制的政策目的下的私人住宅單位；及</p> <p>(c)政府認為把租出單位時限的門檻定為 183 日(即約 6 個月或通報期的一半)，是合理而適切的做法，因為時限較短或會削弱措施的成效，時限較長則或會過於嚴苛。</p>	<p>會議紀要第 7(1)段</p> <p>會議紀要第 7(c)段</p> <p>會議紀要第 7(g)段</p>
011635 – 013111	主席 劉國勳議員 政府當局	<p>劉國勳議員認為，政府當局應簡化發出相關文件以證明住宅單位落成的行政程序，因為程序繁複及有關各方的溝通時間冗長，會對住宅單位的供應造成不必要的延誤。他詢問下述事宜—</p> <p>(a)關於政府當局所稱，截至 2020 年 3 月 31 日在已落成住宅項目中有 1 萬個未售一手私人住宅單位，按單</p>	<p>會議紀要第 7(a)段</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>位面積劃分的該等未售單位的分布情況；</p> <p>(b)按何理據以佔用許可證(俗稱"入伙紙")發出日期而非合約完成證明書(俗稱"滿意紙")發出日期,作為徵收額外差餉的相關日期,因為獲發佔用許可證但尚未獲發合約完成證明書及未經發展商裝修的住宅單位,或許尚未可供租客入住,因而未可出租;及</p> <p>(c)發出一手私人住宅單位的佔用許可證與其後發出該等單位的合約完成證明書通常相隔的時間。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a)政府每季均會在運輸及房屋局的網站公布私人住宅一手市場供應統計數字,當中包括已落成住宅項目中未售一手私人住宅單位的數目,該等單位可包括空置單位或發展商租出的單位。由於發展商現時無須申報該等未售單位的狀況,關於在該等單位中已租出或空置的單位的數目或百分比,政府當局並無掌握充分資料。按單位面積劃分的該等單位的分布情況如下:約 60%為 A 類(實用面積少於 40 平方米)和 B 類(實用面積為 40 至 69.9 平方米)、約 13%為 C 類(實用面積為 70 至 99.9 平方米),以及約 27%為 D 類(實用面積為 100 至 159.9 平方米)和 E 類(實用面積為 160 平方米或以上);及</p> <p>(b)政府當局認為適宜以佔用許可證發出日期而非合約完成證明書發出日期為參照點,決定發展商應何時開始就單位狀況提交申報書。如某單位已獲發佔用許可證,原則上代表該單位已可供入住和使用。根據預售樓花同意方案,發展商可向地政總署申請在住宅物業發展項目落成</p>	<p>會議紀要第 7(d)段</p> <p>會議紀要第 7(f)段</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>前最多 30 個月開始預售樓花，以及可選擇在佔許可證發出後出租單位。發展商無須待合約完成證明書發出後才出售或出租單位。此外，一些根據舊契興建或重建的項目不受預售樓花同意方案規管，發展商在出售該等項目的單位前，無須申請預售樓花同意書或合約完成證明書。自 2002 年開始，契約條件一般訂明發展商可出租已獲發佔用許可證的已落成單位。只要符合若干規定(例如租期不得超過 10 年)，發展商在出租單位前無須取得地政總署署長同意。</p>	
013112 – 013829	主席 盧偉國議員 政府當局	<p>盧偉國議員認為，不合理囤積已落成住宅項目中的一手私人住宅單位的情況並不理想，但政府當局並無提供充分資料和證據，以證明有不合理囤積未售單位的情況。政府當局應就過去 10 年已落成住宅項目中的未售一手私人住宅單位進行分析，以確定該等單位的囤積情況(如有的話)。上述分析的涵蓋範圍應包括每年的未售單位實際數目相對於每年進行的一手私人住宅單位交易數目；該等單位仍未售出的原因；以及該等未售單位在多大程度上屬正常的施工中單位。他詢問下述事宜—</p> <p>(a) 政府當局曾考慮哪些其他方法(如有的話)，打擊不合理囤積一手私人住宅單位的情況，以及為何最終選擇額外差餉機制而非該等其他方法；及</p> <p>(b) 哪個數目的未售一手私人住宅單位會被政府當局視作正常和合理。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 政府當局察悉，近年已落成住宅項目中的未售一手私人住宅單位數目持續上升，由 2013 年 3 月底的約</p>	<p>會議紀要第 7(b)段</p> <p>會議紀要第 7(j)段</p> <p>會議紀要第 7(i)段</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>4 000 個單位上升至 2018 年 3 月底的約 9 000 個單位，而截至 2020 年 3 月 31 日，有關數字則約為 1 萬個單位。在該等單位中，約 4 000 個單位在 2017 年之前落成，約 2 000 個單位在 2018 年落成，餘下單位則在 2019 年及 2020 年落成；及</p> <p>(b) 在房屋供應短缺的情況下，有關數字呈上升趨勢並不理想，因此政府建議引入額外差餉機制，以促使發展商更適時供應該等單位。</p>	
013830 – 020030	主席 謝偉銓議員 政府當局	<p>謝偉銓議員認為，條例草案的政策目的似乎側重促使發展商出售而非出租已落成住宅項目中的一手私人住宅單位。他詢問下述事宜—</p> <p>(a) 鑒於根據已加蓋印花的租賃協議，在通報期內以不少於市值租金的租金合共租出不少於 183 日的單位將獲得豁免，不會被徵收額外差餉，政府當局會否及如何向初持者提供與市值租金有關的資料，以助他們遵從豁免規定；</p> <p>(b) 政府當局有否評估引入額外差餉機制所帶來的相關人手需求和影響（例如可能導致大型私人住宅項目分階段發展，以致推遲該等項目的落成時間）；</p> <p>(c) 某單位的用途（例如住用或作為員工宿舍等）是否在相關佔用許可證中訂明，抑或會以其他方式決定；及</p> <p>(d) 初持者可否出售在通報期內以不少於市值租金的租金合共租出不少於 183 日的單位，並獲豁免繳交額外差餉。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 條例草案的目的是促使發展商加快供應已落成住宅項目中的一手私人</p>	會議紀要第 7(h)段

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>住宅單位。政府當局對發展商如何處置該等單位(即出售或出租該等單位)並無特定意見；</p> <p>(b) 政府當局察悉委員對符合額外差餉機制下的豁免規定所需達致的租賃期表示關注；</p> <p>(c) 在評估有關租金是否市值租金時，差餉物業估價署會考慮每宗個別個案的實際情況，以及所有相關因素，包括初持者在申報書中提供的資料，以及有關租金是否在租賃中的業主及租客基於各自獨立利益行事的前提下，在公開市場按該項租賃協議(或該等租賃協議)的條款租出該指明單位時，可合理地預期得到的租金。若差餉物業估價署認為初持者有法律責任繳交額外差餉，初持者會在向差餉物業估價署提交申報書後的大約 3 至 4 個月內收到繳款通知書，該通知書上會指明須繳交的額外差餉款額；</p> <p>(d) 政府當局並不預期額外差餉機制會促使發展商分階段發展大型私人住宅項目，又或推遲項目的落成時間；</p> <p>(e) 雖然根據佔用許可證，部分處所獲准作住用用途，但該等處所在性質上有別於私人住宅單位，因此不屬額外差餉機制擬涵蓋的範圍。該等處所的例子包括員工宿舍及學生宿舍等。因此，政府當局建議在條例草案附表 1 列出將獲豁免而不適用於額外差餉機制的各類處所；及</p> <p>(f) 初持者可出售正租出的單位，並獲豁免繳交額外差餉。</p>	
020031 – 020620	主席 黃定光議員 政府當局	黃定光議員表示，他明白條例草案的目的是透過增加一手私人住宅單位的流轉，以有效地運用現有房屋資源。他不同意部分意見，認為額外差餉機制是為了懲罰發展商。他認為，高地價政策、	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>建築成本、通脹及遵從法規所需的成本，可能是導致物業價格高企的部分原因。此外，他認為條例草案存在漏洞和一些技術細節問題，須作進一步考慮，而政府當局應提供充分資料，以處理委員就條例草案的條文所提出的關注。他詢問，除了開徵額外差餉，政府當局會否提供任何誘因，例如就發展商加快出售或出租有關單位等提供印花稅或物業稅優惠，以促使發展商更適時供應該等單位。</p> <p>政府當局表示，額外差餉並非就發展商未有適時出售或出租已落成住宅項目中的私人住宅單位而向他們作出的懲罰。有關的政策目的是增加市場上該等單位的供應，以及達致有效地運用現有房屋資源。物業價格受多項因素影響，包括經濟情況、利率及房屋供求等。</p>	
020621 – 021555	主席 石禮謙議員 盧偉國議員 政府當局	<p>石禮謙議員要求政府當局述明佔用許可證和合約完成證明書的性質，以及該兩類文件各自載有哪些規定，初持者在該兩類文件發出之後及一手私人住宅單位可供作出租用途之前須予遵從。他亦要求政府當局提供資料，說明擬議額外差餉機制是否及如何與關於依法保護私有財產權的《基本法》第六條相符。</p> <p>就主席詢問額外差餉機制是否適用於訂有免租期的租約，以及買賣合約其後被取消或終止的單位，政府當局回應時表示，若買賣合約其後被取消或終止，視乎情況為何，初持者或須就一個或多個通報期補繳額外差餉。</p> <p>盧偉國議員要求政府當局就他較早時在是次會議席上的提問，提供書面回應。</p> <p>下次會議日期及邀請公眾人士提交意見書。</p>	<p>會議紀要第7(e)段</p> <p>會議紀要第7(k)段</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第III項—其他事項			
021556 – 021631	主席	結語	

立法會秘書處
議會事務部 1
2020年8月14日