

## 立法會參考資料摘要

《印花稅條例》

(第 117 章)

《公共收入保障條例》

(第 120 章)

### 《2020 年印花稅(修訂)條例草案》 《2020 年公共收入保障(印花稅)令》

## 引言

在2020年11月25日的會議上，行政會議建議及行政長官指令—

A (a) 向立法會提交《2020年印花稅(修訂)條例草案》(“《條例草案》”) (載於**附件A**)；及

B (b) 作出《2020年公共收入保障(印花稅)令》(“《命令》”) (載於**附件B**)，使《條例草案》的所有條文在該《命令》有效期內具有十足法律效力。

2. 《條例草案》修訂《印花稅條例》(第117章)(“《條例》”)，使非住宅物業的從價印花稅稅率，由雙倍從價印花稅(“雙倍印花稅”)稅率恢復為第2標準稅率，由2020年11月26日(“生效日期”)起生效。

## 理據

### 需求管理措施

C 3. 政府在 2010 年起推出多輪物業市場需求管理措施(**附件 C**)之前，不動產交易僅按單一標準的從價印花稅稅率繳納印花稅。該單一標準的稅率亦即現時第 2 標準稅率(**附件 D**)，目前適用於由香港永久性居民以其本人的身分行事，而在取得有關物業時並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人的交易，以及特定條件下的物業交易。至於其他物業交易，在 2013 年推出雙倍印花稅後，則按第 1 標準稅率(起

始時為第 2 標準稅率的兩倍<sup>1)</sup> 徵收印花稅。自 2016 年 11 月起，第 1 標準稅率進一步劃分為兩部分：第 1 部適用於住宅物業，劃一為售價的 15% (即新住宅印花稅)；第 2 部適用於非住宅物業，即雙倍印花稅稅率。適用於非住宅物業交易的現行第 1 標準第 2 部稅率載於附件 E。

E

4. 2013 年推出雙倍印花稅時確立的目標，是要遏抑本地對住宅及非住宅物業的需求，紓緩供求失衡的情況，令本地物業市場平穩發展。非住宅物業市場價格於 2012 年持續飆漲，寫字樓、零售業樓宇及分層工廠大廈交投活動亦十分暢旺，市場出現過熱的跡象。雙倍印花稅遂於上述背景下推出。

### 非住宅物業市場的發展

5. 由於中美貿易摩擦、本地的社會事件及近期的冠狀病毒病疫情，加上前述因素對全球和本地經濟前景的影響，寫字樓/零售業樓宇及分層工廠大廈的價格在過去一段時間持續受壓趨跌。與 2018 至 2019 年錄得的高峰相比，2020 年 9 月的寫字樓、零售業樓宇及分層工廠大廈的售價指數，分別下跌了 19%、17% 及 13%。附件 F 詳載 2010 年年中至 2020 年年中各類物業的售價指數。

F

6. 再者，2020 年上半年，三類非住宅物業的成交宗數降至 270 (寫字樓)、480 (零售業樓宇) 和 790 (分層工廠大廈) 的近期低點，而 2019 年上半年同期數字為 550、740 及 1 570。若與 2012 年下半年 (引入雙倍印花稅前半年) 的情況相比，當時寫字樓、零售業樓宇及分層工廠大廈成交宗數達 1 910、4 140 及 6 060，更見近期跌幅顯著。亦有市場情報<sup>2)</sup> 顯示，受本地及旅遊消費疲弱影響，四大購物區 (尖沙咀、旺角、銅鑼灣及中環) 的空置街舖數目創新高。

7. 從售價和成交量下降可見，非住宅物業需求有所縮減。面對當前的經濟環境，引入雙倍印花稅時非住宅物業市場過熱，交投暢旺及價格飆升的情況不再。

---

<sup>1)</sup> 唯一的例外是售價或價值低於 200 萬元的物業：第 2 標準稅率為 100 元，而第 1 標準稅率為售價或價值的 1.5%。

<sup>2)</sup> 例如美聯工商舖於 2020 年 7 至 8 月份的統計顯示，與今年第一季相比，四大購物區空置街舖數目飆升 37%。

## 擬議降低非住宅物業的從價印花稅

8. 社會有訴求期望撤銷非住宅物業雙倍印花稅，以利便因經濟下行而有財政困難或資金需要的企業出售非住宅物業套現。儘管政府已通過包括 2020-21 年度《財政預算案》及三輪防疫抗疫基金的注資，推出或加強各項措施<sup>3</sup>緩解企業的資金壓力，降低非住宅物業的從價印花稅能進一步讓持有物業可作套現的企業「鬆綁」，為正在面臨短期資金需要或突發情況的經營者提供進一步支援。

9. 基於非住宅物業市場的最新發展，並為了在經濟下行時促進企業資金周轉，我們建議撤銷以雙倍印花稅徵收非住宅物業交易的印花稅。

10. 印花稅繳納人因建議改動而節省的印花稅金額例子表例如下：

假定物業售價	按現行稅率須繳付的從價印花稅 (即雙倍印花稅稅率)	撤銷雙倍印花稅稅率後須繳付的從價印花稅 (即從價印花稅第 2 標準稅率)	繳納人節省的印花稅
2,000,000 元	30,000 元(1.5%)	100 元(100 元)	29,900 元
3,000,000 元	90,000 元(3%)	45,000 元(1.5%)	45,000 元
4,000,000 元	180,000 元(4.5%)	90,000 元(2.25%)	90,000 元
6,000,000 元	360,000 元(6%)	180,000 元(3%)	180,000 元
20,000,000 元	1,500,000 元(7.5%)	750,000 元(3.75%)	750,000 元
25,000,000 元	2,125,000 元(8.5%)	1,062,500 元(4.25%)	1,062,500 元

11. 為撤銷雙倍印花稅，我們建議修訂《條例》，將生效日期或之後簽立的非住宅物業的文書的從價印花稅稅率恢復為第 2 標準稅率。行政長官同時根據《公共收入保障條例》(第 120 章)作出命令，使《條例草案》成為法律前具有十足法律效力，致使在經濟下行之際適切達到促進企業資金周轉的目標。若沒有作出《命令》使《條例草案》在生效日期起具有十足法律效力，則雙倍印花稅仍須在《條例草案》立法並生效前繼續徵收。如此會令政府須日後退回在立法期間完成的非

<sup>3</sup> 包括中小企融資擔保計劃的百分百擔保特惠貸款、預先批核還息不還本計劃、保就業計劃提供的有時限財政支援、為受疫情打擊的行業提供資助、稅款及差餉寬減等。

住宅物業交易已繳雙倍印花稅的部分稅額，即已按雙倍印花稅稅率繳付及按第 2 標準稅率應繳的從價印花稅的差額。這會增加政府的行政工作負擔，並暫時凍結企業可用的流動性。

12. 我們會繼續密切監察非住宅物業市場的發展，不排除在有需要時再次採取合適措施，包括重新引入雙倍印花稅，以回應市場情況。與此同時，在現時房屋供應緊絀的情況下，住宅物業價格仍處於一般市民難以負擔的水平，政府會維持住宅物業的各項印花稅。

## 其他方案

13. 改動非住宅物業從價印花稅稅率的建議，必須通過修訂《條例》方可實施，別無其他方法。《條例草案》成為法律前，建議必須藉行政長官作出的《命令》方可及早具有效力。除此之外，並無其他方案。

## 條例草案

14. 《條例草案》的條文如下—

- (a) **草案第 1 條**列出簡稱，並訂明《條例草案》一經制定，須當作自生效日期起實施。
- (b) **草案第 5 至 8 條**分別修訂《條例》第 29AI、29AIA、29BA 及 29BAB 條，訂明有關非住宅物業的文書根據《條例》附表 1 第 1(1)類第 2 標準或第 1(1A)類第 2 標準（即第 2 標準稅率）予以徵收印花稅，而非該類第 1 標準第 2 部（即雙倍印花稅稅率）。
- (c) **草案第 9 條**在《條例》中加入新訂第 74 條，訂明過渡事宜。**草案第 10 條**廢除《條例》附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 2 部及第 1(1A)類第 1 標準第 2 部。**草案第 3 至 4 條**作出技術性修訂。

## 命令

15. 《命令》由行政長官根據《公共收入保障條例》(第 120 章)第 2 條並在徵詢行政會議的意見後作出，使《條例草案》於《命令》有效期間具有十足法律效力。《命令》於生效日期開始時生效。

## 立法程序時間表

16. 立法程序時間表如下—

《命令》刊登憲報	2020 年 11 月 25 日
《命令》及建議生效	2020 年 11 月 26 日
《條例草案》刊登憲報	2020 年 11 月 27 日
《條例草案》首讀和開始二讀辯論、 《命令》提呈立法會先訂立後審議	2020 年 12 月 2 日
《條例草案》恢復二讀辯論、委員會 審議階段和三讀	另行通知

17. 自生效日期起四個月<sup>4</sup>，《命令》將使《條例草案》具有十足法律效力。政府的目標是在《命令》於 2021 年 3 月 26 日失效前，在立法會通過《條例草案》。

## 建議的影響

18. 《條例草案》及《命令》符合《基本法》，包括有關人權的條文。它們不會影響《條例》及《公共收入保障條例》(第 120 章)現行條文的約束力。建議對經濟、可持續發展、財政及家庭的影響載於附件 G，對公務員、生產力、環境及性別議題則沒有影響。

G

---

<sup>4</sup> 或根據《公共收入保障條例》(第 120 章)第 5(2)條訂明的較短的期間，即在該四個月有效期屆滿前，《條例草案》被立法會否決；被撤回；或已成為法律。

## 公眾諮詢

19. 我們在制訂有關建議時，已考慮立法會議員及其他持份者提出的意見。由於建議屬市場敏感資訊，事先進行公眾諮詢並不合適亦不可行。

## 宣傳安排

20. 我們在 2020 年 11 月 25 日發出有關《條例草案》和《命令》的新聞稿。

## 查詢

21. 如對本參考資料摘要有疑問，可向財經事務及庫務局首席助理秘書長（庫務）鍾志清女士（電話號碼：2810 2370）查詢。

財經事務及庫務局

2020 年 11 月

## 本條例草案

### 旨在

修訂《印花稅條例》，以調低對某些處理非住宅物業的文書可予徵收的印花稅；並作出相關修訂。

由立法會制定。

#### 1. 簡稱及生效日期

- (1) 本條例可引稱為《2020 年印花稅(修訂)條例》。
- (2) 本條例當作自 2020 年 11 月 26 日起實施。

#### 2. 修訂《印花稅條例》

《印花稅條例》(第 117 章)現予修訂，修訂方式列於第 3 至 10 條。

#### 3. 修訂第 2 條(釋義)

在第 2 條的末處 ——

加入

“附註(無立法效力) ——

何謂某買賣協議、非書面買賣協議(第 29A(1)條所界定者)或售賣轉易契，是按與先前協議的訂立條款相同的條款而訂立——見第 29A(4)條。”。

#### 4. 修訂第 29A 條(第 IIIA 部的釋義及適用範圍)

第 29A(4)條 ——

廢除

在“如屬”之前的所有字句

代以

“(4) 就本條例而言，買賣協議、非書面買賣協議或售賣轉易契，”。

#### 5. 修訂第 29AI 條(須徵收從價印花稅的售賣轉易契：適用的稅率標準)

第 29AI(b)條 ——

廢除

“第 1 標準第 2 部”

代以

“第 2 標準”。

#### 6. 修訂第 29AIA 條(以住宅物業交換非住宅物業的文書：適用的稅率標準)

第 29AIA(2)(b)條 ——

廢除

“第 1 標準第 2 部”

代以

“第 2 標準”。

#### 7. 修訂第 29BA 條(須徵收從價印花稅的買賣協議：適用的稅率標準)

第 29BA(b)條 ——

廢除

“第 1 標準第 2 部”

代以

“第 2 標準”。

8. 修訂第 29BAB 條(以住宅物業交換非住宅物業的協議：適用的稅率標準)

第 29BAB(2)(b)條 ——

廢除

“第 1 標準第 2 部”

代以

“第 2 標準”。

9. 加入第 74 條

在第 73 條之後 ——

加入

“74. 關於《2020年印花稅(修訂)條例》的過渡條文

(1) 在本條中 ——

《未經修訂條例》(pre-amended Ordinance)指在緊接 2020 年 11 月 26 日之前有效的本條例；

《修訂條例》(Amendment Ordinance)指《2020 年印花稅(修訂)條例》(2020 年第 號)。

(2) 《未經修訂條例》繼續適用於以下項目，猶如《修訂條例》不曾制定一樣 ——

(a) 在 2020 年 11 月 26 日之前簽立的文書；

(b) 取代另一份買賣協議的買賣協議，而該另一份買賣協議，是由相同的買賣各方，在 2020 年 11 月 26 日之前訂立的，且兩份協議的條款相同；  
或

(c) 依循在 2020 年 11 月 26 日之前訂立的買賣協議簽立的售賣轉易契。”。

10. 修訂附表 1

(1) 附表 1，第 1(1)類，第 1 標準 ——

廢除第 2 部。

(2) 附表 1，第 1(1A)類，第 1 標準 ——

廢除第 2 部。



### 摘要說明

本條例草案的目的，是修訂《印花稅條例》(第 117 章)(《條例》)，以調低對某些處理非住宅物業的文書可予徵收的印花稅。

2. 草案第 1 條列出簡稱，並訂明本條例草案一經制定，須當作自 2020 年 11 月 26 日起實施。
3. 草案第 3 及 4 條分別對《條例》第 2 及 29A 條作出技術性修訂。
4. 草案第 5 條修訂《條例》第 29AI 條，訂明非住宅物業的售賣轉易契予以徵收印花稅所根據的標準，由《條例》附表 1(附表 1)第 1(1)類第 1 標準第 2 部，改為該類第 2 標準。
5. 草案第 6 條修訂《條例》第 29AIA 條，訂明就以住宅物業交換非住宅物業的文書而言，如為達致價值相等的代價是由獲轉讓非住宅物業的人付出或給予的，按該代價予以徵收印花稅所根據的標準，由附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 2 部，改為該類第 2 標準。
6. 草案第 7 條修訂《條例》第 29BA 條，訂明非住宅物業的買賣協議予以徵收印花稅所根據的標準，由附表 1 第 1(1A)類第 1 標準第 2 部，改為該類第 2 標準。
7. 草案第 8 條修訂《條例》第 29BAB 條，訂明就以住宅物業交換非住宅物業的協議而言，如為達致價值相等的代價是由將獲轉讓非住宅物業的人付出或給予(或同意付出或給予)的，按該代價予以徵收印花稅所根據的標準，由附表 1 第 1(1A)類第 1 標準第 2 部，改為該類第 2 標準。
8. 草案第 9 條在《條例》加入新訂第 74 條，就過渡事宜訂定條文。
9. 草案第 10 條廢除附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 2 部及第 1(1A)類第 1 標準第 2 部。

《2020 年公共收入保障(印花稅)令》

第 1 條

1

《2020 年公共收入保障(印花稅)令》

(由行政長官在徵詢行政會議的意見後根據《公共收入保障條例》(第 120 章)第 2 條作出)

1. 生效日期  
本命令於 2020 年 11 月 26 日開始時生效。
2. 附表所列條例草案的實施  
在本命令有效期內，附表所列的條例草案具有十足法律效力。

《2020 年公共收入保障(印花稅)令》

附表

2

附表

[第 2 條]

本條例草案

旨在

修訂《印花稅條例》，以調低對某些處理非住宅物業的文書可予徵收的印花稅；並作出相關修訂。

由立法會制定。

1. 簡稱及生效日期
  - (1) 本條例可引稱為《2020 年印花稅(修訂)條例》。
  - (2) 本條例當作自 2020 年 11 月 26 日起實施。
2. 修訂《印花稅條例》  
《印花稅條例》(第 117 章)現予修訂，修訂方式列於第 3 至 10 條。
3. 修訂第 2 條(釋義)  
在第 2 條的末處 ——  
加入  
“附註(無立法效力) ——  
何謂某買賣協議、非書面買賣協議(第 29A(1)條所界定者)或售賣轉易契，是按與先前協議的訂立條款相同的條款而訂立——見第 29A(4)條。”。

4. 修訂第 29A 條(第 IIIA 部的釋義及適用範圍)  
 第 29A(4)條 ——  
 廢除  
 在“如屬”之前的所有字句  
 代以  
 “(4) 就本條例而言，買賣協議、非書面買賣協議或售賣轉易契，”。
5. 修訂第 29AI 條(須徵收從價印花稅的售賣轉易契：適用的稅率標準)  
 第 29AI(b)條 ——  
 廢除  
 “第 1 標準第 2 部”  
 代以  
 “第 2 標準”。
6. 修訂第 29AIA 條(以住宅物業交換非住宅物業的文書：適用的稅率標準)  
 第 29AIA(2)(b)條 ——  
 廢除  
 “第 1 標準第 2 部”  
 代以  
 “第 2 標準”。
7. 修訂第 29BA 條(須徵收從價印花稅的買賣協議：適用的稅率標準)  
 第 29BA(b)條 ——  
 廢除  
 “第 1 標準第 2 部”

- 代以  
 “第 2 標準”。
8. 修訂第 29BAB 條(以住宅物業交換非住宅物業的協議：適用的稅率標準)  
 第 29BAB(2)(b)條 ——  
 廢除  
 “第 1 標準第 2 部”  
 代以  
 “第 2 標準”。
9. 加入第 74 條  
 在第 73 條之後 ——  
 加入
- “74. 關於《2020 年印花稅(修訂)條例》的過渡條文  
 (1) 在本條中 ——  
 《未經修訂條例》(pre-amended Ordinance)指在緊接 2020 年 11 月 26 日之前有效的本條例；  
 《修訂條例》(Amendment Ordinance)指《2020 年印花稅(修訂)條例》(2020 年第 號)。  
 (2) 《未經修訂條例》繼續適用於以下項目，猶如《修訂條例》不曾制定一樣 ——  
 (a) 在 2020 年 11 月 26 日之前簽立的文書；  
 (b) 取代另一份買賣協議的買賣協議，而該另一份買賣協議，是由相同的買賣各方，在 2020 年 11 月 26 日之前訂立的，且兩份協議的條款相同；  
 或

- (c) 依循在 2020 年 11 月 26 日之前訂立的買賣協議  
簽立的售賣轉易契。”。

**10. 修訂附表 1**

- (1) 附表 1，第 1(1)類，第 1 標準 ——  
廢除第 2 部。
- (2) 附表 1，第 1(1A)類，第 1 標準 ——  
廢除第 2 部。

**摘要說明**

本條例草案的目的，是修訂《印花稅條例》(第 117 章)(《條例》)，以調低對某些處理非住宅物業的文書可予徵收的印花稅。

2. 草案第 1 條列出簡稱，並訂明本條例草案一經制定，須當作自 2020 年 11 月 26 日起實施。
3. 草案第 3 及 4 條分別對《條例》第 2 及 29A 條作出技術性修訂。
4. 草案第 5 條修訂《條例》第 29AI 條，訂明非住宅物業的售賣轉易契予以徵收印花稅所根據的標準，由《條例》附表 1(附表 I)第 1(1)類第 1 標準第 2 部，改為該類第 2 標準。
5. 草案第 6 條修訂《條例》第 29AIA 條，訂明就以住宅物業交換非住宅物業的文書而言，如為達致價值相等的代價是由獲轉讓非住宅物業的人付出或給予的，按該代價予以徵收印花稅所根據的標準，由附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 2 部，改為該類第 2 標準。
6. 草案第 7 條修訂《條例》第 29BA 條，訂明非住宅物業的買賣協議予以徵收印花稅所根據的標準，由附表 1 第 1(1A)類第 1 標準第 2 部，改為該類第 2 標準。
7. 草案第 8 條修訂《條例》第 29BAB 條，訂明就以住宅物業交換非住宅物業的協議而言，如為達致價值相等的代價是由將獲轉讓非住宅物業的人付出或給予(或同意付出或給予)的，按該代價予以徵收印花稅所根據的標準，由附表 1 第 1(1A)類第 1 標準第 2 部，改為該類第 2 標準。
8. 草案第 9 條在《條例》加入新訂第 74 條，就過渡事宜訂定條文。
9. 草案第 10 條廢除附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 2 部及第 1(1A)類第 1 標準第 2 部。

行政長官

2020年 月 日

2010 年起的需求管理措施

措施	生效日期	內容
額外印花稅	2010 年 11 月 20 日	<p>引入額外印花稅，適用於在 2010 年 11 月 20 日或以後取得並在 24 個月內轉售的住宅物業—</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 如物業持有期為 6 個月或以內，稅率為 15%；</li> <li>ii. 如物業持有期超過 6 個月但在 12 個月或以內，稅率為 10%；及</li> <li>iii. 如物業持有期超過 12 個月但在 24 個月或以內，稅率為 5%。</li> </ul>
	2012 年 10 月 27 日	<p>調高額外印花稅的稅率，並延長須繳納額外印花稅的物業持有期，適用於在 2012 年 10 月 27 日或以後取得並在 36 個月內轉售的住宅物業—</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 如物業持有期為 6 個月或以內，稅率為 20%；</li> <li>ii. 如物業持有期超過 6 個月但在 12 個月或以內，稅率為 15%；及</li> <li>iii. 如物業持有期超過 12 個月但在 36 個月或以內，稅率為 10%。</li> </ul>
買家印花稅	2012 年 10 月 27 日	<p>引入稅率劃一為 15% 的買家印花稅，適用於在 2012 年 10 月 27 日或以後取得的住宅物業，除非買家為代表自己行事的香港永久性居民。</p>

措施	生效日期	內容
雙倍從價印花稅	2013 年 2 月 23 日	增加住宅物業和非住宅物業交易的從價印花稅稅率至原有稅率的兩倍（視乎物業代價款額或價值，雙倍從價印花稅稅率介乎 1.5% 至 8.5%）。雙倍從價印花稅適用於 2013 年 2 月 23 日或之後取得的物業（不論住宅或非住宅物業），若干豁免除外，包括買家為代表自己行事的香港永久性居民，而且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人。
新住宅印花稅	2016 年 11 月 5 日	增加住宅物業交易的從價印花稅稅率至劃一的 15%，以取代雙倍從價印花稅稅率。新住宅印花稅適用於 2016 年 11 月 5 日或之後取得的住宅物業。非住宅物業交易不受影響，繼續按雙倍從價印花稅稅率繳稅。
	2017 年 4 月 12 日	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。在經收緊的豁免安排下，若有關香港永久性居民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。

從價印花稅第 2 標準稅率

物業售價或價值 (以較高者為準)	第 2 標準稅率
2,000,000 元或以內	100 元
2,000,001 元至 2,351,760 元	100 元+超出 2,000,000 元的款額的 10%
2,351,761 元至 3,000,000 元	1.5%
3,000,001 元至 3,290,320 元	45,000 元+超出 3,000,000 元的款額 的 10%
3,290,321 元至 4,000,000 元	2.25%
4,000,001 元至 4,428,570 元	90,000 元+超出 4,000,000 元的款額 的 10%
4,428,571 元至 6,000,000 元	3.00%
6,000,001 元至 6,720,000 元	180,000 元+超出 6,000,000 元的款 額的 10%
6,720,001 元至 20,000,000 元	3.75%
20,000,001 元至 21,739,120 元	750,000 元+超出 20,000,000 元的款 額的 10%
21,739,121 元或以上	4.25%



附件 E

從價印花稅第 1 標準第 2 部稅率  
(即雙倍印花稅稅率)

物業售價或價值 (以較高者為準)	第 1 標準稅率(第 2 部)
2,000,000 元或以內	1.50%
2,000,001 元至 2,176,470 元	30,000 元+超出 2,000,000 元的款額 的 20%
2,176,471 元至 3,000,000 元	3.00%
3,000,001 元至 3,290,330 元	90,000 元+超出 3,000,000 元的款額 的 20%
3,290,331 元至 4,000,000 元	4.50%
4,000,001 元至 4,428,580 元	180,000 元+超出 4,000,000 元的款 額的 20%
4,428,581 元至 6,000,000 元	6.00%
6,000,001 元至 6,720,000 元	360,000 元+超出 6,000,000 元的款 額的 20%
6,720,001 元至 20,000,000 元	7.50%
20,000,001 元至 21,739,130 元	1,500,000 元+超出 20,000,000 元的 款額的 20%
21,739,131 元或以上	8.50%

附件 F

**2010 年年中至 2020 年年中各類物業的售價指數**

月份	寫字樓	零售業樓宇	分層工廠大廈	住宅
2010 年 6 月	224.2	251.5	277.1	146.9
2010 年 12 月	258.4	287.8	326.4	163.0
2011 年 6 月	306.5	328.2	397.7	188.1
2011 年 12 月	305.2	345.1	406.4	181.1
2012 年 6 月	327.4	416.9	477.3	205.1
2012 年 12 月	380.9	485.2	592.8	227.6
2013 年 6 月	414.6	512.2	665.9	243.3
2013 年 12 月	415.4	505.2	650.9	245.1
2014 年 6 月	422.9	516.3	664.1	250.3
2014 年 12 月	429.6	544.4	684.4	278.3
2015 年 6 月	451.4	561.4	729.8	301.3
2015 年 12 月	451.1	540.5	703.6	285.0
2016 年 6 月	419.1	519.2	690.5	276.4
2016 年 12 月	446.2	539.3	728.4	307.4
2017 年 6 月	487.2	553.0	786.6	336.1
2017 年 12 月	515.6	577.0	824.1	352.7
2018 年 6 月	556.1	590.6	895.4	391.1
2018 年 12 月	569.5	591.5	905.1	359.4

月份	寫字樓	零售業樓宇	分層 工廠大廈	住宅
2019年1月	540.7	578.0	887.9	361.0
2019年2月	529.8	575.2	880.8	367.0
2019年3月	547.5	565.1	898.5	378.7
2019年4月	559.8	575.7	924.0	392.3
2019年5月	561.2	582.2	929.8	396.9
2019年6月	565.2	562.6	931.3	393.7
2019年7月	564.6	564.8	909.4	393.5
2019年8月	537.5	545.5	870.0	388.2
2019年9月	557.2	521.9	890.8	381.4
2019年10月	508.7	505.1	856.3	378.2
2019年11月	525.9	508.6	834.8	385.3
2019年12月	517.6	511.3	841.2	379.2
2020年1月	476.8	519.3	840.2	379.7
2020年2月	486.9	523.8	835.2	373.4
2020年3月	467.6	531.6	847.6	378.4
2020年4月	427.3	528.3	831.3	377.5
2020年5月	450.5	532.2	835.6	386.1
2020年6月	*476.8	*524.4	*823.0	386.7
2020年7月*	442.0	525.1	839.4	385.2
2020年8月*	442.5	519.2	815.2	381.0
2020年9月*	485.9	499.9	808.0	382.6

( \* 臨時數字 )

### 建議的影響

#### 對經濟的影響

非住宅物業市場目前不存在交投活動十分暢旺及價格飆升的情況，擬議從價印花稅的調整有助改善非住宅物業市場的資源分配效率。市場參與者能根據其業務和投資需要以及財務狀況，以較低的交易成本買賣非住宅物業。這在當前困難的經濟形勢下尤其重要，因為更多的經營者可能希望透過出售資產以滿足流動性需求，而其他受較小衝擊或對前景樂觀的經營者，則可能有意在市場偏軟時趁機購入物業。

#### 對可持續發展的影響

2. 建議旨在確保非住宅物業市場的健康穩定發展，這對香港整體的可持續發展十分重要。

#### 對財政的影響

3. 非住宅物業雙倍印花稅 2017-18、2018-19 及 2019-20 年度分別為政府提供了 140 億元、95 億元和 51 億元收入。降低非住宅物業的從價印花稅雖然會減少政府從個別相關交易所得的收入，但亦可能會刺激交易量，從而增加政府從非住宅物業交易所得的總收入。建議對政府收入的最終影響將取決於這兩項相抵條件互相影響的程度，以及其他左右非住宅物業需求的因素，例如疫情的變化、營商氣氛和市場情緒、以及經濟復甦的步伐。不論如何，需求管理措施的原意，並非是要創造政府收入以達致財政或預算目標。

#### 對家庭的影響

4. 建議可改善企業(包括中小企)的現金流，有助經營者和有關僱員的家庭在逆境中保持財政穩定。