



香港地產行政師學會 HONG KONG INSTITUTE OF REAL ESTATE ADMINISTRATORS

立法會 CB(1)608/12-13(01)號文件
(只備中文本)

FOUNDED
創 立 1985

2012-2014 執行委員會

上屆會長 Kwong C. W., Alkin, JP	彭正輝
會長 Sze K. Y., Kyran	廖家欣
副會長 Chan Y.C., Raymond	陳有璋
Choi N. M., Michael, JP	蔡漢樞
Ho C.H., Maisy	何慧敏
Lee M.C., Stephen	李銘浩
Lo W.K., Vincent	勞永強
Suen K. L., MH, JP	孫國良
Tse K.W., David	謝志強
Wong K.C., Stanley	黃錦基
Yu S.Y., Andrew	余少洋

義務秘書 Lau L.C., Elijah	劉麗清
--------------------------	-----

副義務秘書 Au Y.K., Kenneth	區宇祺
Teng C. S., Joseph	譚志新

義務司庫 Chan Y.C., Raymond	陳有璋
----------------------------	-----

副義務司庫 See W.K., Steve	施偉強
--------------------------	-----

事務小組 聯席主席

學術及專業發展 Tse K.W., David	譚志強
Fung K. H., Lobo	馮國強

海外及本地活動 Wong K.C., Stanley	黃錦基
Lai K.F., Davis	黎冠強

資訊及刊物 Lo W.K., Vincent	勞永強
Lam K.L., Peter	林國良

會籍 Ho C.H., Maisy	何慧敏
Lau L.C., Elijah	劉麗清

規劃及土地發展 Yu S.Y., Andrew	余少洋
Cheng C. L., Patrick	鄭志良

物業管理及維修 Suen K. L., MH, JP	孫國良
Chau F. K., Edmond	周富強

物業及基礎建設 Lee M.C., Stephen	李銘浩
Wong N. K., Philco	黃富強

公關及傳媒 Choi N. M., Michael, JP	蔡漢樞
Yu K. H.	余錦輝

社會關懷 Ho C. H., Maisy	何慧敏
Cheung L. M., Andy	張利民

其他執行委員

Chan C. K., Andy	陳志強
Chau K. W., Erik	高錫榮
Lau C. Y., Anthony	劉漢泉
Lau K.L., Roger	劉耀權
Low Y. S., Sunny	羅耀宗
Mung K.F., Charles	蒙廷輝
Tiu C.W., August	刁展威

本會檔案： HIREA/LEGCO/SW/200213

致： 立法會秘書處
法案委員會秘書
(經辦人：容佩雲小姐)
(傳真號碼：2978 7569)
(電郵：bc_01_12@legco.gov.hk)

容佩雲小姐：

關於《2012年印花稅(修訂)條例草案》

就有關《2012年印花稅(修訂)條例草案》，香港地產行政師學會提出下列意見：

在2010年印花稅(修訂)條例草案徵詢公眾意見時，本會已經指出，供求失衡是樓價上升的主因，必須透過增加房屋供應，令供求達至平衡，才是根治辦法。引入額外印花稅，只能提供政府一個時間窗口去解決供求失衡問題，並非最終解決辦法。引入額外印花稅至今已超過兩年，樓價並無回落，反而節節上升，主因是供求失衡問題在過去兩年並無明顯改善；此外，大量外來資金流入本港、超高流動性及超低息環境等因素，亦起著推波助瀾作用，令樓價升幅遠超本地實質經濟及市民入息的增幅。如今，樓價已經脫離一般市民的負擔能力，相信政府今次提議加強額外印花稅的力度及引入買家印花稅是回應過去兩年樓價不跌反升的現象。

本會認為，用買家印花稅方法打擊非香港永久居民購買住宅是變相懲罰外資公司、其駐港員工及剛移民來港工作的專業人士，會嚴重打擊香港自由經濟的形象。此外，買家印花稅是歧視香港非永久居民的稅種，會導致香港永久居民及非永久居民兩個群體分化。

買家印花稅的原意是增加外來資金進入本地住宅市場的炒賣成本，並非針對本地人士正常購房活動。但以一刀切的方式將買家印花稅強加於全部公司，不論公司股東是否本地永久居民，則非草案原意。本會希望政府可以再詳細考慮是否技術上真的別無他法，一



香港地產行政師學會

HONG KONG INSTITUTE OF REAL ESTATE ADMINISTRATORS

FOUNDED 1985
創 立

2012-2014 執行委員會

主席會長
Kwong C. W., Aikin, JP 鄧正輝

會長
Sze K. Y., Kyrin 陸家欣

副會長
Chan Y.C., Raymond 陳有淦
Choi N. M., Michael, JP 蔡運樞
Ho C.H., Meisy 何錫麟
Lee M.C., Stephen 李錫清
Lo W.K., Vincent 勞永強
Suen K. L., MH, JP 孫國林
Tse K.W., David 謝錫華
Wong K.C., Stanley 黃錦昌
Yu S.Y., Andrew 余少洋

義務秘書
Lau L.C., Elijah 劉錫清

副義務秘書
Au Y.K., Kenneth 區宇祺
Tong C. S., Joseph 唐志新

義務司庫
Chan Y.C., Raymond 陳有淦

副義務司庫
See W.K., Steve 謝偉強

事務小組 聯席主席

學術及專業發展
Tse K.W., David 謝錫華
Fung K. H., Lobo 馮國強

海外及本地法務
Wong K.C., Stanley 黃錦昌
Lai K.F., Davis 黎冠輝

資訊及刊物
Lo W.K., Vincent 勞永強
Lam K.L., Peter 林錫良

會籍
Ho C.H., Meisy 何錫麟
Lau L.C., Elijah 劉錫清

規劃及土地發展
Yu S. Y., Andrew 余少洋
Cheng C. L., Patrick 鄭志良

物業管理及維修
Suen K. L., MH, JP 孫國林
Chau F. K., Edmond 周富強

物業及基建建設
Lee M.C., Stephen 李錫清
Wong N. K., Philco 黃國銘

公關及傳媒
Choi N. M., Michael, JP 蔡運樞
Yu K. H. 余錫輝

社會關懷
Ho C. H., Meisy 何錫麟
Cheung L. M., Andy 張利民

其他執行委員

Chan C. K., Andy 陳志強
Chau K. W., Erik 馮煥榮
Lau C. Y., Anthony 劉錫豪
Lau K.L., Roger 劉錫松
Low Y. S., Sunny 羅耀森
Mung K.F., Charles 蒙達輝
Tiu C.W., August 刁家威

律不能豁免。

草案亦同時適用於非牟利團體、新界祖堂等，相信亦非草案原意，希望政府再詳細研究具體執行辦法。

根據過去兩年執行額外印花稅的經驗，在引入額外印花稅後，成交額確實是大幅降低了，證明額外印花稅在壓抑短線炒賣方面有實質效果，但樓價仍然節節上升，究其原因，是額外印花稅於壓抑需求的同時，亦會壓抑放售的意欲，令短期供應減少。另外，如買家印花稅亦適用於所有在港註冊成立的公司，將增加發展商收購舊樓重建的風險及成本，透過舊樓重建方式供應的新單位在未來一段時間亦將會同時減少。實行上述草案後，樓價是升還是跌，目前仍難以定論。

本會留意到最近新印花稅條例執行後，資金有轉投商用物業的趨勢，將商用物業價格及租金推高。高昂的租金成本最後都會轉嫁給香港市民，亦會打擊海外公司進駐香港的意欲，削弱香港的競爭力。如果資金持續轉入商用物業市場，最後資產泡沫仍然會形成，希望政府留意市場因應新印花稅條例各方面所產生的變化。

在 2010 年印花稅(修訂)條例草案徵詢意見時，本會曾經提出，國際金融市場瞬息萬變，如透過立法程序干預市場，相關法例必須有足夠彈性，回應市場不斷的變化。在今次修訂條例裡，本會非常支持透過附屬法條例方式，回應市場情況，適時調整稅率。本會祈望本港住宅市場盡快回復正常，有關稅率可以盡快調整到零。

本會相信，大部份從事房地產相關工作的同業都不會樂意看到政府高度介入房地產市場。但供求失衡，外圍量化寬鬆，超低利率等因素短期內可能無法改變。草案雖然可能無法壓抑住宅價格，但不論做法是否合情合理，草案對壓抑短線炒賣及外來資金進入本港住宅市場相信有一定功能。為免香港房地產市場再加大泡沫化，對於上述草案，本會只能表達無奈。政府亦明白到上述草案是非常的不合理，只表示非常時期用非常辦法，但非常時期總有完結的一天，在 2010 年印花稅(修訂)條例草案徵詢意見時，本會曾經提出加入“日落條款”，可惜並未被採納。如果沒有“日落條款”，這條極為不合



香港地產行政師學會

HONG KONG INSTITUTE OF REAL ESTATE ADMINISTRATORS

FOUNDED
創立 1985

2012-2014 執行委員會

上屆會長
Kwong C. W., Alkin, JP 鄭正偉

會長
Sze K. Y., Kyran 施家殷

副會長
Chan Y.C., Raymond 陳有燦
Choi N. M., Michael, JP 蔡涯棉
Ho C.H., Maisy 何超翹
Lee M.C., Stephen 李銘清
Lo W.K., Vincent 勞永強
Suen K. L., MH, JP 孫國林
Tse K.W., David 謝建華
Wong K.C., Stanley 黃錦昌
Yu S.Y., Andrew 余少洋

義務秘書
Lau L.C., Elijah 劉麗清

副義務秘書
Au Y. K., Kenneth 區宇祺
Tong C. S., Joseph 唐志新

義務司庫
Chan Y.C., Raymond 陳有燦

副義務司庫
See W.K., Steve 施偉強

理的法例將會在市場內產生一種長期的不確定性，對香港及國際投資者會產生長期的負面效果，希望政府再次考慮加入“日落條款”於上述草案內。

謹希望政府可以詳細考慮本會上述意見。

香港地產行政師學會
副會長

黃錦昌 博士

謹啟

二零一三年二月二十日

事務小組 聯席主席

學術及專業發展
Tse K.W., David 謝建華
Fung K. H., Lobo 馮國雄

海外及本地活動
Wong K.C., Stanley 黃錦昌
Lai K.F., Davis 黎冠輝

資訊及刊物
Lo W.K., Vincent 勞永強
Lam K.L., Peter 林國良

會籍
Ho C.H., Maisy 何超翹
Lau L.C., Elijah 劉麗清

規劃及土地發展
Yu S. Y., Andrew 余少洋
Cheng C. L., Patrick 鄭志良

物業管理及維修
Suen K. L., MH, JP 孫國林
Chau F. K., Edmond 周富強

物業及基礎建設
Lee M.C., Stephen 李銘清
Wong N. K., Philco 黃唯銘

公關及傳訊
Choi N. M., Michael, JP 蔡涯棉
Yu K. H. 余錦雄

社會關懷
Ho C. H., Maisy 何超翹
Cheung L. M., Andy 張利民

其他執行委員

Chan C. K., Andy 陳志強
Chau K. W., Erik 周錦榮
Lau C. Y., Anthony 劉振業
Lau K.L., Roger 劉繼樑
Low Y. S., Sunny 羅耀榮
Mung K.F., Charles 蒙健輝
Tiu C.W., August 刁展威