

二零一三年三月六日

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓 602 室

致： 李慧琼議員, JP

郵件

尊貴的議員閣下：

《2012 年印花稅(修訂)條例草案》意見書

引言

本關注組由多個從事房地產行業的各界專業人士組成，成員包括註冊認可人士、註冊建築師、註冊工程師、註冊測量師及持牌地產代理人等等。本關注組希望能以業內人士的角度，就政府於二零一二年十月二十六日公布推行的《2012 年印花稅(修訂)條例草案》給予一些意見。

本關注組原則上支持政府因(i)防止住宅物業市場繼續升溫；(ii)以免為宏觀經濟及金融體系的穩定帶來重大風險；(iii)確保樓市健康平穩發展，以促進本港的可持續發展而推行的《2012 年印花稅(修訂)條例草案》。不過因為執行上的一些細節，特別是退回因重建項目而繳交的買家印花稅中，因此而造成業界許多不便，從而帶來了更深的負面影響。

背景

政府於二零一二年十月二十六日公布推行《2012 年印花稅(修訂)條例草案》以應付住宅物業市場過熱的措施，當中包括：-

一、 額外印花稅

修訂額外印花稅的稅率，並延長有關的住宅物業持有期如下：

(i) 若持有有關的住宅物業不超過六個月，稅率為交易金額或物業市值的 20%；

(ii) 若持有有關的住宅物業超過六個月但在十二個月或以內，稅率為交易金額或物業市值的 15%；及

(iii) 若持有有關的住宅物業超過十二個月但在三十六個月或以內，稅率為交易金額或物業市值的 10%。

...頁二

(二)

二、 買家印花稅

引入適用於香港特別行政區永久性居民(香港永久性居民)以外的任何人士取得住宅物業的買家印花稅。除現有印花稅及額外印花稅(如適用)外，所有住宅物業亦受限於劃一 15%的買家印花稅。

三、 退回因重建項目而繳交的買家印花稅

1 『…… 政策的原意是，買家印花稅不應窒礙重建(不論取得的住宅物業將重新發展作住宅或非住宅物業)。根據條例草案，當局會就買家印花稅制定退回稅款機制，使任何人或公司如取得住宅物業以建造不動產，可獲豁免繳交買家印花稅，但有關不動產須在六年內建成(於特定情況下，有關限期可獲延長)……』

簡單而言，任何人或公司如取得住宅物業以重建的話，須於六年內建成重建後，才可獲豁免繳交及退回買家印花稅。

影響

雖然買家印花稅設有退回稅款機制，以處理為重建而取得住宅物業的情況。可惜，退回稅款機制要求須於六年內完成重建後才能退回已繳交的買家印花稅，令進行收購的發展商要多付收購樓價總成本的 15%作為預先繳交給政府的買家印花稅。

須知一般市區的重建項目由收集業權至完成重建，往往要花上十年甚至十五年的時間才可完成。過程中通脹的蠶食及機會成本同利息，當政府退還預先繳交給政府的買家印花稅時，價值已大不如前。

舉例，如一個收購成本十億元的項目，發展商便要預先繳交一億五千萬元，並於完成重建後，即五至六年後才能退回。以目前港元最優惠利率(5.25%p.a.)為基準。

¹原文： 立法會參考資料摘要
《印花稅條例》(第 117 章)
《2012 年印花稅(修訂)條例草案》

(三)

$$\begin{aligned} \text{五年後才退回的一億五千萬元的現值} &= \text{港幣} \$150,000,000 \times \frac{1}{(1 + 5.25\%)^5} \\ &= \text{港幣} \$116,139,710 \\ \text{相差} &= \text{港幣} \$33,860,290 \end{aligned}$$

當中相差的大約三千三百餘萬便是此政策而令發展商額外增加的成本。買家印花稅將嚴重打擊所有市區重建的活動，屆時除了市區重建局外，所有發展商只會停止收購，變相減少了從私營市場的房屋供應，從而減慢舊區重建的步伐，與政府的房屋政策背道而馳。

建議

就上述影響，本關注組作出以下建議：-

一、 取得八成業權後便可退還買家印花稅

本關注組同意香港地產建設商會的建議，考慮到現時在土地(為重新發展而強制售賣)條例下，以八成業權強拍申請門檻為基礎，建議容許投資者或地產商在取得八成或以上業權後即可以獲得退回已繳交的買家印花稅。

基於同一原則，香港地產建設商會亦建議所有牽涉八成或以上業權用作重建之用的物業買賣亦應獲豁免此稅項。

二、 拆卸原有舊樓後及地基工程進行時便可退還買家印花稅

上文之建議可能會令至市場出現有個別地盤炒賣的情況，這是政府最不想發生的事件。如果政府只針對遏抑熾熱的炒賣樓市(包括地盤炒賣)，大可將退回稅款機制的時間減短至拆卸原有舊樓後及進行地基工程時便可退還買家印花稅。

(四)

根據以往數年的地盤買賣紀錄，未有買家於進行地基工程時購買該地盤。地盤的轉賣絕多數發生於進行地基工程前，因為當地基工程一進行時，即表示原業主已經花費了一定程度的費用，轉售機會甚微。此建議可於不影響措施的效率下，將原有的政策而令發展商額外增加的成本減少，從而減少對舊區重建的影響，並且釋放舊區的土地供應。

最後，本關注組希望能藉此意見書向 議員閣下表達一些以業內人士角度的意見，可於立法會中表達業界的聲音。敬希賜覆。

祝安好！

專業人士關注組上

專業人士關注組

成員

			
鄺紹民 註冊認可人士 香港測量師學會會員	張達雄 註冊認可人士 香港建築師學會會員	梁錫輝 香港建築師學會會員	黎偉德 香港建築師學會會員
			
林紀新 香港測量師學會會員	吳子謙 香港測量師學會會員	鄭俊庭 香港測量師學會會員	何穎菁 持牌地產代理人
			
梁育明 持牌地產代理人	梁翠芳 持牌地產代理人	鍾曉梅 持牌地產代理人	吳啟賢 持牌地產代理人

聯絡人：梁育明

電郵(bsdconcerngroup@gmail.com)