

當局對《2012 印花稅（修訂）條例草案》委員會
於 2013 年 2 月 4 日會議上
所提事項作出的回應

本文件旨在回應立法會秘書處於 2013 年 2 月 6 日的信件上提出的事宜。

額外印花稅的成效

2. 額外印花稅旨在遏抑住宅物業市場的短期炒賣活動，確保物業市場健康平穩發展。正如我們於 2013 年 2 月 15 日回覆涂謹申議員的意見時提及，自從 2010 年 11 月生效以來，額外印花稅一直有效打擊短期投機活動。稅務局的數字顯示，引入額外印花稅的法例於 2010 年 7 月通過後，確認人轉售和於 24 個月內短期轉售的個案明顯下跌。2011 年有關成交的個案較 2010 年的數字下跌 42.5%，而 2012 年較 2011 年再下跌 56%。額外印花稅對遏抑確認人轉售及六個月內轉售一直最為有效。詳細數字載於附件一。

3. 鑑於物業市場的持續熾熱情況，我們對額外印花稅作出了檢討。我們認為有必要進一步加強額外印花稅，以更有效遏抑投機活動。於 2012 年的首九個月，即新的需求管理措施於 2012 年 10 月推出前，每月平均有 15 宗於十二個月內轉售（包括確認人轉售）的額外印花稅個案。同期於十二至二十四個月內轉售的額外印花稅個案數目較高，平均每月

102 宗。再者，有關個案的數字持續上升，由 2012 年 3 月的 83 宗上升至 2012 年 9 月的 218 宗。這是因為陸續有在額外印花稅實施後早期購入的物業已被持有接近或超過一年，因而可避免繳交較高的額外印花稅。因應現時供應偏緊的情況，我們認為有需要進一步遏抑投機及短期投資活動。故此，我們建議將額外印花稅的涵蓋期由 24 個月延長至 36 個月，並增加各持有期的額外印花稅稅率。

4. 就有意見提出額外印花稅會導致住宅樓價進一步上升，我們強調額外印花稅旨在藉遏抑短期投機活動，確保樓市健康平穩發展。我們認為，額外印花稅會即時降低短期投機的影響，從而減低樓市泡沫的風險。隨着投機人士離開市場，由投機人士持有的住宅物業數目會逐步減少。就真正的用家而言，大部分一般不會計劃於短期內出售獲得的住宅物業。因此，推出/加強額外印花稅對由他們持有的單位的供應相信不會有明顯影響。總括而言，措施最終令市場成為更健康的用家市場。我們認為措施不會對可供發售的住宅的整體供應有明顯影響。我們認為現時樓市熾熱的情況是不同因素共同做成的結果，包括整體供求失衡、資金湧入，及極低利率環境等。

5. 由於我們並沒有物業買家及賣家是否「真正」買家及賣家的資料，故未能提供涉及有關買家及賣家的成交比例。

買家印花稅

6. 買家印花稅的目的，是優先滿足香港永久性居民（相對於非香港永久性居民而言）的置居需要。事實上，非本地買家¹佔住宅物業市場的比例出現上升趨勢，情況令人關注。有關的交易佔整體住宅交易的比例，由 2008 年的 3.1%，上升至 2011 年的 6.5%；佔一手市場交易的比例，則由 2008 年的 5.7%，上升至 2011 年的 19.5%²。我們認為買家印花稅可以減低非香港永久性居民於一手及二手市場的需求，從而優先滿足香港永久性居民的置居需要。

7. 我們的政策原意是，所有公司，不論其股東或董事是否香港永久性居民，均需繳交買家印花稅。正如我們於過去的會議及向法案委員會提交的文件中多次解釋，我們認為豁免公司買家繳交買家印花稅的做法並不合適。當中一個重大困難是有關豁免將引起香港永久性居民股東可藉不同手段轉讓住宅物業權益予非香港永久性居民股東，以逃避繳納買家印花稅，從而嚴重削弱買家印花稅的成效。議員要求有關公司買家（本地及非本地）的資料，載於附件二，以供參考。

¹ 就非本地個人買家而言，我們以非本港身份證持有人計算。於現時收取印花稅的安排下，就個人買家而言，我們只能分辨買家有否提供香港身份證，並無有關買家是否香港永久性居民身分的資料。

² 2012 年的整體及一手市場數字（即包括買家印花稅於 2012 年 10 月 26 日推出後的期間）分別為 4.6% 及 13.2%。如持有香港身份證的非香港永久性居民亦計算在內，有關比例將會更高。

其他資料

8. 應議員要求，住宅物業價格自 2010 年 11 月起的每年轉變載於附件三。

運輸及房屋局
2013 年 2 月

表 1(a)：短期轉售個案比例

年份	住宅物業買賣合約數字 ^{註1} (a)	轉售個案 ^{註2}				小計 (b)	轉售個案佔總數比例，即 (b)/(a)
		確認人轉售	Resale cases within 24 months after assignment				
			≤ 6 個月	>6 個月及 ≤ 12 個月	>12 個月及 ≤ 24 個月		
2010 ^{註3}	9,041	217	651	472	715	2,055	22.73%
2011	96,034	883	2,617	4,857	9,649	18,006	18.75%
2012	91,264	296	83	168	7,382	7,929	8.69%

註 1：指稅務局於有關時期收到的加蓋印花申請。

註 2：部分轉售交易涉及於 2010 年 11 月 20 日前獲得的住宅物業，該等交易不須繳付額外印花稅。

註 3：稅務局於 2010 年 12 月起開始統計有關數字。2010 年的數字指 2010 年 12 月的數字。

表 1(b)：額外印花稅個案（按代價分類）
（截至 2012 年底）

代價	額外印花稅個案數目	佔總數比例
< 1,000 萬	1,794	97.71%
≥ 1,000 萬及 < 2,000 萬	18	0.98%
≥ 2,000 萬	24	1.31%
總數	1,836	100%

註：我們並未錄得涉及建議中加強的額外印花稅的個案。

一手及二手市場涉及公司買家（包括本地及非本地公司）的成交數字

年份	一手市場			二手市場			整體數字		
	住宅物業買賣合約數字*	涉及公司買家的合約數字	比例	住宅物業買賣合約數字	涉及公司買家的合約數字	比例	住宅物業買賣合約數字	涉及公司買家的合約數字	比例
2005	13,797	3,434	24.89%	105,976	12,967	12.24%	119,773	16,401	13.69%
2006	13,282	1,451	10.92%	83,352	9,441	11.33%	96,634	10,892	11.27%
2007	18,621	3,109	16.70%	123,981	14,802	11.94%	142,602	17,911	12.56%
2008	9,919	1,901	19.17%	100,555	11,623	11.56%	110,474	13,524	12.24%
2009	15,681	2,209	14.09%	117,094	12,003	10.25%	132,775	14,212	10.70%
2010	12,671	2,361	18.63%	143,052	18,976	13.27%	155,723	21,337	13.70%
2011	10,365	1,939	18.71%	85,669	9,096	10.62%	96,034	11,035	11.49%
2012**	12,273	1,809	14.74%	78,991	6,980	8.84%	91,264	8,789	9.63%

* 指稅務局於有關時期收到的加蓋印花申請。

** 包括買家印花稅於2012年10月26日生效後的成交。

住宅物業價格的轉變

A-C 類單位^{註1}

	價格指數 ^{註2}	轉變 (%)
2010 年 11 月	94.2	-
2010 年底	93.8	-0.4%
2011 年底	104.4	+11.3%
2012 年底	131.1	+25.6%

D-E 類單位^{註3}

	價格指數 ^{註2}	轉變 (%)
2010 年 11 月	111.7	-
2010 年底	110.5	-1.1%
2011 年底	118.4	+7.1%
2012 年底	133.6	+12.8%

資料來源：差餉物業估價署

註 1：指實用面積為 100 平方米以下的單位

註 2：以 1997 年為基準

註 3：指實用面積為 100 平方米或以上的單位