

當局對《2012 印花稅（修訂）條例草案》委員會

於 2013 年 2 月 28 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 3 月 1 日的信件上提出的事宜。

推出兩項需求管理措施的理據

2. 政府密切監察私人住宅物業市場的發展，並對資產市場泡沫風險保持警惕。於決定推出兩項需求管理措施（即加強額外印花稅及引入買家印花稅）前，政府留意到樓市各階層均出現熾熱的情況，尤以一般住宅市場為甚。隨着樓價以遠高於入息增長的幅度上升，置業購買力比率亦出現惡化，由 2008 年第四季的 31.7%，上升至 2012 年第三季的約 50%，接近 50.4% 的長期平均比率。如利率上升 3%，該比率更會上升至約 65%，遠高於長期平均比率。

3. 政府認為樓市正進一步偏離經濟基調，如樓市持續熾熱，將會對香港整體宏觀經濟及金融穩定帶來明顯風險。有鑑於上述情況，財政司司長於 2012 年 10 月 26 日，公布上述兩項需求管理措施。有關措施旨在防止住宅物業市場繼續升溫，以免為宏觀經濟及金融體系的穩定帶來重大風險；確保樓市健康平穩發展；並於樓市供應偏緊的情況下，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。

4. 加強後的額外印花稅會進一步增加投機成本。政府預期有關交易會顯著減少，尤以短期轉售為甚。買家印花稅預期會有效減低非香港永久性居民買家的需求，從而讓供應緊張的住宅物業可優先滿足香港永久性居民的房屋需要。事實上，這些措施自公布後，在 2012 年年底時對住宅物業市場產生降溫作用。在炒賣活動及非本地需求大幅減少的情況下，成交出現急跌情況。具體來說，2013 年首兩個月住宅物業的短期易手個案（包括未正式完成交易之前的轉售及購入單位後二十四個月內轉售）跌至只有平均每月 237 宗或佔總成交數目的 3.4%，遠低於 1997 年至 2010 年 1 570 宗或 17.1% 的長期平均數字。買家印花稅亦有效壓抑非本地買家的需求。稅務局的印花稅數字顯示，非本地個人買家和公司買家（本地和非本地）購買住宅物業的數目急跌至 2013 年首兩個月的平均每月 294 宗或佔總成交的 4.2%，遠低於 2012 年 1 月至 10 月（即未宣布買家印花稅之前）每月平均 1 089 宗或 13.6%。

買家印花稅對私人重建項目的影響

5. 正如我們曾解釋，政策原意是買家印花稅不應窒礙重建。條例草案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作重建用途（不論取得的住宅物業將重新發展作住宅或非住宅物業），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)。就買家印花稅而言，原則是當發展商成為重建所涉及的整個地段的擁有人後，該段「六年期」即開始計算。倘若發展商在其後六年內就重建項目取得佔用許可證，又或者整個重建項目涉及多於一張佔用許可證時，在六年內取得第一張佔用許可證，會視為已完成有關重建。

6. 我們必須強調，建議的「六年期」並非隨意制定。我們在擬訂這項建議時已參考《土地(為重新發展而強制售賣)條例》。該條例訂明，任何根據該條例批出的售賣土地命令而售賣的地段，其重建須於購買該地段的購買者成為該地段的擁有人當日之後六年內建成至適宜佔用。我們亦有參考批地文件所載的「建築規約」。發展項目的「建築規約」要求有關項目須於指定期間內完成，而一般要求為四至六年。

7. 為便利重建，倘若發展商在「六年期」內就有關重建項目取得首張佔用許可證，會被視作已符合退款條件，並會全數退回整個重建項目所涉及的買家印花稅。總括而言，我們認為建議的機制並不會阻礙重建。事實上，有關機制已靈活配合重建的實際運作。

其他資料

8. 法案委員會要求提供的須繳付額外印花稅的轉售個案統計載於附件。

短期轉售個案比例

年份	住宅物業買賣 合約數字 ^{註1}	轉售個案 ^{註3} (括號內數字為額外印花稅個案數字)				
		確認人轉售 ^{註2}	完成樓宇轉讓後 二十四個月內轉售的個案			小計
			≤ 6 個月	>6 個月及 ≤ 12 個月	>12 個月及 ≤ 24 個月	
2009	132 775	4 050	5 339	2 998	12 286	24 673
2010	155 723	3 718 (0)	9 147 (0)	7 719 (0)	10 744 (0)	31 328 (0)
2011	96 034	883 (1)	2 617 (34)	4 857 (45)	9 649 (1)	18 006 (81)
2012	91 264	296 (12)	83 (52)	168 (150)	7 382 (1,541)	7 929 (1,755)

註 1：指稅務局於有關時期收到的加蓋印花申請。

註 2：指於完成正式契約轉讓前的轉售個案。

註 3：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。括號內的數字為額外印花稅個案數字。