

當局對香港地產代理學會於 2013 年 3 月 18 日
提交的意見書作出的回應
(立法會 CB(1)724/12-13(01)號文件)

本文件旨在回應香港地產代理學會於 2013 年 3 月 15 日提交，並由立法會秘書處於 2013 年 3 月 18 日轉介予我們的意見書。

2. 從現時住宅物業供應緊張、利率超低及外地資金不斷湧入，以致住宅物業市場持續升溫的情況來看，住宅物業市場與實體經濟的發展步伐明顯並不一致。樓價已升至超出市民可負擔的範圍，而資產市場的泡沫風險亦大為上升。有鑑於上述情況，財政司司長於 2012 年 10 月 26 日公布新的需求管理措施，包括引入買家印花稅。買家印花稅旨在於當前供應偏緊的情況下，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；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；及確保樓市健康平穩發展，以促進本港的可持續發展。

3. 我們認為買家印花稅是符合憲法的，並屬《基本法》第 108 條下的合法徵稅。根據第 108 條，政府可就稅務事項建議立法，並由立法會審議。雖然《基本法》第 25 條規定香港居民在法律面前一律平等，但是上述保障並非絕無例外地要求絕對平等。在有充分理據支持的情況下是可以在法律上處以不同的待遇。就此，如不同的待遇是為了達致一個合乎情理的目標，並與該合乎情理的目標有合理的關連，且不超過為達致該目標所需要的程度，有關的待遇差別便屬有理據支持。就買家印花稅而言，豁免香港永久性居民的建議，旨在於上文第 2 段提及的非常時期下，優先照顧與香港有緊密連繫的香港永久性居民的置居需要，此目標合乎情理。我們認為有實際需要給予香港永久性居民與其他香港居民不同的待遇。如非香港永久性居民的香港居民獲得豁免繳交買家印花稅，將會削弱措施達致上述目標的成效。有關的豁免安排與該合乎情理的目標有合理的關連，做法亦不超過達致該目標所需要的程度。

4. 我們強調，有關需求管理措施，包括買家印花稅，屬非常時期的非常措施。我們會繼續密切監察私人住宅物業市場，並會考慮在物業市場供求恢復平衡時，考慮撤銷有關措施。

運輸及房屋局

2013年3月