

當局對香港地產代理學會於 2013 年 4 月 5 日  
提交的意見書作出的回應  
(立法會 CB(1)823/12-13(01)號文件)

本文件旨在回應香港地產代理學會於 2013 年 4 月 5 日提交，並由立法會秘書處於同日轉介予我們的意見書。

2. 因應住宅物業供應緊張、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，政府於 2012 年 10 月 26 日公布推出兩項的需求管理措施，即加強額外印花稅及引入買家印花稅。我們認為買家印花稅合憲，並屬《基本法》第 108 條下的合法的徵稅。根據第 108 條，政府可就稅務事宜立法，並交予立法會審議。

3. 正如我們就香港地產代理學會早前提交的意見書作出回應時解釋（詳見立法會 CB(1)770/12-13(02) 號文件），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，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。

4. 就買家印花稅而言，豁免香港永久性居民的建議，旨在於當前供應偏緊而樓市持續熾熱的非常時期下，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。我們得悉香港地產代理學會亦同意買家印花稅旨在達致合乎情理的目標。我們必須說明，當局並非如香港地產代理學會於其意見書第 16 及 17 段所指，認為樓市泡沫的風險全由非香港永久性居民造成，故只有香港永久性的居民可獲豁免買家印花稅。事實上，我們認為現時樓市熾熱的情況是不同因素共同造成的結果，包括整體供求失衡、資金湧入，極低利率環境等。買家印花稅的政策目的，是於當前的非常時期下，照顧香港永久性居民的置居需要。

5. 香港地產代理學會認為買家印花稅與其合乎情理的目標並無合理的關連。我們必須澄清，我們認為買家印花稅會增加非香港永久性居民獲得住宅物業的成本，從而減低他

們對住宅物業的需求，讓供應緊張的住宅物業可優先滿足本地買家的置居需要。事實上，於買家印花稅推出後，非本地買家的需求出現明顯下跌。稅務局的印花稅數字顯示，非本地個人買家和公司買家（包括本地和非本地公司買家）購買住宅物業的數目急跌至 2013 年首三個月的平均每月 267 宗或佔總成交的 4.3%，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 宗或佔總成交的 13.6%。上述數字反映買家印花稅與其合乎情理的目標有合理的關連。藉減低非香港永久性居民對住宅物業的需求，買家印花稅可有效幫助更多香港永久性居民獲得住宅物業，滿足他們的房屋需要。

6. 我們亦認為買家印花稅並不超過達致其合乎情理的目標所需要的程度。在買家印花稅於 2012 年 10 月宣布推出前，整體物業價格於 2012 年首九個月上升達 20%，較 2008 年的低位大幅上升了 107%；2012 年 9 月時的整體樓價較 1997 年的高峰期高出 26%。樓市各階層均出現熾熱的情況，尤以一般住宅市場為甚。自額外印花稅於 2010 年 11 月推出至 2012 年 9 月，一般住宅單位（即實用面積在 70 平方米以下）的價格累積上升 34%，遠高於較大型單位於同期 18% 的升幅。與 2008 年的低位比較，較大型單位的價格已上升 79%；一般住宅單位的升幅更高達 111%。另外，非本地買家佔住宅物業市場的比例出現上升趨勢，情況亦令人關注。我們估計有關的交易佔整體住宅交易的比例，由 2008 年的 3.1%，上升至 2009 年的 3.9%、2010 年的 4.5%，及 2011 年的 6.5%（2012 年首九個月的數字為 4.5%）；而佔一手市場交易的比例，則由 2008 年的 5.7%，上升至 2009 年的 7.2%、2010 年的 13.7%，及 2011 年的 19.5%（2012 年首九個月的數字為 13.5%）。因應非本地買家取得住宅物業市場供應的比例出現上升、物業市場的供求仍然緊張，加上持續低利率環境，政府決定推出買家印花稅，以冷卻樓市，並優先照顧香港永久性居民的置居需要。我們認為包括買家印花稅在內的需求管理措施，可有效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，以促進本港的可持續發展；並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。

7. 正如香港地產代理學會正確指出，由一名香港永久性居民及其非香港永久性居民的近親聯名取得住宅物業，可獲豁免買家印花稅。在考慮買家印花稅的豁免安排時，我們參考了現時印花稅制度的安排，包括額外印花稅的做法。其餘的豁免包括根據法院判令取得或轉讓的住宅物業；餽贈予於《稅務條例》下獲豁免繳稅的慈善機構的住宅物業；根據遺囑或生存者取得權由離世者遺產中取得或轉讓住宅物業等。我們認為上述建議的豁免安排於照顧公眾的實際需要及確保買家印花稅的成效間，取得合適平衡。

8. 我們強調，有關需求管理措施，包括額外印花稅及買家印花稅，屬於非常時期下的非常措施。我們會繼續密切監察私人住宅物業市場，並會在合適時間考慮撤銷有關措施。

**運輸及房屋局**  
**2013年5月**