

政府對《2012年印花稅（修訂）條例草案》委員會
於2013年10月3日會議上所提事項作出的回應

本文件載述政府就立法會秘書處於2013年10月4日的函件（見立法會CB(1)15/13-14(01)號文件）中所提事項的回應。

與公司相關的資料

2. 有關於本港登記的本地公司及涉及公司買家的住宅物業交易的數據分別載於附件一及附件二，以供參考。

需求管理措施對地產代理業界的影響

3. 正如政府向審議《2013年印花稅（修訂）條例草案》的法案委員會解釋（見立法會CB(1) 1503/12-13(02)號文件），與物業相關的行業，包括地產業，其就業情況在過去數年普遍改善。這些行業的失業率在勞工市場普遍偏緊及處於全民就業的狀態下，錄得顯著跌幅。儘管政府遏抑樓市亢奮的措施可能對地產代理業帶來影響，但內部經濟強勁及整體勞工市場偏緊，大致緩衝了這些影響。有關地產業的相關統計數字載於附件三。

4. 為遏抑市場亢奮情況以確保物業市場健康平穩發展，政府認為有必要推出需求管理措施。這些措施旨在維持本港宏觀經濟及金融穩定，長遠而言有利於香港的整體經濟。在外圍資金充裕的情況下，如果政府坐視樓市泡沫風險不理，樓市將會面對更大的資產泡沫風險，並將對香港的宏觀經濟，以致所有行業及市民，造成更深遠、更漫長的影響。故此，政府相信確保樓市健康平穩發展有利於香港整體經濟。

政府為修訂向重建項目退回買家印花稅的機制而提出的全體委員會審議階段修正案（修正案）

5. 正如政府於立法會CB(1) 1367/12-13(02)號文件及立法會CB(1) 1719/12-13(01)號文件中解釋，於考慮議員及團體代表提出修訂《2012年印花稅（修訂）條例草案》下為重建項目退回買家

印花稅的機制，以進一步便利重建的建議後，政府同意修訂有關機制，以提前退回買家印花稅的時間。有關退回稅款機制是基於兩項主要原則，即(a)有關發展商必須已經擁有重建所涉及的整個地段；及(b)有證據證明該發展商會將有關地段作重建之用。在修訂的機制下，如發展商已成為重建所涉及的整個地段的擁有人，並符合以下的其中一項條件，則可申請退回已繳付的買家印花稅：

- (a) 已獲得建築事務監督根據《建築物條例》(第 123 章)就展開該地段的任何基礎工程所給予的同意；或
- (b) 已完成以下兩個程序：
 - (i) 拆卸該地段上的任何建築物，但不包括根據任何條例禁止拆卸的建築物；及
 - (ii) 獲得建築事務監督就有關重建項目的一般建築圖則所給予的批准。

6. 修訂後的機制與政府表明買家印花稅不應窒礙重建的政策原意一致。就證明發展商會將有關地段作重建之用方面，修訂機制提供兩項選擇(見上文 5(a)及(b)段)，旨在應對不同的重建情況，並給予發展商更大靈活性，讓其可因應重建項目的實際情況選擇申請退回稅款的安排；同時，亦要求發展商證明其進行重建的意向。舉例而言，上文 5(a) 的條件可讓分階段發展的重建項目盡早獲得退回買家印花稅。在 5(b) 的條件下，發展商則可於拆卸該地段上的所有建築物，及就重建獲得已批核的一般建築圖則後，隨即申請退回買家印花稅，而毋須獲得建築事務監督根據就展開該地段的基礎工程所給予的同意。

7. 如發展商有意重建其購入的住宅物業，則可於滿足相關退稅條件後，申請退回於購入有關住宅物業時繳付的買家印花稅。在判定有關發展商是否合資格獲退稅時，有關住宅物業過往的退稅記錄並不相關。在私人市場上購入可供用作住宅發展用途的空地，亦須繳交買家印花稅。有關買家如滿足上述的重建條件，亦可申請退回買家印花稅。

8. 於現時的印花稅機制下，根據《印花稅條例》(第 117 章)第 45 條，相聯法人團體之間的住宅物業轉讓已被豁免印花稅。經

參考市場推行重建活動的做法後，我們認為將上述機制延伸至重建項目，容許發展商單獨或聯同其符合《印花稅條例》(第 117 章) 第 45 條下的定義的相聯法人團體申請退回買家印花稅屬合適的做法，有助發展商及其附屬公司推行重建項目。

運輸及房屋局
2013 年 10 月

自 2012 年 10 月推出買家印花稅後，於本港登記的本地公司數字

	於本港登記的本地公司數字*	
	總數	每月平均數字
2012 年 1 月至 10 月	124,154	12,415
2012 年 11 月至 2013 年 9 月	155,007	14,092

*指公司註冊處在指定期間內發出的公司註冊證書數目。新登記的公司數字，會受不同因素影響，例如宏觀經濟情況、營商環境等。

資料來源：公司註冊處

在 2012 年 10 月推出買家印花稅前後
涉及公司買家的住宅物業交易

	住宅物業買賣 合約數字 *	涉及公司買 家的住宅物 業買賣合約 數字	佔總數比例	每月平均數 字
2012 年 1 月 至 10 月	80,349	7,782	9.7%	778
2012 年 11 月 至 2013 年 9 月**	54,964	2,392	4.4%	217

* 指稅務局於有關時期收到的加蓋印花申請。

** 在 2012 年 11 月至 2013 年 9 月期間，部分住宅物業買賣合約涉及於 2012 年 10 月 27 日前的成交，該等交易不須繳付買家印花稅。

資料來源：稅務局

地產業的經濟數據

	地產業的失業率	地產業業務收益按年變動 百分率 (以價值計算) ¹
2013年第二季	1.9%	-2.8%
2012年第二季	1.9%	2.5%

註：地產業包括地產發展及租賃、物業擁有及轉售、經紀及代理，以及保養管理服務。

資料來源：統計處

¹ 指地產業的服務收益、銷貨價值、佣金、租金、利息及其他收入。