

《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會
在二零一四年一月二十九日會議上提出的事項
政府當局的回應

本文件旨在回應委員會在2014年1月29日舉行的會議上提出的事宜，主要包括：

- (一) 因應就《2012年印花稅(修訂)條例草案》提出的全體委員會審議階段修正案，概述當局對《2013年印花稅(修訂)條例草案》作出的相應修訂；
- (二) 闡釋如何計算零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈價格的變動百分比，以及計算時所依據的資料；
- (三) 提供自2008年起每年的賣地價格水平、住宅物業價格水平及置業供款比率；及
- (四) 提供在需求管理措施公布之前及之後，非住宅物業(零售舖位、寫字樓、分層工廠大廈及車位)的交易數目及成交價格，以說明物業市場氣氛熾熱，以致有充分理由把非住宅物業納入增加從價印花稅稅率的建議的適用範圍。

擬議全體委員會審議階段修正案

2. 經《2012年印花稅(修訂)條例草案》委員會的審議及聽取了持份者的意見，政府提出了若干的全體委員會審議階段修正案，可大致歸納為兩類－

- (一) 涉及政策層面而作出適當的變更
 - 修訂就重建項目退回買家印花稅的機制；
 - 擴闊受條例影響下購置替代物業可獲豁免買家印花稅的涵蓋範圍；
 - 修訂以容許並未加蓋適當買家印花稅印花的文書可在民事法律程序中被法庭收取為證據；及
 - 取消所有代表未成年香港永久性居民作出的交易可獲買家印花稅豁免的建議。
- (二) 輕微及技術性的修訂
 - 此等修訂的目的為使相關條文更加清晰，並不影響條文的實質內容。

3. 現將我們就《2013年印花稅(修訂)條例草案》的擬議修訂，列於附件一。

物業價格指數

4. 為計算零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的價格變動百分率，差餉物業估價署會根據某指定期間內各成交物業的價格除以有關物業的應課差餉租值¹，以反映不同物業的質素分別並作同類對比。署方會綜合該段期間內同一類別的所有成交物業的價格，然後計算並編訂該類物業的價格指數，以便可比較同類物業(包括不同地區及樓宇質素)在不同時期的整體價格趨勢和變動。

比較在不同時期的統計數字

5. 自 2008 年起，有關住宅物業價格變動及置業供款比率變動的資料，載於附件二。

6. 政府部門並沒有就賣地價格制定指數。土地價格的水平取決於多個獨特因素，例如土地的位置、性質及發展潛力、物業發展的成本及風險、物業市場狀況，以及發展商對後市看法等。因此，個別地皮之間的價格存在很大差異，不能綜合計算土地價格指數或變動走勢比率。

非住宅物業市場

7. 在非住宅物業市場方面，零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的 2012 年全年成交量較 2011 年分別增加 22%、6%及 28%；而零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的售價在 2012 年分別累計躍升 41%、25%及 46%。相比於 2009 年的近期低位，這些物業在 2012 年的全年平均售價已急升 152%-206%。至於租金水平方面，2012 年整體持續上升。零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的租金全年錄得升幅為 12.6%、7.7%及 12.9%。鑑於非住宅物業市場出現的過熱跡象會影響營商環境，而為免住宅物業市場的亢奮情況蔓延至本已相當熾熱的非住宅物業市場，我們有必要對非住宅物業市場一併作出需求管理。

8. 在 2013 年 2 月推出新一輪需求管理措施之後，樓市氣氛有所冷卻，成交減少，而樓價只升不跌的預期有所紓緩。零售舖位的售價在 3 月至 12 月期間幾無變動；而寫字樓及分層工廠大廈的售價在 3 月至 12 月期間分別平均每月上升 0.4%及 0.1%，相比起首兩個月平均每月上升 1.9%至 4.1%明顯放緩。而在 2013 年 3 月至 12 月期間，零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的租金平均每月分別上升 0.4%、0.65%及 0.8%，較 2013 年首兩個月平均每月上升 0.7%、0.8%及 0.8%，以及對比 2012 年平均每月上升 1.0%、0.6%及 1.0%均有所放緩。上述可見，政府的各項需求管理措施紓緩了物業市場的非理性亢奮情緒，符合我們的政策目標。相關非住宅物業成交量和價格的資料載於附件三。

財經事務及庫務局

2014 年 2 月

¹應課差餉租值是物業在一個指定的估價依據日期，於公開市場可獲得的全年市值租金。

就《2013年印花稅(修訂)條例草案》提出的擬議全體委員會審議階段修正案

(一) 因應《2012年印花稅(修訂)條例草案》(“《2012年條例草案》”)提出的全體委員會審議階段修正案而作出的相應修訂

建議的修訂	需修訂的條文
就重建項目退回新舊稅率差額的從價印花稅稅款機制	<p>修訂第 29DE 條，加入以下可申請退稅的條件：</p> <p>(a) 已獲得展開該地段的任何基礎工程的許可；或</p> <p>(b) 已拆卸該地段上的所有建築物，以及有關重建項目的一般建築圖則已獲批准。</p>
擴闊受條例影響下購置替代物業可獲豁免雙倍從價印花稅的涵蓋範圍	<p>修訂第 29AL(2)條和第 29BD(2)條，加入以下用以收回或徵用物業的法例：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 《地下鐵路(收回土地及有關規定)條例》(第 276 章)第 4(1)條； ➤ 《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)第 13(1)條； ➤ 《土地徵用(管有業權)條例》(第 130 章)第 3(1)及(2)條； ➤ 《鐵路條例》(第 519 章)第 16 及 28(1) 條；及 ➤ 《土地排水條例》(第 446 章)第 37(2) 條。
容許並未加蓋適當雙倍從價印花稅印花的文書可在民事法律程序中被法庭收取為證據	<p>加入新條款，容許並未加蓋適當雙倍從價印花稅印花的文書，可在民事法律程序中被法庭收取為證據，然而，必須符合以下條件：</p> <p>(a) 該文書是一份可予徵收印花稅的買賣協議，並且是由並非該協議中的購買人的人交出作為證據；或</p> <p>(b) 該文書是一份售賣轉易契，並且是由並非該轉易契中的承讓人的人交出作為證據。</p> <p>上述的修訂使無辜的一方不受影響，於法律程序中提呈有關文件的權利的政策原意一致。</p>

(二) 輕微及技術性的修訂，並不影響條文的實質內容

需修訂的條文	修訂內容簡述
第 29A(1)條 (第 IIIA 部的釋義及適用範圍)	《2012 年條例草案》就香港永久性居民、永久性居民身分證及精神上無行為能力的人，定下定義。因應《2012 年修訂草案》中已包括有關定義，建議修訂本草案，刪除定義的重述。
第 29A(5)條 (第 IIIA 部的釋義及適用範圍)	《2012 年條例草案》在第 29A(5)條加入“及(1C)”的提述。因應該條例草案，我們技術上需要修訂本草案將“(1B)”之前的“及”字亦相應改為頓號。
第 29DB(16)及(17)條 (可就某些售賣轉易契徵收的買家印花稅：進一步條文)	《2012 年條例草案》第 29DB(16)及(17)條和本草案均訂明承讓人和轉讓人的定義。建議刪除《2012 年條例草案》第 29DB(16)及(17)條下的相同定義的重述。
第 29CB(13)條 (可就某些買賣協議徵收的買家印花稅：進一步條文) 第 29DB(15)條 (可就某些售賣轉易契徵收的買家印花稅：進一步條文)	《2012 年條例草案》第 29CB(13)條及 29DB(15)條和本草案均就近親訂下定義。建議刪除《2012 年條例草案》加入的第 29CB(13)條和 29DB(15)條下的相同定義的重述。
第 29AM(c)條 (其他須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅的售賣轉易契)	因應《2012 年條例草案》修訂第 29DB(8)(c)條中就承按人和接管人的表述，作出同樣的修訂，使其更為清晰。
第 29AP(5)條 (某些住宅物業的售賣轉易契如涉及新加入的近親，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅) 第 29AQ(4)條 (如近親退出某些住宅物業的售賣轉易契，該轉易契須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅)	因應立法會法律顧問的建議，將這些條文中對“加蓋”的提述，改為“加蓋印花”，以令相關條文更為清晰。

<p>第 29BH(5)條 (某些住宅物業的買賣協議如涉及新加入的近親,須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅)</p> <p>第 29BI(4)條 (如近親退出某些住宅物業的買賣協議,該協議須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅)</p>	
<p>第 29DH(3)(b) 及 (5)(b)條 (在若干情況下少付從價印花稅的法律責任)</p>	<p>因應立法會法律顧問的建議,修訂中文文本中對“可被起訴”的提述,以令相關條文更為清晰。</p>
<p>第 29C(5AB)(c) 條 (關於可予徵收印花稅的買賣協議的一般條文)</p>	<p>因應《2012 年條例草案》,本草案建議新訂的第 29C(5AB)(c)條須加入對附表 1 第 1(1C)類有關買家印花稅的參照提述。</p>
<p>第 29D(7)(b)條 (涉及同一不動產的售賣轉易契及買賣協議)</p>	<p>因應《2012 年條例草案》,本草案建議新訂的第 29D(7)(b)條須加入對附表 1 第 1(1AAB)類有關買家印花稅的參照提述。</p>
<p>第 63B 條 (修訂附表 1)</p>	<p>因應《2012 年條例草案》,建議重新編排第 63B 條及第 63A 條,避免標題重述。</p>
<p>第 71(2)條 (關於《2013 年印花稅(修訂)條例》的過渡性條文)</p>	<p>因應《2012 年條例草案》就逾期繳付附加額外印花稅的責任作出修訂,建議相應修訂就逾期繳付雙倍從價印花稅的責任,使其更為清晰。</p>
<p>附表 1</p>	<p>因應《2013 年稅務及印花稅法例(另類債券計劃)(修訂)條例》及《2012 年條例草案》,我們需要修訂本草案以理順該附表標題旁邊列出的條文參照。</p>
<p>附表 1 第 1(1C)類</p>	<p>因應《2012 年條例草案》,須對本草案提出技術性的修正案,廢除第 1(1C)類的註 2,並且因應本草案對附表 1 第 1(1A)類的附註作出的修訂,參照本草案對第 1(1B)類註 4 的處理,將第 1(1C)類的註 3 重訂。</p>

(三) 《2013 年印花稅(修訂)條例草案》就未成年的香港永久性居民的豁免安排

在立法會相關法案委員會審議《2012 年條例草案》時，有委員擔心由於未成年人士缺乏能力保障自己的利益，有關的豁免安排可能會吸引非香港永久性居民以受託人或監護人的身分利用未成年人士的名義購買住宅物業，從而逃避買家印花稅。在考慮過出現濫用情況的可能性後，政府接納議員的修正案建議，並由政府動議提出有關修正案，撤回未成年的香港永久性居民透過受託人或監護人購買住宅物業可獲的買家印花稅豁免安排。

2. 推出雙倍從價印花稅的措施，是為了針對加強管理已購置住宅物業人士的需求，在房屋供應偏緊的情況下優先滿足並沒有持有住宅物業的香港永久性居民的置居需要。在雙倍從價印花稅下，買家在購買住宅物業時，如代表自己行事及並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人，可獲豁免繳付經調整的從價印花稅；而未成年的香港永久性居民，如他們並沒有持有其他住宅物業，則他們透過受託人或監護人購買住宅物業的交易可同樣獲得豁免。我們認為需要維持在雙倍從價印花稅下的有關豁免安排，因為這可容讓一些希望代其未成年的子女購置住宅物業的香港永久性居民，免為該住宅物業的交易繳納雙倍從價印花稅。

3. 再者，透過 2012 年條例草案的修訂，未成年的香港永久性居民透過受託人或監護人購買住宅物業已須就有關交易繳付買家印花稅，有關可能出現的濫用情況已可得到相當程度的處理。因此，我們無意撤回本條例草案下的有關豁免安排，否則只會變相加大了需求管理措施的力度，有違我們的政策原意。

4. 在平衡上述有關的政策考量之後，我們不擬於《2013 年印花稅(修訂)條例草案》下就未成年的香港永久性居民的豁免安排條文提出相應修訂。

整體樓市價格及置業負擔能力比率的資料

	整體樓市價格		置業供款 比率變動 〈以每年第四季比率相比〉
	價格 變動	平均每月 變動	
2008年	-11%	-1%	-6.8個百分點
2009年	+29%	+2.1%	+6.5個百分點
2010年	+21%	+1.6%	+6.4個百分點
2011年	+11%	+0.9%	+1.1個百分點
2012年	+26%	+1.9%	+6.7個百分點
2013年	+8%	+0.6%	+2.1個百分點(截至第三季)
1月至2月	+5%	+2.7%	
3月至12月	+2%	+0.2%	

非住宅物業的統計資料

	零售舖位		寫字樓		分層工廠大廈		車位(註)
	價格變動率	成交數量 (全年成交總數變動)	價格變動率	成交數量 (全年成交總數變動)	價格變動率	成交數量 (全年成交總數變動)	成交數量
2008年	-10%	4 149(-24%)	-17%	2 845(-31%)	-9%	5 741(-37%)	7 353
2009年	+33%	5 359(+29%)	+25%	2 521(-11%)	+20%	5 554(-3%)	7 592
2010年	+27%	7 639(+43%)	+25%	3 591(+42%)	+32%	8 206(+48%)	12 082
2011年	+20%	5 980(-22%)	+18%	3 071 (-14%)	+25%	7 619(-7%)	11 106
2012年	+41%	7 282(+22%)	+25%	3 269(+6%)	+46%	9 731(+28%)	17 648
2013年	+3%	4 284(-41%)	+9%	1 698(-48%)	+10%	4 267(-56%)	8 394

註：差餉物業估價署沒有就車位價格變動率作統計分析。成交數量(包括住宅及非住宅車位)是指差餉物業估價署就所知及掌握的資料而編訂。上述數字不足以反映整體狀況，亦不包括交易當中涉及其他類型的物業。