

(內容以在立法會發表為準)

《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會
2014年5月13日會議
財經事務及庫務局局長的開場發言

主席：

首先，我要感謝《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會主席李慧琼議員及各位委員，自去年五月以來，不辭勞苦地舉行了十多次法案委員會會議，對《2013年印花稅(修訂)條例草案》(下稱《條例草案》)進行審議。

2. 過去，我一直有留意會議上的討論，明白委員所關注的事項。藉著出席今天的會議，不僅讓我有機會親身聆聽議員的意見，亦讓我可重申政府的政策理念，並就委員所關注的範疇，進一步說明政府的立場。

政策理念

3. 在聚焦討論《條例草案》的個別範疇之前，我想先簡單勾劃《條例草案》的政策背景和理念。最近幾年，受到利率超低及資金充裕環境影響，加上住宅物業供應偏緊，本港的樓市呈現非理性的亢奮。儘管政府已於2012年10月底加強額外印花稅和引入買家印花稅，但只能短暫地令住宅物業市場降溫，熾熱的市況更有蔓延至非住宅物業市場之勢。

4. 為應對樓市持續過熱的情況，政府於2013年2月22日宣布推出新一輪的措施，即把住宅物業和非住宅物業交易的從價印花稅稅率增加一倍，同時提前徵收非住宅物業交易從價印花稅的時間，以加強管理已購置住宅物業的人士的需求，並防止住宅物業市場的投機或投資活動轉移至非住宅物業市場。《條例草案》便是反映上述新一輪措施的內容。

5. 在推出雙倍從價印花稅時，我們有以下的主要考量：

(一) 措施應秉承現行物業印花稅的制度，以累進稅率按物業交易文書的代價款額徵收從價印花稅；

(二) 措施應針對樓市的情況，加大管理需求的力度，即時冷卻住宅和非住宅物業市場的熾熱情況，從而扭轉樓價只升不跌的市場預期；及

(三) 措施應貫徹政府的政策方針，優先照顧香港永久性居民的置居需要，同時從嚴訂立豁免準則，以維護措施的效力。

措施成效

6. 自推出雙倍從價印花稅措施後，客觀的數據顯示，樓市出現冷卻跡象，成交減少，售價大

致橫行。整體住宅售價的平均每月升幅由 2013 年首兩個月的 2.7%，顯著減慢至 2013 年 3 月至 2014 年 3 月期間的 0.1%。租金的平均每月升幅亦由去年首兩個月的 0.4%，下降至 2013 年 3 月至 2014 年 3 月期間的 0.1%，對比 2012 年的全年平均每月上 1.9% 明顯放緩。

7. 至於非住宅物業市場，寫字樓及分層工廠大廈售價的平均每月升幅，由 2013 年首兩個月的 2.6% 及 4.1%，明顯減至 2013 年 3 月至 2014 年 3 月期間的平均每月 0.3% 及 0.1%。而零售舖位的售價，在 2013 年首兩個月平均每月上 1.9%，在 2013 年 3 月至 2014 年 3 月期間則幾無變動。同期，零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈租金的平均每月升幅持續放緩，以零售舖位為例，升幅由 0.7% 下降至 0.4%，對比 2012 年的全年平均每月上 1.0% 尤為明顯。

8. 由此可見，政府先後推出的需求管理措施有效應對物業市場的過熱情況，符合我們的政策目標。雖然措施已初見成效，但在市場前景仍然存在不明朗，加上樓宇供應仍然偏緊的情況下，我們認為現時仍有必要維持措施。

9. 接著，我會就《條例草案》，重點回應議員在過去會議所表達的主要關注，包括措施是否應適用於非住宅物業、換樓期限、對連同住宅物業一併購買的車位的處理，以及日落條款。

《條例草案》的涵蓋範圍

10. 根據《條例草案》的建議，雙倍從價印花稅將適用於所有住宅物業和非住宅物業交易。然而，為貫徹體現優先照顧香港永久性居民置居需要的政策方針，《條例草案》建議向香港永久性居民所購買的住宅物業提供豁免，條件是在購買有關住宅物業當日，該香港永久性居民並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人。

11. 我知悉部分議員援引上述豁免，提出應為非住宅物業交易提供類似的豁免安排。但我想指出，基於兩者本質上的差異，實在不應相提並論，而關乎非住宅物業的考慮，亦不能與照顧香港永久性居民的置居需要同日而喻。為確保措施的成效，防止熾熱的情況蔓延至非住宅物業市場，我們不擬對非住宅物業交易作出豁免。

調整方案

12. 至於住宅物業，在顧及措施的政策理念、立法原意和不影響措施效力的大前提下，經充分考慮議員及相關持分者提出的意見後，我們願意對建議措施作出以下兩方面的調整。

換樓安排

13. 首先，我們將建議放寬為「先買後賣」的換樓人士而設定的「六個月」換樓期限。具體而

言，《條例草案》現時建議，購買新住宅物業的香港永久性居民，如在購入新置物業的六個月內簽立買賣協議以出售其在香港原有唯一的住宅物業，便可受惠於為「先買後賣」的換樓人士而設的退回稅款機制，即獲退回反映新舊稅率差額的從價印花稅稅款。我們在平衡照顧市民換樓實際所需和維護措施成效這兩方面的考慮之後，建議訂明將「六個月」的換樓期限由《條例草案》現時建議的購入新置物業的買賣協議的日期起計，延後至由購入新置物業的售賣轉易契的日期起計。我們相信，有關方案已能同時兼顧購買現樓及樓花的換樓人士的需要。退稅條件統一、清晰、公平，令市民易於掌握，並讓稅務局能有效執行。

14. 因應上述安排，我們亦建議就《條例草案》所訂明，換樓人士須在「兩年」內向稅務局提出退稅申請的指定期限作出一些微調。我們建議在維持現時以簽立購入新置物業的買賣協議的日期後兩年內提出申請的期限之餘，加入新的條款，容許以有關出售原有住宅物業的售賣轉易契的日期起計的兩個月內提出申請，兩者以較後者為準，此舉可讓換樓人士，包括購置樓花的人士，因應其實際情況在完成買賣交易後申請退稅。

購買住宅連車位的交易

15. 第二項調整方案，關乎對住宅物業連車位的豁免安排。根據《條例草案》以及印花稅署的

現行做法，當代表自己行事且並沒擁有香港其他住宅物業的香港永久性居民以一份交易文書購入住宅物業和車位時，若該住宅物業和車位是分開和不同的物業，則有關交易中的住宅物業可獲豁免雙倍從價印花稅，而車位因屬非住宅物業不獲豁免。

16. 我們在平衡現行的物業印花稅制度、照顧市民置居需要和維護措施成效之後，考慮秉承現時為住宅物業提供豁免的精神，連帶照顧以一份文書購買住宅物業連車位的人士的需要，豁免當中車位的雙倍從價印花稅。但有關豁免必須從嚴制定，並具備以下條件：

- (一) 買家是代表自己行事的香港永久性居民，而在購買有關住宅物業和車位當日並非香港任何其他住宅物業和車位的實益擁有人；
- (二) 有關豁免以一個車位為限，不論買家購入該車位是否作自用或是否首次購入車位；及
- (三) 有關車位必須連同住宅物業以一份文書購入，不論該車位是否坐落於同一住宅物業發展之內。若一份文書涉及多於一個車位，即使連同住宅物業一併購入，當中的所有車位將不獲豁免。

17. 為落實上述兩項調整方案，政府稍後將提出委員會審議階段修正案。

日落條款

18. 對於有議員建議在《條例草案》加入日落條款，政府不表贊同。正如政府早前多番指出，我們不可能隨意揣測市場往後的變化和各項外圍因素，從而預計需求管理措施於甚麼時候不再適用。因此，任何硬性的日落條款，只會發放錯誤的市場訊息，刺激需求，影響措施的效力。

19. 然而，不設日落條款不等於對市況坐視不理。政府必定會繼續密切監察物業市場的情況及外圍環境因素的變化，採取適當的措施，包括適時調整措施的力度，以確保樓市健康平穩發展。為此，我承諾政府會在立法會通過條例之後一年內進行檢討，並向立法會作出匯報。

總結

20. 主席，我先發言至此，我和同事樂意聆聽議員的意見以及回應議員的提問。謝謝。