

《2013年印花稅(修訂)條例草案》

政府當局對石禮謙議員提出的 委員會審議階段修正案修訂擬稿的回應

本文件旨在回應立法會秘書處夾附於 2014 年 5 月 7 日的信件中，由石禮謙議員提出的委員會審議階段修正案的進一步修訂擬稿(“修正案”)(立法會 CB(1)1380/13-14(01)號文件)。

修正案擬稿

2. 石禮謙議員提出的進一步修訂擬稿，旨在使非住宅物業交易可獲豁免雙倍從價印花稅，按舊稅率繳付從價印花稅；並使徵收非住宅物業交易印花稅的時間維持不變，即沿用現時在訂立售賣轉易契時徵收的安排，而非按草案建議提前在簽訂買賣協議時徵收。

政策目標

3. 政府推出樓市需求管理措施的政策目標，是從管理需求著手，即時冷卻住宅和非住宅物業市場的熾熱情況，扭轉樓價只升不跌的市場預期。為達到即時冷卻的目標，我們針對樓市當前的情況，倍增從價印花稅的稅率，有關調整同時適用於住宅和非住宅物業。

4. 此外，我們也建議提前徵收非住宅物業交易從價印花稅的時間，由現時在訂立售賣轉易契時徵收，改為在簽訂買賣協議時徵收。這項建議的改動屬長久措施，目的是使有關安排與住宅物業交易的現行安排一致。而增加從價印花稅稅率和提前徵收非住宅物業交易從價印花稅的時間，乃相輔相成的措施，可望防止住宅物業市場的熾熱投機或投資活動轉移至非住宅物業市場，為非住宅物業市場起即時降溫作用。

5. 由客觀數據顯示，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升 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升 1.0% 尤為明顯。

6. 由此可見，政府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。

7. 部分議員認為，應為非住宅物業交易提供類似在條例草案下豁免住宅物業交易的安排。但是，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，政府不擬對非住宅物業交易作出豁免。

8. 我們明白措施對工商企業造成不便，但這是在非常情況下引入的非常措施，目的是避免物業市場的大幅波動影響宏觀經濟及金融穩定。政府有必要從需求管理著手，以減低非住宅物業市場亢奮和對金融穩定可能造成的風險。我們認為，本地企業及外資公司最終會受惠於一個擁有穩步發展的物業市場的營商環境。因此，政府對有關的修正案不表認同。

檢討

9. 正如政府早前多番指出，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，政府承諾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。

財經事務及庫務局

2014 年 5 月