

《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會  
在二零一三年十一月二十二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本年十一月二十二日舉行的會議上提出的事宜，主要包括：

- (a) 條例草案建議把從價印花稅稅率提高一倍的考慮和對有關建議調整幅度所作的影響評估；
- (b) 提供在各項需求管理措施推出之前及之後，住宅及非住宅物業交易個案數字的比較，以了解措施對樓市產生的影響；
- (c) 政府推出有關措施對吸引外商來港營商的影響和香港相對其他地區的競爭力；
- (d) 對於購買樓花的香港永久性居民就出售其在港唯一的住宅物業的退稅安排；及
- (e) 與香港律師會就條例草案執行事宜討論的發展。

### 提高從價印花稅稅率

2. 政府推出有關措施的政策目標，是要加強管理已購置住宅物業的人士的對房屋的需求，以及防止住宅物業市場熾熱的情況蔓延至非住宅物業市場。我們建議把現適用於住宅物業和非住宅物業的從價印花稅稅率增加一倍，當中考慮的因素包括－

- (a) 物業印花稅制的原整性  
現行的物業印花稅制，以累進稅率按物業的價值徵收從價印花稅，劃一適用於所有的不動產，不論物業屬住宅或非住宅用途。條例草案建議把從價印花稅稅率劃一提高一倍，既能維持現行稅階的相對性，保障稅制的原整性，也同時把需求管理措施伸延到住宅物業和非住宅物業，避免住宅市場熾熱的情況蔓延至非住宅市場。
- (b) 措施的力度  
在2012年10月政府推出加強額外印花稅及引入買家印花稅的措施後，樓價升勢曾一度放緩。但踏入2013年，樓市再度熾熱，住宅和非住宅物業的交投暢旺，價格持續向上。我們有需要針對樓市的情況加大措施的力度，並認為把從價印花稅稅率提升一倍，力度合適，藉此向市場傳遞清晰信息，

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。

(c) 參考海外做法

我們參考了其他地區的樓市管理措施，有關措施包括對購買第二套或以上的住宅物業徵收額外的印花稅<sup>1</sup>。

3. 事實上，從客觀的數據顯示，在推出雙倍從價印花稅措施後，樓市開始出現冷卻跡象。在住宅物業市場方面，樓價由今年首兩個月平均每月上升 2.7%，減至三月至十月期間的平均每月上升 0.3%，而在九月私人住宅售價指數更出現 0.3% 的跌幅，十月的數字則維持於相同水平。至於非住宅物業市場，即零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的售價，2012 年平均每月上升 3.4%、2.1% 及 3.8%，而今年首兩個月平均每月上升 1.9%、2.6% 及 4.1%；但三月至十月期間，平均每月上升 0.1%、0.3% 及 0.5%，升幅明顯放緩。上述可見，倍增從價印花稅有效應對物業市場的非理性亢奮，符合我們的政策目標。

### 住宅及非住宅物業的統計數字

4. 根據稅務局的統計數字，在需求管理措施推出後，買家為香港居民身分證持有人的住宅物業交易佔整體交易宗數的比例由 2011 年的 83.1% 上升至 2013 年約 95%；而非持有香港身分證的個人和公司的比例由 2011 年的 16.9% 下降至 2013 年約 5%，這符合我們優先照顧香港永久性居民置居需要的政策目標。相關統計數字如下：

年/月份	買賣協議的總宗數 <sup>#</sup>	買家為香港居民身分證持有人的住宅物業交易佔整體成交宗數的百分比	一手市場			二手市場		
			持有香港身分證的個人的百分比	非持有香港身分證的個人的百分比	公司的百分比	持有香港身分證的個人的百分比	非持有香港身分證的個人的百分比	公司的百分比
2011	96 034	83.1%	63.2%	18.1%	18.7%	85.5%	3.9%	10.6%
2012	91 264	86.5%	73.2%	12.1%	14.7%	88.6%	2.6%	8.8%
2013 年 1-3 月 <sup>^</sup>	18 700	95.7%	95.2%	4.3%	0.5%	95.8%	0.86%	3.3%
2013 年 4-10 月	29 101	95.0%	94.4%	4.9%	0.7%	95%	1.4%	3.6%

# 稅務局於有關期間收到的加蓋印花申請。由於申請人於提交加蓋印花申請時無須申報相關資料，稅務局未能提供非公司買家的年齡分析。

<sup>^</sup> 雙倍印花稅的措施於 2013 年 2 月 23 日起實施。由於買家可於簽立買賣協議的 30 天內遞交用以加蓋印花，3 月份的數據大致上反映 2 月份內簽立的買賣協議。

<sup>1</sup> 新加坡於 2013 年 1 月推出進一步冷卻樓市的措施。就「買方附加印花稅」而言，由 2013 年 1 月 12 日起，新加坡公民和新加坡永久性居民購買第二個住宅物業分別須在原有稅率之上額外繳付 7% 和 10% 稅款。

5. 就非住宅物業市場而言，在需求管理措施推出後，買家為香港居民身分證持有人的交易佔整體交易宗數的比例維持約六成多；而非持有香港身分證的個人和公司的比例則約三成多，沒有太大的變化。相關統計數字如下：

年/月份	售賣轉易契的總宗數*	持有香港身分證的個人的百份比	非持有香港身分證的個人的百份比	公司的百份比
2011	33 772	61.1%	3.4%	35.5%
2012	34 002	65.1%	2.4%	32.4%
2013 年 1-3 月	13 305	68.9%	2.0%	29.1%
2013 年 4-10 月	14 422	61.5%	2.9%	35.6%

\*稅務局於有關期間收到的加蓋印花申請。現時非住宅物業的買賣協議無需加蓋印花。由於申請人於提交加蓋印花申請時無須申報相關資料，稅務局未能提供非公司買家的年齡分析。

### 海外機構在港設立辦事處的情況

6. 香港作為一個國際金融中心，國際投資者決定是否以香港作為營商地點有多項考慮因素，包括商機、國際網絡、人力質素、基建、法律制度、經營成本等。根據政府統計處與投資推廣署過往完成的「代表香港境外母公司的駐港公司按年統計調查」報告，外資在港設立地區總部、地區辦事處和當地辦事處的數目持續上升，香港吸引外資的競爭力沒有明顯的下降。有關數字細分如下：

	2009	2010	2011	2012	2013
地區總部	1 252	1 285	1 340	1 367	1 379
地區辦事處	2 328	2 353	2 412	2 516	2 456
當地辦事處	2 817	2 923	3 196	3 367	3 614
總計	6 397	6 561	6 948	7 250	7 449

7. 其他地區的相關資料列於附件，以供參考。

### 為「先買後賣」的換樓人士設定的退稅安排

8. 在法案委員會十月的會議上，政府向委員解釋為「先買後賣」的換樓人士設定退款安排，是貫徹政府的政策理念、考慮到市民買賣樓宇的實況，以及參考海外做法。我們的政策目標是優先照顧香港永久性居民的置居需要。從實際的數字和基於資金周轉的考慮，不少換樓人士是在「六個月」內出售其原有物業。總的來說，現時的六個月安排，是在照顧市民換樓和維護措施成效之間的平衡做法。

9. 委員會備悉為「先買後賣」的換樓人士設定出售原有物業的期限有其必要性，但有委員認為若買家購入的是預售樓花，由於樓花

從落成到現樓交付需時，在計算六個月期限時可考慮由樓花的入伙紙發出日期起計算，以便更符合有關換樓人士的實際需要。

10. 為回應委員的意見，我們從多個角度審視有關的建議。首先，從政策制定而言，我們有需要從嚴訂立豁免準則。為換樓人士設定出售原有住宅物業的期限，是為了避免個別人士藉換樓名義，在購入新住宅物業後，久久不完成出售其原有住宅物業，變相讓他們在一段長時間持有多於一所住宅物業，更甚的是有機可乘進行炒賣活動。

11. 第二，由於倍增從價印花稅屬非常時期下的非常措施，我們需要衡量任何豁免或改變，是否符合須以相稱方法處理有關問題的原則。為此，我們審視了有關購買預售樓花的交易個案佔整體住宅物業交易的比例。根據稅務局加蓋印花申請資料統計，2012年一手市場（包括現樓和預售樓花）佔整體住宅物業交易全年平均的比例約為13.4%，與2013年1至10月的每月平均為15.8%，大致相若。換言之，住宅物業交易大部分（即八成多）均屬現樓買賣的二手市場。

	一手市場（包括現樓和預售樓花）佔整體交易的百份比	二手市場佔整體交易的百份比
2012	13.4%	86.6%
2013年1月-10月	15.8%	84.2%

12. 第三，任何針對性的安排必須在法律條文中具有清晰的界定和客觀的準則，以便稅務局能有效執行。有意見認為「先買後賣」的安排下，若買家購入預售樓花（而非現樓）時，有關「六個月」內出售其原有物業的要求，可考慮由樓花的入伙紙發出日期起計。但如何清晰界定「樓花的入伙紙發出日期」，需要小心考量。我們的理解是，在預售樓花同意書計劃下，發展商需要符合不同部門的要求並獲批准，方可完成有關住宅物業的買賣交易。例如發展商先要取得屋宇署就樓花批出的入伙紙，然後向地政總署申請滿意紙；而當發展商取得滿意紙後，需與買家簽署買賣轉易契，方才完成交易。由於細節繁多，如何為預售樓花的交易和為購買樓花的人士設定出售原有住宅物業的期限定下客觀準則，有其複雜性。

13. 第四，任何的建議應以不影響措施的效力或市場接收的訊息方為接受。若放寬購買樓花的人士出售原有住宅物業的期限，我們必須考慮如何處理其他購買現樓的人士因一些不可預見的原因而提出同樣放寬換樓期限的訴求。歸根究底，有關的退稅安排應在照顧市民的置居需要和確保雙倍從價印花稅的成效之間，取得平衡，以免抵觸政策目標和削弱措施的成效。

14. 我們會聽取委員的意見，並根據上述的初步分析，與運輸及房屋局，地政總署和律政司進一步仔細研究和跟進。

#### **與香港律師會的會議**

15. 政府當局與香港律師會於十二月六日舉行了會議，彼此就條例草案的技術及執行事宜交換意見。香港律師會關注條例草案的審議進度，並表示希望立法工作能早日完成，以便市場和相關人士，包括買賣雙方以及律師，均可有清晰的依據進行與物業交易有關的工作。另一方面，就香港律師會提出的個案和意見，政府當局作出了初步的澄清，並會於稍後作書面回覆。此外，我們應香港律師會的建議，當條例草案獲得立法會通過後，稅務局會聯同香港律師會舉辦工作坊，加深該會會員對措施的認識。

**財經事務及庫務局**  
**二零一三年十二月**

## 外資公司在其他地區的資料

### 新加坡

- 根據新加坡通訊及新聞部管理的網站顯示，超過 7 000 間跨國公司在新加坡設立地區總部。

(資料來源:<http://app.singapore.sg/work-and-business/setting-up-a-business>)

### 上海

- 根據上海商委統計，截至 2013 年 9 月，共 393 家跨國公司在上海設立了地區總部。

(資料來源: [http://big5.taiwan.cn/jm/list/201211/t20121105\\_3349215.htm](http://big5.taiwan.cn/jm/list/201211/t20121105_3349215.htm))

### 台灣

- 根據台灣經濟部，截至 2013 年 10 月，約有 150 家跨國公司在台灣設立了地區總部。

(資料來源 :<http://www.globalautoindustry.com/article.php?id=8870&jaar=2012&maand=10&target=China>)