

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)599/20-21 號文件
(此份會議紀要業經政府當局
審閱)

檔 號：CB1/BC/3/20

《2020 年印花稅(修訂)條例草案》委員會 第二次會議的紀要

日 期：2021 年 1 月 18 日(星期一)
時 間：上午 10 時 45 分
地 點：立法會綜合大樓會議室 1

出席委員：林健鋒議員, GBS, JP (主席)
石禮謙議員, GBS, JP
黃定光議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
張華峰議員, SBS, JP
邵家輝議員, JP
謝偉銓議員, BBS

出席公職人員：財經事務及庫務局

副秘書長(庫務)2
羅淦華先生, JP

首席助理秘書長(庫務)(收入 1)
鍾志清女士

稅務局

副局長(執行事務)(署理)
梁建華先生

第三科助理局長(署理)
陳施維先生

總評稅主任(印花稅署)
康偉權先生

律政司

署理高級助理法律草擬專員
陳毅謙先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)5
羅英偉先生

列席職員 : 助理法律顧問 6
簡允儀女士

高級議會秘書(1)8
羅偉志先生

議會事務助理(1)5
粘靜萍女士

經辦人/部門

I. 與政府當局舉行會議

(立法會 CB(3)183/20-21 號文件 — 條例草案文本

檔號 : TsyB R 183/700-6/11/0(C) — 財經事務及庫務局發出的立法會參考資料摘要

立法會 LS16/20-21 號文件 — 法律事務部報告

立法會 CB(1)466/20-21 (01)號文件 — 法律事務部擬備的條例草案標明修訂文本(只限委員參閱))

討論

法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

跟進行動

2. 法案委員會要求政府當局提供資料，載列自 2010 年推出樓市需求管理措施以來，按年錄得的住宅及非住宅物業交易數目及印花稅收入。

(會後補註：政府當局提供的相關資料已於 2021 年 1 月 20 日隨立法會 CB(1)478/20-21 號文件送交委員。)

II. 其他事項

立法時間表

3. 主席總結時表示，法案委員會已完成審議《2020 年印花稅(修訂)條例草案》("《條例草案》")，法案委員會不會就《條例草案》提出修正案。

4. 法案委員會察悉，政府當局擬在最早可以舉行的立法會會議(即 2021 年 3 月 17 日的立法會會議)上恢復《條例草案》二讀辯論。法案委員會主席將會在 2021 年 2 月 19 日向內務委員會匯報法案委員會的商議工作。

(會後補註：秘書處已於 2021 年 1 月 18 日發出立法會 CB(1)477/20-21 號文件，告知議員上述安排。)

5. 議事完畢，會議於上午 11 時 47 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2021 年 2 月 22 日

**《2020年印花稅(修訂)條例草案》委員會
第二次會議的過程**

日期：2021年1月18日(星期一)

時間：上午10時45分

地點：立法會綜合大樓會議室 1

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第 I 項——與政府當局舉行會議			
000740 – 000836	主席	致開會辭	
000837 – 001152	主席 政府當局	政府當局簡介《2020年印花稅(修訂)條例草案》("《條例草案》")(立法會 CB(3)183/20-21 號文件及檔號：TsyB R 183/700-6/11/0(C))	
001153 – 001810	主席 謝偉銓議員 政府當局	<p>謝偉銓議員詢問撤銷非住宅物業雙倍從價印花稅("雙倍印花稅")：</p> <p>(a) 是否達致利便企業出售非住宅物業套現以應付因經濟不景而出現的財政問題或資金周轉需要的預期目標；及</p> <p>(b) 有否進一步刺激屬非住宅物業類別的泊車位的成交量(近月已見炒賣泊車位的跡象)。</p> <p>政府當局表示：</p> <p>(a) 在撤銷非住宅物業雙倍印花稅以後，差餉物業估價署至今尚未公布就非住宅物業成交量編製的綜合統計數字。根據稅務局印花稅署的數字，自2020年11月底撤銷非住宅物業雙倍印花稅以來，非住宅物業的成交量和價格一直保持平穩；及</p> <p>(b) 在當前經濟下行的情況下，泊車位成交量的跌幅與其他非住宅物業成交量的跌幅相若。因此，政府當局認為無須針對泊車位的問題採取有別於其他非住宅物業類別處理方式。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
001811 – 002400	主席 石禮謙議員 政府當局	<p>石禮謙議員支持政府當局提出撤銷非住宅物業雙倍印花稅的《條例草案》。他表示，非住宅物業市場疲弱不僅影響該等物業的業主，更會產生連鎖效應，影響職場供應的就業機會和影響經濟。石議員促請政府當局積極放寬住宅物業的需求管理措施，防範在經濟下滑的情況下出現負資產個案急增的情況。他亦詢問，政府當局是否已達到 2013 年推出雙倍印花稅時所訂遏抑住宅及非住宅物業的本地需求，紓緩供求失衡的情況，令樓市平穩發展的目標。</p> <p>政府當局表示，2013 年推出的住宅及非住宅物業雙倍印花稅是為了應對當時住宅及非住宅物業市場過熱的問題。就非住宅物業市場而言，該等物業的成交量由 2009-2010 年度約 26 000 個急升至 2012-2013 年度大約 41 000 個。實施非住宅物業雙倍印花稅即時發揮遏抑市場的作用，令成交量大致回落至 2009-2010 年度的水平，此後一直保持平穩，直至 2019-2020 年度下跌至 20 000 個以下。鑒於上述提到的成交量減少及物業價格持續下跌的情況，政府當局認為，在當前的經濟環境下再沒有充分理由針對非住宅物業市場推行雙倍印花稅，遂決定撤銷非住宅物業的雙倍印花稅。</p> <p>至於住宅物業市場，同一期間住宅物業在價格和成交量方面的調整均不及非住宅物業市場明顯。因此，行政長官發表 2020 年施政報告時表示，政府並無計劃調整住宅物業的各項印花稅安排。</p>	
002401 – 002814	主席 黃定光議員 政府當局	<p>黃定光議員支持政府當局提出《條例草案》，以撤銷非住宅物業雙倍印花稅。他促請政府當局同時撤銷住宅物業需求管理措施，利便企業東主出售住宅物業套現，以應付因經濟下滑而出現的財政困難或資金周轉的需要。</p> <p>政府當局表示，在考慮應否對住宅物業需求管理措施作出調整時，政府當局須考慮包括樓價、成交量和市民負擔能力等一籃子因素。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
002815 – 003405	主席 石禮謙議員 政府當局	<p>石禮謙議員促請政府當局以相同於撤銷非住宅物業雙倍印花稅的原則和理念來看待住宅物業買賣。他察悉，二手住宅單位的成交量由2010年約12萬個下跌至2020年5萬個左右。需求管理措施令交易成本增加、二手住宅物業供應萎縮，同時推高一手樓市成交量，明顯對二手樓市造成了沉重的打擊。</p> <p>政府當局表示會繼續監察樓市發展，確保現行措施實屬必要，以保持樓市平穩發展。</p>	
003406 – 004856	主席 謝偉俊議員 政府當局	<p>謝偉俊議員申報他本人擁有物業。他反對針對樓市實行需求管理措施而認為解決房屋供應不足問題關鍵在於增加供應。他促請政府當局把握先機，在出現大量破產、負資產和商戶結業個案前撤銷針對住宅樓市的需求管理措施。</p> <p>謝偉俊議員提出以下關注事項/問題：</p> <p>(a) 鑒於草案第6條建議調低後的印花稅率將適用於以住宅物業交換非住宅物業的文書——如為達致價值相等的代價是由獲轉讓非住宅物業的人付出的：</p> <p>(i) 這是否代表放寬住宅物業需求管理措施；及</p> <p>(ii) 若然，放寬措施的原因和影響；以及</p> <p>(b) 新訂的《印花稅條例》(第117章)("《條例》")第74條訂明，作為過渡安排，《未經修訂條例》(即在緊接2020年11月26日之前有效的《條例》)繼續適用於取代另一份買賣協議的買賣協議，而該另一份買賣協議，是由相同的買賣各方，在2020年11月26日之前訂立的，且兩份協議的條款相同。有鑒於此，政府當局將採取甚麼措施防止買賣各方藉訂立條款不同的新買賣協議(例如稍為改變物業代價款額)以取代原有買賣協議，藉此輕易避開該項過渡安排。</p> <p>政府當局表示：</p> <p>(a) 草案第6條只是建議改變適用於下述文書的稅率標準：以住宅物業交換非住宅物業</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>的文書——如為達致價值相等的代價是由獲轉讓非住宅物業的人付出或給予的；</p> <p>(b) 根據新訂的《條例》第 74 條訂定的過渡安排，《條例》附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 2 部會繼續適用於在 2020 年 11 月 26 日之前簽立的文書；取代另一份買賣協議的買賣協議，而該另一份買賣協議，是由相同的買賣各方，在 2020 年 11 月 26 日之前訂立的，且兩份協議的條款相同；或依循在 2020 年 11 月 26 日之前訂立的買賣協議簽立的售賣轉易契；</p> <p>(c) 擬議《條例》第 29A(4)條訂明，買賣協議如屬以下情況則為(但僅屬以下情況方為)按與先前協議的訂立條款"相同的條款"而訂立：(i)買賣協議及先前協議均就同一不動產而訂立；及(ii)買賣協議及先前協議均指明同一的售賣轉易契代價；及</p> <p>(d) 若相同的買賣雙方試圖藉訂立條款不同的新買賣協議以取代在 2020 年 11 月 26 日之前簽立的原先買賣協議，將產生兩份均須徵收印花稅的文書。換言之，買賣雙方將無法藉着有關安排而減輕整體印花稅負擔。</p> <p>政府當局回應主席提問時表示，新訂的《條例》第 74 條並無就過渡安排的適用範圍訂定時限。</p>	
004857 – 005733	主席 謝偉銓議員 政府當局	<p>謝偉銓議員促請政府當局撤銷非住宅物業雙倍印花稅以支撐非住宅物業市場，他促請政府當局考慮：</p> <p>(a) 放寬按揭貸款的按揭成數，讓擁有物業的商戶無須出售相關物業亦能夠應付短期財政需要。此舉某程度上可振興樓市；及</p> <p>(b) 放寬需求管理措施，因為需求管理措施令住宅樓市扭曲，而扭曲情況由二手樓市不斷萎縮，導致一手及二手住宅單位的成交量大相逕庭可見一斑。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局表示：</p> <p>(a) 正如行政長官發表 2019 年施政報告時公布，由香港按揭保險有限公司根據按揭保險計劃為首次置業人士提供九成按揭保險的樓價上限已由 400 萬元提高至 800 萬元；及</p> <p>(b) 對於委員認為有需要放寬按揭成數和住宅物業市場需求管理措施的意見，政府當局會轉達予相關政策局/部門考慮。</p>	
005734 – 005804	主席 石禮謙議員 政府當局	應石禮謙議員要求，政府當局答應提供資料，載列自 2010 年推出樓市需求管理措施以來，按年錄得的住宅及非住宅物業交易數目及印花稅收入。	有待政府當局按會議紀要第 2 段作出跟進
<u>逐項審議《2020 年印花稅(修訂)條例草案》的條文</u>			
005805 – 010127	主席 石禮謙議員 政府當局 助理法律顧問 6	<p>審議條例草案第 1 至 10 條</p> <p>草案第 1 條——簡稱及生效日期</p> <p>草案第 2 條——修訂《印花稅條例》</p> <p>草案第 3 條——修訂第 2 條(釋義)</p> <p>草案第 4 條——修訂第 29A 條(第 IIIA 部的釋義及適用範圍)</p> <p>草案第 5 條——修訂第 29AI 條(須徵收從價印花稅的售賣轉易契：適用的稅率標準)</p> <p>草案第 6 條——修訂第 29AIA 條(以住宅物業交換非住宅物業的文書：適用的稅率標準)</p> <p>草案第 7 條——修訂第 29BA 條(須徵收從價印花稅的買賣協議：適用的稅率標準)</p> <p>草案第 8 條——修訂第 29BAB 條(以住宅物業交換非住宅物業的協議：適用的稅率標準)</p> <p>草案第 9 條——加入第 74 條</p> <p>草案第 10 條——修訂附表 1</p> <p>委員對《條例草案》各項條文並無提出疑問。</p> <p>助理法律顧問 6 表示，並無發現《條例草案》在法律及草擬方面有任何問題。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第 II 項——其他事項			
010128 – 010518	主席 石禮謙議員 政府當局	立法時間表及結語	

立法會秘書處
 議會事務部 1
 2021 年 2 月 22 日