

《2013 年印花稅(修訂)條例草案》

政府當局對張宇人議員提出的
委員會審議階段修正案擬稿的回應

本文件旨在回應立法會秘書處夾附於 2013 年 12 月 17 日的信件中，由張宇人議員提出的委員會審議階段修正案擬稿(“修正案”)。

由張宇人議員提出的委員會審議階段修正案擬稿

2. 張宇人議員提出的修正案擬對《2013 年印花稅(修訂)條例草案》(“草案”)作出下述修訂：

- (a) 藉修訂草案建議的第 29DF(3)(a)和(4)(a)款，使購買新住宅物業的香港永久性居民如在購入新置物業的 12 個月內(而非草案建議的 6 個月內)，簽立買賣協議以出售或以售賣轉易契轉讓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；及
- (b) 藉修訂草案建議的第 71 條，訂明除了第 29DE 條至 29DH 條及為實施此等條款而必要的其他條款外，草案將於 2015 年 2 月 23 日午夜起失效及加入新條款讓運輸及房屋局局長可藉憲報刊登公告另訂日期(以取代 2015 年 2 月 23 日午夜)，但須經立法會批准。

為「先買後賣」的換樓人士而設的退回稅款機制

3. 政府在 2013 年 11 月和 12 月的會議上向委員解釋為「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。

4. 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。我們留意到有委員認為若買家購入的是預售樓花，由於樓花從建築到落成交付需時，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。

5. 為回應委員的意見，我們從多個角度審視有關的建議，並提供初步的分析和需要衡量的因素如下：

- (a) 從政策制定而言，我們有需要從嚴訂立豁免準則，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；
- (b) 由於雙倍從價印花稅屬非常時期下的非常措施，任何豁免或改變應符合以相稱方法處理有關問題的原則。從稅務局的資料顯示，在2012年和2013年，住宅物業交易大部分(即超過八成)均屬現樓買賣的二手市場，而非一手市場(包括現樓和預售樓花)；
- (c) 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。我們有必要確立如何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；及
- (d) 任何的建議應以不影響措施的效力或市場接收的訊息方可接受。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。

6. 我們已清楚表達會繼續聽取委員就這方面的意見，並會與運輸及房屋局、地政總署和律政司進一步仔細研究和跟進。歸根究底，有關的退稅安排應在照顧香港永久性居民的置居需要和確保雙倍從價印花稅的政策目標和成效之間，取得平衡。

建議的日落條款

7. 張宇人議員提出為雙倍從價印花稅措施訂下一個終結日期，即所謂日落條款。建議的日落條款，訂明除了草案建議的第 29DE 條至 29DH 條及為實施此等條款而必要的其他條款外，草案將於 2015 年 2 月 23 日午夜 12 時起失效。此外，修正案建議加入新條款讓運輸及房屋局局長可藉憲報刊登公告指明另一日期，以取代 2015 年 2 月 23 日午夜，但須經立法會批准。

8. 對於建議的日落條款，政府不表贊同。正如政府早前多番向《2012 年印花稅(修訂)條例草案》委員會和本委員會指出，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。

9. 事實上，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 2013 年首兩個月平均每月上升 2.7%，明顯放緩至 3 月至 11 月期間的平均每月上升 0.2%。至於非住宅物業市場，2013 年 3 月至 11 月期間零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的售價平均每月分別上升 0.04%、0.3% 及 0.2%，相比起首兩個月的分別平均每月上升 1.9%、2.6% 及 4.1%，升幅亦明顯放緩。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。但鑑於市場情緒仍存在波動，利率偏低和資金氾濫的環境持續，加上住宅物業供應短期內依然偏緊，因此樓市的泡沫風險仍然不容忽視。因此，我們有必要維持有關的需求管理措施。另外，政府承諾在立法會通過加強額外印花稅及買家印花稅的非常措施之後一年進行檢討，並向立法會作出匯報。

財經事務及庫務局
2014 年 1 月