

致辞
财经事务及库务局局长出席《2013年印花税（修订）条例草案》
委员会会议开场发言
2014年5月13日（星期二）

以下是财经事务及库务局局长陈家强今日（五月十三日）在立法会《2013年印花税（修订）条例草案》委员会会议的开场发言：

主席：

首先，我要感谢《2013年印花税（修订）条例草案》委员会主席李慧琼议员及各位委员，自去年五月以来，不辞劳苦地举行了十多次法案委员会会议，对《2013年印花税（修订）条例草案》（下称《条例草案》）进行审议。

过去，我一直有留意会议上的讨论，明白委员所关注的事项。藉着出席今天的会议，不仅让我有机会亲身聆听议员的意见，亦让我可重申政府的政策理念，并就委员所关注的范畴，进一步说明政府的立场。

政策理念

在聚焦讨论《条例草案》的个别范畴之前，我想先简单勾划《条例草案》的政策背景和理念。最近几年，受到低利率及资金充裕环境影响，加上住宅物业供应偏紧，本港的楼市呈现非理性的亢奋。尽管政府已于二零一二年十月底加强额外印花税和引入买家印花税，但只能短暂地令住宅物业市场降温，炽热的市况更有蔓延至非住宅物业市场之势。

为应对楼市持续过热的情况，政府于二零一三年二月二十二日宣布推出新一轮的措施，即把住宅物业和非住宅物业交易的从价印花税税率增加一倍，同时提前征收非住宅物业交易从价印花税的时间，以加强管理已购置住宅物业的人士的需求，并防止住宅物业市场的投机或投资活动转移至非住宅物业市场。《条例草案》便是反映上述新一轮措施的内容。

在推出双倍从价印花税时，我们有以下的主要考量：

（一）措施应秉承现行物业印花税的制度，以累进税率按物业交易文书的代价款额征收从价印花税；

（二）措施应针对楼市的情况，加大管理需求的力度，即时冷却住宅和非住

宅物业市场的炽热情况，从而扭转楼价只升不跌的市场预期；及

（三）措施应贯彻政府的政策方针，优先照顾香港永久性居民的置居需要，同时从严订立豁免准则，以维护措施的效力。

措施成效

自推出双倍从价印花税措施后，客观的数据显示，楼市出现冷却迹象，成交减少，售价大致横行。整体住宅售价的平均每月升幅由二零一三年首两个月的 2.7%，显著减慢至二零一三年三月至二零一四年三月期间的 0.1%。租金的平均每月升幅亦由去年首两个月的 0.4%，下降至二零一三年三月至二零一四年三月期间的 0.1%，对比二零一二年的全年平均每月上升 1.9% 明显放缓。

至于非住宅物业市场，写字楼及分层工厂大厦售价的平均每月升幅，由二零一三年首两个月的 2.6% 及 4.1%，明显减至二零一三年三月至二零一四年三月期间的平均每月 0.3% 及 0.1%。而零售铺位的售价，在二零一三年首两个月平均每月上升 1.9%，在二零一三年三月至二零一四年三月期间则几无变动。同期，零售铺位、写字楼及分层工厂大厦租金的平均每月升幅持续放缓，以零售铺位为例，升幅由 0.7% 下降至 0.4%，对比二零一二年的全年平均每月上升 1.0% 尤为明显。

由此可见，政府先后推出的需求管理措施有效应对物业市场的过热情况，符合我们的政策目标。虽然措施已初见成效，但在市场前景仍然存在不明朗，加上楼宇供应仍然偏紧的情况下，我们认为现时仍有必要维持措施。

接着，我会就《条例草案》，重点回应议员在过去会议所表达的主要关注，包括措施是否应适用于非住宅物业、换楼期限、对连同住宅物业一并购买的车位的处理，以及日落条款。

《条例草案》的涵盖范围

根据《条例草案》的建议，双倍从价印花税将适用于所有住宅物业和非住宅物业交易。然而，为贯彻体现优先照顾香港永久性居民置居需要的政策方针，《条例草案》建议向香港永久性居民所购买的住宅物业提供豁免，条件是在购买有关住宅物业当日，该香港永久性居民并非香港任何其他住宅物业的实益拥有人。

我知悉部分议员援引上述豁免，提出应为非住宅物业交易提供类似的豁免安排。但我想指出，基于两者本质上的差异，实在不应相提并论，而关乎非住宅物业的考虑，亦不能与照顾香港永久性居民的置居需要同日而语。为确保措施的成效，防止炽热的情况蔓延至非住宅物业市场，我们不拟对非住宅物业交易作出豁免。

调整方案

至于住宅物业，在顾及措施的政策理念、立法原意和不影响措施效力的大前提下，经充分考虑议员及相关持份者提出的意见后，我们愿意对建议措施作出以下两方面的调整。

换楼安排

首先，我们将建议放宽为「先买后卖」的换楼人士而设定的「六个月」换楼期限。具体而言，《条例草案》现时建议，购买新住宅物业的香港永久性居民，如在购入新置物业的六个月内签立买卖协议以出售其在香港原有唯一的住宅物业，便可受惠于为「先买后卖」的换楼人士而设的退回税款机制，即获退回反映新旧税率差额的从价印花税税款。我们在平衡照顾市民换楼实际所需和维护措施成效这两方面的考虑之后，建议订明将「六个月」的换楼期限由《条例草案》现时建议的购入新置物业的买卖协议的日期起计，延后至由购入新置物业的售卖转易契的日期起计。我们相信，有关方案已能同时兼顾购买现楼及楼花的换楼人士的需要。退税条件统一、清晰、公平，令市民易于掌握，并让税务局能有效执行。

因应上述安排，我们亦建议就《条例草案》所订明，换楼人士须在「两年」内向税务局提出退税申请的指定期限作出一些微调。我们建议在维持现时以签立购入新置物业的买卖协议的日期后两年内提出申请的期限之余，加入新的条款，容许以有关出售原有住宅物业的售卖转易契的日期起计的两个月内提出申请，两者以较后者为准，此举可让换楼人士，包括购置楼花的人士，因应其实际情况在完成买卖交易后申请退税。

购买住宅连车位的交易

第二项调整方案，关乎对住宅物业连车位的豁免安排。根据《条例草案》以及印花税署的现行做法，当代表自己行事且并没拥有香港其他住宅物业的香港永久性居民以一份交易文书写入住宅物业和车位时，若该住宅物业和车位是分开和不同的物业，则有关交易中的住宅物业可获豁免双倍从价印花税，

而车位因属非住宅物业不获豁免。

我们在平衡现行的物业印花税制度、照顾市民置居需要和维护措施成效之后，考虑秉承现时为住宅物业提供豁免的精神，连带照顾以一份文书购买住宅物业连车位的人士的需要，豁免当中车位的双倍从价印花税。但有关豁免必须从严制定，并具备以下条件：

(一) 买家是代表自己行事的香港永久性居民，而在购买有关住宅物业和车位当日并非香港任何其他住宅物业和车位的实益拥有人；

(二) 有关豁免以一个车位为限，不论买家购入该车位是否作自用或是否首次购入车位；及

(三) 有关车位必须连同住宅物业以一份文书购入，不论该车位是否坐落于同一住宅物业发展之内。若一份文书涉及多于一个车位，即使连同住宅物业一并购入，当中的所有车位将不获豁免。

为落实上述两项调整方案，政府稍后将提出委员会审议阶段修正案。

刚才陈述的两项调整方案属于技术性的调整方案，是为了照顾香港永久性居民的置居需要，亦紧扣着我们一向的政策，以及维持政策的原意。作出这两项调整并不代表政府在现行的需求管理措施上有任何松懈，我不希望市民或市场人士有一些揣测或怀疑政府在这方面的决心；我们有决心维持现行的政策、市场的稳定和市场健康的发展。

日落条款

对于有议员建议在《条例草案》加入日落条款，政府不表赞同。正如政府早前多番指出，我们不可能随意揣测市场往后的变化和各项外围因素，从而预计需求管理措施于甚么时候不再适用。因此，任何硬性的日落条款，只会发放错误的市场信息，刺激需求，影响措施的效力。

然而，不设日落条款不等于对市况坐视不理。政府必定会继续密切监察物业市场的情况及外围环境因素的变化，采取适当的措施，包括适时调整措施的力度，以确保楼市健康平稳发展。为此，我承诺政府会在立法会通过条例之后一年内进行检讨，并向立法会作出汇报。

总结

主席，我先发言至此，我和同事乐意聆听议员的意见以及回应议员的提问。谢谢。

完