

致辞

立法会：财经事务及库务局局长就《2013年印花稅（修订）条例草案》全体委员会审议阶段合并辩论修正案的发言全文（四）（只有中文）

2014年7月14日（星期一）

以下是财经事务及库务局局长陈家强今日（七月十四日）在立法会会议上就《2013年印花稅（修订）条例草案》（《条例草案》）全体委员会审议阶段第1、3、8、10、13、16、23、24及26条的修正案，以及新订第3A条修正案的发言全文：

主席：

政府建议就《条例草案》第3、8、10、13、24及26条作出修订，修正案内容已载列于发送给各位委员的文件内。有关的修订主要属技术性修订或一些前后呼应的相应修订，亦包括关乎未按从价印花稅加盖适当印花的文书，仍可在民事法律程序中被接纳为证据的条文，以回应香港律师会早前的意见。

至于石礼谦议员的修正案，旨在豁免非住宅物业交易缴付双倍从价印花稅，并使征收非住宅物业交易印花稅的时间维持不变，即沿用现时在订立售卖转易契时征收的安排，而非按《条例草案》建议提前在签订买卖协议时征收。石议员的论点主要建基于双倍从价印花稅会加重企业的经营成本，损害香港在区内的竞争力。

在我回应石议员之前，我想先简单勾划《条例草案》的政策背景和理念。最近几年，受到利率超低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稅和引入买家印花稅，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稅稅率增加一倍，同时提前征收非住宅物业交易从价印花稅的时间，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。

从客观的数据显示，比对双倍印花稅推出前后的情况，住宅物业和非住宅物业的售价升幅明显减慢，租金的升幅也有所放缓。零售铺位、写字楼、分层工厂大厦的租金在二零一二年分别累计上升13%、8%及13%。在二零一三年三月至二零一四年三月期间，有关非住宅物业的租金平均每月分别上升

0.4%、0.4%及 0.6%，较二零一二年平均每月上升 1.0%、0.6%及 1.0%有所放缓。由此可见，双倍从价印花税措施确实有助冷却物业市场，符合我们推出措施的政策目标。

反之，石议员的修正案与措施的政策目标可谓背道而驰。我知悉除石议员外，有个别议员亦认为，应为非住宅物业交易提供类似在《条例草案》下豁免住宅物业交易的安排。但是，基于住宅物业和非住宅物业两者本质上的差异，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，我们认为《条例草案》不应对非住宅物业交易作任何形式的豁免。

现时楼市正处于非常时期，市场失效。这些非常时期的需求管理措施已经取得一定成效，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。石议员的第二项修正案，让非住宅物业得以豁免双倍从价印花税，大大削弱政府措施的效力，无异于楼市的「助燃剂」，令非住宅物业市场故态复萌，如此光景是否有利于香港的营商环境，实在值得深思。

至于石议员第一项的修正案，使非住宅物业交易回复至在订立售卖转易契时征收，亦与政府当局的政策原意不一致。政府提出提前在签订买卖协议时征收非住宅物业交易的从价印花税，是作为一项长久的安排，目的是使之与现行就住宅物业交易的征收安排一致。

石议员及其他部分议员关注双倍从价印花税措施会影响营商环境、香港长远的经济发展及竞争力。对此我表示理解，但我想强调，需求管理措施的政策目标，旨在确保物业市场健康平稳发展，对香港整体社会的可持续发展至为重要。在制定有关措施时，我们明白措施会对部分买家和工商企业造成不便，但在平衡各方面的考虑因素，在低利率、流动资金充裕及供求情况失衡的非常环境下，我们有必要加强需求管理，有关措施符合整体社会的最大利益。若不遏止楼市泡沫形成，资产泡沫一旦爆破，会对香港经济造成更大的冲击，从而对营商环境和投资气氛带来更负面的影响。

我希望议员可以香港整体福祉为先，支持政府的立场，否决石议员的修正案。

完