

致辭

立法會：財經事務及庫務局局長就《2013 年印花稅（修訂）條例草案》全體委員會審議階段合併辯論修正案的發言全文（二）（只有中文）

2014 年 7 月 15 日（星期二）

以下是財經事務及庫務局局長陳家強今日（七月十五日）在立法會會議上就《2013 年印花稅（修訂）條例草案》（《條例草案》）全體委員會審議階段第 18 條修正案的發言全文：

主席：

政府建議就《條例草案》第 18 條作出修訂，修正案內容已載列於發送給各位委員的文件內。有關的修正案旨在調整有關「先買後賣」的換樓人士可受惠於退稅機制的六個月換樓期限開始計算的日期。

張宇人議員提出的修正案，是建基於政府的修正案之上，只是把六個月的期限延長至十二個月。

在我回應張議員的修正案之前，我想先就《條例草案》建議的退稅機制作出扼要說明。根據《條例草案》的建議，購買新住宅物業的香港永久性居民，如在購入新置物業的六個月內簽立買賣協議以出售其在香港原有唯一的住宅物業，便可受惠於為換樓人士而設的退回稅款機制。

在法案委員會審議《條例草案》期間，我們聽到不少意見，認為原建議的換樓期限由新置物業的買賣協議開始計算，並未能適切照顧換樓人士的實際需要。我們在平衡維護措施成效和照顧市民換樓實際所需這兩方面的考慮之後，決定提出將「六個月」的換樓期限由《條例草案》原建議的購入新置物業的買賣協議的日期起計，延後至由購入新置物業的售賣轉易契的日期起計。

因應上述安排，我們亦建議就《條例草案》所訂明，換樓人士須在「兩年」內向稅務局提出退稅申請的指定期限作出一些微調。我們建議在維持現時以簽立購入新置物業的買賣協議的日期後兩年內提出申請的期限之餘，加入新的條款，容許以有關出售原有住宅物業的售賣轉易契的日期起計的兩個月內提出申請，兩者以較後者為準，此舉可讓換樓人士，包括購置樓花的人士，因應其實際情況在完成買賣交易後申請退稅。

我們認為，現時政府修正案所反映的調整方案可同時兼顧購買現樓及樓

花的換樓人士的需要。退稅條件統一、清晰、公平，令市民易於掌握，並讓稅務局能有效執行。

此外，鑑於現時《條例草案》為「先買後賣」的換樓人士所訂立的退稅安排，乃源於為香港永久性居民所購置的住宅物業提供雙倍從價印花稅豁免，既然我們已決定秉承為住宅物業提供豁免的精神，連帶照顧以一份文書購買住宅物業連車位的人士的需要，我們已相應地為「先買後賣」的換樓人士提供住宅物業連車位的退稅安排。換句話說，換樓人士只要符合現時政府所提出的修正案的規定，在指明的期限處置原有的住宅物業（可包括住宅物業連車位）及向稅務局提出退稅的申請，稅務局便會就新的住宅物業及車位（如適用的話）退回新舊稅率差額的從價印花稅稅款。

法案委員會及社會大眾對上述的技術性調整方案均表示歡迎。我們亦樂見石禮謙議員和謝偉銓議員分別撤回其就換樓課題而提出的擬議修正案。

為了說明何以換樓期限設定為「六個月」，我想提供一些數字給大家參考。按稅務局的數據分析，在 2011 年至 2012 年期間，在購入住宅物業後出售其他住宅物業並持有香港身份證的個人買家當中，平均有接近一半是在六個月內出售其其他住宅物業。此外，基於資金周轉的考慮，一般而言，換樓人士應不會在購入新住宅物業後長時間持有其原有物業。我們理解，市場上有銀行為樓換樓的客戶提供樓換樓的過渡貸款，以便客戶完成新購住宅物業的按揭程序，而有關過渡貸款的還款期一般為六個月。由此可見，六個月期限的制定是有客觀事實的基礎的。

對於張宇人議員的修正案，我們不表贊同，因為我們之所以要設定換樓期限，是為了避免讓換樓人士或聲稱換樓的人士在一段長時間持有多於一個住宅物業，與政府管理需求的政策目標不相符。張議員的修訂，無疑會令出售原有住宅物業的期限過分寬鬆。觀乎現時樓市的敏感狀況，若將「六個月」的換樓期限延至十二個月，只會令市場錯誤解讀為政府進一步放寬措施，令樓市升溫，影響措施的效力。

基於以上種種原因，我懇請各位委員支持政府的修正案，反對張議員動議的修正案。

完