

## 致辭

### 立法會：財經事務及庫務局局長動議恢復二讀辯論《2013年印花稅（修訂）條例草案》致辭全文（只有中文）

2014年7月14日（星期一）

以下為財經事務及庫務局局長陳家強今日（七月十四日）在立法會會議上動議恢復二讀辯論《2013年印花稅（修訂）條例草案》（《條例草案》）的致辭全文：

主席：

首先，我要感謝《2013年印花稅（修訂）條例草案》法案委員會主席李慧儀議員、所有的委員和立法會秘書處自去年五月以來，不辭勞苦地舉行了十八次法案委員會會議，就條例草案的政策理念及各項條文作出了詳細的討論，令條例草案的審議工作得以順利完成，並趕及在本立法年度的最後一次立法會會議恢復《條例草案》的二讀辯論。

最近幾年，受到利率超低及資金充裕環境影響，加上住宅物業供應偏緊，本港的樓市呈現非理性的亢奮。住宅物業市場持續熾熱，整體價格在二零一零年全年累計升幅21%，二零一一年為11%，以及二零一二年的26%。儘管政府已於二零一二年十月底加強額外印花稅和引入買家印花稅，但只能短暫地令住宅物業市場降溫，熾熱的市況更有蔓延至非住宅物業市場之勢。在二零一二年內，零售鋪位、寫字樓及分層工廠大廈的價格分別累計躍升41%、25%及46%，升幅遠超過二零一一年分別的20%、18%及25%。

為應對樓市持續過熱的情況，政府於二零一三年二月二十二日宣布推出新一輪的措施，即把住宅物業和非住宅物業交易的從價印花稅稅率增加一倍，同時提前徵收非住宅物業交易從價印花稅的時間，以加強管理已購置住宅物業的人士的需求，並防止住宅物業市場的投機或投資活動轉移至非住宅物業市場。條例草案便是反映上述新一輪措施的內容。

在推出雙倍從價印花稅時，我們有以下的主要考量：

- （一） 措施應秉承現行物業印花稅的制度，以累進稅率按物業交易文書的代價款額徵收從價印花稅；
- （二） 措施應針對樓市的情況，加大管理需求的力度，即時冷卻住宅和非住宅物業市場的熾熱情況，從而扭轉樓價只升不跌的市場預期；及
- （三） 措施應貫徹政府的政策方針，優先照顧香港永久性居民的置居需要，同時

從嚴訂立豁免準則，以維護措施的效力。

自政府推出雙倍從價印花稅措施後，樓市在過去一年多出現整固，在近兩個月略為回穩。樓價升勢在推出措施後已有所放緩，由二零一三年首兩個月平均每月上  
升 2.7%，明顯放緩至三至十二月期間的平均每月上  
升 0.2%，而在今年的首五個月，每月平均升幅進一步放緩至 0.1%。

另一方面，非住宅物業市場亦出現冷卻跡象，價格升幅明顯放緩。自二零一二年持續攀升後，在二零一三年首兩個月零售鋪位、寫字樓及分層工廠大廈的售價分別為 1.9%、2.6%及 4.1%，但在三月至十二月期間零售鋪位的售價幾無變動，而寫字樓及分層工廠大廈分別平均每月上  
升 0.4%及 0.1%，相比二零一二明顯放緩。而在今年首五個月，各種非住宅物業的售價平均每  
月只微升 0.3%。

由此可見，政府先後推出的需求管理措施有效應對物業市場的過熱情況，符合我們的政策目標。雖然政府推出的措施已初見成效，然而，市場前景仍然不明朗，政府必須確保需求管理措施繼續有效應對樓市情況，使物業市場得以健康平穩發展。

我們知悉和理解社會各界及相關持份者對《條例草案》有不少關注，故此，在法案委員會審議《條例草案》一年多以來，我們在充分闡釋政府當局的理念和立場之餘，亦一直聆聽法案委員會及相關持份者的意見。在不違反需求管理措施的政策原意及影響其效力的大前提下，我們已抱持務實的態度，積極回應並採納了議員及持份者的建議。有關的調整已在政府今天提出的修正案中充分反映，主要的調整如下：

(一) 修訂為「先買後賣」的換樓人士而設的「六個月」換樓期限，由《條例草案》現時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。有關調整同時兼顧購買現樓及樓花的換樓人士的需要；

(二) 秉承現時為在香港並無其他住宅物業的香港永久性居民的住宅物業交易提供豁免的精神，連帶照顧他們以一份文書購買住宅物業連車位的需要，豁免當中車位的雙倍從價印花稅。但考慮到車位的本質是非住宅物業，而任何對車位的特別豁免安排必須緊扣與香港永久性居民買家的置居需要有關，因此以一份文書購買住宅物業連車位交易的豁免安排，以一個車位為限；及

(三) 不再堅持在《條例草案》引入「先訂立、後審議」的調整方式，換句話說，當政府日後擬對從價印花稅（包括雙倍印花稅）作出調整時，會一如以往，藉條例草案方式提交立法會審議。

另一方面，政府的修正案亦涵蓋一些因應《2014年印花稅（修訂）條例》而有需要對《條例草案》作出的修訂，目的是令《條例草案》下的相關安排與現行的買家印花稅制度一致，主要包括：

（一）讓有關未按從價印花稅加蓋適當印花的文書，仍可在民事法律程序中，被法庭接納為證據；

（二）加入其他用以收回或徵用物業的法例，以照顧並非由於本身意願而被逼出售物業的人士的需要，讓他們在購置替代物業時可獲豁免繳納雙倍從價印花稅；及

（三）放寬為重建項目退回雙倍印花稅的機制。

同時，因應法案委員會和立法會法律顧問的建議，我們同意對《條例草案》提出若干輕微及技術性修訂，以貫徹體現《條例草案》的政策原意及令相關條文更加清晰。

法案委員會早前已考慮上述各項的政府修正案，對有關修訂表示歡迎。我稍後會在全體委員會審議階段，正式提出有關的修正案。因應法案委員會的意見，我想藉此機會對為香港永久性居民的住宅物業交易提供豁免的條件作出說明。根據《條例草案》，一名代表自己行事且並非香港其他住宅物業的「實益擁有人」的香港永久性居民，當他購買住宅物業時可獲豁免雙倍從價印花稅。當核實一名香港永久性居民是否其他住宅物業的「實益擁有人」時，稅務局會秉持「公司是一個實體，應獨立於其股東」的根本法律原則，不會把公司所持有的住宅物業視作為其股東或董事實益擁有的住宅物業。另一方面，若住宅物業是以受託人名義註冊，該名受託人是不會被視作有關住宅物業的實益擁有人。

儘管政府當局從善如流，對《條例草案》的建議作出適當的修訂，但仍有議員就不同議題提出修正案，當中有與政府政策原意並不一致、且會削弱措施效力的，例如石禮謙議員豁免非住宅物業的修正案，以及梁繼昌議員為非住宅物業提供退回稅款機制的修正案；有會影響措施完整性的，例如胡志偉議員為租者置其屋計劃下的單位提供豁免的修正案；更有機會造成「加辣」效果的，例如涂謹申議員限制一份交易文書只有一個住宅物業可獲豁免的修正案。為了貫徹反映需求管理措施的政策目標，以及維護措施的成效，政府不能接納有關修訂。我稍後在全體委員會審議階段會再詳細提出政府的立場的理據，亦會再細心聆聽議員的意見。

主席，我必須強調，雙倍從價印花稅措施是非常時期的非常措施，政府會繼續參考一籃子相關因素，包括外圍環境、樓價、市民置業負擔能力、物業成交量、住宅物業供應、按揭貸款增長、投機活動等，以密切監察住宅物業市場的發展及外圍

環境因素的變化，並對需求管理措施作出適當調整。為此，我們承諾在《條例草案》通過及生效後的一年內進行檢討，並向立法會作出匯報。

主席，政府推出一系列需求管理措施已經取得一定成效，樓市亢奮的情況得以冷卻。但是現時樓市仍然處於非常時期，外圍環境複雜，我們必須提高警覺，採取必要的措施，避免樓市泡沫的風險上升。我們明白，要解決樓市問題，根本辦法在於增加供應。經過過去兩年的努力，短中長期供應確實有所增加，但「遠水不能救近火」，目前我們仍有需要繼續以需求管理措施穩定樓市。

因此，我懇請各位議員能夠以大局為重，以市民大眾的福祉為依歸，支持通過二讀《2013印花稅（修訂）條例草案》，並在隨後的委員會審議階段通過由政府當局提出的各項修正案，以免令環環相扣的需求管理措施功虧一簣。

主席，我謹此陳辭。謝謝。

完