

致辞

立法会：财经事务及库务局局长动议恢复二读辩论《2013年印花税（修订）条例草案》致辞全文（只有中文）

2014年7月14日（星期一）

以下为财经事务及库务局局长陈家强今日（七月十四日）在立法会会议上动议恢复二读辩论《2013年印花税（修订）条例草案》（《条例草案》）的致辞全文：

主席：

首先，我要感谢《2013年印花税（修订）条例草案》法案委员会主席李慧琼议员、所有的委员和立法会秘书处自去年五月以来，不辞劳苦地举行了十八次法案委员会会议，就条例草案的政策理念及各项条文作出了详细的讨论，令条例草案的审议工作得以顺利完成，并赶及在本立法年度的最后一次立法会会议恢复《条例草案》的二读辩论。

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。住宅物业市场持续炽热，整体价格在二零一零年全年累计升幅21%，二零一一年为11%，以及二零一二年的26%。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。在二零一二年内，零售铺位、写字楼及分层工厂大厦的价格分别累计跃升41%、25%及46%，升幅远超过二零一一年分别的20%、18%及25%。

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。

自政府推出双倍从价印花税措施后，楼市在过去一年多出现整固，在近两个月略为回稳。楼价升势在推出措施后已有所放缓，由二零一三年首两个月平均每月上升 2.7%，明显放缓至三至十二月期间的平均每月上升 0.2%，而在今年的首五个月，每月平均升幅进一步放缓至 0.1%。

另一方面，非住宅物业市场亦出现冷却迹象，价格升幅明显放缓。自二零一二年持续攀升后，在二零一三年首两个月零售铺位、写字楼及分层工厂大厦的售价分别为 1.9%、2.6%及 4.1%，但在三月至十二月期间零售铺位的售价几无变动，而写字楼及分层工厂大厦分别平均每月上升 0.4%及 0.1%，相比二零一二明显放缓。而在今年首五个月，各种非住宅物业的售价平均每月只微升 0.3%。

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。虽然政府推出的措施已初见成效，然而，市场前景仍然不明朗，政府必须确保需求管理措施继续有效应对楼市情况，使物业市场得以健康平稳发展。

我们知悉和理解社会各界及相关持份者对《条例草案》有不少关注，故此，在法案委员会审议《条例草案》一年多以来，我们在充分阐释政府当局的理念和立场之余，亦一直聆听法案委员会及相关持份者的意见。在不违反需求管理措施的政策原意及影响其效力的大前提下，我们已抱持务实的态度，积极回应并采纳了议员及持份者的建议。有关的调整已在政府今天提出的修正案中充分反映，主要的调整如下：

(一) 修订为「先买后卖」的换楼人士而设的「六个月」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。有关调整同时兼顾购买现楼及楼花的换楼人士的需要；

(二) 秉承现时为在香港并无其他住宅物业的香港永久性居民的住宅物业交易提供豁免的精神，连带照顾他们以一份文书购买住宅物业连车位的需要，豁免当中车位的双倍从价印花税。但考虑到车位的本质是非住宅物业，而任何对车位的特别豁免安排必须紧扣与香港永久性居民买家的置居需要有关，因此以一份文书购买住宅物业连车位交易的豁免安排，以一个车位为限；及

(三) 不再坚持在《条例草案》引入「先订立、后审议」的调整方式，换句话说，当政府日后拟对从价印花税（包括双倍印花税）作出调整时，会一如以往，藉条例草案方式提交立法会审议。

另一方面，政府的修正案亦涵盖一些因应《2014年印花税（修订）条例》而有需要对《条例草案》作出的修订，目的是令《条例草案》下的相关安排与现行的买家印花税制度一致，主要包括：

(一) 让有关未按从价印花税加盖适当印花的文书，仍可在民事法律程序中，被法庭接纳为证据；

(二) 加入其他用以收回或征用物业的法例，以照顾并非由于本身意愿而被逼出售物业的人士的需要，让他们在购置替代物业时可获豁免缴纳双倍从价印花税；及

(三) 放宽为重建项目退回双倍印花税的机制。

同时，因应法案委员会和立法会法律顾问的建议，我们同意对《条例草案》提出若干轻微及技术性修订，以贯彻体现《条例草案》的政策原意及令相关条文更加清晰。

法案委员会早前已考虑上述各项的政府修正案，对有关修订表示欢迎。我稍后会在全体委员会审议阶段，正式提出有关的修正案。因应法案委员会的意见，我想藉此机会对为香港永久性居民的住宅物业交易提供豁免的条件作出说明。根据《条例草案》，一名代表自己行事且并非香港其他住宅物业的「实益拥有人」的香港永久性居民，当他购买住宅物业时可获豁免双倍从价印花税。当核实一名香港永久性居民是否其他住宅物业的「实益拥有人」时，税务局会秉持「公司是一个实体，应独立于其股东」的根本法律原则，不会把公司所持有的住宅物业视作为其股东或董事实益拥有的住宅物业。另一方面，若住宅物业是以受托人名义注册，该名受托人是不会被视作有关住宅物业的实益拥有人。

尽管政府当局从善如流，对《条例草案》的建议作出适当的修订，但仍有议员就不同议题提出修正案，当中有与政府政策原意并不一致、且会削弱措施效力的，例如石礼谦议员豁免非住宅物业的修正案，以及梁继昌议员为非住宅物业提供退回税款机制的修正案；有会影响措施完整性的，例如胡志伟议员为租者置其屋计划下的单位提供豁免的修正案；更有机会造成「加辣」

效果的，例如涂谨申议员限制一份交易文书只有一个住宅物业可获豁免的修正案。为了贯彻反映需求管理措施的政策目标，以及维护措施的成效，政府不能接纳有关修订。我稍后在全体委员会审议阶段会再详细提出政府的立场的理据，亦会再细心聆听议员的意见。

主席，我必须强调，双倍从价印花税措施是非常时期的非常措施，政府会继续参考一篮子相关因素，包括外围环境、楼价、市民置业负担能力、物业成交量、住宅物业供应、按揭贷款增长、投机活动等，以密切监察住宅物业市场的发展及外围环境因素的变化，并对需求管理措施作出适当调整。为此，我们承诺在《条例草案》通过及生效后的一年内进行检讨，并向立法会作出汇报。

主席，政府推出一系列需求管理措施已经取得一定成效，楼市亢奋的情况得以冷却。但是现时楼市仍然处于非常时期，外围环境复杂，我们必须提高警觉，采取必要的措施，避免楼市泡沫的风险上升。我们明白，要解决楼市问题，根本办法在于增加供应。经过过去两年的努力，短中长期供应确实有所增加，但「远水不能救近火」，目前我们仍有需要继续以需求管理措施稳定楼市。

因此，我恳请各位议员能够以大局为重，以市民大众的福祉为依归，支持通过二读《2013 印花税（修订）条例草案》，并在随后的委员会审议阶段通过由政府当局提出的各项修正案，以免令环环相扣的需求管理措施功亏一篑。

主席，我谨此陈辞。谢谢。

完