

立法會參考資料摘要

應付住宅物業市場過熱的進一步措施

引言

在二零一六年十一月四日的會議上，行政會議建議，行政長官指令，由二零一六年十一月五日起，就住宅物業交易引入新從價印花稅稅率，稅率劃一為 15%，以取代現行機制¹下現有的從價印花稅第 1 標準稅率（一般稱作雙倍從價印花稅）。

2. 現時的從價印花稅第 1 標準稅率和建議的新劃一稅率如下：

物業代價款額 或價值 (以較高者為準)	現時的從價印花稅第 1 標準稅率， 有關稅率 自二零一三年二月二十三日起生效 (即雙倍從價印花稅) (由二零一六年十一月五日起， 下列稅率只適用於非住宅物業交易)	擬議適用於 住宅物業交易的 新劃一稅率 (於二零一六年 十一月五日起生效)
不超逾 \$2,000,000	1.50%	15%
\$2,000,001 至 \$3,000,000	3.00%	
\$3,000,001 至 \$4,000,000	4.50%	
\$4,000,001 至 \$6,000,000	6.00%	
\$6,000,001 至 \$20,000,000	7.50%	
\$20,000,001 及 以上	8.50%	

¹ 根據現行從價印花稅機制，除非《印花稅條例》（第 117 章）（《條例》）另外指明，第 1 標準稅率（即雙倍從價印花稅）適用於在二零一三年二月二十三日或以後取得不動產（包括住宅物業和非住宅物業）的交易。最主要的例外情況為：買家為代表自己行事的香港永久性居民，而且在取得有關住宅物業時，不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人。就這個例外情況或其他於《條例》中訂明的例外／豁免情況，從價印花稅第 2 標準稅率適用於有關個案。

3. 新劃一稅率只適用於住宅物業交易，將不會影響非住宅物業交易所須繳付的印花稅（即非住宅物業交易會繼續按雙倍從價印花稅稅率繳付印花稅）。換言之，在引入新劃一稅率後，雙倍從價印花稅稅率將只適用於非住宅物業的交易。現行雙倍從價印花稅機制下的例外／豁免情況將會保留，當中包括買家為香港永久性居民，而在取得相關住宅物業時不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人的例外情況。現時的從價印花稅第 2 標準稅率（見下表）會繼續適用於這些涉及例外／豁免情況的個案。現行雙倍從價印花稅機制下，為轉換其唯一住宅物業的香港永久性居民買家而設的退稅機制，亦會保留。

物業代價款額或價值 (以較高者為準)	現有的從價印花稅 第 2 標準稅率
不超逾 \$2,000,000	\$100
\$2,000,001 至 \$3,000,000	1.50%
\$3,000,001 至 \$4,000,000	2.25%
\$4,000,001 至 \$6,000,000	3.00%
\$6,000,001 至 \$20,000,000	3.75%
\$20,000,001 及以上	4.25%

理據

政府努力應對供求失衡

4. 過去幾年，由於本地房屋供求緊張，加上環球貨幣環境下的超低利率，導致本港物業價格偏離經濟基調，泡沫風險高企。為應對供求失衡的情況，政府一方面致力透過短中長期措施增加房屋土地供應；另一方面則先後推出多輪需求

管理措施，包括額外印花稅²（二零一零年十一月及二零一二年十月）、買家印花稅³（二零一二年十月），以及雙倍從價印花稅（二零一三年二月）。這些措施旨在防止物業市場進一步升溫，以免對本地宏觀經濟和金融體系的穩定造成重大風險；確保物業市場健康平穩發展，以促進本港整體的可持續發展；並於當前供應偏緊的情況下，優先照顧香港永久性居民的置居需要。

5. 這些措施達到穩定物業市場的預期目標，在打擊短期投機活動及遏抑外來需求方面，效果尤為顯著。二零一六年第三季，短期轉售（包括確認人交易和在 24 個月內轉售）的成交宗數只佔住宅物業交易總數的 0.3%；遠低於二零一零年一月至十一月（即推出額外印花稅前）的平均每月約 2 661 宗（佔總成交 20.0%）。同時，二零一六年第三季涉及非本地個人和非本地公司買家的成交只佔住宅物業交易總數的 1.5%；遠低於二零一二年一月至十月（即推出買家印花稅前）的平均每月約 365 宗（4.5%）。

6. 政府亦採取供應主導策略，增加土地和房屋供應，以期長遠而根本地解決供求失衡問題。透過政府持續的努力，未來三至四年的預計一手住宅供應量持續上升，於二零一六年九月底的預測為 93 000 個單位（包括貨尾單位、興建中仍未以預售方式售出的單位，以及於已批出土地上可隨時動工的單位）。儘管政府致力增加房屋供應，惟增加供應落實需

² 除非《條例》另外指明，額外印花稅適用於二零一零年十一月二十日或之後取得，並在 24 個月內（如在二零一二年十月二十七日之前取得）或 36 個月內（如在二零一二年十月二十七日或之後取得）轉售的住宅物業。額外印花稅稅率簡述如下：

物業持有期	於二零一零年十一月二十日至二零一二年十月二十七日之前取得的物業	於二零一二年十月二十七日或之後取得的物業
6 個月或以下	15%	20%
超過 6 個月但不超過 12 個月	10%	15%
超過 12 個月但不超過 24 個月	5%	10%
超過 24 個月但不超過 36 個月	不適用	10%

³ 除非《條例》另外指明，稅率劃一為 15% 的買家印花稅適用於二零一二年十月二十七日或之後取得的住宅物業，除非買家為代表自己行事的香港永久性居民。

時，市場普遍預計短期內供求情況仍然偏緊。根據差餉物業估價署的數字，二零一五年底全港私人住宅的空置率下降至3.7%，遠低於一九九五年至二零一四年期間約5%的長期平均水平。供求緊絀的問題於中小型單位市場尤為嚴重，空置率為2.9%，是自一九八八年以來的最低水平。

住宅物業市場再現亢奮的跡象

7. 住宅物業市場經歷二零一五年底和二零一六年初的短暫冷卻後，在供求情況仍然偏緊及美國一再延遲加息的情況下，自二零一六年四月起大幅反彈。樓價較早前調整，加上家庭收入進一步增加，亦有助釋放累積的購買力。

8. 近月一個值得注意的現象，是投資住宅物業的需求重拾升軌。於二零一六年首九個月，須繳付雙倍從價印花稅的交易佔住宅物業交易總數約25%。對比二零一五年和二零一六年第一季分別每月平均錄得1500宗和600宗涉及雙倍從價印花稅的住宅物業交易，二零一六年九月則錄得破紀錄的約2600宗。這些交易中，涉及已持有一個或以上住宅物業的香港永久性居民買家的個案，由二零一六年第一季的平均每月500宗，急升至二零一六年第三季的1600宗，並在二零一六年九月達至2300宗。這顯示有相當數量的住宅物業交易是由在香港已擁有一個或多個住宅物業的本地買家需求而產生的。投資住宅物業的需求重拾升軌，令供求失衡的情況加劇。

9. 整體樓價在二零一六年三月至九月之間共反彈8.9%，按月升幅更逐步上升至二零一六年九月的2.8%，是自二零一三年二月以來最大的升幅。這次的升勢集中在中小型單位，其樓價於二零一六年三月至九月之間上升9.3%，豪宅市場則錄得5.9%的升幅。成交量亦同時出現反彈，送交土地註冊處註冊的買賣合約，由二零一六年第一季的平均每月2100宗，逐步上升至第二季的4600宗和第三季的6000宗，再進一步上升至十月的6600宗。市場在九月尤其暢旺，有7800宗成交，是自二零一二年十月以來的最高水平。同樣，中小型單位市場成交量的升幅較豪宅市場的升幅更為明顯。一手市場非常活躍，發展商加快以優惠條件推出大型項目，並通常提供寬鬆的融資方案。住宅物業樓價及成交量的圖表載於附件A。

10. 樓價反彈的幅度超越家庭收入增長，市民的置業購買力最近再次下降。二零一六年第三季的按揭供款對入息比率⁴上升至 59%，遠高於過去二十年 46% 的長期平均水平。若按揭利率上升三個百分點至較正常的水平，比率將進一步飆升至 77%（見附件 B 的圖表）。

11. 過去六個月樓價急速上升、同期的成交量亦快速反彈、置業購買力再度惡化、以及投資需求增加，均清晰警示樓市正再次偏離經濟基調，而且當最終調整來臨時，出現痛苦而失序的調整的風險大增。住宅物業市場持續亢奮已演化成一股威脅本港宏觀經濟的不穩定力量，而社會也日益關注市場持續亢奮對市民的置業購買力所造成的影響。我們必須迅速處理這個問題。

外圍經濟情況

12. 全球經濟增長仍然溫和，同時，各地央行之間的貨幣政策分歧增加、一些成熟和新興市場經濟體的復甦疲弱、英國脫歐和地緣政治緊張局勢，均令環球經濟前景充滿不確定因素。雖然美國的貨幣政策正常化將會繼續，但市場越加相信加息步伐會較預期緩慢和溫和。市場對短期內大幅度加息的憂慮減少，可能會令本港樓市的亢奮情緒進一步加劇。

非住宅物業市場

13. 適用於非住宅物業的雙倍從價印花稅已有效地遏抑非住宅物業售價的急劇升幅。二零一三年二月引入雙倍從價印花稅後，寫字樓、零售舖位和分層工廠大廈的售價分別按月上升 0.1%，遠低於二零一一年和二零一二年期間（即引入雙倍從價印花稅之前）分別錄得 1.6%、2.2% 和 2.5% 的按月升幅。此外，非住宅物業市場於二零一六至今大致表現疲弱。寫字樓、零售舖位和分層工廠大廈的售價在二零一六年首九個月內分別錄得 6.1%、4.8% 及 2.8% 的跌幅，成交量的圖表載於附件 C。

⁴ 即面積 45 平方米單位的按揭供款（以當時的按揭利率和 20 年還款期計算）相對住戶入息中位數（不包括公營房屋住戶）的比率。

政府的評估

14. 鑑於上述情況，我們的評估是在沒有重大外圍震盪或利率意料之外上升的情況下，住宅物業市場的泡沫風險在未幾月會進一步加劇。我們認為在供求情況回復較平衡的水平前，有需要推出新一輪的需求管理措施，以期為住宅物業市場降溫。若不及時採取措施，住宅物業價格會處於持續螺旋式上升的風險，最終會帶來代價非常沉重的調整，危害本港整體宏觀經濟及金融體系穩定。

15. 如上文第 5 段所述，現時短期投機活動和涉及非本地買家的成交只佔住宅物業交易總數一個很小的百分比。進一步增加額外印花稅和買家印花稅的稅率對樓市的影響不會很大。另一方面，正如上文第 8 段所述，相當數量的住宅物業交易是由在香港已擁有一個或多個住宅物業的本地買家需求而產生的。增加住宅物業的從價印花稅，但同時保留現行雙倍從價印花稅機制下的例外／豁免情況，將有助遏抑這類買家的需求，從而冷卻住宅物業市場。這做法亦與我們的政策一致，即優先照顧在香港沒有擁有任何物業的香港永久性居民的置居需要。

16. 正如上文第 13 段所述，由於非住宅物業市場並無再現亢奮跡象，我們認為現階段並無即時需要就非住宅物業交易推出新一輪的需求管理措施。然而，我們會繼續密切留意市場的情況。

建議

增加住宅物業交易的從價印花稅稅率

17. 我們建議在從價印花稅機制下，就住宅物業交易引入新稅率，稅率劃一為 15%，以取代現時的雙倍從價印花稅稅率。換言之，當新措施於二零一六年十一月五日生效後，除下文第 19 至 20 段所列，即香港永久性居民買家在取得相關住宅物業時並未擁有任何其他香港住宅物業的例外情況和其他特定情況下的豁免外，所有住宅物業交易均須繳付新的劃一稅率，而非現時的雙倍從價印花稅稅率。另一方面，現時的雙倍從價印花稅稅率則會繼續適用於非住宅物業交易。把新稅率劃一訂為 15%，有助向市民大眾傳達清晰和有力的信

息，即政府有決心遏抑對本地住宅物業的投資需求，以防止物業市場進一步升溫。如物業市場進一步升溫，會對本地宏觀經濟和金融體系的穩定帶來重大風險，並對首次置業的香港永久性居民的置業購買力造成負面影響。

18. 建議的新劃一稅率對準住宅物業買家的影響（對比現時的雙倍從價印花稅稅率）表列如下：

假定物業價值	按現時雙倍從價印花稅稅率須繳付的從價印花稅	按建議的新劃一 15% 稅率須繳付的從價印花稅	增加金額和百分比
\$2,000,000	\$30,000	\$300,000	\$270,000 (900%)
\$3,000,000	\$90,000	\$450,000	\$360,000 (400%)
\$4,000,000	\$180,000	\$600,000	\$420,000 (233%)
\$6,000,000	\$360,000	\$900,000	\$540,000 (150%)
\$20,000,000	\$1,500,000	\$3,000,000	\$1,500,000 (100%)
\$25,000,000	\$2,125,000	\$3,750,000	\$1,625,000 (76%)

從上表可見，建議劃一為 15% 的新稅率，對價格較低的住宅物業影響較大。這符合我們特意應對中小型單位市場熾熱情況的政策目標。

香港永久性居民的例外情況和其他特定情況的豁免

19. 我們認為任何新的需求管理措施應避免不必要地加重期望置業的香港永久性居民的財政負擔，以貫徹政府現行優先照顧他們置居需要的政策。因此，我們建議維持現行雙倍從價印花稅機制下，香港永久性居民買家在取得相關住宅物業時並未擁有任何其他香港住宅物業的例外情況。換言之，如買家是代表自己行事的香港永久性居民⁵，而在取得相關住宅物業時（如多於一份文書，即以簽立第一份可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契的時間為準）不是任何其他香港

⁵ 就有關例外情況而言，香港永久性居民在《條例》中的定義為：

- (a) 根據《人事登記條例》(第 177 章)發出的有效永久性居民身分證持有人；或
- (b) 合資格但根據《人事登記規例》(第 177A 章)第 25(e)條獲豁免申請發給香港永久性居民身分證的人士。

住宅物業⁶的實益擁有人，從價印花稅第 2 標準稅率將繼續適用於有關住宅物業的交易。當香港永久性居民買家向稅務局呈交有關交易文件以加蓋印花時，他們須同時聲明他們是代表自己行事的香港永久性居民，以及他們在購買有關住宅物業時，不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人。稅務局會根據其紀錄，核實聲明書的內容。

20. 我們建議維持現行雙倍從價印花稅機制下，為轉換其唯一住宅物業的香港永久性居民買家而設的退稅機制。換言之，當一名香港永久性居民購入住宅物業 B 以取代他／她唯一擁有的其他住宅物業 A，可申請退回部分他／她就購入物業 B 而須繳付的從價印花稅。他／她須先按建議的新劃一稅率繳稅，但如他／她可提交證明文件，證實物業 A 在他／她簽立物業 B 的樓契日期後的 6 個月⁷內售出，他／她可以申請退還部分從價印花稅，相當於已繳付的從價印花稅與按第 2 標準稅率計算的從價印花稅的差額。退款的申請的一般期限為購買物業 B 的可予徵收印花稅文書簽立日期後的兩年內，或出售物業 A 的樓契簽立日期後的兩個月內，兩者以較後者為準。這個退稅機制同樣適用於香港永久性居民買家以單一文書購入一個住宅物業和一個泊車位，以取代其唯一擁有的住宅物業和泊車位的情況。

⁶ 一名已擁有一個非住宅物業的買家在購買住宅物業時，只要他／她在取得住宅物業時，並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，則無須按建議的新劃一稅率繳稅。這類買家須繼續按從價印花稅第 2 標準稅率繳稅。根據《條例》第 29A(1)條，物業的批准用途屬住宅或非住宅，會按照以下文書來釐定：

- (a) 政府租契或政府租契協議；
- (b) 《建築物管理條例》(第 344 章)第 2 條所指的公契；
- (c) 根據《建築物條例》(第 123 章)第 21 條發出的佔用許可證；或
- (d) 印花稅署署長所信納對該物業的批准用途有效地予以限制的任何其他文書，例如新訂的城市規劃法例。

一個物業如根據上述任何文書不可以全部或部分作住宅用途，則會視作非住宅物業。不過，對於一份同時涵蓋住宅及非住宅物業(例如住宅單位連泊車位)的買賣協議，而有關物業不可分開買賣以及只得一個代價，為徵收從價印花稅、額外印花稅及買家印花稅(如適用的話)的目的，稅務局一向視之為可予徵收印花稅的住宅物業買賣協議。

⁷ 為實施雙倍從價印花稅，政府在二零一三年四月向立法會提交的《2013 年印花稅(修訂)條例草案》中，原本建議「6 個月」時限由新取得物業的買賣協議日期開始計算。經考慮議員在法案委員會會議上表達的意見，政府動議全體委員會審議階段修正案(修正案)，把計算「6 個月」時限的開始日期從新取得物業的買賣協議日期，改為售賣轉易契日期。有關修正案其後獲立法會通過，並納入《2014 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例》。

21. 我們建議保留現行雙倍從價印花稅機制下的其他豁免情況。參照上文第 19 和 20 段所述關於香港永久性居民的例外情況，以及沿用其他現行雙倍從價印花稅安排的豁免，附件 D 臚列建議的新劃一稅率不適用的情況。

22. 與現行從價印花稅機制一致，凡以不動產交換另一不動產，為達到相等價值而付出的代價(即支付相關物業價值差額的款項)須繳付從價印花稅。適用的從價印花稅稅率視乎個別交換物業交易的情況而定⁸。

23. 為保障稅收，在現行印花稅機制下，繳納從價印花稅是物業買賣雙方共同及個別的責任。我們建議此共負責任的安排也適用於建議的新措施。不過，與現行機制一樣，如基於買方聲明他／她是代表自己行事的香港永久性居民，在購入相關物業時並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，稅務局按第 2 標準稅率徵收從價印花稅後才發現買方的聲明不正確；在這情況下，只有買方須負上繳納稅款差額(即按建議的新劃一稅率與第 2 標準稅率計算的從價印花稅之間的差額)的法律責任。

建議的實施安排

24. 鑑於物業市場對價格變動非常敏感，新劃一稅率須於公布後立即生效，以確保沒有任何人士可在新措施公布後和相關《印花稅(修訂)條例草案》《條例草案》尚待通過期間從中取利。因此，我們將會在《條例草案》建議新措施由二零一六年十一月五日起生效，即公布新措施(二零一六年十一月四日)翌日。稅務局會記錄所有在二零一六年十一月

⁸ 凡以住宅物業交換另一住宅物業而由任何一方支付「為達到相等價值而付出的代價」，或以住宅物業交換非住宅物業而由住宅物業的買家／承讓人支付「為達到相等價值而付出的代價」，有關文書須按建議的新從價印花稅稅率就相關代價繳稅。不過，如以住宅物業交換另一住宅物業，有關交易中每一方均為代表自己行事的香港永久性居民，而在交換物業時並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人；或締約各方屬近親關係(即父母、配偶、子女、兄弟或姊妹)而每人均代表自己行事，則從價印花稅第 2 標準稅率將適用。如以住宅物業交換非住宅物業，而由住宅物業的買家／承讓人支付「為達到相等價值而付出的代價」，而他們均為代表自己行事的香港永久性居民，並在交換物業時並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人；或締約各方屬近親關係而各人均代表自己行事，則從價印花稅第 2 標準稅率將適用。

五日起至《條例草案》獲立法會通過期間的所有物業交易，並於《條例草案》通過後發出通知書提醒有關人士繳納少付的印花稅稅款。

建議的影響

25. 建議對經濟、財政、公務員及可持續發展的影響載於附件 E。擬議的法例修訂不會影響《條例》現有的約束力。建議對生產力、環境、家庭或性別事宜沒有影響，並符合《基本法》，包括有關人權的條文。

公眾諮詢

26. 由於有關需求管理措施須予保密，我們沒有就建議的新措施進行諮詢。我們在制訂建議時，已考慮公眾對過分熾熱的樓市的關注，以及在住宅物業市場供應偏緊的情況下，有需要優先照顧並未擁有香港其他住宅物業的香港永久性居民買家的置居需要。

宣傳安排

27. 政府已於二零一六年十一月四日的新聞發布會上宣佈新一輪的印花稅措施。我們已發出新聞公報，並會安排發言人回應傳媒查詢。

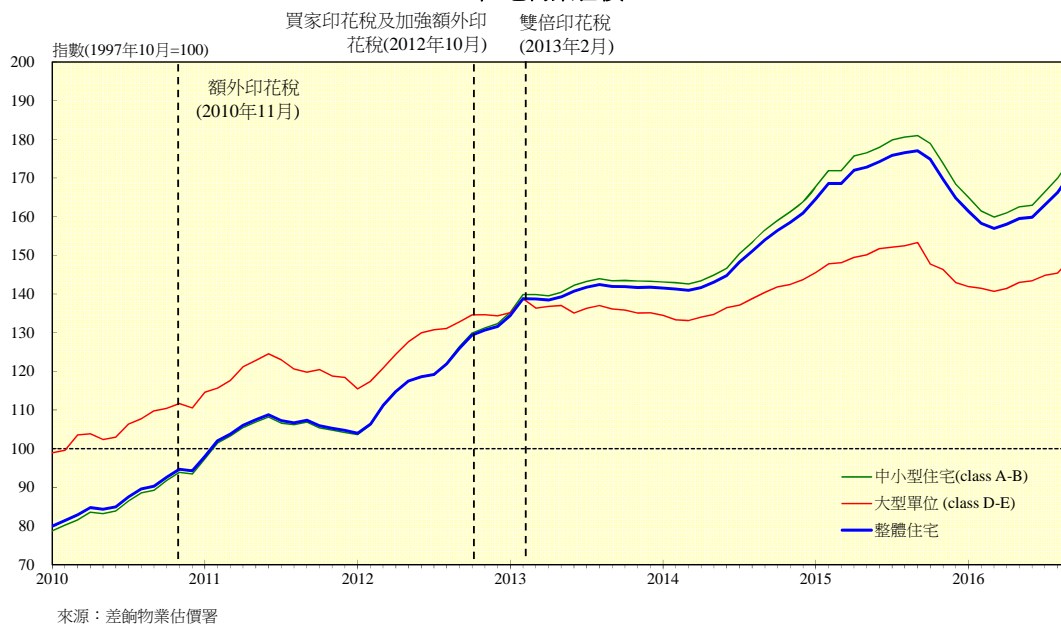
查詢

28. 有關此參考資料摘要的查詢，可與運輸及房屋局首席助理秘書長（房屋）（私營房屋）郭善兒女士聯絡（電話：2761 5117）。

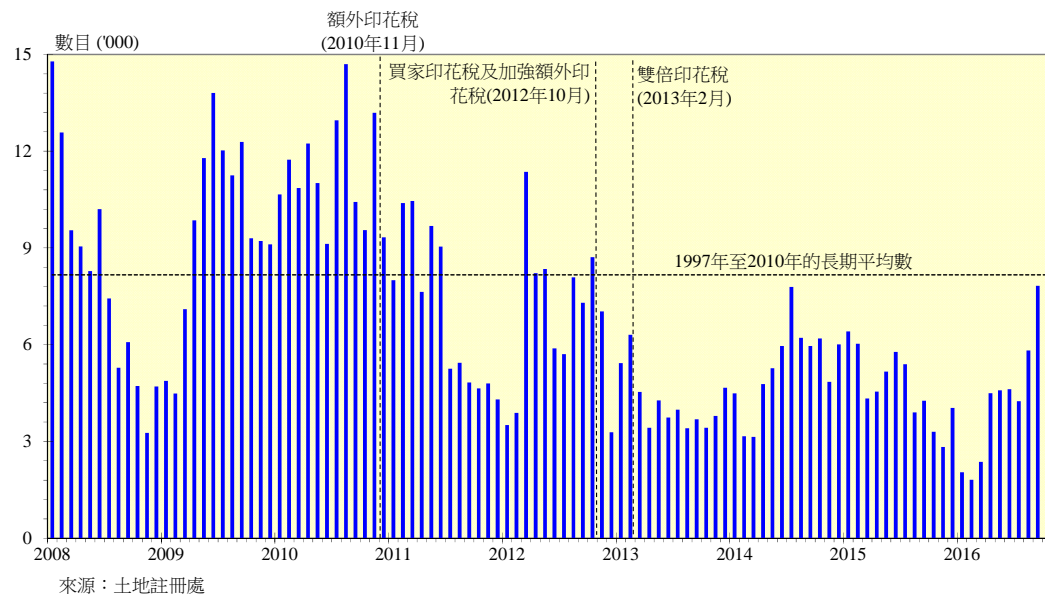
運輸及房屋局

二零一六年十一月

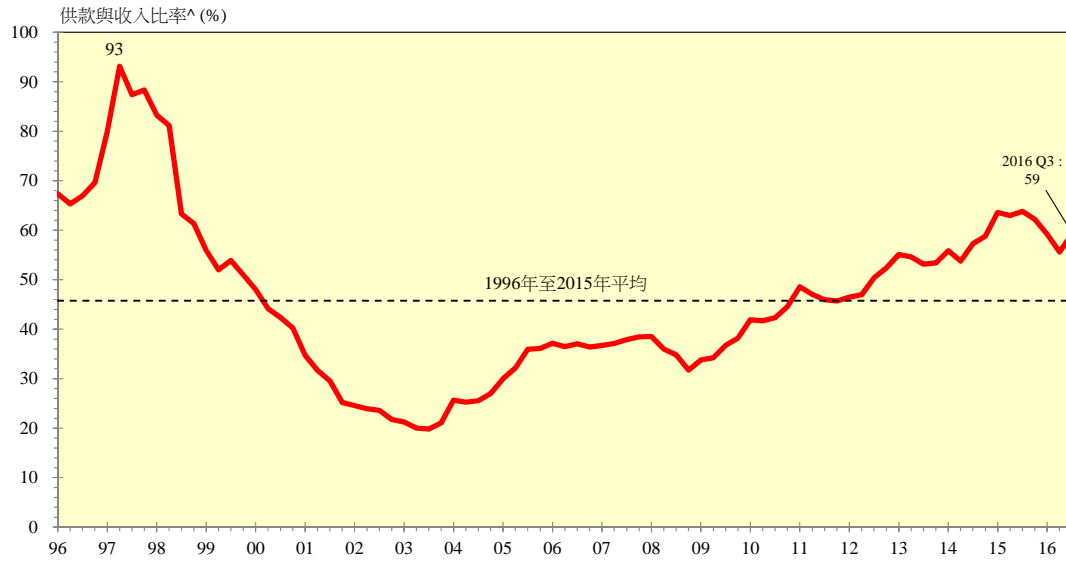
住宅物業售價



住宅樓宇買賣合約數目



置業購買力 (即按揭供款相對入息的比率)



註: (^) 45平方米單位的按揭供款(假設按揭成數為70%及年期為20年)相對住戶入息中位數(不包括居於公營房屋的住戶)的比率。
來源: 差餉物業估價署

例外情況和豁免安排一覽表

我們建議沿用現行雙倍從價印花稅機制下的例外和豁免情況。換言之，建議的新的劃一稅率不適用於下列情況：

- (a) 由一名香港永久性居民所購買的住宅物業（連同泊車位與否），只要他／她是代表自己行事，以及他／她在購買有關住宅物業（及泊車位（如適用））時，不是任何其他香港住宅物業（及泊車位（如適用））的實益擁有人（按從價印花稅第 2 標準稅率徵收）；
- (b) 由兩名或以上香港永久性居民所共同購買的住宅物業（連同泊車位與否），只要每一名買家均是代表自己行事，以及他們在購買有關住宅物業（及泊車位（如適用））時，各自均不是任何其他香港住宅物業（及泊車位（如適用））的實益擁有人（按從價印花稅第 2 標準稅率徵收）；
- (c) 由一名香港永久性居民與一名或多名非香港永久性居民近親（即父母、配偶、子女、兄弟或姊妹；而每一名買家均是各自的近親）所共同購買的住宅物業，只要每一名買家均是代表自己行事，以及他們在購買有關住宅物業時，各自均不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人（按從價印花稅第 2 標準稅率徵收）；
- (d) 由一名代表自己行事的香港永久性居民所購買的住宅物業（及泊車位（如適用）），以替換其唯一其他住宅物業（及泊車位（如適用））（先按新劃一稅率繳付從價印花稅，其後如符合特定條件，可獲退還已按新劃一稅率繳付的從價印花稅與按第 2 標準稅率計算的從價印花稅的差額）；
- (e) 由一名買家（香港永久性居民與否）所購買的住宅物業，只要該名買家是在交易中擔任未成年或精神上無行為能力的人的受託人或監護人；而該名未成年或精神上無行為能力的人為香港永久性居民，以及在購買有關住宅物業時，不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人（按從價印花稅第 2 標準稅率徵收）；

- (f) 近親之間買賣或轉讓的住宅物業，不論他們是否香港永久性居民，以及在進行有關買賣或轉讓時是否任何其他香港住宅物業的實益擁有人（按從價印花稅第 2 標準稅率徵收）；
- (g) 提名一名或多名近親（不論他們是否香港永久性居民）簽立住宅物業售賣轉易契，如該名或該等近親在提名當日是其其他香港住宅物業的實益擁有人（按從價印花稅第 2 標準稅率徵收）；而如果該名或該等近親在提名當日並非其他香港住宅物業的實益擁有人，則無須繳付任何從價印花稅，這與現行安排一樣；
- (h) 原買家簽立住宅物業臨時買賣協議，其後在簽立買賣協議或售賣轉易契時加入近親為共同買家，而每一名買家均代表自己行事，如新加入的買家是其他香港住宅物業的實益擁有人（根據其購入物業份額按從價印花稅第 2 標準稅率徵收）；而如果每一名買家均並非其他香港住宅物業的實益擁有人，則無須就有關文書繳付任何從價印花稅，這與現行安排一樣；
- (i) 兩名或以上買家（各人為近親關係）簽立住宅物業臨時買賣協議，其後在簽立買賣協議或售賣轉易契時，其中一名買家退出交易，而每一名買家均代表自己行事，如餘下的買家是其他香港住宅物業的實益擁有人（根據餘下買家從退出交易的買家所購入物業份額按從價印花稅第 2 標準稅率徵收）；而如果每一名買家均並非其他香港住宅物業的實益擁有人，則無須就有關文書繳付任何從價印花稅，這與現行安排一樣；
- (j) 由法院命令進行或依據法院命令進行的住宅物業的買賣或轉讓，該等法院命令包括承按人所取得的止贖令，不論承按人是否屬《稅務條例》（第 112 章）第 2 條所指的財務機構（按從價印花稅第 2 標準稅率徵收）；
- (k) 屬《稅務條例》第 2 條所指的財務機構的承按人（或該承按人所委任的接管人）承讓已承按的住宅物業（按從價印花稅第 2 標準稅率徵收）；

- (l) 根據遺囑或無遺囑法的規定，將住宅物業轉讓給已故人士的遺產受益人，或根據生存者取得權取得物業(完全豁免從價印花稅)；
- (m) 相聯法人團體之間進行的住宅物業買賣或轉讓(完全豁免從價印花稅)；
- (n) 把住宅物業轉售或轉讓予政府(完全豁免從價印花稅)；
- (o) 購買住宅物業(包括空地)作重新發展用途(先按新劃一稅率繳付從價印花稅，其後如符合特定條件，可獲退還已按新劃一稅率繳付的從價印花稅與按第 2 標準稅率計算的從價印花稅的差額)；
- (p) 受指明條例所影響¹的人士購買住宅物業作替代物業(按從價印花稅第 2 標準稅率徵收)；
- (q) 根據《稅務條例》第 88 條獲豁免繳稅的慈善機構所獲餽贈的住宅物業(完全豁免從價印花稅)；以及
- (r) 根據租者置其屋計劃購入的單位，買家為該單位的租戶或認可住客並代表自己行事，而他／她在購買單位時，在香港沒有擁有任何其他住宅物業(按從價印花稅第 2 標準稅率徵收)。

¹ 這包括其原有物業已由市區重建局根據《市區重建局條例》(第 563 章)進行收購;根據《收回土地條例》(第 124 章)被政府收回;依據由土地審裁處根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)作出的售賣令被強制出售;根據《地下鐵路(收回土地及有關規定)條例》(第 276 章)第 4(1)條作出的命令被收回;根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)第 13(1)條作出的命令被收回;根據《鐵路條例》(第 519 章)第 16 或 28(1)條作出的命令被收回;根據《土地徵用(管有業權)條例》(第 130 章)第 3(1)或(2)條作出的徵用令被徵用;或根據《土地排水條例》(第 446 章)第 37(2)條作出的命令被收回。

建議的影響

對經濟的影響

新劃一稅率會直接影響現已擁有一個或以上香港住宅物業而又有意再購買住宅物業的香港永久性居民買家。非香港永久性居民和公司買家亦會受影響。跟據稅務局的印花稅資料，二零一六年首九個月，這些買家共佔住宅物業總成交量的 25%。因此，增加從價印花稅的建議對進一步遏抑投資需求和減少成交應有即時及明顯的效應。

2. 通過遏抑投資需求，增加從價印花稅的建議相信會對樓價起到降溫作用。然而，實際影響的幅度和時間實難以準確估計，這是因為住宅物業市場受多方面外圍和本地因素影響，包括環球和本地經濟前景、美國利率正常化的步伐（及因而對國際流動資金情況和資金流向的影響），以及市民對未來供應的預期。

3. 總體來說，增加從價印花稅的建議，配合現行的需求管理措施（包括額外印花稅和買家印花稅），旨在防範物業市場的亢奮進一步加劇。建議的新措施旨在保障宏觀經濟及金融體系的穩定，並透過遏抑過量的投資需求，以減輕樓市最終出現調整時所帶來的痛苦。

對財政及公務員的影響

4. 建議增加從價印花稅稅率並非為了增加收入以達致財政或預算方面的目的，儘管有關建議預期會為政府帶來額外收入。由於相關額外收入款額將視乎須按新措施繳稅的交易數目及價值而定，因此無法作出估算。

5. 相關部門會按照現行機制申請額外人手以應付建議的新措施所帶來的工作量。至於建議的新措施所衍生的其他行政費用，相關政策局／部門會盡量調撥現有資源應付。

對可持續發展的影響

6. 建議的新措施旨在確保物業市場穩健發展，這對香港整體社會的可持續發展至為重要。