

立法會參考資料摘要

《印花稅條例》(第 117 章)

《公共收入保障條例》(第 120 章)

《2023 年印花稅(修訂)(住宅物業)條例草案》

《2023 年公共收入保障(印花稅)(第 2 號)令》

引言

在二零二三年十月二十五日的會議上，行政會議建議及行政長官指令—

(a) 向立法會提交《2023 年印花稅(修訂)(住宅物業)條例草案》(“《條例草案》”) (載於附件 A)；及

(b) 作出《2023 年公共收入保障(印花稅)(第 2 號)令》(“《命令》”) (載於附件 B)，使《條例草案》的所有條文在《命令》有效期內具有十足法律效力。

2. 《條例草案》修訂《印花稅條例》(第 117 章)(“《條例》”)，就二零二三年十月二十五日起 (即《2023 施政報告》公布日) 的住宅物業交易實施下列建議—

(a) 把額外印花稅的適用年期由三年縮短至兩年，即縮短 10% 額外印花稅的適用期；

(b) 買家印花稅和新住宅印花稅的稅率減半，兩者均會由 15% 減至 7.5%；及

(c) 提供機制以暫免外來人才在香港購置住宅物業時需

繳付買家印花稅及新住宅印花稅¹，包括訂明已獲暫免的印花稅法律責任可獲寬免的條件，以及需繳付未清償的印花稅的情況。

理據

偏軟的住宅物業市場

3. 政府的房屋政策其中一個重要目標，是維持私人住宅物業市場的穩健發展。政府一直密切監察本地住宅物業市場的情況，並參考一系列指標（包括樓價、住宅物業成交量、未來供應量、經濟狀況和前景，以及市場氣氛）評估合適的政策和措施以達致這個目標。於 2010 年代，在本地房屋供求緊張及全球超低利率的貨幣環境下，政府推出了數輪住宅物業需求管理措施以防止住宅物業市場進一步升溫。在《條例草案》及《命令》生效前，現行的住宅物業需求管理措施詳情載於附件 C。

4. 儘管在二零二三年初住宅物業市場出現了短暫的回升，市場在過去兩年經歷顯著調整。根據最新資料，與二零二一年九月的高位相比，二零二三年九月的樓價下跌了 16%。交易活動亦顯著下跌，從二零二一年上半年的每月平均約 6 700 宗減至最近三個月（二零二三年七月至九月）的每月平均約 3 100 宗。展望未來，住宅物業市場仍受多項不明朗因素影響。市場憂慮美國貨幣政策可能會在較長時間維持偏緊狀態及其對本地利率產生的影響，以及內地經濟的不確定性，將會繼續影響市場情緒。

5. 供應方面，隨着政府持續努力增加土地和房屋供應，預計未來三至四年的一手私人住宅供應量仍維持在較高水平，約為 105 000 個單位。與實施住宅物業需求管理措施前的時段相比，房屋供應在不久將來會顯著增加，而房屋供求平衡亦有望緩解。

¹ 由於只有在一名香港永久性居民購買物業時並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人的情況下，新住宅印花稅才會獲豁免，故外來人才即使在香港購買其第一個住宅物業，亦須繳付買家印花稅和新住宅印花稅。

6. 相比起推出住宅物業需求管理措施前的時期，目前的市場條件及供求平衡已明顯改變。因此，政府認為有空間適度調整住宅物業需求管理措施。

建議

I. 把額外印花稅的適用年期由三年縮短至兩年

7. 自二零一零年十一月推出額外印花稅後，住宅物業的短期轉售宗數大幅減少。在二零一零年有 31 328 宗確認人出售/轉售住宅物業的交易個案，相比之下，近年每年只有數百宗涉及額外印花稅的交易個案。

8. 我們建議把可徵收額外印花稅的適用年期由三年縮短至兩年，即縮短 10%額外印花稅的適用期。換言之，假如業主在持有物業兩年後出售物業，將無須繳付相當於物業市值 10%的額外印花稅。放寬額外印花稅可以為因個人和家庭狀況有變，而有需要在持有物業兩年後放售的業主，減輕財政負擔。我們亦預期放寬額外印花稅可以釋放被「封存」的房屋供應，從而促進住宅物業市場的流轉和增加可供置業人士在二手市場購買的住宅數量。

9. 就額外印花稅的建議調整範圍至言，我們認為現時的建議已適當平衡業主在合理的物業持有期後出售其物業的需要，以及維持額外印花稅打擊短期炒賣活動的成效。經調整後的額外印花稅（兩年的物業持有期）會繼續發揮其打擊短期炒賣活動的作用，此對確保住宅物業市場的健康發展至關重要。

II. 買家印花稅和新住宅印花稅的各自稅率由 15% 減至 7.5%

10. 政府分別在二零一二年十月和二零一六年十一月推出買家印花稅和新住宅印花稅，有關措施對減低外來及投資需求成效持續顯著。就買家印花稅而言，在二零二三年一月至九月須繳付買家印花稅的交易宗數只佔住宅物業交易總數的 1.4%（即 549 宗交易）；同期涉及非本地個人和

非本地公司住宅買家的宗數只佔住宅交易總數的 0.7%，遠低於引入買家印花稅前的 4.5%。至於新住宅印花稅，在二零二三年一月至九月只有約 3.5% 的住宅物業交易須繳付新住宅印花稅（即 1 369 宗交易）；同期涉及香港永久性居民買家的住宅物業交易中，98% 個案的買家在取得有關住宅物業時並沒有擁有任何其他香港住宅物業，而推出新住宅印花稅前則只有 75% 同類個案。

11. 我們建議把買家印花稅和新住宅印花稅各自的稅率減半，即由 15% 減至 7.5%，以減輕對已擁有住宅物業的香港永久性居民再購買住宅物業時的財政負擔，以及非香港永久性居民購買住宅物業的成本。新住宅印花稅的調整亦可利便香港永久性居民業主更換物業，因為有關安排可以減少他們須先繳付的新住宅印花稅稅款（在指定期限內出售其原有物業後可獲部分退還）²。鑑於現時較高的按揭利率和相對淡靜的市場氣氛，我們預期把買家印花稅和新住宅印花稅的稅率由 15% 調低至 7.5% 的建議不會大幅刺激住宅物業的投資需求。

III. 合資格外來人才暫免繳付買家印花稅和新住宅印花稅

12. 作為《2022 施政報告》其中一項吸引及挽留人才的措施，政府在買家印花稅和新住宅印花稅制度下引入退稅機制。憑藉指定輸入人才計劃來港的非香港永久性居民，如在二零二二年十月十九日或之後在香港購置住宅物業並在其後成為香港永久性居民，可獲安排退稅（下稱「退稅機制」）。相關賦權條例（即《2023 年印花稅（修訂）（第 3 號）條例》）已於二零二三年六月三十日刊憲。

13. 政府致力吸引和挽留世界各地的人才，為香港的發展注入動能。經充分考慮住宅物業市場情況以及自退稅機制實施以來收到的意見，政府認為有空間優化相關安排以

² 根據新住宅印花稅的現行安排，一名香港永久性居民如取得住宅物業乙以更換他／她唯一擁有的另一住宅物業甲，可申請退還部分就取得住宅物業乙而須繳付的新住宅印花稅。他／她須先繳付新住宅印花稅，但若他／她可證明已於物業乙轉讓予他／她當日起計的 12 個月內處置物業甲，便可根據《條例》第 29DF 條申請退還印花稅，金額相當於已繳付的印花稅款與按較低的從價印花稅第 2 標準稅率計算的稅款之間的差額。

進一步利便外來人才置業。為此，我們建議提供機制以暫免外來人才在香港購置住宅物業時須繳付的買家印花稅及新住宅印花稅，當中包括訂明已獲暫免的印花稅法律責任可獲寬免的條件，以及須繳付未清償的印花稅的情況(下稱「暫免機制」)，以減低外來人才來港置業時的起始成本。

14. 暫免機制下的主要安排撮要如下—

- (a) 合資格外來人才³在二零二三年十月二十五日或之後（即《2023 施政報告》公布日）在港購買住宅物業，在他／她向稅務局出示取得有關物業的文書以加蓋印花時，可提出申請暫免繳付相關印花稅，即買家印花稅以及新住宅印花稅和第 2 標準稅率計算稅款的差額（即「指明款項」），但他／她仍須按從價印花稅第 2 標準稅率繳付印花稅；
- (b) 當稅務局完成審核及批准有關暫免申請，一個以印花稅署署長為受益人的押記會根據法例自動構成。稅務局會在土地註冊處註冊一份表明該押記的文書（即押記證明書）。就優先次序而言，以印花稅署署長為受益人的押記將在「保留款額」的範圍內，僅次於用以購買相關物業的首項置業按揭⁴。有關安排能在保障政府收入和方便人才透過借取按揭貸款以購買相關單位之間取得合適平衡；
- (c) 待合資格外來人才成為香港永久性居民後，他／她可以向稅務局申請免除繳付指明款項的法律責任。當稅務局完成審核及批准有關申請，稅務局會向申請人發出解押證明書，即構成解除以印花稅署署長為受益人的押記，而相關人士可在土地註冊處註冊該解押證明書；及

³ 合資格外來人才指根據《條例》附表 12 指明的計劃獲准許來港的人士，而人才在取得住宅物業時不得為任何其他住宅物業的實益擁有人。

⁴ 「保留款額」為以下兩項的較低者：(a)用以取得有關物業的按揭貸款的實際本金額和利息；或(b)從取得物業的代價金額/價值中扣除指明款項後得出的金額（以應對當按揭貸款金額超出該物業的價值或代價款額的情況）。

(d) 若合資格外來人才在根據指定人才計劃獲准在香港逗留的首日起計的九年內未能成為香港永久性居民（即七年通常居於香港年期及額外兩年為緩衝期），或在特定觸發性情況⁵下，該外來人才須在出現觸發性情況當日之後的30日內，向稅務局繳付相關印花稅稅款。若合資格外來人才買家未能於限期前繳付印花稅，他／她須繳付罰款，相關罰則是根據現行《條例》第9條「逾期加蓋印花」⁶而訂定。

擬議暫免機制的詳細框架，包括關於外來人才及／或其與近親共同取得物業的安排及條件，載於附件D。

命令

15. 《命令》由行政長官根據《公共收入保障條例》（第120章）第2條並在徵詢行政會議的意見後作出，使《條例草案》於《命令》有效期間具有十足法律效力。《命令》於二零二三年十月二十五日上午十一時生效。

其他方案

16. 我們必須修訂《條例》才可以實施上述建議。在《條例草案》成為法律前，建議必須藉行政長官作出的《命令》方可及早具有效力。除此之外，並無其他方案。

條例草案

17. 《條例草案》的主要條文載列如下—

(a) 草案第1條列出簡稱，並訂明《條例草案》一經制

⁵ 觸發性情況指(a)在寬免期限前的任何日期 - 如人才買家或每一位人才共同買家均不再是該物業的實益擁有人，或有並非買家或所有餘下共同買家的近親的人成為該物業的實益擁有人；或(b)於寬免期限 - 並無就指明款項獲得印花稅署署長免除有關法律責任。

⁶ 逾期加蓋印花罰款按下比例執行：

(a)不遲逾1個月，罰款為指明款項的雙倍；
(b)遲逾1個月但不遲逾2個月，罰款為指明款項的4倍；及
(c)在其他情形下，罰款為指明款項的10倍。

定，須當作自二零二三年十月二十五日上午十一時起實施；

- (b) 《條例草案》重整《條例》第 IIIA 部第 6A 分部，以將其分為 3 個次分部。草案第 12 條加入該分部的新訂第 3 次分部（新訂第 29DM 至 29DY 條），以訂定寬免機制；
- (c) 草案第 3、4、5、6、7、8、9、10、11 及 15 條作出修訂，以重整《條例》第 IIIA 部第 6A 分部，或對該《條例》作出其他與該分部新訂第 3 次分部有關的修訂，而草案第 16 條則在《條例》加入新訂附表 13，以列出印花稅署署長作為根據該次分部構成的押記的承押記人的權力；及
- (d) 草案第 14 條修訂《條例》附表 1 以將額外印花稅的適用年期由 36 個月減至 24 個月，及將買家印花稅和新住宅印花稅各自的稅率由 15% 降至 7.5%。《條例草案》第 13 條在《條例》加入的新訂第 76 條是關乎降低有關稅率的過渡條文。

立法程序時間表

18. 立法程序時間表如下—

《命令》刊登憲報	二零二三年十月二十五日
《條例草案》刊登憲報	二零二三年十月二十七日
《命令》提呈立法會作先 訂立後審議	二零二三年十一月一日
《條例草案》首讀和開始 二讀辯論	二零二三年十一月八日
《條例草案》恢復二讀辯 論、委員會審議階段和三 讀	另行通知

19. 自生效日期起四個月⁷，《命令》將使《條例草案》具有十足法律效力。政府的目標是在《命令》於二零二四年二月二十五日失效前，在立法會通過《條例草案》。

建議的影響

20. 《條例草案》及《命令》符合《基本法》，包括有關人權的條文。它們不會影響《條例》及《公共收入保障條例》（第 120 章）現行條文的約束力。建議對經濟、生產力、財政、家庭及公務員的影響載於附件 E，對環境、性別及可持續發展議題則沒有影響（相關經濟影響除外）。

公眾諮詢

21. 基於建議措施對市場的敏感性，我們沒有就上述第 2 段的建議事先進行正式諮詢。然而，我們在制訂有關建議時，已充分考慮了經濟和市場情況，以及公眾及其他持份者對於調整住宅物業需求管理措施的意見。

宣傳安排

22. 我們已在二零二三年十月二十五日發出新聞公報，並會安排發言人回答查詢。

查詢

23. 有關此參考資料摘要的查詢，可與房屋局首席助理秘書長（房屋）（私營房屋）蔡宛珊女士聯絡（電話：2761 5117）。

房屋局

二零二三年十月二十五日

⁷ 或根據《公共收入保障條例》（第 120 章）第 5(2)條訂明的較短的期間，即在該四個月有效期屆滿前，《條例草案》被立法會否決；被撤回；或已成為法律。

《2023年印花稅(修訂)(住宅物業)條例草案》

目錄

條次		頁次
1.	簡稱及生效日期	1
2.	修訂《印花稅條例》	1
3.	修訂第2條(釋義)	1
4.	修訂第4條(印花稅的徵收、繳付的法律責任及追討)	2
5.	修訂第15條(未加蓋適當印花的文書不得接納為證據等)	2
6.	修訂第IIIA部第6A分部標題(就根據某些入境計劃獲准來港的香港永久性居民而退還印花稅某些款項)	2
7.	加入條文	2
第1次分部 —— 導言		
29DHA.	釋義(第6A分部)	3
第2次分部 —— 退還印花稅的某些款項		
8.	修訂第29DI條(釋義)	3
9.	修訂第29DJ條(申請退還稅款)	4
10.	修訂第29DK條(在某些情況下申請人或共同買家須視為並非其他住宅物業的實益擁有人)	4
11.	修訂第29DL條(申請期限)	4
12.	加入第IIIA部第6A分部第3次分部	5
第3次分部 —— 暫免及免除繳付印花稅某些款項的法律責任		

條次		頁次
29DM.	釋義(第3次分部)	5
29DN.	申請暫免關乎指明款項的法律責任	7
29DO.	在某些情況下，申請退還指明款項及申請暫免關乎指明款項的法律責任	9
29DP.	指明押記的構成	12
29DQ.	署長在指明押記下的權力	13
29DR.	指明押記的優先次序	13
29DS.	寬免期限的涵義	14
29DT.	申請免除關乎指明款項的法律責任	15
29DU.	關乎指明款項的法律責任不再獲暫免的觸發性情況	16
29DV.	繳付指明款項	17
29DW.	解除指明押記	18
29DX.	關於經上訴而成為香港永久性居民的人的安排等	19
29DY.	受本次分部影響的適用文書的可接納性等	20
13.	加入第76條	21
76.	關於《2023年印花稅(修訂)(住宅物業)條例》的過渡條文	21
14.	修訂附表1	22
15.	修訂附表12(為施行第IIIA部第6A分部而指明的計劃)	25

條次		頁次
16.	加入附表 13.....	25
	附表 13 署長在指明押記下的權力	25

本條例草案 旨在

修訂《印花稅條例》，以縮短可就住宅物業的某些交易徵收額外印花稅的期間，由取得有關物業後的 36 個月減至 24 個月；將須就處理住宅物業的某些文書繳付的從價印花稅的劃一稅率，及須就某些該等文書繳付的買家印花稅的稅率，由原來的 15% 降至 7.5%；訂定機制，在該機制下，任何人如根據某些入境計劃獲准來港為香港居民，而並非以香港永久性居民身分取得住宅物業，並在其後成為香港永久性居民，則可獲寬免繳付從價印花稅及買家印花稅的某些款項；以及作出相關修訂。

由立法會制定。

1. 簡稱及生效日期

- (1) 本條例可引稱為《2023 年印花稅(修訂)(住宅物業)條例》。
- (2) 本條例當作自 2023 年 10 月 25 日上午 11 時起實施。

2. 修訂《印花稅條例》

《印花稅條例》(第 117 章)現予修訂，修訂方式列於第 3 至 16 條。

3. 修訂第 2 條(釋義)

第 2(1)條，印花的定義，(b)段 ——

廢除

“印花稅已經繳付或已經減免，或須繳付的罰款已經繳付或已經”

代以

“印花稅已經繳付、減免、暫免或寬免，或須繳付的罰款已經繳付或”。

4. 修訂第 4 條(印花稅的徵收、繳付的法律責任及追討)

在第 4(5B)條之後 ——

加入

“(5C) 在關乎第 29DV 條所述的指明款項的法律責任不再根據第 IIIA 部第 6A 分部第 3 次分部獲暫免首日之後的 6 年後，不得因為該條的規定，而提出追討該指明款項的訴訟。”。

5. 修訂第 15 條(未加蓋適當印花的文書不得接納為證據等)

在第 15(3)(a)條之前 ——

加入

“(aaa) 如有根據第 IIIA 部第 6A 分部第 3 次分部，暫免就某文書繳付印花稅某款項的法律責任——該文書；”。

6. 修訂第 IIIA 部第 6A 分部標題(就根據某些入境計劃獲准來港的香港永久性居民而退還印花稅某些款項)

第 IIIA 部，第 6A 分部，標題 ——

廢除

“就根據某些入境計劃獲准來港的香港永久性居民而退還印花稅某些款項”

代以

“關於根據某些入境計劃獲准來港的香港永久性居民的印花稅安排”。

7. 加入條文

第 IIIA 部，第 6A 分部，在第 29DI 條之前 ——

加入

“第 1 次分部 —— 導言

29DHA. 釋義(第 6A 分部)

(1) 在本分部中 ——

指明計劃 (specified scheme)指附表 12 指明的計劃(包括政策或安排)。

(2) 就本分部而言，如某人儘管並非香港永久性居民，但憑藉作為屬指明計劃適用的人而獲准許在香港逗留，該人即屬受指明計劃涵蓋。

(3) 在本分部中，提述某人獲准許在香港逗留，即提述依據《入境條例》(第 115 章)所行使的權力，該人獲准許在香港逗留。

(4) 就本分部而言 ——

(a) 如住宅物業的買賣協議已被取消、廢止或撤銷，或以其他方式未予履行，該協議即屬未獲履行；及

(b) 如住宅物業的買賣協議訂定將有關住宅物業轉易，但有關轉易契尚未簽立，該協議即屬未完成。

第 2 次分部 —— 退還印花稅的某些款項”。

8. 修訂第 29DI 條(釋義)

(1) 第 29DI 條，標題，在“釋義”之後 ——

加入

“(第 2 次分部)”。

(2) 第 29DI 條，在“分部”之前 ——

加入

“次”。

第 9 條

4

9. 修訂第 29DJ 條(申請退還稅款)

(1) 第 29DJ(1)(a)條 ——

廢除

在“是”之後的所有字句

代以

“在 ——

(i) 2022 年 10 月 19 日當日或之後；及

(ii) 2023 年 10 月 25 日之前；及”。

(2) 第 29DJ(5)條，英文文本，*specified amount* 的定義，(b)段 ——

廢除

“instrument;”

代以

“instrument.”。

(3) 第 29DJ(5)條 ——

廢除指明計劃的定義。

(4) 第 29DJ 條 ——

廢除第(6)、(7)及(8)款。

10. 修訂第 29DK 條(在某些情況下申請人或共同買家須視為並非其他住宅物業的實益擁有人)

第 29DK(3)(c)及(6)(c)條，在“分部”之前 ——

加入

“次”。

11. 修訂第 29DL 條(申請期限)

第 29DL 條，在“分部”之前 ——

加入

第 12 條

5

“次”。

12. 加入第 IIIA 部第 6A 分部第 3 次分部

第 IIIA 部，第 6A 分部，在第 29DL 條之後 ——

加入

“第 3 次分部 —— 暫免及免除繳付印花稅某些款項的法律責任

29DM. 釋義(第 3 次分部)

(1) 在本次分部中 ——

共同買家 (co-buyer)就某適用文書而言，指根據該文書，與其他人共同取得有關標的物業的人；

指明押記 (specified charge)就某適用文書而言，指 ——

(a) 如該文書屬買賣協議——根據第 29DP(2)條就該文書而構成的衡平法押記；或

(b) 如該文書屬售賣轉易契——根據第 29DP(3)條就該文書而構成的法定押記；

指明款項 (specified amount)就某適用文書而言，指(a)及(b)段所指的款項的總和 ——

(a) 等於以下兩款項之間的差額的款項 ——

(i) 如若無本次分部，本須按照附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 1 部就該文書繳付印花稅 ——

(A) 本須如此就該文書繳付的印花稅；及

(B) 假使該文書按照第 2 分部須根據附表 1 第 1(1)類第 2 標準予以徵收印花稅的話，便須就該文書繳付的印花稅；或

- (ii) 如若無本次分部，本須按照附表 1 第 1(1A)類第 1 標準第 1 部就該文書繳付印花稅 ——
 - (A) 本須如此就該文書繳付的印花稅；及
 - (B) 假使該文書按照第 3 分部須根據附表 1 第 1(1A)類第 2 標準予以徵收印花稅的話，便須就該文書繳付的印花稅；
- (b) 若無本次分部，本須就該文書繳付的買家印花稅款項；

《第 128 章》 (Cap. 128)指《土地註冊條例》(第 128 章)；
買家 (buyer)就某適用文書而言，指根據該文書單獨取得有關標的物業的人；

置業按揭 (acquisition mortgage)就某標的物業而言，指就該物業藉契據簽立的押記，以擔保償還用以取得該物業的借貸；

寬免期限 (deadline for waiver)——見第 29DS 條；

標的物業 (subject property)就某適用文書而言，指根據該文書取得的住宅物業；

適用文書 (applicable instrument)指符合以下說明的文書 ——

- (a) 有人根據該文書取得某單一住宅物業；及
- (b) 若無本次分部，有人本須就該文書 ——
 - (i) 繳付買家印花稅；及
 - (ii) 按照附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 1 部或第 1(1A)類第 1 標準第 1 部繳付印花稅；

餘下共同買家 (remaining co-buyer)指仍是有關標的物業的實益擁有人的共同買家；

餘下指明計劃共同買家 (remaining specified scheme co-buyer)指符合以下說明的共同買家 ——

- (a) 在各有關共同買家取得標的物業當日，受指明計劃涵蓋；及
 - (b) 屬餘下共同買家。
- (2) 在附表 13 中使用的字眼及詞句，如已在本條中，為施行本次分部而界定，則其涵義與其在本次分部中的涵義相同。

29DN. 申請暫免關乎指明款項的法律責任

- (1) 根據某適用文書取得標的物業的人，在該文書根據本條例向署長出示以加蓋印花時，可提出申請，要求暫免就關乎該文書的指明款項繳付印花稅的法律責任。
- (2) 署長可批准上述申請，但前提是證明令署長信納 ——
 - (a) 申請人取得有關標的物業的日期，是在 2023 年 10 月 25 日當日或之後；
 - (b) 就有關申請人而言 ——
 - (i) 如該申請人根據有關適用文書，單獨取得該物業——第(3)款指明的條件已獲符合；或
 - (ii) 如該申請人根據有關適用文書，與一名或多於一名其他人士共同取得該物業——第(4)款指明的條件已獲符合；及
 - (c) 有人已就該申請，繳付署長指明的費用。
- (3) 為施行第(2)(b)(i)款而指明的條件是 ——
 - (a) 申請人在取得標的物業當日 ——
 - (i) 代表自己行事；
 - (ii) 受指明計劃涵蓋；及
 - (iii) 並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人；及

- (b) 申請人並非任何其他香港住宅物業的買賣協議(符合以下說明者)中的售賣人 —
 - (i) 在申請人取得標的物業的日期之前訂立；及
 - (ii) 在有關申請當日屬未獲履行，或在其他方面屬未完成。
- (4) 為施行第(2)(b)(ii)款而指明的條件是 —
 - (a) 在各有關共同買家取得標的物業當日 —
 - (i) 共同買家當中的每一人均代表自己行事；
 - (ii) 共同買家當中最少一人受指明計劃涵蓋，及 —
 - (A) 每名不受指明計劃涵蓋的共同買家，均屬香港永久性居民；或
 - (B) 所有共同買家均屬近親；及
 - (iii) 共同買家當中的每一人均並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人；及
 - (b) 共同買家當中的每一人均並非任何其他香港住宅物業的買賣協議(符合以下說明者)中的售賣人 —
 - (i) 在各共同買家取得標的物業的日期之前訂立；及
 - (ii) 在有關申請當日屬未獲履行，或在其他方面屬未完成。
- (5) 如署長根據第(2)款批准關乎某適用文書的申請，則 —
 - (a) 就關乎該文書的指明款項繳付印花稅的法律責任獲暫免，直至就該文書出現第 29DU 條所指明的任何觸發性情況為止；及

- (b) 該文書須藉印花或印花證明書加蓋印花，以表明就關乎該文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本次分部獲暫免。
- 29DO.** 在某些情況下，申請退還指明款項及申請暫免關乎指明款項的法律責任
 - (1) 如有以下情況，第(2)款就某適用文書所關乎的買家而適用 —
 - (a) 該買家在取得有關標的物業當日，是另一香港住宅物業(原物業甲)的實益擁有人；及
 - (b) 有人已就該文書 —
 - (i) 繳付買家印花稅；及
 - (ii) 按照附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 1 部或第 1(1A)類第 1 標準第 1 部繳付印花稅。
 - (2) 有關買家可提出申請，要求 —
 - (a) 退還某款項，而該款項為數是：在假使第 29DN 條就有關適用文書而適用的情況下，本會是與該文書相關的指明款項；及
 - (b) 暫免就關乎該文書的上述款項繳付印花稅的法律責任。
 - (3) 署長可批准上述申請，但前提是 —
 - (a) 有證明令署長信納 —
 - (i) 申請人 —
 - (A) 根據在第(7)款指明的期間內訂立的買賣協議，處置原物業甲；及
 - (B) 根據依循上述協議簽立的售賣轉易契，將原物業甲轉讓或歸屬他人；或
 - (ii) 申請人在第(7)款指明的期間內，根據售賣轉易契，將原物業甲轉讓或歸屬他人；

- (b) 有證明令署長信納，假使申請人在取得有關標的物業當日並非原物業甲的實益擁有人，第 29DN(2)條的條件本已就該標的物業及申請人獲符合；
- (c) 在申請當日，根據本條例須就原物業甲繳付印花稅或罰款的法律責任，並無仍未清償者；及
- (d) 申請人提出申請的日期 ——
 - (i) 不遲於有關適用文書的日期後的 2 年；或
 - (ii) 不遲於有關售賣轉易契(根據該轉易契將原物業甲轉讓或歸屬他人者)的日期後的 2 個月，
兩者以較遲者為準。
- (4) 如有以下情況，第(5)款就某適用文書所關乎的其中一名共同買家(指明共同買家)而適用 ——
 - (a) 在各有關共同買家取得有關標的物業當日，其中任何共同買家是另一香港住宅物業(原物業乙)的實益擁有人；及
 - (b) 有人已就該文書 ——
 - (i) 繳付買家印花稅；及
 - (ii) 按照附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 1 部或第 1(1A)類第 1 標準第 1 部繳付印花稅。
- (5) 有關指明共同買家可提出申請，要求 ——
 - (a) 退還某款項，而該款項為數是：在假使第 29DN 條就有關適用文書而適用的情況下，本會是與該文書相關的指明款項；及
 - (b) 暫免就關乎該文書的上述款項繳付印花稅的法律責任。
- (6) 署長可批准上述申請，但前提是 ——
 - (a) 有證明令署長信納 ——

- (i) 有關共同買家 ——
 - (A) 根據在第(7)款指明的期間內訂立的買賣協議，處置原物業乙；及
 - (B) 根據依循上述協議簽立的售賣轉易契，將原物業乙轉讓或歸屬他人；或
- (ii) 該共同買家在第(7)款指明的期間內，根據售賣轉易契，將原物業乙轉讓或歸屬他人；
- (b) 有證明令署長信納，假使該共同買家在各有關共同買家取得有關標的物業當日並非原物業乙的實益擁有人，第 29DN(2)條的條件本已就該標的物業及申請人獲符合；
- (c) 在申請當日，根據本條例須就原物業乙繳付印花稅或罰款的法律責任，並無仍未清償者；及
- (d) 申請人提出申請的日期 ——
 - (i) 不遲於有關適用文書的日期後的 2 年；或
 - (ii) 不遲於有關售賣轉易契(根據該轉易契將原物業乙轉讓或歸屬他人者)的日期後的 2 個月，
兩者以較遲者為準。
- (7) 為施行第(3)(a)(i)(A)及(ii)及(6)(a)(i)(A)及(ii)款而指明的期間是 ——
 - (a) 如有關適用文書屬售賣轉易契 —— 該轉易契的日期後的 12 個月；或
 - (b) 如有關適用文書屬買賣協議 —— 依循該協議簽立的售賣轉易契的日期後的 12 個月。
- (8) 如署長根據第(3)或(6)款批准關乎某適用文書的申請，則 ——

- (a) 就關乎該文書的指明款項繳付印花稅的法律責任獲暫免，直至就該文書出現第 29DU 條所指明的任何觸發性情況為止；及
- (b) 該文書須藉印花或印花證明書加蓋印花，以表明就關乎該文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本次分部獲暫免。

29DP. 指明押記的構成

- (1) 如就關乎某適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本次分部獲暫免，則本條就該文書而適用。
- (2) 如有關適用文書是買賣協議，署長可追討的指明款項 —
 - (a) 如有關標的物業由買家單獨取得——就以下事項構成衡平法押記，並以署長為該押記的受益人 —
 - (i) 有關買家就該協議享有的權益、權利及所有權；及
 - (ii) 該買家就該物業享有的權益、權利及產業權；或
 - (b) 如有關標的物業由共同買家共同取得——就以下事項構成衡平法押記，並以署長為該押記的受益人 —
 - (i) 有關共同買家就該協議享有的權益、權利及所有權；及
 - (ii) 該等共同買家就該物業享有的權益、權利及產業權。
- (3) 如有關適用文書是售賣轉易契，署長可追討的指明款項，就有關標的物業構成法定押記，並以署長為該押記的受益人。

- (4) 就某適用文書構成的指明押記，須當作在取得有關標的物業當日生效。
- (5) 指明押記構成之後，署長須訂立一份文書，以表明該押記。
- (6) 第(5)款所述的文書，可根據《第 128 章》註冊為影響土地的文書。
- (7) 如某指明押記是根據第(2)款就買賣協議構成的衡平法押記，則就所有目的而言，當依循該協議簽立售賣轉易契時，該指明押記即視為就有關標的物業構成的法定押記。

29DQ. 署長在指明押記下的權力

- (1) 指明押記賦權署長，就有關標的物業行使其作為該押記的承押記人的權力，而該等權力在附表 13 中指明。
- (2) 就某指明押記而言，在有關指明期間屆滿前，上述權力不得行使。
- (3) 在本條中 —

指明期間 (specified period)就某指明押記而言，指就關乎有關適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，不再根據本次分部獲暫免首日之後的 30 日期間。

29DR. 指明押記的優先次序

- (1) 即使任何其他成文法則中的任何條文有相反的規定，與某標的物業相關的指明押記，相對於就該物業簽立的首項置業按揭而言，在第(2)款指明的保留款額的範圍內，並不享有優先權。
- (2) 為施行本條而指明的保留款額，是以下兩者中的較低者 —
 - (a) 在有關置業按揭下，用以取得有關標的物業的貸款本金及利息的款額；

- (b) 用以下方式得出的款額——從根據有關適用文書取得有關標的物業的代價的款額或價值，減去指明款項。
- (3) 《第 219 章》第 53 條就有關指明押記而適用，猶如該指明押記是該條所述的其後的按揭一樣。
- (4) 此外，為使《第 219 章》第 54 條能應用於有關承按人就第(1)款所述的有關首項置業按揭收取的款額，該條(d)段須不予理會，而在運用該款額支付該條(c)段所述的款項後，餘款須按以下優先次序運用——
 - (a) (在第(2)款指明的保留款額的範圍內)支付根據該按揭應繳付的按揭金、利息及費用；
 - (b) 支付有關指明押記所擔保的指明款項；及
 - (c) 支付根據該按揭應繳付的餘下按揭金、利息及費用。
- (5) 即使任何法律規則、任何其他成文法則中的任何條文，或任何其他文書中的任何契諾、條款及條件有相反的規定，指明押記就有關標的物業所享有的優先次序，並不受任何人的任何代位權所影響。
- (6) 為免生疑問，斷定某指明押記就有關標的物業所享有的優先次序的法律規則，在其他方面並不受本條所影響。
- (7) 在本條中——

法律規則 (rule of law)指普通法或衡平法規則；

《第 219 章》 (Cap. 219)指《物業轉易及財產條例》(第 219 章)。

29DS. 寬免期限的涵義

- (1) 在第 29DT、29DU 及 29DX 條中，就適用文書提述寬免期限，即提述——

- (a) 如有關標的物業由某買家單獨取得——該買家因相關指明計劃而獲准許在香港逗留首日起計的 9 年期間的最後一日；或
 - (b) 如有關標的物業由共同買家共同取得——除第(2)款另有規定外，在餘下指明計劃共同買家當中，最遲因相關指明計劃而獲准許在香港逗留者，其如此獲准許在香港逗留首日起計的 9 年期間的最後一日(*適用到期日*)。
 - (2) 在各有關共同買家取得有關標的物業當日受指明計劃涵蓋的共同買家，如其後於某日不再是該物業的實益擁有人(*有關日期*)，而適用到期日本會因此提前至早於有關日期的某日，則就第(1)(b)款而言，提述寬免期限，即提述有關日期，而非適用到期日。
 - (3) 在本條中——
- 相關指明計劃** (relevant specified scheme)——
- (a) 就某買家而言，指在該買家取得有關標的物業當日，涵蓋該買家的指明計劃；或
 - (b) 就某餘下指明計劃共同買家而言，指在各有關共同買家取得有關標的物業當日，涵蓋該共同買家的指明計劃。

29DT. 申請免除關乎指明款項的法律責任

- (1) 如就關乎某適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本次分部獲暫免，則本條就該文書而適用。
- (2) 署長可應某買家或餘下共同買家(視何者適用而定)在寬免期限前提出的申請，免除第(1)款所述的法律責任，但前提是~~有證明令署長信納~~——
 - (a) 如申請人是買家——

- (i) 申請人在取得有關標的物業的日期後，成為香港永久性居民，而在提出上述申請當日，仍是香港永久性居民；及
- (ii) 第 29DU(1)(a)(i) 條所指明的觸發性情況，並沒有就有關適用文書而出現；或
- (b) 如申請人是餘下共同買家 ——
 - (i) 在各有關共同買家取得有關標的物業當日屬餘下共同買家但並非香港永久性居民的每一人，均在該日後成為香港永久性居民，而在提出上述申請當日，仍是香港永久性居民；及
 - (ii) 第 29DU(1)(a)(ii) 條所指明的觸發性情況，並沒有就有關適用文書而出現。
- (3) 如署長根據第(2)款批准關於某適用文書的申請，該文書須藉印花或印花證明書加蓋印花，以表明就關於該文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本條獲寬免。

29DU. 關於指明款項的法律責任不再獲暫免的觸發性情況

- (1) 就某適用文書而言，就本次分部指明的觸發性情況指 ——
 - (a) 在寬免期限前的任何日期 ——
 - (i) 如有關標的物業由某買家單獨取得 ——
 - (A) 該買家不再是該物業的實益擁有人；或
 - (B) 除該買家外，另有非合資格人士成為該物業的實益擁有人；或
 - (ii) 如有關標的物業由共同買家共同取得 ——

- (A) 在各有關共同買家取得該物業當日，受指明計劃涵蓋的每一共同買家，均不再是該物業的實益擁有人；或
 - (B) 除有關餘下指明計劃共同買家(不論是一名或多於一名)外，另有非合資格人士成為該物業的實益擁有人；及
 - (b) 在其他情況下——於寬免期限，並無根據第 29DT(2) 條就該文書免除任何法律責任。
- (2) 在本條中 ——
合資格人士 (eligible person)就有關標的物業而言，指符合以下說明的人 ——
- (a) 以下人士的近親 ——
 - (i) 在第(1)(a)(i)(B) 款的情況下——有關買家；或
 - (ii) 在第(1)(a)(ii)(B) 款的情況下——所有有關餘下共同買家；及
 - (b) 在其取得該物業當日，代表自己行事。

29DV. 繳付指明款項

- (1) 如就關於某適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，不再根據本次分部獲暫免，則儘管有第 4(3) 條及附表 1 第 1(1) 類第 1 標準第 1 部(C)段或第 1(1A) 類第 1 標準第 1 部(C)段(視何者適用而定)的規定 ——
 - (a) 如有關標的物業由某買家單獨取得——該買家仍須在民事上負法律責任，按本條向署長繳付指明款項及根據第(3) 款須繳付的罰款；或
 - (b) 如有關標的物業由共同買家共同取得 ——

- (i) 該等共同買家仍須共同及個別地在民事上負法律責任，按本條向署長繳付指明款項及根據第(3)款須繳付的罰款；及
- (ii) 有關法律程序可針對各共同買家提出，而不論該等共同買家之間繳付指明款項及罰款的民事責任為何。
- (2) 有關指明款項，須在出現第 29DU 條所指明的有關觸發性情況當日之後的 30 日內，向署長繳付。
- (3) 如沒有在第(2)款所述的期間(30 日期間)內，向署長繳付有關指明款項 ——
 - (a) 在第(1)(a)款的情況下——有關買家須繳付罰款；或
 - (b) 在第(1)(b)款的情況下——有關共同買家須共同及個別地繳付罰款。
- (4) 罰款的款額是 ——
 - (a) 如在 30 日期間屆滿後不遲於 1 個月，向署長繳付有關指明款項——該指明款項的款額的雙倍；
 - (b) 如在 30 日期間屆滿後 1 個月後但不遲於 2 個月，向署長繳付有關指明款項——該指明款項的款額的 4 倍；或
 - (c) 如屬任何其他情況——該指明款項的款額的 10 倍。
- (5) 署長可減免根據第(3)款須繳付的全部或部分罰款。

29DW. 解除指明押記

- (1) 如有應根據第 29DT 條提出的申請，免除就關乎某適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，則署長須就針對該文書而構成的指明押記，向有關申請人發出解押證明書。

- (2) 署長亦可應合資格人士的申請，就有關指明押記向該人發出解押證明書，但前提是 ——
 - (a) 有證明令署長信納，有關適用文書屬未獲履行的買賣協議；或
 - (b) 繳付印花稅的法律責任不再根據本次分部獲暫免，但該等法律責任並無仍未清償者。
- (3) 根據第(1)或(2)款發出解押證明書，即構成解除有關指明押記。
- (4) 在本條中 ——
合資格人士 (eligible person)就某適用文書而言，指 ——
 - (a) 有關買家或有關餘下共同買家當中的任何人(視何者適用而定)；或
 - (b) 如有關買家或有關共同買家根據該文書從某售賣人或轉讓人取得有關標的物業——該售賣人或轉讓人。

29DX. 關於經上訴而成為香港永久性居民的人的安排等

- (1) 如某人已因第 29DV(1)(a)條而就某適用文書向署長繳付有關指明款項或任何罰款(或兩者)，署長可就該人的申請，向其退還該已付款項，但前提是證明令署長信納 ——
 - (a) 在寬免期限之前，該人所提出的永久性居民身分證申請，根據《人事登記條例》(第 177 章)(《第 177 章》)所作的決定被拒絕(有關決定)；
 - (b) 該人其後因針對有關決定所提出的上訴(或關於有關決定的任何其他法律程序)而成為香港永久性居民；及
 - (c) 假使該人在有關決定作出當日已屬香港永久性居民，第 29DT(2)(a)條所指明的條件，本已在

- 符合以下說明的期間內的任何一日，就該人及該文書而獲符合 ——
- 始於有關決定作出當日；及
 - 止於緊接寬免期限的前一日。
- (2) 如某人已因第 29DV(1)(b)條而就某適用文書向署長繳付有關指明款項或任何罰款(或兩者)，署長可就該人的申請，向其退還該已付款項，但前提是證明令署長信納 ——
- 在寬免期限之前，某有關餘下指明計劃共同買家所提出的永久性居民身分證申請，根據《第 177 章》所作的決定被拒絕(相關決定)；
 - 該共同買家其後因針對相關決定所提出的上訴(或關於相關決定的任何其他法律程序)而成為香港永久性居民；及
 - 假使該共同買家在相關決定作出當日已屬香港永久性居民，第 29DT(2)(b)條所指明的條件，本已在符合以下說明的期間內的任何一日，就餘下共同買家及該文書而獲符合 ——
- 始於相關決定作出當日；及
 - 止於緊接寬免期限的前一日。

29DY. 受本次分部影響的適用文書的可接納性等

- 某適用文書如按照第 29DT(3)條加蓋印花，即可獲接納為證據及可供所有用途。
- 如就關乎某適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本次分部獲暫免，則只要有關押記文書已根據《第 128 章》註冊，在根據該適用文書取得有關標的物業所涉的法律程序方面，該適用文書即可獲接納為證據及可供所有用途。
- 如 ——

- 就關乎某適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本次分部獲暫免；及
 - 以下其中一項條件獲符合 ——
 - 承按人根據某置業按揭，就有關標的物業行使售賣權力；
 - 署長根據某指明押記，就有關標的物業行使售賣權力，
- 則只要有關押記文書已根據《第 128 章》註冊，在有關承按人或署長(視何者適用而定)出售該物業方面，又或在任何其他人其後出售該物業方面，該適用文書即可獲接納為證據及可供所有用途(包括業權證明)。
- 在本條中 ——
押記文書 (charge instrument)指根據第 29DP(5)條訂立的文書。”。

13. 加入第 76 條

在第 75 條之後 ——

加入

“76. 關於《2023 年印花稅(修訂)(住宅物業)條例》的過渡條文

- 在本條中 ——
《未經修訂條例》 (pre-amended Ordinance)指在緊接 2023 年 10 月 25 日上午 11 時之前有效的本條例；
《修訂條例》 (Amendment Ordinance)指《2023 年印花稅(修訂)(住宅物業)條例》(2023 年第 號)。
- 《未經修訂條例》繼續適用於 ——
 - 在 2023 年 10 月 25 日之前簽立的文書；

- (b) 取代另一份買賣協議的買賣協議，而該另一份買賣協議，是由相同的買賣各方，在上述日期之前訂立的，且兩份協議的條款相同；或
- (c) 依循在上述日期之前訂立的買賣協議簽立的售賣轉易契，
猶如《修訂條例》第 14(2)、(5)、(6)及(9)條不曾制定一樣。”。

14. 修訂附表 1

- (1) 附表 1，在方括號內，在“29DJ”之後 ——
加入
“29DM、29DO、29DV”。
- (2) 附表 1，第 1(1)類，第 1 標準，第 1 部，(A)段 ——
廢除
“15%”
代以
“7.5%”。
- (3) 附表 1，第 1(1AA)類，第 2 部，在“之後取得”之後 ——
加入
“及在 2023 年 10 月 25 日之前被處置”。
- (4) 附表 1，第 1(1AA)類，在註 1 之前 ——
加入
“第 3 部——適用於在 2023
年 10 月 25 日或之後被處
置的住宅物業”。

- | | |
|---|-------------------------------------|
| (a) 如在取得有關住宅物業之日起計的 6 個月內，該物業被處置 | (A) (a) 代價款額或價值的 20% |
| (b) 如在取得有關住宅物業之日起計的 12 個月內(但在該日起計滿 6 個月之後)，該物業被處置 | (b) 代價款額或價值的 15% |
| (c) 如在取得有關住宅物業之日起計的 24 個月內(但在該日起計滿 12 個月之後)，該物業被處置 | (c) 代價款額或價值的 10% |
| | (B) 與第(1)分類指明的適用於售賣轉易契的期限相同 |
| | (C) 與第(1)分類指明的須就售賣轉易契負法律責任的買賣各方相同”。 |
| (5) 附表 1，第 1(1AAB)類，(A)段 ——
廢除
“15%”
代以
“7.5%”。 | |
| (6) 附表 1，第 1(1A)類，第 1 標準，第 1 部，(A)段 ——
廢除
“15%” | |

- 代以
“7.5%”。
- (7) 附表 1，第 1(1B)類，第 2 部，在“之後取得”之後 ——
加入
“及在 2023 年 10 月 25 日之前被處置”。
- (8) 附表 1，第 1(1B)類，在註 1 之前 ——
加入
“第 3 部——適用於在 2023
年 10 月 25 日或之後被處
置的住宅物業
- (a) 如在取得有關住宅物
業之日起計的 6 個月
內，該物業被處置
 - (b) 如在取得有關住宅物
業之日起計的 12 個月
內(但在該日起計滿 6
個月之後)，該物業被
處置
 - (c) 如在取得有關住宅物
業之日起計的 24 個月
內(但在該日起計滿 12
個月之後)，該物業被
處置

- (A) (a) 代價款額或價值
的 20%
- (b) 代價款額或價值
的 15%
- (c) 代價款額或價值
的 10%
- (B) 與第(1A)分類指明的
適用於買賣協議的期
限相同

(C) 與第(1A)分類指明的
須就買賣協議負法律
責任的買賣各方相
同”。

- (9) 附表 1，第 1(1C)類，(A)段 ——
廢除
“15%”
代以
“7.5%”。

15. 修訂附表 12(為施行第 IIIA 部第 6A 分部而指明的計劃)

附表 12 ——

廢除
“[第 29DJ]”
代以
“[第 29DHA]”。

16. 加入附表 13

在附表 12 之後 ——

加入

“附表 13

[第 29DM 及 29DQ 條]

署長在指明押記下的權力

- 為標的物業(或其任何部分)投購保險，保額以不超過使該
物業恢復原狀的全值為限(就上述保險繳付的任何款項，

即構成對該物業除原有的押記以外的押記，其優先權與該原有的押記的優先權一樣)。

2. 取得標的物業的管有權，並為此目的提起任何法律程序。
3. 作出一切必需的或合宜的行動，以保存、維修及管理標的物業。
4. 將標的物業出租，退回該物業的租契及接受該物業租契的退回。
5. 行使標的物業的擁有權所附帶的任何權力或權利。
6. 行使在與標的物業有關的任何申索、要求、爭議或法律程序中作為一方的權力或權利。
7. 在不影響任何優先權的適用規則的前提下，及在不受有關指明押記及所有其他權益、權利及產業權(優先權不及該指明押記者)的規限下，以署長認為適當的方式，在署長認為適當的合法條件的規限下，售賣及轉讓標的物業，包括 —
 - (a) 更改或撤銷任何關乎該物業的售賣合約；
 - (b) 在任何拍賣中購入該物業；及
 - (c) 再出售該物業。
8. 作出一切必需的或合宜的行動，以將標的物業變現。”。

摘要說明

本條例草案的目的是修訂《印花稅條例》(第 117 章)(《主體條例》) —

- (a) 以縮短在取得住宅物業後，可就有關物業的某些交易徵收額外印花稅的期間(額外印花稅期間)；
 - (b) 以降低須就處理住宅物業的某些文書繳付的從價印花稅的劃一稅率(劃一稅率)及須就某些該等文書繳付的買家印花稅的稅率(買家印花稅稅率)；及
 - (c) 以訂定機制，在該機制下，任何人如根據某些入境計劃獲准來港為香港居民，而並非以香港永久性居民身分取得住宅物業，並在其後成為香港永久性居民，則可獲寬免繳付印花稅的某些款項(寬免機制)。
2. 草案第 1 條列出簡稱，並訂明本條例草案一經制定，須當作自 2023 年 10 月 25 日上午 11 時起實施。
 3. 本條例草案重整《主體條例》第 IIIA 部第 6A 分部，以將其分為 3 個次分部。草案第 12 條加入該分部的新訂第 3 次分部(新訂第 29DM 至 29DY 條)，以訂定寬免機制。在該機制下 —
 - (a) 如某人根據《主體條例》附表 12 指明的某些入境計劃獲准來港為香港居民(及某些其他條件獲符合)，則印花稅署署長(署長)可暫免該人繳付從價印花稅及買家印花稅的某些款項的法律責任(新訂第 29DN 及 29DO 條)；
 - (b) 有關印花稅款項構成以署長為受益人的押記，以就追討該款項提供抵押(新訂第 29DP、29DQ 及 29DR 條)；
 - (c) 如該人在其後成為香港永久性居民，且仍是有關住宅物業的實益擁有人(及某些其他條件獲符合)，則署長可免除該人繳付該印花稅款項的法律責任；否則，在其他情況下，有關法律責任不再獲暫免(新訂第 29DT 及 29DU 條)；

- (d) 如有關法律責任不再獲暫免，該人須在某段期間內，向署長繳付該印花稅款項(新訂第 29DV 條)；
 - (e) 如有關法律責任獲寬免，就追討有關印花稅款項提供抵押的押記會解除(新訂第 29DW 條)；及
 - (f) 當某人申請成為香港永久性居民，但有關申請被拒絕，而不曾受惠於上述寬免，及如無該拒絕，該人本應有權享有該寬免，則在有關拒絕被上訴等推翻後，該人可獲退還有關印花稅款項(新訂第 29DX 條)。
4. 草案第 3、4、5、6、7、8、9、10、11 及 15 條作出修訂，以重整《主體條例》第 IIIA 部第 6A 分部，或作出其他與該分部新訂第 3 次分部有關的修訂；而草案第 16 條則在《主體條例》加入新訂附表 13，以列出署長作為根據該次分部構成的押記的承押記人的權力。
5. 草案第 14 條修訂《主體條例》附表 1，以將額外印花稅期間由 36 個月減至 24 個月，及將劃一稅率及買家印花稅稅率由 15% 降至 7.5%。草案第 13 條在《主體條例》加入的新訂第 76 條是關乎降低該等稅率的過渡條文。

《2023年公共收入保障(印花稅)(第2號)令》

第1條

1

《2023年公共收入保障(印花稅)(第2號)令》

(由行政長官在徵詢行政會議的意見後根據《公共收入保障條例》(第120章)第2條作出)

1. 生效日期

本命令於2023年10月25日上午11時生效。

2. 附表所列條例草案的實施

在本命令有效期內，附表所列的條例草案具有十足法律效力。

《2023年公共收入保障(印花稅)(第2號)令》

附表

2

附表

[第2條]

本條例草案**旨在**

修訂《印花稅條例》，以縮短可就住宅物業的某些交易徵收額外印花稅的期間，由取得有關物業後的36個月減至24個月；將須就處理住宅物業的某些文書繳付的從價印花稅的劃一稅率，及須就某些該等文書繳付的買家印花稅的稅率，由原來的15%降至7.5%；訂定機制，在該機制下，任何人如根據某些入境計劃獲准來港為香港居民，而並非以香港永久性居民身分取得住宅物業，並在其後成為香港永久性居民，則可獲寬免繳付從價印花稅及買家印花稅的某些款項；以及作出相關修訂。

由立法會制定。

1. 簡稱及生效日期

- (1) 本條例可引稱為《2023年印花稅(修訂)(住宅物業)條例》。
- (2) 本條例當作自2023年10月25日上午11時起實施。

2. 修訂《印花稅條例》

《印花稅條例》(第117章)現予修訂，修訂方式列於第3至16條。

3. 修訂第2條(釋義)

第2(1)條，*印花*的定義，(b)段——

廢除

“印花稅已經繳付或已經減免，或須繳付的罰款已經繳付或已經”

代以

“印花稅已經繳付、減免、暫免或寬免，或須繳付的罰款已經繳付或”。

4. 修訂第 4 條(印花稅的徵收、繳付的法律責任及追討)

在第 4(5B)條之後 ——

加入

“(5C) 在關乎第 29DV 條所述的指明款項的法律責任不再根據第 IIIA 部第 6A 分部第 3 次分部獲暫免首日之後的 6 年後，不得因為該條的規定，而提出追討該指明款項的訴訟。”。

5. 修訂第 15 條(未加蓋適當印花的文書不得接納為證據等)

在第 15(3)(a)條之前 ——

加入

“(aaa) 如有根據第 IIIA 部第 6A 分部第 3 次分部，暫免就某文書繳付印花稅某款項的法律責任——該文書；”。

6. 修訂第 IIIA 部第 6A 分部標題(就根據某些入境計劃獲准來港的香港永久性居民而退還印花稅某些款項)

第 IIIA 部，第 6A 分部，標題 ——

廢除

“就根據某些入境計劃獲准來港的香港永久性居民而退還印花稅某些款項”

代以

“關於根據某些入境計劃獲准來港的香港永久性居民的印花稅安排”。

7. 加入條文

第 IIIA 部，第 6A 分部，在第 29DI 條之前 ——
加入

“第 1 次分部 —— 導言**29DHA. 釋義(第 6A 分部)**

- (1) 在本分部中 ——
指明計劃 (specified scheme)指附表 12 指明的計劃(包括政策或安排)。
- (2) 就本分部而言，如某人儘管並非香港永久性居民，但憑藉作為屬指明計劃適用的人而獲准許在香港逗留，該人即屬受指明計劃涵蓋。
- (3) 在本分部中，提述某人獲准許在香港逗留，即提述依據《入境條例》(第 115 章)所行使的權力，該人獲准許在香港逗留。
- (4) 就本分部而言 ——
 - (a) 如住宅物業的買賣協議已被取消、廢止或撤銷，或以其他方式未予履行，該協議即屬未獲履行；及
 - (b) 如住宅物業的買賣協議訂定將有關住宅物業轉易，但有關轉易契尚未簽立，該協議即屬未完成。

第 2 次分部 —— 退還印花稅的某些款項”。**8. 修訂第 29DI 條(釋義)**

- (1) 第 29DI 條，標題，在“釋義”之後 ——
加入
“(第 2 次分部)”。

- (2) 第 29DI 條，在“分部”之前 ——
加入
“次”。
9. 修訂第 29DJ 條(申請退還稅款)
- (1) 第 29DJ(1)(a)條 ——
廢除
在“是”之後的所有字句
代以
“在 ——
(i) 2022 年 10 月 19 日當日或之後；及
(ii) 2023 年 10 月 25 日之前；及”。
- (2) 第 29DJ(5)條，英文文本，*specified amount* 的定義，(b)段 ——
廢除
“instrument;”
代以
“instrument.”。
- (3) 第 29DJ(5)條 ——
廢除指明計劃的定義。
- (4) 第 29DJ 條 ——
廢除第(6)、(7)及(8)款。
10. 修訂第 29DK 條(在某些情況下申請人或共同買家須視為並非其他住宅物業的實益擁有人)
第 29DK(3)(c)及(6)(c)條，在“分部”之前 ——
加入
“次”。

11. 修訂第 29DL 條(申請期限)
第 29DL 條，在“分部”之前 ——
加入
“次”。
12. 加入第 IIIA 部第 6A 分部第 3 次分部
第 IIIA 部，第 6A 分部，在第 29DL 條之後 ——
加入
“第 3 次分部 —— 暫免及免除繳付印花稅某些款項的法律責任
- 29DM. 釋義(第 3 次分部)**
- (1) 在本次分部中 ——
共同買家 (co-buyer)就某適用文書而言，指根據該文書，與其他人共同取得有關標的物業的人；
指明押記 (specified charge)就某適用文書而言，指 ——
(a) 如該文書屬買賣協議——根據第 29DP(2)條就該文書而構成的衡平法押記；或
(b) 如該文書屬售賣轉易契——根據第 29DP(3)條就該文書而構成的法定押記；
指明款項 (specified amount)就某適用文書而言，指(a)及(b)段所指的款項的總和 ——
(a) 等於以下兩款項之間的差額的款項 ——
(i) 如若無本次分部，本須按照附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 1 部就該文書繳付印花稅 ——
(A) 本須如此就該文書繳付的印花稅；及

- (B) 假使該文書按照第 2 分部須根據附表 1 第 1(1)類第 2 標準予以徵收印花稅的話，便須就該文書繳付的印花稅；或
- (ii) 如若無本次分部，本須按照附表 1 第 1(1A)類第 1 標準第 1 部就該文書繳付印花稅 ——
- (A) 本須如此就該文書繳付的印花稅；及
- (B) 假使該文書按照第 3 分部須根據附表 1 第 1(1A)類第 2 標準予以徵收印花稅的話，便須就該文書繳付的印花稅；
- (b) 若無本次分部，本須就該文書繳付的買家印花稅款項；
- 《第128 章》** (Cap. 128)指《土地註冊條例》(第 128 章)；
買家 (buyer)就某適用文書而言，指根據該文書單獨取得有關標的物業的人；
- 置業按揭** (acquisition mortgage)就某標的物業而言，指就該物業藉契據簽立的押記，以擔保償還用以取得該物業的借貸；
- 寬免期限** (deadline for waiver)——見第 29DS 條；
- 標的物業** (subject property)就某適用文書而言，指根據該文書取得的住宅物業；
- 適用文書** (applicable instrument)指符合以下說明的文書 ——
- (a) 有人根據該文書取得某單一住宅物業；及
 - (b) 若無本次分部，有人本須就該文書 ——
 - (i) 繳付買家印花稅；及
 - (ii) 按照附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 1 部或第 1(1A)類第 1 標準第 1 部繳付印花稅；

餘下共同買家 (remaining co-buyer)指仍是有關標的物業的實益擁有人的共同買家；

餘下指明計劃共同買家 (remaining specified scheme co-buyer)指符合以下說明的共同買家 ——

- (a) 在各有關共同買家取得標的物業當日，受指明計劃涵蓋；及
 - (b) 屬餘下共同買家。
- (2) 在附表 13 中使用的字眼及詞句，如已在本條中，為施行本次分部而界定，則其涵義與其在本次分部中的涵義相同。

29DN. 申請暫免關乎指明款項的法律責任

- (1) 根據某適用文書取得標的物業的人，在該文書根據本條例向署長出示以加蓋印花時，可提出申請，要求暫免就關乎該文書的指明款項繳付印花稅的法律責任。
- (2) 署長可批准上述申請，但前提是證明令署長信納 ——
 - (a) 申請人取得有關標的物業的日期，是在 2023 年 10 月 25 日當日或之後；
 - (b) 就有關申請人而言 ——
 - (i) 如該申請人根據有關適用文書，單獨取得該物業——第(3)款指明的條件已獲符合；或
 - (ii) 如該申請人根據有關適用文書，與一名或多於一名其他人士共同取得該物業——第(4)款指明的條件已獲符合；及
 - (c) 有人已就該申請，繳付署長指明的費用。
- (3) 為施行第(2)(b)(i)款而指明的條件是 ——
 - (a) 申請人在取得標的物業當日 ——

- (i) 代表自己行事；
- (ii) 受指明計劃涵蓋；及
- (iii) 並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人；及
- (b) 申請人並非任何其他香港住宅物業的買賣協議(符合以下說明者)中的售賣人 ——
 - (i) 在申請人取得標的物業的日期之前訂立；及
 - (ii) 在有關申請當日屬未獲履行，或在其他方面屬未完成。
- (4) 為施行第(2)(b)(ii)款而指明的條件是 ——
 - (a) 在各有關共同買家取得標的物業當日 ——
 - (i) 共同買家當中的每一人均代表自己行事；
 - (ii) 共同買家當中最少一人受指明計劃涵蓋，及 ——
 - (A) 每名不受指明計劃涵蓋的共同買家，均屬香港永久性居民；或
 - (B) 所有共同買家均屬近親；及
 - (iii) 共同買家當中的每一人均並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人；及
 - (b) 共同買家當中的每一人均並非任何其他香港住宅物業的買賣協議(符合以下說明者)中的售賣人 ——
 - (i) 在各共同買家取得標的物業的日期之前訂立；及
 - (ii) 在有關申請當日屬未獲履行，或在其他方面屬未完成。
- (5) 如署長根據第(2)款批准關乎某適用文書的申請，則 ——

- (a) 就關乎該文書的指明款項繳付印花稅的法律責任獲暫免，直至就該文書出現第29DU條所指明的任何觸發性情況為止；及
- (b) 該文書須藉印花或印花證明書加蓋印花，以表明就關乎該文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本次分部獲暫免。

29DO. 在某些情況下，申請退還指明款項及申請暫免關乎指明款項的法律責任

- (1) 如有以下情況，第(2)款就某適用文書所關乎的買家而適用 ——
 - (a) 該買家在取得有關標的物業當日，是另一香港住宅物業(原物業甲)的實益擁有人；及
 - (b) 有人已就該文書 ——
 - (i) 繳付買家印花稅；及
 - (ii) 按照附表1第1(1)類第1標準第1部或第1(1A)類第1標準第1部繳付印花稅。
- (2) 有關買家可提出申請，要求 ——
 - (a) 退還某款項，而該款項為數是：在假使第29DN條就有關適用文書而適用的情況下，本會是與該文書相關的指明款項；及
 - (b) 暫免就關乎該文書的上述款項繳付印花稅的法律責任。
- (3) 署長可批准上述申請，但前提是 ——
 - (a) 有證明令署長信納 ——
 - (i) 申請人 ——
 - (A) 根據在第(7)款指明的期間內訂立的買賣協議，處置原物業甲；及
 - (B) 根據依循上述協議簽立的售賣轉易契，將原物業甲轉讓或歸屬他人；或

- (ii) 申請人在第(7)款指明的期間內，根據售賣轉易契，將原物業甲轉讓或歸屬他人；
- (b) 有證明令署長信納，假使申請人在取得有關標的物業當日並非原物業甲的實益擁有人，第 29DN(2)條的條件本已就該標的物業及申請人獲符合；
- (c) 在申請當日，根據本條例須就原物業甲繳付印花稅或罰款的法律責任，並無仍未清償者；及
- (d) 申請人提出申請的日期 ——
 - (i) 不遲於有關適用文書的日期後的 2 年；或
 - (ii) 不遲於有關售賣轉易契(根據該轉易契將原物業甲轉讓或歸屬他人者)的日期後的 2 個月，
兩者以較遲者為準。
- (4) 如有以下情況，第(5)款就某適用文書所關乎的其中一名共同買家(**指明共同買家**)而適用 ——
 - (a) 在各有關共同買家取得有關標的物業當日，其中任何共同買家是另一香港住宅物業(**原物業乙**)的實益擁有人；及
 - (b) 有人已就該文書 ——
 - (i) 繳付買家印花稅；及
 - (ii) 按照附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 1 部或第 1(1A)類第 1 標準第 1 部繳付印花稅。
- (5) 有關指明共同買家可提出申請，要求 ——
 - (a) 退還某款項，而該款項為數是：在假使第 29DN 條就有關適用文書而適用的情況下，本會是與該文書相關的指明款項；及
 - (b) 暫免就關乎該文書的上述款項繳付印花稅的法律責任。

- (6) 署長可批准上述申請，但前提是 ——
 - (a) 有證明令署長信納 ——
 - (i) 有關共同買家 ——
 - (A) 根據在第(7)款指明的期間內訂立的買賣協議，處置原物業乙；及
 - (B) 根據依循上述協議簽立的售賣轉易契，將原物業乙轉讓或歸屬他人；或
 - (ii) 該共同買家在第(7)款指明的期間內，根據售賣轉易契，將原物業乙轉讓或歸屬他人；
 - (b) 有證明令署長信納，假使該共同買家在各有關共同買家取得有關標的物業當日並非原物業乙的實益擁有人，第 29DN(2)條的條件本已就該標的物業及申請人獲符合；
 - (c) 在申請當日，根據本條例須就原物業乙繳付印花稅或罰款的法律責任，並無仍未清償者；及
 - (d) 申請人提出申請的日期 ——
 - (i) 不遲於有關適用文書的日期後的 2 年；或
 - (ii) 不遲於有關售賣轉易契(根據該轉易契將原物業乙轉讓或歸屬他人者)的日期後的 2 個月，
兩者以較遲者為準。
- (7) 為施行第(3)(a)(i)(A)及(ii)及(6)(a)(i)(A)及(ii)款而指明的期間是 ——
 - (a) 如有關適用文書屬售賣轉易契 —— 該轉易契的日期後的 12 個月；或
 - (b) 如有關適用文書屬買賣協議 —— 依循該協議簽立的售賣轉易契的日期後的 12 個月。

- (8) 如署長根據第(3)或(6)款批准關乎某適用文書的申請，則 ——
 - (a) 就關乎該文書的指明款項繳付印花稅的法律責任獲暫免，直至就該文書出現第 29DU 條所指明的任何觸發性情況為止；及
 - (b) 該文書須藉印花或印花證明書加蓋印花，以表明就關乎該文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本次分部獲暫免。

29DP. 指明押記的構成

- (1) 如就關乎某適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本次分部獲暫免，則本條就該文書而適用。
- (2) 如有關適用文書是買賣協議，署長可追討的指明款項 ——
 - (a) 如有關標的物業由買家單獨取得——就以下事項構成衡平法押記，並以署長為該押記的受益人 ——
 - (i) 有關買家就該協議享有的權益、權利及所有權；及
 - (ii) 該買家就該物業享有的權益、權利及產業權；或
 - (b) 如有關標的物業由共同買家共同取得——就以下事項構成衡平法押記，並以署長為該押記的受益人 ——
 - (i) 有關共同買家就該協議享有的權益、權利及所有權；及
 - (ii) 該等共同買家就該物業享有的權益、權利及產業權。

- (3) 如有關適用文書是售賣轉易契，署長可追討的指明款項，就有關標的物業構成法定押記，並以署長為該押記的受益人。
- (4) 就某適用文書構成的指明押記，須當作在取得有關標的物業當日生效。
- (5) 指明押記構成之後，署長須訂立一份文書，以表明該押記。
- (6) 第(5)款所述的文書，可根據《第 128 章》註冊為影響土地的文書。
- (7) 如某指明押記是根據第(2)款就買賣協議構成的衡平法押記，則就所有目的而言，當依循該協議簽立售賣轉易契時，該指明押記即視為就有關標的物業構成的法定押記。

29DQ. 署長在指明押記下的權力

- (1) 指明押記賦權署長，就有關標的物業行使其作為該押記的承押記人的權力，而該等權力在附表 13 中指明。
- (2) 就某指明押記而言，在有關指明期間屆滿前，上述權力不得行使。
- (3) 在本條中 ——
指明期間 (specified period)就某指明押記而言，指就關乎有關適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，不再根據本次分部獲暫免首日之後的 30 日期間。

29DR. 指明押記的優先次序

- (1) 即使任何其他成文法則中的任何條文有相反的規定，與某標的物業相關的指明押記，相對於就該物業簽立的首項置業按揭而言，在第(2)款指明的保留款額的範圍內，並不享有優先權。

- (2) 為施行本條而指明的保留款額，是以下兩者中的較低者——
 - (a) 在有關置業按揭下，用以取得有關標的物業的貸款本金及利息的款額；
 - (b) 用以下方式得出的款額——從根據有關適用文書取得有關標的物業的代價的款額或價值，減去指明款項。
- (3) 《第219章》第53條就有關指明押記而適用，猶如該指明押記是該條所述的其後的按揭一樣。
- (4) 此外，為使《第219章》第54條能應用於有關承讓人就第(1)款所述的有關首項置業按揭收取的款額，該條(d)段須不予理會，而在運用該款額支付該條(c)段所述的款項後，餘款須按以下優先次序運用——
 - (a) (在第(2)款指明的保留款額的範圍內)支付根據該按揭應繳付的按揭金、利息及費用；
 - (b) 支付有關指明押記所擔保的指明款項；及
 - (c) 支付根據該按揭應繳付的餘下按揭金、利息及費用。
- (5) 即使任何法律規則、任何其他成文法則中的任何條文，或任何其他文書中的任何契諾、條款及條件有相反的規定，指明押記就有關標的物業所享有的優先次序，並不受任何人的任何代位權所影響。
- (6) 為免生疑問，斷定某指明押記就有關標的物業所享有的優先次序的法律規則，在其他方面並不受本條所影響。
- (7) 在本條中——
法律規則 (rule of law)指普通法或衡平法規則；
《第219章》 (Cap. 219)指《物業轉易及財產條例》(第219章)。

29DS. 寬免期限的涵義

- (1) 在第29DT、29DU及29DX條中，就適用文書提述寬免期限，即提述——
 - (a) 如有關標的物業由某買家單獨取得——該買家因相關指明計劃而獲准許在香港逗留首日起計的9年期間的最後一日；或
 - (b) 如有關標的物業由共同買家共同取得——除第(2)款另有規定外，在餘下指明計劃共同買家當中，最遲因相關指明計劃而獲准許在香港逗留者，其如此獲准許在香港逗留首日起計的9年期間的最後一日(**適用到期日**)。
- (2) 在各有關共同買家取得有關標的物業當日受指明計劃涵蓋的共同買家，如其後於某日不再是該物業的實益擁有人(**有關日期**)，而適用到期日本會因此提前至早於有關日期的某日，則就第(1)(b)款而言，提述寬免期限，即提述有關日期，而非適用到期日。
- (3) 在本條中——
相關指明計劃 (relevant specified scheme)——
 - (a) 就某買家而言，指在該買家取得有關標的物業當日，涵蓋該買家的指明計劃；或
 - (b) 就某餘下指明計劃共同買家而言，指在各有關共同買家取得有關標的物業當日，涵蓋該共同買家的指明計劃。

29DT. 申請免除關乎指明款項的法律責任

- (1) 如就關乎某適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本次分部獲暫免，則本條就該文書而適用。
- (2) 署長可應某買家或餘下共同買家(視何者適用而定)在寬免期限前提出的申請，免除第(1)款所述的法律責任，但前提是證明令署長信納——

- (a) 如申請人是買家 ——
 - (i) 申請人在取得有關標的物業的日期後，成為香港永久性居民，而在提出上述申請當日，仍是香港永久性居民；及
 - (ii) 第 29DU(1)(a)(i)條所指明的觸發性情況，並沒有就有關適用文書而出現；或
- (b) 如申請人是餘下共同買家 ——
 - (i) 在各有關共同買家取得有關標的物業當日屬餘下共同買家但並非香港永久性居民的每一人，均在該日後成為香港永久性居民，而在提出上述申請當日，仍是香港永久性居民；及
 - (ii) 第 29DU(1)(a)(ii)條所指明的觸發性情況，並沒有就有關適用文書而出現。
- (3) 如署長根據第(2)款批准關於某適用文書的申請，該文書須藉印花或印花證明書加蓋印花，以表明就關於該文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本條獲寬免。

29DU. 關於指明款項的法律責任不再獲暫免的觸發性情況

- (1) 就某適用文書而言，就本次分部指明的觸發性情況指 ——
 - (a) 在寬免期限前的任何日期 ——
 - (i) 如有關標的物業由某買家單獨取得 ——
 - (A) 該買家不再是該物業的實益擁有人；或
 - (B) 除該買家外，另有非合資格人士成為該物業的實益擁有人；或
 - (ii) 如有關標的物業由共同買家共同取得 ——

- (A) 在各有關共同買家取得該物業當日，受指明計劃涵蓋的每一共同買家，均不再是該物業的實益擁有人；或
 - (B) 除有關餘下指明計劃共同買家(不論是一名或多於一名)外，另有非合資格人士成為該物業的實益擁有人；及
 - (b) 在其他情況下——於寬免期限，並無根據第 29DT(2)條就該文書免除任何法律責任。
- (2) 在本條中 ——
合資格人士 (eligible person)就有關標的物業而言，指符合以下說明的人 ——
- (a) 以下人士的近親 ——
 - (i) 在第(1)(a)(i)(B)款的情況下——有關買家；或
 - (ii) 在第(1)(a)(ii)(B)款的情況下——所有有關餘下共同買家；及
 - (b) 在其取得該物業當日，代表自己行事。

29DV. 繳付指明款項

- (1) 如就關於某適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，不再根據本次分部獲暫免，則儘管有第 4(3)條及附表 1 第(1)類第 1 標準第 1 部(C)段或第 1(A)類第 1 標準第 1 部(C)段(視何者適用而定)的規定 ——
 - (a) 如有關標的物業由某買家單獨取得——該買家仍須在民事上負法律責任，按本條向署長繳付指明款項及根據第(3)款須繳付的罰款；或
 - (b) 如有關標的物業由共同買家共同取得 ——

- (i) 該等共同買家仍須共同及個別地在民事上負法律責任，按本條向署長繳付指明款項及根據第(3)款須繳付的罰款；及
- (ii) 有關法律程序可針對各共同買家提出，而不論該等共同買家之間繳付指明款項及罰款的民事責任為何。
- (2) 有關指明款項，須在出現第 29DU 條所指明的有關觸發性情況當日之後的 30 日內，向署長繳付。
- (3) 如沒有在第(2)款所述的期間(30 日期間)內，向署長繳付有關指明款項——
 - (a) 在第(1)(a)款的情況下——有關買家須繳付罰款；或
 - (b) 在第(1)(b)款的情況下——有關共同買家須共同及個別地繳付罰款。
- (4) 罰款的款額是——
 - (a) 如在 30 日期間屆滿後不遲於 1 個月，向署長繳付有關指明款項——該指明款項的款額的雙倍；
 - (b) 如在 30 日期間屆滿後 1 個月後但不遲於 2 個月，向署長繳付有關指明款項——該指明款項的款額的 4 倍；或
 - (c) 如屬任何其他情況——該指明款項的款額的 10 倍。
- (5) 署長可減免根據第(3)款須繳付的全部或部分罰款。

29DW. 解除指明押記

- (1) 如有應根據第 29DT 條提出的申請，免除就關乎某適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，則署長須就針對該文書而構成的指明押記，向有關申請人發出解押證明書。

- (2) 署長亦可應合資格人士的申請，就有關指明押記向該人發出解押證明書，但前提是——
 - (a) 有證明令署長信納，有關適用文書屬未獲履行的買賣協議；或
 - (b) 繳付印花稅的法律責任不再根據本次分部獲暫免，但該等法律責任並無仍未清償者。
- (3) 根據第(1)或(2)款發出解押證明書，即構成解除有關指明押記。
- (4) 在本條中——
合資格人士 (eligible person)就某適用文書而言，指——
 - (a) 有關買家或有關餘下共同買家當中的任何人(視何者適用而定)；或
 - (b) 如有關買家或有關共同買家根據該文書從某售賣人或轉讓人取得有關標的物業——該售賣人或轉讓人。

29DX. 關於經上訴而成為香港永久性居民的人的安排等

- (1) 如某人已因第 29DV(1)(a)條而就某適用文書向署長繳付有關指明款項或任何罰款(或兩者)，署長可就該人的申請，向其退還該已付款項，但前提是有关證明令署長信納——
 - (a) 在寬免期限之前，該人所提出的永久性居民身分證申請，根據《人事登記條例》(第 177 章)(《第 177 章》)所作的決定被拒絕(有關決定)；
 - (b) 該人其後因針對有關決定所提出的上訴(或關於有關決定的任何其他法律程序)而成為香港永久性居民；及
 - (c) 假使該人在有關決定作出當日已屬香港永久性居民，第 29DT(2)(a)條所指明的條件，本已在

- 符合以下說明的期間內的任何一日，就該人及該文書而獲符合 ——
- (i) 始於有關決定作出當日；及
 - (ii) 止於緊接寬免期限的前一日。
- (2) 如某人已因第 29DV(1)(b)條而就某適用文書向署長繳付有關指明款項或任何罰款(或兩者)，署長可就該人的申請，向其退還該已付款項，但前提是某證明令署長信納 ——
- (a) 在寬免期限之前，某有關餘下指明計劃共同買家所提出的永久性居民身分證申請，根據《第 177 章》所作的決定被拒絕(相關決定)；
 - (b) 該共同買家其後因針對相關決定所提出的上訴(或關於相關決定的任何其他法律程序)而成為香港永久性居民；及
 - (c) 假使該共同買家在相關決定作出當日已屬香港永久性居民，第 29DT(2)(b)條所指明的條件，本已在符合以下說明的期間內的任何一日，就餘下共同買家及該文書而獲符合 ——
- (i) 始於相關決定作出當日；及
 - (ii) 止於緊接寬免期限的前一日。

29DY. 受本次分部影響的適用文書的可接納性等

- (1) 某適用文書如按照第 29DT(3)條加蓋印花，即可獲接納為證據及可供所有用途。
- (2) 如就關乎某適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本次分部獲暫免，則只要有關押記文書已根據《第 128 章》註冊，在根據該適用文書取得有關標的物業所涉的法律程序方面，該適用文書即可獲接納為證據及可供所有用途。
- (3) 如 ——

- (a) 就關乎某適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本次分部獲暫免；及
 - (b) 以下其中一項條件獲符合 ——
 - (i) 承接人根據某置業按揭，就有關標的物業行使售賣權力；
 - (ii) 署長根據某指明押記，就有關標的物業行使售賣權力，
- 則只要有關押記文書已根據《第 128 章》註冊，在有關承接人或署長(視何者適用而定)出售該物業方面，又或在任何其他人其後出售該物業方面，該適用文書即可獲接納為證據及可供所有用途(包括業權證明)。
- (4) 在本條中 ——
押記文書 (charge instrument)指根據第 29DP(5)條訂立的文書。”。

13. 加入第 76 條

在第 75 條之後 ——

加入

“76. 關於《2023 年印花稅(修訂)(住宅物業)條例》的過渡條文

- (1) 在本條中 ——
《未經修訂條例》 (pre-amended Ordinance)指在緊接 2023 年 10 月 25 日上午 11 時之前有效的本條例；
《修訂條例》 (Amendment Ordinance)指《2023 年印花稅(修訂)(住宅物業)條例》(2023 年第 號)。
- (2) 《未經修訂條例》繼續適用於 ——
 - (a) 在 2023 年 10 月 25 日之前簽立的文書；

- (b) 取代另一份買賣協議的買賣協議，而該另一份買賣協議，是由相同的買賣各方，在上述日期之前訂立的，且兩份協議的條款相同；或
- (c) 依循在上述日期之前訂立的買賣協議簽立的售賣轉易契，
猶如《修訂條例》第 14(2)、(5)、(6)及(9)條不曾制定一樣。”。

14. 修訂附表 1

- (1) 附表 1，在方括號內，在“29DJ”之後 ——
加入
“29DM、29DO、29DV、”。
- (2) 附表 1，第 1(1)類，第 1 標準，第 1 部，(A)段 ——
廢除
“15%”
代以
“7.5%”。
- (3) 附表 1，第 1(1AA)類，第 2 部，在“之後取得”之後 ——
加入
“及在 2023 年 10 月 25 日之前被處置”。
- (4) 附表 1，第 1(1AA)類，在註 1 之前 ——
加入
“第 3 部——適用於在 2023
年 10 月 25 日或之後被處
置的住宅物業”

- | | |
|--|-------------------------------------|
| (a) 如在取得有關住宅物業之日起計的 6 個月內，該物業被處置 | (A) (a) 代價款額或價值的 20% |
| (b) 如在取得有關住宅物業之日起計的 12 個月內(但在該日起計滿 6 個月之後)，該物業被處置 | (b) 代價款額或價值的 15% |
| (c) 如在取得有關住宅物業之日起計的 24 個月內(但在該日起計滿 12 個月之後)，該物業被處置 | (c) 代價款額或價值的 10% |
| | (B) 與第(1)分類指明的適用於售賣轉易契的期限相同 |
| | (C) 與第(1)分類指明的須就售賣轉易契負法律責任的買賣各方相同”。 |

- (5) 附表 1，第 1(1AAB)類，(A)段 ——
廢除
“15%”
代以
“7.5%”。
- (6) 附表 1，第 1(1A)類，第 1 標準，第 1 部，(A)段 ——
廢除
“15%”

- 代以
“7.5%”。
- (7) 附表 1，第 1(1B)類，第 2 部，在“之後取得”之後 ——
加入
“及在 2023 年 10 月 25 日之前被處置”。
- (8) 附表 1，第 1(1B)類，在註 1 之前 ——
加入
“第 3 部——適用於在 2023
年 10 月 25 日或之後被處
置的住宅物業
- (a) 如在取得有關住宅物
業之日起計的 6 個月
內，該物業被處置
 - (b) 如在取得有關住宅物
業之日起計的 12 個月
內(但在該日起計滿 6
個月之後)，該物業被
處置
 - (c) 如在取得有關住宅物
業之日起計的 24 個月
內(但在該日起計滿 12
個月之後)，該物業被
處置

- (A) (a) 代價款額或價值
的 20%
 - (b) 代價款額或價值
的 15%
 - (c) 代價款額或價值
的 10%
- (B) 與第(1A)分類指明的
適用於買賣協議的期
限相同

(C) 與第(1A)分類指明的
須就買賣協議負法律
責任的買賣各方相
同”。

- (9) 附表 1，第 1(1C)類，(A)段 ——
廢除
“15%”
代以
“7.5%”。

15. 修訂附表 12(為施行第 IIIA 部第 6A 分部而指明的計劃)
附表 12 ——
廢除
“[第 29DJ”
代以
“[第 29DHA”。

16. 加入附表 13
在附表 12 之後 ——
加入

“附表 13

[第 29DM 及 29DQ 條]

署長在指明押記下的權力

1. 為標的物業(或其任何部分)投購保險，保額以不超過使該
物業恢復原狀的全值為限(就上述保險繳付的任何款項，

即構成對該物業除原有的押記以外的押記，其優先權與該原有的押記的優先權一樣)。

2. 取得標的物業的管有權，並為此目的提起任何法律程序。
3. 作出一切必需的或合宜的行動，以保存、維修及管理標的物業。
4. 將標的物業出租，退回該物業的租契及接受該物業租契的退回。
5. 行使標的物業的擁有權所附帶的任何權力或權利。
6. 行使在與標的物業有關的任何申索、要求、爭議或法律程序中作為一方的權力或權利。
7. 在不影響任何優先權的適用規則的前提下，及在不受有關指明押記及所有其他權益、權利及產業權(優先權不及該指明押記者)的規限下，以署長認為適當的方式，在署長認為適當的合法條件的規限下，售賣及轉讓標的物業，包括 —
 - (a) 更改或撤銷任何關乎該物業的售賣合約；
 - (b) 在任何拍賣中購入該物業；及
 - (c) 再出售該物業。
8. 作出一切必需的或合宜的行動，以將標的物業變現。”。

摘要說明

本條例草案的目的是修訂《印花稅條例》(第 117 章)(《主體條例》) —

- (a) 以縮短在取得住宅物業後，可就有關物業的某些交易徵收額外印花稅的期間(**額外印花稅期間**)；
 - (b) 以降低須就處理住宅物業的某些文書繳付的從價印花稅的劃一稅率(**劃一稅率**)及須就某些該等文書繳付的買家印花稅的稅率(**買家印花稅稅率**)；及
 - (c) 以訂定機制，在該機制下，任何人如根據某些入境計劃獲准來港為香港居民，而並非以香港永久性居民身分取得住宅物業，並在其後成為香港永久性居民，則可獲寬免繳付印花稅的某些款項(**寬免機制**)。
2. 草案第 1 條列出簡稱，並訂明本條例草案一經制定，須當作自 2023 年 10 月 25 日上午 11 時起實施。
 3. 本條例草案重整《主體條例》第 IIIA 部第 6A 分部，以將其分為 3 個次分部。草案第 12 條加入該分部的新訂第 3 次分部(新訂第 29DM 至 29DY 條)，以訂定寬免機制。在該機制下 —
 - (a) 如某人根據《主體條例》附表 12 指明的某些入境計劃獲准來港為香港居民(及某些其他條件獲符合)，則印花稅署署長(**署長**)可暫免該人繳付從價印花稅及買家印花稅的某些款項的法律責任(新訂第 29DN 及 29DO 條)；
 - (b) 有關印花稅款項構成以署長為受益人的押記，以就追討該款項提供抵押(新訂第 29DP、29DQ 及 29DR 條)；
 - (c) 如該人在其後成為香港永久性居民，且仍是有關住宅物業的實益擁有人(及某些其他條件獲符合)，則署長可免除該人繳付該印花稅款項的法律責任；否則，在其他情況下，有關法律責任不再獲暫免(新訂第 29DT 及 29DU 條)；

-
- (d) 如有關法律責任不再獲暫免，該人須在某段期間內，向署長繳付該印花稅款項(新訂第 29DV 條)；
 - (e) 如有關法律責任獲寬免，就追討有關印花稅款項提供抵押的押記會解除(新訂第 29DW 條)；及
 - (f) 當某人申請成為香港永久性居民，但有關申請被拒絕，而不曾受惠於上述寬免，及如無該拒絕，該人本應有權享有該寬免，則在有關拒絕被上訴等推翻後，該人可獲退還有關印花稅款項(新訂第 29DX 條)。
4. 草案第 3、4、5、6、7、8、9、10、11 及 15 條作出修訂，以重整《主體條例》第 IIIA 部第 6A 分部，或作出其他與該分部新訂第 3 次分部有關的修訂；而草案第 16 條則在《主體條例》加入新訂附表 13，以列出署長作為根據該次分部構成的押記的承押記人的權力。
5. 草案第 14 條修訂《主體條例》附表 1，以將額外印花稅期間由 36 個月減至 24 個月，及將劃一稅率及買家印花稅稅率由 15% 降至 7.5%。草案第 13 條在《主體條例》加入的新訂第 76 條是關乎降低該等稅率的過渡條文。

行政長官

2023 年 月 日

附件 C

在《條例草案》及《命令》生效前 的現行住宅物業需求管理措施

為打擊短期炒賣活動，政府在二零一零年十一月推出額外印花稅，並於二零一二年十月進一步優化有關措施。目前，額外印花稅的稅率為 – (i)持有物業六個月或不足六個月，稅率為 20%；(ii)持有物業六個月以上但不足十二個月，稅率為 15%；以及(iii)持有物業十二個月以上但不足三十六個月，稅率為 10%。額外印花稅同樣適用於所有香港永久性居民和非香港永久性居民。

2. 政府分別在二零一二年十月和二零一六年十一月推出買家印花稅和新住宅印花稅，以遏制外來需求和減少投資需求，從而穩定住宅物業市場及優先照顧香港永久性居民自置居所的需要。一般來說，買家印花稅適用於所有住宅物業交易，但代表自己行事的香港永久性居民取得住宅物業則除外；新住宅印花稅適用於所有住宅物業交易，但代表自己行事的香港永久性居民如在取得物業時並無擁有任何其他香港住宅物業則除外。買家印花稅和新住宅印花稅的稅率劃一為代價款額或價值的 15%。
3. 《2022 年施政報告》宣布，作為吸引和挽留人才的措施之一，政府在買家印花稅和新住宅印花稅制度下引入退稅機制。憑藉指定輸入人才計劃來港的非香港永久性居民，如在二零二二年十月十九日或之後在香港購置住宅物業並在其後成為香港永久性居民，可獲退稅安排。賦權法例（即《2023 年印花稅（修訂）（第 3 號）條例》）已於二零二三年六月三十日刊憲。截至二零二三年九月三十日，政府共收到六宗退稅申請。三宗退稅申請已獲批准，另外三宗申請正在處理中。

附件 D

擬議暫免機制的詳細框架

在擬議暫免機制下—

- (a) 暫免只適用由合資格外來人才於在二零二三年十月二十五日或之後¹（即《2023 施政報告》公布日）單獨取得²，或與其他合資格外來人才、香港永久性居民，或他們的近親³（可為非合資格外來人才或非香港永久性居民）共同取得的香港住宅物業；
- (b) 在取得有關住宅物業時，屬單獨買家或其中一名共同買家的合資格外來人才，是憑藉作為屬根據《條例》附表 12 訂定的指明人才計劃（與退稅機制下的指明人才計劃名單相同）適用的人，獲准許在香港逗留；
- (c) 在取得有關住宅物業時，屬單獨買家的合資格外來人才或每一名共同買家，不得為任何其他香港住宅物業的實益擁有人（更換物業個案則另作別論）⁴；
- (d) 當合資格外來人才（作為單獨買家或其中一名共同買家）向稅務局出示取得有關物業的文書以加蓋印花時，可提出申請，以要求暫免繳付相關印花稅，相關印花稅為買家印花稅及新住宅印花稅和第 2 標準稅率計算稅

¹ 為免生疑問，擬議暫免機制不適用於已在《2022 年施政報告》宣布退稅機制後至在宣布暫免機制前這一期間購買住宅物業的合資格外來人才，即是該些合資格外來人才需要按現有退稅機制申請退回已繳付的買家印花稅以及新住宅印花稅。

² 根據《條例》第 29AF 條，某人取得不動產的日期即為買賣協議的日期。然而，如相同的買賣各方以相同條款，就該不動產訂立多於一份上述協議（即臨時買賣協議和買賣協議），取得不動產的日期則為該等協議中的首份（即臨時買賣協議）的日期。

³ 採用《條例》第 29AD 條對「近親」的定義。如兩名人士的其中一人，是其餘一人的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹，他們即屬近親。如多於兩名人士中的每一人，均是其餘每一其他人的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹，他們即屬近親。

⁴ 有關安排與退稅機制下的安排一致，是經參考現行的新住宅印花稅安排（詳見第(k)項）。

款的差額（即「指明款項」）。但他／她仍須繳付第2標準從價印花稅；

- (e) 當稅務局完成審核及批准有關暫免申請，一個以印花稅署署長為受益人的押記會根據法例自動構成。押記會依法當作是在取得相關物業當日起生效。稅務局會在土地註冊處註冊一份表明該押記的文書（即押記證明書）。就優先次序而言，以印花稅署署長為受益人的押記將在「保留款額」的範圍內，僅次於用以購買相關物業的首項置業按揭⁵。有關安排能在保障政府收入和方便合資格外來人才透過借取按揭貸款以購買相關單位之間取得合適平衡；
- (f) 待合資格外來人才成為香港永久性居民後，或每一名在最初取得物業時並非香港永久性居民而後來仍然是相關物業實益擁有人的共同買家均成為香港永久性居民後（如適用），合資格外來人才買家或其中一名餘下共同買家可以向稅務局申請免除繳付指明款項的法律責任。當稅務局完成審核及批准有關申請，稅務局會向申請人發出解押證明書，即構成解除以印花稅署署長為受益人的押記，而相關人士可在土地註冊處註冊該解押證明書；
- (g) 在申請免除繳付指明款項的法律責任時，該合資格外來人才，或至少一名在最初購置該物業時屬合資格外來人才的共同買家（如適用），必須仍是有關住宅物業的實益擁有人；
- (h) 免除指明款項法律責任的寬免期限為九年，由合資格外來人才根據指定人才計劃獲准許在香港逗留的首日起計（即七年通常居於香港年期及額外兩年為緩衝期）。換言之，若合資格外來人才在根據指定人才計劃獲准許在香港逗留的首日起計的九年內未能成為香港永久性居民，他／她須向稅務局繳付指明款項；

⁵ 「保留款額」為以下兩項的較低者：(a)用以取得有關物業的按揭貸款的實際本金金額和利息；或(b)從取得物業的代價金額/價值中扣除指明款項後得出的金額（以應對當按揭貸款金額超出該物業的價值或代價款額的情況）。

- (i) 在特定觸發性情況下，合資格外來人才買家或共同買家須在出現觸發性情況當日之後的 30 日內⁶向稅務局繳付指明款項。觸發性情況指(i)在寬免期限前的任何日期 - 如合資格外來人才買家或每一位合資格外來人才共同買家均不再是該物業的實益擁有人，或有並非合資格外來人才買家或所有餘下共同買家的近親的人成為該物業的實益擁有人；及(ii)於寬免期限 - 並無就指明款項獲得印花稅署署長免除有關法律責任；
- (j) 合資格外來人才無論是有關住宅物業的單獨買家或其中一名共同買家，也只可就一個住宅物業申請暫免安排；
- (k) 假如有關住宅物業（「新物業」）是用以更換合資格外來人才買家或共同買家的唯一其他住宅物業（「原有物業」），合資格外來人才買家或共同買家須先繳付新物業的買家印花稅及新住宅印花稅。待有關人士在新物業的轉讓契約的日期後 12 個月內處置原有物業，合資格外來人才買家或其中一名共同買家可以在向稅務局繳付「原有物業」未繳付的買家印花稅及新住宅印花稅後，就「新物業」的指明款項申請退款及暫免。這是按現行香港永久性居民更換物業的退稅安排而訂定；
- (l) 如合資格外來人才以一份文書取得多個住宅物業⁷，暫免機制便不適用。

⁶ 如合資格外來人才未能在出現觸發性情況當日之後的 30 日內向稅務局繳付指明款項，他／她須繳付逾期加蓋印花罰款，相關罰則是根據現行《條例》第 9 條「逾期加蓋印花」而訂定 -
(a) 不遲逾 1 個月，罰款為指明款項的雙倍；
(b) 遲逾 1 個月但不遲逾 2 個月，罰款為指明款項的 4 倍；及
(c) 在其他情形下，罰款為指明款項的 10 倍。

⁷ 政府制定《2018 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例》，把按照第 2 標準稅率向香港永久性居民徵收從價印花稅的情況收緊，令有關安排只適用於以一份文書取得單一住宅物業。同一限制亦應適用於退稅機制下的合資格外來人才。

附件 E

建議的影響

經濟影響方面，預計調整需求管理措施將提升市場信心，並為物業市場帶來一些支持。放寬額外印花稅的措施能便利業主出售單位，而調低買家印花稅和新住宅印花稅稅率的措施或會吸引部分投資者入市，但其對市場流轉量的提振作用或會受限於目前上升的按揭利率及疲弱的市場氣氛。擬議暫免機制可減低外來人才在港置業的起始成本，有助增加他們對香港的歸屬感和留港發展的意欲，從而促進香港的長遠發展。至於對生產力的影響，吸引和挽留住外來人才可壯大香港的人才庫，有助提高香港勞動人口的生產力。

2. 財政影響方面，擬議措施對政府收入的影響未能確定，因為印花稅稅收取決於交易的數量和價值，以及合資格外來人才是否會在擬議暫免措施實施後在港購置住宅物業。無論如何，調整需求管理措施和實施擬議暫免機制都不是為了達致財政或預算目標。

3. 家庭影響方面，在目前的經濟和市場情況下，適度調整需求管理措施或有助市民實現自置居所的願望，從而提升他們照顧其家庭成員的能力。舉例來說，放寬額外印花稅可以釋放被「封存」的房屋供應，從而增加可供置業人士在二手市場購買的住宅物業選項。有關調整亦可以減輕有確切需要在合理持有期後出售物業的業主的財政負擔。與此同時，擬議暫免機制將減低合資格外來人才置業的起始成本，這或會鼓勵他們在港定居並建立家庭，因此對家庭或會帶來正面影響。

4. 至於對公務員的影響，擬議措施所引致的額外人手和行政開支，會盡可能以相關局／部門的現有資源來處理。如需要額外人手，我們會按既定機制申請資源。