

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1201/07-08號文件

檔號：CB1/SS/7/07

## 2008年4月11日內務委員會會議文件

### 《2008年差餉(豁免)令》小組委員會報告

#### 目的

本文件旨在匯報《2008年差餉(豁免)令》(下稱"該命令")小組委員會的商議工作。

#### 背景

2. 財政司司長在2008-09年度財政預算案中公布了一系列藏富於民的措施。其中一項措施是建議寬免2008-09財政年度全年的差餉，以每戶每季5,000元為上限。政府當局估計，99%的住宅物業和85%的非住宅物業在新財政年度全年不用繳交差餉，而餘下的物業在該財政年度每季可享有5,000元的寬免額。寬免差餉的措施會令政府在2008-09財政年度的收入減少112億元。

#### 該命令

3. 該命令由行政長官會同行政會議根據《差餉條例》(第116章)第36(2)條作出，旨在宣布所有物業單位獲豁免繳交2008年4月1日至2009年3月31日期間內任何季度的差餉。如本須就某季度繳交的差餉款額為5,000元或以下，豁免的款額為本須就該季度繳交的差餉款額的全數；如本須就某季度繳交的差餉款額超過5,000元，豁免的款額仍以5,000元為上限。如只須就某季度的部分時間繳納差餉，則5,000元的款額須按比例減少。

4. 該命令屬於須提交立法會進行先訂立後審議程序的附屬法例，已於2008年2月27日在憲報刊登，並於2008年3月5日提交立法會省覽。該命令將於2008年4月1日起實施。

## 小組委員會

5. 在2008年3月7日內務委員會會議上，議員決定成立小組委員會研究該命令。小組委員會的委員名單載於**附錄I**。為了讓委員有足夠時間進行審議，議員在2008年3月12日立法會會議上通過決議，把該命令的審議期延展至2008年4月23日。小組委員會由何俊仁議員擔任主席，曾與政府當局舉行一次會議。

## 小組委員會的商議工作

6. 小組委員會原則上支持財政司司長在2008-09年度財政預算案中公布的豁免差餉措施，以及行政長官會同行政會議為實施有關豁免而作出的命令。委員提出的主要關注事項綜述於下文各段。

### 差餉繳納人的受惠

7. 小組委員會委員深切期望確保豁免差餉的措施可惠及真正為有關物業單位繳納差餉的人士。部分委員指出，實際上，一些租客向業主繳交的租金之中已包含有關物業單位的應繳差餉的成份。他們關注到，如租客為差餉的繳納人，當局是否有任何安排讓物業擁有人把"節省的款項"或寬免的款額退還租客。

8. 政府當局表示，一般而言，若差餉由租客繳納，該租客應可直接受惠於豁免差餉的措施；但若差餉由業主負責繳納，有關業主是否須要因差餉寬免而將寬免額退還租客，則須視乎租約條款而定。政府當局察悉，實際上，租約條款各有不同。部分租約可能載有一項一般條文，訂明應繳租金已包括或不包括其他款項，例如差餉、地租或管理費；又或可能會清楚訂明須由物業擁有人或租客承擔的差餉的確實金額。繳納差餉的責任應由業主抑或租客承擔，基本上須由有關雙方協商和議定。由於差餉寬免並非全新的措施<sup>1</sup>，政府當局認為，業主及租客在過去多年來應已累積經驗，制訂雙方均可接受的安排。雖然政府當局認為不適宜干預私人合約事宜，但當局一向鼓勵雙方就租約條款直接對話，並在有需要時尋求法律意見。由於應繳差餉金額是根據有關物業單位的應課差餉租值計算，而應課差餉租值須每年評估，故委員注意到，雖然繳納差餉的一方將受惠於差餉寬免，但若其物業單位經重估後的應課差餉租值調高，他們亦須繳納較高的差餉。

9. 小組委員會亦關注到，如租客是有關物業單位的差餉繳納人，他應可受惠於差餉寬免。就此，政府當局特別指出，必須參考租約條款所訂有關業主與租客之間的協定安排。如有爭議，有關各方可向土地審裁處尋求仲裁。如有需要，租客若遭業主拒絕退還差餉寬免額而感到受屈，可對業主提起民事法律程序。

---

<sup>1</sup> 據政府當局表示，當局在過去10年曾實施7次差餉寬免。

10. 關於在徵收差餉通知書並非發給租客的情況下，租客可否取得有關物業單位的應繳差餉資料，政府當局表示，現時就任何物業徵收的應繳差餉金額，為有關物業的應課差餉租值的5%。當局每年均會在全面重估差餉的工作中檢討所有物業的應課差餉租值，以反映物業的最新租值。重估工作完成後，列載所有經評估物業的應課差餉租值的新估值冊及地租登記冊，會在每年3月底至5月底在差餉物業估價署公布，以供公眾查閱，並會上載於該署網站，其間差餉繳納人可就新評定的應課差餉租值提出反對。在此之後，市民可在繳付費用後查閱估價冊及地租登記冊所載資料。經評估物業的應課差餉租值屬公開資料。差餉物業估價署並表示，由單一業主所擁有的某個物業中的個別單位(例如商業大廈或購物商場出租的辦公室地方或鋪位)的應課差餉租值資料，亦可供查閱。

11. 部分委員關注到，法例是否有任何規定，訂明如租客為差餉繳納人，業主便須向租客退還差餉寬免額。政府當局確認，現時《差餉條例》(第116章)或《業主與租客(綜合)條例》(第7章)並無條文規範該等安排。至於可否修訂該命令以訂明此一規定，小組委員會察悉，按照《釋義及通則條例》(第1章)第34(2)條，將該附屬法例修訂的方式不限，但須符合訂立該附屬法例的權力。就此，該命令已根據《差餉條例》第36(2)條訂立，該條訂明，"行政長官會同行政會議可發出命令，宣布任何類別或其部分的物業單位，或香港任何部分，獲豁免繳交全部或部分差餉。" 小組委員會察悉其法律顧問的意見，認為以上述方式修訂該命令的建議(即規定須向租客或真正繳納差餉的人退還差餉寬免額)，未必與《差餉條例》第36(2)條下有關訂立命令的權力相符。

#### 把差餉寬免的得益回饋有需要人士

12. 部分委員認為，香港房屋協會(下稱"房協")、香港房屋委員會(下稱"房委會")及領匯管理有限公司應向租戶退還差餉寬免額。據王國興議員表示，房協並無向租戶退還2007年的差餉寬免額。此外，房協已決定由2008年4月1日起調高房協轄下停車場車位租金，加幅甚至高於通脹，但卻沒有承諾向租戶退還差餉寬免額。雖然王議員已表示會與房協跟進此事，但部分委員亦關注到，政府會否採取行動，以確保這些公營或法定機構的租戶會受惠於差餉寬免。政府當局的一般意見是，有關安排須視乎租約條款及有關機構的政策而定。

13. 關於為房委會租戶作出的安排，小組委員會察悉，房委會會在12個月內向租戶退還差餉寬免額。政府當局亦已確認，現正繳交額外或市值租金的房委會租戶亦可享有2008-09年度財政預算案中公布的差餉寬免。至於王國興議員對房協所作安排的關注，政府當局認為，這基本上是房協與其租戶之間的合約事宜。儘管如此，政府當局已把委員的關注轉交負責房屋事宜的運輸及房屋局跟進。委員亦察悉，此事可由房屋事務委員會跟進，或如有需要，亦可在財務委員會審核2008-09財政年度預算的特別會議的相關環節中作出跟進。

14. 此外，亦有委員關注政府在支援弱勢社羣方面所作出的努力，例如租住舊樓床位或板間房的低收入人士將能否受惠於2008-09年

度財政預算案中公布的豁免差餉措施。就此，政府當局表示，豁免差餉的措施旨在減輕市民的稅務負擔，而業主與租客之間的相關安排，須視乎租約條款而定。政府當局亦請委員注意2008-09年度財政預算案中公布的其他一系列特別為支援弱勢社羣而制訂的措施，例如向綜合社會保障援助受助人及傷殘津貼受惠人分別額外發放一個月的標準金額及傷殘津貼，以及放寬在2007年7月推出的交通費支援試驗計劃的申請資格和津貼期限等。政府當局認為，弱勢社羣(包括低收入人士)將可受惠於2008-09年度財政預算案所建議的各項支援措施。

### 該命令的生效日期

15. 該命令第1條訂明，該命令自2008年4月1日起實施，即在立法會藉決議延展的審議期於2008年4月23日屆滿之前開始實施。委員知悉，這種安排並非沒有先例，因為政府當局屬意早日或配合新財政年度開始時實施一次性的紓緩措施<sup>2</sup>。關於法律地位的問題，小組委員會察悉，依據《釋義及通則條例》第34(2)條，如立法會在已延展的審議期內藉通過決議修訂或廢除該命令，該命令將當作由憲報刊登該決議之日起修訂或廢除。換言之，差餉繳納人由2008年4月1日起至該命令被修訂或廢除當日的期間，將享有該命令指明的差餉豁免。

16. 差餉是按季預繳的，差餉物業估價署通常會在季初(即1月、4月、7月及10月)發出徵收差餉通知書。有鑒於此，政府當局告知委員，該命令一旦被修訂或廢除，差餉物業估價署之後須就2008年4月至6月的季度發出經修訂的徵收差餉通知書，以反映所作出的更改。鑒於政府提供差餉寬免的政策目標是要減輕差餉繳納人的稅務負擔，政府當局促請小組委員會支持該命令的現行條文。儘管小組委員會委員關注這項紓緩措施可為租客或弱勢社羣帶來的裨益，但他們重申對該項豁免差餉措施的支持，並同意該命令應在2008年4月1日開始實施。

### **建議**

17. 小組委員會支持該命令，並且不會對其提出任何修訂。

### **徵詢意見**

18. 謹請議員察悉上一段所載的小組委員會的建議。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2008年4月9日

---

<sup>2</sup> 有關例子可參看《2007年差餉(豁免)令》及《2007年差餉(豁免)(第2號)令》。前者於2007年4月1日開始實施，後者則於2008年1月1日開始實施。兩項命令同樣是在已延展的審議期屆滿的日期前開始實施。

《 2008年差餉(豁免)令 》小組委員會

委員名單

主席 何俊仁議員

委員 陳鑑林議員, SBS, JP  
王國興議員, MH  
梁家傑議員, SC  
黃定光議員, BBS  
譚香文議員  
陳方安生議員, 大紫荊勳賢, JP

(總數：7位議員)

秘書 楊少紅小姐

法律顧問 林秉文先生

日期 2008年3月19日