

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1249/07-08號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/SS/7/07/1

《2008年差餉(豁免)令》小組委員會 首次會議紀要

日期：2008年3月19日(星期三)
時間：上午10時45分
地點：立法會大樓會議室B

出席委員：何俊仁議員(主席)
陳鑑林議員, SBS, JP
王國興議員, MH
譚香文議員
陳方安生議員, 大紫荊勳賢, JP

缺席委員：梁家傑議員, SC
黃定光議員, BBS

出席公職人員：財經事務及庫務局

財經事務及庫務局副秘書長(庫務)
梁卓文先生

財經事務及庫務局首席助理秘書長(庫務)
鄭健先生

差餉物業估價署

差餉物業估價署副署長
鄧炳光先生

律政司

高級助理法律草擬專員
林少忠先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)5
楊少紅小姐

列席職員 : 助理法律顧問4
林秉文先生

高級議會秘書(1)3
林映儀女士

議會事務助理(1)8
陳瑞玲女士

I 選舉主席

陳方安生議員提名何俊仁議員，該項提名獲陳鑑林議員附議。何議員接受提名。由於並無其他提名，何俊仁議員當選小組委員會主席。

II 與政府當局會商

(立法會CB(1)1079/07-08(01)號文件——政府當局提供的文件

立法會LS57/07-08號文件 —— 有關該命令的法律事務部報告

2008年第34號法律公告 ——《2008年差餉(豁免)令》

立法會CB(1)1080/07-08號文件 —— 立法會秘書處就《2008年差餉(豁免)令》擬備的背景資料簡介)

2. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

3. 小組委員會支持豁免差餉的政策目標，以及行政長官會同行政會議根據《差餉條例》(第116章)第36(2)條作出的《2008年差餉(豁免)令》。該命令旨在實施2008-09年度財政預算案第174段所載的建議，寬免2008-09財政年度4個季度的差餉，以每個應繳差餉物業每季5,000元為上限。小組委員會同意該命令應自2008年4月1日起實施。

4. 小組委員會決定，部分委員就香港房屋協會(下稱"房協")及香港房屋委員會(下稱"房委會")應否把2008-09年度財政預算案建議的差餉寬免額退還其租戶的問題所提出的關注，較適宜由房屋事務委員會及／或在財務委員會(下稱"財委會")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。

5. 財經事務及庫務局的代表同意把委員在上文第4段所提的關注事項轉交運輸及房屋局跟進。

(會後補註：財經事務及庫務局就委員的關注作出回應的來函已於2008年3月20日隨立法會CB(1)1109/07-08號文件送交委員參閱。函中載明，房屋署已確認，現時繳交額外或市值租金的租戶亦可獲得差餉寬免。)

III 其他事項

6. 議事完畢，會議於上午11時36分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2008年4月14日

**《2008年差餉(豁免)令》小組委員會
首次會議過程**

日期：2008年3月19日(星期三)

時間：上午10時45分

地點：立法會大樓會議室B

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000000 - 000323	何俊仁議員 陳方安生議員 陳鑑林議員	選舉主席	
000324 - 000831	主席 政府當局	(a) 開會辭 (b) 政府當局作出簡介 (立法會CB(1)1079/ 07-08(01)號文件)： <ul style="list-style-type: none"> (i) 豁免差餉的建議措施的背景、落實安排、對財政的影響及估計效益。 (ii) 政府當局對小組委員會2008年3月10日函件中提出的兩項事宜的回應。有關事宜關乎—— <ul style="list-style-type: none"> • 有否制訂任何安排，把差餉寬免額退還真正繳納差餉的人士； 及 • 倘若該命今在已延展的審議 	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>期於 2008 年 4 月 23 日屆滿之前被修訂或廢除，屆時的安排及對差餉繳納人的影響為何。</p>	
000832 - 002044	王國興議員 主席 政府當局	<p>(a) 王國興議員提出的關注如下：</p> <p>(i) 弱勢社羣(例如租住床位或板間房的低收入人士)能否受惠於差餉寬免；</p> <p>(ii) 據他最近與房協舉行的會議揭露，房協將於 2008 年 4 月 1 日起調高停車場設施的租金，但與此同時，房協並沒有將 2007-08 年度的差餉寬免回饋車位租戶；及</p> <p>(iii) 政府會否制訂任何安排，以確保達致藏富於民的政策目標。</p> <p>(b) 王國興議員認為，房協作為公營機構，應向租戶退還差餉寬免額，當局亦應修訂法例，以確保建議的差餉寬免措施可惠及弱勢社羣及有需</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>要人士。</p> <p>(c) 主席認為，關於房協會否向其租戶退還差餉寬免額一事，較適宜由房屋事務委員會跟進。如有需要，亦可在財委會審核2008-09財政年度預算的特別會議的相關環節中跟進有關事宜。</p> <p>(d) 政府當局解釋：</p> <p>(i) 提供差餉寬免的目的，是減輕差餉繳納人的稅務負擔；</p> <p>(ii) 一般而言，繳付差餉的租客應可直接受惠於豁免差餉的措施；</p> <p>(iii) 現時，《差餉條例》或《業主與租客(綜合)條例》(第7章)並無條文規定業主須向租客退還差餉寬免額。實際安排須視乎租約條款而定；</p> <p>(iv) 鑒於不同類型的物業單位的租約種類繁多，政府實際上不可能就每個情況訂立具體規定；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(v) 政府不應干預業主與租客之間有關差餉寬免的協定安排的合約事宜。	
002045 – 002950	陳方安生議員 政府當局 主席	<p>(a) 就租客的應繳租金已包括差餉的情況而言，陳方安生議員關注租客能否確定將獲退還的差餉款額；她並詢問，有關租客若遭業主拒絕退還差餉寬免額，有關的申訴機制為何。</p> <p>(b) 政府當局解釋：</p> <p>(i) 如租約並無清楚訂明租客的應繳租金內包括的差餉及地租款額，租客應要求業主作出澄清。當局一向鼓勵雙方直接對話；</p> <p>(ii) 除每年的估值工作外，差餉物業估價署職員會實地視察新落成樓宇，亦會在接獲有物業單位其後作出結構性更改的通知後到該物業單位進行視察。只要物業單位各自訂有獨立的租約，該署會就每個物業單位（包括由單一業主擁有的商業</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>大廈的辦公室地方或購物商場的鋪位)發出徵收差餉通知書。市民亦可向差餉物業估價署查詢或在該署網站查核任何物業單位的應課差餉租值。應繳差餉金額為有關物業的應課差餉租值的 5%；及</p> <p>(iii) 租客與業主之間的爭議，可交由土地審裁處仲裁。</p> <p>(c) 主席認為，如租約訂明差餉及地租須由租客繳納，業主受合約約束，必須向租客退還差餉寬免額。如業主沒有退還有關的寬免額，租客可考慮對業主提起民事法律程序。</p>	
002951 – 003317	陳鑑林議員	<p>陳鑑林議員贊同政府當局的意見，認為合約條款是業主與租客之間訂立的合約性質協議，應該受到尊重。鑒於差餉及地租金額須因應有關物業的應課差餉租值的變化而調整，倘若評估後得出較高的應課差餉租值，負責繳納差餉的一方亦須繳納較高的差餉。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
003318 – 004157	王國興議員 主席 陳鑑林議員 陳方安生議員 政府當局	<p>(a) 王國興議員認為：</p> <p>(i) 房協及領匯管理有限公司(下稱"領匯")應向租戶退還差餉寬免額；</p> <p>(ii) 房委會亦應向現正繳交額外或市值租金的公屋租戶退還差餉寬免額；及</p> <p>(iii) 應考慮邀請房協、房委會及相關政策局出席小組委員會的另一次會議，以討論第(i)及(ii)項事宜。</p> <p>(b) 主席及陳鑑林議員亦認為，現正繳交額外租金的房委會租戶亦應受惠於差餉寬免。</p> <p>(c) 陳鑑林議員及陳方安生議員支持主席的意見，認為豁免差餉的措施應自2008年4月1日起實施，而王國興議員對房協及房委會租戶能否享有差餉寬免的關注，則較適宜在房屋事務委員會及／或財委會審核2008-09財政年度預算的特別會議的相關環節中作出跟進。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(d) 政府當局認為：</p> <p>(i) 政府當局不宜評論領匯與其租戶訂立的協議；及</p> <p>(ii) 房委會作為負責繳納差餉的業主，並無合約責任向租戶退還差餉寬免額。然而，房委會已作出政策決定，把從差餉寬免所得的利益轉歸租戶，方法是分12個月從租戶的每月租金中扣減獲得寬免的差餉款額。</p>	
004158 – 004624	譚香文議員 政府當局 助理法律顧問	<p>(a) 譚香文議員原則上支持寬免差餉，但同時關注到，租客未必可受惠於豁免差餉的措施。</p> <p>(b) 譚香文議員建議當局考慮修訂法例，例如就並非業主自住的物業，訂明租客有權獲得差餉寬免。</p> <p>(c) 政府當局的立場是反對立法干預業主與租客之間以合約形式訂立的私人協議。差餉物業估價署接獲的查詢數目相對較少，顯示經過當局在過去10年實施的7次差餉寬免，租客與業主多年來已累積了經驗，能夠制</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>訂雙方同意的安排。</p> <p>(d) 助理法律顧問解釋，《差餉條例》第36(2)條只訂明，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。譚香文議員建議的修訂(須根據《釋義及通則條例》(第1章)第34條作出)，未必與《差餉條例》第36(2)條下有關訂立命令的權力相符。</p>	
004625 – 005535	主席 王國興議員 政府當局	<p>(a) 委員察悉：</p> <p>(i) 雖然差餉寬免額應退還給真正繳納差餉的一方，但具體安排須視乎有關租約所訂的條款而定；</p> <p>(ii) 物業的估值冊及應課差餉租值屬公共紀錄，公眾可向差餉物業估價署查詢或在該署網站查核有關資料；及</p> <p>(iii) 倘若業主拒絕向負責繳納差餉的租客退還差餉寬免額，有關租客可考慮對業主提起民事法律程序。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(b) 應王國興議員的要求，政府當局答應將委員對房協及房委會會否向租戶退還差餉寬免額的關注轉交運輸及房屋局跟進；以及就此提供書面答覆。	政府當局須就委員的關注作出書面確認(會議紀要第5段)。

立法會秘書處
 議會事務部1
 2008年4月14日