



財經事務及庫務局

香港金鐘添美道二號
政府總部二十四樓

FINANCIAL SERVICES AND THE
TREASURY BUREAU

24/F, Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Admiralty
Hong Kong

傳真號碼 Fax No. : 2179 5848
電話號碼 Tel. No. : 2810 2400
本函檔號 Our Ref. : TsyB R 183/535-1/7/0 (12-13)
來函檔號 Your Ref. :

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
《2012 年差餉(豁免)令》小組委員會
小組委員會秘書
余天寶女士

余女士：

《2012 年差餉(豁免)令》小組委員會
陳偉業議員就差餉令作出的建議修訂

有關陳偉業議員於 2012 年 3 月 12 日提出就差餉令作出的建議修訂，我們已從多方面作出仔細考慮，包括建議是否有清晰而明確的豁免準則、建議在執行時有否實際困難、建議對差餉繳納人的影響，以及建議涉及的公共開支等。我們現詳細回應如下。

豁免範圍的準則

2. 陳偉業議員就《2012年差餉(豁免)令》建議的修訂，會涉及有關豁免範圍的多方面的問題。首先，陳議員建議的修訂並無解決當個別擁有人或佔用人名下有多於三個物業單位時，應如何取捨獲豁免的物業的問題，是否純粹豁免應課差餉租值最高的單位抑或容許擁有人或佔用人作出選擇。此外，陳議員建議的修訂並無訂明在不同情況下(例如聯名擁有的物業或透過受託人持有的物業等)應如何計算物業擁有權的份

額，以評估個別擁有人或佔用人名下的物業單位是否符合資格享有差餉寬免。同時，我們要指出，差餉寬免乃按季度發放，陳議員建議的修訂亦沒有訂明如何判別每季扣減寬免措施下，物業擁有權及佔用權的時間，以及如何處理在該時間後轉讓業權或轉變佔用人的單位的寬免安排。因此，陳偉業議員建議的修訂會因欠缺清晰而明確的豁免準則而難以執行和實施。

具體執行困難

3. 正如我們在2012年2月28日給小組委員會的信件中指出，在差餉物業估價署的資料庫中，差餉繳納人可能是物業的擁有人、佔用人或其他代理人，而差餉物業估價署並沒有資料知悉差餉繳納人是否擁有人或佔用人。因此，若要落實陳偉業議員建議的修訂，差餉物業估價署須在扣減差餉寬免前，先要求全港三百多萬個物業的差餉繳納人向差餉物業估價署提供其身分資料，出示證明其屬擁有人或佔用人身分的文件，換言之，差餉繳納人須出示樓宇契約、租約或其他有效文件，並同意差餉物業估價署把資料與其他政府部門的資料作出核對，以確定該等身分資料屬實。同時，以名下有超過三個物業單位的差餉繳納人而言，他們須在給予差餉物業估價署的回覆中表明是否屬意有關物業作為獲得差餉寬免的單位，以及有關差餉寬免將納入擁有人抑或佔用人的配額。上述的程序已需耗費相當的時間。

4. 我們想指出，若在上述的程序中，有個別差餉繳納人反對簽署同意書或不作出回應，差餉物業估價署亦不能展開有關的核對工作及實施陳偉業議員建議提出的修訂。事實上，當遇到牽涉聯名業權或以信託形式持有物業的個案時，情況將更為複雜。再者，為如實反映物業的最新業權和使用狀況，有關物業擁有人或佔用人須在資料有所更新時向差餉物業估價署提供更新資料，以便差餉物業估價署判別有關單位是否仍享有寬免配額。

5. 基於上述的具體執行困難，要落實陳偉業議員的建議，將耗費極大的人力、物力和時間，更重要的是，實施上述安排因涉及複雜的籌備工作和程序而導致《2012年差餉(豁免)令》的生效日期要大為推遲，令整體差餉繳納人未能自2012年4月1日起受惠於差餉寬免，且會因上述的審核程序而對差餉繳納人造成不便。基於時間所限，我們未能對相關籌備工作和程序所需的時間作出確切估算，但單從一些可預見的主要工序(例如進行相關的電腦工程等)亦已可以初步得知實施陳偉業議員建議的

安排最少需要大約一年的籌備時間。

對差餉繳納人的其他影響

6. 正如我們在2012年2月28日給小組委員會的信件中指出，若規範擁有多個物業的業主只能受惠於特定數目的單位的差餉寬免，對於按租約條款由租客支付差餉的租用物業個別人士或商戶而言，他們將因而不能享有差餉寬免的優惠。再者，陳偉業議員的建議亦不能排除擁有或佔用多於三個物業的擁有人或佔用人會以不同人士的名義登記為物業佔用人以獲取差餉寬免。

實施陳偉業議員的建議所涉及的額外公共開支

7. 就陳偉業議員的建議，我們已從公共財政的角度作出審視。在現行制度和安排下，差餉物業估價署沒有資料因應陳偉業議員的建議而對從而可節省的寬免開支作出估算。反之，若要實施有關建議，差餉物業估價署需添置新的電腦系統以儲存及處理在核證過程中收到的登記及身分資料，而現時的徵收差餉系統亦需強化以配合建議的複雜安排。此外，該署亦需向所有繳納人發出超過230萬份表格以收集他們的身分資料，以及索取繳納人的同意，讓該署把資料與其他政府部門的資料作出核對。同時，若有關擁有人或佔用人名下有超過三個單位，署方亦會要求他們表達意向，以選定受惠於寬免措施的單位。在取得繳納人的同意及知悉其相關意向後，該署須向入境事務處或商業登記署核實有關資料，以便查核有關人士是否符合資格享有差餉寬免。

8. 因此，該署在建議實施的一年間須設立專責隊伍以推行措施，包括增加數百名臨時員工把收到的230萬份表格上已核實的資料輸入電腦，以及增加部門的其他職位，以處理因建議的安排而預期會引發的大量更改繳納人資料的申請及帳目調整等的額外工作，以及日後不斷更新有關資料。基於時間所限，我們未能對牽涉的額外開支作出完整預算，但根據差餉物業估價署的粗略估計，實施陳偉業議員建議的寬免安排將可能需要超過六千萬元的額外資源。

政府提交的《2012年差餉(豁免)令》

9. 現時《2012年差餉(豁免)令》所落實的差餉寬免措施，是財政司司長在考慮過預算案諮詢期間收到的意見、當前的經濟環境以及政府的

財政狀況等而於2012-13年度財政預算案提出的其中一項一次性措施，以適時紓緩市民的負擔。若實施陳偉業議員建議的修訂，會有違一次性措施的原意，令差餉繳納人不能於2012-13年度適時受惠於差餉寬免。而建議的修訂在法律上不能清晰而明確地界定豁免範圍的準則，在執行上涉及實際困難，亦未能符合成本效益，並涉及額外公共開支。因此，我們對陳偉業議員建議的修訂不表贊同。

財經事務及庫務局局長

(洪思敏  代行)

2012年3月15日

副本送

差餉物業估價署	(經辦人：葉百強先生)	傳真：2152 0188
律政司	(經辦人：葉蘊玉女士)	傳真：2845 2215