

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 183/535-1/4/0 (12-13)
來函檔號 Your Ref. : CB1/SS/9/11

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

2012 年 2 月 29 日第二次會議

謝謝你於 2012 年 2 月 24 日的來信。就小組委員會第一次會議的跟進事項，我們的回應載於以下各段。

(一) 在2003-04、2007-08至2010-11年度獲得最多差餉寬免額的首十間私人公司的資料

2. 由於差餉物業估價署的帳務系統只儲存未繳付及最近三季已繳付帳目的紀錄，因此我們未能提供有關過往獲得最多差餉寬免額的繳納人的資料。除提供公營房屋的機構外，在 2012-13 年度預計可獲得最多

差餉寬免額的首十間機構的資料如下：

差餉繳納人	差餉寬免額 (百萬元)
一	90.6
二	20.1
三	19.6
四	19.5
五	16.7
六	15.4
七	12.4
八	11.7
九	10.7
十	8.0
總額	224.7

由於涉及差餉繳納人的資料，法律意見認為，在未有取得他們的同意下，差餉物業估價署不能公開個別機構的名稱。

(二) 五年前須繳交差餉的住宅物業及非住宅物業的總數及當中由物業業主或租客繳交差餉的分佈

3. 租金有否包含差餉的情況，只反映當時物業租務市場的趨勢。特別是住宅租務市場，出於易於管理的考慮，一般業主傾向選擇租金包含差餉的形式出租物業。縱使業主要求訂立租金包含差餉模式的租約，但我們無法知悉在訂立租約時雙方的考慮，而且當中不能排除租戶有否與業主另訂租約條款以反映差餉寬免的優惠，從而保障其本身利益。

4. 差餉物業估價署會因應個別單位發出物業詳情申報表，收集物業出租情況。物業詳情申報表填報的資料顯示租約下繳付差餉的責任，並

不一定代表該方屬差餉物業估價署帳務系統下的差餉繳納人。根據物業詳情申報表收集的資料，在2007年1月1日至2007年12月31日期間開始生效的租約中，在私人住宅物業及非住宅物業的類別，由物業業主或租客繳交差餉的分類如下：

物業類別	租約中繳付差餉的責任			總數
	由租客繳付	由業主繳付	沒有有關資料	租約數目
私人住宅物業單位	9 100	140 400	3 800	153 300
非住宅物業單位	56 400	42 700	6 400	105 500
總數	65 500	183 100	10 200	258 800

(三) 在根據《差餉條例》(第116章)訂立的《2012年差餉(豁免)令》中加入修訂，就擁有物業單位的每個人或每間公司所獲得的差餉寬免額或其名下可獲得差餉寬免的單位數目設定上限

5. 正如各地實施的差餉制度，在《差餉條例》下，差餉的估價及徵收向來以估價物業作為單位。《差餉條例》第36(2)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。因此，根據第36(2)條訂立豁免繳交差餉的命令，是以物業單位作為基礎。

6. 陳偉業議員建議的方案是根據一些準則，即物業單位的業主是否擁有多於某個數量的單位或獲取高於某數額的差餉寬免額，把一些物業單位剔除於獲豁免的範圍。這些準則屬法律條文，必須在命令中清晰而明確地訂立。然而，法律意見認為基於下文實際操作上的原因，在訂立命令之時缺乏具清晰而明確界定豁免範圍的準則，因此，陳議員建議的方案難以藉修訂《2012年差餉(豁免)令》而施行。

7. 把物業單位剔除於獲豁免的範圍會涉及多方面實施上的困難。首

先，當業主擁有多於某個數量的單位時，當局須考慮如何取捨獲豁免的物業，是否純粹豁免應課差餉租值最高的單位抑或依據業主的意願。再者，當局亦須訂明在不同情況下(例如聯名擁有的物業、以公司名義或透過受託人持有的物業等)如何計算物業擁有權的份額。此外，當局須訂明用以判別每季扣減寬免措施下，物業擁有權的時間，以及如何處理在該時間後轉讓業權的單位的寬免安排。由於豁免的範圍取決於上述不同的考量，在訂立命令之時缺乏具清晰而明確界定豁免範圍的準則。

8. 此外，不少租用物業的個別人士或商戶會與業主訂立由租客支付差餉的租約。若規範擁有多個物業的業主只能受惠於特定數目的單位或特定數額的差餉寬免，會導致這些租戶不能享有差餉寬免的優惠。再者，一些物業擁有人可能會以不同名義持有物業，建議的做法亦不能處理這類人士。

9. 在行政方面，陳議員建議的方案涉及實施方面的極大困難，亦未能符合成本效益，且會使《2012年差餉(豁免)令》的生效日期由2012年4月1日推遲最少數個月。根據《差餉條例》第21條，物業單位的擁有人及佔用人，均有法律責任向差餉物業估價署署長繳交物業單位的評定差餉。因此，在差餉物業估價署的資料庫中，繳納人可能是業主、物業使用者或其他代理人，而差餉物業估價署並沒有資料核對差餉繳納人是否業主。若規範擁有多個物業的業主只能受惠於一定單位數目或數額的差餉寬免，則差餉物業估價署須在每季扣減寬免前，按土地註冊處的資料庫核對三百多萬個物業的資料，這樣會耗費極大的人力、物力和時間。再者，根據法律意見，業權人向土地註冊處遞交個人資料時是用於土地交易用途，資料受《個人資料(私隱)條例》(第486章)保障，因此，差餉物業估價署在應用及把這些個人資料與該署本身的資料作出核對前，必須先獲得業主的同意，需時甚久，而且在上文中有關聯名業權的個案出現時，情況會更為複雜。即使如此，若有個別業主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所有的核對工作及實施陳議員所提的建議。其後，有關資料核對亦須不時更新，以反映物業的最新業權

狀況。

10. 總的而言，差餉寬免是因應有關的財政年度的整體經濟情況、市民負擔能力及政府的財政狀況而推行的一次性措施，而以上種種在法律、執行及成本效益等方面所衍生的問題，實難以因應陳偉業議員的建議，而對《2012年差餉(豁免)令》作出修訂。

財經事務及庫務局局長

(洪思敏  代行)

2012年2月28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