

《2014年差餉(豁免)令》小組委員會
二零一四年三月十三日會議的跟進事項
政府當局的回應

政府建議的差餉寬免安排

在二零一四年三月十三日的會議上，政府回應委員提問時指出，一次性紓緩措施的主要目的是協助市民應付眼前的經濟壓力，發揮周期性的提振作用，以穩定經濟，保障短期就業。在二零一四至一五年度財政預算案中，政府推出了合共約二百億元的一次性紓緩措施，當中包括寬免二零一四至一五年度首兩季的差餉，以每戶每季 1,500 元為上限。有關差餉寬免措施令政府一次過少收約 61 億元。跟恆常措施不同，政府在制定一次性紓緩措施時，需要因應每年的財政和經濟狀況作出調整。

2. 在政府建議的差餉寬免措施下：

- (a) 全港現時所有已評估應課差餉租值的物業，即約 311 萬個物業，將會受惠，當中約 172 萬個為私人住宅單位，約 76 萬個為公屋住宅單位，另約 40 萬個為非住宅單位；
- (b) 就私人住宅單位而言，其應課差餉租值總額約為 2,364 億元，應課差餉總額約為 118 億元，可獲寬免差餉額約為 41 億元；
- (c) 在公屋單位方面，其應課差餉租值總額約為 397 億元，應課差餉總額約為 20 億元，可獲寬免差餉額約為 10 億元；及
- (d) 至於非住宅單位，其應課差餉租值總數約為 2,751 億元，應課差餉總額約為 138 億元，可獲寬免差餉額則約為 9 億元。

3. 差餉寬免乃一視同仁的措施，讓所有差餉繳納人免繳差餉，不論有關物業的應課差餉租值高低及屬住宅物業還是非住宅物業，亦不計差餉繳納人是否相關物業的業主。如應

繳差餉額等於或低於寬免上限，差餉繳納人會獲全數差餉寬免，本質上不存在任何剩餘的季度差餉寬免額。在獲得差餉寬免的首兩個季度內，約有 73%(即約 226 萬)的差餉繳納人無須就相關物業繳交任何差餉¹。事實上，為差餉寬免款額設定上限的做法已能達致累退的效果，即租值愈高的物業其受惠於寬免的幅度會愈少。

4. 至於寬免措施能否讓租客受惠，須視乎租約條款，不能一概而論。租金包括差餉與否，以及是否由租客負責支付差餉但經由業主一併代繳的安排，取決於業主與租客訂立租約時的考慮。個別租戶亦可與業主另訂租約條款，以訂定如何反映差餉寬免的優惠，從而保障其自身利益。

不同的差餉寬免上限及季度的比較

5. 因應委員的要求，政府建議的寬免差餉方案，以及委員在上次會議上曾提出的建議的詳情載於附件一。

6. 總括而言，如果把寬免差餉措施改成四季，而每季上限定為 600 元至 750 元，均會增加政府的財政負擔。相比政府建議的方案(即寬免首兩季的差餉，以每季 1,500 元為上限)，委員提出的建議(a)至(d)項會令政府進一步少收 7 億 6,400 萬元至 21 億 1,600 萬元不等。

7. 正如我們在上次會議所述，政府在制定約二百億元的一次性紓緩措施時(當中包括 92 億元用於寬減薪俸稅、61 億元用於寬免差餉、10 億元用於寬減利得稅、10 億元用於公屋免租一個月，以及 27 億元用於發放額外一個月綜緩、高齡津貼、長者津貼及傷殘津貼)，已考慮各方面的因素，包括政府的財政負擔。事實上，差餉寬免所涉及的財政影響相當龐大，政府無意就此措施再行額外增加財政負擔。

8. 假若維持 61 億元的財政負擔的前提，把差餉寬免安排改為四季，這意味每季的寬免上限須進一步下調至每季 600 元以下，這樣難免會影響私人住宅單位和非住宅單位原先在政府建議的安排下可享有的全年寬免總額。除了公屋住

¹ 即其應繳差餉額等於或低於寬免上限。

宅單位可獲得的寬免總額會有所增加外，所有私人住宅單位(包括小型、中型及大型單位)及非住宅單位的差餉寬免總額均會全面下跌。假若以每季上限訂於 500 元為例，私人住宅單位可獲差餉寬免的總額會比政府的建議方案減少 15%，而非住宅物業可獲的差餉寬免總額更會減少 19%。

9. 此外，如我們改為實施四季的差餉寬免安排，差餉物業估價署將需要動用約 41 萬元的額外行政開支，用以重新印製夾附於差餉繳費通知書以解釋新的寬免安排的單張。

10. 總括而言，政府認為在預算案中建議的差餉寬免方案較為可取，因此不擬對《2014 年差餉(豁免)令》作出修訂。

獲最多差餉寬免額的機構資料

11. 一直以來，差餉物業估價署會發出物業詳情申報表，以得悉物業的出租狀況。根據物業詳情申報表的資料顯示，租約下負責繳交差餉的一方並不代表屬差餉物業估價署帳務系統下的差餉繳納人。按物業詳情申報表蒐集所得的最新資料，首十位享有最多差餉寬免額的差餉繳納人中，其租約有超過 85%是租金不包差餉的，即差餉須由租客支付。換句話說，根據租約條款，當有差餉寬免時，這些租客應可受惠。

12. 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。在二零一四至一五年度，除提供公營房屋的機構外，預計可獲得最多差餉寬免額的首 100 位繳納人的資料載於附件二。

13. 至於在二零零三至零四年度，以及二零零七至零八年度至二零一三至一四年度的差餉寬免措施中，所涉及的寬免額及行政開支載於附件三。

財經事務及庫務局
二零一四年三月

差餉寬免建議的比較

物業類別	物業 數目 ('000)	應課差餉租值 (百萬元) [應課差餉 (百萬元)]	獲寬免差餉額 (百萬元)				
			政府建議 方案	委員建議方案			
				寬免上限為 每季 1,500 元，合共兩 季	(a) 寬免上 限為每季 600 元， 合共四季	(b) 寬免上 限為每季 650 元， 合共四季	(c) 寬免上 限為每季 700 元， 合共四季
所有私人 住宅單位	1,719	236,440 [11,822]	4,068	4,132	4,455	4,769	5,072
公屋住宅 單位	758	39,711 [1,986]	1,013	1,643	1,726	1,800	1,863
所有住宅 單位 ¹	2,709	281,950 [14,098]	5,200	6,005	6,412	6,801	7,168
所有非住 宅單位	402	275,099 [13,755]	935	894	958	1,021	1,083
所有單位	3,111	557,050 [27,853]	6,135	6,899	7,370	7,822	8,251

¹ 包括住宅用停車位。

預計可獲得最多差餉寬免額的首 100 位差餉繳納人的資料
(除提供公營房屋的機構)

差餉繳納人	差餉寬免額(百萬元)	所持有應課差餉物業的數目
一	36.0	16 974
二	8.6	4 571
三	8.2	5 995
四	6.9	3 117
五	6.1	2 534
六	6.1	2 075
七	5.6	2 200
八	3.1	1 044
九	2.9	1 291
十	2.9	1 145
十一至一百	85.4	37 787
總數	171.8	78 733

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

過去財政年度的差餉寬免措施
所涉及的差餉寬免額及行政開支

財政年度	差餉寬免額 (百萬元)	行政開支 ¹ (元)
二零一三至一四	11,569 (預計)	410,000
二零一二至一三	12,522	260,000
二零一一至一二	9,930	290,000
二零一零至一一	8,932	285,000
二零零九至一零	8,473	540,000
二零零八至零九	11,260	240,000
二零零七至零八	7,839	660,000
二零零三至零四	1,986	140,000

¹ 行政開支涉及印製夾附於差餉繳費通知書以解釋寬免安排的單張。