

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)874/15-16號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/SS/6/15

《2016年差餉(豁免)令》小組委員會 首次會議紀要

日 期：2016年3月7日(星期一)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會綜合大樓會議室2B

出席委員：黃定光議員, SBS, JP (主席)
陳克勤議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳偉業議員
田北俊議員, GBS, JP
張超雄議員
蔣麗芸議員, JP
盧偉國議員, SBS, MH, JP
鍾樹根議員, BBS, MH, JP
謝偉銓議員, BBS

缺席委員：單仲偕議員, SBS, JP

出席公職人員：議程第II項

財經事務及庫務局
副秘書長(庫務)
陳美寶女士, JP

財經事務及庫務局
首席助理秘書長(庫務)(收入)
潘偉榮先生

差餉物業估價署
助理署長(差餉及物業估價事務)
葉百強先生

律政司
高級助理法律草擬專員
廖穎雯小姐

列席秘書 : 總議會秘書(1)3
林蔭傑先生

列席職員 : 助理法律顧問9
譚淑芳女士

議會秘書(1)3
余善翔小姐

文書事務助理(1)3
葉毅虹小姐

I. 選舉主席

在席的小組委員會委員中，黃定光議員在立法會排名最先，故主持小組委員會主席的選舉，並邀請委員提名小組委員會主席一職的人選。

2. 盧偉國議員提名黃定光議員，該項提名獲田北俊議員附議。黃議員接受提名。

3. 由於並無其他提名，黃定光議員當選小組委員會主席。

4. 主席就是否需要選舉副主席一事徵詢委員意見。委員議定無須選舉副主席。

II. 與政府當局舉行會議

(2016年第36號法律公告 —— 《2016年差餉(豁免)令》

立法會LS39/15-16號文件 —— 法律事務部報告

立法會CB(1)643/15-16 —— 政府當局就
(01)號文件 《2016年差餉(豁免)令》提供的文件

立法會CB(1)643/15-16 —— 立法會秘書處
(02)號文件 就《2016年差餉(豁免)令》擬備的文件(背景資料簡介)

5. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

利益申報

6. 田北俊議員申報，他有從事地產業務，亦擁有應課差餉物業。

政府當局須採取的跟進行動

7. 小組委員會要求政府當局告知小組委員會，就近年政府當局推行的差餉豁免措施，繳納差餉金額最多的差餉繳納人(據悉是一位擁有多個出租物業的業主)有否把該年度的差餉寬免款額退還其租戶(特別是小租戶)，而就2016-2017年度財政預算案建議的差餉寬免措施，該名差餉繳納人會否採取相同做法。

8. 小組委員會亦要求政府當局提供資料，列出根據2016-2017年度財政預算案建議的差餉豁免措施，繳納差餉最多的10位差餉繳納人分別可得的差餉寬免款額。

(會後補註：政府當局就上文第7及8段所述事宜的回應，已於2016年3月15日隨立法會CB(1)684/15-16(02)號文件送交委員。)

III. 其他事項

立法時間表

9. 小組委員會已完成《2016年差餉(豁免)令》(下稱"該命令")的審議工作。視乎委員認為是否需要再次舉行會議，以討論政府當局應委員要求(詳述於上文第7及8段)的回應，主席將會決定是否需要再次舉行會議。小組委員會不會就該命令提出任何修訂。

10. 小組委員會商定，主席會在2016年3月16日的立法會會議上動議一項擬議決議案，將該命令的審議期延展至2016年4月20日的立法會會議。

(會後補註：秘書處於2016年3月22日發出立法會CB(1)711/15-16號文件，請委員備悉

- (a) 秘書處未有接獲委員要求再次舉行會議以討論政府當局的回應；
- (b) 就延展該命令審議期的擬議決議案未能於2016年3月16日的立法會會議上獲得處理。因此，該命令的審議期已於上述立法會會議後屆滿；及
- (c) 主席將於2016年4月15日向內務委員會匯報小組委員會的商議工作。)

11. 議事完畢，會議於下午12時06分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2016年5月5日

《2016年差餉(豁免)令》小組委員會
首次會議過程

日期：2016年3月7日(星期一)
時間：上午10時45分
地點：立法會綜合大樓會議室2B

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000000 000235	- 黃定光議員 盧偉國議員 田北俊議員	選舉主席 黃定光議員當選小組委員會主席。	
000236 000630	- 主席 政府當局	政府當局簡介《2016年差餉(豁免)令》 (下稱"該命令")。	
000631 001048	- 主席 田北俊議員 政府當局	田北俊議員申報利益。 田議員認為 —— (a) 相對去年所實施的差餉豁免措施，現行的建議會令更多差餉繳納人(包括小型物業單位的差餉繳納人)受惠。但由於政府當局未有考慮樓價下跌以致高估了物業的應課差餉租值，造成部分原先可獲全數豁免差餉的小型物業單位的業主仍須繳交差餉； (b) 政府當局應考慮將所有季度的每戶每季差餉豁免上限提高至2,000元，惠及在擬議差餉豁免措施中獲益最少的中低階層人士；及 (c) 關於日後的差餉寬免，政府當局會否傾向推行如現行的建議，寬免每季差餉，以每戶每季1,000元為上限，或是如過往年度，寬免兩季差餉，但每戶每季差餉寬免上限卻較高。 政府當局回應時表示 —— (a) 政府當局考慮一次性紓緩措施(例如差餉寬免)時，須考慮當前的情況，包括宏觀環境、政府的財政能力和是否需要在短期內提振經濟；	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b)關於過往年度實施的差餉豁免，當局曾經7次豁免4個季度的差餉，其中一次是在2008-2009年度，當時的差餉寬免上限為歷年最高(即每戶每季5,000元)。該年度推出的方案與政府當局沿用的做法一致，已顧及全球金融危機造成經濟不景氣；及</p> <p>(c)除差餉寬免外，2016-2017年度財政預算案亦有提出其他紓緩措施，可減輕中產人士的經濟負擔，例如一次性寬減薪俸稅及利得稅。有關方案已取得平衡，並已顧及社會(包括中產人士)的需要。</p>	
001049 001830	- 主席 陳偉業議員 政府當局	<p>陳偉業議員反對2016-2017年度財政預算案提出的差餉豁免措施及退稅的建議，因為差餉豁免措施向富人傾斜，未能惠及沒有物業的人。陳議員建議改為派發現金，以減輕貧困人士的經濟負擔。</p> <p>就現行擬議的差餉寬免，陳議員要求政府當局提供以下資料 ——</p> <p>(a)列出今年的差餉豁免措施中，繳納差餉最多的10位差餉繳納人分別可得到的差餉寬免款額；</p> <p>(b)現行建議把每戶每季的差餉寬免上限定於1,000元，須繳交差餉的款額高於及低於差餉寬免上限的應課差餉物業，分別的百分比為何；及</p> <p>(c)載述差餉寬免期由去年的兩個季度擴展至4個季度，預期會造成多少額外的行政成本。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a)差餉寬免屬一次性紓緩措施，差餉寬免會減輕所有差餉繳納人的經濟負擔；</p> <p>(b)根據2016-2017年度的擬議差餉豁免措施，45%的應課差餉物業將獲全數豁免差餉，而55%將仍須繳交差餉。政府當局認為，為每戶每季差餉寬免設定上限</p>	政府當局須按會議紀要第8段採取跟進行動。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>的做法會達致累退的效果；</p> <p>(c) 2016-2017年度預期得到最多差餉寬免額的差餉繳納人(提供資助房屋的機構除外)，將可得5,110萬元的差餉寬免款額。據理解，該差餉繳納人現時代租客向差餉物業估價署繳交差餉，而該差餉繳納人向其租客徵收的款額，會反映有關的差餉寬免。故此，該等租客可受惠於差餉寬免；及</p> <p>(d) 今年印製單張向市民述明有關差餉豁免措施的行政成本估計為460,000元。由於今年的措施會使用同一帳務安排及系統，故無需額外人手。</p>	
001831 002316	- 主席 鍾樹根議員 政府當局	<p>鍾樹根議員批評差餉豁免措施未能減輕基層人士的經濟負擔，只惠及富有的業主。此外，應課差餉租值較低的物業，繳交的差餉款額低於每季1,000元，該等物業的差餉繳納人便無法全數使用差餉寬免額。</p> <p>鍾議員詢問 ——</p> <p>(a) 可否將"剩餘"的差餉寬免額轉撥到下一個年度，用以繳交差餉；及</p> <p>(b) 因差餉寬免額會退還業主，政府當局如何確保在租金包括差餉的租約下，業主會把差餉寬免額發還給租戶。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 若應課差餉款額不超過差餉寬免上限，便會全數寬免該戶的應課差餉款額。實際上並不存在"剩餘"的差餉寬免額的問題；</p> <p>(b) 關於現行建議的優點，香港的應課差餉物業當中，約有45%獲全數豁免差餉。與過去兩年的差餉豁免措施比較，在現行建議下，所有應課差餉物業之中，大約78%(包括所有公屋住宅、七成的私人住宅，以及五成的非住宅物業)所須繳交的差餉將會有所減少；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 預期今年得到最多差餉寬免款額的 10 個機構中，大約八成的租約是租金不包差餉的，即差餉由租戶承擔。換言之，根據租約條款，差餉寬免的實際受益人是租戶本身；及</p> <p>(d) 政府不適合干涉業主與其租戶之間的私人合約協議。</p>	
002317 002838	- 主席 蔣麗芸議員 政府當局	<p>蔣麗芸議員認為，現行建議會令中產人士(尤其是擁有物業的退休人士)受惠。她與鍾樹根議員有同樣的關注，並促請政府當局確保住宅物業業主會把差餉寬免額發還給相關的租戶。她詢問 ——</p> <p>(a) 政府損失的 110 億元收入中，分別有多少會惠及公共住宅物業及私人物業的差餉繳納人；及</p> <p>(b) 受惠於擬議差餉豁免措施的私人物業中，有多少是出租物業、多少是自住物業。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 政府損失的 106 億元收入中，22 億元是寬免公共住宅物業的差餉造成、67 億元是由於寬免私人物業的差餉造成，以及 14 億元是由於寬免非住宅物業的差餉造成；</p> <p>(b) 在已知出租的私人住宅物業及非住宅物業中，超過兩成物業的差餉是由租客繳交，其餘則由業主繳交；及</p> <p>(c) 由於差餉豁免措施是一次性的紓緩措施，政府當局認為適宜以簡單及具成本效益的方法實施，以確保有關措施盡早惠及市民。</p>	
002839 003252	- 主席 盧偉國議員 政府當局	<p>盧偉國議員支持差餉豁免措施。他詢問 ——</p> <p>(a) 政府當局會否令市民覺得差餉寬免是經常及定期措施，以致若在某個年度沒有提供差餉寬免，市民便會覺得意外；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>及</p> <p>(b)當局是於甚麼時候首次推出差餉豁免措施及過往的差餉豁免措施的詳情。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a)今年是當局第15年推出差餉豁免措施；及</p> <p>(b)政府當局在考慮差餉寬免上限及提供寬免的季度數目時，會考慮當前的情況，包括宏觀環境、政府的財政能力和是否需要在短期內提振經濟。政府有必要保持差餉作為一項基礎廣闊而且穩定的政府收入來源。</p>	
003253 003710	- 主席 謝偉銓議員 政府當局	<p>謝偉銓議員支持擬議的差餉豁免措施。謝議員本身亦為自己租用的辦公室繳納差餉，他認為有關措施會紓緩中產人士和中小型企業的經濟負擔。他認為現行建議除了惠及繳交差餉的租戶及業主外，亦有漣漪效應，惠及整體市民。謝議員詢問 ——</p> <p>(a)政府當局文件(立法會CB(1)643/15-16(01)號文件)第4段所述的物業應課差餉租值，是否以最新估值作為基礎；</p> <p>(b)應課差餉租值與去年相比，是上升或下跌。若上升，有關百分比為何；及</p> <p>(c)上述文件第4段表列的"有關物業總數"的百分比是否以2016-2017年度最新的應課差餉租值作為計算基礎。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a)屬於非住宅樓宇的寫字樓亦屬擬議差餉豁免措施的涵蓋範圍。寫字樓佔全港各類物業的2.4%。2016-2017年度各類物業應課差餉租值的平均升幅為4.2%，而非住宅物業應課差餉租值的平均升幅則為3.1%。應課差餉租值的變動幅度較過去兩年為少。政府當局每年均</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>重估應課差餉租值，以反映市場的最新情況；及</p> <p>(b)獲豁免差餉的物業數目佔"有關物業總數"的百分比，是以2016-2017年度的應課差餉租值作為計算基礎。</p>	
003711 - 004324	主席 張超雄議員 政府當局	<p>張超雄議員表示，差餉豁免措施既然是紓緩措施，便應以基層人士(例如公共房屋的租戶)作為對象。現行建議主要令私人住宅物業租戶受惠，他批評涵蓋範圍仍然狹窄。</p> <p>張議員建議，差餉豁免措施不應惠及擁有多於一個物業的業主(尤其是涉及非住宅物業的業主)，紓緩措施應該只惠及租戶及自住物業的業主，以免在縮窄貧富差距方面造成倒退效果。</p> <p>政府當局答覆時表示 ——</p> <p>(a)差餉是一項政府收入來源，而差餉寬免不應被視為一種政府開支。政府當局因應已經提及的各項因素(包括政府的財政能力)，建議提出差餉豁免措施，作為減輕市民經濟負擔的措施之一；</p> <p>(b)在2016-2017年度，預期可得最多差餉寬免額的差餉繳納人(提供資助房屋的機構除外)，是一位擁有大量出租非住宅物業的業主。該業主代租戶繳交差餉，並會於向租戶徵收的款額中反映差餉寬免，故此有關租戶可享有差餉寬免；及</p> <p>(c)現時徵收差餉是以物業單位為基礎，而有關將差餉寬免局限於自住物業業主的建議，牽涉對差餉徵收作出根本的改變。此外，根據《差餉條例》，業主及租戶均須負責繳交差餉。對差餉制度作出根本改變，或會損害差餉徵收制度的成效；該項建議亦會導致一些原本合資格得到差餉寬免的租戶無法受惠。</p> <p>張議員認為他提出的建議可行。政府當局可要求差餉繳納人申報其各自狀況，令某</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>些類別的差餉繳納人方可享有差餉寬免的資格，而無須設計新的制度。政府當局可進行隨機檢查以作核實，並檢控作出任何虛假申報的申請人，以確保所提供的資料可靠。</p> <p>政府當局保證，當局會定期檢討有關制度。張議員建議對差餉制度作出的改動(包括自行申報及核實)，不僅會使現有制度變得複雜，亦會增加差餉繳納人的負擔。當中牽涉的工作量，與一次性紓緩措施亦不相稱。</p>	
004325 004914	- 主席 梁國雄議員	<p>梁國雄議員批評差餉豁免措施只惠及富有的業主，並沒有惠及居於公共房屋的基層人士和自住物業的業主，加劇貧富懸殊。此外，亦不能確保業主會把差餉寬免的款額發還給租戶。梁議員也質疑應否徵收差餉，因徵收差餉原為支持市政局提供市政服務，但市政局已廢除。</p> <p>梁議員認為，為了達到減輕清貧人士經濟負擔的目標，當局應 ——</p> <p>(a) 寬免公屋租戶的租金；</p> <p>(b) 向擁有多於一個物業的業主徵收累進式的利得稅和薪俸稅；及</p> <p>(c) 以差餉款額紓緩貧窮人士的經濟負擔。</p>	
004915 005714	- 主席 田北俊議員 政府當局	<p>田北俊議員認為，差餉豁免措施惠及小型物業單位的業主，但予人印象是向擁有大量物業的業主傾斜。因此，他詢問當局是如何計算大型物業(尤其是商場)的業主可得的差餉寬免；即當局是按業主持有商場的數目計算差餉寬免，還是按該等商場租戶的數目計算。田議員察悉，一般來說，管理費和差餉是分開向業主繳付的，他詢問在此情況下，差餉寬免會惠及租戶，或是由業主取得。</p> <p>政府當局答覆時表示，商場內每戶都是應課差餉物業。大部分非住宅物業的租約一般是租金不包差餉的，即租戶須繳交差</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>餉。為了易於管理，大部分租戶均會透過業主繳交差餉。因此，按照租約條款，租戶亦會受惠於差餉豁免措施。此外，雖然一個商場可能由單一業主擁有，但商場一般會劃分為多戶，每戶有各自的租約。差餉物業估價署會評估每戶的應課差餉租值，而每戶均會享有差餉寬免。</p> <p>政府當局答覆時亦表示，據當局理解，就非住宅物業而言，一般是由業主代租戶繳交差餉。差餉寬免將會反映於租金繳費通知書。因此，租戶是可以受惠於差餉寬免的。</p> <p>主席表示，實際運作情況是，業主會獲發地租及差餉繳費通知書。繳交有關款額後，業主一般會向租戶索取所繳交差餉的款額。在有差餉寬免的情況下，業主會索取作出寬免後仍須繳交的差餉款額餘款。</p>	
005715 010139	- 主席 張超雄議員 政府當局	<p>張超雄議員重申，作為紓緩措施的差餉豁免措施應減輕清貧人士(包括租戶及居於自住物業的中產人士)的負擔，而不是向富有的業主發還款項。</p> <p>張議員建議應要求租戶及業主在申請差餉寬免時作出申報。政府當局應進行隨機檢查，對虛假申報作出處罰，以確保妥善分配公共資源並防止濫用。</p> <p>政府當局重申 ——</p> <p>(a) 差餉的估價和徵收是按物業單位為基礎；及</p> <p>(b) 要求差餉繳納人就其是否符合資格享有差餉寬免一事作出申報，或會牽涉業權的釐定及核實，這會不必要地使現有制度複雜化，亦會增加差餉繳納人的負擔。</p>	
010140 010810	- 主席 梁國雄議員 政府當局	<p>梁國雄議員認為，政府當局應該繼續徵收差餉和其他稅項，並用該款項紓援基層人士負擔，而非建議差餉豁免措施及退稅。梁議員表示，納稅人及差餉繳納人有能力</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>負擔將部分收入交給政府扶貧。</p> <p>梁議員要求政府當局提供以下資料 ——</p> <p>(a) 2015-2016年度政府為公共房屋的租戶支付一個月租金的開支；</p> <p>(b) 在差餉豁免措施下，政府今年就公共住宅物業租戶所損失的收入；</p> <p>(c) 上述(a)及(b)項的比較；及</p> <p>(d) 住宅及非住宅物業內應課差餉車位的數目。</p> <p>政府當局答覆時表示 ——</p> <p>(a) 2015-2016年度當局為公共房屋的租戶支付一個月租金的款項為11億元；</p> <p>(b) 在差餉豁免措施下，政府今年在公共住宅物業租戶損失的收入為22億元；</p> <p>(c) 與去年的紓緩措施比較，今年推行差餉豁免措施損失的額外款額為11億元；及</p> <p>(d) 住宅及非住宅物業內應課差餉車位的數目分別是232 000個及40 000個。政府當局文件(立法會CB(1)634/15-16(01)號文件)第4段的列表中已顯示住宅物業車位的數目，而因非住宅樓宇中此等設施的數目相當小，有關數字已包括在上述列表內409 000個非住宅單位的應課差餉物業的數字之中。</p>	
010811 - 011349	主席 張超雄議員 政府當局	<p>張超雄議員重申，公共政策意向清晰至為重要，而政府當局有責任解決實施公共政策的技術困難。</p> <p>張議員認為，過往的差餉豁免措施中，一位擁有超過10 000個物業的業主取得的差餉寬免數以億元計，反映這項紓緩措施主要惠及富有的業主，而不是基層人士。因此，政府當局應改善差餉徵收制度，確保差餉豁免措施可達到減輕經濟負擔的原意。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>張議員要求政府當局提供以下資料 ——</p> <p>(a) 說明政府當局推出差餉豁免措施多少年，以及此項措施是否已是結構性；</p> <p>(b) 政府當局多年來推出差餉豁免措施，是否認為此收入來源微不足道或者缺亦無妨；及</p> <p>(c) 鑒於差餉是一種物業稅，政府當局會否參考鄰近國家(例如新加坡)為土地稅引入累進元素的做法，考慮為香港引入累進式物業稅及差餉，令政府當局無須過份依賴以一次性紓緩措施來減輕市民的經濟負擔。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 今年是政府第15年推出差餉豁免措施；及</p> <p>(b) 差餉是按物業應課差餉租值5%徵收，故此已有累進效果。此做法確保應課差餉租值較高的物業須繳交較多差餉，反之亦然。當局會每年檢討和更新應課差餉租值。</p> <p>張議員澄清，他說的累進效果是指應課差餉租值低於某水平(例如200萬元)的物業應獲豁免繳交差餉，以取代每年推出差餉豁免措施作為一次性紓緩措施的做法。</p> <p>主席表示，小組委員會並非研究張議員此項建議的適當場合。</p>	
011350 – 011744	主席 田北俊議員 政府當局	<p>田北俊議員要求當局澄清，有否任何業主曾經得到為數1億元的差餉寬免。</p> <p>政府當局回應時表示，預期得到最多差餉寬免額的10位差餉繳納人(提供資助房屋的機構除外)中，繳納差餉金額最多的差餉繳納人擁有16 000個應課差餉物業，預期得到5,110萬元差餉寬免金額。正如當局在會議較早時解釋，該名差餉繳納人將會在向租戶徵收的款項中全數反映該筆差餉寬</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		免額。 政府當局補充，租金是否包括差餉，以及租客是否必須經由業主代為繳交差餉，由業主與租客在訂立租約條款時決定。	
011745 - 011910	主席 陳偉業議員 政府當局	應陳偉業議員要求，政府當局答應告知小組委員會，繳納差餉金額最多的差餉繳納人是否把該年度的差餉寬免款額退還給租戶(特別是小租戶)，而就2016-2017年度財政預算案建議的差餉寬免措施，該名差餉繳納人會否採取相同做法。	政府當局須按會議紀要第7段採取跟進行動。
審議該命令的條文			
011911 - 012055	主席 政府當局 陳偉業議員	《2016年差餉(豁免)令》(2016年第36號法律公告) 第1條 —— 生效日期 第2條 —— 釋義 第3條 —— 豁免繳交差餉 陳偉業議員反對該命令。	
012056 - 012220	主席 政府當局	小組委員會業已完成審議該命令的工作，並確認不會就該命令提出任何修訂。 延展審議期及立法時間表。	

立法會秘書處
議會事務部1
2016年5月5日