

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)309/18-19(08)號文件

檔號：CB1/PL/FA

財經事務委員會

2018 年 12 月 18 日的會議

關於差餉寬減機制的背景資料簡介

目的

本文件載述 2018-2019 年度財政預算案提出的差餉寬減措施的背景資料，並綜述《2018 年差餉(豁免)令》小組委員會("小組委員會")就現行差餉寬減機制所提出的主要意見及關注事項。

背景

2. 據政府當局所述，差餉是一項基礎廣闊而且穩定的政府收入來源。根據《差餉條例》(第 116 章)，差餉的估價和徵收是以物業單位為基礎。業主及佔用人均有責任繳交差餉。政府當局自 2007-2008 財政年度起一直推行差餉寬減措施。在 2014-2015 財政年度至 2018-2019 財政年度實施的差餉寬免措施的摘要載於**附錄 I**。

《2018 年差餉(豁免)令》

3. 財政司司長在 2018-2019 年度財政預算案中公布多項一次性寬減措施，其中一項是寬免 2018-2019 年度 4 季的差餉，以每個應課差餉物業每季 2,500 元為上限。《2018 年差餉(豁免)令》("《2018 年命令》")由行政長官會同行政會議在 2018 年 2 月作出，以實施 2018-2019 年度財政預算案建議的差餉寬減措施，

並於 2018 年 3 月 21 日的立法會會議席上提交，由立法會按先訂立後審議的程序處理。¹

議員提出的主要意見及關注事項

4. 下文各段綜述小組委員會就現行差餉寬減機制所提出的主要意見及關注事項。

寬減額在差餉繳納人之間的分布情況

5. 小組委員會部分委員深切關注到，少數的差餉繳納人，例如地產發展商及持有大量應課差餉物業的業主(尤其是持有許多非住宅物業(例如辦公室處所和商場)的業主)將獲取差餉寬減總額中很大比例的份額。² 他們批評，差餉寬減措施向富裕人士傾斜、“還富於富”，與政府當局以基層和清貧人士為寬減措施的受惠對象並與社會分享本港經濟成果的目的背道而馳。

6. 政府當局強調，就預計在 2018-2019 年度繳納差餉金額最多的首 10 位差餉繳納人而言，其租約有超過 82%(主要涉及非住宅物業)訂明租金不包含差餉。換言之，有關差餉雖然為方便管理先由業主代繳，但大部分的差餉寬減將會根據租約的條款退還予相關的租戶。根據憑藉《2018 年命令》生效的安排，約有 87%的住宅物業差餉繳納人和 55%的非住宅物業差餉繳納人(或所有物業差餉繳納人的 83%)將無須繳交差餉。此等物業的應課差餉租值相等或低於 20 萬元(即每月約 16,667 元)。在香港應課差餉並會受《2018 年命令》的差餉寬減措施所涵蓋的 325 萬個物業包括 796 000 個公共住宅單位，例如房屋委員會轄下的公共租住房屋("公屋")屋邨單位。房屋委員會將會向公屋租戶退還差餉寬減。

¹ 《差餉條例》(第 116 章)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。

² 根據政府當局向小組委員會提供的資料，預計可獲得最高差餉寬減額的首 10 位差餉繳納人可獲得的差餉寬減總額達 2 億 5,650 萬元，當中涉及 40 136 個應課差餉物業。繳納差餉金額最多的差餉繳納人單獨就 15 645 個應課差餉物業繳納差餉，所涉及的差餉寬減總額達 1 億 260 萬元。

改善差餉寬減措施的建議

7. 小組委員會多名委員指出，政府當局實施差餉寬減措施已有多年，立法會議員及市民一直對此項措施的公平性作出批評。然而，政府當局並無採取任何行動改善有關措施。該等委員質疑差餉寬減措施在紓緩普羅市民經濟壓力方面的成效，並促請政府當局改善差餉寬減措施，以期更公平地分配差餉寬減，從而確保此項措施可在更大程度上惠及有需要的市民。委員提出的建議包括：

- (a) 限制每名差餉繳納人可獲得差餉寬減的應課差餉物業數目；³
- (b) 將差餉寬減措施局限於租戶及自住房屋的業主；
- (c) 只向住宅物業的差餉繳納人提供差餉寬減；⁴ 及
- (d) 規定差餉繳納人須向差餉物業估價署("估價署")提出申請，才可享有差餉寬減。

8. 小組委員會促請政府當局盡快研究上述建議，以及評估該等建議的影響和推行成本。政府當局應研究須對現行的差餉徵收制度及估價署的運作作出哪些必要的調整(例如規定物業的業主須向估價署作實名登記及繳納差餉、改良估價署的會計及電腦系統，以及對《差餉條例》作出必要修訂)。

9. 政府當局指出，現行的差餉寬減措施涉及簡單的實施機制，行政成本較低。現時估價署只收集有關差餉繳納人姓名及通訊地址的資料，以發出季度徵收差餉通知書，但沒有收集差餉繳納人的香港身份證號碼、商業登記證號碼或物業業主的資料。若對現行差餉寬減的做法作出改變，當局或須根本性地改變差餉徵收制度。作出有關改變可能亦須修訂《差餉條例》和更換估價署的電腦系統及資料庫，一切有關資料亦須不斷更新以反映最新的業權狀況。如何處理聯名物業或以公司名義持有的物業亦可能備受爭議和十分困難。此外，小組委員會委員

³ 涂謹申議員及胡志偉議員建議，每家公司只可提名一個應課差餉物業享有差餉寬減。此限制不適用於屬根據《稅務條例》(第 112 章)第 88 條獲豁免繳稅的慈善團體的公司，或由公司持有但相關租約內訂明該物業的應繳租金不包含應繳差餉的物業。

⁴ 涂謹申議員及胡志偉議員又建議，已落成但尚未出售、並由地產發展商持有的住宅物業應被豁除於差餉寬減措施的適用範圍。

建議的限制或會令部分租用物業單位而根據租約須負責繳交差餉的人士，無法受惠於差餉寬減措施。政府當局強調，所有上述事宜均須小心地作全盤考慮。在針對現行差餉寬減措施的具體改善建議達成共識之前，政府當局未能估計落實有關改變所需的準確成本和時間。

10. 政府當局察悉立法會議員和市民大眾的關注，承諾會研究此事，並會在適當時候向相關的立法會事務委員會提供文件，詳述當局就改變或改善現行差餉寬減機制的不同方案所作的分析和涉及的影響。政府當局致力在 2018 年年底前完成有關分析。

最新發展

11. 政府當局將於 2018 年 12 月 18 日的會議上，向財經事務委員會簡介改變現時提供差餉寬減的機制的可能方案。

參考文件

12. 相關文件一覽表載於**附錄 II**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2018 年 12 月 14 日

在 2014-2015 財政年度至 2018-2019 財政年度
實施的差餉寬免措施

	《2014 年 差餉 (豁免)令》	《2015 年 差餉 (豁免)令》	《2016 年 差餉 (豁免)令》	《2017 年 差餉 (豁免)令》	《2018 年 差餉 (豁免)令》
刊登憲報 日期	2014 年 2 月 26 日	2015 年 2 月 25 日	2016 年 2 月 24 日	2017 年 2 月 22 日	2018 年 2 月 28 日
提交立法 會的日期	2014 年 3 月 19 日	2015 年 3 月 18 日	2016 年 3 月 2 日	2017 年 3 月 1 日	2018 年 3 月 21 日
生效日期	2014 年 4 月 1 日	2015 年 4 月 1 日	2016 年 4 月 1 日	2017 年 4 月 1 日	2018 年 4 月 1 日
寬免期	2014 年 4 月 1 日 至 2014 年 9 月 30 日 (兩個季度)	2015 年 4 月 1 日 至 2015 年 9 月 30 日 (兩個季度)	2016 年 4 月 1 日 至 2017 年 3 月 31 日 (4 個季度)	2017 年 4 月 1 日 至 2018 年 3 月 31 日 (4 個季度)	2018 年 4 月 1 日 至 2019 年 3 月 31 日 (4 個季度)
上 限 (以 每個應課 差餉物業 每季計算)	1,500 元	2,500 元	1,000 元	1,000 元	2,500 元

相關文件一覽表

日期	事件	文件/會議紀要
2013 年 3 月 20 日	《2013 年差餉(豁免)令》提交立法會	該命令 法律事務部報告 (立法會 LS29/12-13 號文件)
2014 年 3 月至 4 月	立法會成立審議《2014 年差餉(豁免)令》的小組委員會	該命令 法律事務部報告 (立法會 LS31/13-14 號文件) 小組委員會報告 (立法會 CB(1)1202/13-14 號文件) 政府當局提供有關"2014-2015 年度財政預算案中豁免差餉的建議"的文件 (立法會 CB(1)1068/13-14(01)號文件) 立法會秘書處擬備有關《2014 年差餉(豁免)令》的文件(背景資料簡介) (立法會 CB(1)1068/13-14(02)號文件) 政府當局就 2014 年 3 月 13 日會議席上所提事項作出的回應 (立法會 CB(1)1133/13-14(02)號文件) 法律事務部為《2014 年差餉(豁免)令》小組委員會擬備的文件 (立法會 LS37/13-14 號文件)

日期	事件	文件/會議紀要
2015 年 3 月至 5 月	立法會成立審議《2015 年差餉(豁免)令》的小組委員會	該命令 法律事務部報告 (立法會 LS46/14-15 號文件) 小組委員會報告 (立法會 CB(1)766/14-15 號文件) 政府當局提供有關《2015 年差餉(豁免)令》的文件 (立法會 CB(1)642/14-15(01)號文件) 立法會秘書處擬備有關《2015 年差餉(豁免)令》的文件(背景資料簡介) (立法會 CB(1)642/14-15(02)號文件) 政府當局就 2015 年 3 月 17 日會議席上所提事項作出的回應 (立法會 CB(1)708/14-15(02)號文件)
2016 年 3 月至 4 月	立法會成立審議《2016 年差餉(豁免)令》的小組委員會	該命令 法律事務部報告 (立法會 LS39/15-16 號文件) 小組委員會報告 (立法會 CB(1)787/15-16 號文件) 政府當局提供有關《2016 年差餉(豁免)令》的文件 (立法會 CB(1)643/15-16(01)號文件) 立法會秘書處擬備有關《2016 年差餉(豁免)令》的文件(背景資料簡介) (立法會 CB(1)643/15-16(02)號文件)

日期	事件	文件/會議紀要
2017 年 3 月 1 日	《2017 年差餉(豁免)令》提交立法會	該命令 法律事務部報告 (立法會 LS39/16-17 號文件)
2018 年 3 月 21 日	《2018 年差餉(豁免)令》提交立法會	該命令 法律事務部報告 (立法會 LS39/17-18 號文件) 小組委員會報告 (立法會 CB(1)861/17-18 號文件) 政府當局提供有關《2018 年差餉(豁免)令》的文件 (立法會 CB(1)730/17-18(01)號文件) 立法會秘書處擬備有關《2018 年差餉(豁免)令》的文件(背景資料簡介) (立法會 CB(1)730/17-18(02)號文件) 政府當局就 2018 年 3 月 27 日會議席上所提事項作出的回應 (立法會 CB(1)775/17-18(01)號文件)
2018 年 5 月 17 日	立法會察悉《2018 年差餉(豁免)令》小組委員會報告	議事錄 (第 7649 至 7675 頁)