

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)771/18-19(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2019 年 4 月 1 日舉行的會議

立法會秘書處就修訂《差餉條例》(第 116 章) 以向空置的一手私人住宅單位徵收"額外差餉" 擬備的背景資料簡介

目的

本文件提供關於修訂《差餉條例》(第 116 章)以向空置的一手私人住宅單位徵收"額外差餉"的背景資料，並綜述議員就此課題的相關事宜所提出的意見和關注事項。

背景

2. 據政府當局所述，截至 2013 年 3 月底，在已落成住宅項目中，未售一手私人住宅單位¹的數目約有 4 000 個；截至 2018 年 3 月底，該等單位的數目約有 9 000 個。在上述 9 000 個單位中，有 6 000 個單位在 2017 年或 2018 年第一季落成，餘下 3 000 個單位則在 2011 年至 2016 年期間落成。在房屋供應嚴重短缺的情況下，政府當局認為未售一手私人住宅單位數目不斷增加的趨勢並不理想。為鼓勵發展商加快一手私人住宅單位的供應，行政長官在 2018 年 6 月底表示，政府當局計劃透過修訂《差餉條例》，就空置的一手私人住宅單位徵收"額外差餉"。²

¹ 該等未售單位可能是空置單位，或是被發展商用作自用或以服務式公寓形式作出租用途的單位。

² 政府當局計劃在 2018-2019 年度立法會會期向立法會提出修訂條例草案。"額外差餉"將在修訂條例草案獲立法會通過，並在修訂條例刊憲後生效。

3. 政府當局在 2018 年 10 月表示，根據有關的法例修訂建議，獲發佔用許可證達 12 個月或以上的一手私人住宅單位的業主(主要為發展商)，須每年向政府申報單位的使用情況。若有單位在過去 12 個月內，有超過 6 個月的時間並未作居住或出租用途，便會被視為空置單位，會被徵收"額外差餉"。"額外差餉"會由差餉物業估價署按年徵收，金額為有關單位的應課差餉租值的兩倍(即 200%)。³

議員的意見及關注事項

4. 議員曾在立法會及其轄下委員會的會議上，就此課題的相關事宜表達意見。議員提出的主要意見及關注事項，綜述於下文各段。

就所有住宅物業徵收空置稅

5. 鑒於房屋供求失衡是單位價格和租金高昂並不斷上升的原因，部分議員認為，除空置的一手私人住宅單位外，當局應同時向二手單位徵收空置稅，藉此增加業主把其單位空置的成本，從而在市場釋出更多住宅物業。

6. 部分議員關注到，在輪候獲編配公共租住房屋時被迫居於分間樓宇單位("分間單位")的低收入家庭，飽受租金高昂和經常增加的問題。為應對他們的困難，政府當局一方面應為他們提供租金津貼，並針對分間單位推行租務管制；另一方面應就二手單位徵收空置稅，以減低業主因推行租務管制而扣起物業作出租用途的意欲。

7. 政府當局表示，私人住宅物業的整體空置率已由 2012 年年底的 4.3% 下跌至 2017 年年底的 3.7%，遠較 1997 年至 2016 年期間 5% 的長期平均空置率為低。上述偏低的空置率顯示單位業主把物業空置的情況並不普遍。事實上，在業主尋找買家或租客、議價或翻新物業的過程中，難免會將物業空置一段時間，這是市場運作的正常現象。在空置率甚低的情況下，就所有住宅物業徵收空置稅未必能有效地協助增加房屋供應。與整體物業市場比較，政府當局對發展商持有的一手私人住宅單位的空置情況更表關注。因此，行政長官於 2018 年 6 月底宣布就空置的一手私人住宅單位徵收"額外差餉"，以鼓勵更適時地供應一手私人住宅單位。

³ 立法會 [CB\(1\)14/18-19\(01\)](#) 號文件

就非本地買家持有的住宅單位徵收空置稅

8. 部分議員認為，為優先照顧本地的置業需要，政府當局應採取措施以有效地壓抑對本地住宅物業的外來投資需求，例如就非本地居民或公司持有的空置住宅單位徵收新稅項。

9. 政府當局表示，根據現行印花稅機制，除法例另有指明，否則非香港永久性居民(包括任何公司)取得住宅物業，均須繳付買家印花稅和新住宅印花稅，兩者的稅率均劃一為 15%，即合共須繳付 30%的印花稅。根據稅務局提供的資料，在 2018 年首 4 個月，涉及非本地個人及非本地公司的住宅物業交易宗數只佔交易總數的 1%，低於 2012 年 1 月至 10 月期間(即買家印花稅推出前)所錄得的 4.5%，反映需求管理措施有效遏抑外來和投資需求。

最新發展

10. 政府當局將在 2019 年 4 月 1 日的會議上，向事務委員會簡介修訂《差餉條例》的立法建議，藉以向空置的一手私人住宅單位徵收"額外差餉"。

相關文件

11. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處

議會事務部 1

2019 年 3 月 28 日

修訂《差餉條例》(第 116 章)
以向空置的一手私人住宅單位徵收"額外差餉"

相關文件一覽表

立法會/ 委員會	會議日期	文件
立法會	2012 年 12 月 19 日	關於空置私人住宅單位的 立法會質詢
立法會	2018 年 5 月 23 日	關於藉徵收新稅項協助本地居民置業的 立法會質詢
房屋事務 委員會 及福利事 務委員會	2018 年 6 月 4 日	會議紀要 (立法會 CB(1)1413/17-18 號文件)
房屋事務 委員會 及發展事 務委員會	-	政府當局就房屋政策新措施提供的 文件 (立法會 CB(1)1210/17-18(01) 號文件)
房屋事務 委員會	2018 年 11 月 5 日	會議紀要 (立法會 CB(1)400/18-19 號文件)
房屋事務 委員會	2018 年 12 月 3 日	會議紀要 (立法會 CB(1)630/18-19 號文件)
跟進本地 不適切住 屋問題 及相關房 屋政策事 宜小組委 員會	2019 年 1 月 22 日	政府當局就紓緩不適切居所住戶住 屋困難的措施提供的文件 (立法會 CB(1)485/18-19(02) 號文件)