



立法會CB(1)835/18-19(01)號文件

額外差餉

運輸及房屋局



2018年6月29日公佈的六項房屋政策新措施

目標	措施
(1) 令資助出售房屋更可負擔	(1) 修訂資助出售房屋的定價政策
(2) 增加資助房屋供應並加強支援過渡性房屋計劃	(2) 邀請市區重建局將馬頭圍道項目改作「港人首次置業」先導項目
	(3) 改撥私營房屋用地以發展公營房屋
	(4) 成立專責小組，協助民間主導和推行過渡性房屋計劃；透過為協助使用空置政府土地作非牟利用途預留的10億元、《關愛基金》等資助基本工程費用
(3) 促使一手私人住宅單位盡早推出市場	(5) 向空置的一手私人住宅單位徵收「額外差餉」
	(6) 修改「預售樓花同意方案」以改善銷售手法



目標單位

- ◆ 獲發佔用許可證達**12個月**的一手私人住宅單位
- ◆ 不適用於非住宅單位或二手住宅單位
- ◆ 一手私人住宅單位：
 - 從未作出轉讓
 - 如交易雙方為有聯繫公司，仍視為一手單位



「有聯繫公司」的定義

- ◆ 參考《一手住宅物業銷售條例》的反規避條款
- ◆ 建議採用《公司條例》中的定義
- ◆ 就法人團體而言，「有聯繫公司」指：
 - 該法人團體的附屬公司；
 - 該法人團體的控權公司；或
 - 上述控權公司的附屬公司



豁免類別例子：

- ◆ 政府或公職人員法團持有的物業
- ◆ 資助房屋或過渡性房屋
- ◆ 市區重建局持有並預留作安置用途的物業
- ◆ 持牌酒店及旅館
- ◆ 醫院、護養院、安老院、殘疾人士院舍等



申報及繳交額外差餉（1）

- ◆ 持有目標單位的發展商須每年向差餉物業估價署（估價署）申報單位狀況，包括：
 - 是否已就單位簽訂買賣協議或轉易契；
 - 交易雙方是否為有聯繫公司；
 - 在過去12個月內，有否以市值租金(或以上)租出單位超過6個月
- ◆ 估價署可要求發展商提交相關資料和文件，例如已加蓋印花的租約、買賣協議等



申報及繳交額外差餉（2）

◆ 如果目標單位：

- 已出售（已簽立買賣協議或轉易契）；或
- 已出租（在過去12個月內，以市值租金或以上租出單位有超過6個月）

發展商無須繳交額外差餉

◆ 若否，發展商須繳交額外差餉

- ◆ 如已簽立的買賣協議其後被取消，發展商須通知估價署；發展商或須補繳額外差餉



申報及繳交額外差餉 (3)

- ◆ 估價署會根據所申報的單位狀況按年徵收額外差餉
- ◆ 額外差餉金額為有關單位應課差餉租值的兩倍 (即稅率為200%)



上訴機制

- ◆ 參考現行《差餉條例》下的機制
- ◆ 如發展商不同意：
 - 繳交額外差餉的法律責任
 - 估價署就單位應課差餉租值的評估可先向估價署提出反對
- ◆ 如不滿估價署決定，可向土地審裁處上訴



罪行與罰則 (1)

- ◆ 較輕微的罪行包括：
 - 沒有在指定限期內向估價署提交申報或資料
 - 在取消買賣協議後，沒有在指定期限內通知估價署
- ◆ 建議罰則：第 4 級罰款(即 25,000 元)
- ◆ 建議參考《稅務條例》，讓估價署署長按具體情況考慮提出檢控或以罰款代替檢控



罪行與罰則 (2)

- ◆ 較嚴重的罪行：
 - 明知而作出虛假陳述
- ◆ 建議罰則：第6級罰款（即100,000元）及監禁一年
- ◆ 如罪行是在公司董事、秘書或經理的同意或縱容下干犯，有關人員亦屬犯罪，可被起訴和處罰



罪行與罰則 (3)

- ◆ 參照現行《差餉條例》，建議被定罪的人士，除以上罰則外，可另外被判處罰款
- ◆ 罰款最高為因該罪行而少徵收的「額外差餉」的三倍



立法時間表

- ◆ 現正草擬《差餉（修訂）條例草案》的細節
- ◆ 計劃在2018-19立法年度內向立法會提交《條例草案》
- ◆ 建議《條例草案》在獲得立法會通過並於憲報刊登當日起計三個月後實施



完