

立法會參考資料摘要

《差餉條例》 (第116章)

《2019年差餉（修訂）條例草案》

引言

在二零一九年九月三日的會議上，行政會議建議，行政長官指令向立法會提交《2019年差餉（修訂）條例草案》（《條例草案》）（載於附件A）。

2. 行政長官於二零一八年六月二十九日宣布，政府建議就空置的一手私人住宅單位徵收額外差餉，以鼓勵這些單位盡早推出市場。《條例草案》旨在落實該新措施。

理據

3. 為了維持樓市健康平穩發展，政府一直密切留意樓市的狀況。隨着政府持續努力增加土地供應，由二零一六年第一季開始，未來三至四年一手私人住宅物業的預計供應量一直維持在超過90 000個單位的高水平。然而，政府留意到近年已落成樓宇但仍未售出一手私人住宅單位數目持續上升，由二零一三年三月底約4 000個單位（佔當時預計供應量約6%）增加至二零一八年三月底約9 000個（佔當時預計供應量約9%），並維持在相類似水平。在現時房屋供應短缺的情況下，這個趨勢並不理想。政府認為有需要推出有效措施，促使發展商加快已落成一手私人住宅單位的供應。

4. 在上述背景下，政府建議修訂《差餉條例》（《條例》），就空置的一手私人住宅單位徵收額外差餉。獲發佔用許可證達12個月或以上的一手私人住宅單位的發展商，須每年向政

府申報單位的狀況。如單位仍未售出，並在過去 12 個月內，有超過 6 個月未被租出，便須繳交額外差餉。額外差餉由差餉物業估價署(估價署)按年徵收，金額為有關單位應課差餉租值的兩倍(即徵收率為 200%)。在二零一八年六月二十八日的會議上，政府向行政長官會同行政會議簡介擬議的額外差餉(以及其他五項房屋政策新措施)。行政長官其後在二零一八年六月二十九日宣布該六項新措施，包括政府計劃向立法會提交修訂《條例草案》，以開徵額外差餉。

《條例草案》的主要內容

(A) 額外差餉的適用範圍

5. 額外差餉機制下的目標單位，是獲發佔用許可證達 12 個月或以上的一手私人住宅單位。換言之，額外差餉不適用於空置土地、非住宅單位或二手住宅單位。就此，我們建議在《條例》加入新訂第 XA 部，列出額外差餉機制，並在《條例草案》中訂明，額外差餉機制適用於「指明單位」。

「指明單位」指符合以下說明的建築物或構築物(或建築物或構築物的任何部分)－作為各別或獨立的持有單位而持有，並根據其佔用許可證，獲准用作住宅用途。

6. 雖然部分處所根據其佔用許可證獲准用作住宅用途，但其性質卻與私人住宅單位不同，因此並非額外差餉機制下的目標單位。這些處所的例子包括資助房屋和過渡性房屋、酒店和賓館、學校和大學的教職員及學生宿舍、醫院、安老院等。因此，我們建議於《條例》附表 1 列出獲豁除於額外差餉機制適用範圍之外的處所。我們亦建議運輸及房屋局局長(運房局局長)可在先訂立後審議的程序下，藉憲報公告修訂附表 1。這可讓政府在日後有需要修訂獲豁除處所的列表時，能更快速應對。

7. 我們建議在《條例草案》中訂明，任何人在某指明單位獲發佔用許可證當日持有該單位，即屬該單位的「初持者」。根據這個定義，初持者一般為指明單位的發展商。正如下文第 9 及 10 段所闡述，如初持者仍然持有指明單位(意味該單位屬一手單位)，初持者即負有法律責任，須每年向估

價署署長提交申報書，並可能須繳交額外差餉。為了避免有人通過關連人士之間的交易規避繳交額外差餉，我們建議在《條例草案》中訂明，如初持者在二零一八年六月二十九日(即公布擬議的額外差餉當日)或之後，把指明單位轉讓予關連人士，則該關連人士會成為該指明單位的初持者，並因此負有法律責任，須提交申報書和繳交額外差餉(如適用)。訂立截算日期可有助在維持額外差餉的成效的同時，避免對在政府宣布計劃開徵額外差餉前進行的交易帶來任何不經意的影響。

8. 如初持者屬法人團體，其關連人士是指《公司條例》所定義的有聯繫公司，即(a)該法人團體的附屬公司；(b)該法人團體的控權公司；或(c)上述控權公司的附屬公司。如初持者屬個人，關連人士指(a)該人的家人(即配偶、父母、子女、兄弟姊妹、祖父母或外祖父母、孫、孫女、外孫或外孫女)；(b)該人控制的法人團體；或(c)該人的家人控制的法人團體。

(B) 提交申報書

9. 我們建議如初持者在為期 12 個月的通報期¹內的任何時間，持有任何指明單位，則須在相關通報期完結後 28 日內，就該指明單位向估價署署長提交申報書。申報書須提供有關下述事項的資料 –

- (a) 在該通報期內，該指明單位有否根據已加蓋印花的租賃協議，以不少於市值租金的租金租出予任何人，並合共租出不少於 183 日；如有租出，則說明該租客是否該初持者的關連人士；
- (b) 在該通報期內，該初持者有否以僱主身分，向其僱員提供該單位(不論是否須付租金)作居所(即員工宿舍)；如有提供，則說明在該通報期內，合計提供期間是否不少於 183 日；

¹ 就指明單位而言，如佔用許可證的發出日期，早於《條例草案》的生效日期(即《條例草案》中所指的「指明日期」)，而距離指明日期不少於 12 個月，則首報期是指指明日期前的 12 個月期間。如佔用許可證的發出日期，早於指明日期前，而距離指明日期不足 12 個月，或是在指明日期或之後，則首報期是指自該指明單位獲發佔用許可證當日起計的 12 個月期間。後報期是指緊接在該指明單位的首報期之後的 12 個月期間，或每段為期 12 個月的後續期間。

- (c) 有否就該指明單位訂立買賣合約或轉讓契；如有訂立，則說明買方/承讓人是否該初持者的關連人士；
- (d) 該初持者在該通報期內，有否以初持者身分持有任何其他指明單位；以及
- (e) 該單位有否在該通報期內的任何時間，符合附表 1 第 2 條指明的任何處所的描述。

如有需要，估價署署長可要求指明單位的初持者或任何其他人，提供任何資料或出示任何文件以供查閱，以核實申報書所載的詳細資料。這些文件包括(但不限於)買賣合約、轉讓契和已加蓋印花的租賃協議。

(C) 繳交額外差餉的法律責任

10. 我們建議在通報期的最後一日持有某指明單位的初持者負有法律責任，須向估價署署長繳交就該通報期而對該指明單位徵收的額外差餉，除非下述任何一項情況存在 –

- (a) 在該通報期內，該指明單位根據已加蓋印花的租賃協議，以不少於**市值租金**²的租金租出予某人(有關初持者的關連人士除外)，並合共租出不少於**183**日。我們建議在《條例草案》中訂明，估價署署長可基於有關租賃的條款，斷定該指明單位的租金是否低於**市值租金**；
- (b) 在該通報期內，該初持者以僱主身分，向其僱員提供該指明單位(不論是否須付租金)作居所，而合計提供期間不少於**183**日。為防止可能出現濫用的情況，我們建議除非該初持者在根據《稅務條例》第 52 條就相關符合該條例定義的課稅年度(或須就該等課稅年度)提交的報稅表或通知書(視何者屬適當而定)中述明，該指明單位是由該

² 在《條例草案》中，「**市值租金**」指租賃雙方基於各自獨立利益行事的前提下，在公開市場按有關租賃協議的條款租出指明單位時，可合理地預期得到的租金。

初持者提供予某僱員作居所，否則該指明單位不得被視為提供予該僱員作居所；

- (c) 該初持者作為賣方而與作為買方的另一人(該初持者的關連人士除外)，已就該指明單位訂立買賣合約，而該買賣合約在該通報期的最後一日屬有效。這是為了照顧預售未落成的指明單位的情況(即已訂立買賣合約，但尚待簽立轉讓契)。為防止濫用，我們建議如該買賣合約其後被取消或終止，初持者須在緊接有關事件發生當日之後的 28 日內，以書面將該事件通知估價署署長，而該買賣合約會被視為從未訂立。視乎情況，初持者或須就一個或多個通報期補交額外差餉；
- (d) 該初持者在該通報期內，沒有以初持者身分持有任何其他指明單位。換言之，該指明單位是該初持者在該通報期內持有的唯一一個一手指明單位。我們認為這項安排對市場上一手單位的整體供應影響不大，亦可照顧初持者保留一個一手指明單位作自用用途的情況；
- (e) 該指明單位在該通報期內的某段時間，符合附表 1 第 2 條指明的某處所的描述。這是為了照顧指明單位在通報期內成為獲豁免於額外差餉機制適用範圍之外的處所(例如持牌安老院)的情況。

11. 估價署署長如認為某指明單位的初持者有法律責任繳交任何額外差餉，則可向該初持者發出徵款通知書，指明須繳交的額外差餉款額。在接獲徵款通知書後，該初持者須於該徵款通知書指明的日期或之前，向估價署署長繳交有關額外差餉。未有按規定繳款的初持者，須繳交不超過欠繳的額外差餉款額 10% 的附加費。欠繳的額外差餉款額和任何附加費，可作為欠政府的債項而追討。

(D) 額外差餉的徵收率

12. 《條例》附表 2 訂明額外差餉的徵收率劃一為 200%，即指明單位應課差餉租值³的兩倍。按二零一九年六月住宅物業的平均租金回報率為 2.4% 計算，一年應徵收的額外差餉大概相等於物業價值的 5%。我們認為採用一個劃一的徵收率，並將之定為應課差餉租值的兩倍，足以向市場發出強而有力的明確信息，並同時避免推行累進稅制所引致的複雜情況。我們建議運房局局長可在先訂立後審議的程序下，藉憲報公告修訂載於附表 2 的額外差餉徵收率。這可讓政府在市場情況有變時迅速應對，適時調整徵收率。

(E) 罪行和罰則

13. 我們建議在《條例草案》中訂明下列有關額外差餉的罪行和罰則—

- (a) 任何人無合理辯解而沒有(i)向估價署署長提交申報書；(ii)按估價署署長要求提供資料或文件；或(iii)通知估價署署長買賣合約已取消或終止，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款(即 25,000 元)。對於這些相對較輕微的罪行，我們建議參考《稅務條例》，賦予估價署署長酌情權，按違例行為的性質及/或罪行犯錯程度，考慮提出檢控或以罰款代替檢控。這可有助加快處理輕微罪行；
- (b) 任何人無合理辯解而向估價署署長提供任何不正確的資料，即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款(即 50,000 元)；
- (c) 任何人明知或罔顧實情地作出虛假或具誤導性的陳述或申述，或向估價署署長提供虛假或具誤導性的資料，即屬犯罪，一經定罪，可處第 6 級罰款(即 100,000 元)及監禁一年；以及

³ 如在有關的參照日期當日，某指明單位的應課差餉租值已列於估價冊上，估價署署長會以該租值計算應繳交的額外差餉款額。否則，估價署署長會作出評估，就該指明單位提供一個名義應課差餉租值。

- (d) 任何人意圖逃避額外差餉而使用任何欺騙手段、詭計或手段，或授權使用任何欺騙手段、詭計或手段，即屬犯罪，一經定罪，可處第 6 級罰款及監禁一年。

14. 就上文第 13(c)及(d)段所列出關乎欺詐的較嚴重罪行，我們認為施加監禁的刑罰是恰當的做法。為加強阻嚇作用，我們建議如這些罪行是在初持者的人員(例如董事、公司秘書、主要人員或經理)的同意或縱容下干犯的，或是可歸因於這些人員的疏忽或不作為的，則有關人員亦屬干犯該罪行，一經定罪，可處第 6 級罰款及監禁一年。經參考《條例》第 47 條，我們亦建議在《條例草案》中訂明，被裁定干犯上文第 13 段所述罪行的人，除因所犯罪行而被施加的罰則外，可再被處相等於因該罪行而徵收少了(或如該罪行沒有被揭發而徵收少了)的額外差餉款額三倍的罰款。

(F) 反對和上訴

15. 經參考現行《條例》下的反對和上訴機制，我們建議在《條例草案》中訂明，如初持者不同意負有繳交額外差餉的法律責任，或不同意估價署署長就有關指明單位的名義應課差餉租值的估算，則可在自估價署署長所發出的徵款通知書送達後翌日起計的 28 日內，反對該徵款通知書。估價署署長須在自感到受屈者送達反對通知書後翌日起計的六個月內，考慮有關反對，並向該感到受屈者送達通知書，說明估價署署長確認、更改或取消有關徵款通知書的決定。如該感到受屈者不滿意估價署署長的決定，則可在自決定通知書送達後翌日起計的 28 日內，就有關決定向土地審裁處提出上訴。

(G) 相應修訂

16. 為加強額外差餉的成效，我們建議相應修訂《稅務條例》第 17 條，訂明根據《條例草案》已繳交或須予繳交的額外差餉，不得視為利得稅稅制下的可扣除開支。

(H) 生效日期

17. 為了讓估價署及業界有足夠時間就額外差餉機制下首次提交申報作準備，我們建議《條例草案》在獲得立法會通過並於憲報刊登當日起計的三個月後實施。

《條例草案》

18. 《條例草案》的主要條文如下－

- (a) 第 1 條列出簡稱，並就生效日期訂定條文；
- (b) 第 4 條在《條例》加入新訂第 XA 部，以訂定額外差餉機制。主要的新條文如下－
 - (i) 新訂第 49C 條訂定新訂第 XA 部的適用範圍，並賦權運房局局長修訂附表 1，以指明任何處所，將其豁除在該部的適用範圍之外；
 - (ii) 新訂第 49D 和 49E 條規定在通報期內任何時間持有指明單位的初持者須提交申報書；
 - (iii) 新訂第 49F 條列出須在申報書列出的事宜；
 - (iv) 新訂第 49I 條規定如某些關於指明單位的買賣合約的事件發生，則該單位的初持者須採用書面形式通知估價署署長；
 - (v) 新訂第 49J 條訂定繳交額外差餉的法律責任，而新訂第 49L 條則賦權估價署署長向須就某指明單位繳交額外差餉的初持者，發出徵款通知書；

- (vi) 新訂第 49O 至 49U 條列出新訂第 XA 部下有關係行和罰則的條文；
- (vii) 新訂第 49V 至 49Y 條列出新訂第 XA 部下的反對機制，而新訂第 49Z 至 49ZD 條則列出該部下的上訴機制；以及
- (viii) 新訂第 49ZE 條賦權估價署署長要求指明單位的初持者或任何其他人士，提供資料及若干文件；
- (c) 第 5 條在《條例》加入新訂第 53A 條，賦權運房局局長修訂附表 2；
- (d) 第 6 條在《條例》加入附表 1(列出獲豁免而不適用新訂第 XA 部的處所)及附表 2(列出額外差餉的徵收率)；以及
- (e) 第 9 條在《稅務條例》第 17 條加入額外差餉及附加費，使其成為新一項根據該條文不容許作出扣除的付款。

立法程序時間表

19. 立法程序時間表如下 –

刊登憲報

二零一九年九月十三日

首讀和開始二讀辯論

二零一九至二零立法年度首次立法會會議後的例行會議

恢復二讀辯論、委員會審議階段和三讀

另行通知

建議的影響

20. 建議對經濟、財政、公務員及可持續發展的影響載於附件 B。擬議的法例修訂不會影響《條例》現有的約束力。建議在生產力、環境、性別議題及家庭方面沒有影響，並符合《基本法》，包括有關人權的條文。

公眾諮詢

21. 在公布新措施後，我們安排與相關持份者(即香港地產建設商會、香港律師會、香港會計師公會、香港測量師學會、香港建築師學會、香港規劃師學會及不同立法會議員)的會議，向他們簡介擬議措施，並聽取他們對措施的意見。我們亦於立法會房屋事務委員會在二零一九年四月一日舉行的會議上，向委員會簡介主要的立法建議。在制訂《條例草案》時，我們已考慮在不同諮詢場合上收集到的意見。

宣傳安排

22. 我們會在二零一九年九月十三日就《條例草案》發出新聞公報。

查詢

23. 有關此參考資料摘要的查詢，可與運輸及房屋局首席助理秘書長（房屋）（私營房屋）郭善兒女士聯絡（電話：2761 5117）。

運輸及房屋局

二零一九年九月十一日

《2019 年差餉(修訂)條例草案》

目錄

條次	頁次
第 1 部	
導言	
1. 簡稱及生效日期	1
2. 修訂成文法則	1
第 2 部	
修訂《差餉條例》(第 116 章)	
3. 修訂第 2 條(釋義)	2
4. 加入第 XA 部	2
第 XA 部	
額外差餉	
第 1 分部 —— 釋義及適用範圍	
49A. 釋義：第 XA 部	2
49B. 初持者的涵義	7
49C. 第 XA 部的適用範圍	8
第 2 分部 —— 申報書	
49D. 首報書及綜合首報書	8
49E. 後報書及綜合後報書	9

條次	頁次
49F. 規定初持者在第 XA 部申報書列出的事宜	9
49G. 關於第 XA 部申報書的規定	11
49H. 採用電子紀錄形式，呈交第 XA 部申報書	11
49I. 須通報某些關於買賣合約的事件	12
第 3 分部 —— 繳交及退還額外差餉	
49J. 繳交額外差餉的法律責任	13
49K. 名義應課差餉租值	15
49L. 繳交額外差餉	16
49M. 逾期繳款的附加費	16
49N. 退還額外差餉	17
第 4 分部 —— 其他罪行及相關條文	
49O. 在指明文件中，作出虛假或具誤導性的陳述 或申述	17
49P. 提供虛假或具誤導性的資料	17
49Q. 提供不正確資料	18
49R. 逃避額外差餉	18
49S. 額外罰款	18
49T. 罰款抵罪	18
49U. 法人團體犯罪	19
第 5 分部 —— 反對	
49V. 反對通知書	20

條次	頁次
49W. 確認、更改或取消徵款通知書的協議	21
49X. 沒有確認、更改或取消徵款通知書的協議	21
49Y. 撤回反對	21
第 6 分部 —— 上訴	
49Z. 針對署長的決定提出上訴	22
49ZA. 儘管提出上訴，仍須繳交額外差餉	22
49ZB. 在土地審裁處有裁定前提出和解	22
49ZC. 上訴聆訊	24
49ZD. 同意令	24
第 7 分部 —— 行政及雜項條文	
49ZE. 署長可要求資料及文件	25
49ZF. 署長可斷定市值租金	26
49ZG. 送達模式	26
5. 加入第 53A 條	27
53A. 修訂附表 2	27
6. 加入附表 1 及 2	27
附表 1 獲豁免而不適用第 XA 部的處所	27
附表 2 對指明單位徵收的額外差餉	31
第 3 部	
相關及相應修訂	

條次	頁次
第 1 分部 —— 修訂《土地審裁處規則》(第 17 章，附屬法例 A)	
7. 修訂第 60 條(上訴通知書)	32
8. 修訂附表(表格)	32
第 2 分部 —— 修訂《稅務條例》(第 112 章)	
9. 修訂第 17 條(不容許作出的扣除)	33
第 3 分部 —— 修訂《電子交易條例》(第 553 章)	
10. 修訂附表 3(送達文件)	33

本條例草案

旨在

修訂《差餉條例》，對符合以下說明的某些私人住宅處所開徵額外差餉：該等處所在獲發佔用許可證之後，未有售出，並在某段期間內沒有出租或按低於市值租金的租金出租予某人；並就相關事宜訂定條文。

由立法會制定。

第 1 部

導言

1. 簡稱及生效日期

- (1) 本條例可引稱為《2019 年差餉(修訂)條例》。
- (2) 本條例自其於憲報刊登當日起計的 3 個月屆滿時起實施。

2. 修訂成文法則

第 2 及 3 部指明的成文法則現予修訂，修訂方式列於該兩部。

第 2 部

修訂《差餉條例》(第 116 章)

3. 修訂第 2 條(釋義)

第 2 條，**差餉**的定義，在“的差餉”之後 ——
加入
“，但不包括根據第 XA 部徵收的額外差餉”。

4. 加入第 XA 部

在第 X 部之後 ——
加入

“第 XA 部

額外差餉

第 1 分部 —— 釋義及適用範圍

49A. 釋義：第 XA 部

(1) 在本部中 ——

上訴 (appeal)指根據第 49Z 條提出的上訴；

出租 (leased)就指明單位而言，指該單位在某通報期內按下述條件租出 ——

- (a) 根據 1 份或多於 1 份租賃協議租出；
- (b) 以不少於市值租金的租金租出；及
- (c) 合共租出不少於 183 日；

市值租金 (market rent)就根據 1 份或多於 1 份租賃協議租出的指明單位而言，指在該租賃中的業主及租客基

於各自獨立利益行事的前提下，在公開市場按該項租賃協議(或該等租賃協議)的條款租出該單位時，可合理地預期得到的租金；

名義應課差餉租值 (notional rateable value)就指明單位而言，指根據第 49K 條確定的該單位的應課差餉租值；

有效 (in force)就買賣合約而言，指該合約沒有遭遇廢止事件；

有聯繫公司 (associated company)具有《公司條例》(第 622 章)第 2(1)條所給予的涵義；

佔用許可證 (occupation permit)就指明單位而言，指 ——

- (a) 根據《建築物條例》(第 123 章)第 21(2)條就該單位發出的佔用許可證或臨時佔用許可證；及
- (b) 如發出多於一張上述許可證——它們中的第一張；

初持者 (first-owner)——見第 49B 條；

法人團體 (body corporate)具有《公司條例》(第 622 章)第 2(1)條所給予的涵義；

後報書 (subsequent return)指根據第 49E(1)條提交的申報書；

後報期 (subsequent period)就指明單位而言，指 ——

- (a) 緊接在該單位的首報期之後的 12 個月期間；或
- (b) 每段為期 12 個月的後續期間；

持有 (hold)就指明單位而言，見第(2)款；

指明文件 (specified document)指 ——

- (a) 首報書；
- (b) 綜合首報書；
- (c) 後報書；

(d) 綜合後報書；

(e) 根據第 49I 條給予署長的、關於某指明單位的買賣合約遭遇廢止事件的通知書(不論有否採用指明表格)；或

(f) 署長根據第 49ZE 條要求的文件；

指明日期 (specified date)指《2019 年差餉(修訂)條例》(2019 年第 號)開始實施的日期；

指明單位 (specified tenement)指符合以下說明的建築物或構築物(或建築物或構築物的任何部分)：作為各別或獨立的持有單位而持有，並根據佔用許可證，獲准用作住宅用途；

首報書 (first return)指根據第 49D(1)條提交的申報書；

首報期 (first period)就指明單位而言 ——

- (a) 如該單位的佔用許可證的發出日期，早於指明日期，而距離指明日期不少於 12 個月——指指明日期前的 12 個月期間；或
- (b) 如該單位的佔用許可證的發出日期 ——
 - (i) 早於指明日期，而距離指明日期不足 12 個月；或
 - (ii) 是在指明日期或之後，
指自該單位的發證日起計的 12 個月期間；

家人 (immediate family member)就某名個人而言，指該人的配偶、父母、子女、兄弟姊妹、祖父母或外祖父母、孫、孫女、外孫或外孫女；

租賃協議 (tenancy agreement)指已根據《印花稅條例》(第 117 章)加蓋印花的租賃協議(不論如何稱述)；

參照日期 (reference date)就指明單位而言 ——

- (a) 如該單位的佔用許可證的發出日期，早於指明日期，而距離指明日期不少於 12 個月 ——

- (i) 就該單位的首報期而言——指指明日期前的 12 個月期間的首日；或
- (ii) 就該單位的後報期而言——指指明日期，或該後報期內的指明日期周年日；或
- (b) 如該單位的佔用許可證的發出日期，早於指明日期，而距離指明日期不足 12 個月，或是在指明日期或之後——
 - (i) 就該單位的首報期而言——指發證日；或
 - (ii) 就該單位的後報期而言——指該後報期內的發證日周年日；

控制 (control)就法人團體而言，指任何人藉以下方式確保該法人團體的事務按照該人的意願辦理的權力——

- (a) 持有該法人團體(或任何其他法人團體)的股份，或持有關於該法人團體(或任何其他法人團體)的股份，或擁有該法人團體(或任何其他法人團體)的投票權，或擁有關於該法人團體(或任何其他法人團體)的投票權；或
- (b) 憑藉規管該法人團體(或任何其他法人團體)的管治的組織章程細則或另一文件所授予的權力；

第 XA 部申報書 (Part XA return)指——

- (a) 首報書；
- (b) 綜合首報書；
- (c) 後報書；或
- (d) 綜合後報書；

通報期 (reporting period)指——

- (a) 首報期；或
- (b) 後報期；

發證日 (OP date)就指明單位而言，指該單位的佔用許可證的發出日期；

買賣合約 (agreement for sale and purchase)就指明單位而言，指符合以下說明的文書——

- (a) 由 2 方或多於 2 方，為將該單位的擁有權轉予買方(不論如何稱述)而訂立；及
- (b) 已連同符合以下說明的註冊摘要，交付土地註冊處——
 - (i) 用於註冊該單位；及
 - (ii) 獲土地註冊處編配註冊摘要編號，

但如上述訂立方為訂立買賣該單位的合約，而訂立臨時買賣合約，則**買賣合約**不包括該臨時買賣合約；

感到受屈者 (aggrieved person)指第 49V(2)條提述的人；

電子紀錄 (electronic record)具有《電子交易條例》(第 553 章)第 2(1)條所給予的涵義；

僱員 (employee)具有《稅務條例》(第 112 章)第 9(6)條所給予的涵義；

綜合後報書 (consolidated subsequent return)指根據第 49E(3)條提交的申報書；

綜合首報書 (consolidated first return)指根據第 49D(3)條提交的申報書；

廢止事件 (negative event)就買賣合約而言，指以下事件——

- (a) 該合約遭取消、廢除、撤銷或以其他方式終止；或
- (b) 該合約未獲履行；

課稅年度 (year of assessment)具有《稅務條例》(第 112 章)第 2(1)條所給予的涵義；

轉讓、轉讓契 (assignment)就指明單位而言，其涵義如下——

- (a) **轉讓契**指將該單位轉予或歸屬予某人的文書或法庭判令或命令；
- (b) **轉讓**指以下作為：藉(a)段所述的文書、判令或命令，將該單位轉予或歸屬予某人；

額外差餉 (special rates)指根據本部對指明單位徵收的稅項；

關連人士 (related party) ——

- (a) 就屬法人團體的人而言，指其有聯繫公司；或
- (b) 就屬個人的人而言，指 ——
 - (i) 其家人；
 - (ii) 其控制的法人團體；或
 - (iii) 其家人控制的法人團體。
- (2) 為施行本部，提述持有指明單位的人，即提述符合以下說明的人：土地註冊處的紀錄登錄其姓名或名稱，並顯示其為該單位的擁有人。

49B. 初持者的涵義

- (1) 任何人(**原初持者**)在某指明單位的發證日，持有該單位，即屬該單位的初持者。
- (2) 此外，在以下情況下，任何人(**承權人**)如直接或間接從原初持者取得有關指明單位的業權，即成為該單位的初持者 ——
 - (a) 在轉讓該單位予該承權人的人(**該人**)作出該項轉讓時，該承權人是該人的關連人士；及
 - (b) 如該承權人藉一連串的 2 項或多於 2 項轉讓，從原初持者取得該業權——在每一項該等轉讓中的轉讓人及承讓人，均是關連人士。
- (3) 然而，如有關指明單位的原初持者在 2018 年 6 月 29 日之前，簽立該單位的轉讓契，則有關的承權人並不成為該單位的初持者。

- (4) 為施行本條，如初持者屬個人，則對該初持者的提述，亦包括(如適用)其遺產代理人。
- (5) 在本條中 ——

遺產代理人 (personal representative)具有《遺囑認證及遺產管理條例》(第 10 章)第 2 條所給予的涵義。

49C. 第 XA 部的適用範圍

- (1) 本部 ——
 - (a) 為徵收額外差餉的目的，適用於指明單位；但
 - (b) 不適用於附表 1 第 2 條指明的處所。
- (2) 運輸及房屋局局長可藉憲報公告，修訂附表 1。
- (3) 根據第(2)款作出的公告 ——
 - (a) 可指明個別處所，或某類型的處所；及
 - (b) 可指明在何種情況下或為何種目的，某處所獲豁除而不適用本部。

第 2 分部 —— 申報書

49D. 首報書及綜合首報書

- (1) 指明單位的初持者如在該單位的首報期內的任何時間，持有該單位，則須為其持有該單位的期間，提交申報書，申報書須就該單位列出第 49F 條所規定的事宜。
- (2) 有關初持者須在有關指明單位的首報期完結後 28 日內，向署長呈交首報書。
- (3) 如有關初持者在有關指明單位的首報期內的任何時間，持有 2 個或多於 2 個指明單位，而就該等單位發出的佔用許可證是單一張佔用許可證，則該初持者須為其持有該等單位的期間，就所有該等單位提

交一份綜合首報書(而非各別的首報書)，綜合首報書須就每個該等單位列出第 49F 條所規定的事宜。

- (4) 有關初持者須在有關指明單位的首報期完結後 28 日內，向署長呈交綜合首報書。
- (5) 任何人無合理辯解而不遵從第(1)、(2)、(3)或(4)款，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。

49E. 後報書及綜合後報書

- (1) 指明單位的初持者如在該單位的後報期內的任何時間，持有該單位，則須為其持有該單位的期間，提交申報書，申報書須就該單位列出第 49F 條所規定的事宜。
- (2) 有關初持者須在有關指明單位的後報期完結後 28 日內，向署長呈交後報書。
- (3) 如有關初持者在有關指明單位的後報期內的任何時間，持有 2 個或多於 2 個指明單位，而就該等單位發出的佔用許可證是單一張佔用許可證，則該初持者須為其持有該等單位的期間，就所有該等單位提交一份綜合後報書(而非各別的后報書)，綜合後報書須就每個該等單位列出第 49F 條所規定的事宜。
- (4) 有關初持者須在有關指明單位的後報期完結後 28 日內，向署長呈交綜合後報書。
- (5) 任何人無合理辯解而不遵從第(1)、(2)、(3)或(4)款，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。

49F. 規定初持者在第 XA 部申報書列出的事宜

- (1) 為施行第 49D(1)及(3)及 49E(1)及(3)條，本條規定初持者須為某通報期就指明單位列出的事宜如下 ——
 - (a) 在該通報期內，該單位有否出租予任何人；如有出租，則說明該租客(不論如何稱述)是否該初持者的關連人士；

- (b) 在該通報期內，該初持者有否以僱主身分，向其僱員提供該單位(不論是否須付租金)作居所；如有提供，則說明在該通報期內，提供期間或(如有 2 段或多於 2 段期間)合計期間是否不少於 183 日；
 - (c) 該初持者在該通報期之前或在該通報期內，有否作為賣方(不論如何稱述)而與作為買方(不論如何稱述)的另一人(買方)，就該單位訂立買賣合約；如有訂立，則說明 ——
 - (i) 該合約是否仍然有效；
 - (ii) 買方是否該初持者的關連人士；及
 - (iii) 該合約的日期，以及其在土地註冊處的註冊摘要編號；
 - (d) 該初持者在該通報期內，有否作為轉讓人(不論如何稱述)簽立轉讓契，讓另一人作為承讓人(不論如何稱述)(承讓人)取得該單位；如有簽立，則說明承讓人是否該初持者的關連人士；
 - (e) 該初持者在該通報期內，有否以初持者身分持有任何其他指明單位；
 - (f) 該單位有否在該通報期內的任何時間，符合附表 1 第 2 條指明的任何處所的描述；
 - (g) 署長指明的其他事宜。
- (2) 除非相關報稅表或通知書述明，某指明單位由初持者提供予某僱員作居所，否則該單位不得就第(1)(b)款而言視為提供予該僱員作居所；上述相關報稅表或通知書指 ——
 - (a) 如有關通報期橫跨 2 個課稅年度——該初持者根據《稅務條例》(第 112 章)第 52 條就該等課稅年度(或須就該等課稅年度)提交的報稅表或通知書(視何者屬適當而定)；或

- (b) 如有關通報期與某課稅年度完全重疊——該初持者根據該條就該課稅年度(或須就該課稅年度)提交的報稅表或通知書(視何者屬適當而定)。

49G. 關於第 XA 部申報書的規定

- (1) 第 XA 部申報書 ——
- (a) 須採用指明表格，並(如適用)以根據第 49H 條指明的方式提交；
 - (b) 須附有署長指明的資料及文件；及
 - (c) 須由有關初持者簽署。
- (2) 第 XA 部申報書，可採用以下形式呈交 ——
- (a) 紙張形式，或能夠不使用電子器材而閱讀的相類形式；或
 - (b) 電子紀錄形式。

49H. 採用電子紀錄形式，呈交第 XA 部申報書

- (1) 凡採用電子紀錄形式，呈交第 XA 部申報書，該電子紀錄如 ——
- (a) 使用署長指明的系統傳送；
 - (b) 使用署長指明和提供的模板；及
 - (c) 載有符合以下說明的資料及文件 ——
 - (i) 由署長指明；及
 - (ii) 以署長指明的格式編排，
 即屬符合第 49G(1)(a)及(b)條中的規定。
- (2) 凡採用電子紀錄形式，呈交第 XA 部申報書，該電子紀錄如 ——
- (a) 使用有關初持者的數碼簽署送交；或
 - (b) 使用根據第(3)(b)款編配或批准的通行密碼送交，

即屬符合第 49G(1)(c)條中的規定。

- (3) 署長可 ——
- (a) 為施行第(1)(a)款，指明任何系統；及
 - (b) 為施行第(2)(b)款，編配或批准任何字母、字樣、數目字或符號的序列或組合，作為初持者的通行密碼。
- (4) 在本條中 ——
- 數碼簽署** (digital signature)具有《電子交易條例》(第 553 章)第 2(1)條所給予的涵義。

49I. 須通報某些關於買賣合約的事件

- (1) 如有以下情況，則本條適用 ——
- (a) 某指明單位的初持者(該人)，為該單位提交了 1 份或多於 1 份第 XA 部申報書；及
 - (b) 該人在某第 XA 部申報書中述明，由該人作為賣方(不論如何稱述)而與作為買方(不論如何稱述)的另一人，就該單位訂立的買賣合約，在該第 XA 部申報書涵蓋的期間內屬有效。
- (2) 如在某通報期內，有關買賣合約遭遇廢止事件，則有關初持者須在緊接該事件發生當日之後的 28 日內，以書面將該事件通知署長，有關通知書須採用指明表格。
- (3) 為施行第(2)款，即使有關通知書並非採用指明表格，如署長認為該通知書大致上符合指明表格的格式，則該通知書仍可就本條而言視為已採用指明表格。
- (4) 任何人無合理辯解而不遵從第(2)款，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。
- (5) 為施行本部，指明單位的買賣合約如遭遇廢止事件，即須視為從未就該單位而訂立。

- (6) 即使買賣合約在指明日期之前訂立，第(5)款仍然適用。
- (7) 如在假使有關買賣合約從未訂立的情況下，仍會須就 1 個或多於 1 個通報期，對有關指明單位徵收額外差餉，則署長可根據第 49L(1)條，向有關初持者發出徵款通知書。
- (8) 不論有關初持者有否根據第(2)款通知署長，第(7)款仍然適用。

第 3 分部 —— 繳交及退還額外差餉

49J. 繳交額外差餉的法律責任

- (1) 如 ——
 - (a) 某指明單位的初持者，在通報期的最後一日，持有該單位；及
 - (b) 第(2)款指明的所有情況，均不存在，則不論該初持者是否已根據第 49D 或 49E 條，為該通報期就該單位提交第 XA 部申報書，本條亦適用。
- (2) 現為施行第(1)(b)款，指明以下情況 ——
 - (a) 在有關通報期內，有關指明單位出租予某人(有關初持者的關連人士除外)；
 - (b) 該初持者以僱主身分，向其僱員提供該單位(不論是否須付租金)作居所，而在該通報期內，提供期間或(如有 2 段或多於 2 段期間)合計期間不少於 183 日；
 - (c) 一份由該初持者作為賣方(不論如何稱述)而與作為買方(不論如何稱述)的另一人(該初持者的關連人士除外)，就該單位訂立的買賣合約，在該通報期的最後一日屬有效；

- (d) 該初持者在該通報期內，沒有以初持者身分持有任何其他指明單位；
 - (e) 該單位在該通報期內的某段時間，符合附表 1 第 2 條指明的某處所的描述。
- (3) 除非相關報稅表或通知書述明，某指明單位由初持者提供予某僱員作居所，否則該單位不得就第(2)(b)款而言視為提供予該僱員作居所；上述相關報稅表或通知書指 ——
- (a) 如有關通報期橫跨 2 個課稅年度——該初持者根據《稅務條例》(第 112 章)第 52 條就該等課稅年度(或須就該等課稅年度)提交的報稅表或通知書(視何者屬適當而定)；或
 - (b) 如有關通報期與某課稅年度完全重疊——該初持者根據該條就該課稅年度(或須就該課稅年度)提交的報稅表或通知書(視何者屬適當而定)。
- (4) 在有關通報期的最後一日持有有關指明單位的初持者負有法律責任，須向署長繳交就該通報期而對該單位徵收的額外差餉。
- (5) 如有 2 名或多於 2 名人士共同以初持者身分，持有有關指明單位，則他們每人均負有共同及各別的法律責任，須就整個指明單位繳交額外差餉。
- (6) 此外，如有關初持者與另一人共同(不論屬聯權共有或分權共有)持有有關指明單位，而該另一人並非以初持者身分持有該單位，則該初持者負有法律責任，須就整個指明單位繳交額外差餉。
- (7) 對指明單位徵收的額外差餉，按以下方法計算：將該單位在有關通報期的參照日期的應課差餉租值，乘以附表 2 指明的徵收率。
- (8) 在本條中，指明單位在某通報期的參照日期(當E)的應課差餉租值，是以下租值 ——

- (a) 如該單位的地址及說明，與某估價冊中出現的某物業單位的地址及說明，完全相同——當日載於該估價冊的、該物業單位的應課差餉租值；或
- (b) 若非完全相同——經署長根據第 49K 條確定的、該單位在當日的名義應課差餉租值。

49K. 名義應課差餉租值

- (1) 署長須按照第(2)及(3)款，確定指明單位在某通報期的參照日期的名義應課差餉租值。
- (2) 確定有關指明單位在參照日期的名義應課差餉租值，須以指定日期為依據，並假設在指定日期當日——
 - (a) 該單位的狀況，與其在有關通報期的參照日期的狀況一樣；
 - (b) 影響佔用模式或性質的因素，是在有關通報期的參照日期已經存在的因素；及
 - (c) 該單位所在地區的狀況，與其在有關通報期的參照日期的狀況相比，在以下方面屬相同——
 - (i) 同區內的其他處所；
 - (ii) 該等處所的佔用及使用情況；
 - (iii) 區內提供的交通服務和其他設施；及
 - (iv) 影響區內的舒適環境的其他事物。
- (3) 有關名義應課差餉租值，是相等於署長認為有關指明單位如在以下情況下按年租出，可合理地預期得到的租金——
 - (a) 租客承擔支付一般由租客支付的所有差餉及稅項；及
 - (b) 業主承擔支付地租、修葺費用及保險費，以及維持該單位於能得到該租金的狀況所需的其他開支。

- (4) 為施行第(2)(a)款，如有關指明單位在有關參照日期正進行大規模改裝，則提述與其在參照日期的狀況一樣，須解釋為與其在改裝開始之前一日的狀況一樣。
- (5) 在本條中——
指定日期 (designated date)指根據第 11(1)(b)條指定的日期。

49L. 繳交額外差餉

- (1) 署長如認為某初持者有法律責任繳交任何額外差餉，則可向該初持者發出徵款通知書，指明須繳交的額外差餉款額。
- (2) 在接獲徵款通知書後，有關初持者須——
 - (a) 在署長於該通知書指明的日期或之前；或
 - (b) 如無指明的日期——在自該通知書的日期翌日起計的第 28 日或之前，
 向署長繳交有關額外差餉。

49M. 逾期繳款的附加費

- (1) 如任何人(欠款人)沒有在第 49L(2)條所述的日期(到期日)或之前，按徵款通知書就某通報期繳交某指明單位的額外差餉，則本條適用。
- (2) 在到期日尚未繳交的額外差餉款額(欠款額)，須視為欠繳。
- (3) 署長可命令在欠款額以外，增收不超過欠款額 10% 的款項，並向欠款人追討。
- (4) 根據本條及第 49L 條須繳交但欠繳的款額，可作為欠政府的債項而追討。
- (5) 接納或收取根據本條及第 49L 條須繳交的款額的任何部分，不構成署長對未繳部分的寬免。

49N. 退還額外差餉

署長如就某指明單位信納 ——

- (a) 作為額外差餉及任何附加費而繳交的款額，超出根據第 49L 及 49M 條須繳交的款額；或
- (b) 繳交了額外差餉及附加費的人，並無法律責任繳交該款額，

則須退還任何多繳了的款額。

第 4 分部 —— 其他罪行及相關條文**49O. 在指明文件中，作出虛假或具誤導性的陳述或申述**

- (1) 任何人在指明文件中，作出陳述或申述，而 ——
 - (a) 該陳述或申述在要項上屬虛假或具誤導性；及
 - (b) 該人明知該陳述或申述在要項上屬虛假或具誤導性，或罔顧該陳述或申述是否在要項上屬虛假或具誤導性，
 該人即屬犯罪。
- (2) 任何人犯第(1)款所訂罪行，一經定罪，可處第 6 級罰款及監禁 1 年。

49P. 提供虛假或具誤導性的資料

- (1) 任何人向署長提供根據本部要求的任何資料(不論是否載於指明文件中)，而 ——
 - (a) 該資料在要項上屬虛假或具誤導性；及
 - (b) 該人明知該資料在要項上屬虛假或具誤導性，或罔顧該資料是否在要項上屬虛假或具誤導性，
 該人即屬犯罪。
- (2) 任何人犯第(1)款所訂罪行，一經定罪，可處第 6 級罰款及監禁 1 年。

49Q. 提供不正確資料

任何人無合理辯解而在向署長提供根據本部要求的任何資料(不論是否載於指明文件中)時，提供不正確的資料，即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款。

49R. 逃避額外差餉

- (1) 任何人意圖逃避(或意圖協助他人逃避)額外差餉而 ——
 - (a) 使用任何欺騙手段、詭計或手段；或
 - (b) 授權使用任何欺騙手段、詭計或手段，
 該人即屬犯罪。
- (2) 任何人犯第(1)款所訂罪行，一經定罪，可處第 6 級罰款及監禁 1 年。

49S. 額外罰款

- (1) 被裁定犯本部所訂罪行的人，除因該罪行而被判處的罰則外，可再被處相等於少徵款額 3 倍的罰款。
- (2) 在本條中 ——

少徵款額 (undercharged amount)指符合以下說明的額外差餉款額 ——

 - (a) 因有關罪行而徵收少了；或
 - (b) 假若有關罪行沒有被揭發，便會徵收少了。

49T. 罰款抵罪

- (1) 署長可 ——
 - (a) 就任何可罰款抵罪的罪行，實行罰款抵罪；及
 - (b) 如已就某可罰款抵罪的罪行，展開法律程序——申請擱置該法律程序，並以罰款了結。

- (2) 如署長根據第(1)款，就任何可罰款抵罪的罪行，實行罰款抵罪，署長須向被合理地懷疑犯了該罪行的人送達書面通知，指明須繳交的款額，作為該罪行的罰款。
- (3) 根據第(2)款須繳交的罰款，可作為欠政府的債項而追討。
- (4) 在本條中 ——
可罰款抵罪的罪行 (compoundable offence)指第 49D(5)、49E(5)、49I(4)或 49ZE(5)條所訂的罪行。

49U. 法人團體犯罪

- (1) 如法人團體犯第 49O、49P 或 49R 條所訂的罪行，而該罪行經證明是在第(2)款指明的人的同意或縱容下犯的，或是可歸因於第(2)款指明的人的疏忽或不作為的，則該人亦屬犯該罪行。
- (2) 在有關罪行發生時屬任何以下人士的人，即屬為第(1)款而指明的人 ——
- 有關法人團體的董事或幕後董事；
 - 有關法人團體的公司秘書；
 - 有關法人團體的主要人員或經理，或關涉該法人團體的管理的任何其他人；
 - 本意是以(a)、(b)或(c)段提述的人的身分行事的人。
- (3) 在本條中 ——

公司秘書 (company secretary)包括擔任公司秘書職位(不論該職位的實際職稱如何)的任何人士；

主要人員 (principal officer)就法人團體而言，指符合以下說明的人 ——

- 該人由該法人團體僱用或聘用，並在該法人團體的一眾董事的直接權限下，單獨或連同 1 名

或多於 1 名其他人，負責處理該法人團體的業務；或

- 該人由該法人團體僱用或聘用，並在該法人團體的一名董事或一名(a)段所適用的人的直接權限下，就該法人團體執行管理職能；

幕後董事 (shadow director)就法人團體而言，其涵義如下：凡該法人團體的一眾董事或過半數董事，慣於按照某人的指示或指令(不包括以專業身分提供的意見)行事，則該人即屬該法人團體的幕後董事。

第 5 分部 —— 反對**49V. 反對通知書**

- 如署長已向某人送達根據第 49L(1)條發出的徵款通知書，要求該人就某指明單位繳交額外差餉，則本條適用。
- 接獲徵款通知書的人如因以下任何理由，而感到受屈，則可反對該通知書 ——
 - 就有關指明單位而確定的名義應課差餉租值，高於該單位的恰當應課差餉租值；
 - 該單位無須繳交額外差餉；
 - 該人並無法律責任繳交有關額外差餉。
- 為根據第(2)款提出反對，有關感到受屈者須在自有關徵款通知書送達後翌日起計的 28 日內，採用指明表格向署長送達通知書，述明反對理由。
- 在根據第(3)款接獲反對通知書後，署長須考慮有關反對。
- 儘管已送達反對通知書，有關感到受屈者仍須在按照第 49L(2)條規定的日期或之前，繳交額外差餉，以及(如適用)不作延擱而繳交根據第 49M 條徵收的附加費。

49W. 確認、更改或取消徵款通知書的協議

- (1) 如感到受屈者已根據第 49V 條提出反對，則本條適用。
- (2) 署長及感到受屈者可藉署長指明的方式，採用指明表格簽署協議書，協議確認、更改或取消有關徵款通知書。
- (3) 為施行第(2)款，有關協議書可由差餉物業估價署不低於物業估價測量師職級的人員，代署長簽署。

49X. 沒有確認、更改或取消徵款通知書的協議

- (1) 如有以下情況，則本條適用 ——
 - (a) 感到受屈者已根據第 49V 條，提出反對；及
 - (b) 署長及該感到受屈者沒有根據第 49W 條簽署任何協議書，以確認、更改或取消有關徵款通知書。
- (2) 署長須在自有關感到受屈者送達反對通知書後翌日起計的 6 個月內 ——
 - (a) 考慮有關反對；及
 - (b) 向該感到受屈者送達通知書，將署長確認、更改或取消有關徵款通知書的決定，告知該感到受屈者。
- (3) 署長如決定更改有關徵款通知書，則須在有關通知書中，述明該項更改。

49Y. 撤回反對

- (1) 如有以下情況，則本條適用 ——
 - (a) 感到受屈者已根據第 49V 條，提出反對；及
 - (b) 署長尚未根據第 49X(2)條，就該項反對送達決定通知書。

- (2) 有關感到受屈者可藉書面方式，向署長送達撤回通知書，撤回有關反對。
- (3) 一經撤回反對，第 49X(2)條不再就該項反對適用於署長。

第 6 分部 —— 上訴**49Z. 針對署長的決定提出上訴**

- (1) 如有以下情況，則本條適用 ——
 - (a) 感到受屈者已根據第 49V 條，提出反對；及
 - (b) 署長已根據第 49X(2)條，就該項反對送達決定通知書。
- (2) 有關感到受屈者可在自有關決定通知書送達後翌日起計的 28 日內 ——
 - (a) 針對有關決定，向土地審裁處提出上訴；及
 - (b) 向署長送達上訴通知書的副本。
- (3) 署長是有關上訴的答辯人。
- (4) 上訴的理由，只可以是有關感到受屈者根據第 49V(3)條送達的反對通知書所述明的理由。
- (5) 《土地審裁處條例》(第 17 章)就(並僅就)根據本條提出的上訴適用，如同該條例適用於根據該條例向土地審裁處提出的上訴一樣。

49ZA. 儘管提出上訴，仍須繳交額外差餉

某人已根據第 49Z 條提出上訴一事，並不影響第 49L(2)及 49M(3)條適用於該人。

49ZB. 在土地審裁處有裁定前提出和解

- (1) 以第 49V(2)(a)條所述的理由提出的上訴，適用本條。

- (2) 在土地審裁處裁定關乎某指明單位的上訴(該項上訴)之前，任何一方均可藉書面方式，向對方建議一個估價(建議估價)，作為其認為屬該單位的恰當應課差餉租值。
- (3) 如對方接受建議估價，雙方即達成和解，並須從土地審裁處撤回該項上訴。
- (4) 如對方不接受建議估價，則該建議的副本可置於密封信封內，並呈遞予土地審裁處司法常務官。
- (5) 在土地審裁處裁定有關指明單位的恰當應課差餉租值之前，有關建議的內容，不得向土地審裁處披露。
- (6) 除該項上訴的任何一方聲稱其享有特權的情況外，土地審裁處可在作出上述裁定之後，開啟載有有關建議的信封。
- (7) 如 ——
 - (a) 上訴人建議某個估價，但不獲署長接受；及
 - (b) 土地審裁處裁定的估價，等於或低於建議的估價，

土地審裁處須命令署長承擔自己的訟費，以及支付上訴人在建議該估價之後所招致的訟費，但土地審裁處如基於特殊原因，認為不作出上述命令屬適當，則可不作出上述命令。
- (8) 如 ——
 - (a) 署長建議某個估價，但不獲上訴人接受；及
 - (b) 土地審裁處裁定的估價，等於或高於建議的估價，

土地審裁處須命令上訴人承擔自己的訟費，以及支付署長在建議該估價之後所招致的訟費，但土地審裁處如基於特殊原因，認為不作出上述命令屬適當，則可不作出上述命令。

49ZC. 上訴聆訊

- (1) 土地審裁處須聆訊及裁定上訴。
- (2) 土地審裁處可 ——
 - (a) 作出其認為適當的命令；
 - (b) 判任何一方獲得訟費；
 - (c) 指示署長以任何方式修訂有關指明單位的名義應課差餉租值；及
 - (d) 就繳交額外差餉，作出任何其他必需的指示。
- (3) 除第(4)及(5)款另有規定外，《土地審裁處條例》(第 17 章)第 11 條適用於上訴。
- (4) 土地審裁處可將任何法律問題保留，交由上訴法庭考慮，而如任何一方提出申請，則土地審裁處必須如此行事。
- (5) 上訴法庭可聆訊上述問題和作出裁定，並將其對有關問題的意見，送交土地審裁處。

49ZD. 同意令

- (1) 儘管有第 49ZC(1)條的規定，如上訴各方已就土地審裁處將會作出的命令的條款，達成協議，則經各方(或其代表)簽署的條款細節，可送交土地審裁處。
- (2) 土地審裁處如認為適當，可按照上述條款作出命令。
- (3) 除非土地審裁處基於特殊原因，要求上訴各方出席，否則土地審裁處可在上訴各方不在場下，作出上述命令。
- (4) 第 49ZC(2)(b)、(c)及(d)條適用於根據第(2)款裁定的上訴。

第 7 分部 —— 行政及雜項條文

49ZE. 署長可要求資料及文件

- (1) 為施行本部及在不局限第 49G(1)(b)條的原則下，署長可藉書面通知，要求指明單位的初持者或任何其他**(被要求方)**——
 - (a) 提供關於須就該單位繳交的額外差餉的任何資料；或
 - (b) 出示關於須就該單位繳交的額外差餉的任何文件，以供查閱。
- (2) 第(1)款所指的權力，包括指明以下事項的權力——
 - (a) 有關資料應以口頭或書面方式提供，及應採用何種形式提供；及
 - (b) 應在何時之前及在何地，提供該資料，或出示有關文件，以供查閱。
- (3) 除第(4)款另有規定外，有關通知的被要求方須遵從該通知。
- (4) 被要求方如沒有所需資料或文件，則須在署長於有關通知中指明的限期內，以書面方式將此情況告知署長。
- (5) 任何人無合理辯解而不遵從第(3)款，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。
- (6) 在本條中——

文件 (document)包括 ——

- (a) 買賣合約；
- (b) 轉讓契；
- (c) 租賃協議；
- (d) 租金收據；
- (e) 租金簿冊；

- (f) 帳目；
- (g) 經審計的財務報表；
- (h) 股東登記冊；
- (i) 董事登記冊；
- (j) 出生證明書；
- (k) 結婚證書；及
- (l) 署長指明的任何其他文件。

49ZF. 署長可斷定市值租金

- (1) 如有以下情況，則本條適用 ——
 - (a) 指明單位的初持者，在其提交的第 XA 部申報書中述明，該單位在該申報書涵蓋的通報期內，有出租予另一人；或
 - (b) 署長在其他情況下獲告知，該單位在該通報期內，有租出予另一人。
- (2) 為評估就有關通報期對有關指明單位徵收的額外差餉，署長可基於有關租賃的條款，斷定該單位的租金是否低於市值租金。

49ZG. 送達模式

- (1) 儘管有第 50 條的規定，本部規定須送達(不論如何稱述)的任何文件，除第 49H 條另有規定外，可用以下方式送達 ——
 - (a) 如送達署長——只能以面交或郵寄方式送達；或
 - (b) 如送達其他人 ——
 - (i) 以面交方式送達，或留在該人最後為人所知的地址；或
 - (ii) 藉郵遞寄往該人最後為人所知的地址。

- (2) 一份看來是由某人簽署的、述明其已根據第(1)款送達文件的證明書，即為證明書內所述關於該項送達的事實的證據。”。

5. 加入第 53A 條
在第 53 條之後 ——
加入

“53A. 修訂附表 2
運輸及房屋局局長可藉憲報公告，修訂附表 2。”。

6. 加入附表 1 及 2
在第 56 條之後 ——
加入

“附表 1

[第 49C、49F 及 49J 條]

獲豁除而不適用第 XA 部的處所

1. 釋義：附表 1

- (1) 在本附表中 ——
公職人員法團 (incorporated public officer)指 ——
(a) 財政司司長法團；
(b) 教育局常任秘書長法團；
(c) 社會福利署署長法團；或
(d) 民政事務局局長法團；

社會服務機構 (social services organization)指旨在提供社會服務，並以非牟利性質營辦的非牟利機構；

重建項目 (renewal project)指市區重建局根據《市區重建局條例》(第 563 章)第 25 條藉發展計劃方式實施的項目，或根據該條例第 26 條藉發展項目方式實施的項目。

- (2) 就本附表而言，提述某人持有的處所，即提述在土地註冊處的紀錄中註冊於該人名下，並顯示其為擁有人人的處所。

2. 獲豁除的處所

- (1) 政府或公職人員法團持有的處所。
(2) 中央人民政府在香港特別行政區設立的機構持有的處所。
(3) 香港科技園公司持有的處所。
(4) 港深創新及科技園有限公司持有的處所。
(5) 市區重建局為以下目的而持有的處所 ——
(a) 重新安置受重建項目影響的合資格人士；或
(b) 以根據《市區重建局條例》(第 563 章)第 20 條擬備的市區重建策略為依據，而在樓換樓計劃下，供受重建項目影響的合資格人士選購。
(6) 運輸及房屋局局長為使第 XA 部不適用的目的而核證為下述房屋單位的處所 ——
(a) 資助房屋單位；
(b) 過渡性房屋單位；
(c) 在政府的青年宿舍計劃下發展的房屋單位；或
(d) 在政府的私人土地作福利用途特別計劃下為長者發展的房屋單位。
(7) 純粹用作以下用途的處所 ——

- (a) 《旅館業條例》(第 349 章)所指的、根據該條例領有有效牌照或有效豁免證明書的旅館；
 - (b) 《床位寓所條例》(第 447 章)所指的、根據該條例領有有效牌照或有效豁免證明書的床位寓所；
 - (c) 根據《醫院、護養院及留產院註冊條例》(第 165 章)註冊的醫院(包括護養院)或留產院；
 - (d) 根據《診療所條例》(第 343 章)註冊的診療所；
 - (e) 《私營醫療機構條例》(第 633 章)所指的、根據該條例領有有效牌照的私營醫療機構；
 - (f) 《私營醫療機構條例》(第 633 章)所指的、根據該條例第 128 條獲有效豁免的附表護養院；
 - (g) 《醫院管理局條例》(第 113 章)所指的訂明醫院；
 - (h) 《安老院條例》(第 459 章)所指的、根據該條例領有有效牌照或有效豁免證明書的安老院；
 - (i) 《殘疾人士院舍條例》(第 613 章)所指的、根據該條例領有有效牌照或有效豁免證明書的殘疾人士院舍；
 - (j) 《幼兒服務條例》(第 243 章)所指的註冊幼兒中心或互助幼兒中心；
 - (k) 《藥物倚賴者治療康復中心(發牌)條例》(第 566 章)所指的、根據該條例領有有效牌照或有效豁免證明書的治療中心；或
 - (l) 符合以下說明的護理院、中途宿舍或類似場所：社會服務機構在該院舍或場所提供住宿，而該院舍或場所屬運輸及房屋局局長核證為獲豁免而不適用第 XA 部的處所。
- (8) 為以下目的而興建的處所 ——
- (a) 《教育條例》(第 279 章)所指的學校；

- (b) 《專上學院條例》(第 320 章)所指的學院；
- (c) 以下條例所指的大學 ——
 - (i) 《香港大學條例》(第 1053 章)；
 - (ii) 《香港中文大學條例》(第 1109 章)；
 - (iii) 《香港科技大學條例》(第 1141 章)；
 - (iv) 《香港城市大學條例》(第 1132 章)；
 - (v) 《香港浸會大學條例》(第 1126 章)；
 - (vi) 《香港理工大學條例》(第 1075 章)；
 - (vii) 《香港公開大學條例》(第 1145 章)；
 - (viii) 《嶺南大學條例》(第 1165 章)；或
 - (ix) 《香港教育大學條例》(第 444 章)；
- (d) 《香港演藝學院條例》(第 1135 章)所指的學院；
- (e) 《職業訓練局條例》(第 1130 章)所指的工業訓練中心、技能訓練中心、科技學院或工業學院；
- (f) 建造業議會根據《建造業議會條例》(第 587 章)第 6(b)條設立和維持的業界訓練中心；
- (g) 製衣業訓練局根據《工業訓練(製衣業)條例》(第 318 章)第 5(b)條設立和維持的工業訓練中心；
- (h) 《西九文化區管理局條例》(第 601 章)所指的藝術文化設施；
- (i) 《安老院條例》(第 459 章)所指的、未根據該條例獲發牌照或豁免證明書的安老院；
- (j) 《殘疾人士院舍條例》(第 613 章)所指的、未根據該條例獲發牌照或豁免證明書的殘疾人士院舍；

- (k) 《幼兒服務條例》(第 243 章)所指的、未根據該條例獲發註冊證明書或豁免證明書的幼兒中心；或
 - (l) 《藥物倚賴者治療康復中心(發牌)條例》(第 566 章)所指的、未根據該條例獲發牌照或豁免證明書的治療中心。
- (9) 為以下用途而興建，並完全或主要用作該用途的處所 ——
- (a) 持某信仰的信眾按照宗教教義的常規，舉行宗教儀式或進行祈禱；或
 - (b) 男修道院或女修道院。

附表 2

[第 49J 及 53A 條]

對指明單位徵收的額外差餉

1. 為施行第 49J(7)條而指明的徵收率為 200%。”。

第 3 部

相關及相應修訂

第 1 分部 —— 修訂《土地審裁處規則》(第 17 章，附屬法例 A)

7. 修訂第 60 條(上訴通知書)

第 60 條，在“第 42”之後 ——
加入
“或 49Z”。

8. 修訂附表(表格)

- (1) 附表，表格 19 ——
廢除
“42(1)”
代以
“*42(1)/49Z(2)(a)”。
- (2) 附表，表格 19 ——
廢除
“*39/40(2)”
代以
“*39/40(2)/49X(2)”。
- (3) 附表，表格 19 ——
廢除
“44(1)”
代以

“*44(1)/49ZC(2)”。

(4) 附表，表格 19 ——

廢除

“第 42(2)條”

代以

“第 42(2)或 49Z(4)條(視何者適用而定)”。

第 2 分部 —— 修訂《稅務條例》(第 112 章)

9. 修訂第 17 條(不容許作出的扣除)

在第 17(1)(g)條之後 ——

加入

“(ga) 已根據《差餉條例》(第 116 章)第 XA 部繳交或須根據該部繳交的額外差餉及附加費；”。

第 3 分部 —— 修訂《電子交易條例》(第 553 章)

10. 修訂附表 3(送達文件)

附表 3，第 2 項，在“50(1)”之前 ——

加入

“49ZG(1)及”。

摘要說明

本條例草案的目的是修訂《差餉條例》(第 116 章)(《條例》)，對符合以下說明的某些私人住宅處所開徵額外差餉：該等處所在獲發佔用許可證之後，未有售出，並在某段期間內沒有出租或按低於市值租金的租金出租予某人，並就相關事宜訂定條文。

第 1 部——導言

2. 草案第 1 條列出簡稱，並就生效日期訂定條文。本條例草案在制定後，自其於憲報刊登當日起計的 3 個月屆滿時起實施。

第 2 部——修訂《條例》

3. 草案第 3 條修訂《條例》第 2 條中**差餉**的定義，以將根據《條例》新訂第 XA 部徵收的額外差餉，豁除在**差餉**的涵義之外。
4. 草案第 4 條在《條例》加入新訂第 XA 部(即新訂第 49A 至 49ZG 條)。該部訂定新稅制，在某些情況下，對符合新訂第 49A(1)條中**指明單位**定義的處所徵收稅項。
5. 新訂第 49A 條載有為本條例草案的釋義所需的定義，包括**出租**、**市值租金**、**名義應課差餉租值**、**初持者**、**後報書**、**後報期**、**指明文件**、**指明日期**、**指明單位**、**首報書**、**首報期**、**家人**、**參照日期**、**控制**、**第 XA 部申報書**、**通報期**、**綜合後報書**、**綜合首報書**、**廢止事件**、**額外差餉**及**關連人士**等詞句。該條亦解釋對持有指明單位的人的提述的涵義。
6. 新訂第 49B 條定義何謂**初持者**。在指明單位的佔用許可證的發出日期(**發證日**)持有該單位的人，便是該單位的初持者(**初持者**)。此外，在某些情況下，某人如從在發證日持有該單位的初持者取得業權，亦會成為該單位的初持者。
7. 新訂第 49C 條訂定新訂第 XA 部的適用範圍。為徵收額外差餉(**額外差餉**)的目的，該部適用於指明單位。指明單位指符合以下說明的建築物或構築物(或建築物或構築物的任何部分)：作

為各別或獨立的持有單位而持有，並根據佔用許可證，獲准用作住宅用途。該部並不適用於《條例》新訂附表 1(附表 1)第 2 條指明的處所。該條亦賦權運輸及房屋局局長(局長)修訂附表 1，以指明任何處所，將其豁除在該部的適用範圍之外。

8. 新訂第 49D 條規定如指明單位的初持者在首報期(首報期)內的任何時間，持有該單位，則該初持者須就該單位為其持有該單位的期間，提交首報書。首報期 ——

- (a) 如該單位的佔用許可證的發出日期，早於本條例草案的生效日期(指明日期)，而距離指明日期不少於 12 個月——指指明日期前的 12 個月期間；或
- (b) 如該單位的佔用許可證的發出日期，早於指明日期，而距離指明日期不足 12 個月或是在指明日期或之後——指自該單位的發證日起計的 12 個月期間。

如初持者持有 2 個或多於 2 個指明單位，而就該等單位發出的佔用許可證是單一張佔用許可證，則該初持者須提交一份綜合首報書，而非各別的首報書。任何人沒有遵從有關規定，即屬犯罪。

9. 新訂第 49E 條規定如指明單位的初持者在後報期(後報期)內的任何時間，持有該單位，則該初持者須就該單位為其持有該單位的期間，提交後報書。後報期指緊接在該單位的首報期之後的 12 個月期間，或每段為期 12 個月的後續期間。如初持者持有 2 個或多於 2 個指明單位，而就該等單位發出的佔用許可證是單一張佔用許可證，則該初持者須提交一份綜合後報書，而非各別的后報書。任何人沒有遵從有關規定，即屬犯罪。
10. 新訂第 49F 條列出須在首報書、綜合首報書、後報書或綜合後報書(第 XA 部申報書)列出的事宜。
11. 新訂第 49G 條列出提交第 XA 部申報書的規定。該條准許第 XA 部申報書採用紙張形式或電子紀錄形式呈交。
12. 新訂第 49H 條訂定第 XA 部申報書可如何採用電子紀錄形式呈交，而符合新訂第 49G 條的若干規定。

13. 新訂第 49I 條規定如某些關於指明單位的買賣合約的事件發生，則該單位的初持者須採用書面形式通知差餉物業估價署署長(署長)。
14. 新訂第 49J 條訂定繳交額外差餉的法律責任。除在該條指明的情况外，在有關首報期或後報期(通報期)的最後一日持有有關指明單位的初持者負有法律責任，須繳交就該通報期而對該單位徵收的額外差餉。額外差餉按以下方法計算：將有關指明單位在某日期的應課差餉租值，乘以《條例》新訂附表 2(附表 2)指明的徵收率(200%)。
15. 新訂第 49K 條處理以下事宜：如指明單位的應課差餉租值沒有包括在任何估價冊內，其名義應課差餉租值應如何確定。
16. 新訂第 49L 條賦權署長向須就某指明單位繳交額外差餉的初持者，發出徵款通知書。
17. 新訂第 49M 條訂定某人如沒有根據徵款通知書繳交額外差餉，則須繳交附加費。
18. 新訂第 49N 條處理退還額外差餉一事。
19. 新訂第 49O 條處理以下罪行：在指明文件(指明文件)的要項上作出虛假或具誤導性的陳述或申述，而作出該陳述或申述的人，明知該陳述或申述屬虛假或具誤導性，或罔顧該陳述或申述是否屬虛假或具誤導性。
20. 新訂第 49P 條處理以下罪行：在向署長提供根據新訂第 XA 部要求的任何資料(不論是否載於指明文件中)時，提供虛假或具誤導性的資料，而提供該資料的人，明知該資料在要項上屬虛假或具誤導性，或罔顧該資料是否在要項上屬虛假或具誤導性。
21. 新訂第 49Q 條處理以下罪行：在向署長提供根據新訂第 XA 部要求的任何資料(不論是否載於指明文件中)時，提供不正確的資料。
22. 新訂第 49R 條處理逃避額外差餉的罪行。

23. 新訂第 49S 條訂定被裁定犯新訂第 XA 部所訂罪行的人，可因為該罪行而被處相等於少徵的額外差餉款額 3 倍的罰款。
24. 新訂第 49T 條處理罰款抵罪一事。
25. 新訂第 49U 條處理法人團體犯新訂第 49O、49P 或 49R 條所訂罪行的情況。董事、公司秘書或關涉該法人團體的管理的其他主要人員，在某些情況下均須為有關罪行負上刑責。
26. 新訂第 49V 條訂定就額外差餉被發徵款通知書的人(感到受屈者)如因某些理由而感到受屈，則可反對該徵款通知書。
27. 新訂第 49W 條處理以下情況：署長及感到受屈者協議確認、更改或取消徵款通知書。
28. 新訂第 49X 條處理以下情況：署長及感到受屈者沒有協議確認、更改或取消徵款通知書。
29. 新訂第 49Y 條處理感到受屈者撤回反對一事。
30. 新訂第 49Z 條訂定可針對署長就根據新訂第 49V 條提出的反對而作出的決定，向土地審裁處提出上訴。
31. 新訂第 49ZA 條訂定某人已根據新訂第 49Z 條提出上訴一事，並不影響新訂第 49L(2)及 49M(3)條適用於該人的效力。
32. 新訂第 49ZB 條處理以下情況：上訴各方在土地審裁處裁定上訴前提出和解。
33. 新訂第 49ZC 條處理土地審裁處聆訊上訴一事。
34. 新訂第 49ZD 條賦權土地審裁處按照上訴各方協議的條款，作出命令。
35. 新訂第 49ZE 條賦權署長要求指明單位的初持者或任何其他人士，提供資料及若干文件。
36. 新訂第 49ZF 條賦權署長斷定某些指明單位的租金是否低於市值租金。
37. 新訂第 49ZG 條處理新訂第 XA 部下的送達模式。

38. 草案第 5 條在《條例》加入新訂第 53A 條，賦權局長修訂附表 2。
39. 草案第 6 條加入附表 1 及附表 2。

第 3 部——相關及相應修訂

40. 草案第 7 及 8 條處理對《土地審裁處規則》(第 17 章，附屬法例 A)的若干相應修訂。
41. 草案第 9 條在《稅務條例》(第 112 章)第 17 條加入額外差餉及附加費，使其成為新一項根據該條不容許作出扣除的付款。
42. 草案第 10 條將《條例》新訂第 49ZG(1)條的提述加入《電子交易條例》(第 553 章)附表 3 第 2 項，以將採用電子紀錄形式作出的文件送達，詮釋為符合該條下文件送達的規定。

建議的影響

對經濟的影響

就空置的一手私人住宅單位徵收額外差餉的建議將有助加快單位供應，以滿足房屋需求。

對財政和公務員的影響

2. 擬議的額外差餉主要旨在促使發展商改變其行為，而並非為了增加收入以達致財政或預算方面的目的。我們未能估算措施將帶來的額外收入，因為這將取決於新措施影響的一手私人住宅單位數量，以及這些單位的情況（例如單位的應課差餉租值和租賃情況）。

3. 為應付徵收額外差餉所帶來的額外工作，以及設立資訊科技系統和相關的行政開支，自二零一九至二零年度起，估價署已獲編配全年撥款 5,370 萬元和有時限撥款 4,580 萬元，以開設 71 個常額和 1 個有時限的非首長級職位。如推行額外差餉措施需要額外人手，我們會按照既定機制提出理據，申請有關資源。

對可持續發展的影響

4. 徵收額外差餉旨在促使一手私人住宅單位盡早推出市場，此舉有助維持樓市穩健，為本港的可持續發展帶來正面影響。