

立法會  
《2024年差餉(修訂)條例草案》委員會  
會議紀要

日期 : 2024年6月25日(星期二)  
時間 : 下午4時30分  
地點 : 立法會綜合大樓會議室2A

**出席名單**

出席議員及官員和列席秘書及職員名單載於[附錄1](#)。

(會議程序的逐字紀錄本載於[附錄2](#)。)

**I. 與政府當局舉行會議**

政府當局向法案委員會介紹《2024年差餉(修訂)條例草案》(“《條例草案》”)。《條例草案》旨在修訂《差餉條例》(第116章)，就某些物業單位實施累進差餉制度；以及作出相關修訂。

2. 法案委員會就《條例草案》進行討論，政府當局就議員的意見和提問作出回應。曾發言的議員包括(按發言次序):李鎮強議員、江玉歡議員、謝偉銓議員、郭偉強議員、龍漢標議員、洪雯議員及劉國勳議員(主席)。

跟進行動

3. 法案委員會同意邀請公眾就《條例草案》提交書面意見。

4. 法案委員會完成研究《條例草案》的整體優劣及原則，並已開始逐項條文審議。法案委員會將於下次會議繼續逐項條文審議。

**II. 其他事項**

5. 議事完畢，會議於下午6時37分結束。

立法會秘書處  
議會事務部  
2024年7月10日

立法會  
《2024年差餉(修訂)條例草案》委員會  
會議

---

日期 : 2024年6月25日(星期二)  
時間 : 下午4時30分  
地點 : 立法會綜合大樓會議室2A

---

出席情況

出席(法案委員會委員)

劉國勳議員, MH, JP (主席)

郭偉強議員, JP

謝偉銓議員, BBS, JP

江玉歡議員

李鎮強議員, JP

洪雯議員

龍漢標議員

出席官員

議程第I項

財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2羅淦華先生, JP

財經事務及庫務局首席助理秘書長(庫務)(收入2)羅業廣先生

差餉物業估價署署長蕭家賢先生, JP

差餉物業估價署助理署長(差餉及物業估價事務)鄧燕霞女士

律政司高級助理法律草擬專員吳文俊先生

列席秘書

總議會秘書(1)1石逸琪女士

列席職員

助理法律顧問11鄭朗晞先生

高級議會秘書(1)1江健偉先生

議會事務助理(1)1潘耀敏小姐

\*\*\*\*\*

立法會  
《2024年差餉(修訂)條例草案》委員會會議  
逐字紀錄本  
Bills Committee on Rating (Amendment) Bill 2024  
of the Legislative Council  
Verbatim record of meeting

日期：2024年6月25日(星期二)  
Date: Tuesday, 25 June 2024

時間：下午4時30分至6時37分  
Time: 4:30 pm to 6:37 pm

地點：立法會綜合大樓會議室2A  
Venue: Conference Room 2A of the  
Legislative Council Complex

\*\*\*\*\*

**主席**：各位委員，我們已有足夠人數。首先，感謝大家信任，讓我作為主席主持今天會議。

首先，歡迎政府當局出席會議，我們現在請政府同事進入會議室。今天出席會議的政府人員，包括財經事務及庫務局副秘書長羅淦華先生、財經事務及庫務局首席助理秘書長羅業廣先生、差餉物業估價署署長蕭家賢先生、差餉物業估價署助理署長鄧燕霞女士及律政司高級助理法律草擬專員吳文俊先生。

有意提問的委員可以按動發言按鈕。就着助理法律顧問在6月21日的信函中提出的事宜，政府當局應該會稍後提交書面回應，因為到這一刻為止仍未收到回應，或者稍後待政府介紹文件時，我一併讓政府部門說說。

現時我先請政府同事介紹有關的條例草案。

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2**：多謝主席，多謝各位委員。《2024年差餉(修訂)條例草案》的目的主要是落實財政司司長在2022-2023年度財政預算案建議的住宅物業累進差餉制度。司長在今年財政預算案公布將會在2024-2025年，即本財政年度第四季正式實施有關制度，以體現“能者多付”原則。

累進差餉制度也是政府的財政整合計劃一部分，所以預計也會為香港特區政府的每年財政收入增加約8億2,000萬元。根據條例草案，應課差餉租值55萬元或以下的住宅單位，即全港住宅物業中的約98%，不會受到相關條例影響，一如以往，其差餉仍會按照現時5%的形式徵收。

就應課差餉租值超過55萬元的住宅物業，我們建議首55萬元仍然按照5%的形式徵收，但其後25萬元的租值會按照稍高的份額，即8%徵收，而超出80萬元的租值則會以12%徵收。累進差餉制度並不適用於非住宅物業，所以，例如一些社福設施，因定性為非住宅物業，亦不會受到累進差餉制度影響。有關建議只會影響差餉租值超過55萬元的住宅物業，我們評估此類物業只佔全港整體住宅物業的1.9%。

除此之外，根據現時的制度，差餉估價物業署會根據部分住宅物業的設計和佔用模式，採用整體估價方式單一評估有關物業的差餉租值。這方式或會導致某些住宅物業超出剛才

所說的55萬元份額，但未必符合剛才所說“能者多付”原則的原意，所以我們在條例草案中清楚訂明，有個別住宅物業單位會獲豁除於累進差餉制度。

第一類是由香港房委會和香港房屋協會提供的公共租住房屋單位、大坑西邨租住房屋，以及較新的過渡性房屋和簡約公屋的物業單位。

第二類是由醫管局、香港中醫醫院、註冊非牟利學校、專上院校和宗教機構提供而內部有相當設施由住戶共用的宿舍。

主席，我的簡介到此為止。我很樂意聆聽議員就條例草案提出的意見及回答有關的問題。多謝主席，多謝各位委員。

**主席**：現時委員可就條例草案的政策事宜提問。我先看看現時的次序，首先是李鎮強議員，然後是江玉歡議員、謝偉銓議員、郭偉強議員及龍漢標議員。我相信今天的時間比較充裕，所以我想大家的提問和回答可比較完整，我先給每人5分鐘，連問連答。

首先是李鎮強議員。

**李鎮強議員**：多謝主席。《2024年差餉(修訂)條例草案》突然之間改變有170年歷史的差餉制度的結構模式，提出了累進差餉制度。“財爺”今年“撒辣”，現時又“撒一些胡椒粉”，推出累進差餉制度。我認為，是否有必要又打開潘多拉盒子來做這件事呢？

雖然這次訂明55萬元以下的租值按照5%徵收差餉，55萬元以上的租值其後的25萬元是8%，80萬元以上的部分則是12%，但以後會否由現時5%、8%及12%變為5%、10%及15%，甚至5%、20%及30%？就此，政府可否保證，讓我們知道你們不會這樣做？抑或這只不過是一次性？反過來說，日後如有財政盈餘，此制度會撤走呢？

我們明白現時財政確實受到壓力，政府需要採用不同方式找多些錢填補庫房，但此事會否反而是殺了一隻生金蛋的鵝呢？情況若是如此，我很希望此制度未來是可以撤走的。

第二件事，為何是55萬元而不是60萬元，又為何不是由60萬元至120萬元般增加？這個mechanism，即計算方式，你們是採用甚麼基數或統計方法計算出55萬元？

第三，我留意到豁免方面，即豁免一些差餉制度的涵蓋範圍，其實涵蓋了很多，特別是一些醫院、中醫院，特別是現時經常說的過渡性房屋和簡約公屋等。不過，有些慈善團體，即持有“88牌”的朋友對我說，他們有些員工宿舍，你們又會否豁免呢？既然他們都有“88牌”，你們有否考慮呢？麻煩主席，謝謝。

**主席：**請羅副秘書長。

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2：**多謝主席。我們在設計累進差餉制度時有多個考量。第一個考量，固然大家都明白，便是增加政府收入。大家明白，我們從來都希望擴闊稅基，令香港的財政收入有更穩定的來源。[\[001118\]](#)

但是，在做此事之餘，我們亦須考慮對整體社會的影響，所以我們在設計此制度時，除了考慮增加收入外，亦希望減少制度的影響面。正正是這個原因，我們設計了此制度，希望在增加收入之餘，減少受到此新制度或建議影響的人士。所以，正如我所說，這個設計會令絕大部分，即98%的住宅物業不受影響。

至於受影響的物業，我們希望盡量把影響減至最低，例如李議員提到，考慮到有關物業可能剛剛超過55萬元門檻，本身不是非常昂貴的豪宅，可能只是略近豪宅的單位，會否增加相關業主的負擔呢？其實我們設計制度時，特地採用了一個我們稱為marginal approach的邊際方式，所以只是超出55萬元應課差餉租值的部分，才會按照較高稅率繳交差餉。由此可見，若是剛剛超越有關門檻的物業，所需繳交的稅款不會增加很多。希望大家可明白這一點。

至於檢討方面，大家都明白，我們每年做財政預算案都會進行諮詢，諮詢期間會聆聽大家的意見，我們並會審視每個稅制是否有改善空間。我舉例，薪俸稅方面，我們可能選擇某年有些新的改動，但也可能會調節稅階等，令稍為多一些人跌出

稅網，即有少許減稅的意味。所以，從來我們都會在每次預算案中審視每個稅制，審視當年的財政狀況，也會審視整體社會的經濟情況(計時器響起)而作出調節。

**李鎮強議員**：主席，還有“88牌”的員工宿舍。

**主席**：是的，羅副秘書長。

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2**：“88牌”員工宿舍的具體個案，我們未必掌握到，但我們看到，如果是社福機構的設施，其服務本身有公共性質，從署長的角度看，或許根本不當作住宅物業，那麼便不會受有關條例影響。[\[001400\]](#)

但是，持有“88牌”機構的宿舍可能供個別員工使用，員工有很高收入也不足為怪，若硬性提供豁免或會出現濫用情況。

**主席**：下一位是江玉歡議員。

**江玉歡議員**：多謝主席。主席，我完全明白政府急於開源，但對於所說的“能者多付”政策，我有些擔心。所謂“能者多付”，甚麼是“能”呢？4萬多元月租就會開始受影響，4萬多元月租，持有的物業其實不太貴重。如果那些人叫做“能者”，香港真的有很多能者。如果有那麼多能者，今天的經濟就不會比較慢了。所以，我很希望政府在經常提到“能者多付”時，必須先想清楚甚麼是能者。這是第一。[\[001448\]](#)

我先說意見，主席，我在坊間聽到一些意見，指其實影響的是收租人士，特別是退休人士。上一次，我記得在疫情期間，經濟不好，提出免追租，那些持有一個物業的人很辛苦，這些已退休的老人家，以其物業收租，他們已有一些損失。這次在“能者多付”原則下要加差餉，有一位老人家對我說，江議員，我持有一間房屋，只租4萬多元，現時又要加差餉，我計算過，加一次差餉，無論如何都要加二三千元；每一季接近1,000元，即數百元的加幅。大家都知道，很多時候，住宅差餉是由業主支付，即是叫業主辛苦“啱埋佢”。我也想指出，主席，除差餉外，近年攀升較快的是管理費。一個老人家、一個業主，管理

費和差餉支出已佔其租金的很大部分。

我舉一個例子，最近在港島區一個較新的屋苑，大約1 200平方呎的單位，很新的，4幢樓，也不是單幢樓，管理費方面，如有車位，要7,000元，它絕對不是豪宅，只是普通物業。我想請問，如果這樣增加差餉，對於一個業主擁有約4萬多元租金的單位，只是差餉和管理費已佔1萬元，餘下的根本不足以供樓。我認為這樣對我們並不是有利，是不利於投資環境。我們現時開放，希望外國人投資於香港，包括房產。要是這樣下去，這樣要加，那樣又加，我不知道會否反而不利於吸引投資。

我想請問政府，兩個方面，第一，有否評估這次有關差餉的修訂，會對物業市場有甚麼影響？特別是這一部分，其實55萬元應課差餉租值以上的物業是一個比較重要的市場，我們的物業市場才剛剛算是活躍一些，現在卻要加差餉。有否評估對市場影響？

第二個問題，正如李鎮強議員剛才所說，可否承諾每兩年review、審視一下？因為我們明白，加就易、撤就難，正如上次“辣招”一樣。今次可否承諾設立定期的審核機制？謝謝。

**主席：羅副秘書長。**

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2：**多謝議員，多謝主席。 [001827]  
正如我剛才所說，我們在設計相關制度時，已考慮受影響人士的負擔能力。我們採用我剛才所說的邊際方式設計有關制度，令相關人士所受影響不會很大。我舉例說明，一個月租稍高，約6萬元的單位，差餉租值約為72萬元，每一季增加的差餉約為1,000多元，佔總體差餉租值0.7%，由此可見，影響不是太大。即使稅率是8%、12%，比較以前的差餉制度，譬如1980年代，差餉制度的稅率達超逾10%的雙位數字。由此可見，現在的水平不算很高。

樓價影響方面，大家明白現時主要影響的是一些高價值物業(計時器響起)，即差餉租值較高的物業。作簡單估算，現時基本上私人物業市場的一般租金回報率約為2.3%。若是一個較貴的物業，例如價值4,000萬元的物業，所受影響較大，但每年增加的差餉款額對租金回報率的影響，只會是使之輕微

下調0.04%。由此可見，如果樓價反映租金回報，增加差餉應該不會對樓價造成很大影響。

**主席**：下一位是謝偉銓議員。

**謝偉銓議員**：多謝主席。我過去曾公開表示，我很支持能者多付。當然，何謂“能者”，大家剛才都就這議題有不同的說法。不過就租金而言，我認為在過去一段時間，香港的租金大部分時間都上升。當然，樓價有所下調，大家都理解。在香港私人住宅方面，有超過100萬個單位，就影響方面的數據而言，共有42 000個單位，佔比不多，調整差餉之後，可增加約8億元收入。香港私樓方面——我不知道最新的數據——平均面積為16.5平方米，為了容易理解，當作大約180平方呎，一家四口就是700多平方呎。我相信以香港現時情況而言，700多平方呎已算不錯，不是住在納米樓或劏房。所以我認為，對一般基層市民來說，現時的調整方式應該可以接受，而且我向來都支持能者多付，我會支持有關的調整。我也多謝常秘早前向我們解釋一些問題，不過有幾點我都希望政府當局可以再說清楚。

第一，大家說的“能者”是哪些人，現在針對住宅，非住宅不包括在內，非住宅的是能者抑或不是能者？或者政府解釋一下，為何政府現時針對住宅物業作出調整？

第二點，很多人都不了解“物業單位”，因為計算差餉時，“單位”的意思與一般市民的理解可能不同。有些人購買兩個單位後打通，便以為在計算差餉時，打通兩個單位以一個單位的估值計算。這些稍後請政府當局或估價署解釋一下。

另外，剛才提及增加的稅務收入約8億元。我們都想了解一下，這方面涉及的額外行政費用是多少，因為這方面要計算在內，對效益方面會較易評估。謝謝主席。

**主席**：羅副秘書長。

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2**：多謝主席，多謝謝議員。就第一個問題，我多謝你提出，讓我們可清楚解釋。關於非住宅物業，如果在這制度加入非住宅物業，便會有一個問題，就

是可能增加整體營商成本，但這個都不是最重要。我們也看過，如果將非住宅物業硬性納入這制度，便會有一些不可預見的情況出現。例如是甚麼？大家都明白，非住宅物業的用途可以很廣泛，在一些行業，例如是工業用途或酒店用途，所需樓面面積較多，物業的差餉租值可能會很高。但是，這是否顯示這些行業的盈利很高？又未必是。相對而言，金融服務業的盈利額可能很高，但使用的面積相對小。如果硬性將非住宅物業納入同一制度，便會有些不太公平的情況出現，未必很清楚顯現我剛才所說“能者多付”的原則。有見及此，我們認為將非住宅物業納入這制度未必合適。

我也舉一個例子，與香港相類似的制度在其他司法管轄區都有，例如新加坡。新加坡本身都有物業稅，與我們的差餉很相似，每個持有物業的人都要負擔，不論非住宅或住宅。在住宅部分，它實行(計時器響起)累進制，正如我們現在所建議的，但在非住宅部分不實行這制度，原因可能正如我剛才所說，有一些不可預期的情況，令這制度未必很適合用於非住宅物業。

至於謝議員另外兩個問題，可能要由署長回答。

**主席**：署長。

**差餉物業估價署署長**：主席，差餉是一種使用物業的稅項，估價署就差餉作出評估時，會按物業單位的實際狀況及佔用模式等，計算應課差餉租值。一些相連單位，如果打通了，但不是同一個業權，而打通後是以一個單位整體使用物業，按照《差餉條例》的規定，我們會以一個整個物業單位作出評估。[\[002551\]](#)

至於資源方面，今次推行累進差餉制度的資源，當中牽涉經常性開支，每年預計約600萬元，主要用於開設8個常額非首長級公務員職位，以處理新增工作，包括處理反對、評估租值、帳目發單、處理查詢和投訴等工作。

**主席**：下一位是郭偉強議員。

**郭偉強議員**：多謝主席。本人發言支持今次累進差餉的調整。[\[002715\]](#)當然今年財政預算案的思路都是我們工聯會一直提倡的，就

是要提高垂直公平性。當然，附帶的效果是為庫房增加一部分收入。今次財政預算案分別在薪俸稅和個人入息課稅方面，年薪500萬以上的納稅人須多支付1個百分點的標準稅率，而政府剛才也提及有關差餉的調整，都是同出一轍，所以我們認為值得支持。但是，當中有些問題想多了解一點。

第一，政府在55萬元劃線，租值55萬元，有否對比這條界線的樓價約是多少？單位價值多少錢？請給大家一個參考、一個印象。這是第一。

另外第二，過去大家都知道很多劏房謀取暴利。一個單位如果整個租出，可能租金兩萬元，但劏了四五間，租出後總計收三四萬元租金。政府是否應該按實際情況要求這些劏房業主支付更多差餉，壓縮他們的暴利？這是第二點。有否考慮？

第三是追數，主席。大家都知道過去——當然現在是財政赤字，未必再有大額差餉退還——但過去有提過，持有很多單位的業主享有多於一項福利，大家都很強調要快些進行跟進工作。討論了這麼久，現時工作進度如何？多謝主席。

**主席：**羅副秘書長。

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2：**多謝郭議員，我先答最後一個問題。就郭議員提出的問題，在2022-2023年度預算案中，除了提及累進差餉制度，亦有提及郭議員所說的方案，即在整體差餉檢討中建議日後如有一次性寬減，要求有關住宅的業主只選擇一個單位接受寬免。我們有積極跟進這方面，請郭議員明白。就着有關工作，差餉物業估價署已有跟進，但大家要明白，因為牽涉申請程序，如日後實行這制度，司長決定再提供寬免，可能需時讓相關繳納差餉人士作出選擇，這項程序需要時間，但我們不是沒聽到建議，已有積極跟進。

第二個問題是關於劏房，我交予署長說說。

**主席：**署長。

**差餉物業估價署署長**：主席，我們會按照物業單位的實際情況和佔用模式，評估應課差餉租值。如物業單位有劏房存在，我們需按照《差餉條例》和相關評估準則界定評估範圍。每個劏房只是物業單位的某部分，所以估價署在評估時，會以整個物業單位作出評估，不會按每個劏房作出評估，但鑑於當中有劏房存在，我們會檢視劏房的情況，估值方面會考慮加以調算。多謝主席。

**主席**：下一位。

**郭偉強議員**：主席，還欠一部分未作答，大約的樓價。

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2**：一直以來，差餉物業估價署評估單位時都採用租值基準，大家都明白，租務市場比買賣市場活躍，買賣市場未必很精準地表達物業的價值，所以一直以來都採用租值評估差餉。

**主席**：下一位是龍漢標議員。

**龍漢標議員**：主席，我看完《2024年差餉(修訂)條例草案》後，心情很沉重。政府當局表示採用“能者多付”原則，改變整個差餉徵收制度。我很擔心一件事，政府當局表示，稅制在每年財政預算案中都會作出檢討，薪俸稅的稅階會有檢討，其他的都會檢討，但我們現時所說的，是由簡單低稅制的模式轉變為累進稅制的模式，這是一個極大的轉變。

無論今次政府說55萬元以上才在邊際稅率加多少個百分點，然後到80萬元以上又在邊際稅率加多少，但一旦改變簡單低稅制，便會走上不歸路，除非政府承諾這改動會有日落條款，在財政改善後會回復簡單稅制，這樣我們方可考慮。

為何我會這麼沉重呢？因為一直以來，我們所說的徵稅……“能者多付”，這個我完全沒有反對，但現時採用累進式徵稅，是在資產價值上徵稅，而不是按收入徵稅。

剛才江議員提到，有一些老人家可能幾十年前買了一個物業，現時在退休階段，根本沒有收入，因為物業的應課差餉租值已達55萬元以上，他們需要額外多付一點。他們的收入從何而來，何以負擔這額外稅款呢？這是第一點。

第二點，我們在財政預算案中才剛剛撤銷了13年來的“辣招”，讓物業市場有喘息機會，而你今日又考慮、提議增加差餉，一方面說要吸引外來人才、吸引家族辦公室，吸引人來港投資，你在打響這旗號時，另一方面又說現時會考慮累進稅，這很可能令外面的人看到你正在改變根基，這對於我們吸引外資、吸引投資，是否有幫助呢？這真的要三思。

還有，我們經常說要保持香港這個金字招牌。我們為何為了8億2,000萬元，區區8億2,000萬元，而打爛自己的金字招牌呢？我真的想不明白。對的，現時政府面臨財赤，需要開源、節流，但開源方面有很多方法。為何近幾年財政赤字這麼嚴重呢？因為賣地不理想，而賣地不理想是因為過去(計時器響起)一段時間物業市場有調整，於是發展商出手投地時就保守了，賣不出地。現時我們再採用累進差餉制，令應有好轉的情況，變了雪上加霜，更加影響發展商投地的信心。若發展商不投地，賣地收入又從何改善？所以我真的覺得政府要三思。是否為了8億2,000萬元而拉自己後腿？主席，這是我的意見，不知道局方可否回應。

**主席：**請羅副秘書長。

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2：**謝謝主席，謝謝議員。 [\[003821\]](#)  
正如我開始時說，我們在設計有關制度時希望盡量取得平衡，固然我們想增加收入，但也希望盡量減少受影響人士，亦已考慮會否令整個稅制或差餉制度太複雜，所以我們設計時盡量不設太多階梯，只有3個階梯。

我舉例，剛才提到一個例子，其實新加坡都有相類似制度，它設有9個階梯，比較起來，我們已少了很多，所以我絕對不同意龍議員所說，設立這制度會影響香港的競爭力。如果再細分，看深一層，看看新加坡與我們的制度，就人才來說，他們可能會考慮移居新加坡或香港，但在同樣制度下，就算我們設立有關的累進稅制，舉例來說，一個60萬差餉租值的單位在新稅制下所需繳交的差餉為31,000元，新加坡卻超過1倍。我更

不用說更高的階梯對高價值物業的影響如何，因為新加坡會更高，所以我們在設計這制度時已考慮不同因素，希望大家和龍議員明白，其實我們已在不同考慮因素下作出我們覺得最合適的平衡。

**主席**：下一位是洪雯議員。

**洪雯議員**：多謝主席。我首先申報我工作的公司有從事房地產開發和銷售的業務。原則上，我支持“能者多付”的思路，從政府收入的角度，我們整個programme，整個計劃，剛才說成本要幾百萬元，我們多收8億多元，其實是值得的。[\[003950\]](#)

我想問一問，其實樓價是浮動的，經濟都會有通脹，但累進差餉制度下的稅階或稅率到底是固定不變，即現時所說的5%、8%、12%，固定不變，還是未來隨着樓價浮動和經濟的通脹而調整呢？調整的邏輯和方向為何？如果樓價下跌，我們累進住宅差餉的預期收入會減少。如果為了保證收入，我們會調高稅率；但如果為了穩定樓市，我們應該減低，兩者方向相反。我們未來會怎樣？是固定還是浮動？邏輯為何？謝謝。

**主席**：羅副秘書長。

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2**：多謝主席，多謝議員。開始時有議員問過會否與樓價有關係，其實按我們的評估，就算採用這個新差餉制度，繳納差餉人士的負擔不會增加很多，所以對於樓價的影響，我們覺得是微乎其微。

當然，洪議員提出了一個很好的問題，當日後樓價，在很多年後，有不同改動，階梯會否有改動？我們固然每次審視稅制時都會考慮。我舉例，去年我們調整過印花稅列表階梯的樓價水平，這是因應時代變遷或多年來價格改動所作出的調整，這些是我們每一年會考慮的因素。

**洪雯議員**：我想問你的邏輯，調整的考慮因素，邏輯是穩定樓市還是穩定收益，穩定政府徵收的稅收？是穩定甚麼？

**主席**：羅副秘書長。

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2**：我們認為差餉制度與樓價沒有直接關係，所以新差餉制度不是幫助我們穩定樓價的措施，而是一個增加收入的措施。我們日後就着每一年的預算案，都會看看該年的財政狀況及收入，亦會考慮稅制，這些反而是我們的考量。

**主席**：明白。到我第一輪提問。

[004242]

首先，我對有關《差餉條例》的修訂的意見，其實與早前有關個人利得稅的修訂的意見接近，都有一些保留，因為覺得對香港的簡單稅制有一定的改變。事實上，今天香港要再發展經濟，希望可吸引更多人才或資金來港，我覺得有關修訂與這個目標似乎有抵觸。在表達我的態度後，我也有一些問題。

首先，我理解，正如羅副秘書長所說，希望每年財政預算案按香港的不同情況作出調整，以增加收入。我想問這個調整，第一，只是差餉率的調整，還是如將來不再需要，可將這個累進制撤走，回復原先稅制？即我們今天的修訂容許累進制，假如有一天經濟環境變化，我們可否將累進制撤走？這是第一個問題。

第二個問題，涉及少許技術方面。修例的原意是針對住宅單位，你們也很好，對酒店，甚至人才公寓及青年宿舍等都給予豁免，但我自己看來，青年宿舍、人才公寓、酒店和服務式住宅，其實都很接近，為何服務式住宅沒有豁免？事實上，現時有些酒店都有做“長房”，與服務式住宅沒有分別。所以，我想問，若服務式住宅轉為酒店，申請酒店牌照，是否可獲豁免？我想請羅副秘書長回應。

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2**：多謝主席。就第一個問題，龍議員剛才都有問過，我忘了回答，就是會否有日落條款等相類似情況。大家要明白，一直以來，預算案中的一些稅務措施，通常都是永久性的，有關收入會放在關乎未來5年的中期財政預測內。當然，我剛才說過，每年都會考慮稅制會否有調整的空間，這是之後的事，但在今年，在這境地，我們不會考慮在條例中訂明任何日落條款。

至於服務式住宅，大家明白，服務式住宅本身是一個label，按我理解、一般人理解，服務式住宅可能是一幢由一個業主擁有的大廈，將不同單位分租出去，或會提供一些服務，可能是清潔服務等，提供予有關的住宅。這通常沒有共用設施。大家也明白，這跟一個擁有很多單位的業主其實分別不大。就這些單位，一般來說，估價署的處理方式是就每個獨立單位作出估價，如不超過55萬元，好像一般單位，就不受今次修例影響，但如果單位的差餉租值超過55萬元，可能該單位面積很大或位處很昂貴的地段，根據“能者多付”原則，這些單位便要繳納累進差餉。這就是我們的理念。

**主席**：明白，我自己看來，理論上，法例裏有一些單位可能以整幢計算，所以獲得豁免，其實我剛才都說，似乎當中有一些服務式住宅——當然，過去計算時可能是逐個單位計算——與一些豁免例子其實有接近的狀況，所以我特別提出，我也思考是否應包括在內，還是可獲豁免？因為時間不多，我稍後再問，讓其他同事先提問。[\[004655\]](#)

江玉歡議員。

**江玉歡議員**：多謝主席。主席，我很多謝副秘書長說了新加坡的例子，不過我想說，新加坡絕大部分、80%的人都居住在組屋，只有約20%的人居住在私樓，而多數較高的差餉，即物業稅，都是在私樓的部分。[\[004743\]](#)

我想提供多一個意見，在香港越來越多私人物業，除了有差餉外，還有地租。支付地租的物業會越來越多，因為很多都會續期。假設一個市民，我們先不說有錢人，先說那些收租的老人家，其實現時地租加上差餉，他們如果不跌進累進制的範圍，在實施累進稅後，所須繳付的差餉和地租佔租金約10%，這是相當大的支出。所以，我想指出這一點。

我想請問，想向副秘書長請教一下，其實有否計算過——可能文件有載述而我看不到——55萬元以上的，有多少個住宅物業會受影響？

另外，想請問一下，當界定55萬元時，所謂“能者多付”——其實我不反對能者多付，我只不過在想何謂“能者”——我想

問，55萬元是如何界定的？為何我會提出這問題，你們最近增加薪俸稅，超過500萬元年薪的，新稅制才會適用，即是提高了稅率，而且是1個百分點。大家不要忘記，500萬元年薪是平均月薪約40多萬元，現時所說的差餉，即增加的累進差餉，差餉租值為55萬元，其實你都有列出，月租只是45,000多元。當你提出能者多付，說到薪俸稅時，我記得你在這裏說的也是“能者多付”，按“能者多付”在薪俸稅的定義，年薪須超過500萬元。現在你說“能者多付”差餉，只是50多萬元，而且要加3個百分點，不是1個百分點。可否請副秘書長說清楚一點，當你想增加薪俸稅和增加差餉時，都是採用“能者多付”原則，是否兩個“能者”在你的定義中是不同的？兩者其實相差很遠。

最後我想問一個關於豁免的問題，剛才主席都有說過，某些物業在現時新修訂下可獲豁免。我想請問，豁免是否不包括慈善團體的呢？即是section 88訂明的那些，因為以我所知，section 88只豁免某些稅，譬如利得稅，應該不會豁免差餉，是嗎？是我錯了，還是他們不會受新修訂影響？謝謝。

**主席：**副秘書長。

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2：**我嘗試回答section 88的 [\[005110\]](#) 問題，如有需要再補充。

若是慈善團體，一般而言，若提供社福服務，可能是老人院或院舍，有少許住宿的性質，其實在我們的定義下，不會當作住宅單位，所以完全不受今次修例影響。但是，正如我們剛才回答另一位議員的提問，我們不可排除可能有section 88的慈善機構，可能向員工提供一些物業，可能是很高價值的物業，供其居住。若租值超過55萬元這個水平，便可能須繳納累進差餉。

地租方面，剛才江議員有說過，其實大家都要明白，地租的負擔在《基本法》清楚列明，《基本法》也訂出了水平，所以不會受到今次的累進差餉制度的影響，亦不會影響現時有關地租的百分比。

最後的問題是“能者”的定義，希望大家明白，其實不同稅制的考量各有不同。薪俸稅的基礎已是繳付15%，說的是

standard rate(計時器響起)、標準稅率，增加1個百分點，固然好像只是增加1個百分點，但其實本身的基數也很高，所以我們的看法是在不同稅制下，怎樣才要繳交累進稅率，不應同一時間作出一個正式的比較。

**主席**：謝偉銓議員。

**謝偉銓議員**：多謝主席。當然，我剛才已表態支持有關修訂，都是基於我向來都提倡能者多付，我想能者多付都有一個程度。我認為現時的提議，第一，當然數字是有的，受影響的單位方面，政府提交的數字是4.2萬，所佔比例為1.9%，若以此比例比較上次的薪俸稅，可自己找出那些數字，看看是否合理。

第二，與上次薪俸稅一樣，超過那部分才會增加差餉，即是8%，接着是12%，所以增加差餉，並非全部都變為8%，由5%至8%，甚至去到12%，這方面是好的。如果超過了，要繳納12%那部分，即是每月租金超過66,000多元，香港有多少人可負擔這些數字？我覺得本身收入不高的，沒有這個水平的收入，都不會租住數萬元的單位。一般而言，我剛才提到，主席，在香港，800呎，對一個4人的小家庭已相當好，大家知道，因為剛才我計算過，平均180呎，4人居住，就是720呎。現時的租金如何呢？在一般情況，大型屋苑是30多元1呎，甚至好一點的，裝修很好，或者有少許家具，租金不會超過50元，即甚麼意思呢？50元，5乘8得40，即4萬元，都不會跌入這個範圍，即是大部分香港市民都不會受這個改變影響。我也不贊成，只有8億多元，是否要多加一點，多收一點，我不贊成這樣做，因為大家都接受，覺得可多付一點，在這方面幫助一些人。

不過，我希望政府解釋一下，何謂一個單位。這是很重要的，因為有很多人未必知道，剛才我說兩個單位，原本沒有問題，可能兩個單位，譬如都是3萬元，若兩個單位一打通，計算下來租金可能變為6萬元，所以單位的解釋要清楚，尤其是過去有些屋苑某些單位，發展商是預留出租的，這些隨時有可能墮入這個範圍，因為計算時可能只計算一個單位，是有可能的，我不知道。在這方面，我希望政府簡易一點解釋，讓市民明白在繳付差餉方面，何謂一個單位。這方面，剛才署長已解釋過，但我希望你的解釋能簡易一點，舉一些例子，可能有些

不入這裏，有些可能有機會超過相關數字，譬如55萬元、80萬元，即全年應課差餉租值。這些我希望可以用一些時間加以解釋。謝謝主席。

**主席**：好的。請署長。

**差餉物業估價署署長**：多謝議員的提問。就住宅單位方面，一般而言，普通住宅單位的建築圖則其實都會反映到。所以，一般而言，在條例草案中所述的一些指明文書，例如大廈公契、建築圖則或政府批地書，都會反映其用途。就物業單位方面，如果是普通住宅物業，一個單位就是一個物業單位，剛才亦解釋過打通單位的情況。[\[005715\]](#)

多謝剛才謝議員提到泊車位的處理方法，現時條例草案訂明(計時器響起)，在住宅物業的泊車位，如住宅屋苑的泊車位或綜合物業住宅部分的附屬泊車位，都屬於住宅物業。住宅的泊車位，一般來說，都是分開估價，即每個泊車位都是獨立的估價單元，絕大部分都是這樣的情況。所以，如該泊車位是一個估價物業單位，其租值應該不會超過55萬元，不會受修例影響。

剛才所說的物業單位，會按照我們的估價原則和條例的規定去界定，一般而言都會按剛才的方法界定。多謝主席。

**謝偉銓議員**：主席，我想簡單說說，因為剛才提到住宅單位的泊車位都當作住宅的情況，以署長的理解，好像剛才所說有些發展商保留所有車位，用來租予相關住客或業主，他又沒有分契，可能沒有分契，這些情況多不多？因為在這樣的情況下，譬如他擁有20個甚至更多的車位，他可能隨時須繳付更高差餉。[\[005859\]](#)

**主席**：這條界線如何設定。署長。

**差餉物業估價署署長**：主席，多謝議員的提問。在這方面，根據我們的紀錄，大概有200個泊車位的估價物業單位租值高於[\[005944\]](#)

55萬元。這些泊車位主要是由一個獨立的業主或發展商擁有，然後租予屋苑住戶使用，這些我們會界定為住宅的泊車位，但不包括供公眾租用的收費停車場的泊車位，所以如果是剛才所說的類型，由發展商或一個業主擁有的泊車位，都會跌入條例下受累進差餉影響的範圍。

**主席：**龍漢標議員。

**龍漢標議員：**多謝主席。主席，我剛才聽了副秘書長所說，我的心情更加沉重，為何這樣說呢？因為我再仔細翻看文件第4段，當局指出受今次改變所影響，應課差餉租值由55萬元以上至80萬元的，只有24 000個物業單位，而80萬元以上的有18 000個，即加起來不足全港2%的住宅物業，應該是很輕微，你擔心甚麼呢？我擔心的就是，我們對國際社會發出一個很錯誤的信息，我們偏離一直引以為傲的簡單低稅制的徵稅原則，尤其是副秘書長說這制度成立後是永久性的，不會有日落條款。由簡單低稅制轉變至累進式徵稅，這是天翻地覆的轉變。

主席，我們可以參考外國的例子。很多地方推行VAT時，都是採用很低的稅率，譬如多數是由3%開始。但是，逐年逐年，隨着政府的收入、財赤情況，稅率會有所調整，很多地方現時已去到20%。當然，我不是說香港會這樣，但我們由簡單低稅制走出第一步的時候，國際投資者和外來人士都會看到，政府是否在轉變這個根基？所以我們才要拚命保住這一塊夏寶龍主任所說的金字招牌。這是令我既惆悵又沉重的，主席。

**主席：**明白。龍議員已很清晰表達他的立場，看看副秘書長有否回應？

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2：**我剛才已強調，我們在設計這制度時，已盡量考慮稅制的複雜程度，這是其中一個考量。所以，我們在設計時想盡量令這制度簡單，不想在當中加入更多階梯。其實，環顧其他可供比較的司法管轄區，他們相類似的稅制——通常是物業稅——均是累進性質，所以我們覺得今次這制度不會令香港因而喪失其競爭能力，因為很多不同司法管轄區都有相類似的做法，舉例而言包括新加坡、英

國、澳洲，全部都有相類似的制度。

**主席**：龍議員。

**龍漢標議員**：主席，我補充一句而已。我們的意願，只有自己知道，但別人看我們，就在於觀感，perception，即我們今日可以徵收累進式的差餉，雖然同時只限於住宅物業，但難保外面的人看來，以為日後或會再調整界線，會否將55萬元調低，會否再增加稅率，會否甚至連非住宅物業都涵蓋在內？由一個制度轉變到另一個制度，即所謂的paradigm shift，這才是重要的。

**主席**：謝謝。我想你的立場或表達，副秘書長已經收到。

下一位是江玉歡議員。

**江玉歡議員**：多謝主席。主席，我這一輪說完就不再說了，因為我覺得我有責任，希望反映部分——就算只是少數市民——的意見，我都想說出來。

剛才龍漢標議員說得很好，其實是一個觀感，除了外面的投資者看香港的觀感，我最擔心的是我們造就了一種心態：“哦，能者多付吧”。一個政府若要有更多錢，其實可以有很多方法開源節流，特別是節流方面。今日，我擔心造就了一種心態，就是能者多付，但“能者”如何定義，我們是否要想清楚，以及考慮會帶來甚麼後果。

剛才副秘書長說得很好，他今日提及新加坡，我就說說新加坡。2022年，在疫情之後，2月22日，新加坡當時的Finance Minister，即今日的首相Lawrence WONG，他在電視上說了一番話，他說如果我們有一種心態，大部分稅收是來自新加坡人口的top 1%或top 5%，如果我們經常有這心態，他當時說他很擔心那部分人會覺得非常之不公平，grossly unfair，而且新加坡很快就會沒有了這些有錢人。如果我們的官員想的是新加坡，希望他回去看看新加坡在2022年疫情之後用甚麼策略，吸引有錢人去新加坡投資。

另外，我有一位身家數百億的投資者朋友，他是“大好友”，很支持香港。他最近說了一番話，令我很感慨。他說做生意的人最為敏感，香港若要吸引外來投資，我們不應該加稅，而是應該減稅，以吸引他們進來。這不是我說的，主席，我只不過想表達而已。

當然，政府既然說要加，我明白的，但我希望一定要review，即要有定期的review，看看這措施對香港造成的影響有多大。事實上，政府才剛“撤辣”，其實也沒多久，派給我們一小包期待已久的糖，接着就再給我們“辣招”。我希望政府一定要好好keep住monitoring這件事，好嗎？謝謝主席。

**主席：**羅副秘書長。

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2：**謝謝主席，謝謝江議員。[\[010858\]](#)  
雖然今次的主要議題是這個制度，聚焦於政府收入，但我要回顧一下，大家應記得，司長在今年財政預算案中提到，今年財政狀況不太好，並很強調要如何處理這問題。他很清楚說到，我們的財政整合計劃主要重點是關於節流，即主要看看有否辦法可以令政府支出減少；增加收入其實只是一個相對來說較小的部分，而增加收入，他也很清楚說到，正如江議員所說，其實應該聚焦於如何發展經濟，“做大個餅”、發展創科等，正正就是為了發展經濟，令這個餅可以做得更大，增加整體收入。

雖然我說了這麼多，但仍然會有一些增加收入的措施，今日這建議就是其中一項措施。大家都明白，我們做這措施時已經作出了適當平衡，希望在增加收入之餘，也不要影響廣大市民，所以才會有今次這建議。

**主席：**好，明白的。看看大家對政策還有沒有提問，我相信無論同意與否，可能之後提上大會時會再表態。[\[011007\]](#)

在進行逐條審議之前，先問問大家是否有需要就條例草案進行公眾諮詢或公聽會？(龍漢標議員示意要求發言)龍議員。

**龍漢標議員**：主席，我覺得應該要做公眾諮詢。至於公眾諮詢的形式，我們可以再商議。

**主席**：好。我覺得可以邀請大家提交意見書。

**龍漢標議員**：為何我覺得應該要進行公眾諮詢呢？正如我剛才所說，這條例草案今日只影響1.9%的住宅物業，但在轉變的時候，有機會，即potentially，雖然不一定，但有機會影響其他住宅物業，甚至非住宅物業，所以我覺得本委員會有責任聽取公眾的意見。

**主席**：明白的，也聽聽公眾的意見，我們或可邀請公眾人士提交意見書，用這個模式好嗎？(沒有委員示意對此安排有意見)

好的。那麼我們現在進入逐項審議條例草案條文的階段。

請委員參閱條例草案的文本，立法會CB(3)441/2024號文件，及條例草案標明修訂事項文本，立法會CB(1)845/2024(01)號文件。

現在請政府當局逐條介紹有關的條文。我們先審議中文本。

**財經事務及庫務局首席助理秘書長(庫務)(收入2)**：多謝主席。 [011226]  
我先說條例草案，首先是詳題，《2024年差餉(修訂)條例草案》旨在修訂《差餉條例》，以落實住宅物業累進差餉制度。條例草案共有8項條文。

條例草案第1條是“簡稱及生效日期”。在生效日期方面，條例草案的主要內容會在法例於立法會通過後，法例刊憲當日起實施，而有關香港中醫醫院的條文——會在條例草案第8條提及——由於香港中醫醫院尚未落成，所以條例草案會賦權財經事務及庫務局局長在醫院落成之後，以憲報公告的形式指定與香港中醫醫院有關的條文的生效日期。

條例草案第2條指出，《差餉條例》將會根據條例草案第3至8條作出修訂。

我現在會由標明修訂事項文本第0001頁開始解說。條例草案第3條旨在修訂《差餉條例》第18條，關於“須繳差餉的計算”，以清楚表明物業單位差餉的計算方式，包括2024年12月31日或之前的差餉會按《差餉條例》第18條現有方式計算，而2024年12月31日之後，即2024-2025年度第四季開始的差餉，會按照新增的附表計算。條例草案第7條所加入的附表，將會詳細列明由2024-2025年度第四季起生效後的差餉計算方式，包括適用於住宅物業的累進差餉制度的3個差餉階梯。至於該等差餉階梯，或許我們去到第7條時再詳細討論。

**主席**：先停一停，江玉歡議員，是否就這裏有提問？

**江玉歡議員**：主席，我想看看英文本，第0001頁，第18(1)(b) [011452] 條。我覺得英文有少許奇怪。我想請問，“or any part of a year”之後是有comma的，對嗎？下面第2行，那個“that falls after 31 December 2024”是否形容“or any part of a year”？如是，為何逗號會在“that”前面？

**主席**：副秘書長。

**江玉歡議員**：這部分是形容甚麼呢？因為中文不是這樣，中文本內“2024年12月31日之後”是形容差餉的，如果是形容差餉，rates就不應該是“falls”，不應該有s，究竟這部分是形容“any part of a year”，還是形容“the rates”呢？我想請問一下。

**主席**：江議員認為中文本跟英文本在表達上或有不同，所以請看看是否應以中文本為準？律政司方面是否有意見提供？

**律政司高級助理法律草擬專員**：多謝主席，多謝江議員的提問。首先看英文本所用的comma，這裏用了兩個comma，即是pair用的，英文本這用法類似括弧的用法。

**江玉歡議員**：我明白。

**律政司高級助理法律草擬專員**：所以，在year的第一個comma，可以當作為開括號……

**江玉歡議員**：我明白。簡單一點，我只想問，“that falls after 31 December 2024”是用來qualify甚麼？

**律政司高級助理法律草擬專員**：是用來qualify year或part of a year；由於我剛才所說comma的用法，這是基礎，所以可以讀到qualify的是year，而中文本亦表達同一意思。當然，中文本跟英文本的文法有些差異，所以會用中文的方式來表達，但其實中英文本的意思是一樣的。

**江玉歡議員**：OK，明白了。謝謝主席。

**主席**：好，謝謝。可以繼續。

**財經事務及庫務局首席助理秘書長(庫務)(收入2)**：現在去到 [011723] 條例草案第4條。條例草案第4條的目的是修訂《差餉條例》第19條，關於“須繳差餉款額的限制”。

《差餉條例》第19條訂明，任何物業單位在任何年度的須繳差餉款額，不得多於第19(1)條之下各項目的總和。在《差餉條例》第19(3)條列明的情況下，第19(1)(a)條關於上一年度須繳差餉款額的條文要由第19(3)條的條文來代替。由於第19(3)條的條文是關於《差餉條例》第19條差餉現時的計算方式，所以我們會透過條例草案第4條修改第19(3)條。由於《差餉條例》第18條就着差餉的計算方式已經透過草案第3條予以修改，所以《差餉條例》第19條當中關於第18條的部分亦要作出相應修改，以清楚表達物業單位須繳納差餉款額的限制。簡單來說，修訂後的第19(3)條在須替代第19(1)(a)條的情況下，會自2025-2026年度起以經修訂的第18條的計算方式計算須繳差餉，換言之是反映了累進差餉制度。

**主席**：好，繼續。

**財經事務及庫務局首席助理秘書長(庫務)(收入2)**：現在去到 [011919] 條例草案第5條，即標明修訂事項文本第0006頁。

條例草案第5條旨在修訂《差餉條例》第21條，關於“繳交差餉的法律責任”。現時根據《差餉條例》第10條，如一個物業單位的價值，受任何其他物業單位的價值所影響，而該等物業單位在使用上乃屬相關者，又或者兩個或以上的物業單位位於相同的一個或多個地段內，而該地段或該等地段組成一幢或一組建築物或構築物的所在地，差餉物業估價署署長可將該等物業單位視作單一物業單位，一併估價。在這情況下，差餉物業估價署會把這類型單位作為單一物業單位進行估價和計算差餉，並就單一物業單位發出徵收差餉或地租及/或地租通知書。

《差餉條例》第21(4)條訂明，如兩個或以上的物業單位根據第10條作為單一物業單位估價，則差餉由該單一物業單位的佔用人繳交或該物業單位的任何一名擁有人或佔用人繳交時，署長可要求擁有人或佔用人自行調定各自負擔的差餉份額。根據《差餉條例》第21(5)條，該單一物業單位的差餉繳納人可向署長申請，要求將適用於各獨立物業單位的應課差餉租值分攤，而《差餉條例》第21(6)條則賦權署長作出該分攤應課差餉租值，以供有關人士自行各自計算應負擔的差餉費用。根據《差餉條例》第21(8)條，即使差餉租值已按第21(6)條分攤，就單一物業單位評定的差餉，仍可按照第21(4)條繳交。為免生疑問，我們透過條例草案第5條修改《差餉條例》第21(8)條，以清楚列明，即使差餉租值已根據第21(6)條分攤，有些甚麼處理方法。簡單來說，當若干物業單位作為單一物業單位估價時，仍需根據累進差餉制度的3個階梯計算該物業單位的應繳差餉。

條例草案第5條的目的，是修訂《差餉條例》第21(8)條，以清楚列明，即使該單位的差餉繳納人已要求署長分攤應課差餉租值，亦不會影響就該單一物業單位而評定的差餉，亦即不會按攤分後各個別物業單位的應課差餉租值計算差餉……

**主席**：在此要先停一停，或許讓你一併說完，剛才是否有補充？你說完後停一停，因為有同事要提問。

**財經事務及庫務局首席助理秘書長(庫務)(收入2)**：好的，因為條文比較複雜。簡單來說，目前差餉繳納人可向署長申請攤分租值，當估價署作為單一物業單位評估時，數額可能超過55萬元門檻，但當攤分後便可能會跌至低於55萬元的門檻，我們是透過這項條文作出修訂，整體物業都是計算為超過55萬元，並不會因為攤分後差餉物業租值低於55萬元，而令該繳納人無需遵守累進差餉制度。多謝主席。

**主席**：好。謝偉銓議員。

**謝偉銓議員**：多謝主席。就此，想清楚一些，或讓局方可以解釋。署長可以分攤，因為單位統一後，如業主要求，署長可以替他計算分攤，因為可能是由很多單位組成，是不同的單位，而支付的可能是租客，由不同租客支付，如果他們就署長的分攤有異議，現時一般如何處理？抑或純粹由他們相互達成協議，但署長可作出建議，即如果要分攤，可以這樣分攤，是否這樣？

**主席**：是否署長回應？

**差餉物業估價署署長**：多謝主席。正如我剛才所舉的例子，如果兩個物業單位屬不同業權，但又是相連單位並打通了，變成一個物業來評估，這就是單一物業單位。但是，因為有不同業權，可能由兩個業權擁有人各自支付差餉的份額，其實剛才提及的《差餉條例》第21條已訂明，是由他們各自業權擁有人自行分攤應繳的差餉份額。但是，他向署長申請時，我們只是提供分攤的應課差餉租值，然後由他們自行調定應繳交的份額。多謝主席。

**主席**：好。

**謝偉銓議員**：主席，簡單來說，署長雖然在這方面可提供分攤數字或建議，但最終，第一，當然要繳交應付的差餉金額，至於最後是否接受署長的建議——因為他要求了，署長一定要提供——則由他們雙方，即剛才例子提到的兩個單位，由他們自

行解決，對嗎？但是，最終政府一定要收到應課差餉租值所需繳交的差餉，是否這個意思？

**主席**：署長。

**差餉物業估價署署長**：主席，是的，剛才謝議員所說的情況是正確的，因為繳交差餉的責任在差餉繳納人，差餉繳納人可以是業主或租客或其代表。差餉繳納人有責任繳交全份差餉，而在繳交差餉方面，差餉繳納人可自行判斷由誰繳交該差餉。所以，剛才所說的分攤要求，由估價署提供的租值分攤只是作為參考之用，並由差餉繳納人自行判斷如何分攤各自應繳的差餉，但無論如何，他們要就着整個物業單位須繳的差餉全數繳付。多謝主席。

**主席**：好，謝謝。龍漢標議員似乎對條文也有些意見。龍漢標議員。

**龍漢標議員**：是的，我只想澄清一下，主席，因為我手邊沒有《差餉條例》，我想確認一下，現時條例草案所指的物業單位或某些物業單位，在《差餉條例》中是有一個definition，只是住宅物業，對嗎？因為我們現在所說的全是住宅物業，這裏的物業單位如何界定？ [012724]

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2**：繼續看下去，就會去到條例草案中有關住宅物業的表述，接着才會有。我們稍後會再說。

**主席**：好，謝謝。

**龍漢標議員**：OK，好，我走得前了。

**主席**：好，請助理秘書長繼續。

**財經事務及庫務局首席助理秘書長(庫務)(收入2)**：多謝主席。現在去到標明修訂事項文本第0007頁，條例草案第6條旨在修訂《差餉條例》第56條。《差餉條例》第56(3)條訂明現時在計算差餉時，所按照的應課差餉租值百分率為5%。《差餉條例》第56(4)條訂明，直至立法會下一次就第18條而訂明應課差餉租值的百分率的決議生效前，其實都是5%。由於實施累進差餉制度，我們透過條例草案第6條修改《差餉條例》第56(4)條，指明如任何屬2024年12月31日之後的年度(或年度部分)所須繳納的差餉，第56(3)條並不適用。換言之，5%的應課差餉租值的百分率不會適用於計算累進差餉制度下的差餉。

**主席**：好，繼續。

**財經事務及庫務局首席助理秘書長(庫務)(收入2)**：去到條例草案第7條，是累進差餉制度的主要內容。條例草案第7條加入附表，列明為施行新的第18(1)(b)條而計算差餉的方式。附表會列明累進差餉制度的計算方式的適用範圍和豁免範圍。

附表第1(a)條所列明的計算差餉方式，立法會參考資料摘要都有交代過，有3個差餉徵收階梯。首先，(i)物業單位的應課差餉租值不超過55萬元，便繼續按5%徵收；(ii)物業單位的應課差餉租值中超過55萬元而不超過80萬元的部分，按8%徵收；及(iii)物業單位的應課差餉租值中超過80萬元的部分，按12%徵收。第1(b)條訂明，累進差餉制度不適用的物業單位須繳納的差餉，繼續按5%徵收，與現時的百分率相同。

附表第2條列明累進差餉制度的適用範圍和豁免範圍。在這裏，其實我們寫了累進差餉制度只“適用於住宅物業單位”，但卻不適用於某些物業單位，有哪些呢？第一，是香港房委會和房屋協會所提供的租住房屋、香港平民屋宇有限公司提供的大坑西邨租住房屋，以及過渡性房屋或簡約公屋計劃下的物業單位，這些均不適用於累進差餉制度。

另一類屬豁免範圍內的住宅物業，是由醫院管理局、香港中醫醫院、註冊非牟利學校、專上學院和宗教機構所提供，而當中有相當部分設施是供住戶共用的一些宿舍；而這些住戶設施其實是指，例如廚房或衛生設施，是設計予佔用該宿舍的不同住戶所共用的。這就是豁免範圍。

**主席**：好，等一等。兩位同事已按鈕發問。

江玉歡議員。

**江玉歡議員**：多謝主席。想請問一下，第一個是關於第2(b)(ii) [013153] 條，我理解大坑西邨應該都已遷出，請問為何還要放在這裏？這個第一。

第二，我看到第2(b)(iii)(A)條包括“過渡性房屋”，我想請問關於過渡性房屋，我知道這裏說的是“公營房屋計劃下”，但可否澄清一下，這應該是不包括……當時有很多是guesthouse，那些叫做甚麼？忘記了，guesthouse的中文是甚麼？是的，賓館，是否不包括在內？我想穩妥些，因為transitional housing其實很廣闊的。

另外，第2(b)(iv)條提到“宿舍”，請問宿舍、dormitory在這裏有否定義？另外，有否規定如果在定義上有dispute，有爭議的時候，以哪個為準？

最後一個問題，在下一頁提到何謂宿舍的時候，有這樣的規定：“其內相當大部分的住戶設施(例如廚房設施及衛生設施)是設計予佔用該宿舍的不同住戶所共用的”。想請問一下，這是否用來界定“宿舍”的定義呢？因為我覺得很奇怪，如果是這樣的話，為何不作出正正常常的界定、定義呢？而是放在這裏說“相當大部分……”，因為我很擔心不同宿舍會有不同設計。為何當時會這樣寫？謝謝。

**主席**：羅副秘書長。

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2**：我嘗試盡量回答江議員的問題。大坑西邨，我們知道它即將重建，但現時仍然有人在居住，我們也不排除將來重建完之後，可能有租住單位或以較廉價的租住形式給住客使用，所以這些單位會獲得相關豁免。不過，如果將來重建之後有出售單位，而相關單位的差餉租值超過55萬元的門檻，累進差餉制度便會適用。

至於guesthouse、賓館，總括而言，在署長的定義中應該

當作非住宅單位，所以今次的條例草案不適用。

關於宿舍，我們會沿用關於“宿舍”一詞的ordinary meaning 作為其釋義、去理解。至於為何我們會再要求宿舍有共同設施才獲豁免呢？大家明白，我們為何會作出豁免呢，就是考慮到署長在評估物業時會有一些特別情況，例如有共用設施的宿舍，他會整幢作評估，雖然每個單位可能很小，但整幢計就超出了55萬元。如果硬性將累進差餉制度適用於整幢宿舍而增加其差餉，便不太符合我們能者多付的原則，所以作出這豁免。

但是希望大家也明白，若個別宿舍單位根本沒有共用設施而可作獨立評估，我剛才所說的情況便不會出現。我舉例說，可能有些是為高級管理人員提供的宿舍超出差餉租值55萬元也不為怪，這些宿舍根本與市面上的一般豪宅分別未必太大，所以不會有相應豁免。所以，希望向江議員解釋了，為何有這樣的表述方式。

**主席**：下一位是謝偉銓議員。

**謝偉銓議員**：多謝主席。這條文是關於不適用的物業，並羅列出哪些是不適用的物業。第一，我相信政府已作出充分考慮，沒有遺漏，因為這些是你們認為不適用的，所以理應全部已包含其中。

譬如剛才所說的，“位於九龍石硶尾、在稱為大坑西邨的屋邨內的租住房屋單位”，說得很清楚，但在英文本有提及“provided by”，也說明這個estate是叫作Tai Hang Sai Estate，並位於石硶尾。是否在這情況下，要符合你剛才所說的地區、名稱和由哪個組織提供，才可以是不適用呢？即是剛才副秘書長有說到的，譬如將來又在這個地方，這個地盤，又是由這個有關組織，即香港平民屋宇有限公司提供的，才可以呢？如果是由第二個組織提供，又是在那地方，可能名稱也是大坑西邨，是否可以呢？這個第一點，我想搞清楚。

第二，我見到在“宗教機構”方面，似乎比較寬鬆，因為與其他機構不同，譬如Hospital Authority，即醫院管理局，它有相關的條例，可以指明是哪個機構，而這些宗教機構可以很闊，我理解是這樣，你們在這方面的原意是否就是這樣？即這

是你的intention，所以在後面加了這方面的要求，即關於相當大部分的住戶設施如何如何，有關條文我不讀出來了，不浪費時間，是否這樣呢？多謝主席。

**主席：**羅副秘書長。

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2：**正如我們剛才所說，今次這豁免主要是因為差餉物業估價署在評估時有單一評估的措施，或會由此衍生一些情況，令整幢物業經評估後超過相關門檻，以致我們需要作出豁免。在草擬條例的過程中，差餉物業估價署已經很勤力查看單一評估可能會出現哪些情況，所以我們基本上很清晰知道要豁免哪類型單位，才會放入條例草案內。

至於大坑西邨，是的，要符合條例草案指明的所有條件才可獲得相關豁免，日後如果有甚麼情況、有甚麼改動，以致可能需要再作出法律上的改動亦不足為怪。

宗教團體方面，我們參考了《差餉條例》，它本身對於“宗教”有相關表述，因為《差餉條例》基本上訂明，如果一些處所是供公眾作宗教崇拜之用，可免其差餉。我們有少少依傍這條文，用這形式去作出一個definition、一個定義，以期避免不清楚的情況出現。

**主席：**謝偉銓議員。

**謝偉銓議員：**主席，如果宗教機構是這樣，為何不寫明相關條文？因為條例草案通過後，將來增加或減少，你都要走整個程序，這樣就比較複雜，不是附屬法例那麼簡單，因為這裏涉及主體法例，所以我比較關注有否遺漏；第二，是否清楚，因為就着“宗教機構”，似乎在這裏沒有說明，或者在其他地方有，我不知道，即是在《差餉條例》中有說明宗教機構，是否這樣？

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2：**沒有錯，其實謝議員的問題很好，因為我們也審視過香港其他法例會否對於宗教團體有清晰的定義、表述，但因為香港本身沒有宗教的註冊制

度，所以沒有相關條文可以參考。這有別於學校的做法，關於學校，我們可以參考相關《教育條例》就註冊學校的提述，並放進條例草案中。

宗教方面，並沒有很多其他法例有相關定義，恰巧Rating Ordinance，《差餉條例》是有的，所以我們基本上是用同樣的相關定義和表述形容這些團體。

**謝偉銓議員**：主席，其實這條例草案不想收緊，又或者要更加清晰在條例中提到的宗教，因為我看了條例中對“宗教”的表述，其解釋頗闊，即“供公眾作宗教崇拜之用”，這樣的話很容易便可達到該門檻。我明白你們不想修改這件事，也是沿用，是否沿用過去在這方面一貫採取的理解和做法呢？ [014220]

**主席**：我想都是要清晰的，這點都重要，因為如果按謝偉銓議員所說，可能一個住宅單位，閒時有人上來供奉，都可能變成宗教場所，對嗎？所以問題在於，原先的條例是否都有一個定義，或者有一個list？如果日後新增那些，又如何計算？這個我想清晰點，副秘書長。

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2**：好，我再清楚一點說明，議員所說是對的，我們現時的做法，基本上因為現行《差餉條例》本身已經有表述，我們基本上用回那個表述。因為現時表述可以就着一些供公眾作宗教崇拜的處所，給予豁免，我們其實依傍了有關的定義，就是如果有管理這類型處所的機構，就是宗教機構，宗教機構提供的宿舍，就可落入豁免範圍下。

我們覺得條例草案的表述是清晰的，因為估價署已清楚知道哪些處所是得到豁免，隨之而言，我們就可以了解到甚麼是宗教團體。宗教團體的話，我們可以很清晰知道哪些宿舍是由這些團體提供，是可以得到豁免的。

**主席**：龍漢標議員。

**龍漢標議員**：主席，我也想斟酌定義方面，就是條例草案 [014425] 第7條，藍紙草案C1876頁，剛才我們都是在說宿舍這件事，

而後面有一個表述，即“而其內相當大部分的住戶設施”，例如甚麼甚麼，“是設計予佔用該宿舍的不同住戶所共用的”，英文是a substantial portion。我自己想理解一下，substantial有否甚麼標準？如何才是substantial？是否過了一半還是怎樣，如何界定呢？

**主席**：羅副秘書長。

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2**：關於如何判別，基本上是由署長決定，因為豁免是源於署長就某些物業單位需作出單一評估。署長是否將單位作出一個單一評估，通常是考慮會否有substantial的地方有共用設施。或者讓署長再詳細說明。

**主席**：署長。

**差餉物業估價署署長**：就着這些宿舍，我舉個簡單例子，例如大學的宿舍，可能有些是學生宿舍，學生宿舍在整個宿舍中可能有數層或者一幢，由不同房間組成，當中很大部分有一些共用的淋浴間、洗手間或廚房等設施。在這情況下，按《差餉條例》評估這些物業時，我們不會把每個房間當作一個獨立的估價物業，而是會以整個宿舍作評估。所以，如果是這類型，我們就會作單一評估。但是，大學可能也有一些員工宿舍，其設計或按照其佔用……即入伙紙，與普通的住宅物業單位沒有太大分別。如果是這樣的情況，我們會按照每個住宅單位作獨立評估。如果其租值多於55萬元，會受累進差餉制度影響。

**主席**：明白。我想這個問題與我最早的時候，就政策方面的提問接近，就是如何區分人才公寓、學生宿舍、員工宿舍、酒店，這些其實如果按剛才你所說，就是按公共地方的比例，但這個又沒有清晰的標準，究竟一幢大廈要有多少公共地方讓住戶一起共用呢？我想這個位不夠清晰。

龍漢標議員，你是否想跟進？

**龍漢標議員**：是的，主席，我舉個實例，譬如在一幢宿舍大廈 [\[014748\]](#)

中的某幾層，或許說得再確實些，大廈有10層，10層當中譬如說有3層，每一層都有淋浴間，每一層都有pantry，供當層宿舍的居住人共用；其餘7層，不是每層有一個，可能每層有3個這樣的設施。這樣的話，就會遇到一個問題，是否剛才所說那3層，每層有一個共用設施就叫做substantial，而每層有3套設施供共用的，就未曾達到substantial的標準？所以我思疑可否有一些比較清晰的準則，避免將來有甚麼不明而引起其他問題？我主要是這意見。

**主席**：請署長。

**差餉物業估價署署長**：或者我嘗試解答龍議員的疑問、查詢。如果在一個宿舍範圍，3層有一些共用設施，每層都有一些，但其餘3層可能只有一個共用設施，我們會按每宗個案，參考相關的指明文件——即條例草案中提及的“指明文書”——整體地考慮物業的使用模式。就剛才所說的個案，如果是同一個使用人或宿舍的營運者去做，有機會可能6層一起單一評估。但是，如果當中有一層是員工宿舍，而員工宿舍的每個單位都是普通的物業住宅單位，那些又會分開評估。

**主席**：明白。我知道現時租值估算也有上訴機制，市民收到估價單可以上訴。但是，正如剛才龍議員或我們提出，不是對租值的估算有異議，而是直接對租值的評估方式，即應該逐個單位計算，抑或全層計算或如何計算，有根本性的意見，有否機制可以上訴或提出要求重新做一次評估？

[015059]

**差餉物業估價署署長**：多謝主席的提問。我們是就着物業單位的實際狀況和佔用形式，評估剛才所說的差餉租值，並界定物業應該是住宅或非住宅物業，以及看看究竟是綜合單一評估還是分開評估。

如果物業單位的佔用模式、性質、實際狀況或布局上有改變，繳納人可提交相關資料，要求署方檢視物業單位的評估方法。我們收到要求後，會進行實地視察，也會顧及所申報的情況，並參考條例草案所述的有關文書，整體地考慮所有狀況，根據物業的佔用模式和性質，考慮究竟應合併作單一評估還是分開評估。

**主席**：明白，這個都有一個上訴機制。龍議員，還有否問題？沒有的話，下一位是江玉歡議員。

**江玉歡議員**：主席，我同意你所說，在宿舍這事上的確有點不清晰，我明白有上訴機制，但我亦很想指出一件事，就是我們必須要考慮，為何會有第2(b)(iv)條就宿舍的豁免，目的為何？我聽完剛才幾位的問答，似乎都不太清晰，我不太明白為何那個位一定要放在“相當大部分的住戶設施”？我相信這一定是關乎你們的政策原意，我想問為何會豁免宿舍？是否真的要設這個qualification？

另外，在剛才龍議員一連串問題之下，我又想，在現今新時代，新的宿舍是否真是還有那麼多我們稱為的住戶共用設施？我們必須要想想，就算是新的大學宿舍，很多都未必有那麼多共用設施，因為我想回應剛才多次提及的“相當大部分”這一點，我相信年輕人都需要有privacy，他們未必想那麼多共用設施，而他們的公共活動可以在外面很多地方進行，譬如在平台，不一定要在宿舍。而且，如果這樣寫的話，如果這是一個qualification，就會有機會逃避，很容易，如果我不希望受附表第1(a)條影響，我便做一些共用的住戶設施出來。你明白我的意思嗎？所以我覺得會有些影響。

另外，在字眼上，在qualification那裏，“設計予佔用該宿舍的不同住戶所共用的”，這裏說的是多少個住戶？兩個、三個還是全個宿舍？這裏不清晰。謝謝。

**主席**：副秘書長。

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2**：或者我先解釋政策本身的理由，這是很重要的，我們豁免這些，不是因為它們是宿舍，大家要明白。主要是源自估價署在評估若干物業時，要做單一評估，這才是重點。為何他會做單一評估？這裏有少少是一個cyclical argument，為何他會做單一評估，就是因為他看到有一些共用設施，他就不可以將那些單位分開評估，而要一幢評估，因為一幢評估可引致其差餉租值超越55萬元的門檻，所以我們覺得，若是如此，“能者多付”原則未必適宜應用於這些單

位，所以才給予豁免，所以豁免理由是源於署長需要就若干物業作出單一評估，不是因為物業本身是宿舍。

江議員說得對，如果有個別學生宿舍，舉例而言，根本沒有共用設施，像江議員所說，可能社會越來越進步，學生不要那麼多共用設施，署長便可能將單位作獨立評估。經獨立評估的話，若單位差餉租值不超過55萬元，便不會受條例影響。所以，我們用這樣的表述的理由，就是這意思。

**主席**：如果沒有跟進，請繼續。

**財經事務及庫務局首席助理秘書長(庫務)(收入2)**：多謝主席。[\[015627\]](#) 去到附表第3條，是解釋住宅物業單位包括泊車位的定義：署長在顧及整體情況(包括任何有關的指明文書)後，如果他信納某物業單位完全或主要用作(或擬完全或主要用作)住宅用途；或某物業單位是由一個或多於一個泊車位所組成，該物業單位即屬住宅物業單位。

在泊車位方面，泊車位如何才符合住宅物業單位的定義？首先，它是由住宅物業單位的擁有人或佔用人所使用的泊車位，以及該泊車位並非供公眾租用(不論租用時段的長短)，只要是非公眾租用的泊車位，這些都是屬於住宅物業單位的定義。

**主席**：我看到江議員舉手想發問，不過在你發問之前，我想先讓法律顧問就着這裏表達其觀點。法律顧問。

**助理法律顧問11**：多謝主席。就着這個部分，請委員特別留意立法會CB(1)865/2024(01)號文件。就着這份文件的問題，可能要請政府再解釋一下，我很快說一說那些問題。關於文件附錄第1(a)段，是否有需要在條例草案中界定何謂“住宅用途”？關於第1(b)段，請澄清差餉物業估價署署長如何在顧及相關情況(包括考慮有關的“指明文書”)後，裁定某物業單位“主要用作住宅用途”。

第2段，有關人士可否就差餉物業估價署署長就某物業單位是否住宅物業單位作出裁定後，就該裁定提出反對及/或上

訴？如果可以，擬議安排是怎樣？

最後，第3段，請澄清在擬議新訂附表的擬議新訂第3(b)條，第(ii)節的用意是否指，“按其性質”並非供公眾租用的泊車位？否則，物業單位的擁有人會否有可能將物業單位的車位租出，而規避該物業單位被署長裁定為住宅物業單位？這3條問題。

**主席：**都是一些定義和界定的問題。看看副秘書長有否回應。

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2：**我們稍後會補上書面答覆，但我概括說一說我們的回應。就着法律顧問的第一個問題，即是否需要在條例草案中界定何謂住宅用途，估價署一般會按佔用許可證的用途或佔用模式和性質，區分一個單位究竟是住宅物業還是非住宅物業，以評估差餉。[\[015937\]](#)

估價署也會考慮任何有關的指定文書，包括政府批地書、公契、佔用許可證、圖則而作出釐定。所以，我們認為住宅用途的通用意義已適用於解釋大部分情況。

至於法律顧問建議，會否參考其他相關的條文，我們須了解，不同法例就着住宅用途的定義，有不同意思，也有不同性質，所以未必在同一情況下可以使用。舉例來說，《水務條例》下“住宅用途”的定義指“純粹與佔用住宅有關連的用途，但不包括與附屬於住宅的花園、草地、遊樂場或泳池有關的用途”。但是，在估價署的角度來看，他們的確會考慮花園、草地等在住宅單位的性質而作出評估。

鑑於上述情況，我們覺得不太適宜參考其他條文有關於“住宅用途”的釋義，並認為無需在條例草案特別加入有關條文作出定義。

就着署長如何就着一個主要用作住宅用途的單位作出裁定，我交給署長講解。

**主席：**署長。

**差餉物業估價署署長**：正如副秘書長剛才提到，我們會考慮整體狀況及指明文書，一般來說，已經足以就着物業單位的佔用模式和性質界定其是否屬於住宅單位。如果該物業屬於混合用途，我們會考慮其主要用途是否完全或主要用作，或擬完全或主要用作住宅用途。舉例來說，如果佔用人在普通住宅單位內，有時會進行教琴或補習等活動，有關住宅單位仍會被視作住宅物業單位。

**主席**：上訴機制和泊車位方面。

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2**：上訴機制方面，剛才署長已回答了類似問題，是同一原則的，就定奪一個單位是住宅或非住宅，都是同樣的原則。

泊車位的問題，我想解釋清楚我們的政策原意，是由一些住宅物業單位擁有人、佔有人及其真正的賓客、訪客和應邀人士所使用或擬使用的泊車位，應該被視作住宅單位，但同一時間，給公眾按時、按日、按月、按年使用的收費停車場，則不應當作住宅用途。為此，我們在附表第3(b)條已清楚列明。

我也想澄清，第3(b)(i)條所涵蓋的泊車位，即由(或擬供)相關住宅物業單位的擁有人或佔用人所使用，包括由(或擬供)任何其他人在該擁有人或佔用人授權下所使用的情況。所以，除了佔用人、擁有人和授權人士外，公眾人士不應該使用這些相關的車位。另外，值得留意的是，我們也留意到，一般來說，在很多情況下，政府批地書和公契已清楚訂明某些泊車位只可供給住客和佔有人及真正的賓客、訪客和應邀人士使用，在這些情況下，這些泊車位不應該給公眾使用作為收費停車場。這些情況下，很清晰是不應該在這次累進差餉制度下被豁除。

**主席**：當局稍後以書面更清晰作出回應。我想今天應該不能完成審議所有條文，所以要多開一次會，但我看到有兩位同事已按鈕，為免他們下一次會議忘記想提出的問題，我讓江玉歡議員和龍漢標議員提問後便結束今天的會議。

江玉歡議員。

**江玉歡議員**：多謝主席。主席，我想問清楚第3(b)(i)條，有些舊樓，我知道它們有時有些特別情況，譬如有100個車位一排給住戶使用，或給某些單位使用，但沒有特別指定某個車位，是有這情況的，譬如有時幾個車位，見有位便可以停泊，但並不是公眾可以停泊，只有住戶可以停泊。我想請問，如果在這種沒有指明哪個車位是哪個單位使用的情況下，是否按第3(b)(i)條亦視為住宅呢？

**主席**：署長。

**差餉物業估價署署長**：正如剛才所說，如果這些車位由一個地產發展商或一名人士擁有，而他可以控制由誰可在這些車位停泊，如果一個停車場包含例如100個這類車位，我們會將這100個車位合併評估作一個物業估價單位。這一類車位，如果只供屋苑內的住戶使用，而沒有提供予公眾以當作收費停車場使用的情況下，都會界定為住宅物業；如果應課差餉租值高於55萬元，都要按累進差餉制度繳交差餉。

**主席**：下一位是龍漢標議員。

**龍漢標議員**：主席，我幫助自己理解一下，在做差餉評估時，[\[020644\]](#)如果一個住戶擁有其住宅單位，即那個flat，同時間又擁有他屋苑內一個車位，那麼你們的assessment是住宅，即flat還flat去assess，車位還車位assess，抑或兩個夾埋一起assess？因為會影響到是否超出55萬元的水平。

**主席**：署長。

**差餉物業估價署署長**：主席，就着這種情況，我們現時對大部分這些泊車位，都已經獨立分開，在住宅以外作獨立評估。那個泊車位會是另一個估價項目，但過往亦有一些情況，可能業權指明一個住宅單位加一個泊車位，我們去考慮這情況時，會看看兩者是否可以獨立使用，如果好像剛才所說是同一個業權，兩者要一起使用，我們會將泊車位和住宅一併評估作一個單一物業估價的項目。多謝主席。

**主席**：清楚了嗎？我想今天的時間都未必足夠完成逐項審議條文的工作，亦不希望因為時間關係而匆匆結尾，我打算多開一次會議，以完成審議工作。另外，逐項審議條文的工作已進行了一大部分，看看大家會否有修正案或擬議修正案，如有，可以早點提出，下次會議可以一併討論，或者讓官員可以作出回應、提出意見。

洪雯議員。

**洪雯議員**：我還有一個問題，是關於附表第1條，界定了徵收 [\[020903\]](#) 差餉的門檻和稅率，這裏會否訂明此等門檻和稅率固定不變，還是未來會有調整的空間？是如何呢？即寫了在這裏就是這個，還是怎樣？

**主席**：副秘書長。

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2**：與一般稅例的情況一樣，如果日後要改動，都要透過更改法例的形式處理，都要回到立法會處理。

**洪雯議員**：所以法律上不會說清楚，到底這個未來會否更改，不會說明這一點？

**財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2**：是的，正如我剛才所說，一般稅例都不會指明稅項本身的稅額只實施於某一個年期，通常都於法例清楚訂明稅額，讓大家有明確性，知道現時法例本身的稅率是怎樣，但是，如果日後有需要更改，我們便會透過修訂法例形式去處理。

**主席**：即是如果要變更稅率，就要修改法例。

好，今天到此為止。我會盡快聯繫秘書處，再通知大家下次開會日期。多謝大家。

**龍漢標議員**：主席，我想問我們決定了接受公眾人士提出意見……

**主席**：書面形式。公開的書面意見。

\*\*\*\*\*