

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)845/2024(02)號文件

檔號：CB1/BC/6/24

《2024年差餉(修訂)條例草案》委員會

背景資料簡介

目的

本文件載述《2024年差餉(修訂)條例草案》(“條例草案”)的背景資料，並概述財經事務委員會(“事務委員會”)討論相關建議時議員提出的主要意見及關注事項。

背景

2. 自1999年起，全港物業單位均按全年應課差餉租值5%的劃一百分率徵收差餉。差餉繳納人須每季向差餉物業估價署(“估價署”)繳交差餉。差餉制度在過去25年來未有重大改變。差餉制度在近年引起公眾關注，亦有意見要求調整該制度，以更切實反映“能者多付”原則。

3. 財政司司長在2022-2023年度財政預算案中宣布，在現行差餉制度引入累進差餉元素，對應課差餉租值較高的住宅物業單位採用較高的差餉徵收百分率。財政司司長在2024-2025年度財政預算案中宣布，政府將由2024-2025年度第四季起實施擬議的住宅物業單位累進差餉制度，作為全面財政整合計劃的其中一環，以期在數年內讓政府回復收支平衡，並落實“能者多付”的原則。

《2024年差餉(修訂)條例草案》

4. 條例草案於2024年5月31日刊登憲報，並於2024年6月12日的立法會會議上進行首讀。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及作出相關修訂。擬議累進差餉制度的要點綜述於下文第5至8段。

受涵蓋的住宅物業單位

5. 擬議累進差餉制度只適用於完全或主要用作(或擬完全或主要用作)住宅用途的物業單位。住宅物業單位的業主或佔用人所使用或擬使用(包括由任何其他人在擁有人或佔用人授權下所使用)，且不在任何期間內供公眾租用的由一個或多於一個泊車位組成的物業單位，亦涵蓋在住宅物業單位的範圍內。

擬議累進差餉階梯

6. 當局會按5%、8%及12%這3個累進階梯徵收差餉，詳情如下：

- (a) 全年應課差餉租值為550,000元(相當於按月租值45,833元)或以下的住宅物業單位會繼續按照其應課差餉租值的5%繳納差餉；
- (b) 全年應課差餉租值為550,000元以上至800,000元(相當於按月租值約45,833元至66,667元)的住宅物業單位會按照其應課差餉租值的5%(首550,000元)及8%(其後的250,000元)繳納差餉；及
- (c) 全年應課差餉租值為800,000元以上(相當於按月租值66,667元以上)的住宅物業單位會按照其應課差餉租值的5%(首550,000元)；8%(其後的250,000元)；及12%(800,000元以上的部分)繳納差餉。

累進差餉制度不適用的物業單位

7. 香港房屋委員會及香港房屋協會提供的租住公屋、香港平民屋宇有限公司提供的大坑西邨租住房屋、公營房屋計劃下稱為過渡性房屋或簡約公屋的物業單位，以及由相關學校、專上院校、醫院管理局、香港中醫醫院和宗教機構提供設有共用設施的宿舍，將獲豁除於擬議累進差餉制度的範圍。

8. 條例草案主要條文的詳細資料載於立法會參考資料摘要([檔號:TsyB R 183/535-1/7/0 \(24-25\) \(C\)](#))第10段，以及有關條例草案的法律事務部報告([立法會LS40/2024號文件](#))第4至9段。條例草案(關於將由香港中醫醫院提供的宿舍的條例草案第8條除外)如獲通過，將自其於憲報刊登為條例當日起實施。條例草案第8條如獲通過，將自財經事務及庫務局局長以憲報公告指定的日期起實施。

議員提出的主要意見及關注事項

9. 在2022年4月4日的會議上，政府當局向事務委員會簡介引入住宅物業單位累進差餉制度的建議。議員提出的主要意見及關注事項綜述於下文各段。

處理反對個案

10. 議員關注到，反對住宅物業單位的評估應課差餉租值的個案或會增加，特別是當物業單位的應課差餉租值稍微超出指定應課差餉租值限額，而超出的部分將採用一個較高的差餉徵收百分率。

11. 政府當局表示，根據現行機制，在估價署全面重估物業的應課差餉租值後，差餉繳納人可於每年3月至5月期間以指定表格向估價署提交“建議書”，就應課差餉租值提出反對。估價署會覆核估價，並於同年11月或之前將結果通知有關差餉繳納人。差餉繳納人如不滿估價署的覆核決定，可向土地審裁處提出上訴。

引入累進差餉制度的理據

12. 議員要求當局就擬議累進差餉階梯提供詳情，包括如何制訂該3個差餉階梯，以及政府當局有否考慮降低全年應課差餉租值為550,000元或以下的住宅物業單位的差餉徵收百分率(即建議的5%)，並按建議對應課差餉租值較高的住宅物業單位採用較高的差餉徵收百分率。

13. 有議員指出，現行差餉制度按物業的應課差餉租值徵收從價差餉的做法，某程度上已反映“能者多付”原則，而實施擬議累進差餉制度估計每年只可為政府帶來7億6,000萬元的額外收入。這些議員質疑該建議如何能在維持

香港的簡單低稅率稅制與增加政府的額外收入之間取得合理平衡。

14. 政府當局回應時表示，自1999年起，全港物業單位均按全年應課差餉租值5%的劃一百分率徵收差餉。考慮到差餉繳納人的負擔能力及可增加的政府收入後，當局建議採用累進差餉制度，按3個差餉階梯徵收差餉(即5%、8%及12%)。全年應課差餉租值為550,000元(相當於按月租值約46,000元)或以下的住宅物業單位不受影響，會繼續按照其應課差餉租值的5%繳納差餉。在訂立上述差餉徵收百分率時，當局已考慮住宅物業差餉繳納人的負擔能力(包括應課差餉租值所反映的市場租金水平、受影響繳納人數目及需要多繳的差餉金額)、估算可增加的差餉收入及須維持簡單差餉制度。擬議累進差餉制度預計不會對香港稅制的競爭力造成任何不利影響。

最新發展

15. 在2024年6月14日的內務委員會會議上，議員同意成立法案委員會研究條例草案。

相關文件

16. 相關文件一覽表載於附錄。

立法會秘書處
議會事務部1暨公共申訴辦事處
2024年6月21日

《2024年差餉(修訂)條例草案》委員會

相關文件一覽表

立法會/委員會	會議日期	文件
財經事務委員會	2022年4月4日	議程第 IV 項：差餉制度檢討 會議紀要
財務委員會	2022年4月11日	政府當局對議員就 2022-2023 年度開支預算提出的初步問題的答覆 (答覆編號：FSTB(Tsy)019 及 FSTB(Tsy)024)
	2023年4月12日	政府當局對議員就 2023-2024 年度開支預算提出的初步問題的答覆 (答覆編號：FSTB(Tsy)057 及 FSTB(Tsy)062)