

財經事務及庫務局

香港添馬添美道二號  
政府總部二十四樓



FINANCIAL SERVICES AND THE  
TREASURY BUREAU

24/F, Central Government Offices,  
2 Tim Mei Avenue, Tamar  
Hong Kong

傳真號碼 Fax No. : (852) 2234 9757  
電話號碼 Tel. No. : (852) 2810 2317  
本函檔號 Our Ref. : TsyB R 183/535-1/7/0 (24-25) (C)  
來函檔號 Your Ref. : LS/B/13/2024

電郵函件

(jlhcheng@legco.gov.hk)

香港中區立法會道1號  
立法會綜合大樓  
立法會秘書處  
法律事務部  
鄭朗晞先生

鄭先生：

**《2024年差餉（修訂）條例草案》**

感謝你於2024年6月21日的來信。就來函中有關《2024年差餉（修訂）條例草案》（《條例草案》）的提問，我們現回覆如下：

**是否有需要在條例草案中界定何謂“住宅用途”**

差餉物業估價署（估價署）會按佔用許可證的用途、物業的佔用模式和性質區分住宅物業及非住宅物業，以評估差餉。估價署亦會考慮任何有關的指明文書，包括政府批地書、公契、佔用許可證或建築圖則。一般而言，完全或主要用作住宅用途的處所，將歸類為住宅物業。我們認為「住宅用途」的通用意義已適用於解釋大部分情況。

由於每條法例的目的、適用範圍和應用均有所不同，我們認為不應把其他條例內有關「住宅用途」的定義應用於《條例草案》。舉例而言，《水務

設施條例》（第102章）第2條內「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」。然而，估價署會考慮有關的指明文書，在評估差餉時將附屬於住宅的花園、草地、遊樂場或泳池等視為與住宅作相關用途而納入住宅物業單位的估價範圍。

鑒於上述情況，我們認為無須在《條例草案》內加入「住宅用途」的定義。

**差餉物業估價署署長（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”**

一般而言，估價署在顧及整體情況，包括考慮有關的指明文書如政府批地書、公契、佔用許可證及建築圖則後，可就物業單位的佔用模式和性質去界定其是否屬於住宅物業單位。如物業單位屬混合用途，估價署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。舉例而言，佔用人於住宅單位內間歇性舉辦鋼琴課，有關住宅單位仍會被視為住宅物業單位。

**有關人士可否就署長就某物業單位是否住宅物業單位作出的裁定或決定提出反對或上訴**

估價署是按物業單位的實際狀況和佔用模式等因素評估其應課差餉租值並界定其為住宅或非住宅物業。若物業單位的佔用模式、性質或實際狀況或佈局上有所改變，差餉繳納人可提交有關資料要求估價署檢視物業單位的分類。估價署會視察現場情況，在顧及物業單位申報的用途、有關文書（包括政府批地書、公契、佔用許可證及建築圖則），以及其他有關狀況，檢視物業單位的佔用模式和性質。估價署會決定物業單位的分類為住宅或非住宅，並向差餉繳納人解釋檢視結果。差餉繳納人如不滿檢視結果，可以提出反對並提供進一步支持理據，估價署會按既定程序覆核決定。現行處理反對的機制行之有效，過去數年所提出的相關要求均能達成共識。

**關於擬議新附表的擬議新訂第3(b)條第(ii)節是否有此用意：按其性質並非供公眾租用的泊車位（不論租用時段的長短）均構成“住宅物業單位”**

我們的政策原意為由住宅物業單位的擁有人、佔用人或其真正賓客、訪客或應邀人士所使用或擬使用的泊車位，應被視為住宅物業，而供公眾按時、

按日或按月使用的收費停車場，則不應構成《條例》所指的住宅物業。因此，《條例草案》第7條附表第3(b)段旨在清楚列明一個或多於一個泊車位會被列為住宅物業單位的情況。

第3(b)(i)段旨在涵蓋泊車位由（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。除了擁有人、佔用人或獲授權人士外，公眾及其他人不得使用該泊車位。值得注意的是，若干政府批地書及/或公契載有條款規定有關泊車位只可供該地段的住戶/佔用人或其真正賓客、訪客或應邀人士使用。這些泊車位不可用作供公眾使用的收費停車場。

其中，第3(b)(ii)段旨在豁除供公眾按時、按日或按月使用的收費停車場。如任何人士均可租用該車位，該泊車位則未能符合「並非供公眾租用」的要求。

在考慮到泊車位的實際運作情況後，我們認為現時的表述已能準確反映我們的政策原意。

財經事務及庫務局局長

（羅業廣



代行)

2024年6月26日

副本抄送

差餉物業估價署署長  
律政司司長

（經辦人：鄧燕霞女士）  
（經辦人：陳樹恒先生）