

# 立法會

## Legislative Council

立法會LS40/2024號文件

2024年6月14日內務委員會會議文件

### 《2024年差餉(修訂)條例草案》 法律事務部報告

#### I. 摘要

- 條例草案** 條例草案旨在修訂《差餉條例》(第116章)：  
(a) 就某些物業單位實施累進差餉制度；及  
(b) 作出相關修訂。
- 公眾諮詢** 應法律事務部查詢，政府當局表示沒有特別就條例草案進行公眾諮詢。
- 諮詢立法會事務委員會** 政府當局曾於2022年4月4日，就引入累進差餉制度的立法建議向財經事務委員會作簡報。委員普遍支持政府當局的建議，但亦有提出意見。
- 結論** 法律事務部正在審研條例草案在法律及草擬方面的事宜。考慮到事務委員會委員提出的意見，而且條例草案旨在為住宅物業單位引入新的累進差餉制度，議員可考慮成立法案委員會，對條例草案詳加研究。

## II. 報告

條例草案的首讀日期為2024年6月12日。議員可參閱財經事務及庫務局於2024年5月發出的立法會參考資料摘要(檔案編號：TsyB R 183/535-1/7/0 (24-25) (C))，以了解進一步詳情。

### 條例草案的目的

2. 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。

### 背景

3. 根據香港法例第116章，香港物業的應繳差餉(除非獲得若干豁免)現時均按有關物業的評定全年應課差餉租值5%的劃一百分率徵收，並須分4個季度預繳。財政司司長在2022-2023年度財政預算案中宣布，政府建議為住宅物業引入累進差餉制度，對應課差餉租值較高的住宅物業採用較高的差餉徵收百分率。<sup>1</sup>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累進差餉制度，作為全面的財政整合計劃的其中一環，以增加收入，力求政府回復收支平衡，並落實“能者多付”的原則。<sup>2</sup>當局已向立法會提交條例草案，以實施有關建議。條例草案的主要條文綜述於下文各段。

### 條例草案的條文

#### 擬議的住宅物業單位累進差餉制度

4. 條例草案旨在修訂第116章第18(1)條(條例草案第3條)，使任何在2024年12月31日之後的期間所須繳交的住宅物業單位差餉，須按照第116章的擬議新訂附表(條例草案第7條)所載徵收累進差餉，詳情載於下文第6段。

---

<sup>1</sup> 請參閱2022-2023年度財政預算案演辭第185(b)段，並參閱2023-2024年度財政預算案演辭第197段。

<sup>2</sup> 請參閱2024-2025年度財政預算案演辭第223、233及235段。

## 擬議受涵蓋的“住宅物業單位”

5. 根據條例草案的建議，就判斷某物業單位是否屬第116章的新訂附表所載擬議累進差餉所適用的“住宅物業單位”而言，如差餉物業估價署署長在顧及整體情況(包括公契等有關指明文書)後，信納某物業單位<sup>3</sup>(可由一個或多個並非供公眾租用的泊車位所組成)完全或主要用作(或擬完全或主要用作)住宅用途，該物業單位即屬“住宅物業單位”。

## 自2025年1月1日起生效的擬議累進差餉階梯

6. 根據第116章的擬議新訂附表，應課差餉租值為55萬港元或以下的住宅物業單位，會繼續按照應課差餉租值的5%繳納差餉。應課差餉租值超過55萬港元而不超過80萬港元的住宅物業單位，其超過55萬港元的部分應繳差餉須按應課差餉租值的8%計算；而應課差餉租值超過80萬港元的住宅物業單位，其超過80萬港元的部分應繳差餉則須按應課差餉租值的12%計算。根據第116章徵收的現行差餉與擬議累進差餉的比較如下：

物業單位 應課差餉租值	現行差餉 徵收百分率	擬議新差餉 徵收百分率
不超過55萬港元	5%	5%
物業單位的應課差餉租值中超過55萬港元而不超過80萬港元的部分	5%	8% (以應課差餉租值為72萬港元的住宅物業單位為例： 首55萬港元：5%； 餘下17萬港元的部分：8%)
物業單位的應課差餉租值中超過80萬港元的部分	5%	12% (以應課差餉租值為82萬港元的住宅物業單位為例： 首55萬港元：5%； 其後的25萬港元：8%； 餘下2萬港元的部分：12%)

<sup>3</sup> 根據第116章第2條的定義，“物業單位”指作為各別或獨立的租賃或持有單位而持有或佔用，或根據任何特許而持有或佔用的土地、建築物、構築物或建築物或構築物的部分。

## 累進差餉制度不適用的物業單位

7. 條例草案旨在訂明，擬議累進差餉將不適用於某些物業單位，包括任何屬由香港房屋委員會提供的公共租住房屋單位的物業單位(或其任何部分)，以及任何屬由《教育條例》(第279章)第2條所指明的院校(例如香港大學)提供的宿舍的物業單位。條例草案第8條旨在訂明，擬議累進差餉制度將不適用於某些由香港中醫醫院<sup>4</sup>提供的宿舍。<sup>5</sup>

## 第116章的相關修訂

8. 條例草案亦建議對第116章第19、21及56條作出相關修訂。

## 生效日期

9. 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。

## **公眾諮詢**

10. 應法律事務部查詢，政府當局表示沒有特別就條例草案進行公眾諮詢。

## **諮詢立法會事務委員會**

11. 據財經事務委員會秘書表示，政府當局曾於2022年4月4日，就引入住宅物業累進差餉制度的立法建議向財經事務委員會作簡報。事務委員會委員普遍支持該立法建議。事務委員會曾就多項事宜進行討論，包括擬議累進差餉制度的詳情、實施該建議的預計成本，以及擬議累進差餉制度如何在增加收入與維持香港簡單低稅制之間取得平衡。

---

<sup>4</sup> 據立法會參考資料摘要註腳2所述，香港中醫醫院尚未開始提供醫院服務。

<sup>5</sup> 據條例草案的摘要說明第5段所述，該等宿舍當未落成。

## 結論

12. 法律事務部正在審研條例草案在法律及草擬方面的事宜。考慮到事務委員會委員提出的意見，而且條例草案旨在為住宅物業單位引入新的累進差餉制度，議員可考慮成立法案委員會，對條例草案詳加研究。

立法會秘書處  
助理法律顧問  
鄭朗晞  
2024年6月13日