

立法會參考資料摘要

《差餉條例》

(第 116 章)

有關實施住宅物業累進差餉制度的 《2024 年差餉(修訂)條例草案》

引言

在二零二四年五月二十一日之會議上，行政會議**建議**，行政長官**指令**應向立法會提交載於**附件 A** 的《2024 年差餉(修訂)條例草案》(“《修訂條例草案》”)，修訂《差餉條例》(第 116 章)(“《條例》”)以實施住宅物業累進差餉制度。

理據

2. 香港的差餉制度至今已有超過 170 年的歷史，在過去 20 年來未有重大改變。自一九九九年，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繳交差餉。由於物業單位的應課差餉租值反映單位的租金價值，現行制度向應課差餉租值較高的物業單位在實額上徵收較多差餉的做法，某程度上符合「能者多付」原則。為進一步落實「能者多付」原則和增加收入，政府在 2022/23 年度《財政預算案演辭》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 2024/25 年度《財政預算案演詞》中宣布，政府將由 2024/25 年度第四季起實施住宅物業累進差餉制度，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。

住宅物業累進差餉制度的特點

3. 為使差餉制度更切合「能者多付」原則，同時維持制度簡單及易於管理，擬議的住宅物業累進差餉制度將包含以下主要元素：

- (a) 受涵蓋的住宅物業單位：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，也涵蓋在住宅物業單位的範圍內。

一般而言，為商業活動或社會服務的目的而佔用的物業單位，不會視為用作住宅用途的物業單位。這些物業單位(例如酒店、賓館、幼兒中心、兒童院、託兒所、安老院、孤兒院、殘疾人士院舍、青年宿舍、度假營等)屬非住宅物業單位，並不在累進差餉制度的涵蓋範圍內。

- (b) 以累進方式徵收差餉：對超出指定應課差餉租值範圍的住宅物業單位採用較高的差餉徵收百分率，應課差餉租值處於最低應課差餉租值範圍內的住宅物業單位將不受較高的差餉徵收百分率影響；以及
- (c) 按邊際稅率徵收累進差餉：只對超出指定應課差餉租值範圍的部分採用較高的差餉徵收百分率。這安排令受影響住宅物業單位的差餉額升幅較為溫和，同時不會損害「能者多付」原則。

4. 擬議累進差餉制度階梯及截至 2024 年 4 月 1 日受影響住宅物業單位的百分比如下：

住宅物業單位的全年應課差餉租值 (按月應課差餉租值)	建議的新差餉徵收百分率	佔所有私人住宅物業單位的百分比 (有關物業單位數目)
550,000元或以下 (45,833元或以下)	5% (維持不變)	約98% (約216萬個物業單位)
550,000元以上至800,000元 (約45,833元至66,667元)	首550,000元：5% 其後的250,000元：8%	約1.1% (約24 000個物業單位)
800,000元以上 (66,667元以上)	首550,000元：5% 其後的250,000元：8% 800,000元以上的部分：12%	約0.8% (約18 000個物業單位)

5. 在擬議框架下，應課差餉租值為 550,000 元(相當於月租約 46,000 元)或以下的住宅物業單位將不受影響，會繼續按照應課差餉租值的 5%繳納差餉。這類物業單位約佔 2024/25 年度差餉估價冊內私人住宅物業單位總數的 98%。只有 1.9%私人住宅物業單位(約 42 000 個物業單位)因應課差餉租值超過 550,000 元，其部分應繳差餉須按較高的差餉徵收百分率計算。換言之，引入累進差餉制度只會令為數有限的住宅物業單位因應其課差餉租值較高，而需略為增加應繳差餉額。以每月租值 60,000 元(即應課差餉租值為 720,000 元)的住宅物業單位為例，根據建議每年須額外繳納的差餉為 5,100 元，僅為其全年應課差餉租值的 0.7%。

某些住宅物業單位獲豁免於累進差餉制度的涵蓋範圍

6. 差餉物業估價署須就每個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物業單位，評估其應課差餉租值。根據《條例》第 10 條，差餉物業估價署在考

慮某個物業單位的價值是否受任何其他物業單位的價值所影響，以及該等物業單位在使用上是否屬相關者等因素後，有權酌情決定將兩個或以上的物業單位作為單一物業單位一併估價。此外，某些住宅處所或會因其實際環境及佔用模式(例如有相當部分住戶設施為供不同住戶共用的宿舍)而令整個處所作為單一物業單位評估。這種多個住宅物業單位或同一住宅處所內的多個單位作為單一物業單位評估的方式，統稱為住宅單位的「整體」評估。

7. 就住宅單位的整體評估而言，如該單位的應課差餉租值超出 550,000 元的範圍，將須按累進差餉制度階梯計算差餉。這類物業單位可包括整幢公屋單位大廈、大學的學生宿舍、公立醫院的員工宿舍，以及宗教機構轄下的宿舍。按「能者多付」原則向這類物業單位徵收差餉，並非實施累進差餉制度的原意，因此，經與教育局、醫務衛生局和房屋局商議，我們建議把這類住宅物業單位豁除於累進差餉制度的涵蓋範圍，以免這些物業單位須繳納較高額的差餉。具體而言，現建議以下幾類以整體方式估價的住宅物業單位無須按累進差餉制度繳納差餉：

- (a) 香港房屋委員會和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，以及公營房屋計劃下稱為過渡性房屋或簡約公屋的物業單位。這些物業單位旨在為低收入家庭或目標羣組提供可負擔居所；
- (b) 註冊非牟利學校提供，且位於學校註冊證明書指明處所內的宿舍，以及《教育條例》(第 279 章)第 2 條所列專上院校¹提供的宿舍，而物業單位內相當部份住戶設施(例如廚房設施和衛生設施)是設計予共用；

¹ 包括接受大學教育資助委員會資助的八間大學、香港都會大學、職業訓練局、香港演藝學院，以及根據《專上學院條例》(第 320 章)註冊的專上院校。

(c) 醫院管理局和香港中醫醫院²提供的宿舍，且物業單位內相當部份住戶設施(例如廚房設施和衛生設施)是設計予共用；以及

(d) 宗教機構(在《修訂條例草案》內界定為擁有或佔用完全或主要供公眾作宗教崇拜之用的物業單位³的機構)提供的宿舍，且物業單位內相當部份住戶設施(例如廚房設施和衛生設施)是設計予共用。

實施時間表

8. 《修訂條例草案》通過後，差餉物業估價署將於 2024 年 12 月發出 2024/25 年度第四季(即 2025 年 1 月至 3 月)季度徵收差餉通知書，應課差餉租值超過 550,000 元的住宅物業單位其應繳累進差餉額會反映在內。

其他方案

9. 我們有必要在《條例》中訂明 2025 年 1 月 1 日或之後在累進差餉制度下適用於住宅及非住宅物業單位的各種徵收差餉階梯或準則。除此以外，別無其他可行方案。

條例草案

10. 《修訂條例草案》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 3 條修訂《條例》第 18 條，訂明就 2024 年 12 月 31 日後任何期間應繳的差餉會按籍由草案第 7 條加入《條例》

² 香港中醫醫院開始提供醫院服務後，財經事務及庫務局局長會刊登憲報公告，實施把部分由香港中醫醫院提供的宿舍豁除於涵蓋範圍。

³ 現時，根據《條例》，完全或主要供公眾作宗教崇拜之用的物業單位可獲豁免差餉。

的新訂附表所載方式計算。根據該附表，累進差餉制度適用於某些物業單位；

(c) 草案第 4、5 和 6 條分別就《條例》第 19、21 和 56 條作出相關修訂；以及

(d) 草案第 8 條訂明累進差餉制度不適用於香港中醫醫院提供的某些宿舍。條文由財經事務及庫務局局長藉刊登憲報公告指定的日期起實施。

立法程序時間表

11. 立法程序時間表如下－

刊登憲報	2024 年 5 月 31 日
首讀和開始二讀辯論	2024 年 6 月 12 日
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

B

12. 建議對經濟、財政和公務員有影響，詳情載於附件 B。建議對環境、家庭、性別議題或生產力沒有影響。除了附件 B 相關段落所述對經濟的影響外，建議對可持續發展亦沒有影響。建議符合《基本法》，包括有關人權的條文。《修訂條例草案》不會影響《條例》及其附屬法例的現有約束力。

公眾諮詢

13. 我們已在 2022 年 4 月 4 日就住宅物業單位實施擬議累進差餉制度以及豁免公屋單位⁴的建議徵詢立法會財經事務委員會的意見，委員普遍支持建議。

宣傳安排

14. 我們會於 2024 年 5 月 29 日發出新聞稿，並安排發言人回答傳媒查詢。

15. 差餉物業估價署在 2024/25 年度第一季(即 2024 年 4 月至 6 月)發給所有差餉繳納人的季度徵收差餉通知書內，已夾附有關住宅物業累進差餉制度的單張。該署亦已於 2024 年 3 月推出有關累進差餉制度的專題網頁，並附設網上計算機供差餉繳納人計算物業單位(包括須繳納累進差餉的物業單位)的應繳差餉額。此外，該署已於 2024 年 4 月就應課差餉租值超過 550,000 元的住宅物業單位，向差餉繳納人發出個別通知書，告知他們在實施累進差餉制度後或須繳納更多差餉。《修訂條例草案》如獲得通過，差餉物業估價署會在 2025 年 1 月發出新聞稿，述明 2024/25 年度第四季發出的季度徵收差餉通知書會反映適用個案的累進差餉額。

查詢

16. 如對本參考資料摘要有任何查詢，請與財經事務及庫務局首席助理秘書長(庫務)羅業廣先生(電話：2810 2317)聯絡。

財經事務及庫務局

2024 年 5 月

⁴ 在諮詢立法會財經事務委員會後，我們進一步識別過渡性房屋和簡約公屋單位，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同樣以整體方式估價。豁免這些物業單位的建議是基於就公屋單位相類似的考慮而擬定。

本條例草案

旨在

修訂《差餉條例》，就某些物業單位實施累進差餉制度；以及作出相關修訂。

由立法會制定。

1. 簡稱及生效日期

- (1) 本條例可引稱為《2024 年差餉(修訂)條例》。
- (2) 除第(3)款另有規定外，本條例自其於憲報刊登當日起實施。
- (3) 第 8 條自財經事務及庫務局局長以憲報公告指定的日期起實施。

2. 修訂《差餉條例》

《差餉條例》(第 116 章)現予修訂，修訂方式列於第 3 至 8 條。

3. 修訂第 18 條(須繳差餉的計算)

- (1) 在第 18(1)條之前 ——
加入
“(1A) 載於有效估價冊的每個物業單位，每個年度均須按其應課差餉租值繳交差餉。”。
- (2) 第 18 條 ——
廢除第(1)款
代以
“(1) 上述差餉須 ——

- (a) (除(b)段另有規定外)按為本款而訂明的、適用於有關物業單位的應課差餉租值百分率而計算；或
- (b) 如該差餉屬任何在 2024 年 12 月 31 日之後的年度(或年度部分)所須繳交者——按附表計算。”。

4. 修訂第 19 條(須繳差餉款額的限制)

- (1) 第 19(3)條 ——
廢除
“該款”
代以
“第(1)款”。
- (2) 第 19(3)條 ——
廢除
在“代替”之後的所有字句
代以
“一樣 ——
“(a) 假若 ——
 - (i) 按照在上一年度 3 月 31 日有效的第 18 條；及
 - (ii) 以該物業單位在該日的應課差餉租值為基礎，
而計算整個上一年度的差餉的話，上一年度便須繳交的差餉款額；”。

5. 修訂第 21 條(繳交差餉的法律責任)

- 第 21 條 ——
廢除第(8)款

代以

“(8) 為免生疑問，根據第(6)款將適用於某些物業單位的應課差餉租值分攤 ——

- (a) 並不阻止署長根據第 10 條，將該等物業單位作為單一物業單位，一併估價；
- (b) 並不影響就該單一物業單位而評定的差餉；及
- (c) 據此，並不阻止第(4)款繼續就該單一物業單位而適用。”。

6. 修訂第 56 條(關於《提供市政服務(重組)條例》對本條例的修訂的保留條文及過渡性安排)

第 56 條 ——

廢除第(4)款

代以

“(4) 如任何差餉，屬任何在 2024 年 12 月 31 日之後的年度(或年度部分)所須繳交者，則第(3)款並不就該差餉而適用。”。

7. 加入附表

在第 56 條之後 ——

加入

“附表

[第 18 條]

為施行第 18(1)(b)條而計算差餉

1. 為施行第 18(1)(b)條，須繳交的差餉為 ——

- (a) 就任何本段所適用的物業單位而言 ——

- (i) 該物業單位不超過\$550,000 的應課差餉租值的 5%；
- (ii) 該物業單位的應課差餉租值中超過\$550,000 而不超過\$800,000 的部分的 8%；及
- (iii) 該物業單位的應課差餉租值中超過\$800,000 的部分的 12%；或
- (b) 就任何其他物業單位而言——該物業單位的應課差餉租值的 5%。

2. 本附表第 1(a)條 ——

- (a) 適用於住宅物業單位；但
- (b) 不適用於符合以下描述的物業單位 ——
 - (i) 該物業單位(或其任何部分)是 ——
 - (A) 由香港房屋委員會提供的公共租住房屋單位；或
 - (B) 由香港房屋協會提供的公共租住房屋單位；
 - (ii) 該物業單位(或其任何部分)是位於九龍石硤尾、在稱為大坑西邨的屋邨內的(由香港平民屋宇有限公司提供的)租住房屋單位；
 - (iii) 該物業單位(或其任何部分)是 ——
 - (A) 稱為過渡性房屋的公營房屋計劃下的房屋單位；或
 - (B) 稱為簡約公屋的公營房屋計劃下的房屋單位；或
 - (iv) 該物業單位是一宿舍 ——
 - (A) 由某指明學校提供，並位於該學校的註冊證明書所指明的房產內；

- (B) 由《教育條例》(第 279 章)第 2 條所指明的院校提供；
- (C) 由宗教機構提供；或
- (D) 由醫院管理局提供，

而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。

3. 就本附表第 2(a)條而言，如署長在顧及整體情況(包括任何有關的指明文書)後，信納 ——
- (a) 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
 - (b) 某物業單位是由一個或多於一個符合以下描述的泊車位所組成的 ——
 - (i) 該泊車位是由(或擬供)符合(a)段描述的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)；及
 - (ii) 該泊車位並非供公眾租用的(不論租用時段的長短)，
- 該物業單位即屬住宅物業單位。

4. 在本附表中 ——

宗教機構 (religious institution)的涵義如下：如某機構擁有或佔用任何完全或主要供公眾作宗教崇拜之用的物業單位，該機構即屬**宗教機構**；

指明文書 (specified instrument)指 ——

- (a) 政府批地書；
- (b) 《建築物管理條例》(第 344 章)第 2 條所界定的公契；

- (c) 根據《建築物條例》(第 123 章)第 21 條發出的佔用許可證；或
- (d) 屋宇署署長為施行《建築物條例》(第 123 章)第 14(1)條而批准的建築圖則；

指明學校 (specified school)的涵義如下：如任何《教育條例》(第 279 章)所指的註冊學校 ——

- (a) 並非《教育(豁免)(提供非正規課程的私立學校)令》(第 279 章，附屬法例 F)第 2 條所界定的獲豁免學校；及
- (b) 並非為牟利而營辦的，
該學校即屬**指明學校**；

政府批地書 (Government grant)指 ——

- (a) 政府將土地批予任何人的批地書；
- (b) 政府將土地批予任何人的協議；
- (c) 一租契，示明政府以不超過 7 年的年期將土地租予任何人；
- (d) 一許可證，由政府發出供任何人佔用土地；或
- (e) 其他文件或文書(不論如何描述)，政府根據或憑藉它將土地處置予(或同意將土地處置予)任何人；

註冊證明書 (certificate of registration)具有《教育條例》(第 279 章)第 3(1)條所給予的涵義。”。

8. 修訂附表(為施行第 18(1)(b)條而計算差餉)

- (1) 附表，第 2(b)(iv)(C)條 ——

廢除

“；或”

代以分號。

- (2) 附表，第 2(b)(iv)(D)條 ——

廢除

“提供，”

代以

“提供；或”。

- (3) 附表，在第 2(b)(iv)(D)條之後 ——
加入

“(E) 由香港中醫醫院提供，”。

摘要說明

本條例草案的目的是修訂《差餉條例》(第 116 章)(《第 116 章》)，就某些物業單位實施累進差餉制度。本條例草案亦作出相關修訂。

2. 草案第 1 條列出簡稱，並訂明生效日期。如本條例草案獲通過，制定的條例(條例第 8 條除外)自其於憲報刊登當日起實施。
3. 草案第 3 條修訂《第 116 章》第 18 條，訂明任何在 2024 年 12 月 31 日之後的期間所須繳交的差餉，須按照《第 116 章》的新訂附表(草案第 7 條所加入者)計算。根據該附表，累進差餉制度適用於某些物業單位。
4. 草案第 4、5 及 6 條分別對《第 116 章》第 19、21 及 56 條作出相關修訂。
5. 《第 116 章》新訂附表下的累進差餉制度，將不適用於某些由香港中醫醫院提供的宿舍。由於該等宿舍尚未落成，與之相關的條文，將由另一個別的草案條文(第 8 條)加入上述附表。該條文自財經事務及庫務局局長以憲報公告指定的日期起實施。

建議的影響

對經濟的影響

根據建議，預計約 1.9%(即大約 42 000 個)住宅物業單位須按邊際稅率繳納累進差餉。建議只會令小部分住宅物業差餉繳納人須繳交較多實額差餉，因此對整體住宅物業市場的影響不大。

對財政和公務員的影響

2. 參照 2024/25 年度的應課差餉租值，累進差餉制度預計每年會為政府帶來約 8.2 億元的額外收入。

3. 政府已向差餉物業估價署增撥額外資源，包括增加人手支援，以便實施擬議的差餉制度及應付差餉制度檢討帶來的其他工作，包括開發電腦系統及其他相關的準備工作。