

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1297/2024號文件

檔 號：CB1/BC/6/24

《2024年差餉(修訂)條例草案》委員會報告

目的

本文件旨在匯報《2024年差餉(修訂)條例草案》委員會(“法案委員會”)的商議工作。

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(“差估署”)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，財政司司長在2022-2023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。其後，財政司司長在2024-2025年度《財政預算案演辭》中宣布，政府將由2024-2025年度第四季起實施住宅物業累進差餉制度(“擬議累進差餉制度”)，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。

累進差餉制度

3. 政府當局引入的擬議累進差餉制度包含以下主要元素：

- (a) *涵蓋的住宅物業單位*：擬議累進差餉制度只適用於差估署署長(“署長”)在顧及整體情況(包括政府批地書、佔用許可證、公契或建築圖則)後信納是完全或主要用作(或擬完全或主要用作)住宅用途的物業單

位。至於由一個或多於一個泊車位組成的物業單位，如署長根據上述準則信納該泊車位是由完全或主要用作住宅用途的物業單位擁有人或佔用人所使用或擬供其使用(包括由任何其他人在該擁有人或佔用人授權下所使用)，且並不在任何期間內供公眾租用，該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、青年宿舍及度假營)屬非住宅物業單位，並不在擬議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；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. 擬議累進差餉制度的階梯和截至2024年4月1日受影響住宅物業單位的百分比，以及無須按擬議累進差餉制度繳納差餉的住宅物業單位類別，分別載於**附錄1**及**附錄2**。

《2024年差餉(修訂)條例草案》

5. 《2024年差餉(修訂)條例草案》(“《條例草案》”)於2024年5月31日在憲報刊登，並於2024年6月12日的立法會會議上首讀，以實施上文第3及4段所述的累進差餉制度。

法案委員會

6. 內務委員會在2024年6月14日的會議上同意成立法案委員會，以研究《條例草案》。法案委員會的委員名單載於**附錄3**。法案委員會由劉國勳議員擔任主席，曾與政府當局舉行3次會議。法案委員會亦曾邀請公眾提交書面意見。¹曾向法案委員會提交意見的個別人士/團體名單載於**附錄4**。

法案委員會的商議工作

7. 法案委員會的商議工作綜述於下文各段如下：

- (a) 引入擬議累進差餉制度的理據及時間(第8至14段)；
- (b) “能者多付”原則(第15段)；
- (c) 擬議累進差餉制度的豁除範圍(第16至23段)；以及
- (d) 評定應課差餉租值(第24至27段)。

引入累進差餉制度的理據及時間

8. 部分委員支持政府當局引入擬議累進差餉制度，以更能體現“能者多付”原則。這些委員認為，住宅物業單位的應課差餉租值很大程度反映單位擁有人/佔用人的收入水平或經濟狀況，而政府將擬議累進差餉制度的門檻定在應課差餉租值為55萬元以上(相當於按月應課差餉租值高於45,833元)的住宅物業單位，屬合理水平。截至2024年4月1日的受影響住宅物業單位約為42 000個，只佔所有私人住宅物業單位約1.9%，影響實屬輕微。這些委員亦認為，實施擬議累進差餉制度能為政府帶來每年約8億2000萬元的額外收入，而相關的經常性開支則為每年約600萬元，²成本不算高昂，值得推行。

¹ 如欲了解詳情，請參閱[意見書](#)及政府當局的[綜合書面回應](#)。

² 主要用於開設 8 個常額非首長級公務員職位，以處理實施累進差餉制度所新增的工作，包括處理相關差餉估值和反對個案、帳目發單、查詢和投訴等工作。

9. 另一些委員則指出，政府當局在2023年10月調整住宅物業需求管理措施，包括將額外印花稅的適用年期由3年縮短至2年、買家印花稅和新住宅印花稅的稅率減半，以及為外來人才置業印花稅實施“先免後徵”安排。政府在2024年2月28日起撤銷所有住宅物業需求管理措施(即所有住宅物業交易無須再繳付額外印花稅、買家印花稅和新住宅印花稅)(俗稱“撤辣”)。這些措施減輕了市民及外來人才在港置業的起始成本，並帶動住宅物業市場的交易活動回升，當局在這時候推出擬議累進差餉制度，似乎與“撤辣”及加強香港經濟復蘇動力等方向背道而馳。個別委員亦關注到：

- (a) 政府當局推出擬議累進差餉制度似乎過於倉卒；
- (b) 香港一直奉行簡單低稅制，實施累進差餉制度或會對住宅物業市場、發展商競投土地意欲、投資環境、投資者的觀感，以至香港對外來人才的吸引力等，造成長遠的不良影響，似乎不值得為每年增加只約8億2000萬元的額外政府收入而實施累進差餉制度；
- (c) 若所有或大部分的稅務措施均按“能者多付”原則施行，或對“能者”並不公平；
- (d) 雖然現時有部分稅項(例如薪俸稅和個人入息課稅)是以累進方式徵收，但該等稅項均以收入為計算基礎，而差餉則是以資本價值計算，因此引入擬議累進差餉制度對受影響單位擁有人/佔用人的影響，概念上與其他的累進稅的影響不同；及
- (e) 應課差餉租值只是略高於55萬元的住宅物業單位，並不一定是“豪宅”；部分單位或屬自住性質，單位擁有人/佔用人可能是退休人士或長者，沒有工作及/或租金收入。以累進方式徵收差餉，將會增加這些人士的財政負擔，當局應小心評估有關影響，包括統計受影響單位的擁有人/佔用人的年齡，以及有多少個受影響單位是自住或出租。

10. 政府當局表示，自財政司司長兩年前於2022-2023年度《財政預算案演辭》中公佈建議以來，公眾及相關持份者有足夠時間就擬議累進差餉制度發表意見。政府亦曾在2022年4月就建

議徵詢財經事務委員會，事務委員會委員普遍支持該建議。現時引入的累進差餉制度是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，並為庫房提供更穩定的收入來源，這對維持香港公共財政的可持續性非常重要。在設計該制度時，當局已考慮多項因素，包括住宅物業差餉繳納人的負擔能力、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，以及須維持簡單差餉制度等因素，並作出適當的平衡，希望在增加政府收入的同時，亦盡量減少受影響的住宅物業單位及人士，以免影響經濟復蘇和市民的生活，同時維持簡單低稅制的競爭優勢。相對新加坡的累進差餉制度有8個階梯，現時為香港引入的擬議累進差餉制度只有3個階梯，不會令整個差餉制度變得太複雜；事實上，香港現行的部分其他稅項，亦是以累進方式徵收。值得一提的是，在國際管理發展學院發布的《2024年世界競爭力年報》中，香港排名上升兩位至全球第5位；在“稅務政策”範疇方面，則位列全球第2名。可見香港的稅務政策十分具備競爭力。

11. 政府當局強調，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，並且只對超過指定應課差餉租值的住宅物業單位採用較高的差餉徵收百分率，同時按邊際稅率徵收累進差餉。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。以略高於門檻的每月租值6萬元(即應課差餉租值為72萬元)的住宅物業單位為例，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%；對租金回報率的影響亦很輕微。由於差估署的資料庫只備存差餉繳納人的名稱及聯絡資料，而差餉繳納人可以是業主、佔用人或其代理人，該署並沒有資料顯示差餉繳納人的確實身分、年齡，或有多少受影響單位是自住或出租等。

12. 法案委員會請政府當局澄清擬議累進差餉制度是否屬一次性措施；如否，則當局會否定期進行檢討，視乎當時的政府財政狀況及/或樓市情況，適時作出調整。因應地產發展商及公眾對當局日後或會繼續增加累進差餉制度的階梯及/或徵收百分率的關注，政府當局應清楚說明檢討累進差餉制度時所考慮的原則。

13. 政府當局表示，影響樓市的因素有很多，稅務措施(包括差餉)只是其中一項。實施稅務措施通常不會設定期限或“日落條款”。當局在每年製備財政預算案時，都會檢視稅務措施，當中

會考慮多項因素，包括整體經濟環境、政府的財政狀況，以及稅制或稅率是否有調整空間等，並會聽取公眾及相關持份者的意見。若日後有需要調整累進差餉制度，包括任何對差餉徵收百分率的修訂，均須獲得立法會的批准。

14. 政府當局強調，考慮到香港經濟復蘇力度尚待加強，以及企業和市民的負擔，現時的財政整合計劃的重點，是透過加強管控開支增長速度以節流，但也以務實態度增加部分收入，力求數年內讓政府回復收支平衡。至於增加公共財政收入，關鍵在於經濟持續高質量發展，目標是把“個餅”做大，讓經濟增長更快、更具韌性、更多元，收入才能更多，以支持社會建設和民生需要。增加稅收只是財政整合計劃的多項措施之一，只會在有需時及經過非常審慎考慮的情況下才會施行。

“能者多付”原則

15. 現時香港實施薪俸稅和個人入息課稅的標準稅率兩級制，入息淨額超過500萬元的納稅人，其首500萬元的入息淨額以15%計算，超過500萬元部分才以稅率16%計算。擬議累進差餉制度的門檻則定在應課差餉租值55萬元以上的住宅物業單位。部分委員認為，政府當局在考慮“能者多付”原則或界定何謂“能者”的門檻時，似乎標準不一。政府當局表示，差餉制度與其他稅項(包括薪俸稅和個人入息稅)，各有不同的考慮因素，不宜作直接比較。

累進差餉制度的豁除範圍

非住宅物業

16. 法案委員會曾詢問，為何非住宅物業沒有納入累進差餉制度。政府當局解釋，由於非住宅物業的業務性質各有不同，在業務運作方面也有不同要求，要這類物業以累進方式繳交差餉會出現不合理的情況。舉例來說，某些行業(例如工業或酒店業)因其業務性質而需要較大的樓面運作空間，自然要在應課差餉租值較高的物業經營業務。反觀一些實體資產較少但邊際利潤較高的行業(例如金融服務業)，可能只需要較小的運作空間。如按累進差餉百分率向前者徵收差餉，它們的財政負擔將會比其他行業高，既不利於維持具競爭力的營商環境，亦不符合“能者多付”原

則。現時一些與香港制度相似的其他司法管轄區，例如新加坡，其累進差餉制度亦不包括非住宅物業。

擬議新增附表第2(b)(iv)條指明的宿舍

17. 法案委員會察悉，《差餉條例》擬議新增的附表第 2(b)(iv) 條指明一些宿舍單位豁除於擬議累進差餉制度的涵蓋範圍，³其中一個考慮因素是該類住宅物業單位內相當大部分的住戶設施(例如廚房設施和衛生設施)是設計予佔用該宿舍的不同住戶所共用。鑒於宿舍設計各有不同，而未來新建的宿舍未必會有相當大部分的住戶設施屬共用設施，委員詢問當局為何以宿舍的共用設施作為考量因素之一，以及如何評定一個宿舍有“相當大部分”的住戶設施屬共用設施。

18. 政府當局解釋，某些住宅處所或會因其實際環境及佔用模式(包括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。此外，根據《差餉條例》第 10 條，署長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住宅物業單位作為單一物業單位一併估價。這兩類以單一物業單位方式評估的物業單位可包括大學的學生宿舍、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”原則向這類住宅物業單位徵收差餉，並非實施擬議累進差餉制度的原意，因此，現時把這類由《條例草案》擬議新增附表 2(b)(iv)條所指的有關機構所提供的宿舍物業單位豁除於擬議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。署長會考慮《差餉條例》的規定、《條例草案》的指明文書(包括政府批地書、公契、佔用許可證或建築圖則)及單位的實際狀況等，檢視宿舍設施的佔用模式及性質，以釐定相關物業單位是否符合《條例草案》所指的宿舍單位，即物業內有“相當大部分”的住戶設施是設計予佔用該宿舍的不同用戶所共

³ 包括(a)由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條所列專上院校提供的宿舍，而物業單位內相當大部份住戶設施(例如廚房設施和衛生設施)是設計予共用；(b)由醫院管理局和香港中醫醫院提供的宿舍，且物業單位內相當大部份住戶設施(例如廚房設施和衛生設施)是設計予共用；以及(c)由宗教機構(在《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的機構)提供的宿舍，且物業單位內相當大部份住戶設施(例如廚房設施和衛生設施)是設計予共用。

用的。

19. 政府當局表示，若由大學、公立醫院或宗教機構提供的宿舍為個別住宅單位而沒有共用住戶設施(例如廚房設施及衛生設施)，則署長會將該等住宅單位每個獨立分開評估。如個別物業單位的應課差餉租值超出 55 萬元，便須以擬議累進方式徵收差餉。

非牟利慈善團體提供的宿舍

20. 法案委員會曾詢問，《稅務條例》(第112章)第88條(對慈善團體的豁免)所界定的非牟利慈善團體提供的宿舍是否亦可獲豁免於擬議累進差餉制度的涵蓋範圍；若否，則當局會否考慮設立機制，讓這類團體可向差估署申請豁免。

21. 政府當局解釋，為商業活動或社會服務的目的而佔用的物業單位，一般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、青年宿舍及度假營)屬非住宅物業單位，並不在累進差餉制度的涵蓋範圍內。至於按《稅務條例》第88條界定為非牟利慈善團體的宿舍是否屬住宅物業，以及是否按累進方式徵收差餉，需視乎每宗個案的具體情況而定。概括而言，若有關物業單位是用作提供社會服務，一般不會被視為住宅物業，因而不會受到累進差餉制度的影響；若有關宿舍歸類為住宅物業，則亦要視乎是否以整個宿舍作為單一物業單位，還是按宿舍內個別單位獨立評定差餉，以及應課差餉租值是否超出55萬元，以決定是否以累進方式徵收差餉。政府當局表示，《條例草案》內有關豁免的條文是政府經過深思熟慮後制定的，以清楚界定豁免的範圍。目前的豁免名單合適，亦避免這些物業單位須繳納較高額的差餉。如將來有需要修訂累進差餉制度的涵蓋範圍，政府會再次諮詢立法會，並透過修訂法例的方式修訂豁免名單。

服務式住宅

22. 考慮到服務式住宅與非歸類為住宅物業的酒店、賓館及青年宿舍的性質相近，部分委員認為，政府當局可考慮將服務式住宅物業單位豁免於擬議累進差餉制度的涵蓋範圍。當局解釋，服務式住宅通常是一棟大廈內的不同住宅單位獨立出租，並提供一些服務。這類住宅物業單位一般通常沒有相當大部分的共用住

戶設施(例如廚房設施和衛生設施)，性質與一般住宅物業單位分別不大。視乎具體情況，署長一般會就每個服務式住宅單位獨立進行評估；若每個服務式住宅物業單位的應課差餉租值不超過55萬元，就不會以擬議累進方式徵收差餉。

大坑西邨租住房屋

23. 法案委員會察悉，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，將無須按擬議累進差餉制度繳納差餉，因為這些物業單位旨在為低收入家庭或目標群組提供可負擔居所。鑒於大坑西邨租住房屋的大部分租戶已遷出，委員詢問政府當局為何仍將該等租住房屋納入擬議累進差餉制度的豁除範圍。政府當局解釋，雖然大坑西邨即將重建，現時邨內仍有少數租戶。若大坑西邨在原址重建後仍由香港平民屋宇有限公司提供租住房屋，則有關擬議累進差餉制度的豁免仍然適用；若屬出售單位，而有關單位的應課差餉租值又超過55萬元，則會以擬議累進方式徵收差餉。

評定應課差餉租值

24. 法案委員會請政府當局澄清，若兩個原本獨立的住宅物業單位打通成為一個單位，如何評定其應課差餉租值。由於一些住宅物業是分間成多個單位(俗稱“劏房”)出租，租金收入大幅高於以一整個單位出租，有委員認為政府當局應針對這類有劏房的住宅物業單位徵收更多的差餉。

25. 政府當局表示：

- (a) 根據《差餉條例》，差餉是一項就使用物業而徵收的稅項。署長會按物業單位的實際狀況和佔用模式等因素，並會考慮任何有關的指明文書等，評定其應課差餉租值；
- (b) 視乎具體情況，若兩個住宅物業單位因結構改動而打通合併成為一個單位，一般可作為單一物業單位佔用及使用，因此須以單一物業單位評定差餉；及
- (c) 若一個住宅物業單位分間成多個劏房，則仍是以單一物業單位進行評估，而不是按每個劏房作獨立評

估。然而，就整個物業單位評定應課差餉租值時，署長會考慮可能影響租值的因素，包括單位內存在劏房這因素，並作出適當調算。

26. 若兩個或以上的物業單位根據現行《差餉條例》第10條作為單一物業單位估價時，物業單位的擁有人或佔用人，可按第21(5)條向署長申請將適用於各獨立物業單位的應課差餉租值分攤。委員詢問，若相關擁有人或佔用人對分攤的應課差餉租值有異議，將如何處理。

27. 政府當局表示，署長在接獲按《差餉條例》第21(5)條所提出的申請後，可根據第21(6)條將應課差餉租值分攤供參考之用。有關由擁有人或佔用人須繳交物業單位所評定的差餉的法律責任仍繼續適用。若單位的相關擁有人或佔用人之間有爭議，署長可按第21(4)(b)條，要求相關擁有人或佔用人自行調定各自負擔的差餉份額。

《條例草案》的法律及草擬事宜

28. 法案委員會法律顧問曾就下列事宜請政府當局澄清：⁴

- (a) 住宅用途的定義；
- (b) 署長如何在顧及相關情況後，裁定某物業單位主要用作住宅用途；
- (c) 可否對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；及
- (d) 《差餉條例》擬議新增的附表第3(b)(ii)條的用意是否指按其性質並非供公眾租用的泊車位會被視作為住宅物業單位。

29. 政府當局對上述問題分別作出的回應概述如下：

- (a) 差估署會按佔用許可證的用途、物業的佔用模式、性質、其他有關的指明文書，包括公契去區分住宅物業

⁴ 詳情請參閱政府當局就助理法律顧問2024年6月21日的[函件](#)作出的[書面回應](#)。

及非住宅物業。“住宅用途”的通用意義已適用於解釋大部分情況。政府認為無須在《條例草案》內加入“住宅用途”的定義；

- (b) 差估署會顧及整體情況，包括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是否屬於住宅物業單位。如物業單位屬混合用途，差估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；
- (c) 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差估署檢視物業單位的分類。差估署會視察現場情況，在顧及物業單位申報的用途、有關文書(例如公契)，以及其他有關狀況，檢視物業單位的佔用模式和性質。差估署會決定物業單位的分類為住宅或非住宅。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，差估署會按既定程序覆核決定。這套現行機制於過去數年行之有效；及
- (d) 政府的政策原意是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。若干政府批地書及/或公契載有條款規定使用泊車位的人士。在考慮到實際運作情況後，政府當局認為現時的表述已能準確反映政策原意。

就《條例草案》提出修正案

30. 政府當局不會對《條例草案》提出修正案。法案委員會亦不會就《條例草案》提出任何修正案。

恢復《條例草案》的二讀辯論

31. 法案委員會已完成《條例草案》的審議工作，且對於在2024年10月23日的立法會會議上恢復《條例草案》的二讀辯論並無異議。

諮詢內務委員會

32. 法案委員會已於 2024 年 7 月 12 日向內務委員會匯報其商議工作。

立法會秘書處
議會事務部
2024年10月3日

**擬議住宅物業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**

住宅物業單位的 全年應課差餉租值 (按月應課差餉租值)	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)
55萬元或以下 (45,833元或以下)	5% (維持不變)	約98% (約216萬個物業 單位)
55萬元以上至 80萬元 (約45,833元至 66,667元)	首55萬元: 5% 其後的25萬元: 8%	約1.1% (約24 000個物業 單位)
80萬元以上 (66,667元以上)	首55萬元: 5% 其後的25萬元: 8% 80萬元以上的部分: 12%	約0.8% (約18 000個物業 單位)

[資料來源: 摘自財經事務及庫務局於2024年5月就《2024年差餉(修訂)條例草案》發出的[立法會參考資料摘要](#)第4段。]

獲豁免於擬議累進差餉制度涵蓋範圍的住宅物業單位

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《差餉條例》(第116章)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。

2. 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55萬元的範圍，將須按擬議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，並非實施擬議累進差餉制度的原意，因此，政府當局把這類住宅物業單位豁免於擬議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，以下幾類以整體方式估價的住宅物業單位無須按擬議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群組提供可負擔居所；
- (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，而物業單位內相當大部分住戶設施(例如廚房設施和衛生設施)是設計予共用；

- (c) 醫院管理局和香港中醫醫院提供的宿舍，²且物業單位內相當大部分住戶設施(例如廚房設施和衛生設施)是設計予共用；及
- (d) 宗教機構(在《2024年差餉(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，且物業單位內相當大部分住戶設施(例如廚房設施和衛生設施)是設計予共用。

[資料來源：改編自財經事務及庫務局於2024年5月就《2024年差餉(修訂)條例草案》發出的[立法會參考資料摘要](#)第6及7段。]

-
- 1 包括接受大學教育資助委員會資助的8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。
 - 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《差餉條例》(第116章)，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。

《2024年差餉(修訂)條例草案》委員會

委員名單

主席 劉國勳議員, MH, JP

委員 郭偉強議員, BBS, 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

(總數：7位委員)

秘書 石逸琪女士

法律顧問 鄭朗晞先生

《2024年差餉(修訂)條例草案》委員會

曾向法案委員會表達意見的團體/個別人士名單

1. 香港地產建設商會
2. 一名公眾人士