

《2015年差餉(豁免)令》小組委員會
二零一五年三月十七日會議的跟進事項
政府當局的回應

政府建議的差餉寬免安排

在二零一五年三月十七日的會議上，政府回應委員提問時指出，一次性紓緩措施的主要目的是發揮反周期的效果，調節短期經濟和紓緩市民即時面對的生活壓力。在二零一五至一六年度財政預算案中，政府推出了合共約 340 億元的紓緩措施，當中包括寬免二零一五至一六年度首兩季的差餉，以每戶每季 2,500 元為上限。有關差餉寬免措施令政府一次過少收約 77 億元。跟恆常措施不同，政府在制定一次性紓緩措施時，需要因應每年的財政和經濟狀況作出調整。

2. 差餉的估價和徵收是按物業單位為基礎。業主及佔用人均有責任繳交差餉。寬免差餉措施惠及所有差餉繳納人，不論繳納人是業主或租客，是減輕香港不同階層市民生活負擔的有效方法。政府建議的差餉寬免措施惠及全港約 315 萬物業單位。在獲得差餉寬免的首兩個季度內，約有 86%(即約 272 萬)的差餉繳納人無須就相關物業繳交任何差餉。為差餉寬免款額設定上限的做法，已能達致累退的效果，即租值愈高的物業其受惠於寬免的幅度會愈少。

把差餉寬免措施由兩季改成四季的影響

3. 有委員在會議上提議，把差餉寬免措施由兩季改為四季，而四季的寬免上限為 5,000 元。如將 5,000 元的寬免上限攤分四季（即每戶每季 1,250 元），這會令政府少收 **117 億元**，即較政府建議的原方案，**進一步少收 40 億元**。假如不論物業的應課差餉租值，劃一向每個物業單位派發 5,000 元，這會令政府少收 **157 億元**，即較政府建議的原方案，**進一步少收 80 億元**。

4. 政府在二零一五至一六年度財政預算案中推出的紓緩措施，除寬免差餉外，亦包括寬減入息稅及利得稅、公屋免租一個月，以及發放額外兩個月的綜緩、高齡津貼、長者津貼及傷殘津貼。差餉是一項基礎廣闊且穩定的政府收入來源。二零一四至一五財政年度的政府修訂預算，

差餉的收入為 223 億元，佔政府總收入的百分之 4.7。政府建議的差餉寬免所涉及的財政影響已達 77 億元，政府無意就此措施再進一步增加對財政的影響。

5. 假若維持 77 億元的財政負擔的前提，把差餉寬免安排改為四季，這意味每季的寬免上限須下調至每季 700 元以下，這會影響私人住宅單位和非住宅單位原先在政府建議的安排下可享有的全年寬免總額。除了公屋住宅單位可獲得的寬免總額會有所增加外，所有私人住宅單位(包括小型、中型及大型單位)及非住宅單位的差餉寬免總額均會全面下跌。假若以每季上限訂於 670 元為例，私人住宅單位可獲差餉寬免的總額會比政府的建議方案減少 11%，而非住宅物業可獲的差餉寬免總額更會減少 27%。有關資料詳見附件一。

繳交差餉的安排

6. 由業主或租客繳交差餉的安排，須視乎租約條款，不能一概而論。租金包括差餉與否，以及是否由租客負責支付差餉但經由業主一併代繳的安排，取決於業主與租客訂立租約時的考慮。個別租戶亦可與業主另訂租約條款，以訂定如何反映差餉寬免的優惠，從而保障其自身利益。

7. 事實上，不少非住宅物業為易於管理，會由業主擔當繳納人，在收取租金的同時向租戶一併收取差餉款額以便代繳。在此安排下，因應租約的條款，差餉寬減的實際受益人仍是租戶本身。根據差餉物業估價署發出「物業詳情申報表」蒐集有關物業的出租狀況顯示，二零一四至一五年約有 54% 的出租非住宅物業由租客支付差餉。此外，首十位享有最多差餉寬免額的差餉繳納人中，其租約有超過 85% 是租金不包差餉的，即差餉須由租客支付。換言之，根據租約條款，當有差餉寬免時，這些租客應可受惠。

關於獲受惠差餉寬免的繳納人的資料

8. 在上一年度（即二零一四至一五年度）推出寬免首兩季差餉的措施，上限為每季每戶 1,500 元。在該年度獲得寬免的首兩個季度內，共有約 28% 的物業單位(即約 87 萬)所獲差餉寬免達到 1,500 元上限。

9. 至於在二零一五至一六年度可獲寬免上限不同百分比的物業單位，有關分項數目載於附件二。

獲最多差餉寬免額的機構資料

10. 差餉物業估價署的帳務系統只儲存本季(即二零一五年四至六月)及過去兩季(即二零一四年十月至二零一五年三月；這兩季皆沒有差餉寬免)的帳目紀錄，並沒有備存個別帳目在過往年度的紀錄。因此，我們未能提供有關過往獲得最多差餉寬免額的繳納人的資料。在二零一五至一六年度，除提供公營房屋的機構外，預計可獲得最多差餉寬免額的首10位繳納人的資料載於附件三。

財經事務及庫務局
二零一五年三月

差餉寬免建議的比較

物業類別	物業 數目 ('000)	獲寬免差餉額 (百萬元)	
		政府建議方案 (寬免上限為 每季 2,500 元， 合共兩季)	其他方案 (寬免上限為 每季 670 元， 合共四季)
所有私人住宅單位	1,742	5,189	4,631
公屋住宅單位	772	1,083	1,826
所有住宅單位 ¹	2,742	6,391	6,691
所有非住宅單位	407	1,350	989
所有單位	3,149	7,741	7,680

¹包括住宅用停車位。

二零一五至一六年度獲差餉寬免上限
不同百分比的物業單位數字

獲寬免的季度內 每季可獲的寬免額	物業數目 ('000)	佔所有應課差餉 物業數目
寬免上限的 100% (即 2,500 元)	433	13.7%
寬免上限的 75% 至 100% 以下* (即 1,875 元至 2,499 元)	254	8.1%
寬免上限的 50% 至 75% 以下* (即 1,250 元至 1,874 元)	544	17.3%
寬免上限的 25% 至 50% 以下* (即 625 元至 1,249 元)	1,175	37.3%
寬免上限 25% 以下* (即 625 元以下)	743	23.6%

* 在獲寬免的兩個季度內，該四個組別的物業全部無須繳納任何差餉。

二零一五至一六年度
預計可獲得最多差餉寬免額的首 10 位差餉繳納人的資料
(除提供公營房屋的機構)

差餉繳納人	差餉寬免額(百萬元)	所持有應課差餉物業的數目
一	50.9	16 444
二	16.9	5 560
三	11.6	5 826
四	9.9	2 050
五	9.5	2 604
六	8.3	2 192
七	7.1	2 320
八	4.5	1 044
九	4.2	1 108
十	4.0	1 185
總數	126.9	40,333

註：由於涉及差餉繳納人的資料，法律意見認為，在未取得他們的同意下，差餉物業估價署不能公開個別機構的名稱。