

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)1047/17-18 號文件
(此份會議紀要業經政府當局
審閱)

檔 號：CB1/SS/7/17/1

《2018 年差餉(豁免)令》小組委員會

首次會議紀要

日 期：2018 年 3 月 27 日(星期二)
時 間：下午 2 時 45 分
地 點：立法會綜合大樓會議室 3

出席委員：黃定光議員, GBS, JP (主席)
涂謹申議員
謝偉俊議員, JP
胡志偉議員, MH
陳志全議員
郭家麒議員
郭偉強議員, JP
張超雄議員
鍾國斌議員
朱凱迪議員
周浩鼎議員
邵家輝議員
張國鈞議員, JP
謝偉銓議員, BBS

出席公職人員：財經事務及庫務局
副秘書長(庫務)2
黎志華先生, JP

財經事務及庫務局
首席助理秘書長(庫務)(收入 1)
翁佩雲女士

差餉物業估價署
助理署長(差餉及物業估價事務)
葉百強先生

律政司
高級助理法律草擬專員
蔡之慧女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
司徒少華女士

列席職員 : 助理法律顧問 10
李凱詩小姐

高級議會秘書(1)9
盧美雲小姐

議會事務助理(1)4
陳瑞玲女士

文書事務助理(1)4
陳愛華女士

經辦人/部門

I 選舉主席(及副主席)

選舉主席

在席委員中於立法會排名最先的涂謹申議員主持小組委員會主席的選舉。他請委員提名小組委員會主席的人選。

2. 郭家麒議員提名陳志全議員，提名獲朱凱迪議員附議。陳志全議員接受提名。

3. 邵家輝議員提名黃定光議員，提名獲張國鈞議員附議。黃定光議員接受提名。

4. 涂謹申議員宣布以不記名方式進行投票。在所有出席委員投票後，涂議員邀請提名該兩名候選人的郭家麒議員及邵家輝議員監察點票工作。在參與投票的出席委員當中，4名委員投票支持陳志全議員、7名委員投票支持黃定光議員。涂謹申議員宣布黃定光議員當選為小組委員會主席。黃定光議員接手主持會議。

5. 委員同意無須選出副主席。

II 與政府當局舉行會議

(立法會 CB(1)730/17-18(01)號文件 — 政府當局有關《2018年差餉(豁免)令》的文件

相關文件

(2018年第37號法律公告 — 《2018年差餉(豁免)令》

立法會 LS39/17-18 號文件 — 法律事務部報告

立法會 CB(1)730/17-18(02)號文件 — 立法會秘書處擬備的背景資料簡介)

討論

6. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

政府當局須採取的跟進行動

《2018年差餉(豁免)令》的生效日期

7. 《2018年差餉(豁免)令》("《命令》")第1條訂明，《命令》自2018年4月1日起實施。據政府所述，差餉物業估價署("估價署")將由2018年3月

28日起開始發出2018年4月1日至6月30日季度("第一季")的徵收差餉通知書，而通知書上將會反映第一季的差餉寬減額。小組委員會要求政府當局解釋：

- (a) 當局為何在《命令》於2018年4月1日開始實施之前發出第一季的徵收差餉通知書，特別是此項安排在法律上是否屬可以接受及適當；及
- (b) 倘若立法會修訂/廢除《命令》，導致差餉寬減額有所更改或沒有差餉寬減，政府將會採取甚麼跟進行動。

物業差餉的評估

8. 小組委員會要求政府當局提供：
- (a) 預計可獲得最高差餉寬減額的首10位差餉繳納人的資料，包括每名差餉繳納人各自持有的應課差餉物業的數目及可獲得的差餉寬減額的分項數字；及
 - (b) 估價署為評估物業應課差餉租值而向差餉繳納人收集資料(包括租金詳情及其他相關資料)的問卷樣本。

優化差餉寬減措施

9. 小組委員會委員提出數項建議，以期達致更公平分配差餉寬減額，從而確保差餉寬減可在更大程度上惠及有需要的市民。該等建議包括：
- (a) 限制每名差餉繳納人可獲得差餉寬減的應課差餉物業數目；
 - (b) 將差餉寬減措施局限於租戶及自住物業的業主；

- (c) 只向住宅物業的差餉繳納人提供差餉寬減；及
- (d) 規定差餉繳納人須向估價署提出申請，才可享有差餉寬減。

就此方面，小組委員會要求政府當局：

- (a) 提供資料以說明在實施上述建議時，需對估價署現時的差餉徵收制度及運作作出哪些必要的調整(例如規定物業的業主須向估價署作實名登記及繳納差餉、修訂《差餉條例》(第 116 章)、調整估價署的會計及電腦系統等)和所涉及的成本，以及政府當局研究該等建議時的考慮因素；及
- (b) 解釋政府將如何跟進委員的上述建議，包括會否就該等建議進行影響評估研究，以及將於何時完成有關研究。

(會後補註：政府當局的書面回應已於 2018 年 4 月 9 日隨立法會 CB(1)775/17-18(01)號文件送交委員。)

III 其他事項

立法程序時間表

10. 主席總結，小組委員會已完成對《命令》的審議工作，將不會就《命令》提出任何修訂。

11. 小組委員會察悉，《命令》的審議期將於 2018 年 4 月 11 日的立法會會議屆滿。為了讓小組委員會有足夠時間向內務委員會匯報其商議工作，委員同意由主席在 2018 年 4 月 11 日的立法會會議上動議一項議案，將《命令》的審議期延展至 2018 年 5 月 9 日的立法會會議。委員察悉，在延展審議期後，就修訂《命令》提出議案作出預告的限期

為 2018 年 5 月 2 日。主席將於 2018 年 4 月 27 日的內務委員會會議上，向內務委員會匯報小組委員會的商議工作。

(會後補註：將《命令》的審議期延展至 2018 年 5 月 9 日立法會會議的議案已於 2018 年 4 月 11 日的立法會會議上獲得通過。)

邀請各界提出意見

12. 陳志全議員表示，部分社區組織對於《命令》有強烈意見，並詢問小組委員會會否考慮就《命令》舉行公聽會。朱凱迪議員支持小組委員會應聽取公眾對於《命令》的意見。主席表示他會考慮委員的意見並於適當時候通知小組委員會。

(會後補註：秘書處已於 2018 年 3 月 29 日發出立法會 CB(1)755/17-18 號文件，知會委員秘書處已在立法會網站上刊登通告，邀請有興趣的團體/人士就《命令》提交意見書。)

13. 議事完畢，會議於下午 4 時 30 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2018 年 5 月 30 日

《2018年差餉(豁免)令》小組委員會

首次會議過程

日期：2018年3月27日(星期二)

時間：下午2時45分

地點：立法會綜合大樓會議室3

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第 I 項——選舉主席(及副主席)			
000405 - 000951	涂謹申議員 郭家麒議員 陳志全議員 朱凱廸議員 邵家輝議員 黃定光議員 張國鈞議員	選舉主席	
議程第 II 項——與政府當局舉行會議			
000952 - 001307	主席 政府當局	政府當局簡介《2018年差餉(豁免)令》("《命令》")及《命令》對財政方面的影響。 [立法會 CB(1)730/17-18(01)號文件]	
001308 - 001927	主席 涂謹申議員 政府當局	涂議員察悉，《命令》將自2018年4月1日起實施；他詢問，倘若立法會修訂/廢除《命令》，政府將會採取甚麼跟進行動。 政府解釋—— (a) 《命令》旨在就2018年4月1日至2019年3月31日期間的4個季度提供差餉寬減。《命令》須經立法會先訂立後審議的程序處理； (b) 差餉物業估價署("估價署")將由2018年3月28日起開始發出2018年4月1日至6月30日季度("第一季")的徵收差餉通知書，而通知書上將會反映第一季的差餉寬減額。估價署的工作計劃與過去曾提供差餉寬減的年度相若；及	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 倘若立法會修訂/廢除《命令》，導致差餉寬減額有所更改或沒有差餉寬減，估價署會調整 2018-2019 年度餘下季度的應繳差餉額，以追收多發的差餉寬減額。</p> <p>涂議員詢問，估價署為何在《命令》於 2018 年 4 月 1 日開始實施之前發出第一季的徵收差餉通知書，並質疑估價署的安排是否合法和適當。他要求政府當局就其關注事項提供書面回應。</p>	政府當局須如會議紀要第 7 段所述採取行動
001928 - 002519	主席 張超雄議員 政府當局	<p>張議員要求政府當局就下述事宜提供資料——</p> <p>(a) 預計可獲得最高差餉寬減額的首 10 位差餉繳納人的資料，包括每名差餉繳納人各自持有的應課差餉物業的數目及可獲得的差餉寬減總額的分項數字；及</p> <p>(b) 若每名業主只可就所持有的一個應課差餉物業享有差餉寬減，政府收入減少的估計金額。</p> <p>政府表示——</p> <p>(a) 在 2018-2019 財政年度，首 10 位差餉繳納人可獲得的差餉寬減總額約為 2.5 億元，合共涉及約 40 000 個應課差餉物業；</p> <p>(b) 首 10 位差餉繳納人大部分是非住宅物業的業主；而根據估價署從該等差餉繳納人收集所得的資料，就首 10 位差餉繳納人而言，其租約有超過 82% 訂明租金不包含差餉(即根據該等租約，租戶有責任繳納差餉)。雖然業主為易於管理，會代表租戶繳納差餉，但業主須因應租約的條款向相關租戶退還差餉寬減額；</p> <p>(c) 根據《差餉條例》(第 116 章)，差餉的估價及徵收以估價物業作為單位。物業單位的差餉繳納人可以是業主、佔用人或業主或佔用人的代理人；及</p>	政府當局須如會議紀要第 8(a) 段所述採取行動

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(d) 估價署沒有收集與每個應課差餉物業的業主的身分相關的資料。</p> <p>張議員促請政府當局研究只向每名業主所持有的一個應課差餉物業提供差餉寬減是否可行。</p>	
002520 - 003256	主席 陳志全議員 政府當局	<p>陳議員表示，人民力量反對擬議的差餉寬減措施，因為此項措施主要惠及富裕人士。他提出以下意見/關注——</p> <p>(a) 《命令》建議的差餉寬減額遠高於《2017年差餉(豁免)令》所建議者；</p> <p>(b) 政府當局應考慮對差餉寬減措施設限，從而確保此項措施可在更大程度上惠及有需要的市民，例如將差餉寬減措施局限於租戶及自用物業的業主，以及將空置物業豁除於差餉寬減的適用範圍；</p> <p>(c) 在研究《2012年差餉(豁免)令》("《2012年命令》")期間，當時的陳偉業議員曾提出擬議修訂，將每名差餉繳納人合資格享有差餉寬減的應課差餉物業數目限制於每季3個。不過，政府當局解釋，實施擬議修訂會對估價署施加一項新增而獨特的職能，從而須核對所有物業單位的差餉繳納人紀錄；此舉會招致4,800萬元的額外開支，而此數額並非象徵式或微不足道；及</p> <p>(d) 立法會主席裁定，該擬議修訂具有《議事規則》第31(1)條所指由公帑負擔的效力，須取得行政長官的書面同意方可動議。有鑒於此，該擬議修訂不可動議。</p> <p>政府回應時表示——</p> <p>(a) 當局自2007-2008財政年度起一直推行差餉寬減措施，估價署多年來實施此項措施的工作計劃大致相同；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 至今而言，2008-2009 財政年度的寬減額是最高的，當時的措施是豁免所有物業單位在該財政年度四季的差餉，以每季 5,000 元為上限；</p> <p>(c) 差餉寬減不單惠及業主，而是以一視同仁的方式實施，令有關措施可惠及所有差餉繳納人，包括公共租住房屋("公屋")屋邨的租戶；</p> <p>(d) 對差餉寬減措施設限可能涉及根本性地改變估價署的差餉徵收制度；有關制度以物業單位為基礎，一直行之有效；及</p> <p>(e) 根本性地改變差餉徵收制度或會影響該制度的成效，並且令部分原本可獲得差餉寬減的租戶無法享有差餉寬減。</p>	
003257 - 004045	主席 胡志偉議員 政府當局	<p>胡議員建議，就由商業機構持有作出租用途的應課差餉物業，政府當局應考慮對該等物業可享有的差餉寬減設限。他與涂議員同樣關注到估價署在《命令》於 2018 年 4 月 1 日開始實施之前發出第一季的徵收差餉通知書的安排。</p> <p>政府表示——</p> <p>(a) 《差餉(豁免)令》一般在 3 月初至中提交立法會，並以 4 月 1 日(即財政年度第一季開始時)為生效日期；</p> <p>(b) 估價署會在上一季度的季末或每季的季初開始發出通知書，要求差餉繳納人在每季第一個月的最後一天或之前繳交差餉。估價署沿用此做法已有多年；</p> <p>(c) 估價署安排印製和寄出 200 多萬張通知書，需時約 7 至 8 個工作天；</p> <p>(d) 鑒於在 2018 年 3 月底及 4 月初的公眾假期，安排在 2018 年 3 月 28 日開始發出第一季的通知書可讓差餉繳納人有充足時間準備在 2018 年 4 月 30 日的限期前</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>繳交差餉；及</p> <p>(e) 在以往年度每次推行差餉寬減措施時，均採用了類似的安排。</p>	
004046 - 004558	主席 周浩鼎議員 政府當局	<p>周議員認為，政府應探討對差餉寬減措施設限，務求更善用財政盈餘，以紓緩基層及清貧人士的經濟困難。</p> <p>政府的回應如下——</p> <p>(a) 政府了解委員和公眾認為應改善現行差餉寬減機制的意見；</p> <p>(b) 落實委員提出的建議需對現時的差餉徵收制度及估價署的運作作出重大調整(例如規定物業的業主須向估價署作實名登記及繳納差餉、修訂《差餉條例》，以及調整估價署的會計及電腦系統等)；</p> <p>(c) 政府會就委員提出的改善建議進行影響評估，並呼籲委員支持《命令》。</p>	
004559 - 005240	主席 謝偉銓議員 政府當局	<p>謝議員支持《命令》，因為差餉寬減措施可惠及中小型企業("中小企")和專業人士。他要求當局澄清，負責繳交差餉的租戶能否受惠於差餉寬減，並問及如商用物業被分間為多個單位以供出租，估價署將如何評定該物業的應課差餉租值；以及如業主將部分分間單位留作自用，並將其餘的分間單位出租，估價署將如何計算業主及租客合資格獲得的差餉寬減額。</p> <p>政府表示——</p> <p>(a) 差餉的估價及徵收是以物業單位為基礎，而差餉繳納人可以是業主、租戶或業主或租戶的代理人；</p> <p>(b) 業主還是租戶有權享有差餉寬減，須視乎個別租約的條文而定；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 作單一用途的商用物業(例如銀行大廈)會被視為一個物業單位，在 2018-2019 財政年度每季可享有的差餉寬減以 2,500 元為上限；</p> <p>(d) 如商用物業被分間為多個單位以供出租(例如購物中心內的零售商舖)，估價署評定該物業的應課差餉租值時會將有關情況納入考慮；一般會以每個分間單位作為一個物業單位來評定應課差餉租值；及</p> <p>(e) 估價署不會應相關業主的的要求而把徵收差餉通知書分拆。估價署會按照物業的狀況和實際用途，決定以一併評估的方式或分拆為多項個別評估的方式來評定物業的應課差餉租值。如物業被分間為多個單位以供出租，估價署須在改建後重新評定分間單位的應課差餉租值。</p>	
005241 - 010252	主席 郭家麒議員 政府當局	<p>郭議員詢問，估價署的資料庫有否備存關於個別人士或公司所持有物業數目的資料。如有的話，當局便可對持有大量物業的個人或公司可享有的差餉寬減設限。</p> <p>政府解釋，估價署只收集有關差餉繳納人姓名及通訊地址的資料。差餉繳納人無須向估價署提供其香港身份證號碼或商業登記證號碼。政府重申，如須就差餉寬減設限，必須作出重大的調整。政府又提醒，限制每名差餉繳納人可享受差餉寬減的應課差餉物業數目，或會令部分租用物業而根據相關租約須負責繳交差餉的個人或商業機構無法受惠於差餉寬減措施。</p> <p>郭議員要求政府當局提供資料，說明就委員提出的改善建議，政府當局作出調整所需的時間、涉及的成本，以及研究該等建議時的考慮因素。</p> <p>主席表示，對聯名持有的物業可享有的差餉寬減設限，可能十分複雜困難。</p>	政府當局須如會議紀要第 9 段所述採取行動

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
010253 - 010835	主席 陳志全議員 政府當局	<p>陳議員建議限制只有住宅物業的差餉繳納人才可享有差餉寬減，以及規定差餉繳納人須向估價署提出申請，才可享有差餉寬減。他提述當時的陳偉業議員就《2012年命令》提出的擬議修訂，並詢問4,800萬元的額外開支是如何計算得出。</p> <p>政府回應時表示，如須對估價署的運作及電腦系統作出重大改變，尤其是考慮到處理和核實差餉繳納人提交的文件所需的時間和人手，所涉及的成本相當巨大。</p> <p>應陳議員及主席的要求，政府會就規定差餉繳納人須向估價署提出申請，才可享有差餉寬減的建議進行影響評估。</p>	政府當局須如會議紀要第9段所述採取行動
010836 - 011528	主席 朱凱迪議員 政府當局	<p>朱議員詢問，估價署的資料庫有否備存個別人士、公司或團體所持有物業數目的資料。</p> <p>政府重申——</p> <p>(a) 差餉的估價及徵收是以物業單位為基礎；</p> <p>(b) 估價署的資料庫僅備存差餉繳納人的姓名；</p> <p>(c) 估價署可編製同一差餉繳納人名下所持有物業的清單，但該差餉繳納人可以是業主、佔用人或業主或佔用人的代理人。此外，同名同姓的差餉繳納人亦可能是不同的個人，因為估價署沒有差餉繳納人的香港身份證號碼可作核對；</p> <p>(d) 估價署每年發出30多萬份問卷，收集關於物業單位的最新必要資料，以便在下次全面重估應課差餉租值時，評定物業的應課差餉租值。所收集的資料主要關乎租金和租約的主要條款；及</p> <p>(e) 根據估價署的最新資料，就首10位差餉繳納人而言，其約82%的租約訂明租戶為</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>差餉繳納人。有關差餉雖然為方便管理先由業主代繳，但大部分的差餉寬減將會根據租約的條款退還予相關的租戶。</p> <p>主席要求政府當局提供估價署為收集物業租金詳情的資料而向差餉繳納人發出的問卷的樣本。</p>	政府當局須如會議紀要第 8(b) 段所述採取行動
011529 - 011912	主席 謝偉銓議員 政府當局	<p>謝議員問及在推行差餉寬減措施後由業主或租戶繳交差餉的情況，政府回應時表示——</p> <p>(a) 現時超過 90% 住宅物業的差餉是由業主繳交，逾 50% 非住宅物業的差餉則由租戶繳交；</p> <p>(b) 在非住宅物業當中，租值較低的物業(例如停車場和廣告位)的差餉通常由業主繳交；及</p> <p>(c) 超過 80% 租值較高的物業(例如辦公室及商舖)的差餉是由租戶繳交。</p>	
011913 - 012512	主席 張超雄議員 政府當局	<p>張議員促請政府當局研究把差餉寬減局限於自用物業的影響；有關措施可透過調整估價署的電腦系統或規定業主須向估價署申請差餉寬減予以落實。</p> <p>政府重申，差餉寬減是以一視同仁的方式實施，令有關措施可惠及所有差餉繳納人，包括公屋屋邨的租戶。政府會研究委員所提建議的影響。</p>	政府當局須如會議紀要第 9 段所述採取行動
012513 - 013028	主席 陳志全議員 政府當局	<p>陳議員建議將廣告位及用以安裝自動櫃員機的地方等物業豁除於差餉寬減措施的適用範圍。他認為，此建議可釋除政府當局對於就差餉寬減設限可能令差餉繳納人(特別是持有或租用一個物業自用的個人和中小企)無法獲得差餉寬減的憂慮。</p> <p>政府重申會就委員所提建議進行影響評估。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>至於張議員及陳議員提及財政司司長於 2018 年 3 月 23 日公布在 2018-2019 年度財政預算案下推出的"關愛共享計劃"，政府表示，在 2017/2018 課稅年度的薪俸稅退稅和在 2018-2019 年度的差餉寬減中合共得益少於 4,000 元的合資格人士，可申請發放差額。</p>	
013029 - 013909	<p>主席 政府當局 助理法律顧問 10</p>	<p>主席要求當局澄清以下安排在法律上是否並無問題及份屬適當——</p> <p>(a) 在《命令》於 2018 年 4 月 1 日開始實施之前發出第一季的徵收差餉通知書；及</p> <p>(b) 在立法會通過《撥款條例草案》之前訂立《命令》。</p> <p>政府表示，為落實在 2018-2019 年度財政預算案中公布的各項措施，當局已經或將會採取下列行動——</p> <p>(a) 向立法會提交《撥款條例草案》；</p> <p>(b) 提交條例草案以修訂《稅務條例》(第 112 章)，落實對薪俸稅和個人入息課稅的建議調整，以及一次性寬減 2017/2018 課稅年度稅款的建議；及</p> <p>(c) 將《命令》提交立法會進行先訂立後審議的程序。</p> <p>助理法律顧問 10 表示，《命令》由行政長官會同行政會議根據《差餉條例》第 36(2)條作出。《差餉條例》第 36(2)條訂明，行政長官會同行政會議可發出命令，宣布任何類別或其部分的物業單位，或香港任何部分，獲豁免繳交全部或部分差餉。</p>	
013910 - 014029	<p>主席 陳志全議員</p>	<p>陳議員表示，部分社區組織曾對《命令》表示關注；他詢問，小組委員會會否就《命令》舉行公聽會。主席察悉陳議員的意見。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
逐項審議附屬法例的條文			
014030 - 014130	主席 政府當局	<p>《2018年差餉(豁免)令》(2018年第37號法律公告)</p> <p>第1條——<u>生效日期</u></p> <p>第2條——<u>釋義</u></p> <p>第3條——<u>豁免繳交差餉</u></p> <p><i>註釋</i></p>	
議程第 III 項——其他事項			
014131 - 014300	主席	立法程序時間表	
014301 - 014737	主席 陳志全議員 朱凱迪議員 政府當局	討論小組委員會是否需要邀請各界就《命令》提出意見	
014738 - 014855	主席 助理法律顧問 10 陳志全議員	陳議員促請政府當局就委員於會議席上所提事宜提供書面回應。	

立法會秘書處
議會事務部 1
2018年5月30日