

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)848/18-19 號文件

檔 號：CB1/SS/9/18

內務委員會文件

《2019 年差餉(豁免)令》小組委員會報告

目的

本文件匯報《2019 年差餉(豁免)令》小組委員會("小組委員會")的商議工作。

背景

2. 財政司司長在 2019-2020 年度財政預算案中公布多項一次性寬減措施，其中一項是建議寬免 2019-2020 年度四季的差餉，以每個應課差餉物業每季 1,500 元為上限。政府當局估計建議的差餉寬免措施將惠及 329 萬個須繳交差餉的物業，令政府收入減少 150 億元。

《2019 年差餉(豁免)令》

3. 《2019 年差餉(豁免)令》("《2019 年命令》")由行政長官會同行政會議根據《差餉條例》(第 116 章)第 36(2)條作出，以實施 2019-2020 年度財政預算案建議的差餉寬免措施。¹ 該命令宣布，所有物業單位獲豁免繳交 2019 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日期間內每一季的差餉，每季豁免上限為 1,500 元。如只須就某寬免期的部分期間繳交差餉，則 1,500 元的款額須按比例減低。

¹ 《差餉條例》(第 116 章)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。

4. 《2019 年命令》於 2019 年 3 月 8 日在憲報刊登，並於 2019 年 3 月 20 日的立法會會議席上提交，由立法會按先訂立後審議的程序處理。根據該命令第 1 條，該命令自 2019 年 4 月 1 日起實施。

小組委員會

5. 在 2019 年 3 月 15 日的內務委員會會議上，議員同意成立小組委員會研究《2019 年命令》。小組委員會的委員名單載於**附錄**。小組委員會由周浩鼎議員擔任主席，曾與政府當局舉行一次會議審議《2019 年命令》。

小組委員會的商議工作

6. 小組委員會的主要商議工作載述於下文各段。

2019-2020 年度差餉寬減建議的受益人

7. 小組委員會從政府當局提供的資料察悉，因應是次差餉寬減，在 2019-2020 年度，約有 60.5% 的住宅物業差餉繳納人和 38.6% 的非住宅物業差餉繳納人將無須繳交任何差餉。在 2019-2020 年度獲全數豁免差餉的物業的應課差餉租值相等或低於每月 1 萬元，該等物業包括絕大部分公屋住宅單位。差餉寬減額會由房屋委員會退還給有關公屋單位的租戶。此外，2019-2020 年度預計獲得最多差餉寬減額的首 10 位差餉繳納人的租約中，超過 82% 訂明租金不包含差餉，意即所寬減的差餉會退還給租戶，業主並無受惠。這類租戶很多都是中小型企業("中小企")。

8. 小組委員會部分委員支持政府當局在 2019-2020 年度繼續實施差餉寬減，以助減輕市民(包括公屋租戶和中小企)的經濟負擔。這些委員認為，以物業單位為基礎提供差餉寬減的做法合理，因為讓差餉繳納人按其繳交的差餉金額受惠於差餉寬減(以每個應課差餉物業每季 1,500 元為上限)，實屬公平。

9. 然而，小組委員會部分委員關注到，有如往年推出差餉寬減措施時的情況，少數的差餉繳納人，包括地產發展商、應課差餉租值較高的物業的業主及擁有多個物業的業主(尤其是擁有許多非住宅物業(例如辦公室處所和商場)的業主)，將繼續是差餉寬減措施的最大受益人。這些委員認為，差餉寬減其實應以

基層和清貧人士為受惠對象。他們指出，讓全部差餉繳納人一律分享差餉寬減的做法，與財政司司長 2019-2020 年度財政預算案演辭中述明的利民紓困的目標不符。關於這方面，陳志全議員和胡志偉議員認為，擁有大量非住宅物業的地產發展商，以及由發展商所持有已落成但未售出的住宅物業，均應剔除於差餉寬減措施的涵蓋範圍。陳志全議員又認為，某些物業如自動櫃員機或廣告燈箱不應納入差餉寬減措施的範圍，因為向這些物業提供差餉寬減並無助達致利民紓困的目標。

10. 政府當局回應時表示，差餉寬減是一視同仁的措施，所有差餉繳納人均受惠於這項措施，不論有關物業的種類(住宅或非住宅)及應課差餉租值，亦不論有關差餉繳納人是業主還是租戶。

11. 至於有關由發展商所持有已落成但未售出的住宅物業的差餉寬減方面的意見，政府當局表示，運輸及房屋局正擬備一項有關向空置的一手私人住宅單位徵收"額外差餉"的修訂條例草案。當局相信，該項條例草案會為發展商提供誘因，促使其及早出售新落成的住宅單位。

改變現行差餉寬減機制的建議

12. 小組委員會部分委員詢問，當局以現行差餉寬減機制為基礎實施差餉寬減的理由為何，因為他們察悉，一直以來都有立法會議員和市民批評，現行機制令差餉寬減的分配有欠公平。

13. 政府當局解釋，相關小組委員會在審議《2018 年差餉(豁免)令》期間，曾促請政府當局檢討現行差餉寬減機制，從而令差餉寬減得以更公平地分配，以及確保措施可在更大程度上惠及有需要的市民。政府當局在考慮有關意見後，已檢討差餉寬減機制，並於 2018 年 12 月就多個改變機制的可能方案諮詢財經事務委員會。在曾經探討的各個方案中，政府當局認為，讓每名業主可就一個應課差餉物業(住宅或非住宅物業均可)獲得差餉寬減，可能是改變差餉寬減機制、令差餉寬減得以更公平地分配的較可行方案。² 在衡量利弊後，事務委員會大部分委員均反對改變現行差餉寬減機制。其中一個主要顧慮是改變機制後，會令須按租約要求繳交差餉的租戶無法再受惠於差餉寬減。事務委員會通過一項議案，表示對該方案有所保留，並要求政府

² 在此方案下，房屋委員會、房屋協會及香港平民屋宇有限公司轄下的公共租住房屋單位租戶會獲得特殊安排，令他們可繼續受惠於差餉寬減。

當局將之暫時擱置。政府當局鑒於事務委員會委員所表達的不同意見及顧慮，已擱置改變差餉寬減機制的建議。因此，當局會沿用現行的差餉寬減安排，在 2019-2020 年度提供差餉寬減。

14. 小組委員會部分委員認為，政府當局應繼續檢討及改善現行的差餉寬減機制，並提升差餉物業估價署("估價署")的資訊系統，為日後改變機制鋪路。

15. 鑒於政府當局向財經事務委員會提供的文件顯示，估價署為實施政府當局的方案而建立物業業權資料庫所需的初期成立開支達 2 億元至 3 億元，小組委員會部分委員質疑是否有需要開發該資料庫，因為估價署可轉而修改其不時為取得物業單位資料而發出的現有"物業詳情申報表"(即表格 R1A)，藉以取得物業業權資料。小組委員會部分委員認為，估價署亦應與土地註冊處探討使用後者的物業業權資料庫的可行性。委員又建議，估價署應考慮利用大數據收集及整理資料，以助建立全面的物業業權資料庫。

16. 政府當局承認現行差餉寬減機制有其局限，但強調差餉寬減這項一次性紓緩措施是減輕香港不同階層市民生活負擔的有效方法。政府當局曾於 2018 年研究 5 個改變現行機制的方案，而每個方案均有其利弊。政府當局備悉在諮詢財經事務委員會時委員表達的不同意見，目前並無計劃就改變差餉寬減機制作進一步檢討。不過，政府當局明白部分公眾人士和個別立法會議員對現行機制的關注，以及小組委員會委員的意見。政府當局亦歡迎各界就改善差餉寬減機制提出任何新建議。

17. 至於有關提升估價署資訊系統的意見，政府當局解釋，現時估價署只備存包括差餉繳納人的姓名及通訊地址在內的基本資料，以發出季度徵收差餉通知書，並沒有備存其他身份識別資料，例如差餉繳納人的香港身份證號碼、商業登記證號碼或物業單位的業主資料。表格 R1A 主要收集與物業單位的租金及租約主要條款有關的資料，以便評估物業單位的應課差餉租值。若對現行差餉寬減的做法作出改變，當局或須根本性地改變差餉徵收制度。估價署需要資源設立全新電腦系統以記錄物業業權資料，以及持續更新有關資料。估價署亦須取得業主同意，讓該署查核土地註冊處提供的業主資料。

18. 關於由土地註冊處或其他相關部門與估價署分享其物業業權資料庫的建議，政府當局指出，基於對個人資料私隱保障的關注，各部門在共享於執行職務時向市民收集的資料

方面受到法律限制，尤其是部門須按法例規定，指明其向市民收集資料的目的，而且不得把收集所得的資料用於其他目的。

19. 黃定光議員指出，鑒於市民對現行差餉寬減機制的關注，加上機制的任何改變均可能會對現有受益人造成影響並因而引起更多公眾爭議，政府當局應考慮是否適宜在未來的財政預算案中繼續以提供差餉寬減作為紓緩措施。政府當局備悉他的意見。

建議

20. 小組委員會已完成審議《2019年命令》。小組委員會和政府當局均不會就該命令提出修訂。

徵詢意見

21. 小組委員會主席已於2019年3月29日的內務委員會會議上口頭匯報小組委員會的商議工作。謹請議員察悉此份書面報告。

立法會秘書處
議會事務部 1
2019年4月4日

《2019年差餉(豁免)令》小組委員會

委員名單

主席 周浩鼎議員

委員 黃定光議員, GBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
胡志偉議員, MH
陳志全議員
郭家麒議員
張華峰議員, SBS, JP
邵家輝議員
陳振英議員, JP
區諾軒議員

(總數：10名委員)

秘書 司徒少華女士

法律顧問 簡允儀女士