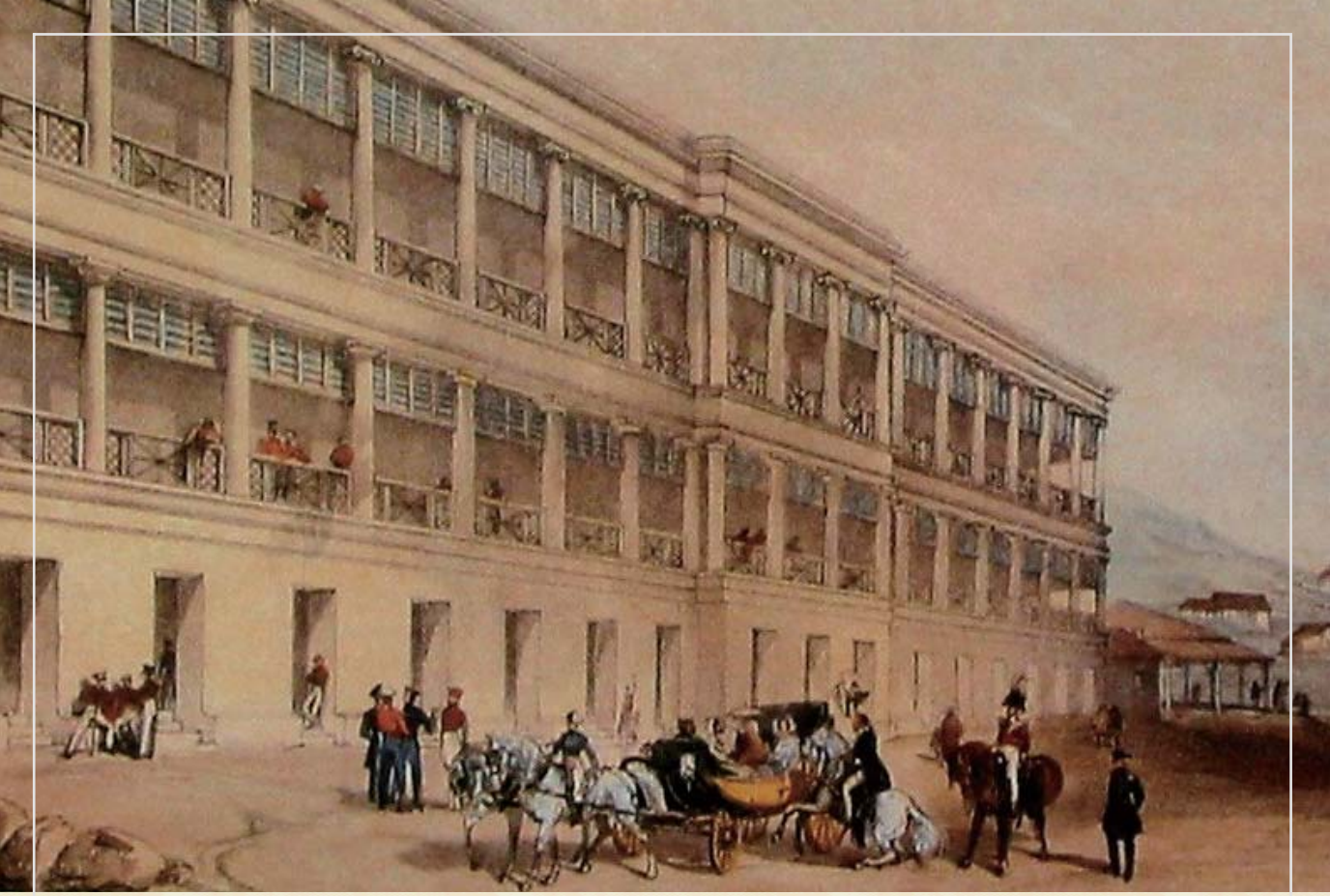


香港
差餉稅收
歷史



香港差餉稅收歷史

香港特別行政區政府
差餉物業估價署
中國香港

香港差餉稅收歷史

第二版

簡要回顧 170 年來香港差餉的發展

差餉物業估價署署長
曾梅芬太平紳士

© 版權所有

版權所有。本書任何部分的內容，如未獲得版權持有人的書面同意，不得以任何電子或機械方式或方法（包括影印、錄製和資料存取系統）複製或傳輸。

通告及免責聲明

本書不擬就法律作出權威詮釋，詮釋法律的權力乃屬香港特別行政區法院所有。

本書發表的意見，只代表編者及撰稿者本身的個人意見，並不一定代表差餉物業估價署（估價署）的意見。任何個人與香港特別行政區政府的公務往來，均不應將此等意見視為對編者、撰稿者及估價署具有約束力。

對於本書內容上的任何誤差、錯誤或遺漏，或因使用本書的任何資料，或根據此等資料所作的任何意見而招致的任何損失、行動或不行動，香港特別行政區政府概不負責。

香港差餉稅收歷史
第二版

差餉物業估價署署長
曾梅芬太平紳士
2013年編訂

ISBN 978-988-12810-1-2

香港特別行政區政府
差餉物業估價署出版
政府物流服務署印刷

序言
（第二版）

香港的差餉制度，在國際上是公認為簡單、公平和稅基廣濶的系統；其歷史悠久，現已成為其他司法管轄區開發新的物業稅制，或改革物業稅時借鑒的對象。

自八年前本冊子首刊以來，差餉管理方面出現重大轉變，不單運作效率有所改善，更使這制度愈見公平，日益以客為本。

我們繼續廣泛應用資訊科技，提高運作效率，當中包括更多使用地理訊息系統，方便每年重估應課差餉租值，並開發「自動化物業估價系統」，令估價更加準確和一致。

為使評估差餉更加公平，2011 年我們開始推行各項增加估價透明度的重要措施。在首度評估新落成樓宇的差餉時，我們會向繳納人發放實用面積等重要物業資料。所有住宅物業的繳納人亦可到「物業資訊網」，輸入《季度徵收差餉通知書》上列印的查詢編碼，查閱自己物業的資料。大型住宅屋苑應課差餉租值的統計摘要，現已納入本署網站發放的物業資料項目當中。這些額外資料有助繳納人作參考之用，令物業估價和市場更加透明。

以上種種措施不單使估價制度更形公正，亦提升顧客服務的質素，令差餉繳納人稱心。我們亦推出了電子差餉地租單和在「物業資訊網」上提供網上確認差餉帳戶等新服務。「物業資訊網」是功能強大的平台，為繳納人和公眾提供大量物業和相關的資料，讀者可翻閱第三章後半部所載的細節。

雖然《差餉條例》近年沒有重大修訂，但政府提供的寬減差餉安排，自 2007 年起已成為一項重要的財政工具。寬減措施一再推出，雖然額度不一，但已是市民熱切期待財政預算案內的一項稅務減免措施。

歷年來，差餉制度曾有多次變更和修訂，以配合新的情況。這修訂本特別收錄相關歷史事件的珍貴圖片，讓讀者回顧差餉歷史時，想像當時老香港的模樣。

香港的差餉制度未來必定在各方面持續改進。最後，這本書得以付梓，全賴協助製作這修訂本的各位同事，尤其是副署長鄧炳光先生、助理署長徐志雄先生和吳健立先生他們的鼎力支持，以及劉梅妹女士、蔡狄文先生和伍展緯先生在設計、美術和印製方面花了不少的心思，謹表謝意。特此致謝翻譯組同事努力編製中文版。同時，十分感激政府新聞處、地政總署、政府檔案處和香港歷史博物館允許複製本書所轉載的圖片。



差餉物業估價署署長
曾梅芬太平紳士

理學士（榮譽）
英國皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會資深會員

2013 年 10 月

序言
（第一版）

本書是首部記錄香港差餉稅收 160 年歷史的中文刊物。它取材自差餉物業估價署早前印行的 “The History of Rates in Hong Kong” 英文本，並增添內容及歷史圖片，提高閱讀的趣味性。

在編排上，本書按時序記錄自 1845 年以來有關差餉的大事紀要，並引述相關報道。早期的記述會比較零碎和簡略，這主要由於當時的記錄並不完整，更有部分在太平洋戰爭期間遺失了，要搜尋這些舊資料殊非容易。

香港差餉的歷史可追溯至 1845 年。最初，徵收差餉是為了要支付差役（警察）糧餉所需，故稱“差餉”。其後隨著社會不斷變遷，差餉制度亦作出了種種因時制宜，順應新環境的改變，讀者可循本書探討香港差餉稅收 160 年來的演變歷程。

近年來，差餉物業估價署在差餉評估、徵收及行政方面，有以下三大重點發展：

- 自 1999 年開始，每年進行全面重估差餉和地租的應課差餉租值；
- 不斷提升電腦集成估價技術及發展綜合物業資料庫；及
- 積極推行電子政府服務，其中包括將估價冊和地租登記冊上載網頁，供市民瀏覽和搜尋資料；又推出綜合發單及繳款服務；以及推廣以電子方式遞交法定表格等。

香港的差餉制度簡明公平，稅基廣闊，為政府帶來穩定可靠的收入，用以支付各種公共開支。這個行之有效的差餉制度仍會持續發展，務求在差餉評估、徵收及行政各方面，不斷提升工作效率，成本效益和服務水平。

差餉物業估價署面對接踵而來的挑戰和機遇，會更具創意地和廣泛地應用嶄新的資訊科技，與時並進，秉承優良傳統，精益求精，期望百尺竿頭，更進一步。

差餉物業估價署署長
彭贊榮太平紳士



英國皇家特許測量師學會資深會員
香港測量師學會資深會員
註冊專業測量師（產業測量）
美國哈佛大學公共行政學碩士

2005 年 10 月

目錄

第一章

差餉的起源及早期發展(1845 - 1901年) 1

差役、街燈、食水及消防等餉項 2

初見「差役餉項」 2

加徵「街燈餉項」 5

加徵「食水餉項」 6

《1862年警察隊條例》 7

整合各餉項的法例 8

增加「消防餉項」 9

《1885年市政稅費條例》 11

1888年的《差餉條例》 12

罰則和升降機的評估 13

第二章

差餉的整合及修訂(1901 - 1973年) 17

在1941年太平洋戰爭前修訂的條例 17

《1901年差餉條例》(1901年第6號條例) 17

1917年的「戰事差餉」 21

1921年的決議案 26

1930年的決議案 27

1931年的決議案 29

1938年及1939年的輕微修訂 30

1941 - 1945年太平洋戰爭與戰後情況 31

擴展差餉徵收區至新界—早期發展 34

經修訂的新界差餉制度(1935年) 34

擴展差餉徵收區至新界初期(1955年) 35

公布「D部分」估價冊(第I階段) 36

其他修訂事項 37

最低應課差餉租值 37

總督豁免 37

編配門牌號數 37

第三章

現代時期(1973 - 2013年) 47

《1973年差餉條例》和直至1980年的條例修訂 48

《1973年差餉條例》 48

廢除退還空置住宅樓宇的差餉 52

逾期繳款附加費及新界差餉徵收率 52

設立土地審裁處 53

擴展差餉徵收區至新界全部地區 54

擴展差餉徵收區至新界第II階段 54

豁免鄉村式屋宇 55

擴展差餉徵收區至新界第III階段和「漸進式」調整差餉徵收率政策 56

擴展差餉徵收區至新界第IV至VII階段 57

其他修訂事項 58

寬減差餉措施 58

1979年修訂事項 59

1981年後的條例修訂 59

《1981年差餉(修訂)條例》 59

《1984年差餉(修訂)條例》 60

《1984年差餉(修訂)(第2號)條例》 61

1984-85年度全面重估差餉 61

《1986年差餉(修訂)條例》 61

《1987年差餉(修訂)條例》 61

《1987年差餉(香港地區)(修訂)令》 61

《1987年建築物條例(新界適用)條例》 61

《1990年差餉(修訂)條例》 62

《1991年差餉(修訂)條例》 62

《1991年差餉(修訂)(第2號)條例》 63

《1995年差餉(修訂)條例》 63

《地租(評估及徵收)條例》(第515章) 64

修訂法律及更改職銜 64

近年大事紀要 66
《地租(評估及徵收)條例》(第515章) 66
每年重估差餉 67
重組提供市政服務 68
使用申報資料規範化 68
退還和寬減差餉 69
「SARS」對應課差餉租值的影響 70
進一步差餉寬減 72

完善差餉稅收行政工作 73
資訊科技 73
透過公共服務電子化計劃改善顧客服務 74
其他已改善的顧客服務 76
為提高運作效率而靈活運用資源 77

總結 78

註釋 80

附錄

A　歷年的庫務司、評估官、估價官及差餉物業估價署署長名冊

B　1845年至今大事紀要

C　選定年度的估價物業數量、應課差餉租值及差餉收入

D　過去20年(1994 至2013年)的差餉估價數目和應課差餉租值總值

E　過去20年(1994 至2013年)的差餉收入佔政府稅收總額的百分比

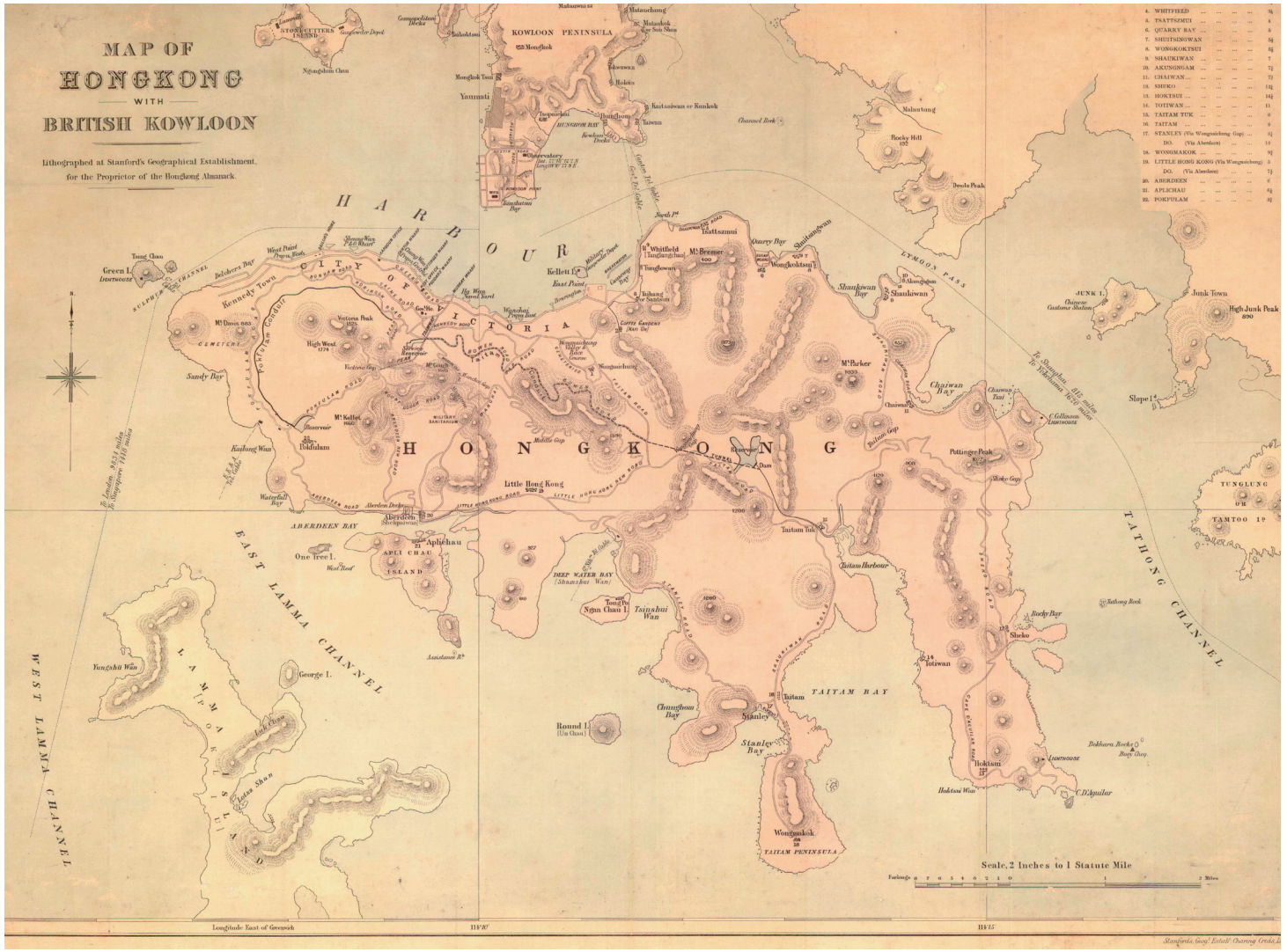
F　1931 年至今的差餉徵收率

G　過去20 年(1994 至 2013年) 的差餉徵收率圖表

H　新界差餉徵收區擴展進程

I　指定估價依據日期

J　舊差餉冊或徵收冊一覽表

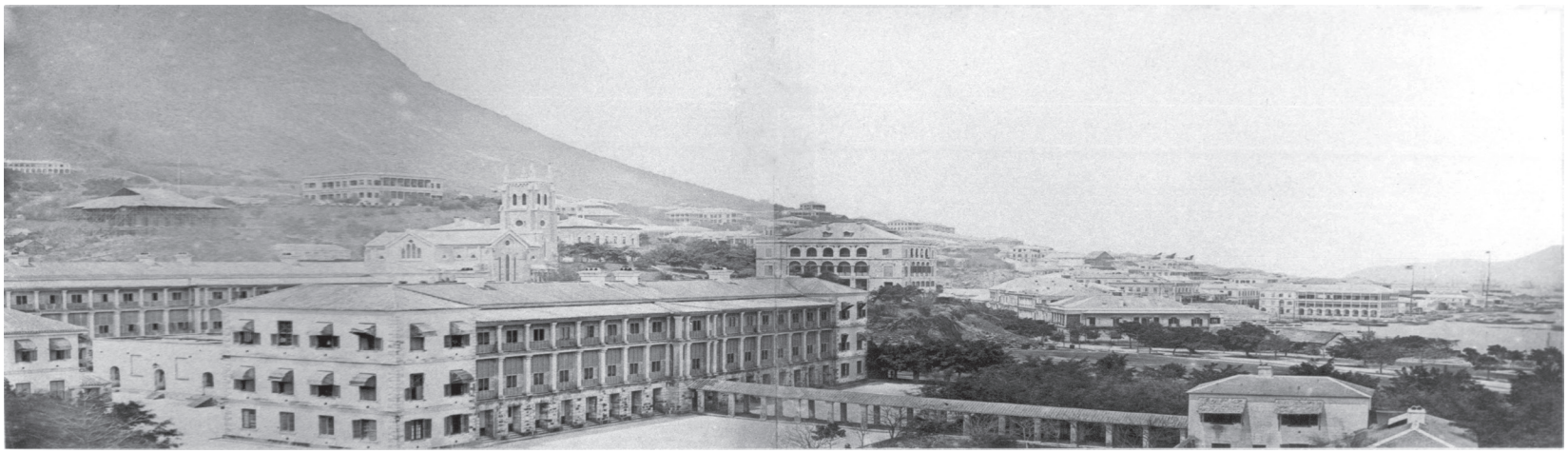


1888 年前後的香港地圖

香港特別行政區



地圖／航空攝影照片版權屬香港特區政府，
經地政總署准許複印。版權特許編號 G04/2013



1880 年前後的美利兵房
第二次世界大戰後多個政府部門使用這建築物，包括差餉物業估價署自 1963 年起在該大樓辦公。



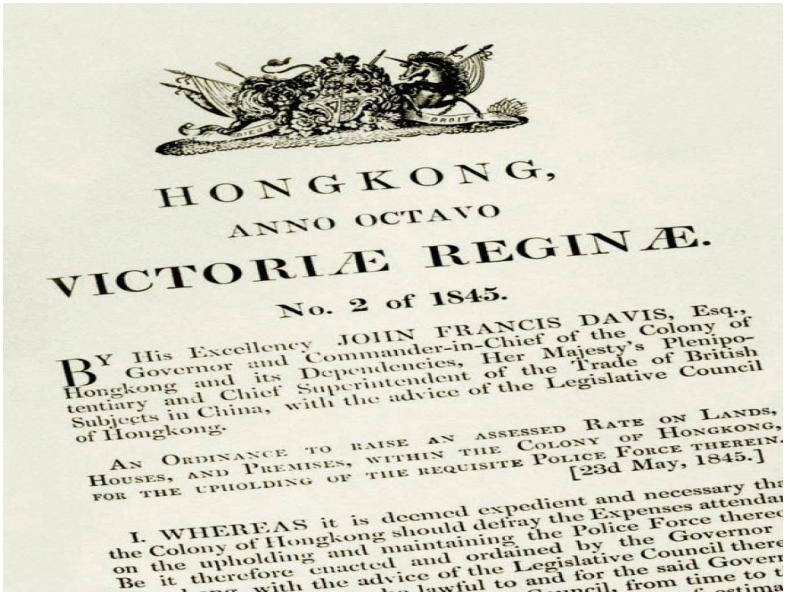
1890 年前後的中環海旁

第一章

差餉的起源及早期發展（1845 - 1901 年）

差餉[註1]在香港具有悠久歷史。首條《差餉條例[註2]》於 1845 年生效，與警察糧餉有關，因為徵收這稅款的目的是為了支付維持香港警隊糧餉所需。往後的 30 年間，新訂立的條例將差餉稅款所支付的公共設施和服務範圍進一步擴大，並帶來各種相關的轉變。1888 年所制定的綜合《差餉條例》，不單為十九世紀的差餉建立基本楷模，亦為今日差餉制度的基石。

1888 年重新制定或引入的《差餉條例》所用的詞彙如「物業單位[註3]」、「應課差餉租值[註4]」及「臨時估價[註5]」等，自此均成為香港差餉法例的核心理念；此後，法例雖然屢作修訂，但其基本概念至今始終如一。



HONGKONG,

ANNO OCTAVO

VICTORIÆ REGINÆ.

No. 2 of 1845.

BY His Excellency JOHN FRANCIS DAVIS, Esq., Governor and Commander-in-Chief of the Colony of Hongkong and its Dependencies, Her Majesty's Plenipotentiary and Chief Superintendent of the Trade of British Subjects in China, with the advice of the Legislative Council of Hongkong.

AN ORDINANCE TO RAISE AN ASSESSED RATE ON LANDS, HOUSES, AND PREMISES, WITHIN THE COLONY OF HONGKONG, FOR THE UPHOLDING OF THE REQUISITE POLICE FORCE THEREIN. [23d May, 1845.]

I. WHEREAS it is deemed expedient and necessary tha the Colony of Hongkong should defray the Expenses attendan on the upholding and maintaining the Police Force there Be it therefore enacted and ordained by the Governor with the advice of the Legislative Council there lawful to and for the said Gover

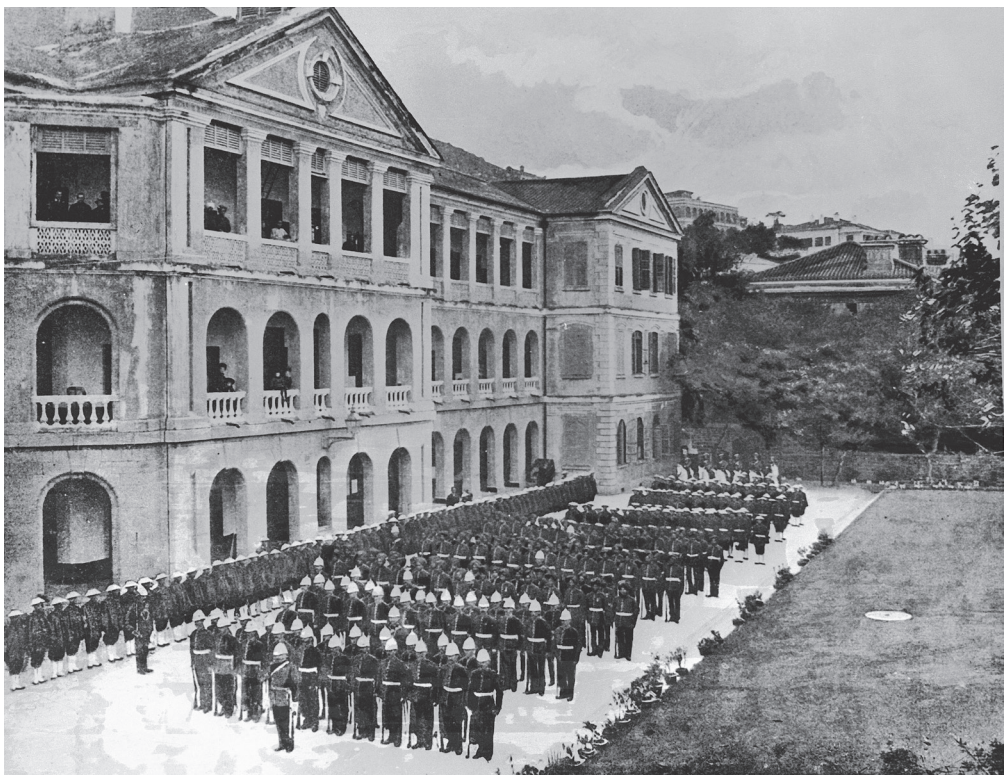
1845 年 5 月 23 日首次頒布《差餉條例》

[註釋載於 80 至 87 頁]

差役、街燈、食水及消防等餉項

初見「差役餉項」

1845 年第 2 號條例的序言揭示了建立現行差餉制度的背景。當時認為「殖民地的香港政府應當支付維持警隊所需的開支」，這是對社會有利和必需的安排。該稅項因此便稱為「差役餉項」（現已改稱為「差餉」）。顧名思義，「差餉」二字清楚表達了「差役糧餉」這個意思，並說明了最初徵收這稅項的原意。



早期徵收差餉是為了支付警察糧餉所需

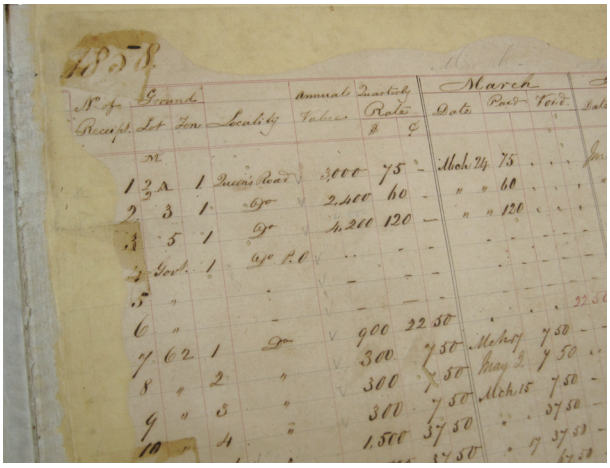
差餉是將每幅土地、每間樓宇或建築物的「每年估值[註 6]」，乘以一個徵收百分率[註 7]來計算，稅款須由業主或佔用人支付。徵收百分率的多寡乃由當時總督[註 8]會同議政局[註 9,10]（即 1997 年以前的總督會同行政局）商議釐定。不過，這稅項徵收總額不得超逾警隊開支所需。

政府於 1845 年首次採用的差餉徵收百分率是多少至今已無從稽考，因為大部分的差餉歷史檔案記錄在 1941 至 1945 年日本佔領時期散失了。然而，根據現存最早期的徵收差餉記錄所載，1858 年時的差餉是依據當年的「每年估值」百分之十來徵收的。

該條例又訂明「上述總督會同議政局可頒令每年評估新應課差餉租值」，這個「每年重估差餉[註 11]」的概念一直至 1973 年都是香港差餉的基本原則，並由 1999 年起確立為一項差餉估價政策。另一個同樣重要的原則，就是「沿用[註 12]」這個概念。它在 1851 年的修訂條例中被首次引用。當時的總督會同議政局獲賦予權力，可沿用現行估價冊[註 13]的全部或部分內容，作為下一財政年度的估價。



1858 年差餉冊（估價冊）



1858 年差餉冊記項

一如所有差餉制度，對差餉事項有所不滿的繳納人均有上訴途徑，相關規定載於首條《差餉條例》中。根據 1845 年第 2 號條例，繳納人如認為物業單位的估值過高，必須由估價當日起計的三個曆月內，向最高法院首席按察司上訴。1851 年的修訂條例（1851 年第 3 號條例）簡化這個程序，任何人可在收到估價通知當日起計的 15 日內，向估價官員提出反對。反對人如不滿意其後的結果，可在估價官員收到是項反對當日起計的 15 天後，向最高法院上訴。這次修例雖然將上訴至最高法院的時限限制至六星期，但同時利便公眾提出上訴和節省相關開支。

1854 年 5 月 30 日，由於政府認為有需要維持短期的輔警服務，以保障居民的生命財產，於是又通過了 1854 年第 1 號條例，加徵額外差役餉項。


FOR THE TOWNS VILLAGES IN HONGKONG;

POLICE RA[illegible] FOR THE YEAR 1866.

Under Ordinance No. 5 of 1853.

Take Notice that [illegible]tement in your Occupation, specified below, has been valued to the POLICE RATE FOR THE YEAR 1866, at the Gross Annual Rental stated.

TENEMENT;

Street No. 26

Pol. & L. Rate No. for 1866. 15.

Land Lot:

Description

No.

Locality Tai Wan

Description of Tenement Tiled Houses

Gross Annual Rental [illegible] *Dollars*..... $

香港城厘各村鄉

論　知悉爾所住居之屋宇業

經估疑已定一千八百六十六年

之差役餉銀於左

該街門楣號數十十

一千八百六十六年差餉號數十

海旁或岸地段號數

街名列下西湾

此屋貿易或住眷

擬此屋宇本年估值租銀 [illegible] 元

1866 年發出的估價通知書

為維持這項輔警服務，所有被納入一般差役餉項估價冊內的物業，均須每年額外徵收 3% 差役餉項。條例又訂明在該法例通過日期起計三個月內，倘行政長官發現首次加徵的 3% 差役餉項不敷應用時，可再加徵 3% 差役餉項。然而，當時的輔警隊在成立不足兩個月後的 1854 年 7 月 5 日解散了，因此這條加徵差役餉項的條文並沒有付諸實行。所有因這條文而增加的收入，均撥作降低一般差役餉項之用。

加徵「街燈餉項」

1856 年，政府決定為維多利亞城[註 14]提供公共照明系統，並於當年制定的第 11 號條例中訂明開徵一個新增的餉項以支付這方面的開支，該條文又訂明：

> *「為支付因實施本條例而衍生的開支，須在徵收年度差役餉項的同時，每季度額外加徵一項名為『街燈餉項[註 15]』的稅項，而評估方法是以該年被納入評估差役餉項物業的應課差餉總租值乘以 1½% 來計算；而 1845 年的第 2 號條例，以及 1851 年的第 3 號條例所載一切涉及估價、評估、徵收及上訴的條文，將引伸適用於上述的『街燈餉項』。」*



「街燈餉項」用以支付公共照明系統
圖為早期設於中環皇后大道中的煤氣街燈

加徵「食水餉項」

由於已確立了透過徵收差役餉項來支付公共設施和服務開支的原則，1860 年第 12 號條例便因而制定，以便為維多利亞城供應食水。在這條例下，一筆總數不超逾 3 萬英鎊的款項給撥備作這個用途。該條文內容如下：

> *「待完成上述水務工程後，維多利亞城內各分區的所有政府批地，除黃泥涌和掃桿埔外，其承租人均須每半年繳納一次一項名為『食水餉項[註 16]』的稅項。款額以該年被納入評估『差役餉項』的物業的每年應課差餉總租值乘以 2% 來計算。而 1845 年條例第 2 號和 1851 年條例第 3 號內涉及估價及上訴的所有條文，將引伸適用於上述的食水餉項。」*



「食水餉項」用以支付食水供應開支
圖中的薄扶林水塘 1863 年落成，是香港第一個水塘。

《1862 年警察隊條例》

《1862 年第 9 號警察隊條例》取代了《1844 年警察隊條例》，惟保留了舊條例中有關如何支付警隊開支的方式。該條例第 5 條的內容為：

> *「支付警隊所需每年撥款的安排，將維持以往按年制訂預算案及撥款條例的模式進行，而撥款途徑和方式則仍舊依循 1845 年第 2 號條例及 1851 年第 3 號條例的規定。」*



早期的香港警察

整合各餉項的法例

根據當時的報告，徵收差役餉項「已證明確有困難，並經常難於實行」，但問題的確實原因卻不大清楚。為改善評估和徵收差役餉項和街燈餉項的情況，1863 年第 5 號條例便把各項有關條例加以整合、重新訂定及加入一些新條文。

差役餉項的徵收仍維持在承擔警隊開支的水平，但另有條文訂明為維多利亞城以外地區的物業單位設定一個固定的差役餉項徵收百分率及徵收 1½% 的街燈餉項。

在該次整合條例中並沒有提及食水餉項，這可能是水務工程在當時尚未完成，但《水務條例》（1860 年的第 12 號）及《警察隊條例》（1862 年的第 9 號）均須與 1863 年的第 5 號條例，即《1863 年差役餉項及街燈餉項條例[註 17]》一起解讀。

該 1863 年的條例將「*物業單位*」一詞引入香港的差餉法例中。該詞的定義是：「*包括所有房屋、平房、屋棚、寓所、土地或建築物、或附連土地的房屋，並將此土地一般用作花園或休閒場地、屬於或相鄰任何房屋的所有外屋、馬廄或牛棚、倉庫、工場及辦事處，並由同一人或其受僱人佔用為一完整個體或不可分割的租賃或持有單位，又或非如此屬於、相鄰或佔用情況。*」

「物業單位」一詞，與英格蘭、威爾斯、北愛爾蘭的差餉用語「估價物業單位」一詞意義相近，亦跟蘇格蘭所用的「免稅可繼承產」一詞意義接近。現時「物業單位」一詞已成為香港人耳熟能詳的差餉用語，然而，這個遣詞用字並不十分理想，因為人們經常只會理解到此詞在坊間流傳的字面意思，而忽略了其法律含義。

四年後，上述的各樣餉項最終整合成一項來徵收。當局又制訂了 1867 年第 11 號條例以修訂《1863 年差役餉項及街燈餉項條例》，就徵收餉項、追討欠繳餉項及其他個別事項訂立更完備條文。該例第 3 條條文的內容如下：

> 「*自本條例生效開始，分開評估的差役、街燈及食水餉項，將合併為單一稅款來徵收。*」

增加「消防餉項」

當局於 1875 年訂立第 12 號條例，進一步整合及修訂有關評估和徵收差餉的法例。當時仍然由總督會同議政局負責釐訂徵收百分率，以支付警隊、街燈、食水，以及首次涵蓋的消防支出。

差役餉項仍然與警隊開支直接掛鈎，這可見於其徵收百分率不得超逾該估價年度的警隊開支所需。其他的餉項徵收率乃根據被評估物業的全年總租值乘以一個百分率而計算出來 — 惟食水餉項不得超過 2%，街燈餉項和消防餉項[註 18]則分別不得超逾 1½% 和 ¾%。

上述的差餉徵收率適用於維多利亞城內所有物業單位，但條例中亦訂有條文，授權總督會同議政局就維多利亞城以外地區的物業單位評估一定的應繳款項，而評估出來的應繳數額不能高於假設該物業單位是位於維多利亞城範圍內所應繳付的數額。

該條例亦保留了將各樣餉項分開評估，但合併來徵收的條文。



消防開支早期由「消防餉項」支付

同時，物業單位的定義亦簡化為：

> *「指任何土地，不論其上是否有任何建築物，以獨立持有或租賃方式持有或佔用；任何在海港內設立的碼頭或船隻停泊處亦包括在內。」*

直至 1973 年，這個定義仍大致上維持不變，就算是 1973 年的條例，其所載定義與 1875 年的條例仍有明顯類似的地方。



1875 年前後的中區西部

《1885 年市政稅費條例》

十年後，1875 年的條例被 1885 年第 21 號條例所取代，新條例名為《1885 年市政稅費條例》。該條例看似是首次容許政府無須為了警隊實際開支的預算而特意制定一個「差役餉項」徵收百分率。因此，政府可為「差役餉項」和其他餉項的計算使用同一基礎。同時，餉項徵收率不再由總督會同議政局釐定。以下便是有關這方面 1885 年原草案的內容：

> *「上述餉項的徵收率，可不時經由定例局[註 19]按其目的通過決議案予以更改。」*

有關條文的最終版本見於 1885 年第 21 號條例第 21 條，該條文內容被修訂為：

> *「上述餉項的徵收率，可不時按其目的通過法例予以更改。」*

1885 年實施的差餉徵收率如下：

a) 維多利亞城內物業單位：

差役餉項	8¾ % (8¼ %)*
食水餉項	2 %
街燈餉項	1½ %
消防餉項	¾ %

b) 維多利亞城外物業單位：

差役餉項	
太平山、鰂魚涌和薄扶林	8¾ % (8¼ %)*
其他所有地方	7 % (5 %)*

上述餉項徵收率只能透過修訂法例來更改。（* 括號內的數字為原草案所載而有別於獲通過法例所載的數字。）

該條例又將差餉估價年度開始日期由原來的 1 月 1 日改為 7 月 1 日。這項轉變或許是可讓估價在清涼的季節進行！

1888 年的《差餉條例》

《1885 年市政稅費條例》於生效後三年被 1888 年 5 月 5 日通過的《差餉條例》所取代。據報該條例經由定例局極漫長的辯論之後才得以通過。相信該次是香港史上歷時最長的差餉法案辯論。

有關差餉的法律自此維持多年不變，即使現行《差餉條例》的內容，亦可從 1888 年的條例中看得出來。在該條例首次引用的「應課差餉租值」定義，跟今天的用法非常相似。另一個在條例所見而至今仍常用的詞彙是「臨時估價」。然而，「機械」一詞則在漫長的辯論後，被剔除在估價項目外。

草擬 1888 年條例草案的目的，是讓總督會同議政局有權調低新發展或發展中地區的餉項徵收率，同時亦有權再次調高這些地區的餉項徵收率，惟不得超逾原來所訂的徵收百分率。然而，該條例草案並沒有被立法通過，代之是制定了另一條條文，訂明餉項徵收百分率及徵收地區，可不時透過定例局通過決議案予以更改，從而回歸至 1885 年條例草案的情況。

1888 年的條例草案亦詳列了各餉項的徵收百分率－差役（8¾%）、食水（2%）、街燈（1½%）及消防（¾%），與 1885 年的徵收百分率相同，然而在條例草案正式獲通過成為法例的過程中，各項不同的徵收百分率未獲採用，並以一個整合而成的徵收百分率代替：

維多利亞城	13 %
山坭約[註 20]	8¾ %
其他地區	7 %

（註：13% 相等於以前所訂各項百分率的總和，即：8¾ + 2 + 1½ + ¾ = 13）

條例又訂明，在維多利亞城內徵收的餉項，總督可酌情將其中 2% 作為繳納食水開支。翻查 1888 年 4 月 19 日一份報章所載報道，總督在定例局通過條例草案時表示：「雖然將所有餉項合而為一會帶來很多方便，但仍須謹記這包括我們所支付的食水費用。」

這條例有關食水供應的特別條文，仍反映在現今的《差餉條例》，就是未獲政府供應食水的物業，可獲調低差餉額。

上述列舉的徵收百分率亦有例外情況，例如碼頭的徵收百分率會較低，同時亦另有條文訂明，使連同接鄰物業單位一併評估的碼頭亦享有若干優惠。1889 年的《碼頭條例》更將有關優惠延伸，豁免徵收大部分碼頭的差餉。事實上，這些年來很多政策上的轉變都是圍繞著碼頭這個課題。碼頭差餉曾有幾次交替被豁免後又重被徵收，以反映此行業在不同時期的興衰。

罰則和升降機的評估

1890 年和 1892 年間，法例曾數度略作修訂，引進一些罰則，針對提供虛假的租金資料，以及為取得退款而提供虛假資料等行為。法例修訂亦釐清了被拆卸建築物可用「臨時估價」來反映物業的狀況。此外，若干餉項徵收金額亦曾作修訂。

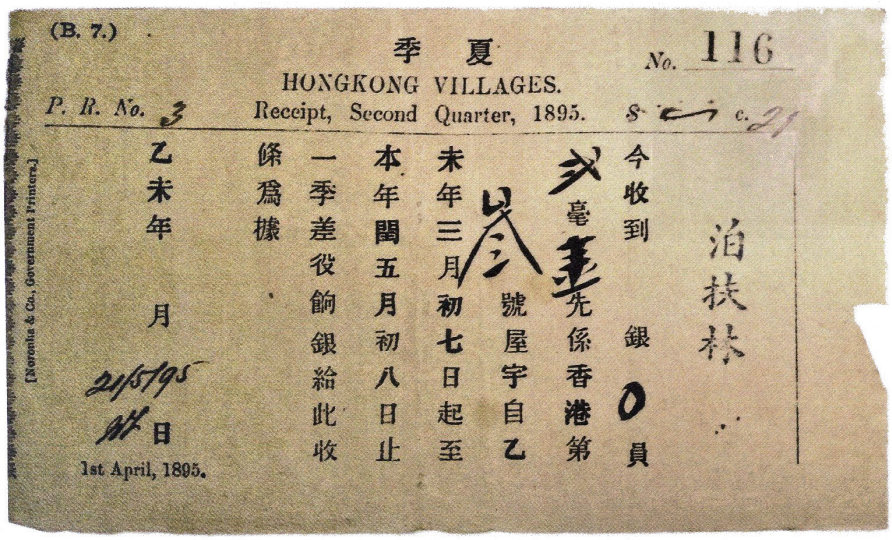
1899 年 11 月 6 日，當局通過一條修訂條例，訂明升降機須繳納差餉。有關背景可見於 1900-01 年估價官報告內的解釋，報告內容是：

> *「在審議一幢設有升降機物業的估價上訴時，主審法官 Wise 先生裁定，根據《差餉條例》的定義，升降機屬『機械』，因此無須繳納差餉。法庭判決估價須由 17 830 元削減至 9 180 元。一條有關界定『機械』的修訂條例於 1899 年 11 月 6 日獲得通過，條例中訂明，用作連接若干物業單位的升降機和機械，不屬 1888 年《差餉條例》第 1 條第 5 款所述獲豁免繳納差役餉項的『機械』類別。」*

有關條例又經修訂和整合後，獲通過成為《1901 年第 8 號差餉條例》，稍後再成為《1901 年第 6 號條例》。這條例名稱沿用至 1950 年的條例改革為止。有關詳情將於第二章細表。

本書附錄 A 詳載各位曾負責估價和徵收差餉官員的姓名及其職位，而自 1845 年以來的大事年表則載於附錄 B。


(B. 7.)
季春 No. 115
HONGKONG VILLAGES.
P. R. No. 2. Receipt, First Quarter, 1895. $ 一 c. 26
今收到 銀 0 員
泊扶林
弍毫 先係香港第 弍 號屋宇自本
年十二月初六日起至
乙未年三月初六日止
一季差役餉銀給此收
係爲據
甲午年 月 21/5/95 日
1st January, 1895.
[Noronha & Co., Government Printers.]


(B. 7.)
季夏 No. 116
HONGKONG VILLAGES.
P. R. No. 3 Receipt, Second Quarter, 1895. $ 一 c. 21
今收到 銀 0 員
泊扶林
弍毫 壹 先係香港第 叁 號屋宇自乙
未年三月初七日起至
本年閏五月初八日止
一季差役餉銀給此收
係爲據
乙未年 月 21/5/95 日
1st April, 1895.
[Noronha & Co., Government Printers.]

1895 年第一、二季發出的差餉收據


(B. 7.)
季秋 No. 116
HONGKONG VILLAGES.
P. R. No. 3 Receipt, Third Quarter, 1895. $ 一 c. 21
今收到 銀 貳毫壹 員
先係香港第 號屋宇自乙
未年閏五月初九日起
至本年八月十二日止
一季差役餉銀給此收
係爲據
乙未年 月 日
1st July 1895.
6-NOV.95


(B. 7.)
季冬 No. 115
HONGKONG VILLAGES.
P. R. No. 2 Receipt, Fourth Quarter, 1895. $ 一 c. 26
今收到 銀 二毫六 員
先係香港第 號屋宇自乙
未年八月十三日起
本年十一月十六日止
至一季差役餉銀給此收
係爲據
乙未年 月 日
1st October, 1895.

1895 年第三、四季發出的差餉收據

第二章

差餉的整合及修訂（1901 - 1973 年）

在香港差餉發展史的第二階段，擴展徵收差餉區至新界佔了重要的一環。在 1935 年，一個特別差餉制度在新界若干地區實施，其後更被市區差餉制度取代。但這個市區差餉制度在實施初期只局限於新界部分地區。

估價項目的數目在這段期間迅速增加，由 1888 年的 9 537 個增至 1925 年的 18 412 個，而 1973 年的估價項目數目則增至 312 989 個，在短短的 85 年間增加了近 33 倍。每個估價項目的平均應課差餉租值亦由 1888 年的 300 元增至 1973 年的接近 10 000 元。附錄 C 載有選定年度的估價物業數量、應課差餉租值及差餉收入的詳細資料。附錄 D 臚列過去 20 年（1994 至 2013 年）的差餉估價數目及其應課差餉租值總值。附錄 E 則顯示同期間差餉收入佔政府稅收總額的百分比。

在 1941 年太平洋戰爭前修訂的條例

《1901 年差餉條例》（1901 年第 6 號條例）

這條例主要是一項整合措施，並首次引入由總督會同議政局釐定一個最低應課差餉租值[註21]的概念。最低應課差餉租值其後訂為 20 元。這條例亦加入 1899 年的修訂所引入有關將「機械」從應課差餉租值中剔除的修訂，規定這類「機械」不應包括用作樓宇附屬物的升降機及機械。這條例沿用至 1973 年才被廢除，雖然期間亦曾不時作出修訂。

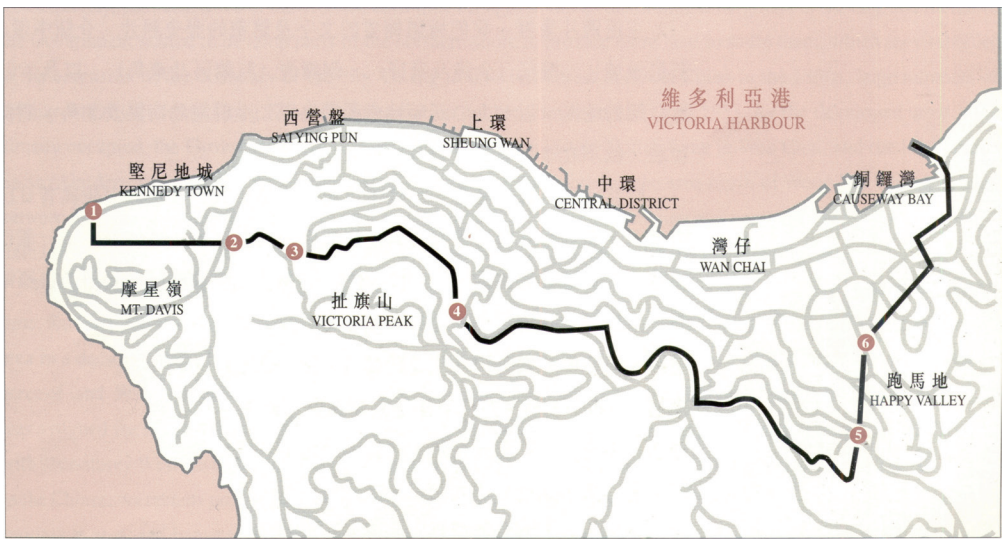
這條例重新通過較早前的條文，訂明與地區有關的差餉徵收百分率，而正如表 1 所示，徵收地區數目已由 3 個增至 8 個，差餉徵收百分率為 7%、8¾%、9%、10½%、10¾%、12¼% 及 13%。

表 1 — 1901 年《差餉條例》訂下的差餉徵收百分率

地區	徵收百分率
維多利亞城	13 %
在山坳約以北、以南及以西的 600 呎等高線為邊界，並在以東由一條由北至南貫穿灣仔峽的線為邊界；以及此後或由總督在憲報（舊稱轅門報）刊登公告再劃分山坳約的其他部分	10¾ %
山坳約其餘部分	8¾ %
油麻地、尖沙嘴、紅磡及紅磡西第 1 至 26 號	12¼ %
紅磡西第 27 至 53 號	8¾ %
望角嘴	10½ %
銅鑼灣、九間屋[註 22]、普教窟[註 23]、新村（或大坑）、筲箕灣、筲箕灣西、威非路（包括北角）、掃桿埔、淺水碼頭、銅鑼灣村、黃泥涌、掘斷龍、西灣河、筲箕灣道、黃角咀、香港仔及鶴園	9 %
任何其他地區	7 %

從表 1 可見，各地區的差餉徵收百分率都是由以前的差役(8¾%)、食水(2%)、街燈(1½%)及消防(¾%)餉項中的一個或以上的徵收百分率所組成，只有一個地區—望角嘴除外，其差餉徵收百分率為10½%，而這地區的差餉徵收百分率有別於其他地區的原因已無從稽考。此外政府亦再訂定條文，規定獲水務監督供水的任何地區，其估價的 2% 須歸入 1890 年的《供水系統條例》第 17 條所載的「水務帳目」內。

1902 年的輕微修訂(分別為第 28 號條例及第 41 號條例)涉及「維多利亞城」及「山坭約」的定義，而在 1909 年，有關條例加入一條條文，使定例局可通過決議案豁免徵收「殖民地內任何鄉村或地區」的差餉。有關豁免徵收香港大學及若干其他教育機構的差餉事宜則載於 1915 年第 13 號條例及 1917 年第 9 號條例內。



標示維多利亞城 1903 年界線的地圖



1912 年前後的中環
圖片正中為舊太子大廈



1910 年前後的灣仔

1917 年的「戰事差餉」

隨着第一次世界大戰爆發，差餉的徵收出現了另一次變動。1917 年第 18 號條例規定，將差餉徵收額暫時提高，作為「增加殖民地」對英國政府參戰開支的「捐獻」。

「戰事差餉[註 24]」由 1917 年 7 月 1 日起徵收。38 個特定地區的物業單位每年須在徵收一般差餉以外加徵 7%（雖然赤柱及石澳在 1860 年代起已被徵收差餉，但這兩區並不包括在這 38 個地區內）。

透過開徵此戰事差餉所得的稅款會由英國政府自行決定如何運用在參戰用途上，而這額外稅款須徵收至戰爭結束的那一個季度完結為止。按 1919 年第 15 號條例的規定，戰事差餉的徵收在 1919 年第 2 季尾告終。



1919 年前後的中環皇后大道中
（圖為慶祝第一次世界大戰結束的布置）



1920 年前後的中環卑利街



中環卑利街今貌



1920 年前後的中環皇后大道中



中環皇后大道中今貌



1920 年前後的尖沙咀廣東道



尖沙咀廣東道今貌



1920 年前後的旺角上海街



旺角上海街今貌

1921 年的決議案

（沒有實施）

政府於 1921 年提出一項決議案，以提高差餉徵收百分率，但增幅不一。庫務司在二讀該決議案時，就各項百分率如何釐定提供詳情。他表示：

> *「該制度的基礎是就若干服務分配若干百分率的撥款，而應繳稅款百分率就是這些撥款百分率的總和。納入此目的之服務有警察、消防、食水和街燈服務。現時，差役餉項為 8¾%，在離島區域則減至 7%；消防餉項為 ¾%；食水餉項為 2%，而街燈餉項為 1½%，上述總和最高可達 13%。在過往幾年間，這幾項和其他服務的成本已大幅上升，因而有需要調高稅收。在戰時，政府一律額外加徵 7% 稅餉，而收集所得款額均撥歸帝國基金。不過，額外加徵稅餉只屬短暫安排，並隨着戰事結束而停止徵收。在提高已評估的稅項時，較公平的做法似乎是依循一直行之有效的制度，及根據所使用的服務去調整升幅，而並非『一刀切』一律加徵一個指定的徵收百分率。現時提交定例局的決議案保留了現行制度，但就各項服務所釐定的百分率則調高如下：*
>
> *差役餉項由 8¾% 增至 13%；而離島區的差役餉項則由 7% 增至 10%。*
>
> *消防餉項由 ¾% 增至 1½%。*
>
> *食水餉項由 2% 增至 3%。*
>
> *街燈餉項由 1½% 增至 2½%。*
>
> *因此，最高百分率由以往的 13% 增至 20%。」*

不過，定例局在 1921 年 6 月 23 日撤銷上述決議案，而由 1921 年 7 月 1 日起的差餉徵收率依舊與該日期前生效的差餉徵收率相同。這由於當時的財政狀況較通過原有決議案時估計的狀況理想，亦鑑於政府其他稅項收入預計的前景，「..... 定例局認為現時可延遲推出這項增加已評估稅項的構思。」

1926 年，一項輕微修訂授權總督會同議政局權力，可以在其認為適合的任何情況下頒令退還差餉[註 25]。

1930 年的決議案

（在實施前已被 1931 年的決議案取代）

由於 1930 年的財政預算案建議提高下一年度（1931年）的所有徵收百分率，因此，輔政司[註 26]於 1930 年 12 月 4 日提出決議案，將徵收百分率劃一提高 4%。該決議案被採納後，最高及最低百分率分別由 13% 及 7% 修訂為 17% 及 11%，而確實的百分率按地區而異。差餉徵收地區亦自此增至 27 個。



1930 年前後的維多利亞城

不過，輔政司在談及此決議案時強調，參差的徵收百分率並不理想，因此政府會於稍後提交一個更簡單的制度供定例局討論。他表示：

「我們的《差餉條例》(1901 年第 6 號）賦予評估及徵收差餉的一般權力，但卻沒有將須徵收差餉的公共服務區分。事實上，只有在《水務條例》內，才見差餉與特定服務掛鈎，但這亦只是用作計算豁免繳額的基礎。不過，這樣的做法（只是個含糊做法）卻逐漸形成一個想法，就是差餉是獨立計算並確實分配予特定開支上的；但是沒有規定在獨立計算個別差餉數額的同時須依循劃一的百分率，因而衍生了不同的百分率。無疑地，這正做成現行條例第 29 條（釐定殖民地實際差餉的條文）內數字不一的原因。但由於政府現時調整的正是這些數字，因此把劃一增加的 4% 計入後，數字方面的參差情況仍會持續下去。」

「不過，政府認為，評估的價值及隨後的百分率會因應向物業所提供的設施而自動調整。政府因而建議，在檢討整個數字表後，就政府所提供服務的所有須徵收差餉的地區，嘗試釐定劃一徵收百分率，但食水則除外，因為須要獨立處理。預計會於數個月內制定一個新的及較簡單的徵收表供定例局討論，以便在 1931 年 7 月 1 日起生效。」

1931 年的決議案

正如承諾所言，一份更簡化的差餉徵收表於 1931 年 5 月 7 日以決議案的形式呈交定例局審議，該表將每年應繳差餉定為應課差餉租值的 17%；在政府供應未經過濾淡水的地方，徵收率則減至 16%；至於沒有淡水供應的地方，徵收率則為 15%。

此決議案獲定例局同意，並於不久之後在 1931 年第 16 號條例中獲賦予法律效力。自此以後，港島、九龍和新九龍地區的差餉徵收率維持多年不變，只在太平洋戰爭結束後的一段短時期內，由於正常供水仍有待恢復，故將徵收率改為 16%。

輔政司在 1931 年 5 月 7 日動議這項決議案時說：

> *「各位尊貴的議員應仍記得，署理輔政司在 1930 年 12 月 4 日在本局動議一項增加差餉的決議案時指出，現時各地區的徵收率有欠統一，並表示希望可在由 7 月 1 日開始的季度起推出簡化的差餉徵收表。本人現在動議的決議案如獲得通過，將可落實該有關政策。」*

> *「各位尊貴的議員會察覺，現時的建議只根據食水供應的情況徵收不同百分率的差餉，政府將根據供水量和水質而設定 3 種不同的徵收率：有經過濾淡水供應的屋宇，徵收率為 17%；只有未經過濾淡水供應的屋宇，徵收率為 16%；至於沒有任何政府淡水供應的屋宇，徵收率則為 15%。正如本人剛才引述署理輔政司的演辭所述，政府認為以某些地區有否警察巡邏、街燈照明、教育設施等來分徵不同百分比的差餉並不合邏輯，因為此等設備之存在與否已在物業的應課差餉租值中確切地反映。因此，政府認為讓部分離島地區跟隨現時的建議而增加差餉徵收率絕對是公平的。」*

附錄 F 顯示自 1931 年起的差餉徵收率。差餉徵收率在近年一直維持在低水平［附錄 G 顯示過去 20 年（1994 至 2013 年）的差餉徵收率］。

1938 年及 1939 年的輕微修訂

《差餉條例》在 1938 和 1939 年亦曾作出其他修訂，但這些修訂較為次要，主要是涉及罰則、豁免純粹為保護空襲而興建的樓宇的部分差餉，以及因應由 1940 年起將殖民地的財政年度改為由 4 月 1 日至翌年 3 月 31 日而產生的修訂。



1940 年前後的香港中環

1941 - 1945 年太平洋戰爭與戰後情況

1941 年聖誕日，香港向日本投降，日佔時期正式展開，直至 1945 年 8 月 30 日重光日才結束。香港軍政府於 1945 年 9 月 7 日成立，一直運作至 1946 年 4 月 30 日。在香港淪陷期間，大部分戰前的差餉記錄均告遺失。

不過，日本政府倒保存了戰前最後一份估價冊，並使用了為預備 1939-40 年度估價冊而撰寫的物業估價摘錄，而上述估價冊乃香港政府一直沿用至戰事爆發為止的文本。雖然日本政府沒有徵收差餉，但他們曾徵收「房屋稅」，其計算方法則無從稽考。

這些戰前的摘錄和多本戰前編寫的估價冊一直保存至今，現由歷史檔案處保管，部分文獻更有過百年的歷史。

在香港軍政府運作的短暫期間內，《差餉條例》被擱置，並由軍政府的《差餉公告》取代，不過該公告實際上是就當時的特殊情況而修訂的條例撮要。

1945 年 9 月，軍政府轄下的差餉辦事處成立，其組織與以前的估價官署相似，目的是為了將工作順利移交文官政府。估價官署於 1946 年 8 月重新成立，並在 1947 年 7 月 31 日正式易名為差餉物業估價署（下稱「估價署」），由差餉物業估價署署長（下稱「署長」）管轄。

差餉由 1945 年 10 月 1 日起開始重新徵收。《差餉公告》自 1946 年 5 月 1 日起由文官政府負責執行，直至 1947 年 3 月 31 日仍然有效。及至 1947 年 4 月 1 日，《差餉條例》再次生效。此後，條例在 1948 年略作修訂，以處理碼頭的差餉事宜，而 1950 年的法律修訂措施亦為條例帶來另一次輕微修訂。



1948 年前後的中環砵典乍街



中環砵典乍街今貌



1954 年前後的中環德輔道中



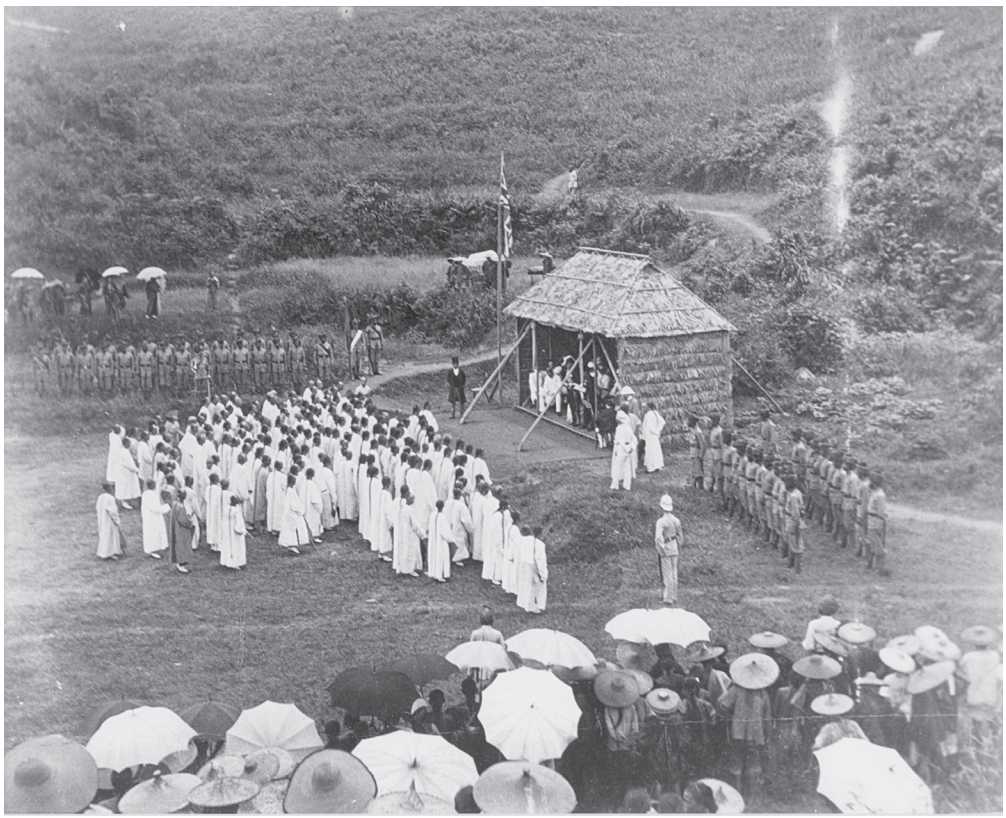
中環德輔道中今貌

擴展差餉徵收區至新界—早期發展

經修訂的新界差餉制度（1935 年）

政府於 1935 年將一個修訂模式的差餉制度引入新界若干地區，以樓宇的資本價值為徵收基礎。由於新界有些都市化地區已獲提供街燈照明、道路維修、渠務設施、食水供應和垃圾清理等服務，因此，政府認為要在這些地區徵收若干類型的差餉。

元朗及大埔於 1935 年起須繳付差餉，而荃灣則於 1937 年起須繳付差餉。差餉的收費由當區的理民官負責。



新界早期發展 —
1899 年 8 月 2 日港督卜力爵士於大埔向當地大族的父老發表講話

擴展差餉徵收區至新界初期（1955 年）

1954 年的《差餉（修訂）條例》對差餉稅制作出另一次重要修訂。這條修訂條例的主要目的是為了預備把市區的差餉徵收擴展至新界，並在 1955 年 4 月 1 日廢除自 1935 年起實施的新界特別差餉制度的條文。

為減低此政策所帶來的衝擊，條例為新界訂立較低的差餉徵收率，並且豁免農村土地和相關樓宇繳納差餉。較低的徵收率亦能反映新界地區享有較少公共服務的實況。

新界差餉擴展計劃當時遇到不少反對聲音。政府要面對的其中一個主要問題，就是如何兌現早前對傳統鄉村式屋宇不予徵收差餉的承諾，但有關鄉村式屋宇的定義，各界仍沒法達成共識。起初，政府以為提高最低應課差餉租值便能有效地令這些小型樓宇免於繳納差餉，但不久後政府發現單用此法並不足夠。直至 1976 年政府始制定法律條文正式豁免鄉村式屋宇繳納差餉。

政府在制定上述條例時亦把握機會作出多項其他修訂，最顯著的修訂在於豁免項目，尤其是撤銷某些慈善和非牟利機構（如學校、診所等）免繳差餉的優惠，目的是避免為這些物業提供隱含資助。



1955 年前後的石湖墟

公布「D 部分」估價冊（第 I 階段）

1956 年公布的「D 部分[註 27]」估價冊，適用於包括荃灣、葵涌，以及沿青山公路遠至青山警署一帶的新界地區，是經 1954 年刊憲成為殖民地其中一處須估價以釐定差餉的地方。由於以往適用於大埔、元朗和荃灣的特別差餉制度在 1955 年 4 月 1 日開始失效，而「D 部分」地區估價冊又只在 1956 年才公布，因此新界區在 1955-56 年度無須繳納任何差餉。

當時，政府將此階段定為分期進行擴展計劃的第一階段，並擬盡快將市區差餉制度擴展至新界其他地區。但事實上，直至 1974 年，政府都沒有進行其他階段的擴展。（有關差餉制度進一步向新界擴展的情況在第三章續談。新界區差餉擴展的進程可參閱附錄 H。）



1960 年前後的荃灣

其他修訂事項

最低應課差餉租值

政府於 1961 年通過一項命令，將最低應課差餉租值的豁免限額自 1962 年 1 月起由 20 元增至 200 元。此數額隨後經過多次變更，現載列如下：

最低應課差餉租值	生效日期
1 000 元	1984 年 4 月 1 日
1 200 元	1988 年 4 月 1 日
2 000 元	1991 年 4 月 1 日
2 600 元	1994 年 4 月 1 日
3 000 元	1997 年 4 月 1 日

總督豁免

在 1971 年，條例進一步修訂，賦予總督權力，可下達命令退還差餉或授權全部或部分豁免任何物業單位的差餉評估。過往，這些權力只授予「總督會同行政局」。這次改變的主要目的是為了豁免由領事團體佔用的物業單位。

編配門牌號數

估價署編配門牌號數的職責可追溯至 1888 年，當時編配門牌號數的權力被納入《差餉條例》當中。

編配門牌號數一直是《差餉條例》的一部分，直至 1956 年 6 月 1 日《1955 年建築物條例》生效為止。《差餉條例》的相關條目遭廢除，但根據《建築物條例》的新條文，署長保留為市區樓宇編配門牌號數的職責。

由 1990 年 12 月 13 日起，署長從新界地政處接掌區內編配門牌號數的工作。自此，他便全權負責全港各區的編配門牌號數工作。



1961 年前後的中環



中環今貌



1965 年前後的銅鑼灣加路連山



銅鑼灣加路連山今貌



1960 年前後的尖沙咀彌敦道



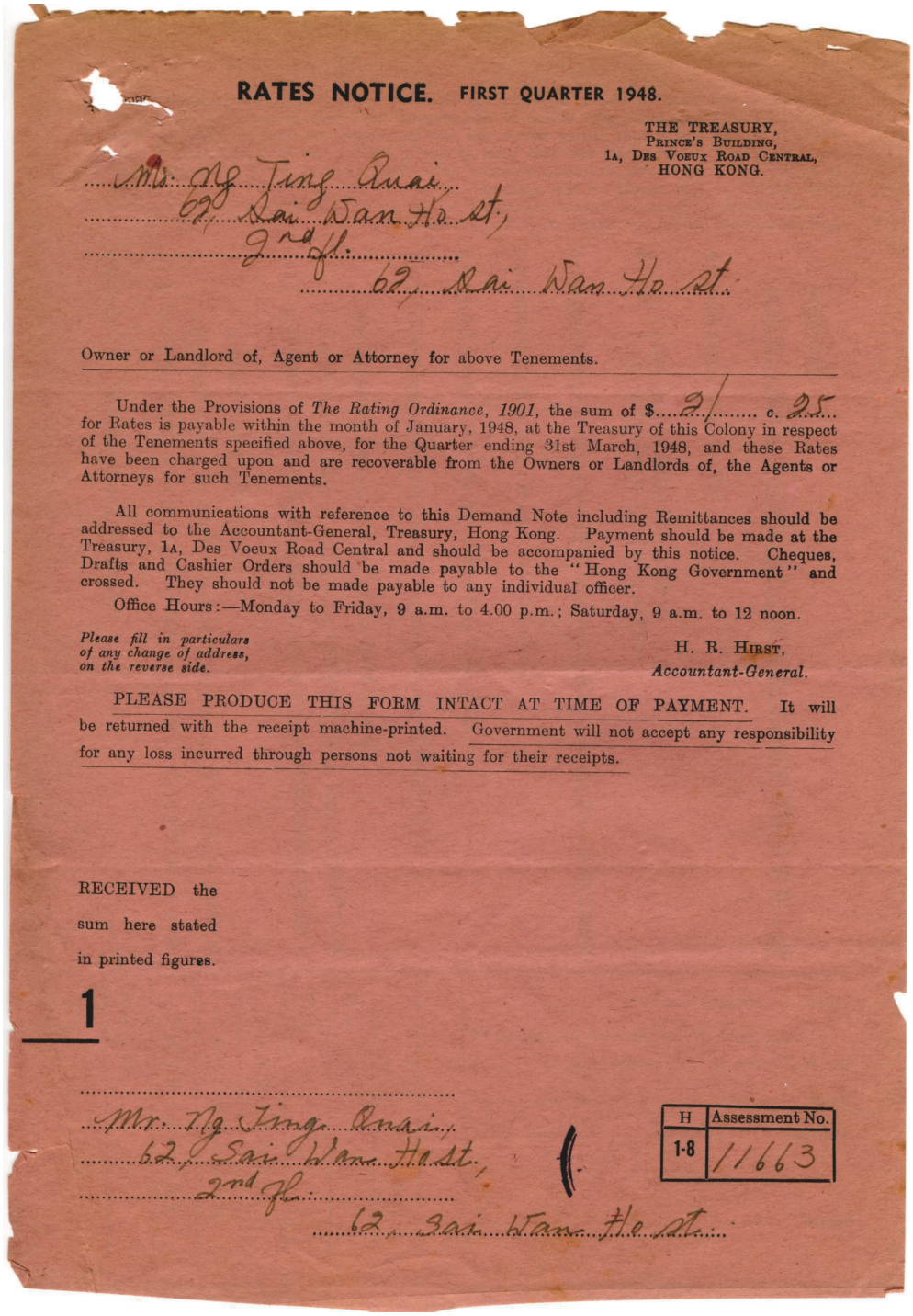
尖沙咀彌敦道今貌



1967 年前後的九龍塘



九龍塘今貌



RATES NOTICE. FIRST QUARTER 1948.

THE TREASURY,
PRINCE'S BUILDING,
1A, DES VOEUX ROAD CENTRAL,
HONG KONG.

Mr. Ng Ting Quai,
62, Dai Wan Ho St.,
2nd fl.

62, Dai Wan Ho St.

Owner or Landlord of, Agent or Attorney for above Tenements.

Under the Provisions of *The Rating Ordinance, 1901*, the sum of $ 2/ c. 25 for Rates is payable within the month of January, 1948, at the Treasury of this Colony in respect of the Tenements specified above, for the Quarter ending 31st March, 1948, and these Rates have been charged upon and are recoverable from the Owners or Landlords of, the Agents or Attorneys for such Tenements.

All communications with reference to this Demand Note including Remittances should be addressed to the Accountant-General, Treasury, Hong Kong. Payment should be made at the Treasury, 1A, Des Voeux Road Central and should be accompanied by this notice. Cheques, Drafts and Cashier Orders should be made payable to the "Hong Kong Government" and crossed. They should not be made payable to any individual officer.

Office Hours:—Monday to Friday, 9 a.m. to 4.00 p.m.; Saturday, 9 a.m. to 12 noon.

Please fill in particulars of any change of address, on the reverse side.

H. R. HIRST,
Accountant-General.

PLEASE PRODUCE THIS FORM INTACT AT TIME OF PAYMENT. It will be returned with the receipt machine-printed. Government will not accept any responsibility for any loss incurred through persons not waiting for their receipts.

RECEIVED the sum here stated in printed figures.

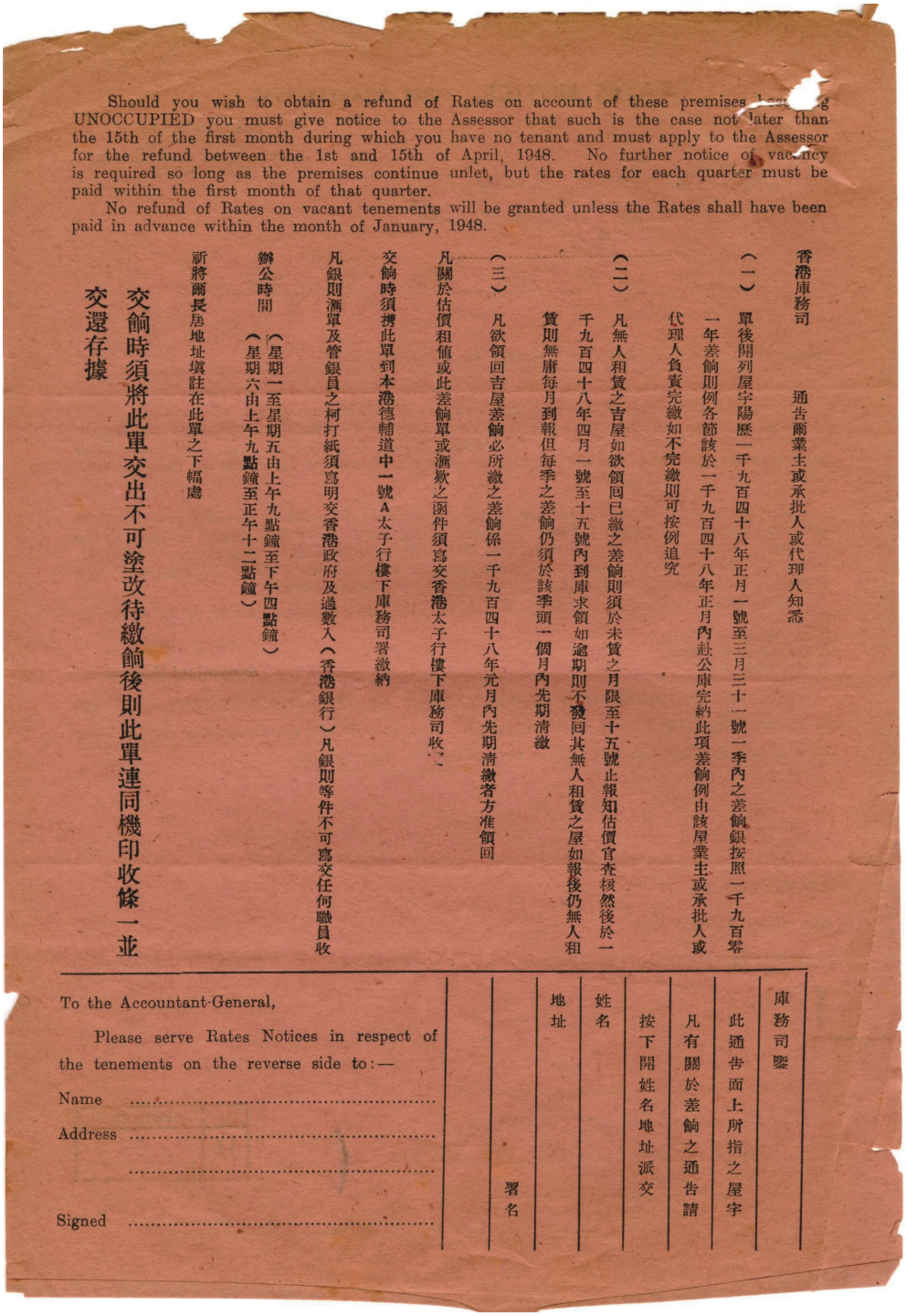
1

Mr. Ng Ting Quai,
62, Dai Wan Ho St.,
2nd fl.

62, Dai Wan Ho St.

H	Assessment No.
1-8	11663

1948 年第一季徵收差餉通知書（正面）



Should you wish to obtain a refund of Rates on account of these premises [illegible]g UNOCCUPIED you must give notice to the Assessor that such is the case not later than the 15th of the first month during which you have no tenant and must apply to the Assessor for the refund between the 1st and 15th of April, 1948. No further notice of vacancy is required so long as the premises continue unlet, but the rates for each quarter must be paid within the first month of that quarter.

No refund of Rates on vacant tenements will be granted unless the Rates shall have been paid in advance within the month of January, 1948.

香港庫務司　　通告爾業主或承批人或代理人知悉

（一）單後開列屋宇陽歷一千九百四十八年正月一號至三月三十一號一季內之差餉銀按照一千九百零一年差餉則例各節該於一千九百四十八年正月內赴公庫完納此項差餉例由該屋業主或承批人或代理人負責完繳如不完繳則可按例追究

（二）凡無人租賃之吉屋如欲領回已繳之差餉則須於未賃之月限至十五號止報知估價官查核然後於一千九百四十八年四月一號至十五號內到庫求領如逾期則不發回其無人租賃之屋如報後仍無人租賃則無庸每月到報但每季之差餉仍須於該季頭一個月內先期清繳

（三）凡欲領回吉屋差餉必所繳之差餉係一千九百四十八年元月內先期清繳者方准領回

凡關於估價租值或此差餉單或漏歉之函件須寫交香港太子行樓下庫務司收

交餉時須携此單到本港德輔道中一號A太子行樓下庫務司署繳納

凡銀則漏單及管銀員之柯打紙須寫明交香港政府及過數入（香港銀行）凡銀則等件不可寫交任何職員收

辦公時間（星期一至星期五由上午九點鐘至下午四點鐘）
（星期六由上午九點鐘至正午十二點鐘）

祈將爾長居地址填註在此單之下幅處

交餉時須將此單交出不可塗改待繳餉後則此單連同機印收條一並交還存據

庫務司鑒

此通告面上所指之屋宇

凡有關於差餉之通告請

按下開姓名地址派交

姓名

地址

署名

To the Accountant-General,

Please serve Rates Notices in respect of the tenements on the reverse side to:—

Name .....

Address .....

.....

Signed .....

1948 年第一季徵收差餉通知書（背面）

SCHEDULE.

FORM NO. 1

22 JAN 1949

INTERIM ASSESSMENT.

(ss. 4, 6, 43.)

Hong Kong.

Requisition for particulars as to tenements.

THE RATING ORDINANCE, 1901.—ASSESSMENT FOR THE YEAR 1948-1949.

1st April to 31st March.

R.V. 103/46.

To 8 Hanoi Road.

In pursuance of the Rating Ordinance, 1901, I require you to furnish me with the particulars relating to these tenements in the manner specified below, and return the same to me at Wardour House, 3rd Floor, within ten days from the date hereof.

Dated the ..... day of 14 JAN 1949 194

(Signed.) J. RING.
Commissioner,
Rating & Valuation Department.

RETURN OF HOUSES, BUILDINGS AND LANDS IN HONG KONG OF WHICH THE UNDERSIGNED IS OWNER OR OCCUPIER.

1.	2.		3.		4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
No. of assessment.	Street. No.	Name	Lot: No.	Description	Owner's distinguishing No. or name of tenement.	Description of tenement, 1. whether a dwelling-house with outhouses and parlien occupied therewith; or 2. warehouse (or other building, etc., separately occupied.	If godowns, state storage capacity.	Name and calling of occupier, whether owner or lessee.	If the tenement is sub-divided, state No. of subtenants and rent paid by each.	Total rent for the current month for the whole tenement. State if this includes rates, and if any portion of the tenement is unoccupied.	If the tenement is sub-divided, what percentage from the total annual rent do you consider you lose from portions of the tenement being at times void?	If the whole tenement is let or leased, the period of tenure when entered upon, and whether the premises are kept in repair by the owner or by the lessee at his own cost.
	8	Hanoi Road								occ. by owner.		Cost of Repairs $30000.00

Please state the following particulars:
1. Total cost of building, including all fixtures, decoration and architects' fees.
2. Cost of site formation including retaining walls, approach road etc.
3. Cost of services to the buildings such as water and drainage.
4. Cost of land or if rented, amount of rent.
5. Area of Land.
6. Crown rent per annum.
7. Estimated annual cost of repairs.
8. Estimated insurance premium.

Dated day of , 194 Address (Signed.) Owner (or Occupier).

Note.—Every owner or occupier who refuses or neglects to furnish the particulars required, and every person who knowingly furnishes any false or incorrect particulars, is liable upon summary conviction to a fine not exceeding five hundred dollars and to imprisonment for any term not exceeding six months. If the above information is not furnished within ten days, no appeal from the assessment will be allowed.

款 壹 第 式 格

（爲按照一九零一年差餉則例之規定業主或住客須將其屋宇詳情依下列格式填具報告呈交來署茲限由本通告日期起拾日之內即須遵辦仰即知照）

差餉物業估價署通告

按照一九零一年差餉則例之規定業主或住客須將其屋宇詳情依下列格式填具報告呈交來署茲限由本通告日期起拾日之內即須遵辦仰即知照

一九四 年 月 日 右通告 差餉物業估價署署長凌

茲將本人（下開署名人）所有本港屋宇產業依照例定格式填具報告如左

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
估價冊編號數	街名 造門牌	地段何等地段 地段號數	業主對該屋宇產業特別另用之號數或名稱	何等屋宇產業（二）是否住宅式屋宇有無外廊及花園連同租用（二）種或貨倉或別種屋宇分開租用者	着係貨倉開述明容量若干	住客之姓名及稱謂並是否業主或承租人	該屋若係分租則叙明分租若干	租屋全間本月租金總共若干是否包括委員在內有無任何部份無人居住	該屋若係分租及有住居部份於若干時期係人居住依本人意見以貨物全年租金總數其損失係百份之幾	該屋若係全間出租或批租者則叙明出租或批租之日期起訖年期出租或批租時間及業主曾否修理或由承租人負担
	河內道八號	K.I.L. 3440		住宅有花園		主業自住		至開條理費二萬元		

注意：凡業主或住客不遵照或拒不遵照規定報告或遵照報告而故意作僞虛報者於簡易法庭審訊罪名成立得處以罰金不逾五百元及監禁不逾六個月其不於限期十天之內呈報者則對於將來估定數目祇得請變更

一九四九年 壹 月 廿二日 業主（或住客） 署名

1949 年的報告屋宇詳情表格



表格 FORM R1A(D)
物業詳情申報表 REQUISITION FOR PARTICULARS OF TENEMENTS

D

更改收表人及／或繳納人資料
Change of Recipient's and/or Payer's Particulars

請在適當方格內加上「✓」號及提供新資料。
Please put a tick (✓) in the appropriate box(es) and provide the updated information.

☐ 申報表收表人的資料需要更改如下。
The particulars of the Recipient of this requisition form need to be changed as follows.

☐ 繳納人資料需要更改如下，請按所提供資料發出「應收差餉及／或地租通知書」。（見背頁註釋 3）
The particulars of the Payer need to be changed as follows. Please issue the "Demand for Rates and/or Government Rent" in accordance with the information provided. (See Note 3 overleaf)

☐ 物業已售出／轉讓，新業主資料如下。
The property was sold / transferred. Particulars of new owner as follows.

更新資料： The updated information :

姓名 Name _____

地址 Address _____

_____

電話（日間）Tel. No. (Daytime) _____

致
To

查詢電話 TELEPHONE ENQUIRY NUMBER

為進行差餉物業估價，本署會按時發出申報表，以蒐集有關物業單位的最新資料。**本申報表通往業主或物業單位使用人或其中一方的代理人填寫。如果你不是上述任何一類人士，請在右上角一欄內提供新資料，然後交回表格，以便本署直截發出賬單。**

下開**物業單位**的業主或使用人須根據《差餉條例》（第116章）第5條及／或《地租（評估及徵收）條例》（第515章）第31條的規定，在本表格內填報有關物業單位的詳情，並於發出日期起計的**21日**內以郵寄或親自交方式交回九**龍長沙灣道303號長沙灣政府合署15樓差餉物業估值署**。申報人亦可登入本署網址(http://www.rvd.gov.hk)，利用本署提供的「遞交表格電子化」服務，以電子表格e-R1A遞交所需資料。

如你未能在限定期限內填妥及交回本表格，則須在限期前（即本表格發出日期起計**21日**內）以書面向本署提出延遲遞交表格申請，以便本署決定是否准予延期，多謝合作。

For rating and valuation purposes, requisition forms are issued from time to time to obtain up-to-date information relating to tenements. **This form is to be completed by the owner or the occupier or one of their respective agents. If you are none of these persons, please supply new information in the column at the top right corner and return this form, so that a new form will be issued.**

In accordance with Section 5 of the Rating Ordinance (Cap. 116) and/or Section 31 of the Government Rent (Assessment and Collection) Ordinance (Cap. 515), the owner or occupier of the **TENEMENT(s)** referred to below is required to complete this form relating to the said tenement(s) and return it by post or by personal service to me at the **RATING AND VALUATION DEPARTMENT at 15/F, Cheung Sha Wan Government Offices, 303 Cheung Sha Wan Road, Kowloon** within **TWENTY- ONE DAYS** from the date of issue. The required information may also be submitted to me by completing a Form e-R1A available at the "Electronic Submission of Forms" service provided at this department's website (http://www.rvd.gov.hk).

If you have any difficulties in completing and returning the form within the period specified, you must apply to me in writing within **21 days** from the date of issue before we can consider your application for an extension of time. Thank you for your co-operation.

發出日期
Date of Issue

差餉物業估價署署長曾梅苓
Mrs Mimi BROWN
Commissioner of Rating and Valuation

本申報表所指**物業單位**的地址或名稱 Address or description of the **TENEMENT** to which this requisition relates

聲明 DECLARATION

請在聲明、填表／我們所知所信，本表格所填報的資料，全屬真實無訛，完整無漏。
I/We hereby declare that the information provided in this form is, to the best of my/our knowledge and belief, true and complete.

簽署 Signed _____ 中文姓名 Name in Chinese _____
日期 Date _____ 英文姓名 Name in English _____
電話（日間）Telephone No. (Daytime) _____

簽署人的身分 as ☐ 業主 owner ☐ 業主代理人# agent for owner ☐ 使用人 occupier ☐ 使用人代理人# agent for occupier

#由代理人填報的申報表：請此聲明，我／我們已經獲得業主／使用人授權填報本申報表。（見背頁註釋 2）
For requisition completed by agent : I/We hereby declare that I/we have been authorised by the owner/occupier to complete this requisition. (See Note 2 overleaf)

使用詳情 OCCUPATION PARTICULARS

1. 該**物業單位**現時是：
The **TENEMENT** is currently :
☐ 由業主（或業主授權人士）使用 Occupied by owner (or those authorised by owner)
☐ 空置 Vacant ☐ 全部租出 Wholly let ☐ 部分租出 Partly let

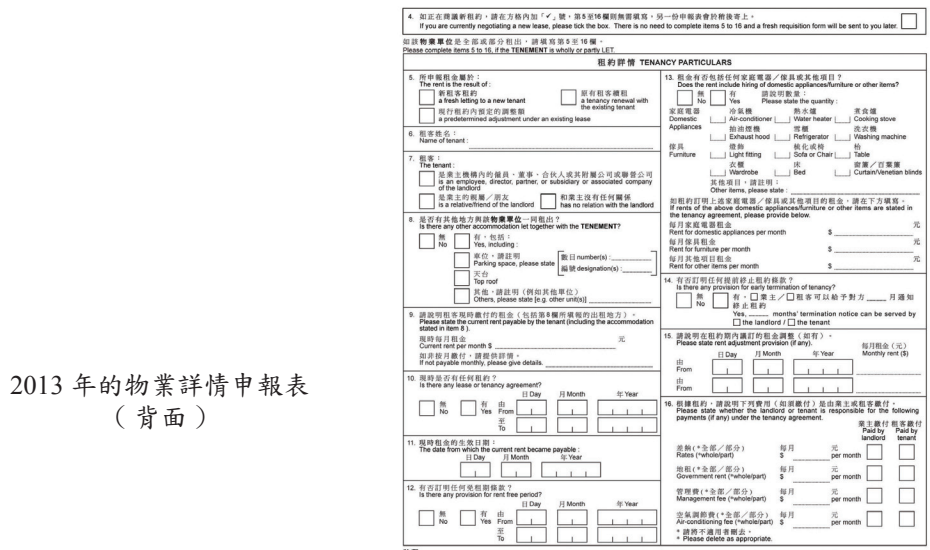
2. 假如該**物業單位**不是空置，請說明用途：
If the **TENEMENT** is not vacant, please state the purpose for which it is used :
☐ 住宅 Dwelling ☐ 舖 Shop ☐ 寫字樓 Office ☐ 工場 Workshop ☐ 貨倉 Storage ☐ 其他用途 Other purpose _____

3. 該**物業單位**是否已分拆或與其他**物業單位**合併使用？
Has the **TENEMENT** been sub-divided or combined with another unit?
☐ 有，已分拆 Yes, sub-divided ☐ 無 No
☐ 有，已合併 Yes, combined

請注意：根據《差餉條例》或《地租（評估及徵收）條例》的規定，任何人士明知而在本表格作出失實陳述或拒絕填報任何資料，即屬犯罪，一經定罪，可處最高罰款25,000元或10,000元，同樣犯上述條例或其中一條條例而被檢控定罪的人士，更加包括等於與得少徵收的差餉及／或地租3倍的罰款。此外，本署可能要求你提交租金收據或租約等證明文件以核實所填報的資料。

PLEASE NOTE : Under the Rating Ordinance or the Government Rent (Assessment and Collection) Ordinance, any person who knowingly makes a false statement or refuses to furnish any of the particulars specified in the form shall be guilty of an offence and shall be liable on conviction to a maximum fine of $25,000 or $10,000. A person convicted of any of the aforesaid offences under any or both of the aforesaid Ordinances shall be liable to an additional fine equivalent to 3 times the amount of rates and/or Government rent undercharged. To verify the reported information, the department may require you to submit further documentary evidence such as rental receipt and tenancy agreement.

2013 年的物業詳情申報表
（正面）



4. 如正在商議新租約，請在方格內加「✓」號，第5至16欄無需填寫，另一份申報表會於稍後寄上。
If you are currently negotiating a new lease, please tick the box. There is no need to complete items 5 to 16 and a fresh requisition form will be sent to you later. ☐

如該**物業單位**是全部或部分租出，請填寫第5至16欄。
Please complete items 5 to 16, if the **TENEMENT** is wholly or partly LET.

租約詳情 TENANCY PARTICULARS

5. 所申報租金屬於：
The rent is the result of :
☐ 新租客租約 a fresh letting to a new tenant
☐ 現行租約內指定的調整額 a predetermined adjustment under an existing lease
☐ 現有租客續租 a tenancy renewal with the existing tenant

6. 租客姓名：
Name of tenant : _____

7. 租客：
The tenant :
☐ 是業主機構內的僱員、董事、合伙人或其附屬公司或聯營公司 is an employee, director, partner, or subsidiary or associated company of the landlord
☐ 是業主的親屬／朋友 is a relative/friend of the landlord
☐ 和業主沒有任何關係 has no relation with the landlord

8. 是否有其他地方與該**物業單位**一同租出？
Is there any other accommodation let together with the **TENEMENT**?
☐ 無 No ☐ 有，包括： Yes, including :
☐ 車位，請註明 Parking space, please state 數目 number(s) : _____ 編號 designation(s) : _____
☐ 天台 Top roof
☐ 其他，請註明（例如其他單位） Others, please state [e.g. other unit(s)] _____

9. 請說明租客現時繳付的租金（包括第8欄所填報的出租地方）。
Please state the current rent payable by the tenant (including the accommodation stated in item 8).
現時每月租金 Current rent per month $ _____ 元
如非按月繳付，請提供詳情。 If not payable monthly, please give details. _____

10. 現時是否有任何租約？
Is there any lease or tenancy agreement?
☐ 無 No ☐ 有 Yes 由 From 日 Day 月 Month 年 Year 至 To

11. 現時租金的生效日期：
The date from which the current rent became payable :
日 Day 月 Month 年 Year

12. 有否訂明任何免租期條款？
Is there any provision for rent free period?
☐ 無 No ☐ 有 Yes 由 From 日 Day 月 Month 年 Year 至 To

13. 租金有否包括任何家庭電器／傢具或其他項目？
Does the rent include hiring of domestic appliances/furniture or other items?
☐ 無 No ☐ 有 Yes 請說明數量： Please state the quantity :

家庭電器 Domestic Appliances: 冷氣機 Air-conditioner [ ] 熱水爐 Water heater [ ] 煮食爐 Cooking stove [ ] 抽油煙機 Exhaust hood [ ] 雪櫃 Refrigerator [ ] 洗衣機 Washing machine [ ]

傢具 Furniture: 燈飾 Light fitting [ ] 梳化或椅 Sofa or Chair [ ] 枱 Table [ ] 衣櫃 Wardrobe [ ] 床 Bed [ ] 窗簾／百葉窗 Curtain/Venetian blinds [ ]

其他項目，請註明： Other items, please state : _____

如租約訂明上述家庭電器／傢具或其他項目的租金，請在下方填寫。
If rents of the above domestic appliances/furniture or other items are stated in the tenancy agreement, please provide below.

每月家庭電器租金 Rent for domestic appliances per month $ _____ 元
每月傢具租金 Rent for furniture per month $ _____ 元
每月其他項目租金 Rent for other items per month $ _____ 元

14. 有否訂明任何提前終止租約條款？
Is there any provision for early termination of tenancy?
☐ 無 No ☐ 有，☐ 業主／☐ 租客可以給予對方 _____ 月通知終止租約 Yes, _____ months' termination notice can be served by ☐ the landlord / ☐ the tenant

15. 請說明在租約期內議訂的租金調整（如有）。
Please state rent adjustment provision (if any).

由 From 日 Day	月 Month	年 Year	每月租金（元） Monthly rent ($)
由 From			

16. 根據租約，請說明下列費用（如須繳付）是由業主或租客繳付。
Please state whether the landlord or tenant is responsible for the following payments (if any) under the tenancy agreement.

		業主繳付 Paid by landlord	租客繳付 Paid by tenant
差餉(*全部／部分) Rates (*whole/part)	每月 $ _____ per month 元	☐	☐
地租(*全部／部分) Government rent (*whole/part)	每月 $ _____ per month 元	☐	☐
管理費(*全部／部分) Management fee (*whole/part)	每月 $ _____ per month 元	☐	☐
空氣調節費(*全部／部分) Air-conditioning fee (*whole/part)	每月 $ _____ per month 元	☐	☐

* 請將不適用者刪去。 * Please delete as appropriate.

註釋

1. 凡有「☐」的項目，請在適當方格內加「✓」號，如供填報的篇幅不敷應用或想補充資料，請另附紙張填報。
2. 代理人填報申報表時，必須已獲得物業單位業主／使用人授權，代理人稍後可能須提供有關授權證明文件。
3. 使用自動轉賬的繳納人請注意：如你更改繳款帳戶上的登記繳納人姓名，先前的自動轉賬安排會自動失效，因而須以其他方式繳交差餉及／或地租，直至新的自動轉賬安排辦妥為止。
4. **個人資料**
   (i) 你所提供的資料將用作本署執行《差餉條例》、《業主與租客（綜合）條例》及《地租（評估及徵收）條例》的有關事宜；以及可能會轉交稅務局執行評估和徵收《稅務條例》所訂明的稅項之用。
   (ii) 除上述用途外，本署不會將個人資料給予其他人士，除非該些人士獲法例授權需要求取得這些資料。
   (iii) 根據《個人資料（私隱）條例》，你有權要求查閱及修正你的個人資料，你可以書面向本署顧客服務主任提出這類要求。地址為九龍長沙灣道303號長沙灣政府合署15樓，或發出電郵至enquiries@rvd.gov.hk。
5. 除非按照明確的要求，否則本署在收到此表格後不會發出收訖通知。

NOTES

1. Where provided with a box ☐, please tick as appropriate. If space is insufficient or if you wish to give additional information, please give details on separate sheets and attach them to this form.
2. The agent who completes the requisition on behalf of the owner/occupier of the tenement referred to in the requisition must have been so authorised. Such proof of authorisation may have to be furnished to the Commissioner at a later stage.
3. For attention of payers using Autopay arrangement : If you make a change in the Registered Payer's name shown on the demand, the previous Autopay authorisation will be invalidated. Payment of rates and/or Government rent will henceforth have to be made by another method until and unless a new Autopay authorisation has been processed.
4. **Personal Information**
   (i) The information provided by you will be used for the purpose of carrying out the provisions of the Rating Ordinance, the Landlord and Tenant (Consolidation) Ordinance and the Government Rent (Assessment and Collection) Ordinance; and may be forwarded to the Commissioner of Inland Revenue for the assessment and collection of tax imposed under the Inland Revenue Ordinance.
   (ii) Apart from the purpose stated above, personal information will not be transferred to any other parties, unless such parties are authorised by law and request the information.
   (iii) Under the Personal Data (Privacy) Ordinance, you have a right to request access to and correction of your personal data. Such requests may be made in writing to the department's Customer Services Officer at 15/F, Cheung Sha Wan Government Offices, 303 Cheung Sha Wan Road, Kowloon or by e-mail to 'enquiries@rvd.gov.hk'.
5. Receipt of this form will not be acknowledged unless specifically requested.

RVD 1011A(D)S) (06/2013)

2013 年的物業詳情申報表
（背面）

第三章

現代時期（1973 - 2013年）

自 1973 年，差餉稅收在施行上經歷了重大的改變，以適應香港不斷轉變的環境。主要的改變包括：

- 制定《1973 年差餉條例》，以綜合過去多條差餉修訂條例。這條 1973 年的條例為現時差餉法例的根基。
- 擴展徵收差餉區至新界全部地區。
- 土地審裁處[註 28]於 1974 年成立，以聆訊差餉上訴個案及其他事宜，以及作出判決。
- 引入為全面重估差餉而設定估價依據日期[註 29]的概念，並在 1984-85 年度重估差餉時首次採用。
- 逐步引進電腦輔助估價方法[註 30]來審核應課差餉租值，並設立估價署的電腦化物業資料庫。
- 應課差餉租值亦應用於徵收差餉以外的用途，例如評定地稅／地租及裁定《業主與租客（綜合）條例》下的住宅樓宇分類和補償金額。
- 署長於 1995 年接管差餉發單及帳目工作。
- 兩個市政局 2000 年 1 月 1 日解散，自此所有差餉稅收撥歸為政府一般收入。

1998 至 2013 年，政府推行一系列退還和寬減差餉措施，以紓緩受經濟不景氣和其他困境影響的繳納人的負擔，或作為一項財政預算措施。

近年來，估價署不斷完善差餉稅收行政工作，有長足的進步，並將重點放在提高效率和為顧客提供優質服務方面。

《1973 年差餉條例》和直至 1980 年的條例修訂

《1973 年差餉條例》

1973 年 4 月，新《差餉條例》生效，取代經多次修訂的 1901 年舊條例。制定新條例的目的，是更新現行法例和精簡工作程序，主要修訂包括：

一般差餉及市政局差餉

市區的差餉徵收率由 17% 減至 15%。自此，在市區徵收的差餉分成兩部分—撥歸一般稅收的「一般差餉[註 31]」和撥作市政局[註 32]經費的「市政局差餉[註 33]」（最初定為 6%）。所有在新界區徵收的差餉均為「一般差餉」，全數撥歸一般稅收。

退還空置物業的一半差餉

政府改變退還差餉的政策，空置物業只獲退還一半的差餉，主要因為空置物業亦可享用若干服務，例如消防、警察服務等，縱使政府早已確認差餉與這些服務並無直接關連，但亦認為要求業主繼續為空置物業繳交部分差餉尚算合理。

另外，這項規定亦有助遏止業主將物業空置。同時，根據一條新加條文，新落成樓宇的空置單位在建築事務監督發出佔用許可證日期起計的首六個月內，可獲免收差餉。

估價冊內劃一估價水平

政府首次引入「估價冊內劃一估價水平[註 34]」的條文。類似條文在英國法例早已存在多時，其意思是指一個物業單位在首次評估差餉時，其應課差餉租值不應超過估價冊內同類物業單位的估值，以確保差餉繳納人獲得公平對待。

修改估價冊建議書、反對和上訴

政府引入一項簡單及較便宜的反對估價方式。差餉繳納人以

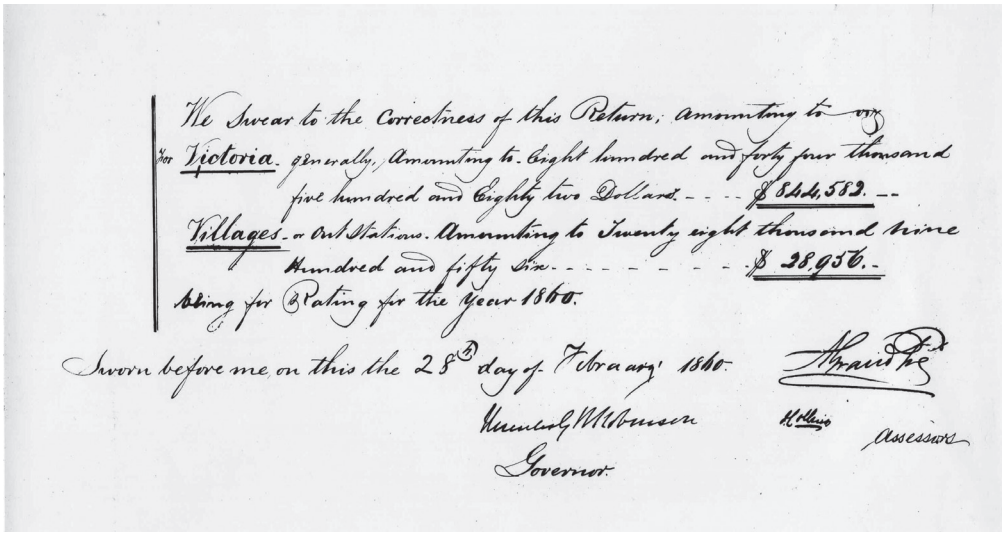
往只可直接向地方法院上訴[註35]，但1973年的條例訂明，繳納人可先向署長提交修改估價冊建議書[註36]或反對通知書[註37]。有關個案會交予一名高級差餉物業估價測量師或以上職級的人員決定。若繳納人不滿決定而再次提出上訴，個案才會到地方法院處理。

估價冊

署長每年須重估差餉的規定當時曾一度暫停實施，但估價冊仍維持有效，直至另一新估價冊公布為止。與此同時，估價冊仍維持每年公開展示21天，讓市民查閱及在該段時間內提出修改估價冊的建議。在此之前，由於重估差餉工作一度未能每年進行，因此，此舉只是一項權宜的做法。（在沒有進行重估差餉的年份，總督會「沿用」現行的估價冊作為下一年度的估價冊。）

簽署估價冊聲明書

署長在輔政司見證下簽署新編製估價冊聲明書的規定已簡化。早於1863年制定1863年第5號條例時，條例第9條規定「*當.....物業單位的估價工作.....完成後，獲委任估價的官員須編製載有受評估物業單位和個別估值的名冊或列表，然後呈交總督。在該名冊或列表的末尾，該官員須在總督或輔政司見證下作出聲明和簽署聲明書，表明在該名冊或列表內由其製備的所有估值均屬真實，並表明盡該官員所知所信，載入該名冊或列表的其他資料均屬正確。*」1875年第12號條例其後更改向總督呈交估價冊的規定，改為「向輔政司提交該名冊或列表」，並只須在輔政司見證下作出聲明。1973年的綜合《差餉條例》第13條只規定「*署長根據第12條完成表冊的編製後，須簽署一份聲明書.....*」，不再規定簽署聲明書時須有人在場見證。儘管如此，估價署繼續按照慣例舉行估價冊簽署儀式，政策局代表見證署長簽署聲明書。1999年開始每年全面重估應課差餉租值後，估價冊簽署儀式亦每年舉行，但於2013年停辦，以精簡程序和節省資源。署長完成編製2013-14年度新估價冊後，便只是簽署聲明書。



We Swear to the Correctness of this Return, amounting to ~~on~~
for Victoria generally, Amounting to Eight hundred and forty four thousand
five hundred and Eighty two Dollars - - - - $ 844,582. --
Villages & out Stations. Amounting to Twenty eight thousand nine
Hundred and fifty Six - - - - - - - - - $ 28,956. -
being for Rating for the year 1860.

Sworn before me on this the 28th day of February 1860

Hamilton W Robinson
Governor

H Wardle
Assessors

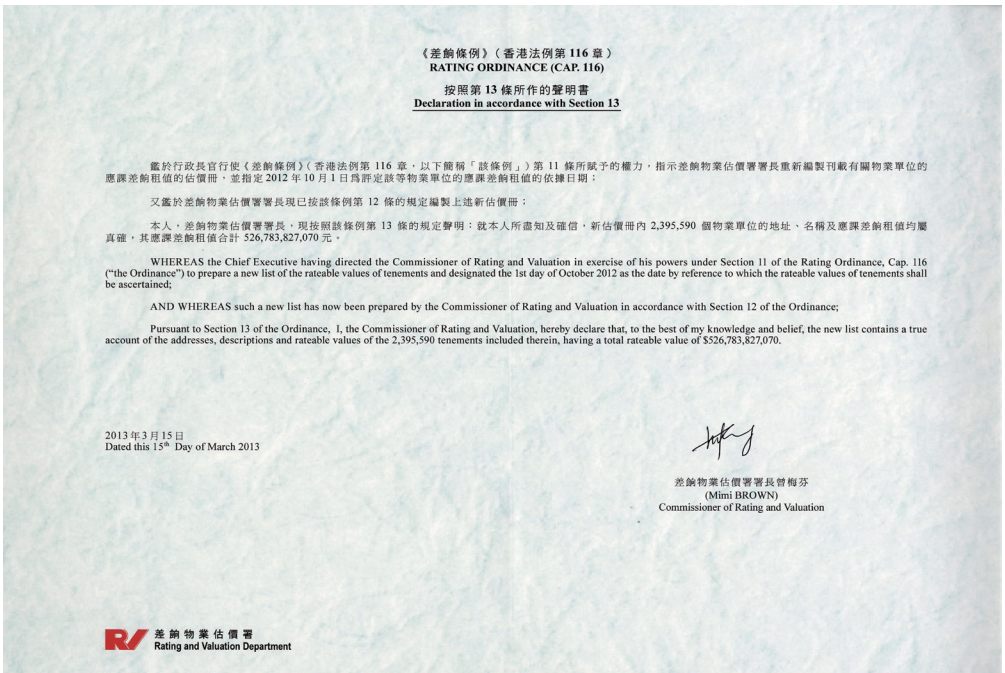
1860 年的差餉冊（估價冊）上宣誓簽名式樣



署長谷基先生簽署 1969-70 年度估價冊
圖右的會計司 Mr H. Wardle 等候接收估價冊



在財經事務及庫務局常任秘書長（庫務）應耀康先生見證下，
署長曾梅芬女士簽署 2012-13 年度估價冊
簽署儀式在該年後停辦



《差餉條例》（香港法例第 116 章）
RATING ORDINANCE (CAP. 116)

按照第 13 條所作的聲明書
Declaration in accordance with Section 13

鑑於行政長官行使《差餉條例》（香港法例第 116 章，以下簡稱「該條例」）第 11 條所賦予的權力，指示差餉物業估價署署長重新編製刊載有關物業單位的應課差餉租值的估價冊，並指定 2012 年 10 月 1 日爲評定該等物業單位的應課差餉租值的依據日期；

又鑑於差餉物業估價署署長現已按該條例第 12 條的規定編製上述新估價冊；

本人，差餉物業估價署署長，現按照該條例第 13 條的規定聲明：就本人所盡知及確信，新估價冊內 2,395,590 個物業單位的地址、名稱及應課差餉租值均屬真確，其應課差餉租值合計 526,783,827,070 元。

WHEREAS the Chief Executive having directed the Commissioner of Rating and Valuation in exercise of his powers under Section 11 of the Rating Ordinance, Cap. 116 ("the Ordinance") to prepare a new list of the rateable values of tenements and designated the 1st day of October 2012 as the date by reference to which the rateable values of tenements shall be ascertained;

AND WHEREAS such a new list has now been prepared by the Commissioner of Rating and Valuation in accordance with Section 12 of the Ordinance;

Pursuant to Section 13 of the Ordinance, I, the Commissioner of Rating and Valuation, hereby declare that, to the best of my knowledge and belief, the new list contains a true account of the addresses, descriptions and rateable values of the 2,395,590 tenements included therein, having a total rateable value of $526,783,827,070.

2013 年 3 月 15 日
Dated this 15th Day of March 2013

差餉物業估價署署長曾梅芬
(Mimi BROWN)
Commissioner of Rating and Valuation

差餉物業估價署
Rating and Valuation Department

2013-14 年估價冊聲明書

廢除退還空置住宅樓宇的差餉

在另一條於 1973 年生效的條例下，政府自 1974 年 1 月 1 日起，廢除向空置住宅樓宇退還差餉的措施，目的是鼓勵善用房屋資源。同時，新建空置住宅樓宇的「免差餉期」由六個月縮短至三個月。至於非住宅樓宇的「免差餉期」則維持在六個月，因為這類樓宇一般需要較長的裝修期。

逾期繳款附加費及新界差餉徵收率

為了遏止長期欠繳差餉的情況，差餉徵收官 1974 年獲授權對逾期六個月仍未繳款的繳納人加徵 10% 附加費[註 38]。當年，另一條例獲制定，將新界的差餉徵收率由 11% 增至 15%。條文規定新差餉徵收地區在首四年評估時只徵收 11%，但事實上，此條文只適用於「E 地區[註 39]」，因為在擴展計劃後期，政府採用了一個不同的漸進式徵收差餉制度。有關差餉徵收率的進一步資料可參閱附錄 F。

設立土地審裁處

香港土地審裁處 1974 年成立，負責處理申索人與政府之間的土地糾紛。自此之後，在《差餉條例》之下的上訴個案（拒絕給予退款個案除外）均轉介至土地審裁處而非由地方法院審理。香港土地審裁處以英國土地審裁處為楷模，是獨立和專門的審裁處，宗旨是保持裁決的一致性，令審理上訴個案程序既迅速又廉宜。

根據《差餉條例》，差餉繳納人如對署長就其反對或修改估價冊建議書的決定感到不滿，可在決定通知書送達後的一段特定時間內向土地審裁處提出上訴。

土地審裁處由庭長和具有司法及測量資格的成員組成，庭長是司法方面的主持人。



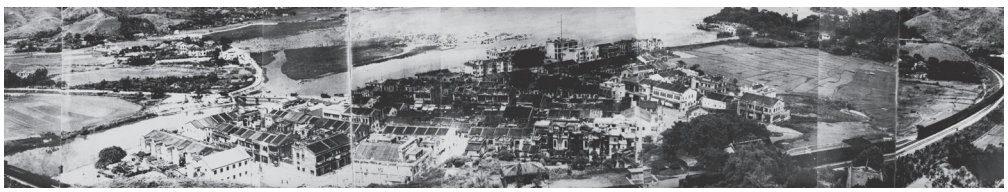
1974 年成立的土地審裁處

擴展差餉徵收區至新界全部地區

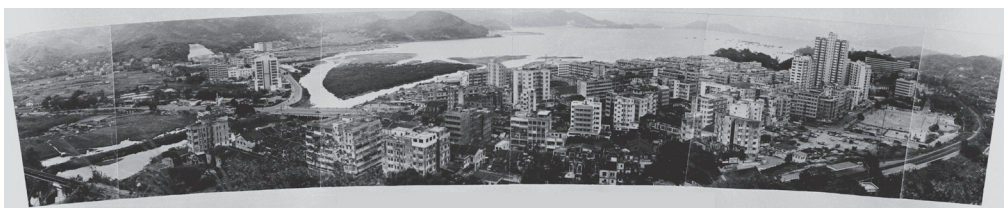
把市區的差餉制度分階段向新界擴展的計劃，自 1956 年以來首次將徵收差餉擴展至新界的荃灣及葵涌後（第 I 階段），曾一度裹足不前，其中問題已於第二章論述。直至 1974 年，有關問題逐漸解決，這個擴展計劃便得以加快實行。

擴展差餉徵收區至新界第 II 階段

政府於 1974 年再度進行擴展新界差餉區計劃，公布「E 地區」的估價冊，涵蓋青衣島沿海地帶，主要包括工廠、船廠及發電廠。這是 1956 年展開的差餉擴展計劃的第二期。



1953 年大埔全景

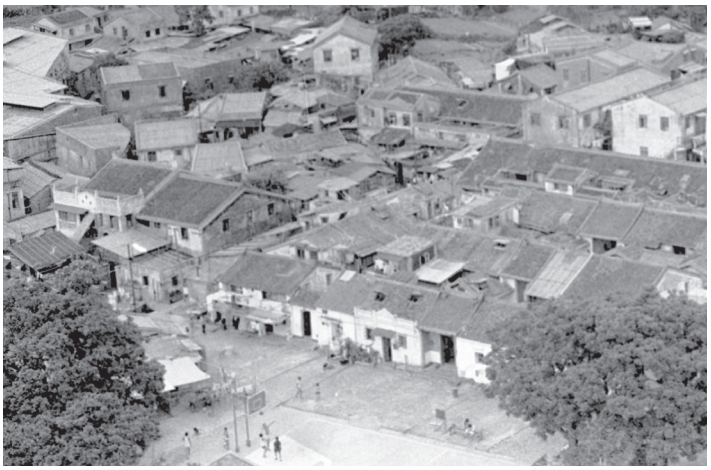


1976 年大埔全景

豁免鄉村式屋宇

1975 年通過了兩條修訂條例。第一條條例作出多項輕微修訂，其中較重要的包括簡化修訂差餉徵收率的程序、加入豁免墳場及火葬場繳納差餉的條文，以及制定措施確保新差餉徵收地區估價冊上的物業單位與現有估價冊上的物業單位採用一致的估價準則。

第二條條例主要是關乎籌劃進一步擴展徵收差餉至新界事項，以及豁免位於新界的農地住屋和鄉村式屋宇的差餉。法例規定只有位於總督指定的若干地區內的鄉村式屋宇才可獲豁免差餉。上述兩項豁免均由 1976 年 4 月 1 日起生效。



新界的傳統村屋

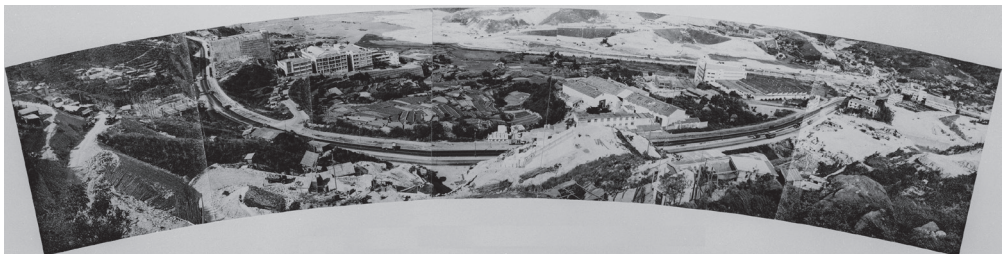


新界的現代村屋

擴展差餉徵收區至新界第III階段和「漸進式」調整差餉徵收率政策

隨着擴展新界差餉區計劃第 III 階段於 1976 年完成，計劃出現顯著進展，相關估價冊簽署後於 1976 年 4 月 1 日起生效，涵蓋地區包括元朗和大埔。

政府當時推出嶄新的「漸進式」調整差餉徵收率措施：在首年，繳納人只須繳付新界區基本差餉徵收率的 50%，第二年繳付 60%，第三年繳付 70%，餘此類推，直至第六年才須全數繳付。至於由現有差餉徵收區擴展出來的地區，則須按照原區相同的徵收率繳納差餉。



1962 年葵涌全景



1976 年葵涌全景



1962 年沙田全景



1976 年沙田全景

擴展差餉徵收區至新界第 IV 至 VII 階段

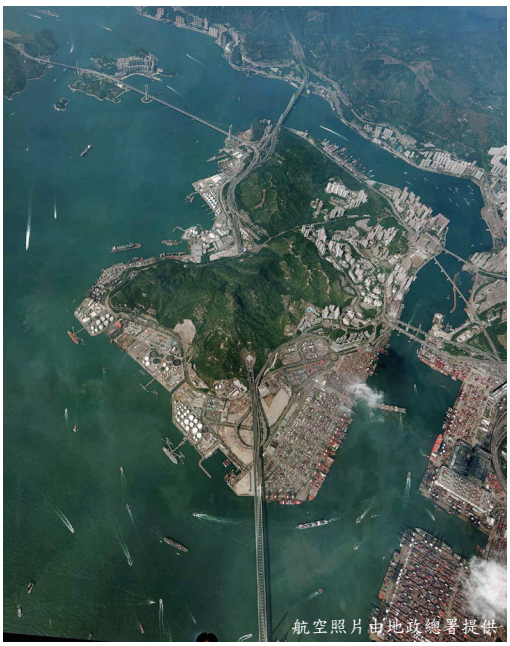
1976 年第 III 階段完成後，擴展新界差餉區計劃繼續分期進行。至 1988 年，市區差餉制度已覆蓋新界所有餘下地區。有關第 IV 至 VII 階段涵蓋的地區和相關估價冊的生效日期可參閱附錄 H。

《1987 年差餉（香港地區）（修訂）令》規定，自 1988 年 4 月 1 日起，新界所有餘下的地區均納入差餉徵收範圍。自此，全港所有地區都屬差餉徵收範圍。

過往有關只為指定地區擬備估價冊的條文，以及相關的附屬法例（《差餉（香港地區）令》）亦因此於 1990 年廢除。自此以後差餉物業估價署只須為市政局地區和區域市政局地區擬備估價冊，而不用再為 47 個獨立差餉徵收區擬備估價冊。



1977 年前後的青衣



青衣今貌

其他修訂事項

寬減差餉措施

政府於 1977 年修訂法例，引進寬減差餉[註 40]措施以減輕因全面重估差餉對若干物業單位所造成增加差餉的負擔。此政策基本上是將 1977-78 年度及 1978-79 年度每年差餉的增幅上限定為 33.33%。其後，寬減差餉只適用於受租金管制的戰前樓宇（每年差餉增幅上限仍是 33.33%），直至達到應繳差餉全數為止。是次重估差餉帶來大量反對新應課差餉租值的修改估價冊建議書，部分反對個案更上訴至土地審裁處。

政府後來再次採用寬減差餉措施，以減輕 1984 年 4 月 1 日生效的重估差餉所帶來的影響。這次的差餉寬減計劃乃根據《1984 年差餉（修訂）條例》而實施，該條例將 1984-85 年度的應課差餉增幅上限定為前一年應繳差餉金額的 20%。



1977 年前後的中環半山區

差餉寬減計劃於 1985-86 年度及 1986-87 年度繼續推行，至 1987 年 4 月 1 日《1987 年差餉（修訂）條例》生效後才被廢除。及後，1991 年 4 月 1 日生效的《1991 年差餉（修訂）條例》再次實施類似的措施。下表顯示自 1991-92 年度起的增幅百分率上限：—

年度	差餉增加額的增幅上限（與前一年差餉金額相比）
1991-92*	25%
1992-93	不適用
1993-94	不適用
1994-95*	20%
1995-96	20%
1996-97	不適用
1997-98*	20%
1998-99	20%

* 重估差餉分別於 1991 年 4 月 1 日、1994 年 4 月 1 日及 1997 年 4 月 1 日生效。

1979 年修訂事項

1979 年，條例經過數項輕微修訂，以澄清若干事項，包括採納申報表[註 41]作為上訴案的證據、新界區部分沒有佔用許可證的樓宇的臨時估價生效日期及遞交通知書的規定。空置停車位獲退還差餉的規定則被廢除。

1981年後的條例修訂

《1981 年差餉（修訂）條例》

《1981 年差餉（修訂）條例》引入一個估價依據日期的新概念，賦予總督權力，可在指示全面重估差餉時設定一個估價依據日期。此舉源自英國類似的條文。上述條文於擬備 1984 年 4 月 1 日生效的新估價冊被初次採用。

該條例亦主要就差餉法例的行政工作制定多項修訂，其中一項重要變革，是確保現行以電腦化估價冊取代印行本作為維持編訂估價冊的做法，是符合法例的規定。另外，臨時估價的追溯差餉期[註 42]亦延長至兩年。

其他較重要的行政改革包括：估價冊在緊接生效之前才作公開展示；更合理地安排有關豁免評估樓宇和豁免繳納差餉樓宇的工作及對多項有關反對和上訴的程序作出的輕微修訂。

《1984 年差餉（修訂）條例》

此修訂條例的大部分條文在 1984 年 4 月 1 日（1984-85 年度新估價冊生效當日）生效。主要的修改包括：

a) 修改估價冊建議書或臨時估價的應課差餉租值應為，取代以往的「不超過」，物業在有關估價依據日期的估值。

b) 計算只有未經過濾淡水供應或沒有淡水供應的物業單位的差餉時，不再在差餉徵收率中減去固定的 1% 或 2%，而是按照立法局所指定的百分率計算。（由 1984 年 4 月 1 日起，只獲未經過濾淡水供應的樓宇，差餉減幅為 7.5%；至於沒有淡水供應的地方，減幅則為 15%。）

c) 由 1984 年 4 月 1 日起，擴展和檢討差餉寬減措施，以涵蓋所有物業單位。按年遞增的差餉增加額最大加幅為 20%。

d) 加入根據立法局決議案不時更新最低應課差餉租值的條文。（1984 年 4 月 1 日生效的最低應課差餉租值定為 1 000 元。）

《1984 年差餉（修訂）（第 2 號）條例》

此條例於 1984 年 8 月 1 日生效，以澄清有關附加費的條文。

1984-85 年度全面重估差餉

是次重估差餉首次採用較早的估價依據日期 — 1983 年 7 月 1 日。在該次重估中，應課差餉租值大幅增加（平均增加 3.6 倍），估價署共接獲 99 588 份對新應課差餉租值的修改估價冊建議書，其中部分個案（少於 300 份）上訴至土地審裁處。

自 1984-85 年度重估差餉以來的指定估價依據日期詳列於附錄 I。

《1986 年差餉（修訂）條例》

條例於 1986 年 4 月 1 日生效，訂明適用於新界的區域市政局差餉[註 43]，為當時新成立的區域市政局[註 32]提供主要財政來源。

《1987 年差餉（修訂）條例》

此條例自 1987 年 4 月 1 日起廢除差餉寬減措施。

《1987 年差餉（香港地區）（修訂）令》

此頒令將差餉徵收區擴展至全港所有餘下的地區。為此而擬備的估價冊於 1988 年 4 月 1 日生效。

《1987 年建築物條例（新界適用）條例》

此條例就豁免鄉村式屋宇事宜，對《差餉條例》作出多項輕微修訂。

《1990 年差餉（修訂）條例》

a) *廢除指明地區*

由於所有餘下的地區自 1988 年起已納入差餉徵收範圍，因此，過往有關只為指定地區擬備估價冊的條文被廢除。差餉物業估價署只須為市政局地區和區域市政局地區擬備估價冊，而不用再為 1988 年指定的 47 個獨立差餉徵收區擬備估價冊。《差餉（香港地區）令》亦被廢除。

b) *重估差餉後應課差餉租值的通知安排*

差餉物業估價署將通知差餉繳納人重估差餉結果的安排現代化，把通知書和差餉繳費單合而為一。

鑑於這項通知的新安排，差餉物業估價署有必要改變讓市民查閱估價冊和遞交修改估價冊建議書的期限。結果，此期限由每年 3 月改為新估價冊生效年度的 4 月及 5 月。在重估差餉的年份，發出決定通知書的最後限期改為 12 月 1 日前，至於在非重估差餉的年份，決定通知書必須在 9 月 1 日之前發出。

c) *其他修訂*

其他輕微修訂與追收差餉和發出通知書的方法有關。

《1991 年差餉（修訂）條例》

差餉寬減措施再度實施，不過，根據新條文的規定，採用該措施和增幅的百分率上限須每年由立法局通過決議案決定。有關 1991-92 年度及其後的百分率上限可參閱本書第 59 頁。

《1991 年差餉（修訂）（第 2 號）條例》

a) *工業裝置的定義*

這項修訂確立現時將工業裝置（如電纜、渠道、管道、鐵路軌道、電車軌道和油缸等）的價值計算在某些物業單位應課差餉租值之內的做法。

b) *分開估價（部分情況除外）*

這項修訂將為主要公用事業（如電力、煤氣和電話通訊）提供綜合估價[註 44]的做法合法化。

《1995 年差餉（修訂）條例》

此修訂條例的主要目的是訂明讓差餉物業估價署署長從差餉徵收官（庫務署署長）接管差餉繳費的發單和帳目工作。此條例亦廢除空置非住宅樓宇可獲退還一半差餉的規定。

其他重要的修訂包括：

- 令估價冊的電腦化更具彈性；
- 根據總督會同行政局所訂立的規例，將臨時估價的生效日期標準化；
- 為差餉上訴個案的密封和解建議書[註 45]和緩繳令[註 46]立法；及
- 讓差餉物業估價署署長有權更改印發差餉繳費單的次數。

其他輕微的修訂與下列事宜有關：

- 合併計算個別分開估價的物業單位的應課差餉租值；
- 提出反對的限期（由 21 日延長至 28 日）；
- 在公布估價冊後遞交修改估價冊建議書；
- 臨時估價通知書[註 47]的送遞；
- 為物業單位的部分作出估價；及
- 將土地審裁處的規則應用於差餉上訴個案。

《地租（評估及徵收）條例》（第 515 章）

《地租（評估及徵收）條例》（第 515 章）制定後，《差餉條例》須作出相應修訂，包括若地租登記冊[註 48]的「非相同」物業單位[註 49]記項有所修改，署長獲授權在估價冊內作出適當的修訂，亦包括授權署長發出合併的《徵收差餉及地租[註 50]通知書》。

修訂法律及更改職銜

為使香港部分法律配合《基本法》及香港作為中華人民共和國特別行政區的地位，部分名稱和職銜作出了輕微的修訂，包括將「總督」改為「行政長官」和將「女皇陛下部隊」改為「香港駐軍」，而部分職銜的中文名稱亦有所變更，例如將「財政司」改為「財政司司長」和將「上訴法院」改為「上訴法庭」。



1997 年 6 月 30 日回歸儀式



1997 年 6 月 30 日回歸慶典

近年大事紀要

《地租（評估及徵收）條例》（第 515 章）

此條例於 1997 年 5 月 30 日生效，而相關的規例則由總督會同行政局在 1997 年 6 月 6 日訂定。

此條例以《差餉條例》為藍本，訂明適用於每個物業單位的應課差餉租值必須記錄在地租登記冊上。地租是根據《中英聯合聲明》附件三及《基本法》第 121 條的規定而徵收的。簡單而言，在 1985 年 5 月 27 日以後屆滿並續期至 2047 年 6 月 30 日而原無續期權利的契約，以及所有在 1985 年 5 月 27 日批出的新土地契約，其承租人均有法律責任由延期日或 1997 年 7 月 1 日起（視屬何情況而定），繳納相當於應課差餉租值 3% 的地租。此外，所有在 1997 年 7 月 1 日以後延期而原無續期權利的契約和新批出土地契約，其承租人亦須在延期或批出契約日期後，繳納相當於應課差餉租值 3% 的地租，並受此條例約束。

此條例的主要條文和相關規例如下：

a) 根據《中英聯合聲明》及《基本法》第 122 條的規定，由原居村民[註 51]擁有的農村土地可獲豁免。農村土地包括舊批約地段、鄉村屋地、丁屋土地或類似的農村土地。

b) 地租須每季預繳。

c) 署長有權向須繳納差餉和地租的物業單位同時徵收差餉和地租。

d) 有關擬備和修改地租登記冊，以及臨時估價和刪除地租登記冊記項的條文，與《差餉條例》的相關條文類似。

e) 如物業單位的地租及差餉的估價相同，只可就估價冊內的應課差餉租值提出反對。

f) 有關就非相同物業單位提出反對和上訴的條文，與《差餉條例》的相關條文類似。反對署長決定的上訴個案須交由土地審裁處審理。

每年重估差餉

首條《差餉條例》（1845 年第 2 號條例）訂明：「上述總督會同議政局可頒令每年評估新應課差餉租值」。可是當時由於資源所限，政府難以每年全面重估差餉一次。在 1851 年修訂的條例中，加入「沿用」現行估價的概念，使政府無須每年重估差餉。這個「沿用」條文一直是香港差餉制度的特色，直至 1973 年始作改變。

《1973 年差餉條例》刪除署長須每年為殖民地物業單位估價的規定，並訂明現行的估價冊一直有效，直至公布新估價冊為止。這規定反映在此之前的一段時間內重估差餉並非每年進行的事實。估價冊每年 3 月公布，讓市民查閱 21 天，並可在該限期內遞交修改估價冊的建議書。

由於每次重估差餉相隔一段頗長的時間，令應課差餉租值大幅飆升。例如在 1984 年 4 月 1 日生效的新估價冊，應課差餉租值平均升幅達 260%。有見及此，財政司在 1984 年 3 月發表的財政預算案演辭中，宣布日後須每三年重估差餉一次，雖然首次重估差餉花了四年才能完成。依據此宣布的政策，新的估價冊分別在 1988、1991、1994 和 1997 年生效。

在 1998 年 11 月，政府宣布新估價冊由 1999 年 4 月 1 日起生效，此後，重估差餉會每年進行一次，主要目的是更新物業的應課差餉租值，以便根據物業當時的市值租金水平，公平分配差餉和地租的負擔。

重組提供市政服務

由 1997 年 7 月 1 日起，兩個在英國殖民地時期提供市政服務的民選機構（市政局和區域市政局）由臨時市政局和臨時區域市政局取代。此舉只屬來屆選舉之前的臨時安排。經 1998 年的檢討後，政府決定對市政服務機構進行結構性改革。經重組後，過去兩個市政局被解散，其職能由 2000 年 1 月 1 日起移交予香港特別行政區政府和其他法定機構。是次重組為差餉法例帶來了下列改變：

- 由於不再劃分市政局地區和區域市政局地區，因此差餉物業估價署只須為全港擬備一套估價冊。

- 政府不須再區分市政局和區域市政局差餉，所有差餉收入都撥歸一般差餉，作為政府一般收入，而不用再在「政府／市政局」及「政府／區域市政局」之間攤分差餉收入。

使用申報資料規範化

《2002 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》其中一項修訂，就是更改《業主與租客（綜合）條例》、《差餉條例》及《地租（評估及徵收）條例》，釐清署長披露根據上述條例所收集資料的權力。

此修訂條例的條文訂明署長獲授權按指定目的向指明人士披露資料。及至《2004 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》生效，撤銷住宅租賃的租住權保障後，上述指明人士的範圍因而收窄，因為業主和租客不再須要向土地審裁處申請重訂租約，因此他們須在指明人士清單中除名。

此外，那些交回給署長而又可以被認可接納成為事實證據的申報表種類亦有所增加，包括由署長根據《業主與租客（綜合）條例》和《地租（評估及徵收）條例》所發出的申報表。

退還和寬減差餉

為了紓緩受經濟不景氣和其他困境影響的繳納人的差餉負擔，政府在 1998 至 2003 年間，採取了多項特別的退還和寬免差餉措施。

1998 年退還差餉

政府宣布退還在 1998 年 4 月 1 日至 6 月 30 日所繳交的季度差餉，這是依據《差餉條例》「退還差餉」的條文退回上述季度的款項。

1999 年豁免差餉

政府行使《差餉條例》所賦予權力，豁免所有物業單位在 1999 年 7 月 1 日至 9 月 30 日期間一半的應繳差餉。

2002 年寬減差餉[註 40]

政府根據《差餉條例》豁免所有物業單位在 2002 年 1 月 1 日至 12 月 31 日的整段期間繳納的全數差餉，豁免上限為 2 000 元。該豁免上限更自 2002 年 4 月 1 日起提高至 5 000 元。一共有 230 萬個差餉繳納人，即約 85% 繳納人在 2002 年內無須繳納任何差餉，而其餘的差餉繳納人則享有全數 5 000 元的寬減。

2003 年寬減差餉—「嚴重急性呼吸系統綜合症」（「SARS」）

為了即時協助市民渡過因「SARS」疫症爆發所引致的經濟困境，政府頒布《2003 年差餉（豁免）令》，差餉繳納人獲一次過相等於 2003 年 7 月至 9 月季度應繳差餉的寬減。住宅物業的寬免上限為每單位 1 250 元，非住宅物業的寬免上限為每單位 5 000 元。約 90% 差餉繳納人在此期間無須繳納差餉。

「SARS」對應課差餉租值的影響

2003 年初，「SARS」疫症在東南亞迅速蔓延，本港亦不能倖免，疫症終於在 3 月 10 日爆發。在每年重估差餉後，2003-04 年度的新應課差餉租值於 2003 年 4 月 1 日起生效。估價署收到逾 77 000 份修改估價冊建議書，要求降低重估後的應課差餉租值，較前一年收到的建議書數目（39 000 份）多出一倍。繳納人均不約而同地以「SARS」所帶來的影響作為反對估價的其中一個理由。

署長在覆核這些反對時，認為受「SARS」所造成突如其來的經濟影響，不能加入考慮之列，因為根據《差餉條例》，2003-04 年度的應課差餉租值是以估價依據日期，即 2002 年 10 月 1 日當時的市值租金作為估價參考，在該日期後整體經濟環境的任何變動，正如在 3 月爆發的「SARS」疫症，只能在下一年度重估差餉時予以考慮。

不過，政府為順應市民要求寬減及協助的訴求，於 2003 年 4 月 23 日公布一系列紓解民困措施，而若干特定寬免適用於差餉方面，包括：

(1) 將住宅及非住宅物業在 2003 年 7 月至 9 月季度的應繳差餉分別一次過寬減若干金額（見上文的 2003 年差餉寬減）；及

(2) 就 2003 年 4 月 30 日到期繳交的 4 月至 6 月季度差餉，對過期繳交差餉徵收的 5% 附加費豁免三個月；已繳交該季度差餉的人士可申請退還差餉，並在延遲的到期日前繳交而不會被徵收罰款。

世界衞生組織於 2003 年 6 月 23 日宣布把香港從「SARS」疫區名單除名。香港戰勝疫症後，推出一系列振興經濟措施，包括《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》，經濟迅速反彈。由於經濟指標改善，以及物業市場轉趨活躍，2003 年後期在一片樂觀向好氣氛下渡過。



2003 年 6 月 23 日世界衛生組織宣布香港不再為
「嚴重急性呼吸系統綜合症」疫區



2004-05 年度的每年重估差餉工作顯示，「SARS」疫情結束後，經濟強勁復蘇，尤以零售業最為顯著。2004-05 年度重估差餉的估價依據日期為 2003 年 10 月 1 日，而重估的差餉於 2004 年 4 月 1 日起生效。92% 物業的應課差餉租值平均下降 11%，而 7% 物業的應課差餉租值沒有變動，而餘下 1% 物業（主要為店舖及商業樓宇）的應課差餉租值平均上升了約 12%。

進一步差餉寬減

2007-08 年度差餉寬減

政府其後幾個年度沒有再寬減差餉，直至 2007-08 年度才再次寬減差餉。隨着經濟顯著復蘇，政府決定還富於民，寬減 2007-08 年度首兩季差餉，每個物業單位每季上限為 5 000 元。約 99% 住宅物業和 86% 非住宅物業在這兩季無須繳交差餉。為回應立法會議員的訴求，政府再寬減第四季度（2008 年 1 月至 3 月）差餉，而第三季差餉並沒有寬減。

2008-09 年度差餉寬減

2008-09 年度，政府繼續寬減差餉，目的是藏富於民。全年差餉獲得寬減，每個物業單位每季寬減上限為 5 000 元。在該年度，約 99% 住宅物業和 85% 非住宅物業無須繳付差餉。

2009 至 2013 年的差餉寬減

美國的次級按揭問題引發金融海嘯，令本港經濟於 2008 年下半年受到嚴重打擊，但經濟於 2009 年底回復正增長。與此同時，在經濟復蘇的情況下，一些經濟體系推出數輪量化寬鬆貨幣措施，導致全球流動性資金大幅增加，令亞洲（包括香港）通脹和資產價格泡沫的風險上升。

面對這些挑戰，政府於 2009 至 2013 各個財政年度繼續寬減差餉，以減輕本港市民的負擔。下表列出不同程度的差餉寬減和不同的寬減上限：

財政年度	每季寬減上限	無須繳交差餉的物業單位所佔的百分比	
		住宅	非住宅
2009-10	1 500 元	90%	58%
2010-11	1 500 元	90%	58%
2011-12	1 500 元	86%	55%
2012-13	2 500 元	93%	66%
2013-14	1 500 元	80%	49%

自 2007-08 年度起，政府每年均寬減差餉，因此差餉寬減已成為公眾深切預期的稅務減免。

完善差餉稅收行政工作

自 1999 年起，估價署除了每年全面重估差餉外，在完善差餉稅收的行政工作方面均有長足進步。多年來已廣泛應用資訊科技，提升差餉和地租的評估及徵收方面的效率和成本效益，並且推出不少電子化政府措施，滿足顧客要求及提供增值服務。

資訊科技

電腦批量估價技術

估價署自 1980 年代已開始應用電腦批量估價技術[註 52]（或稱計算機批量評估技術）來評定大量物業的應課差餉租值。時至今日，憑着過往多年累積的寶貴經驗、創新先進科技的應用和綜合物業資料庫的設立，估價署的電腦批量估價系統不斷發展更新，功能更趨完備，每年可處理全港逾 240 萬個物業的差餉估價工作。估價署亦發展了自動化物業估價系統，用以檢視批量估價的水平和一致性。

綜合物業資料庫和地理訊息系統

估價署 2004 年開始推行綜合物業資料庫，目的是建立一個結合文字和圖像的物業資料儲存庫，為以文字為基礎的物業資料庫增值。綜合物業資料庫 2005 年完成後，差餉估價工作的過程大幅精簡，效率亦有所提升。估價署結合了地理訊息系統和綜合物業資料庫，從而開發各個地理訊息系統估價模組，以便為零售物業、廣告招牌和雜類物業估價。透過在數碼地圖的各個地點顯示估價結果和供參考的比較物業資料，系統令微調估價的工作變得十分簡便。綜合物業資料庫和地理訊息系統亦讓部門適時以符合成本效益的方式，在署內和署外傳送、交換和分享物業資料。

透過公共服務電子化計劃改善顧客服務

公共服務電子化計劃

估價署是首批政府部門率先參與政府在 2000 年 12 月推行的公共服務電子化計劃第一階段。自此，市民可「隨時隨地」以電子方式繳付差餉和地租、查閱相關帳目資料，以及更改繳納人的姓名和地址。這項服務最初按公私營機構合作模式，由一家私人公司提供和管理。系統 2008 年轉移到新的政府平台後，得到擴展和提升，以處理日益增長的交易數量和多項新增服務。系統因應各個服務羣組提供多項服務，以滿足不同顧客的需要。

網上展示估價冊及地租登記冊

2001 年 4 至 5 月，估價署按相關條例展示估價冊和地租登記冊供「公開查閱」，這是公眾首次可經互聯網查閱和搜尋這兩份表冊所載的應課差餉租值。此乃估價署其中一項電子政府措施，旨在以電子方式為市民提供服務。這項服務於 2002 年提升，公眾除了可參照估價編號，亦可使用地址或地區查閱新的應課差餉租值。2005 年，為配合政府的環保政策，估價署不再提供印文本估價冊和地租登記冊。2009 年 3 月，上述網上功能轉移到估價署新開發的物業資訊網，由效力強大的中英文搜尋器支援，設有靈活的搜尋選項。

電子表格服務

《2004 年電子交易（修訂）條例》在 2004 年 6 月生效後，市民可利用電子方式遞交《差餉條例》、《地租（評估及徵收）條例》及《業主與租客（綜合）條例》的法定表格和通知書，替代以往須親身遞交或以郵寄方式送達的規定。估價署 2005 年 1 月起分階段推出各種電子表格，並持續改進電子表格服務，例如網上批署《新租出或重訂協議通知書》，以及經互聯網收取逾期遞交通知書的費用。

電子《徵收差餉及／或地租通知書》

為進一步推動環保管理，估價署在 2010 年 12 月推出「電子差餉地租單」服務，讓已登記的繳納人經互聯網取得電子《季度徵收差餉及／或地租通知書》，並可選擇完全停止收取紙張帳單。當電子帳單可供收取和帳單快將到期繳付時，已登記的用戶會收到通知。2011 年 7 月起，用戶亦可經互聯網繳付電子帳單。

物業資訊網

物業資訊網是估價署主要的物業資料發送系統。這個網上平台於 2009 年 2 月推出之後，公眾只須繳付少許費用，便可全日 24 小時經互聯網取得住宅物業的實用面積、落成年份和許可用途等資料。物業資訊網取代估價署的電話資訊熱線服務，該項服務自 1999 年起經電話向物業代理提供上述資料，以符合《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》的法定規定。物業資訊網擁有效力強大的中英文搜尋器和架構，能處理多個搜尋選項的查詢，並能讓大量使用者同時使用。公眾亦可免費查閱估價署和土地註冊處 250 萬個經配對的物業地址記錄，以及經互聯網搜尋新估價冊和地租登記冊內的估值。

物業資訊網現時提供的服務項目如下：

- 查詢住宅物業的實用面積、樓齡和許可用途資料；
- 在提交建議書期間讓公眾免費查閱新公布的估價冊及地租登記冊；
- 查詢估價冊及地租登記冊內最新三個估價年度的應課差餉租值；
- 查詢差餉及／或地租帳目資料；以及
- 查詢個別差餉或地租繳納人的物業資料。

估價署計劃透過物業資訊網平台提供更多新服務。

其他已改善的顧客服務

中英文版估價冊和地租登記冊

中英文版估價冊和地租登記冊在 2004 年 3 月推出，徵收差餉及地租通知書亦由 2004 年 4 月起印上中英文物業地址和樓宇名稱。2004 年 10 月起，估價署分階段邀請繳納人，選擇收取中文或英文帳單。

自動發出差餉/地租繳款確認書及徵收通知書補發本

自 2002 年提升 24 小時電話資訊系統的功能後，可自動發出差餉/地租繳款確認書及徵收通知書補發本。資料會按查詢人意願，即時以傳真或郵寄方式送交查詢人。

綜合發單及繳款服務

此服務於 2004 年 1 月推出，讓擁有多項物業的繳納人可選擇收取一張涵蓋其物業的綜合帳單。帳單上列明繳納人所有物業的應繳差餉和地租，方便他們處理帳目和繳費。這項高效率及極方便的服務自推出後廣受歡迎，因為繳納人無須再就其個別物業逐一處理通知書。截至 2013 年 10 月，有 1 870 個綜合帳目開立，涵蓋了 145 900 多項物業。

「1823」服務

2002 年 3 月，估價署加入政府「1823」服務，為首先參加的部門之一。及至 2004 年 3 月，「1823」自估價署接收所有公眾電話查詢，提供 24 小時接線服務。「1823」亦協助處理簡單的差餉地租帳目查詢和處理更改繳納人通訊地址的要求，以及以電郵或傳真重發徵收通知書的要求。

以顧客為本的網頁

2012 年，估價署改變互聯網主網頁的設計和外觀，以煥然一新的形式推出主網頁，由傳統的服務為本形式轉換為以顧客為本形式，讓不同需要的使用者更容易取得所需資訊和服務。

服務承諾

估價署就服務水平訂立服務承諾，以確保適時完成其主要職能。每個年度開始時，估價署均訂立服務目標，並於年度終結時報告服務成果。署方每年檢討服務承諾的成效，並在適當情況下加入新的服務目標，以符合公眾期望。現時，部門每季報告服務成果，取代以往每年報告的做法，讓公眾更緊密監察估價署的服務表現。

讓估價更加透明

為了讓估價更加透明，自 2011 年 11 月起，估價署在首次為新落成樓宇評估差餉時，向繳納人發放重要物業資料，例如實用面積。由 2013 年 4 月開始，所有住宅物業繳納人亦可使用印於季度徵收通知書的特定查詢編號，經物業資訊網免費查閱類似的物業資料。

為提高運作效率而靈活運用資源

將工作外判

估價署一直尋找以創新手法和應用資訊科技，提高運作效率。把工作外判，證實是有效方法，利用私營機構所擁有的資源、專門才能和新技術，處理工作量大、耗費人力但簡單的工作，以節省資源，及應付季節性工作。過去多年，估價署成功將下

列工作外判：

- 徵收季度差餉／地租通知書的印刷和入信封工作（自 1997 年起）；
- 為編製《香港物業報告》而展開的空置物業調查（自 2001 年起）；
- 村屋的估價工作（自 2002 年起）；
- 更新繳納人記錄的工作（自 2004 年起）；
- 廣告招牌的估價工作（2007 和 2008 年）；
- 大批寄發《物業詳情申報表》的印刷和入信封工作（自 2010 年起）；
- 檢討住宅物業單位實體數據／價值模式的定期覆檢計劃（2012 年）；以及
- 門牌號數展示運動的巡查工作（2013 年）。

總結

香港差餉稅收制度自 1845 年首次實施後，近 170 年以來經歷無數重大變更、發展和改善。隨着經濟及社會環境不斷的轉變，新湧現的難題均已透過行政措施或修訂法例而得以迎刃而解。

香港的物業差餉制度簡明、稅基廣闊，是一種既公平又具成本效益的間接稅項，並且廣受公眾及政府認同為一項可靠穩定的公共收入來源。

香港行之有效的差餉制度，會繼續秉承優良傳統，與時並進。在差餉評估、徵收及行政各方面，力求不斷提升工作效率、成本效益和服務水平，以客為本，盡善盡美。

註釋

1. **差餉 (Rates)**：香港開埠初期稱為「差役餉項」，當時又稱為「差役餉銀」、「警察稅」、「警費」、「巡捕規費」等。差餉是一項向物業徵收的間接稅，它是根據物業的應課差餉租值乘以一個百分率而釐定，繳納人為物業使用者或業主。

2. **差餉條例 (Rating Ordinance)**：現為香港法例第 116 章，舊稱《估價則例》，於 1845 年 5 月通過的第 2 號條例，是香港最古舊的法例之一。

3. **物業單位 (Tenement)**：指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土地（包括有水淹蓋的土地）、建築物、構築物或建築物或構築物的部分。這是差餉估價的單元。

4. **應課差餉租值 (Rateable Value)**：假設物業在一個指定估價依據日期空置出租時，估計可得的年租。評估應課差餉租值時，必須考慮區內同類物業於估價依據日期或接近該日，在公開市場所議定的租金。

5. **臨時估價 (Interim Valuation)**：是按照《差餉條例》規定把新落成或尚未列入現行估價冊的物業，以及因結構上的更改或增建而令租值有所改變的物業所作出的估價。任何這類估價都須以「臨時估價通知書」通知有關的差餉繳納人。

6. **每年估值 (Annual Value)**：香港的差餉制度始於 1845 年。當時，所徵收差餉的數額是由每項物業的「每年估值」乘以一個徵收百分率而釐定。及至 1888 年，「每年估值」這個詞彙已由「應課差餉租值」所取代，一直沿用至現時。「每年估值」是指物業按年計的租值。

7. **徵收百分率 (Rates Percentage)**：為計算須繳差餉而訂明的一個百分率。須繳差餉額為「每年估值」或其後的「應課差餉租值」乘以這個百分率計算出來。現時的徵收百分率須經立法會議決及通過才能更改。2013-14 年度的差餉徵收百分率為 5%。

8. **總督 (Governor)**：又稱督憲，是英國殖民地時期香港的首長。香港回歸後，首長稱為「行政長官」。

9. **議政局／行政局 (Executive Council)：**二者是 Executive Council 於不同時代的譯名。回歸後改名為「行政會議」，負責就重要決策向政府首長提出意見。另外，所有主體法例在提交立法局前，均由行政局先行考慮。

10. **總督會同議政局／行政局 (Governor in Council)：**即總督諮詢議政局／行政局後行事，是香港在制定政策方面的最高行政權力中樞。回歸後改名為「行政長官會同行政會議」。

11. **每年重估差餉 (Annual Revaluation)：**亦稱每年全面重估差餉 (Annual General Revaluation)。各類物業在不同地區的租金水平，會隨著時間有不同幅度的變動。根據市值租金而重新評估應課差餉租值，可公平地再次分配繳納差餉的責任。每年全港物業全面重估差餉一次，可以使差餉繳納人繳付更合理和切合現時市面租值水平的差餉。

12. **沿用 (Adoption)：**「沿用」這個概念由 1851 年起引入。當年的差餉修訂條例賦予總督會同議政局權力，可沿用某年度估價冊的全部或部分內容，作為下一個財政年度估價之用。

13. **估價冊 (Valuation List)：**亦稱差餉估價冊 (Rates Valuation List)。為一份載列每個須繳差餉物業單位的地址及應課差餉租值的表冊。在每次重估差餉後，差餉物業估價署會編製這份表冊，由差餉物業估價署署長簽署屬真確及公布生效。

14. **維多利亞城 (City of Victoria)：**又稱為域多厘亞城，俗稱「四環九約」。1840 年中旬，英人將中環一帶發展成「女皇城」，作為香港的政治及商業中心。1843 年，「女皇城」易名為「維多利亞城」，以紀念 1837 年登基的維多利亞女皇。政府在 1903 年將該城的範圍刊登憲報並立下界碑。現存的六塊界碑分別位於堅尼地城西寧街公園內、薄扶林道近摩星嶺道行人隧道入口、克頓道近寶珊道、舊山頂道近地利根德里山邊、寶雲道近司徒拔道及黃泥涌道聖保祿小學對面。

15. **街燈餉項 (Lighting Rate)：**這是於 1856 年為維多利亞城提供公共照明系統而開徵的新餉項。該餉項的評估方法是以該年被納入評估差餉的物業應課差餉總租值乘以一個指定百分率來計算；而 1845 年的首條《差餉條例》，以及 1851 年的第 3 號條例所載一切涉及估價、評估、徵收及上訴的條文，均適用於此餉項。

16. **食水餉項 (Water Rate)**：這是於 1860 年訂立以支付為維多利亞城供應食水而開徵的新餉項。該餉項的評估方法是以該年被納入評估差餉的物業應課差餉總租值乘以一個指定百分率來計算；而 1845 年的首條《差餉條例》，以及 1851 年的第 3 號條例所載一切涉及估價及上訴的條文，均適用於此餉項。

17. **《1863 年差役餉項及街燈餉項條例》(The Police and Lighting Rate Ordinance 1863)**：又有譯作《1863 年徵收警費及燈費條例》。

18. **消防餉項 (Fire Brigade Rate)**：這是於 1875 年訂立第 12 號條例時加入的餉項，用以支付消防開支。該餉項的評估方法是以該年被納入評估差餉的物業應課差餉總租值乘以一個指定百分率來計算。

19. **定例局／立法局 (Legislative Council)**：二者是 Legislative Council 於不同時代的譯名。回歸後改名為「立法會」，負責制定法律、批准稅收和公共開支，以及就關乎公眾利益的事宜，向政府提出質詢。

20. **山坭約 (Hill District)**：根據 1908 年的政府招標合約，山坭約的範圍是「南北二邊以山坭一帶當潮漲計距水面 800 英呎高之處止，東以黃泥涌山峽迤南及北一帶止，西以域多厘山頂（太平山頂）之冊錄內地段第 621 號西界迤南及北之一帶止」。

21 **最低應課差餉租值 (Minimum Rateable Value)**：現行的最低應課差餉租值為 3 000 元。這個措施，原則是當估價當局（估價官署、差餉物業估價署）認為某個物業單位的估值並未超逾這個最低應課差餉租值時，則該物業可獲豁免評估差餉。換言之，估價當局不會對該物業徵收差餉。主要原因是所徵得的稅款並不足以抵銷進行徵收的成本。

22. **九間屋 (Kau Kan Ok)**：這是「Kau Kan Ok」的臨時譯名。因年代久遠，其確實中文地名及位置已無從稽考。

23. **普教窟 (Po Kau Wat)**：這是「Po Kau Wat」的臨時譯名。因年代久遠，其確實中文地名已無從稽考。比對 1890 年及其後的地圖，其約略位置為富斗窟村及教民村（現已改建為香港耀東邨及東駿苑）所在。

24. **戰事差餉 (War Rate)**：此乃為第一次世界大戰的爆發而特別加徵的稅項。香港政府於 1917 至 1919 年暫時將差餉徵收額提高 7%，籌集稅款，作為對英國政府參戰開支所作的捐獻。

25. **退還差餉 (Rates Refund)**：《差餉條例》因時制定條文，規定退還差餉的安排。現行《差餉條例》規定以下可以申請退款的情況：

    (a) 空置土地（但之前或以後並非用作停泊汽車）；
    (b) 超繳款額，而原因乃為：
        (i) 差餉並非按照估價冊徵收；
        (ii) 物業已獲豁免差餉；
        (iii) 法院命令空置或不能佔用；
        (iv) 物業單位估價被刪除；或
        (v) 繳款人並無法律責任繳交。

    另外，行政長官可以下令退還任何款額，包括已附加的罰款。同時，任何人如申請退還差餉而被拒，可向區域法院提出上訴。

26. **輔政司（或稱「輔政使司」）/ 布政司 (Colonial Secretary)**：二者是 Colonial Secretary 於不同時代的譯名。香港回歸後，此職位改稱為政務司司長 (Chief Secretary for Administration)。輔政司 / 布政司負責為政府制定及推行政策。

27. **D 部分（Part D）**：為便於管理差餉適用地區，在 1954 年總督會同行政局定下規則，將港島區定為「A 部分」，九龍為「B 部分」，新九龍為「C 部分」，而「D 部分」則包括荃灣、葵涌，及部分青山公路一帶。這次訂定新界差餉徵收區為政府將市區差餉制度分階段擴展至新界地區的第一期。「D 部分」於 1973 年被《差餉（香港地區）令》更改稱為「D 地區」，其版圖亦作不時的修訂。當新界所有地區於 1988 年都被納入差餉徵收範圍後，為這類指明地區擬備估價冊的條文於 1990 年被廢除。

28. **土地審裁處（Lands Tribunal）**：香港土地審裁處於 1974 年成立，負責處理申索人與政府之間的土地糾紛（包括差餉及地租的評估及徵收）。土地審裁處具有原訟和上訴的司法管轄權，該處有四位法官及兩位認可測量師的審裁處成員。土地審裁處處理的案件有五大類，包括收回管有權案件、建築物管理案件、補償案件、強制土地售賣案件及上訴案件。

29. **估價依據日期 (Valuation Reference Date)**：又稱指定估價依據日期 (Designated Valuation Reference Date)。由香港特別行政區行政長官（在香港回歸前為香港總督）就新的估價冊指定的一個日期。差餉物業估價署署長會根據該日期的租值水平，評估物業單位的應課差餉租值。

30. **電腦輔助估價方法 (Computer-Assisted Valuation Approach)**：電腦能有效和快速地處理及編排龐大的數據，因此被廣泛應用在租金資料的收集、整理和分析上。分析的結果，用以協助物業估價測量師（估價師）評估新落成樓宇的應課差餉租值和每年的全面重估差餉。不過，經電腦評定的結果，仍須估價師的確認作準。（請參閱註釋 52 的相關詞彙。）

31. **一般差餉 (General Rates)**：由 1973 年起，市區差餉分成兩部分，即一般差餉及市政局差餉。而於 1986 年開始，新界差餉則包括一般差餉及區域市政局差餉。及至 2000 年 1 月 1 日，臨時市政局及區域市政局解散。此後，所徵收的全部差餉均歸納為一般差餉，全數撥入政府一般稅收的帳目內。

32. **市政局 (Urban Council) 及區域市政局 (Regional Council)**：這兩個法定機構分別為市區及新界和離島區的市民提供市政服務，負責保障環境衛生和公眾健康，提供康樂、體育、文娛設施和服務，其經費來自政府撥出的部分差餉、各種牌費和其他收費。兩個市政局於 2000 年 1 月 1 日解散，其職能移交予香港特別行政區政府和其他法定機構。

33. **市政局差餉 (Urban Council Rates)**：市政局差餉於 1973 年引入，按比例從市區徵收的差餉中撥出部分作為市政局經費之用。撥作市政局差餉的徵收率最初定為應課差餉租值的 6%，其後不時作出修訂（參考附錄 F）。香港回歸後，臨時市政局成立，市政局差餉便用作該局的經費。當 2000 年 1 月 1 日臨時市政局解散後，市政局差餉便撥歸政府作一般差餉用途。

34. **估價冊內劃一估價水平 (Tone of the List)**：這個估價準則，目的是維持估價的公平及一致。在評估一個物業單位的應課差餉租值時，差餉物業估價署須參照同類型物業單位在估價冊內已評估的租金水平，不應有所偏離。不過，由於「估價依據日期」在近年的差餉重估時已經指定，因此現時的評估，都會以該評估年度指定日期期間的公開市場租金作為評估基準。

35. **上訴 (Appeal)**：1973 年前，差餉繳納人若反對差餉物業估價署對有關物業的估價，須直接向地方法院提出上訴。然而，自 1973 年起，繳納人可先向差餉物業估價署署長提交修改估價冊建議書或反對通知書。有關個案經由署方覆核後發出決定通知書。若繳納人對決定不滿而提出上訴，個案才會由地方法院（1974 年後轉由土地審裁處處理）作出裁決。

36. **修改估價冊建議書 (Proposal)**：當新的估價冊公布後，如有任何人認為估價冊所載的物業單位估值過高、過低、物業單位不應列在冊內、或未被列入冊內，可在估價冊生效年度指定月份（現時為 4 月及 5 月兩個月份）內，以指明表格向差餉物業估價署署長遞交修改估價冊建議書，建議將估價冊內與該物業單位有關的部分，由該年度開始的日期起予以修改。

37. **反對通知書 (Notice of Objection)**：當繳納人（包括物業擁有人或佔用人）認為差餉物業估價署所評定的應課差餉租值出錯又或該物業不應被評估，可就在臨時估價通知書發出日期起計 28 天內，將指明表格（「反對通知書」）送交差餉物業估價署署長，正式提出反對。

38. **附加費 (Surcharge)**：差餉的繳款限期會列明於差餉通知書內。如果逾期繳交差餉，繳納人須繳交百分之五的附加費。如再逾期六個月仍未繳交，繳納人須另加繳百分之十的附加費。

39. **E 地區 (Area E)**：是為徵收差餉擴展至新界的新指定地區，涵蓋青衣島沿海地帶。

40. **寬減差餉 (Rates Relief/Rates Concession)**：這是「Rates Relief」及「Rates Concession」兩個詞語的中文名稱。「Rates Relief」是指在 1977-78 年、1984 至 1986 年、1991 年、1994-95 年及 1997-98 年等財政年度執行按《差餉條例》限制差餉增幅上限的安排，目的是為了減低差餉重估對市民所帶來的額外稅務負擔。「Rates Concession」則為政府透過《差餉條例》所賦予的法定權力，減免差餉繳納人應付的差餉，以紓解民困或作其他財政考慮。在 2002 年減免差餉（全年上限為 5 000 元）及在 2003 年因「SARS」疫症爆發而減免繳付第三季度應繳差餉（住宅樓宇上限為 1 250 元及非住宅樓宇上限為 5 000 元），便屬「Rates Concession」安排。

41. **申報表 (Requisitions)**：為進行差餉物業估價，差餉物業估價署會按時發出申報表格，以蒐集有關物業的最新資料，例如在署方準備全面重估應課差餉租值時，它便會寄發不同的申報表以收集各類物業的租金資料。為確使署方能達此目的，以作公平的估價，《差餉條例》訂下罰則，處罰任何明知而在申報表作出失實陳述，或拒絕填報，或疏忽而沒有填報資料的人士。

42. **追溯差餉期 (Period for Back-dating Rates)**：根據《差餉條例》，差餉物業估價署署長對物業單位作出臨時估價而徵收差餉時，可將須繳差餉日期追溯至臨時估價生效之日，或首次徵收差餉通知書發出日期前，根據法定時段（現時為 24 個月）計算的日期，以較後的日期為準。這段徵收追溯期為追溯差餉期。

43. **區域市政局差餉 (Regional Council Rates)**：區域市政局於 1986 年成立。為維持該局運作所需的經費，政府於該年起在新界各區徵收所得的部分差餉歸納為區域市政局差餉。此等差餉為該局提供了主要的財政來源。

44. **綜合估價 (Cumulo Assessments)**：《差餉條例》第 10 條 1(a) 款訂明如一個物業單位的價值，受任何其他物業單位的價值所影響，而該等物業單位在使用上乃屬相關者，則差餉物業估價署署長可酌情決定，將該等物業作為單一物業單位，一併估價。在此情況下的合併估價，稱之為「綜合估價」。

45. **密封和解建議書 (Sealed Offer of Settlement)**：在應課差餉租值的上訴過程中，密封和解建議書是用於協助訴訟雙方達成協議，訂定上訴人和差餉物業估價署署長雙方皆能接受的合理應課差餉租值的一個方法。在土地審裁處對有關上訴個案未有決定時，上訴人或差餉物業估價署署長任何一方都可以書面形式，通知另一方他所能接受的合理應課差餉租值。如這建議未能為對方接受，則建議一方可將該建議的副本放在蓋印密封的信封內，交予土地審裁處司法常務官。當土地審裁處對有關上訴個案有判決後，會將密封建議書開封。如果建議是由差餉物業估價署署長提出，而土地審裁處判決的應課差餉租值相等或高於他所提出的估價，則上訴人除了須負責自己的訟費外，亦須負責差餉物業估價署署長在給予建議後所付出的訟費。相反，如果建議是由上訴人提出而土地審裁處的判決相等或低於他提出的應課差餉租值，則差餉物業估價署署長須負責自己的訟費及上訴人在給予建議後所付出的訟費。

46. **緩繳令 (Hold-over Order)**：緩繳令是指差餉物業估價署署長所發出的暫緩繳付差餉許可令。根據《差餉條例》第 42A 條，即使差餉繳納人已向土地審裁處上訴，反對署方所作的估價決定，但繳納人仍須繳交差餉。不過，如署長命令將差餉或其部分緩繳以待上訴的裁定，則屬例外。然而，該命令所關乎的人士須就緩繳的差餉，提交銀行承諾或提供署長要求的其他保證方式，作出繳交保證。

47. **臨時估價通知書 (Notice of Interim Valuation)**：當須要評估差餉的物業單位不在估價冊內時，差餉物業估價署署長可作出臨時估價，並發出臨時估價通知書。通知書以指明表格發出及送達有關物業單位的擁有人或佔用人，並說明根據《差餉條例》訂定的臨時估價的數額、生效日期及物業地址。

48. **地租登記冊 (Government Rent Roll)**：這是一本記載全港已評估地租物業單位的地址及應課差餉租值的表冊，用以徵收地租，其製訂方式與差餉「估價冊」類似。

49. **非相同物業單位 (Non-identical Tenement)**：此類單位是指其在地租登記冊內的記項與在差餉估價冊內的記項並不相同的物業單位。

50. **地租 (Government Rent)**：前稱「地稅」。香港的私人土地一般以「批地」形式，即以政府租契（前稱「官契」）租出。承租人（即「業主」）須向政府繳納地租，以換取在租契文件所指明的年期內擁有和佔用有關土地的權利。

51. **原居村民 (Indigenous Villager)**：指父系祖先於 1898 年為香港的原有鄉村居民的人士。

52. **電腦批量估價技術 (Computer Assisted Mass Appraisal (CAMA))**：在國內又稱「計算機批量評估技術」。此為應用統一程序及統計學測試，有系統地評估大量物業價值的一種技術。這技術於 80 年代初已在差餉物業估價署開始廣泛應用在差餉估價和數據管理上。現時主要應用於分層式住宅、寫字樓、工廠等物業的差餉評估。（請參閱註釋 30 的相關詞彙。）

差餉物業估價署總部



1930 年代設於舊郵政總局的差餉官署



差餉辦事處在 1945 年設於舊太子大廈
差餉官署於 1946 年重新設立



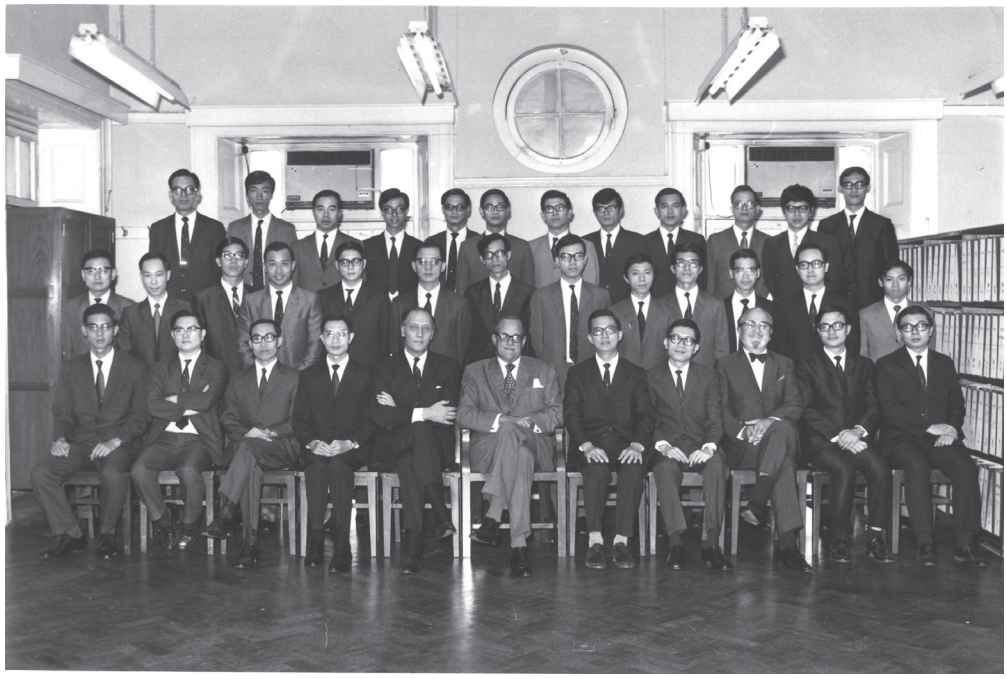
1947 年 7 月 31 日差餉物業估價署設於舊皇室行



1950 年代差餉物業估價署設於舊萬宜大廈



1963 至 1981 年差餉物業估價署總部位於中環美利樓



1971 年 9 月香港總督戴麟趾爵士與差餉物業估價署
本地培訓的測量師攝於美利樓



2000 年 7 月在赤柱重建中的美利樓



1981 至 2000 年差餉物業估價署總部設於興利中心



2000 年起差餉物業估價署設於長沙灣政府合署

附錄

A　歷年的庫務司、評估官、估價官及差餉物業估價署署長名冊

B　1845年至今大事紀要

C　選定年度的估價物業數量、應課差餉租值及差餉收入

D　過去20年(1994 至2013年)的差餉估價數目和應課差餉租值總值

E　過去20年(1994 至2013年)的差餉收入佔政府稅收總額的百分比

F　1931 年至今的差餉徵收率

G　過去20 年(1994 至 2013年) 的差餉徵收率圖表

H　新界差餉徵收區擴展進程

I　指定估價依據日期

J　舊差餉冊或徵收冊一覽表

歷年的庫務司、評估官、估價官及差餉物業估價署署長名冊

年份		職位	姓名	中文譯名*
1844 年 5 月 9 日		庫務司	R.M. MARTIN	馬廷
1845 年 8 月 7 日	**- 1846 年**	署理庫務司	W.J. MERCER	孖沙 (1)
1847 年 7 月 1 日	**- 1848 年**	差役餉項評估及徵收官	G.E. HARRISON 及 Charles MAY	夏禮信及梅理 (2)
1849 年 6 月 21 日	**- 1854 年**	差役餉項評估及徵收官	D.R. CALDWELL 及 Charles MAY	葛偉及梅理 (2)
1855 年		差役餉項評估及徵收官	Charles MAY	梅理 (2)
1856 年 11 月 28 日		差役及街燈餉項評估及徵收官	G. DUDDELL 及 J.C. POWER	杜達及普耶
1857 年 5 月 9 日	**- 1860 年**	庫務司	Frederick H.A. FORTH	霍輝
1857 年 7 月 19 日		差役及街燈餉項徵收官	G. DUDDELL	杜達
1858 年 1 月 1 日	**- 1859 年**	差役及街燈餉項徵收官	Alexander GRAND-PRE	關彼
1860 年	**- 1863 年**	差役及街燈餉項評估及徵收官（此官職於 1863 年 6 月 30 日取消，其修訂後的職務交由當時的庫務司擔任。）	Alexander GRAND-PRE	關彼

年份		職位	姓名	中文譯名 *
1864 年	**- 1867 年**	差役及街燈餉項物業估價官	James COLLINS	高連士
1868 年		房地產估價官	C.H. HORDEN	何頓
1869 年	**- 1870 年**	差役及街燈餉項估價官	W. PRESTAGE	畢士泰
1871 年		差役及街燈餉項估價官	W. PRESTAGE 及 R.G. ALFORD	畢士泰及艾福達
1872 年		差役及街燈餉項估價官	R.G. ALFORD	艾福達
1873 年	**- 1876 年**	差餉估價官	A.R. MADAR 及 John GERRARD	麥達及朱納德
1877 年		差餉估價官	A.R. MADAR	麥達
1878 年		差餉估價官	P.M. ALVES	艾富士
1879 年		差餉估價官	G.L. TOMLIN	湯年
1880 年	**- 1881 年**	差餉估價官	P.M. ALVES	艾富士
1882 年		庫務司	The Hon. James RUSSELL	羅素 (3)
1883 年	**- 1886 年**	庫務司	The Hon. Alfred LISTER	李思達
1887 年		市區差餉評估官	Augustus Shelton HOOPER	賀峇
1888 年		差餉評估官	Augustus Shelton HOOPER	賀峇
1889 年 10 月 12 日	**- 1920 年**	差餉評估官	Arthur CHAPMAN, V.D. (於 1920 年 10 月 5 日退休)	翟文

年份		職位	姓名	中文譯名 *
1921 年	**- 1931 年**	差餉評估官	Charles McIlvaine MESSER, O.B.E. (於 1931 年 6 月 28 日退休)	麥璽
1931 年 6 月 28 日	**- 1937 年**	差餉評估官	Edwin TAYLOR, C.M.G. (於 1937 年 11 月 18 日退休)	戴拿
1938 年 1 月 1 日	**- 1946 年**	差餉評估官	Julius RING, BSc, F.R.I.C.S., A.M.I. STRU. E., A.M.I. MECH. E.	凌 (先生)[4]
1947 年 7 月 31 日	**- 1951 年**	差餉物業估價署署長	Julius RING, BSc, F.R.I.C.S., A.M.I. STRU. E., A.M.I. MECH. E.	凌 (先生)[4]
1951 年 4 月 15 日	**- 1967 年**	差餉物業估價署署長	Frederick SHANKS, O.B.E., J.P., BSc, F.R.I.C.S.	成嘉士 [5]
1967 年 4 月 28 日	**- 1971 年**	差餉物業估價署署長	Norman COOKE, J.P., F.R.I.C.S., F.R.V.A.	谷基 [6]
1971 年 9 月 16 日	**- 1984 年**	差餉物業估價署署長	Raymond Alfred FRY, O.B.E., E.D., J.P., F.R.I.C.S., F.R.V.A., F.H.K.I.S.	范禮 [7]
1984 年 6 月 30 日	**- 1989 年**	差餉物業估價署署長	Gordon Penrhyn BLENKINSOP, I.S.O., J.P., F.C.A., A.C.I.S	彭敬修 [8]

年份	職位	姓名	中文譯名 *
1989 年 - 1999 年 10 月 16 日	差餉物業估價署署長	Barry Jonathan Clayton WOODROFFE, S.B.S., I.S.O., J.P., F.R.I.C.S., F.H.K.I.S.	胡道輝 (9)
1999 年 - 2006 年 2 月 22 日	差餉物業估價署署長	Kenneth Tsan-wing PANG, S.B.S., J.P., F.R.I.C.S., F.H.K.I.S., R.P.S.(GP), M.P.A.(Harvard)	彭贊榮
2006 年 - 2008 年 11 月 29 日	差餉物業估價署署長	H. C. LO, S.B.S., J.P., F.R.I.C.S., F.H.K.I.S.	老興忠
2008 年 - 現在 1 月 15 日	差餉物業估價署署長	Mrs Mimi BROWN, J.P., BSc(Hons), M.R.I.C.S., F.H.K.I.S.	曾梅芬

附註：

* 此欄所列外籍官員及署長的中文譯名，是特為編製本書而提供的音譯名稱，但有數字附註者例外。

(1) 孖沙為 Mercer 當時的中文譯名，位於上環的孖沙街便是以其姓氏命名的街道。

(2) 梅理亦為當時的警察司，位於灣仔告士打道的前梅理大樓便是以其姓氏命名的建築物。

(3) 羅素為 Russell 當時的中文譯名，位於銅鑼灣的羅素街便是以其姓氏命名的街道。

(4) 凌先生為 Mr. Ring 當時的中文譯名。

(4)(5)(6) 1947 年 7 月 31 日至 1971 年 9 月 15 日期間三任外籍署長當時的中文譯名。

(7)(8)(9) 1971 年 9 月 16 日至 1999 年 2 月 21 日期間三任外籍署長的官方譯名，曾刊登於當年的政府憲報內。

差餉物業估價署署長

(1947-1989)



1947-1951
凌先生
BSc, F.R.I.C.S.,
A.M.I. STRU. E., A.M.I. MECH. E.
(亦為 1938-1946 差餉評估官)



1951-1967
成嘉士先生
O.B.E., J.P., BSc, F.R.I.C.S.



1967-1971
谷基先生
J.P., F.R.I.C.S., F.R.V.A.



1971-1984
范禮先生
O.B.E., E.D., J.P., F.R.I.C.S.,
F.R.V.A., F.H.K.I.S.



1984-1989
彭敬修先生
I.S.O., J.P., F.C.A., A.C.I.S.

差餉物業估價署署長

(1989 - 現在)



1989-1999
胡道輝先生
S.B.S., I.S.O., J.P.,
F.R.I.C.S., F.H.K.I.S.



1999-2006
彭贊榮先生
S.B.S., J.P., F.R.I.C.S., F.H.K.I.S.,
R.P.S.(GP), M.P.A.(Harvard)



2006-2008
老興忠先生
S.B.S., J.P.,
F.R.I.C.S., F.H.K.I.S.



2008- 現在
曾梅芬女士
J.P., BSc(Hons),
M.R.I.C.S., F.H.K.I.S.

1845 年至今大事紀要

年份	大事紀要
1845 年	1845 年第 2 號條例，即首條《差餉條例》，引入「差役餉項」。
1851 年	1851 年第 3 號條例修訂差餉條例，改良上訴程序。
1854 年	1854 年第 1 號條例。政府據此徵收額外的差役餉項以支付輔警隊的開支。（但因該輔警隊於 1854 年 7 月解散，此條例並無太大的實質效果。）
1856 年	1856 年第 11 號條例。增收「街燈餉項」以支付街道照明的開支。
1860 年	1860 年第 12 號條例。增收「食水餉項」。
1862 年	1862 年第 9 號條例。這是一條新的《警察隊條例》，但支付警隊開支的安排沒有改變（即從「差役餉項」中支付）。
1863 年	《1863 年差役餉項及街燈餉項條例》（1863 年第 5 號條例）。此條例整合及改進了以往各條徵收差餉的條例，並引入「物業單位」（「Tenement」）一詞。
1867 年	《1867 年修訂差役餉項及街燈餉項條例》（1867 年第 11 號條例）。根據這條條例，三項獨立的餉項（差役、街燈及食水）合而為一徵收。
1875 年	《1875 年差餉條例》（1875 年第 12 號條例）。引入「消防餉項」及進一步整合有關差餉的法例。
1885 年	《1885 年市政稅費條例》（1885 年第 21 號條例）。進一步促成差餉法例的編纂。
1888 年	《1888 年差餉條例》（1888 年第 15 號條例）。這是對香港差餉法例的一次主要改革。各餉項合而為一，不再區分，但各地區的差餉徵收率仍有不同。
1890 年	關於界定「業主」的定義而作出一些輕微的法例修訂。
1892 年	對於界定「臨時估價」、「差餉徵收率」及「退款」而作出一些輕微的法例修訂。

年份	大事紀要
1899 年	關於法例內「升降機」及「機械」的一些輕微修訂。視作物業單位附屬物的升降機及機械，在法例修訂後，被定作物業單位的一部分，其價值須反映在物業的應課差餉租值內。
1901 年	《1901 年差餉條例》(1901 年第 6 號條例)。進一步強化有關的法例。除了在太平洋戰爭及其後一段時間內，此條例一直沿用至 1973 年。
1902 年	1902 年第 28 及 41 號條例。修訂了「維多利亞城」及「山坦約」的定義。
1909 年	1909 年第 24 號條例使總督會同議政局可豁免評估某些鄉村或地區的差餉。
1917 年	1917 年第 18 號條例。徵收「戰事差餉」。
1919 年	1919 年第 15 號條例。廢除「戰事差餉」。
1926 年	1926 年第 3 號條例。賦予總督會同議政局權力可頒令將已繳款額退還。
1931 年	1931 年第 16 號條例。通過決議案將不同地區的差餉徵收率統一為 17%，只獲政府輸水管供應未經過濾淡水的物業單位，徵收率減至 16%，而沒有政府輸水管供應淡水的減至 15%。
1935 年	1935 年第 10 號條例。在新界實施特別差餉制度。
1938 年） 1939 年）	就罰則及防空設施的豁免評估對法例作出輕微的修訂，並將本港的財政年度改為由 4 月 1 日至翌年 3 月 31 日。
1941 年	12 月 25 日香港向日本投降。
1945 年	8 月 30 日香港重光。1945 年 9 月 7 日至 1946 年 4 月 30 日，評估差餉的工作由軍政府執行。《差餉公告》取代《差餉條例》。
1947 年	4 月 1 日《差餉條例》重新生效。 7 月 31 日差餉物業估價署成立。

年份	大事紀要
1948 年） 1950 年）	一些關於評估碼頭的輕微修例及其他法例改革措施。
1954 年	《1954 年差餉（修訂）條例》（1954 年第 30 號條例）。取消在新界實施特別差餉制度的條款。在新界採用較低的差餉徵收率（11%）。還有其他修訂，主要為「豁免」條款。
1955 年	在新界實施的特別差餉制度終止。
1956 年	在「D 部分」（即荃灣、葵涌及青山道（新界段））徵收差餉。
1961 年	頒令將豁免評估差餉的應課差餉租值上限由 20 元改為 200 元。
1971 年	1971 年第 47 號條例。總督獲授權力，可豁免物業單位繳交差餉及頒令退款。
1973 年	《1973 年差餉條例》（1973 年第 11 號條例）。廢除了 1901 年第 6 號條例，並修改有關法例，引入「市政局差餉」；總差餉徵收率減至 15%。 1973 年第 74 號條例（1974 年 1 月 1 日生效）。廢除給予住宅物業退還差餉的措施，並縮短空置住宅物業的「免差餉期」。
1974 年	1974 年第 34 及 35 號條例。修訂差餉附加費的條款，並提高了新界的差餉徵收率。在青衣島（部分）徵收差餉。 土地審裁處成立（1974 年第 62 號條例）。
1975 年	簡化更改差餉徵收率的程序。村屋獲豁免評估差餉。另有一些輕微的修例（1975 年第 1 及 82 號條例）。
1976 年	公布多個新差餉徵收區的估價冊。在新徵收區採用「漸進式」的差餉徵收制度。
1977 年	重估應課差餉租值時，採用臨時性的差餉寬減措施（1977 年第 33 號條例）。
1979 年	1979 年第 45 號條例。作了一些輕微的修訂，使法例更加清晰，及終止退還差餉予空置車位的措施。

年份	大事紀要
1981 年	1981 年第 33 號條例。引入估價依據日期以重估應課差餉租值。修改豁免評估應課差餉租值的安排，並作出一些其他輕微修訂。
1984 年	1984 年第 9 及 53 號條例。第 9 號條例訂明，用於臨時估價或修改估價冊建議書的應課差餉租值，須為有關（指定）日期時應屬有關物業單位的租值。修訂了差餉寬減措施。亦作了一些輕微的其他修訂，包括於 1984 年 4 月 1 日起將豁免評估的應課差餉租值上限由 200 元改為 1 000 元。這些修訂配合了同日生效的差餉重估。1984 年第 53 號條例則使徵收差餉罰款的條款更清晰。
1986 年	1986 年第 1 號條例。由於區域市政局的成立，差餉條例作出相應的修訂，引入「區域市政局差餉」及作出一些有關市政局差餉的修訂。大部分條款都在 1986 年 4 月 1 日生效。
1987 年	1987 年第 11 號條例。由 1987 年 4 月 1 日起廢除差餉寬減措施。 新界其餘地區都納入差餉徵收區範圍內。 1987 年第 60 號條例。對《差餉條例》有關村屋差餉豁免作出一些輕微的修訂。
1988 年	新估價冊於 4 月 1 日生效時，全港皆納入差餉徵收區範圍內，完成擴展差餉徵收區至新界整個計劃。
1990 年	1990 年第 54 號條例。主要條款有： a) 全港分成市政局地區及區域市政局地區，以取代沿用的指定地區； b) 當新的估價冊公布後，無須將通知書送達差餉繳納人；及 c) 遞交修改估價冊建議書的期限由 3 月改為 4 月及 5 月。
1991 年	1991 年第 10 號條例。確定了某些物業單位的估價方法。這些物業單位的應課差餉租值包含了如電纜和渠道等工業裝置的價值。當兩個或以上物業單位一併使用而其價值又互相影響時，署長獲授權可將它們合併評估，因而確認了把電力系統及電話系統各自納入一個估價單位內的一貫做法。
1995 年	1995 年 5 月 23 日為香港《差餉條例》制定 150 周年紀念。

年份	大事紀要
1995 年	1995 年第 22 號條例於 4 月訂定。其主要條款有： a) 取消以往給予空置非住宅物業退還半數已繳差餉的措施；及 b) 將關於差餉發單及處理帳目的職務由庫務署署長移交差餉物業估價署署長接管。 《差餉（臨時估價生效日期）規例》生效。這規例規定在決定臨時估價的生效日期時，必須參考佔用許可證、合格證明書或權益轉讓同意書的日期。
1997 年	《地租（評估及徵收）條例》及相關的規例分別於 1997 年 5 月 30 日及 1997 年 6 月 6 日生效。香港特別行政區政府可根據《中英聯合聲明》附件三的條款，收取相當於應課差餉租值 3% 的地租。 香港特別行政區政府於 1997 年 7 月 1 日成立。
1998 年	因亞洲金融風暴對經濟的影響，香港特別行政區政府宣布退還 1998 年 4 月至 6 月季度的已繳差餉，以紓解民困。
1999 年	自 1999 年重估的應課差餉租值生效後，重估便按年進行。 香港特別行政區政府宣布減免 1999 年 7 月至 9 月季度的一半應繳差餉。
2000 年	臨時市政局及臨時區域市政局解散。它們的職能由 2000 年 1 月 1 日起移交給香港特別行政區政府及其他法定機構。 此後，再無必要區分市政局地區及區域市政局地區，以一套估價冊涵蓋全港物業。 「公共服務電子化計劃」於 2000 年 12 月推出，差餉物業估價署為率先推行此計劃的其中一個部門。繳納差餉及地租、查閱帳目、更改繳納人姓名及地址都可透過電子方式進行。
2001 年	香港特別行政區政府宣布差餉寬減措施，寬減 2002 年的差餉，寬減額上限為 2 000 元。 由 2001 年 4 月開始，估價冊及地租登記冊都可在網上查閱。

年份	大事紀要
2002 年	香港特別行政區政府將 2001 年宣布的差餉寬減措施的寬減額上限提高至 5 000 元。
	差餉物業估價署加強其 24 小時電話資訊服務，提供自動印發差餉／地租「繳款確認書」及「徵收通知書補發本」。
	加強通過電子方式查閱估價冊及地租登記冊的服務。查閱新的應課差餉租值，除了可透過物業估價編號外，亦可使用地區名稱或地址來進行。
2003 年	2003 年 3 月香港爆發「嚴重急性呼吸系統綜合症」(「SARS」)。
	香港特別行政區政府於 2003 年 4 月 23 日宣布一套紓解民困的措施，包括寬減 2003 年 7 月至 9 月季度的差餉，每個住宅單位的寬減金額上限為 1 250 元，而每個非住宅單位的則為 5 000 元。
	2003 年 6 月 23 日世界衛生組織宣布把香港從「SARS」疫區名單中除名。
2004 年	「綜合物業資料庫」第一期推出，提供一站式的文字及圖像儲存庫，儲存物業資料。
	以雙語印製的估價冊及地租登記冊於 2004 年 3 月推出。以中、英文顯示物業地址及樓宇名稱的差餉及地租繳費單於 2004 年 4 月發出。
	差餉物業估價署推出「綜合發單及繳款服務」，擁有多項物業的差餉及地租繳納人可申請綜合通知書，以方便繳款及管理帳目。
	差餉物業估價署開始接受經由電子方式遞交的指定表格。
2005 年	新公布的估價冊（2005-06 年度）所載的應課差餉租值在過去連續下跌了六年後首次錄得平均 7% 的升幅。
	配合政府的環保政策，推出「無紙化」估價冊和地租登記冊，以網上估價冊和地租登記冊作為法定文本，不再提供印行本。
	市民可選擇收取以中文顯示物業地址、繳納人姓名及通訊地址的差餉及地租繳費通知書。

年份	大事紀要
2005 年	2005 年是香港差餉的 160 周年，差餉物業估價署舉辦了一些紀念活動，如展覽會及發行紀念郵票和畫冊等。
2006 年	估價署完成策略性資訊科技計劃，作為發展藍圖配合新的電子政府環境，並應用資訊科技推出以客為本的服務和提升業務運作水平。 「綜合物業資料庫」的估價功能藉著地理訊息估價模組的引入進一步獲得提升。
2007 年	所有差餉繳納人獲寬減差餉以抵銷差餉繳款，適用季度是 2007-08 財政年度第一、二和四季，每季上限為 5 000 元。
2008 年	2008-09 財政年度，所有差餉繳納人獲寬減差餉以抵銷差餉繳款，每季上限為 5 000 元。 估價署在政府「公共服務電子化計劃」下提供的電子服務，轉移到新的電子政府平台，這個平台的效能獲得提升，以處理日益增加的交易數量。政府的網上服務亦按各個服務羣組分類，以配合不同顧客的需要。
2009 年	估價署「物業資訊網」的首期項目於 2 月推出，全日 24 小時提供服務，讓公眾經互聯網輕易查詢物業資訊。 2009 年 3 月，法定向市民提供的差餉估價冊及地租登記冊查閱服務（由 3 月中公布新差餉估價冊及地租登記冊至 5 月 31 日期間提供）改在「物業資訊網」上進行。該系統備有強勁的雙語搜尋功能，提供靈活的查詢方法。 2009-10 財政年度，所有差餉繳納人獲寬減差餉以抵銷差餉繳款，每季上限為 1 500 元。
2010 年	自 3 月起，公眾全日 24 小時可經「物業資訊網」，網上查詢最近三個估價年度估價冊和地租登記冊所載的應課差餉租值。 「物業資訊網」服務在 12 月進一步擴展，讓市民全日 24 小時經互聯網查核差餉地租的欠繳情況。

年份	大事紀要
2010 年	2010-11 財政年度，所有差餉繳納人獲寬減差餉以抵銷差餉繳款，每季上限為 1 500 元。 「電子差餉地租單」於 12 月推出，繳納人可選擇經互聯網收取《季度徵收差餉及／或地租通知書》。
2011 年	2011-12 財政年度，所有差餉繳納人獲寬減差餉以抵銷差餉繳款，每季上限為 1 500 元。 為了提供一站式帳目及繳費服務，電子繳費平台於 7 月投入服務，繳納人可即時經互聯網繳付電子帳單。 由 11 月起，估價署向新落成住宅物業的繳納人發出《臨時估價通知書》時，提供其物業的實用面積和附屬面積資料。
2012 年	2012-13 財政年度，所有差餉繳納人獲寬減差餉以抵銷差餉繳款，每季上限為 2 500 元。 估價署於 12 月推出煥然一新的網頁，將設計和外觀由傳統的服務為本模式改為以顧客為本模式。
2013 年	2013-14 財政年度，所有差餉繳納人獲寬減差餉以抵銷差餉繳款，每季上限為 1 500 元。 由 4 月起，個別繳納人可經「物業資訊網」免費查閱其住宅物業的資料。 鑑於擬備新差餉估價冊及地租登記冊已每年進行，因此在編製 2013-14 年度的新估價冊後，署長僅簽署聲明書，不再舉行有關的儀式。

選定年度的估價物業數量、應課差餉租值及差餉收入

年度 [1]	估價物業（數量）	應課差餉租值（百萬元）	差餉收入（元）
1845	1 874 [2]	- [3]	2 540 [4]
1850	2 610 [2]	- [3]	12 500 [4]
1858	3 407	- [3]	63 750 [4]
1860	4 359	0.9	76 905 [4]
1875	- [3]	- [3]	186 100 [4]
1888-89	9 537	3.1	377 490
1901	- [3]	6.9	708 360
1925	18 412	27.3	3 297 790
1940-41	35 962 [5]	44.2	7 377 150
1947-48	27 581 [5]	52.1	9 984 660
1950-51	33 956	136.2	27 253 350
1956-57	51 523	301.4	56 706 450
1961-62	100 435	593.7	116 298 750
1965-66	138 480	1 045.3	224 022 850
1973-74 [6]	312 989	3 343.9	576 205 190
1977-78	450 873	9 159.1	1 068 875 730
1981-82	604 426	12 307.3	1 490 691 690
1984-85	740 558	54 736.5	2 354 346 260
1988-89	966 407	78 159.3	4 812 441 960
1991-92 [7]	1 134 737	169 199.1	8 394 004 000
1994-95	1 338 475	257 146.5	12 587 107 000
1997-98	1 563 249	325 148.3	16 340 808 000
1999-2000 [8]	1 693 399	281 146.8	12 766 644 000 [9]
2000-01	1 780 259	270 795.6	14 428 229 000
2001-02	1 889 207	282 520.6	12 727 140 000 [9]
2002-03	1 997 356	274 536.4	8 923 261 000 [9]
2003-04	2 089 090	261 933.3	11 166 687 000 [9]
2004-05	2 133 656	253 857.5	12 640 083 000
2005-06	2 202 777	276 102.1	14 146 318 000
2006-07	2 246 563	308 596.5	15 467 273 000
2007-08	2 284 830	340 568.1	9 494 544 000 [9]
2008-09	2 309 837	375 765.1	7 174 835 000 [9]
2009-10	2 332 208	368 701.8	9 957 161 000 [9]
2010-11	2 350 445	378 143.2	8 955 850 000 [9]
2011-12	2 369 205	425 392.1	9 722 268 000 [9]
2012-13	2 385 288	475 433.5	10 939 000 000 [9][10]
2013-14	2 400 530	527 851.6	12 971 000 000 [9][10]

附註

(1) 估價物業的數量及其應課差餉租值的總值均以有關年度開始作為計算的基準。

(2) 1845 及 1850 年估價物業的數量相等於整幢大廈的數量。

(3) 下列的舊檔案已遺失或記錄不全：

- 1875 及 1901 年估價物業或大廈的數量，及
- 1845、1850、1858 及 1875 年的應課差餉租值總值。

(4) 1845、1850、1858、1860 及 1875 年的差餉收入均以英鎊入帳，而上頁表列的港元單位則以 1 英鎊可換取 4.80 港元的兌換率計算。

(5) 估價物業的數量在 1941 至 1945 年太平洋戰爭期間有所減少，即由 1940-41 年度的 35 962 個物業單位減至 1947-48 年度的 27 581 個單位，主要原因是受炸彈摧毀所致。

(6) 自 1973-74 年度起，差餉收入包括市政局差餉。

(7) 自 1991-92 年度起，所有差餉收入已化為準確至千位數的近似值。

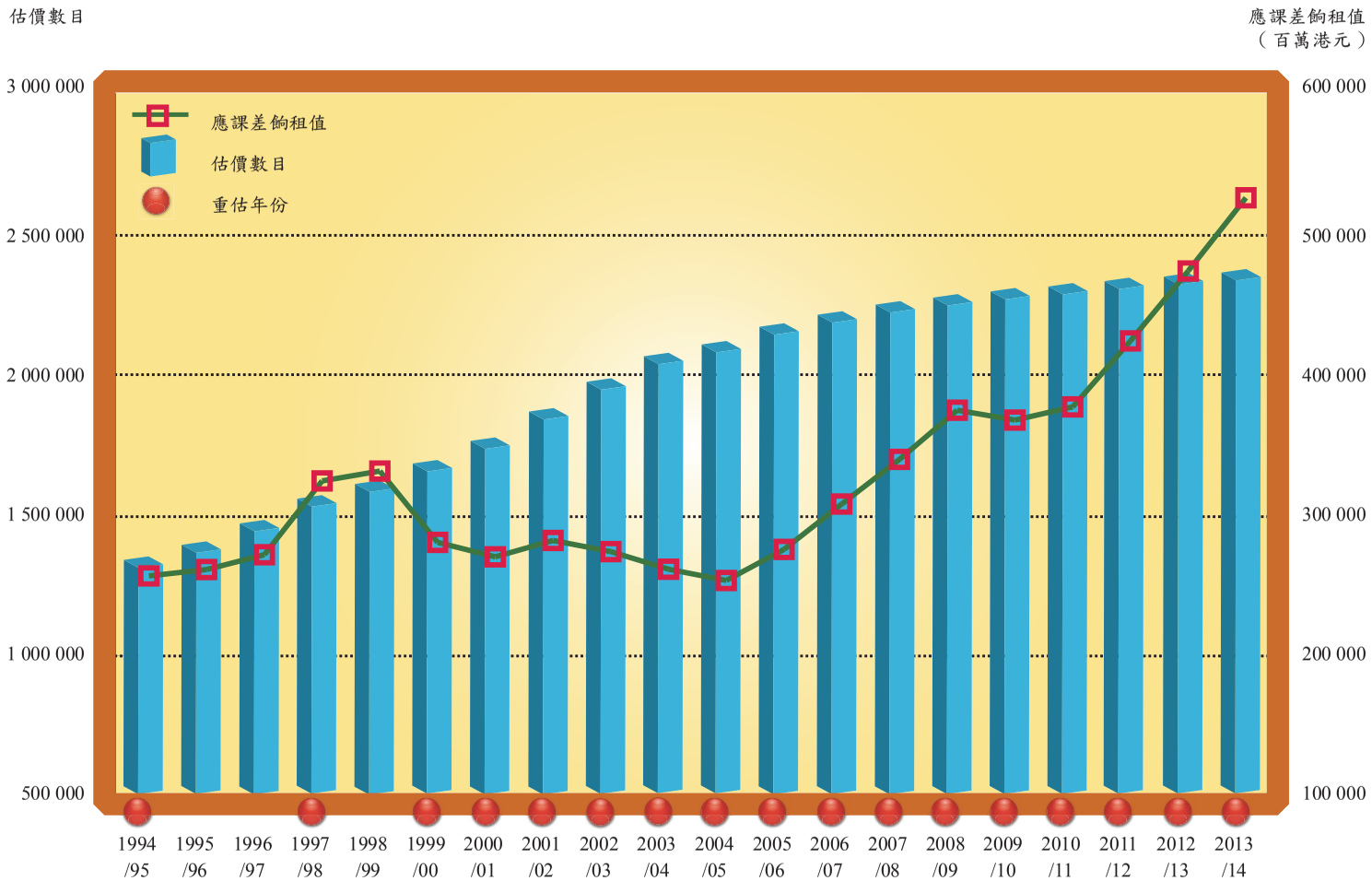
(8) 由於臨時市政局及臨時區域市政局已解散，自 2000 年 1 月 1 日起，所有的差餉收入均撥歸政府一般收入的帳目內。

(9) 1999-2000、2001-02、2002-03、2003-04，以及 2007-08 至 2013-14 年度的差餉收入已撇除有關年度的差餉寬減額。

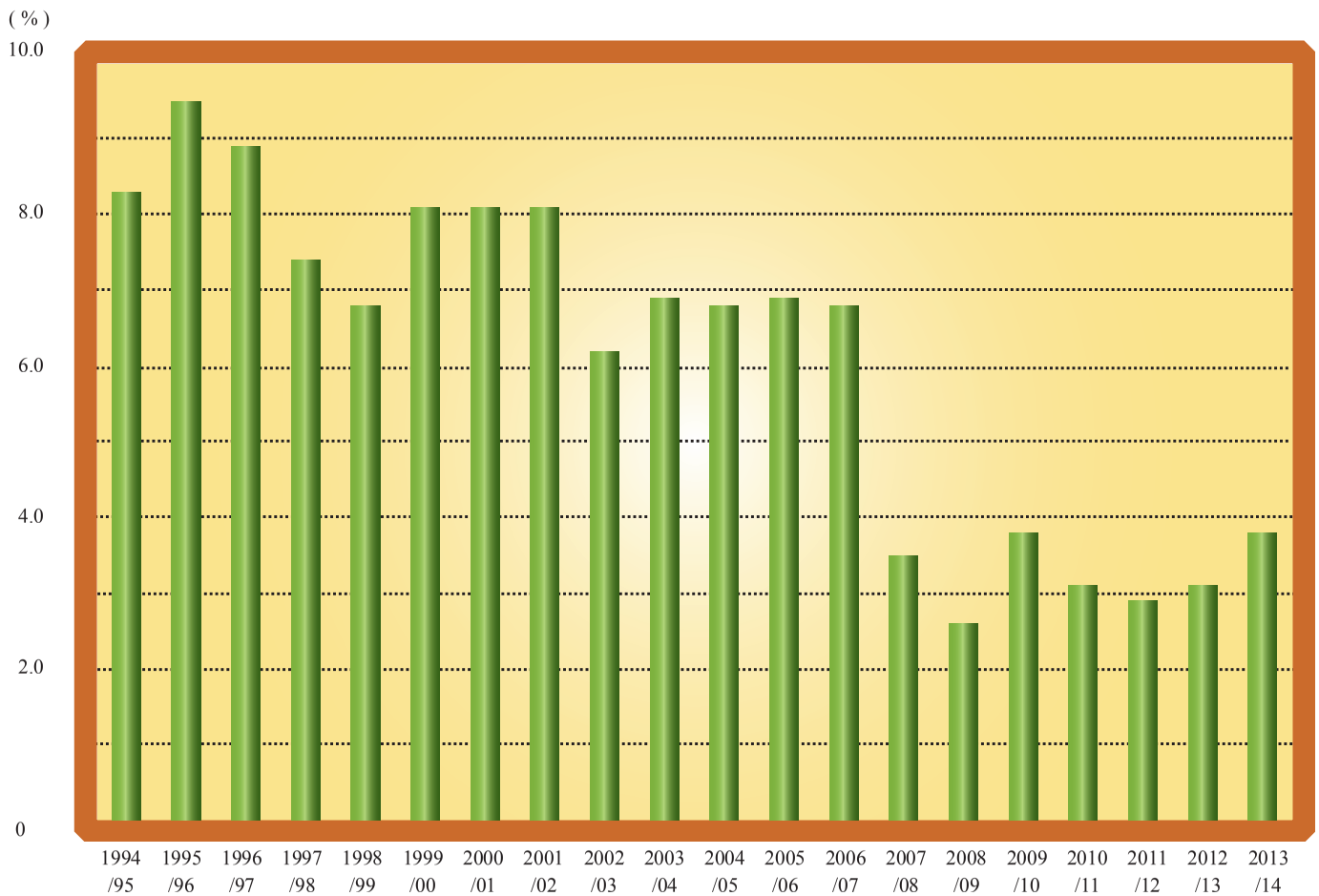
年度	差餉寬減總額（億元）
1999-2000	17.53
2001-02	20.94
2002-03	50.91
2003-04	19.86
2007-08	78.39
2008-09	112.60
2009-10	84.73
2010-11	89.32
2011-12	99.30
2012-13	125.22
2013-14	115.52(10)

(10) 估計數字。

過去 20 年（1994 至 2013 年）的差餉估價數目和應課差餉租值總值



過去 20 年（1994 至 2013 年）的差餉收入佔政府稅收總額的百分比



1931 年至今的差餉徵收率

由 1931 年起至 1973 年止，除戰後一段短暫時期外，市區物業的差餉徵收率為 17%，期間一直維持不變。此後，市區及新界物業的差餉徵收率有十數次的變動，詳情如下：

	市區			新界		
生效日期	一般差餉 (%)	市政局差餉 (%)	總計 (%)	一般差餉 (%)	區域市政局差餉 (%)	總計 (%)
1.7.1931	17[(1)]	-	17[(1)]	-	-	-
1.4.1956	17	-	17	11	-	11
1.4.1973	9	6	15	11	-	11
1.4.1974	9	6	15	15	-	15
1.4.1975	11	6	17	17	-	17
1.4.1976	12	6	18	18	-	18
1.4.1977	7.5	4	11.5	11	-	11
1.4.1982	3.5	8	11.5	11	-	11
1.4.1983	5.5	8	13.5	13.5	-	13.5
1.4.1984	3	2.5	5.5	5.5	-	5.5
1.4.1986	2.5	3.5	6	-	6	6
1.4.1988	2.5	3.5	6	-	6	6
1.4.1990	4	3.5	7.5	1.5	6	7.5
1.4.1991	2.5	3	5.5	1.75	3.75	5.5
1.4.1994	2.7	2.8	5.5	1.1	4.4	5.5
1.4.1997	2.4	2.6	5	0.8	4.2	5
1.4.1998	1.9	2.6	4.5	0.3	4.2	4.5
1.4.1999	2.4	2.6	5	0.8	4.2	5
2000 年 4 月 1 日至現在	5	臨時市政局和臨時區域市政局於 2000 年 1 月 1 日解散。此後，所徵收的全部差餉均歸納為一般差餉，而全港所有地區的差餉徵收率均相同。				

附註

(1) 自 1931 年起，市區物業的差餉徵收率為 17%，此後一直維持不變，只有在太平洋戰爭結束後的短暫期間（由 1945 年 10 月 1 日至 1946 年 9 月 30 日），由於自來水供應有待恢復而稍作調整。在日佔時期，所有物業均無須繳付差餉。

(2) 由 1935 年至 1955 年，新界的元朗、大埔及荃灣實施了特別的差餉徵收制度。

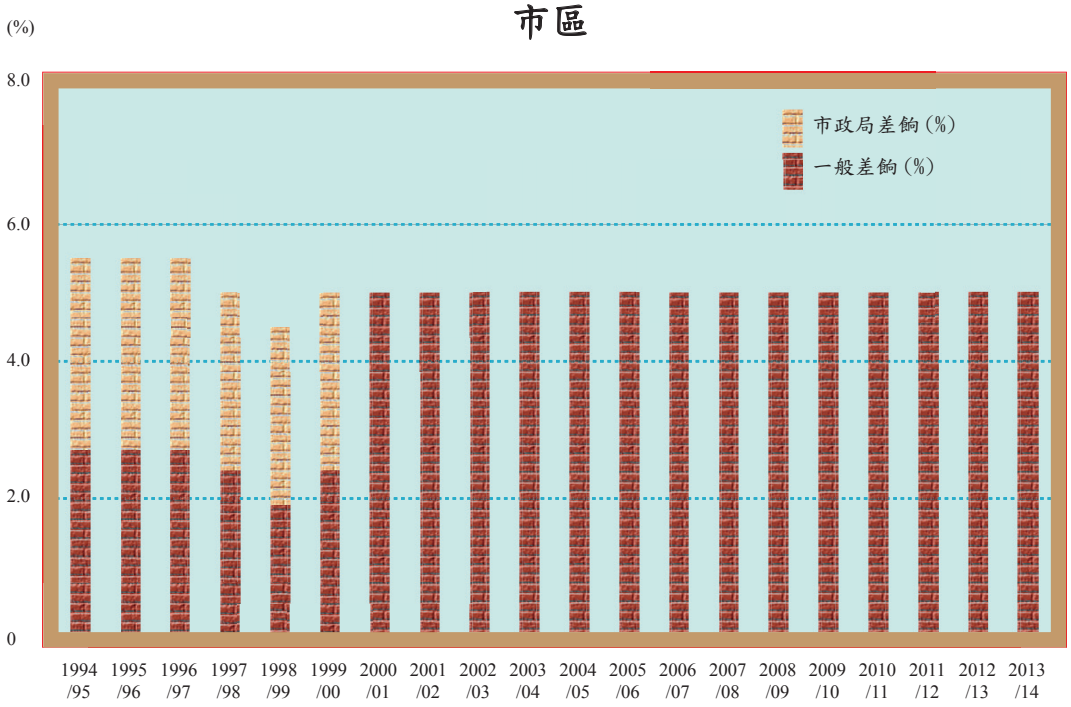
(3) 區域市政局差餉由 1986 年 4 月 1 日起引入。

(4) 由 1974 年 4 月 1 日至 1983 年 3 月 31 日，E 地區的差餉徵收率為 11%，期間一直維持不變。至於 F 至 S 地區（即新界各差餉徵收區）的差餉徵收率則每年不同，因為在 1976 年開始，政府在該等地區實施一套「漸進式」徵收制度（可參閱 56 頁）。然而，所有以「漸進式」徵收差餉的安排於 1985 年 4 月 1 日已告完成。

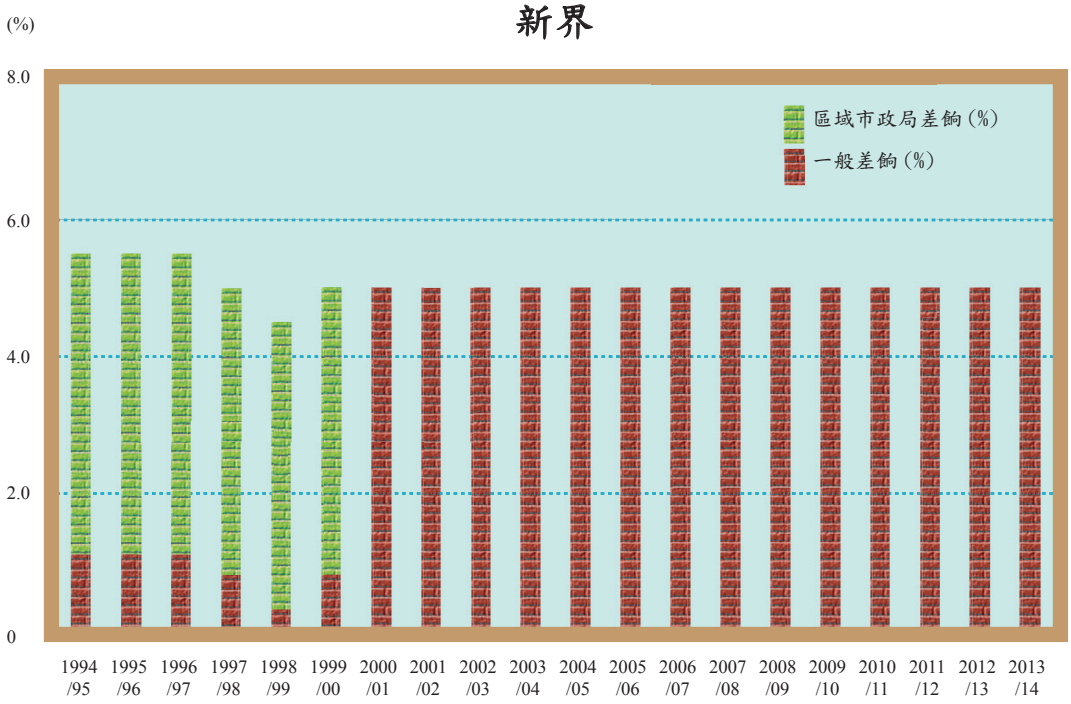
附錄 G

過去20年(1994至2013年)的差餉徵收率圖表

市區



新界

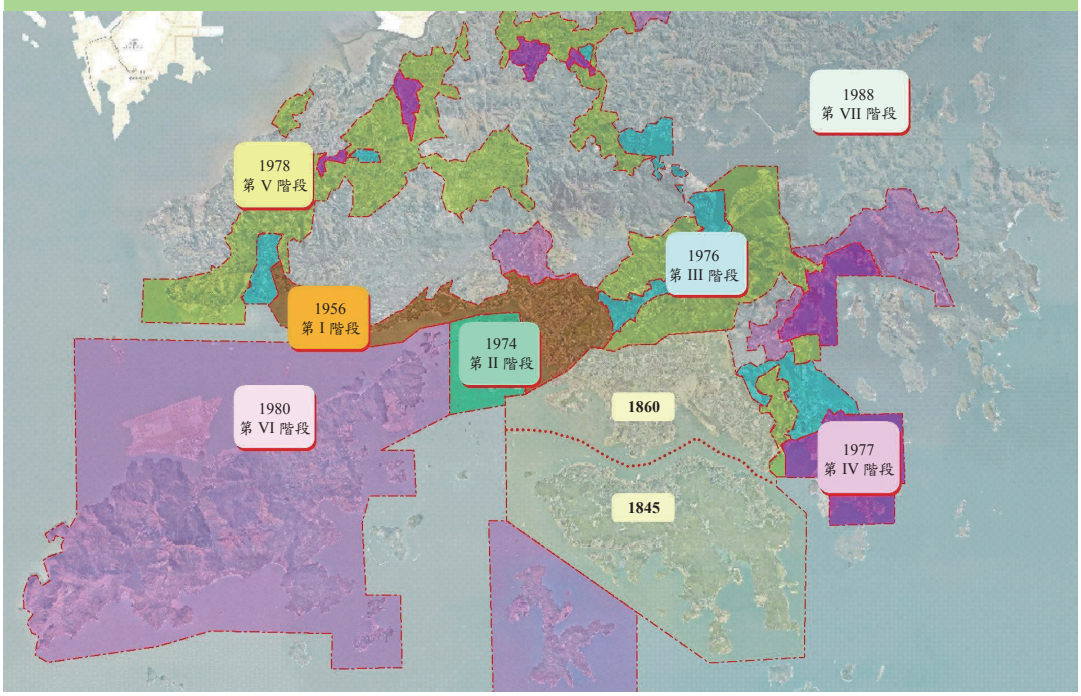


新界差餉徵收區擴展進程

由 1935 至 1955 年期間，政府在新界實施一套特別的差餉徵收制度。當時，該制度只適用於元朗、大埔及荃灣三區的新市鎮。及至 1956 年 4 月 1 日，當局在新界 D 部分開始徵收市區模式的差餉。此後 18 年內，除籌劃及進行初步工作外，政府再無擴展差餉徵收區的範圍。

時至 1972 年，政府制定一個分階段實施的方案，促使所有新界已發展及發展中的地區在 1974 至 1988 年間先後納入市區的差餉制度內。

新界差餉徵收區分階段擴展圖



有關新界各區的差餉徵收進程現概述如下：

階段	估價冊生效日期	差餉徵收區	概述
-	1935 年 7 月 1 日	元朗、大埔	特別差餉徵收制度—由該區理民府執行。
-	1937 年 6 月 1 日	荃灣	特別差餉徵收制度擴展至荃灣。
-	（1955 年 4 月 1 日）	–	取消特別差餉徵收制度。
I	1956 年 4 月 1 日	D 地區（原名「D 部分」）	荃灣、葵涌及青山公路—遠至青山警署。
I（修訂）	1973 年 11 月 1 日	D 地區（再指定區）	修訂 D 地區的版圖。
II	1974 年 4 月 1 日	E 地區	青衣島（只限沿岸地區）。
III	1976 年 4 月 1 日	F1、G1-4、H1-2、J1、K1、L1-L3、M1-3 等地區	元朗、大埔、聯和墟、安樂村、石湖墟、屯門、沙田、清水灣道。
IV	1977 年 4 月 1 日	F2-4、H3-4、J2、M4、N1 等地區、E 地區（擴展部分）。A、B、C 及 D 地區（再指定區）	西貢（後加區）及其他小規模擴展區。整個青衣島被納入徵收區。依據地圖重新指定市區範圍。修訂 D 地區的版圖。
V	1978 年 4 月 1 日	F5-7、G5、H5、J3、K2、L4-5、M5、N2-3 等地區	擴展內陸差餉徵收區。

階段	估價冊生效日期	差餉徵收區	概述
VI	1980 年 4 月 1 日	P、Q、R、S 等地區，D2、J4、N4-5 等地區。E 地區（再指定區）	長洲、坪洲、大嶼山與馬灣及南丫島。亦包括其他小規模擴展區。
VII	1988 年 4 月 1 日	T 地區	新界其餘所有地區。
-	1990 年 7 月 20 日	差餉徵收區被取消	《差餉條例》適用於全港各地。市政局及區域市政局轄下地區有不同的估價冊。 （1990 年第 54 號條例）。

指定估價依據日期

重估應課差餉租值 生效日期	指定估價依據日期
1984 年 4 月 1 日	1983 年 7 月 1 日
1988 年 4 月 1 日	1986 年 10 月 1 日
1991 年 4 月 1 日	1990 年 7 月 1 日
1994 年 4 月 1 日	1993 年 7 月 1 日
1997 年 4 月 1 日	1996 年 7 月 1 日
1999 年 4 月 1 日	1998 年 10 月 1 日
2000 年 4 月 1 日	1999 年 10 月 1 日
2001 年 4 月 1 日	2000 年 10 月 1 日
2002 年 4 月 1 日	2001 年 10 月 1 日
2003 年 4 月 1 日	2002 年 10 月 1 日
2004 年 4 月 1 日	2003 年 10 月 1 日
2005 年 4 月 1 日	2004 年 10 月 1 日
2006 年 4 月 1 日	2005 年 10 月 1 日
2007 年 4 月 1 日	2006 年 10 月 1 日
2008 年 4 月 1 日	2007 年 10 月 1 日
2009 年 4 月 1 日	2008 年 10 月 1 日
2010 年 4 月 1 日	2009 年 10 月 1 日
2011 年 4 月 1 日	2010 年 10 月 1 日
2012 年 4 月 1 日	2011 年 10 月 1 日
2013 年 4 月 1 日	2012 年 10 月 1 日

《1981 年差餉（修訂）條例》的釐訂，開創了於重估應課差餉租值時，一項指定估價依據日期的新概念。該條例賦予總督法定的權力，在頒令編製新估價冊的同時，亦可指定一個估價依據日期，作為重估應課差餉租值之用。首部按照此新概念編製而成的估價冊於 1984 年 4 月 1 日生效。

舊差餉冊或徵收冊一覽表

下列徵收冊存放於香港歷史檔案館。

年份	冊數		區域
1858 年	1		維多利亞城
1860 年	1		香港
1865 年	1		香港維多利亞
1867 年	1		香港
1868 年	1		香港維多利亞
1869 年	2	(1	香港維多利亞
		(1	香港城並各村鄉
1870 年	2	(1	香港各村鄉
		(1	香港維多利亞
1871 年	1		香港維多利亞
1871-1872 年	1		香港各村鄉
1872 年	2	(1	香港
		(1	香港各村鄉
1873 年	2	(1	香港各村鄉
		(1	九龍各村鄉
1874 年	2	(1	香港各村鄉
		(1	九龍各村鄉
1875 年	2	(1	香港各村鄉
		(1	九龍各村鄉

年份	冊數	區域
1876 年	3 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1877 年	3 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1878 年	3 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1879 年	4 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
	(1	各村鄉補充估價
1880 年	3 (1	香港維多利亞
	(1	香港城並各村鄉
	(1	九龍城（市）並各村鄉
1881 年	4 (1	香港維多利亞
	(1	香港及香港各村鄉
	(1	九龍及九龍各村鄉
	(1	補充估價
1882 年	3 (1	香港維多利亞
	(1	香港城並各村鄉
	(1	九龍城（市）並各村鄉
1883 年	3 (1	香港維多利亞
	(1	香港城並各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1884 年	2 (1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉

年份	冊數	區域
1885 年	3 (1	香港各村鄉
	(1	香港維多利亞
	(1	九龍各村鄉
1885-1886 年	3 (1	香港
	(1	九龍各村鄉
	(1	香港各村鄉
1886-1887 年	4 (1	香港各村鄉
	(2	香港
	(1	九龍各村鄉
1887-1888 年	3 (1	香港
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1888-1889 年	3 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1889-1890 年	3 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1890-1891 年	3 (1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
	(1	臨時估價
1891-1892 年	4 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
	(1	臨時估價
1892-1893 年	4 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
	(1	臨時估價

年份	冊數	區域
1893-1894 年	4 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
	(1	臨時估價
1894-1895 年	4 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
	(1	臨時估價
1895-1896 年	4 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
	(1	臨時估價
1896-1897 年	3 (1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
	(1	臨時估價
1897-1898 年	2 (1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1898-1899 年	2 (1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1899-1900 年	2 (1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1900-1901 年	2 (1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1901-1902 年	2 (1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1902-1903 年	2 (1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉

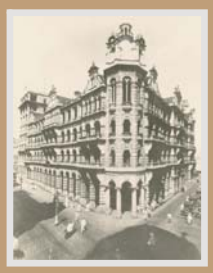
年份	冊數	區域
1903-1904 年	2 (1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1904-1905 年	2 (1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1905-1906 年	1	香港維多利亞
1906-1907 年	2 (1	香港維多利亞
	(1	九龍各村鄉
1907-1908 年	3 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1908-1909 年	3 (1	維多利亞城
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1909-1910 年	2 (1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1910-1911 年	1	香港各村鄉
1911-1912 年	2 (1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1912-1913 年	3 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1913-1914 年	3 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉

年份	冊數	區域
1914-1915 年	3 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1915-1916 年	3 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1916-1917 年	3 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1917-1918 年	3 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1918-1919 年	3 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1919-1920 年	2 (1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1920-1921 年	3 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1921-1922 年	3 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1922-1923 年	3 (1	香港維多利亞
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
1923-1924 年	3 (1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
	(1	新界

年份	冊數	區域
1924-1925 年	2 (1	香港各村鄉
	(1	新界各村鄉
1925-1926 年	5 (2	維多利亞城
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
	(1	新界
1926-1927 年	5 (1	香港
	(1	維多利亞城
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
	(1	新界各村鄉
1927-1928 年	5 (2	維多利亞城
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
	(1	新界各村鄉
1928-1929 年	2	維多利亞城
1929-1930 年	2 (1	維多利亞城
	(1	九龍及新界各村鄉
1930-1931 年	2 (1	維多利亞城
	(1	香港、新界及九龍各村鄉
1931-1932 年	4 (1	維多利亞城
	(1	香港各村鄉
	(1	九龍各村鄉
	(1	新界各村鄉
1932-1933 年	2 (1	維多利亞城
	(1	九龍各村鄉
1933-1934 年	2 (1	香港各村鄉及維多利亞城
	(1	九龍及新界各村鄉

年份	冊數		區域
1934-1935 年	3	(1	香港
		(1	九龍
		(1	臨時估價
1935-1936 年	2	(1	香港
		(1	九龍
1939-1940 年	5	(3	香港
		(2	九龍
1939-1941 年	2	(1	香港
		(1	臨時估價
1941-1942 年	3	(1	香港
		(2	九龍
1945-1947 年	2	(1	香港
		(1	九龍
1947-1948 年	4	(3	香港
		(1	九龍
1947-1951 年	1		臨時估價
1948-1949 年	7	(4	香港
		(3	九龍
1949-1950 年	7	(4	香港
		(3	九龍
1950-1951 年	7	(4	香港
		(3	九龍
1951-1955 年	1		臨時估價
總數	**232**		

差餉物業估價署今昔



30 年代



40 年代



40 年代



50 年代



60-70 年代



80-90 年代



2000 年至今

香港差餉的歷史可追溯至 1845 年。最初，徵收差餉是為了要支付差役（警察）糧餉所需，故稱「差餉」。其後隨著社會不斷變遷，差餉制度亦作出了種種因時制宜，順應新環境的改變，讀者可循本書探討香港差餉稅收近 170 年來的演變歷程。

差餉物業估價署
香港特別行政區政府

ISBN 978-988-12810-1-2