香港差餉稅制

評估、徵收及管理

差餉物業估價署
香港特別行政區政府

香港差餉稅制

評估、徵收及管理

香港特別行政區政府
差餉物業估價署
中國香港

香港差餉稅制

評估、徵收及管理

第三版

差餉物業估價署署長

蔡立耀太平紳士

©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。

鳴謝

感謝政府新聞處及本署同事允許複製本書所轉載的圖片。

香港差餉稅制
評估、徵收及管理

2006 年第一版
彭贊榮太平紳士
前差餉物業估價署署長

2013 年第二版
曾梅芬太平紳士
前差餉物業估價署署長

2021 年第三版
蔡立耀太平紳士
差餉物業估價署署長

序言
（第三版）

《香港差餉稅制》第三版出版了。

香港差餉已有逾 175 年悠久歷史，是就物業而徵收的稅項，本地及國際社會均公認為簡單公平及稅基廣闊的稅制。

本書除闡釋有關香港差餉稅制的基本概念外，亦能讓讀者理解差餉和地租在評估基準方面的相近之處。第三版載列最新統計數字和差餉稅制的新近發展，並收錄過去數年來有關法庭判決，鞏固了評估差餉的法律基礎。

為迎接電子服務時代來臨所帶來的轉變，差餉物業估價署繼續在應用資訊科技和優化電腦批量估價技術方面尋找機遇。我們亦致力推動更廣泛使用公眾電子服務，包括差餉和地租發單及繳款、發放物業市場統計資料、網上查詢進度等服務。

讓我們一起踏上新旅程，鑑古知今，認識香港差餉稅制的演變吧！

差餉物業估價署署長

蔡立耀太平紳士

2021 年 1 月

目錄

第一章
簡介 1

第二章
香港差餉稅收歷史 4

開徵差餉的起源 4
差餉整合 5
市政局和區域市政局差餉 5
每年重估差餉 6
差餉徵收區擴展至新界 6
《差餉條例》的主要修訂 8
差餉稅制進一步發展 11

第三章
繳納差餉的責任 13

「物業單位」的定義 13
工業裝置和機械的應課差餉 15
廣告招牌的應課差餉 17
繳納差餉的法律責任 18
分攤應課差餉租值和應繳差餉 19
計算應繳差餉 19
寬減差餉 21
非劃一稅率的差餉稅制 24

第四章
評估差餉的基礎 27

評估的原則 27
差餉估價冊內劃一估價水平 28
估價依據日期 29
反映實況原則 29
估價方法 30
參考租金的估價方法（比較法） 30
參考收支數據的估價方法（收支法） 31
參考建築成本的估價方法（建築成本法） 33
選取估價方法 36

第五章
每年重估差餉 39

重估差餉的目的 39
重估差餉的頻率 39
指定估價依據日期 41
編製新差餉估價冊 42
重估差餉後的數據稽核 45
重估期間稽核數據 46

第六章
修訂差餉估價冊 48

修訂差餉估價冊 48
刪除 48
臨時估價 49
更正 49
刪除、臨時估價和更正的通知書 49
生效日期 49

就差餉估價冊內的刪除、臨時估價和更正提出反對 50

第七章
建議、反對及上訴 52

法規 52
修改建議 52
反對 53
撤回和協議 54
上訴 55
應繳差餉 56
土地審裁處 56
公平與公正 58

第八章
豁免差餉 61

豁免差餉 61
豁免評估差餉 61
豁免繳納差餉 62
獲豁免的物業 63
農地及相關建築物 [第 36(1)(a) 條] 63
新界鄉村式屋宇 [第 36(1)(c) 條] 64
供公眾作宗教崇拜用途的物業 [第 36(1)(d) 條] 65
擁有並佔用作公共用途的物業 [第 36(1)(f) 條] 66
重建村落物業單位 [第 36(1)(j) 條] 66
最低應課差餉租值 [第 36(1)(ℓ) 條] 66
豁免與補助 66

第九章
電腦批量估價技術 69

香港應用電腦批量估價技術作差餉估價的發展歷程 69

電腦批量估價技術的應用 70
估價方法與模式 71
租金分析及調整 71
電腦批量估價技術／程式：(1) 指標估價法 71
電腦批量估價技術／程式：(2) 複迴歸分析 76
迴歸基礎指數（Regression-based Indexation） 78
複迴歸分析 — 工作流程 79
電腦批量估價技術／程式：(3) 指數法 80
電腦批量估價技術／程式：(4) 綜合物業資料庫 81
「標準店舖」估價法 82
測量師在應用電腦批量估價技術時所擔當的角色 84

第十章
徵收及追討差餉 **86**

差餉徵收官 86
徵收通知書及繳費 86
分攤與抵銷 87
附加費與追討欠款 88
空置退款 89
退還多繳款額 90
行政長官下令退還差餉 90
拒絕退款的上訴 90

第十一章
公共服務 **92**

以客為本的服務 92
早期發展 92
估價署的電子服務 93
增加估價透明度 96
令物業市場更加透明 96

改進顧客溝通途徑 97
以外判方式提高運作效率 98
未來路向 99

第十二章
評估及徵收地租 101

香港的土地年期 101
《聯合聲明》 101
《新界土地契約（續期）條例》（第 150 章） 102
《基本法》 102
自 1997 年 7 月 1 日後的批地安排 103
《地租（評估及徵收）條例》（第 515 章） 104
地租類別 105
《政府租契條例》（第 40 章） 105
執行《地租（評估及徵收）條例》（第 515 章） 107
差餉與地租的異同 110

第十三章
差餉及地租判例 113

可獲接納的事實 113
發展用地和重新發展用地應否評估地租 113
舉證責任 113
建築成本法的資本收益折算率 114
租金管制 114
單元評估法 114
政府租契的限制 114
違法擴建 115
差餉退款的利率 115
土地審裁處的司法管轄權 115
工業裝置和機械 115

公眾宗教崇拜場所 116
施工中的資產應否評估差餉 116
承建商平房亦須評估差餉 116
須評估差餉的佔用方式 116
反映實況原則 117
收支法 118
康樂會所 119
地區狀況 119
維修狀況與重建機會 120
結構性更改 120
按年定期租賃 121
物業單位 121
差餉估價冊內劃一估價水平 122

索引 **123**

簡介

第一章
簡介

差餉是香港一項就物業而徵收的重要稅項，為政府帶來穩定可靠的收入，用作支付公共服務開支。在許多其他國家的稅制下，類似稅項通常稱為物業稅。

香港早於 1845 年開徵差餉，至今已逾 175 年歷史。當時開徵「差役餉項」是用以支付香港警隊糧餉所需。顧名思義，「差餉」一詞的由來，就是由「差役餉項」演變出來。其後，差餉稅收進一步用於其他社區設施之上，例如街燈、食水和消防等。自 1931 年起，差餉稅收歸納為政府一般收入的一部分。

除獲豁免外，香港所有物業均須評估差餉，應繳數額多寡均按物業的應課差餉租值，乘以一個指定徵收百分率來計算。簡單而言，應課差餉租值是指物業在某一指定估價依據日期的估計市值租金。截至 2020 年 4 月 1 日為止，全港已估價的物業數目約 257 萬個。2020-21 財政年度差餉總收入預計高達 195 億元[註1]，佔政府整體收入約 4.4%。

根據《差餉條例》（第 116 章）的規定，香港特別行政區政府差餉物業估價署（下稱「估價署」）乃負責評估、徵收和管理差餉的部門。由 1999 年起，估價署每年均全面重估應課差餉租值，以確保不同物業和不同類別物業的差餉繳納人，公平分擔繳納差餉的責任。

應課差餉租值除了用作計算應繳差餉的多寡外，還應用於法例規定的其他物業相關事宜上。具體來說，政府根據《地租（評估及徵收）條例》（第 515 章）和《政府租契條例》（第 40 章）徵收地租時，均以應課差餉租值作為計算基礎。至於收回土地或釐定土地業權的申請案件方面，在決定何等級別法院有司法管轄權時，亦以物業的應課差餉租值為依歸。此外，土地審裁處聆訊申請收回租出物業的案件時，會按物業的應課差餉租值，釐定着令賠償的金額，以及決定如何施行《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章）的條文。

註1　此數字為扣除 165 億元差餉寬減總額後的淨收入。

本書旨在把香港的差餉稅制作一全面介紹。第二至十一章涵蓋的課題，包括差餉的評估、徵收和管理工作，第十二章探討如何應用徵收差餉的原則與實務評估和徵收地租，第十三章則摘錄一些本港與海外的重大差餉與地租上訴案判例，供讀者參考。

多年來，社會和經濟不斷變遷，科技日新月異，既帶來不少挑戰，亦締造了無數機遇。估價署本着與時並進的精神，迎接種種挑戰，並在差餉的評估、徵收和管理工作上更廣泛和創新地採用資訊科技，力求卓越。

香港差餉稅收歷史

第二章
香港差餉稅收歷史

《香港差餉稅收歷史》一書[註1]將香港差餉稅制的建立、早期的發展，以及此後逾175年來的不斷演進追本溯源，細說從頭。該書可於香港政府新聞處刊物銷售小組訂購，或從估價署網站（網址：www.rvd.gov.hk）下載。本章撮要簡述差餉稅收的歷史。

開徵差餉的起源

香港首條《差餉條例》，即1845年第2號條例，當年稱為《估價則例》，是香港最早期法例之一。該條例開宗明義說明「*……這就土地、房屋和處所徵收經評估的餉項，是用以支付警隊糧餉所需*」。這稱為「差役餉項」的稅項（亦即「差餉」），引進向物業課稅的概念，並按每幅土地、每間房屋或建築物的每年估值，乘以一個徵收百分率來計算應收稅款，稅項須由物業擁有人或佔用人支付。早期的徵收百分率，由當時的總督會同議政局商議釐定，但這稅項的徵收總額不得超過警隊開支所需。

政府開徵差餉之後，1856至1875年期間再陸續開徵其他餉項，計有「街燈餉項」、「食水餉項」和「消防餉項」。

1875年以前，各餉項雖分開計算，但仍合併為一項稅款來徵收。直至1875年，政府制定1875年第12號條例，目的是開徵消防餉項，並將各餉項合而為一，徵收百分率仍然由總督會同議政局按警隊、街燈、食水和消防等各項服務所需的開支釐定。

1885年差餉稅制出現改變，法例正式列明各餉項的徵收百分率；隨着1888年《估價則例》的實施，差餉稅制再有轉變。該條例訂明餉項的徵收百分率和徵收地區，可不時經定例局所通過的決議案更改，各應繳餉項的多寡不再細表，各區的徵收百分率不須劃一，但維多利亞城內徵收餉項的其中2%，可用作支付食水開支。

註1 《香港差餉稅收歷史》一書2013年第二版由香港特別行政區政府前差餉物業估價署署長曾梅芬女士編訂。

差餉整合

1901 年，差餉法例出現重大整合。1901 年的《差餉條例》（1901 年第 6 號條例）重新通過較早前制定的條文，列明各區的差餉徵收百分率，並再次引入條文，規定任何一個獲水務監督供應清濾淡水的地區，其估價的 2% 須撥歸「水務帳目」。這個概念沿用至今，是物業差餉的多寡與食水供應情況掛鈎的歷史因由。

1931 年，政府意識到不劃一的徵收百分率並不理想，以不同的徵收百分率來反映各地區是否有警察巡邏、街燈照明、教育或其他設施是不合邏輯的，因為物業的應課差餉租值，足以反映政府有否提供這些設施。政府因而建議將獲提供這些設施的地區，差餉徵收百分率劃一釐定為 17%，惟食水仍須另外處理。只獲政府供應未經清濾淡水的地方，徵收百分率減至 16%；至於沒有淡水供應的地方，徵收百分率則為 15%。

自此以後，該差餉徵收百分率維持多年不變[註2]，但太平洋戰爭結束後曾有一段短時間，由於正常供水仍未恢復，因此將徵收百分率定為 16%。

市政局和區域市政局差餉

1973 年市政局重組架構之後，市區[註3]徵收的差餉分為兩部分，即歸入一般稅收的「一般差餉」，以及撥作市政局經費的「市政局差餉」。新界區徵收的差餉全屬「一般差餉」，歸入一般稅收，此安排沿用至 1986 年區域市政局成立為止。

自 1986 年 4 月 1 日起，區域市政局管轄範圍（即新界區）內的物業均須繳納「區域市政局差餉」，以取代一般差餉，為當時新成立的區域市政局提供主要財政來源。

然而，2000 年 1 月 1 日《市政（重組）條例》生效之後，兩個市政局解散，從此所有差餉稅收均歸入政府的一般收入。

註2 1984 年，政府因應供水情況而實施寬減差餉的新措施，詳情請參閱本章有關「因應供水情況作出寬減」一節。

註3 為方便地區管理，市區範圍劃分為十區（根據 1974 年出版的《香港年報》，十區是指西環、中環、灣仔、東區、油麻地、旺角、深水埗、九龍城、黃大仙和觀塘）。市政局的職權範圍僅限於此十區。這些地區相當於按當時生效的《差餉條例》劃分的差餉徵收區 A 區（香港島）、B 區（九龍半島）和 C 區（新九龍）。

每年重估差餉

1845 年制定的首條《估價則例》訂明：「*上述總督會同議政局可實施每年評估新應課差餉租值*」，但礙於資源所限，實難每年重估差餉。1851 年的修訂條例引入「沿用」現行差餉估價冊的概念，政府因而毋須每年重估差餉[註4]。法例中有關「沿用」的條文，一直是香港差餉稅制的特色，直至 1973 年修訂條例撤銷每年重估差餉的規定為止。此後差餉估價冊會一直維持有效，直至新差餉估價冊公布生效為止。「沿用」條文反映 1973 年之前，政府確實難以每年重估差餉。

不過，重估差餉時間相隔太久，或令重估後的應課差餉租值大幅飆升。這問題在 1984 年出現了。由於對上一次重估是在七年前進行，因此到了 1984 年重估時，應課差餉租值平均升幅高達 260%。有見及此，財政司宣布日後每三年重估差餉一次，按此政策編製的新差餉估價冊，分別在 1988[註5]、1991、1994 和 1997 年的 4 月 1 日生效。

至 1998 年 11 月，政府公布新差餉估價冊由 1999 年 4 月 1 日起生效，此後須每年重估差餉，主要目的是按當時的市值租金水平，評估物業的應課差餉租值，以便公平分配繳納差餉的責任。

差餉徵收區擴展至新界

在新界推行略作修改的差餉制度

直至 1935 年，政府才開始在新界徵收差餉。當時新界部分地區獲提供公共服務，例如街燈照明、道路維修、渠務設施、食水供應和垃圾清理等，因此政府認為須在這些地區徵收若干形式的差餉。

因此，政府由 1935 年起，在元朗和大埔引入以樓宇資本值作為徵收基礎的修訂差餉制度，荃灣亦自 1937 年起採用這個制度徵收差餉。

註4　事實上，第二次世界大戰爆發之前及在戰後直至五十年代初，政府每年均重估差餉，雖然並非在全港同時進行。其後由於差餉估價冊的記項不斷增加，加上須實施其他重要的政策，例如差餉徵收區擴展至新界和進行租務管制等，所以只能不定期重估差餉，相隔一年至七年不等，又或只在香港部分地區重估。

註5　1984 年財政司宣布每三年重估差餉的政策後，首次重估差餉共花了四年才完成。

1954 年的《差餉（修訂）條例》在 1955 年生效，市區的差餉稅制伸延至新界，取代之前在新界實施略作修改的差餉制度。這條例同時為新界訂立較低的差餉徵收百分率，並豁免農地及相關建築物繳納差餉。較低的徵收百分率，乃反映新界地區享有較少公共服務的實況。

然而，涵蓋荃灣、葵涌以至沿青山公路一帶新界地區的新差餉估價冊到 1956 年才公布，而早前適用於大埔、元朗和荃灣略作修改的差餉制度 1955 年 4 月 1 日已停止實施，因此新界區所有物業在 1955-56 年度並無繳納差餉。

政府原本打算把 1956-57 年度生效的差餉估價冊，作為分期擴展計劃的第一期，務求盡快將市區差餉稅制伸延至新界其他地區，但直至 1974 年仍未有進一步擴展，主要由於政府之前曾承諾不會評估傳統鄉村式屋宇的差餉，加上難以就鄉村式屋宇的定義達成共識，因此執行上十分困難。1974 年，政府恢復將差餉徵收區擴展至新界，並公布「E 部分」差餉估價冊，涵蓋青衣島沿海地帶，主要包括工廠、船廠和發電廠。不過，直至 1976 年，當豁免鄉村式屋宇差餉的法律條文生效之後，政府才可加快推行將差餉徵收區擴展至新界的政策。修訂條例 1975 年通過，並於 1976 年 4 月 1 日起生效，豁免新界農地住屋和鄉村式屋宇[註6]的差餉。

政府同時在新差餉徵收區，推出嶄新的「漸進式」調整差餉徵收百分率措施。首年差餉徵收百分率為新界區標準徵收百分率的 50%，然後逐年提高 10%，直至第六年始須繳付全額差餉。

1976 年 4 月 1 日生效的差餉估價冊涵蓋元朗、大埔和沙田地區，至於涵蓋新界新徵收區和擴展區的新差餉估價冊，則先後於 1977、1978 和 1980 年公布。

1987 年的《差餉（香港地區）（修訂）令》規定，自 1988 年 4 月 1 日起，全港所有餘下的地區均納入差餉徵收範圍。自此，香港全部地區均須徵收差餉。

政府 1990 年修訂法例，此後估價署只須為市政局地區和區域市政局地區擬備差餉估價冊，而不用再為先前的 47 個差餉徵收區[註7]分別擬備差餉估價冊。

註6　只有位於總督指明的地區內，且符合某些建築規格的鄉村式屋宇，才可獲得豁免。詳情請參閱本書第八章有關豁免差餉的措施。

註7　1990 年的《差餉（修訂）條例》（即 1990 年第 54 號條例），以「市政局」地區和「區域市政局」地區取代「指明地區」，全港自此便按市政局地區和區域市政局地區徵收差餉，而毋須再引用指明地區來劃分差餉徵收區。

《差餉條例》的主要修訂

「物業單位」的定義

香港評估差餉的單位是「物業單位」。該詞首見於《差役餉項及街燈餉項條例》（1863 年第 5 號條例），定義非常近似今天所採用的解釋。「物業單位」一詞的原來定義和其後的變動闡釋如下：

(1) 1863 年第 5 號條例

> *「本條例所述的『物業單位』，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。」*

(2) 1875 年第 12 號條例

> *「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。」*

1973 年採用現行定義之前，這定義仍大致上維持不變。即使是 1973 年的條例，所載定義亦與 1875 年的條例明顯相類似。

(3) 1973 年第 11 號條例

> *「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。」*

「物業單位」一詞，與英格蘭、威爾斯和北愛爾蘭所用的「估價物業單位」（hereditament）一詞意義相近，亦跟蘇格蘭所用的「免稅可繼承產」（heritage）意義類同。

差餉估價冊內劃一估價水平（1973 年）

1973 年《差餉條例》第 7(3) 條引入「差餉估價冊內劃一估價水平」的條文，指當物業首次評估差餉時，其應課差餉租值*不得高於*差餉估價冊內同類物業的應課差餉租值水平。1975 年《差餉（修訂）條例》加入新的第 7(4) 條，把適用範圍伸展至按總督命令首次須評估差餉地區內的物業。不過，市況向下時該條文可能引起不公平的情況，因為首次評估的物業的應課差餉租值，*可能低於*差餉估價冊內可作比較物業的應課差餉租值。雖然 1981 年《差餉（修訂）條例》已嘗試以「同一估價依據日期」取代「劃一估價水平」的概念，但直至 1984 年對 1981 年條例修訂的出現，才把應課差餉租值的水平定為「須為（同類比較物業）的租值」，取代「不得超過（同類比較物業）的租值」。直至 1987 年，條例第 7(3) 條中有關「劃一估價水平」的條文才被正式廢除。這個沿用至今的「同一估價依據日期」的處理方法應是比較公平的估價基準。

修改差餉估價冊建議書、反對和上訴（1973 年）

1845 年首次實施差餉稅制時，已有法律條文訂明，差餉繳納人可就差餉評估和徵收事宜，向最高法院提出上訴。至 1851 年，上訴制度簡化，繳納人可先向差餉估價官提出反對，並有權在指定時間內向最高法院提出上訴。多年來，上訴程序歷經輕微修訂。1973 年之前，繳納人可基於特定理由，就差餉估價冊的記項或臨時估價向地方法院提出上訴。

1973 年《差餉條例》就反對制度引入重大的修改，繳納人向地方法院提出上訴之前，可先向差餉物業估價署署長（下稱「估價署署長」）提交修改差餉估價冊建議書或反對通知書，要求覆核。

香港土地審裁處（下稱「審裁處」）隨後於 1974 年成立，自此差餉上訴案便由地方法院移交審裁處審理。審裁處以英國土地審裁處為藍本，是獨立的專門司法機構，旨在以迅速廉宜的方法審理訴訟，成員包括庭長（為司法主管）和法律與估價專家。

差餉寬減措施（1977 年）

政府曾於 1977 年實施臨時寬減措施，紓緩當年某些物業因全面重估差餉後應繳差餉額有所增加而帶來的負擔。有關寬減措施本書第三章將有詳述。

估價依據日期（1981 年）

1981 年的《差餉（修訂）條例》引入估價基礎新概念，賦予總督權力，可指令估價署署長全面重估差餉時設定估價依據日期。新法例規定載入新估價冊內的所有物業，以及其後臨時估價的應課差餉租值，須按同一日期的市值租金水平釐定。1984-85 年度重估差餉後的新應課差餉租值於 1984 年 4 月 1 日起生效，並首次採用一個較早日期，即 1983 年 7 月 1 日為估價依據日期。本書第五章再詳述估價依據日期。

因應供水情況作出寬減（1984 年）

1984 年的《差餉（修訂）條例》訂明，只獲供應未經清濾淡水或沒有淡水供應的物業單位，差餉徵收額可按立法局所指定的百分率下調。按此修訂，由 1984 年 4 月 1 日起，只獲供應未經清濾淡水的物業單位，差餉減幅定為 7.5%；至於沒有淡水供應的地方，減幅則為 15%。

差餉徵收官（1995 年）

為了簡化差餉評估和徵收的工作，1995 年制定的《差餉（修訂）條例》讓估價署署長自 1995 年 7 月 1 日開始，從差餉徵收官（即庫務署署長）手中接管差餉發單和帳目的職務。

退還和寬減差餉（1998-2020 年）

1998 至 2003 年間，香港受到經濟不景打擊，更在 2003 年爆發「嚴重急性呼吸系統綜合症」（簡稱「沙士」）。為了紓解民困，政府根據《差餉條例》所賦予的權力，向差餉繳納人退還和寬減差餉。政府根據該條例中「退還差餉」的條文，退回 1998 年第二季度的差餉；再根據《差餉條例》制定的《豁免差餉令》

條文，在 1999 年及以後先後豁免和寬減差餉，並於 2007 年起在財政預算案中以寬減差餉作為其中一項措施，適時協助繳納人紓困。有關退還和寬減差餉的措施，詳見本書第三章。

差餉稅制進一步發展

多年來，差餉稅制隨着環境變遷，以及為了符合市民的期望，一直因時制宜，務求精益求精。香港差餉稅制日臻成熟，在可見的將來都無需作出根本性的法例修改。現行的法例架構，足以靈活應付突如其來的需要。1998 至 2020 年間實施的退還和寬減差餉安排，正是最佳例子。

近年來，估價署一直致力提升差餉稅制管理的工作效率和成效，尤其注重改善顧客服務質素。有關差餉行政和顧客服務方面所取得的成績，本書第十一章會深入討論。

繳納差餉的責任

第三章

繳納差餉的責任

「物業單位」的定義

差餉是一項就使用物業而徵收的稅項。在香港，評估差餉的單位稱為「物業單位」，其定義在《差餉條例》第 2 條中訂明如下：

> *「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。」*

有關「物業單位」的定義，土地審裁處在審理一宗差餉上訴案—*友聯機械維修工程有限公司及其他* 訴 *差餉物業估價署署長* [1982] HKDCLR 32 一案中曾加以仔細考慮。審裁處認為在考慮物業單位的定義時，應包括兩個要素：

(a) 第一要素是關乎須評估差餉的對象，即「土地、建築物及構築物」；及

(b) 第二要素是在界定上述三類別物業時，須符合「作為各別或獨立的租賃或持有或佔用，或根據任何特許而持有或佔用」的情況，始可徵收差餉。

「佔用」一詞，實指有人或東西實際使用或佔用土地。「持有」含有「擁有」[註1]的意思。「各別或獨立」是用以界定何種情況足以構成[註2]物業單位。「租賃」的定義包括契約和短期租約。除租賃外，根據任何特許而持有或佔用的土地均可徵收差餉。

上述有關「物業單位」的解釋，有別於英國的差餉法例。就香港的《差餉條例》而言，單純佔用一個物業單位不足以構成徵收差餉的理由。差餉繳納人須根

註1 「持有或佔用」的定義指出了物業單位的業主和使用人雙方均有責任繳納差餉。《差餉條例》第 21(1) 條已清楚列明這點。

註2 只將物業單位的部分出租的情況十分常見，例如只出租物業單位內的床位、分間單位或房間。雖然這類出租情況亦屬租賃方式的一種，但並非是各別或獨立形式的租賃，因為有關的承租物業單位和共用地方並沒有清晰界定。故此，一般做法是以獨立單位作為最小的估價單位。

據獨立租賃、業權或特許而持有或佔用物業，方須繳納差餉。換言之，具永久業權的不動產本身並不構成一個物業單位。

審裁處在上述的差餉上訴案中，曾引述英格蘭一般採用的「四項界定繳納差餉責任的測試」。這四項測試包括：

1. 物業單位須確實被佔用；

2. 物業單位須全部按擁有人指明的用途被佔用；

3. 佔用物業單位須對擁有人有若干價值或利益；及

4. 物業單位的管有期不能太短暫。

審裁處認為就釐定英格蘭繳納差餉的責任而言，上述的四項測試是全面和具決定性的；但在香港而言，除了通過這四項測試外，亦須符合《差餉條例》第 2 條有關物業單位定義第二要素所指的三類別物業的佔用情況，始能界定繳納差餉的責任。

審裁處在該案所作出的裁決，以及上訴法院其後就上訴個案所作出的決定，亦引起有關電訊和電力電纜應否徵收差餉的疑問。例如按現已廢除的《電話條例》（香港法例第 269 章）規定，鋪設電纜的人士除使用有關土地外並沒擁有其他的權利，因此，循土地審裁處分析物業單位定義的兩項要素考慮，上述情況並不符合第二項所述的規定。法例其後作出修訂，清楚界定這類電纜應否徵收差餉。

回顧 1845 年立法的首條《估價則例》[註3]，當中並沒引述「物業單位」或「估價單位」等字眼。直至 1863 年[註4]，始首見「物業單位」一詞，並在 1875 年的《估價則例》中以一個更嶄新的概念將「物業單位」重新加以規範，其內容是：

「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。」

註3 1845 年的條例只規定委任兩位或以上人士評估「位於香港島或其中任何特別地區內，被任何人士或人等佔有或佔用的土地、房屋及處所的年度價值」。

註4 根據 1863 年的《估價則例》，「物業單位」的定義包括「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。」

現時「物業單位」的定義，源自 1973 年的條例。該條例將「構築物」加入定義中，自此，任何在土地上興建的東西，均可評估差餉。

工業裝置和機械的應課差餉

《差餉條例》第 8 條中列明：

「就.....確定物業單位應課差餉租值而言—

(a) 除 (b) 段另有規定外，作為物業單位附屬物而使用的所有機械（包括升降機在內），均視為物業單位的一部分；但計算物業單位的應課差餉租值時，操作該等機械所需的合理開支須予以顧及；

(b) 在物業單位之內或之上供生產作業或經營業務之用的機械，其價值不得計算在內。」

香港的差餉法例直至 1863 年才首度處理應否評估機械的價值的問題。當時的結論是，物業單位的應課差餉租值不應將任何在單位內機械的價值包括在內。這結論被納入 1888 年《估價則例》中的「應課差餉租值」一詞的定義中。

至 1899 年，差餉修訂條例訂明附設於物業單位的升降機和機械均可徵收差餉，但操作這些升降機和機械的開支，倘已由業主支付，在評估時便應扣除。這次修訂，乃源於一宗差餉上訴案，案中涉及一幢設有升降機的新建大廈的差餉評估。該案的裁決是，根據當時生效的《估價則例》，升降機等同「機械」，因此不能評估差餉。現行的《差餉條例》第 8 條，有關「內有機械的物業單位」的定義，於 1973 年才首次加入條例中。

有關評估工業裝置和機械的準則，亦因*差餉物業估價署署長* 訴 *友聯機械維修工程有限公司* [1986] HKLR 93 一案的判決而受到質疑。當時的上訴法院裁定，從香港的差餉法例歷史來看，英國法例裁定將與土地一併使用的動產，應與土地一併評估的做法不適用於香港。這項裁定影響深遠，遠大於對該上訴案的浮塢本身所帶來的影響，因為這裁決引起一些對工業裝置如電纜及管道、輸送管等應否徵收差餉的疑問，而這些工業裝置在過往是被視為與土地一併使用的動產。隨着科技日新月異，電訊發展更一日千里，若將上述工業裝置視作構築物來評估差餉，

亦會引起更多爭議。為了令差餉物業估價署能評估這些工業裝置，條例於 1991 年加入了第 8A 條條文，將若干機械項目定為可評估差餉項目。

新增的第 8A 條條文，訂明凡任何土地或建築物或構築物由任何人藉任何工業裝置而被佔用，則就差餉而言，不論該土地、建築物或構築物在其他情況下是否構成物業單位，在佔用範圍內仍須視為一個獨立物業單位。根據第 8A 條條文，「工業裝置」包括電纜、渠道、管道、鐵路軌道、油箱、工業裝置或機械的固定座架及支撐物。

在新增第 8A 條條文時，第 10 條亦相應作出修訂，特別是要讓估價署署長有較大酌情權，將一些相關的物業單位視作單一物業單位一併估價。這項修訂解決了涉及龐大電纜系統的電訊和電力裝置的合併估價問題。

英國的情況較為清晰，早在 *Yarmouth v France CA* [1887] 19 QBD [註5]一案的裁決中，已首次就「工業裝置」的定義作出明確的界定。其後，條例亦加入條文特別說明就工業裝置和機械可否徵收差餉的規定。有關規定早前載於《工業裝置和機械（差餉）令》中，其後更載於《評估差餉（工業裝置和機械）規例》內。這些條例詳細訂明何等工業裝置和機械類別於法律上視為英國法例中所指的估價單位，稱為「估價物業單位」（hereditament），因而可徵收差餉。條例澄清了一切有關可否對工業裝置和機械徵收差餉的含糊或不明確之處。

香港並無這些詳細的條文，故此便得依循較概括的法規來辦理。在這方面，*中華電力有限公司 訴 差餉物業估價署署長* [2017] FACV No. 7 of 2016 一案中斟酌如何詮釋第 8A 條的條文及其與第 8 條的關係。該案確定若干固定設備，例如鍋爐支撐物、冷卻水循環系統、喉管和電纜，為應課差餉的項目。終審法院裁定，凡有人藉任何屬於工業裝置的設備佔用任何土地、建築物或構築物，「不論該土地、建築物或構築物在其他情況下是否屬物業單位」，此等設備一概屬第 8A 條適用的範圍。另外，除非第 8A 條有必要改變第 8 條的效力，否則第 8 條須一直執行並維持生效。第 8A(3) 條就「工業裝置」所作的列舉式定義可視為僅指輔助設備，而非第 8(a) 條所指的附屬機械。

[註5] 當時的判詞謂：「……按一般的理解，[工業裝置]包括了商人在經營業務時所用的一切工具—非指其購入或製造出售的工具；而是一切固定及可移動、不管是死還是活的貨物和動產，用以在其經營的業務中長久使用……」

廣告招牌的應課差餉

在 1973 年以前，條例並沒有清楚訂明可否就廣告招牌徵收差餉。1973 年的《差餉條例》新增了第 9 條條文，訂明可就土地展示廣告用途的權利及廣告構築物的價值而徵收差餉。第 9 條的內容，基本上以現已廢除的英國 1967 年《一般差餉法令》第 28 條條文為藍本。

條例第 9 條的重點，是將土地用作展示廣告用途的使用權視作獨立物業單位而須評估差餉，並在評估土地的應課差餉租值時，一併評估廣告位的價值。在第 9 條第(7)款中，「土地」的定義包括構築物、圍板、框架、柱杆或牆壁。

如土地作展示廣告用途的使用權，已租給、保留或以其他形式授予土地佔用人以外的人，又或土地是空置但已租給、保留或以其他形式授予土地擁有人以外的人，則該項權利須當作由當時有權享有該項權利的人所佔用的獨立物業單位。因此，假如一個空置的廣告位，其使用權已租給、保留或以其他形式授予他人，則仍然可被徵收差餉。

在評估廣告位的應課差餉租值時，不管構築物或標牌是誰架設，仍可將其價值包括在內。為免重複計算，假如廣告位是分開評估差餉的，則在評估土地時不能計算用作展示廣告的額外價值。

展示廣告的物業單位，在首先出現以下其中一種情況，即視為開始存在：

(a) 在行使廣告權利下架設構築物或標牌；或

(b) 依據上述權利而展示廣告。

就《差餉條例》第 24 條而言，架設、拆除或更改任何構築物或標牌，將視為物業單位有結構性更改。不過，以海報代替廣告燈箱或廣告框架，或在牆側髹上廣告並不構成結構性更改。

凡空置土地用作展示廣告(即展示廣告用途的權利沒有租給或保留予別人)，均須評估差餉。准許將土地作此用途的人（如未能確定此人是誰，則為土地的擁有人），須負責繳納差餉。

凡物業單位用作展示廣告用途，但沒有出租或保留給別人（即由佔用人架設），在評估物業單位的應課差餉租值時，仍須包括該展示廣告用途的額外價值。典型的例子是工廠大廈的外牆或天台架設用以宣傳該廠產品的標牌。

凡有任何在土地上展示的廣告，不屬上述任何一類，將根據第 9(6) 條條文視之為獨立物業單位，並根據第(1)款所指的獨立物業單位評估。在*崇光（香港）百貨有限公司 訴 差餉物業估價署署長* [2019] HKLdT 68 一案中，審裁處確認：

> *「……我們認為制定第 9 條總體上是為了加強署長就向任何土地所展示的廣告徵收差餉的權力……我們得出的結論是，即使第 9(1) 條基於任何原因而不適用，第 9(6) 條依然適用，且上述標牌仍可徵收差餉。」*

總括來說，所有廣告牌，無論是作為獨立物業單位或附設於主物業單位內，均須繳納差餉。這些廣告牌的大小、形狀、設計、結構及附設形式各異。大部分所見的廣告牌都屬小型，架設在廣告標牌所示的物業上，宣傳品牌、經營的業務性質及所售賣的產品等。時至今日，在大型購物商場和商業樓宇外牆裝設廣告屏幕已十分常見。在中環、灣仔、銅鑼灣及尖沙咀一帶臨海建築物的屋頂亦有很多受人注目的高價值廣告牌。這些廣告牌所宣傳的都是一些國際知名的品牌或大機構，襯托着美麗的維港景色，可說是牡丹綠葉，相得益彰。

繳納差餉的法律責任

基本上，差餉是一項就使用物業而徵收的稅項。《差餉條例》訂明，物業單位的擁有人及佔用人，均有法律責任繳納物業單位的差餉，但亦闡明有關責任應視為佔用人的法律責任，因此如無另訂協議，即須由佔用人繳納。

如物業單位的擁有人已繳納差餉，他可採取法律行動向佔用人追討已繳款項。另一方面，如協議訂明物業單位的差餉由擁有人負責繳付，佔用人在繳付款項後，可向擁有人追討已繳款項。

凡佔用人沒有履行責任繳納差餉，估價署署長可採取法律行動向擁有人追討欠款；相反，如擁有人沒有履行責任繳納差餉，則情況亦然。雙重繳納差餉的責任是本港差餉稅制的特色。

分攤應課差餉租值和應繳差餉

《差餉條例》第 10 條賦予估價署署長權力，在某些情況下可把兩個或以上物業單位合併評估差餉。合併物業唯一的佔用人或任何其中一名佔用人或擁有人有責任繳納該合併物業的差餉。

個別物業單位的擁有人或佔用人可向估價署署長提出申請，要求把按《差餉條例》第 10 條評估的合併物業單位的應課差餉租值分攤。估價署署長在接獲申請後，會以指明表格通知分攤結果。分攤應課差餉租值的目的，是為了協助物業單位的差餉繳納人或擁有人釐定各擁有人或佔用人負責的應課差餉額。但即使應課差餉租值已作分攤，估價署署長仍會就合併物業單位評估的差餉發出單一張季度徵收通知書。

根據《差餉條例》，分攤應課差餉租值並不表示個別物業單位可以分開評估差餉。合併物業單位和其應課差餉租值仍會整體列入差餉估價冊內。因此，如要反對應課差餉租值，則只能就合併物業單位提出。條例中並無條文容許可就物業單位分攤的應課差餉租值提出反對。

計算應繳差餉

差餉是按差餉估價冊內所載物業單位的應課差餉租值乘以一個百分率徵收的，而該徵收百分率由立法會釐定。由於應繳差餉額會隨着應課差餉租值和差餉徵收百分率的調整而改變，因此，在全面重估後如應課差餉租值上升，應繳差餉額不一定會增加，反之亦然。過去，差餉徵收百分率由 4.5% 至 18% 不等。由 1999 年起，徵收百分率定為 5%。自 1931 年以來不同的差餉徵收百分率可見下頁**列表一**。

唯一容許調整應繳差餉額的因素，是物業單位有否獲政府供水。只獲供應未經清濾淡水的物業單位，應繳差餉額會獲下調 7.5%；至於未獲供應淡水的物業單位，應繳差餉額會獲下調 15%。上述有關的扣減百分率，須由立法會通過決議案釐定。現行的扣減百分率已自 1984 年 4 月 1 日開始沿用至今。

有一點須留意，就是物業單位如位於政府敷設的輸水管的 180 米範圍內，則縱使該物業單位並未接駁該輸水管，亦須視為已獲由政府輸水管供應淡水或未經清濾的淡水論。現時本港只有很少物業未獲供應淡水或未經清濾的淡水。

列表一

自 1931 年以來的差餉徵收百分率						
生效日期	市區			新界		
	市政局			區域市政局		
	一般差餉 %	差餉 %	總計 %	一般差餉 %	差餉 %	總計 %
1.7.1931	17(1)	-	17	-	-	-(2)
1.4.1956	17	-	17	11	-	11(3)
1.4.1973	9	6(4)	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(5)	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
1.1.2000	5(6)	-	5	5(6)	-	5
1.4.2000 至 1.4.2020	自從市政局和區域市政局在 2000 年 1 月 1 日解散後，全港的一般差餉徵收百分率定為 5%。					

附註：

(1) 1931 年，各項為市政服務開徵的差餉整合為 17% 的劃一差餉徵收百分率。差餉稅收納入政府一般收入，因此稱為一般差餉。

(2) 由 1935 年至 1954 年間，新界的元朗、大埔和荃灣實施了特別的差餉稅制。

(3) 1956 年，新界的荃灣、葵涌和青山公路沿路一帶地區首次引入市區的差餉制度。隨後其他地區相繼評估差餉。至 1988 年，全港皆納入差餉徵收區範圍內。新納入評估差餉的地區，最初實施較低的差餉徵收百分率，至 1985 年 4 月 1 日起，全港所有地區均採用劃一的差餉徵收百分率。

(4) 市政局差餉於 1973 年 4 月 1 日實施。

(5) 區域市政局差餉於 1986 年 4 月 1 日實施。

(6) 《差餉條例》加入第 56(3) 條，並連同《提供市政服務（重組）條例》（第 552 章）於 2000 年 1 月 1 日一併實施。

寬減差餉

香港以往亦曾實施寬減措施，用以紓緩短期差餉增加的壓力，而從長遠來說，仍維持差餉稅制的公平原則和完整性。例如在 1999 年落實每年重估差餉以前，由於全面重估應課差餉租值相隔很久才進行一次，應課差餉租值因而一下子大幅飆升，對差餉繳納人構成沉重負擔。

1977-78 年度進行全面重估後，應課差餉租值平均增幅高達 80%。雖然差餉徵收百分率已由 1976-77 年度的 18% 削減至 1977-78 年度的 11.5%，但有不少物業單位的應繳差餉額加幅仍然很大。為減輕差餉大幅飆升所造成的影響，政府於 1977 年 3 月制定《公共收入保障（差餉）令》，規定 1977-78 和 1978-79 年度的應繳差餉額加幅不得超過前一年應繳差餉額的三分之一。這項措施稱為「差餉寬減計劃」。

這情況在大概七年後的 1984 年重估差餉再度出現。根據上一次差餉寬減計劃的概念，《差餉條例》第 19 條於 1984 年進行修訂，為非經常進行的重估所帶來的影響逐步引入機制。該機制規定每年應繳差餉額的加幅，不得超過前一年應繳差餉額的一個百分率，該百分率乃由立法會經決議案釐定。在 1984-85 年度全面重估應課差餉租值後，1984-85、1985-86 和 1986-87 等各年度的應繳差餉額的加幅上限均訂定為不得超過上一年度的 20%。

第 19 條條文曾於 1987 年取消，但在 1991 年另一次重估時再重新引入。1991-92 年度重估之後，該年度差餉加幅的上限設為 25%。1994-95 和 1997-98 年度重估之後，1994-95、1995-96、1997-98 和 1998-99 各年度的上限則訂為 20%。

1999 年實行每年全面重估差餉之後，雖然條例中仍保留相關條文，但政府再沒有引用第 19 條來實施寬減措施。

除了第 19 條所載列的條文外，政府還可透過第 35 條和第 36 條所賦予的權力，向差餉繳納人退還或寬減差餉。近年有多次的特殊情況下，政府都運用這些權力，向繳納人一次過退還差餉或予以寬減。

- 1998 年，差餉繳納人獲退還 4 至 6 月一季度已繳的差餉，作為應付當時整體經濟逆轉的其中一項特別紓緩措施。

- 作為 1999-2000 年度政府財政預算的其中一項建議，差餉徵收百分率由 4.5% 提高至 5%，同時豁免 1999 年 7 至 9 月一季度所有物業單位應繳差餉額的半數。

- 2001 年，香港經濟不景，為了減輕市民負擔，2002 年 1 月 1 日至 12 月 31 日期間，所有差餉繳納人均獲減免差餉，每個物業單位以 2,000 元為上限。政府其後在 2002-03 年度政府財政預算公布，2002 年 4 月 1 日起再提高豁免上限至 5,000 元。

- 2003 年，香港爆發「嚴重急性呼吸系統綜合症」（「沙士」），政府推出一系列紓解民困措施，其中一項是豁免 2003 年 7 至 9 月一季度的差餉，每個住宅物業單位最多可獲減免 1,250 元差餉，非住宅物業單位則最多可獲豁免 5,000 元。

- 2007 年，政府再次寬減差餉，大致上作為一項財政預算措施。2007-08 至 2020-21 年度，差餉繳納人所獲的差餉寬減額載於**列表二**。

列表二

2007-08 至 2020-21 年度的差餉寬減

財政年度	差餉寬減		
	獲寬減的季度		每季寬減上限
2007-08	三個季度（第一、二和四季）		5,000 元
2008-09	四個季度		5,000 元
2009-10	四個季度		1,500 元
2010-11	四個季度		1,500 元
2011-12	四個季度		1,500 元
2012-13	四個季度		2,500 元
2013-14	四個季度		1,500 元
2014-15	兩個季度（第一、二季）		1,500 元
2015-16	兩個季度（第一、二季）		2,500 元
2016-17	四個季度		1,000 元
2017-18	四個季度		1,000 元
2018-19	四個季度		2,500 元
2019-20	四個季度	第一至三季	1,500 元
		第四季	住宅物業單位為 1,500 元 非住宅物業單位為 5,000 元
2020-21	四個季度		住宅物業單位為 1,500 元 非住宅物業單位為 5,000 元

立法會審議《2012 年差餉（豁免）令》期間，有些議員認為寬減差餉建議是「輸送利益」給私人財團的做法。有議員提出議案，限制每名差餉繳納人最多只可有三個物業單位獲寬減差餉，立法會主席裁定該議案對公帑造成負擔。[註6]

註6 立法會《議事規則》第 31(1) 條規定，倘議員提出的議案可導致動用香港任何部分政府收入或其他公帑，或須由該等收入或公帑負擔，則該議案須得到行政長官書面同意方可動議。

政府回應時指出，該議案會把寬減差餉由以物業單位作為基礎的概念，根本地轉變為以擁有人或佔用人為基礎。此外，議案既不能在法律上清晰明確界定豁免範圍的準則，執行上亦涉及龐大資源和實際困難，對差餉繳納人造成不便，且不具成本效益。

儘管如此，但隨着類似財政措施於之後幾年推出，同樣問題一再有人關注，他們希望能以更公平的方式分配差餉寬減額。因應部分議員在負責審查《2018 年差餉（豁免）令》的立法會小組委員會上提出的意見，政府於 2018 年 12 月發出諮詢文件，就改變差餉寬減機制的可行方案徵詢財經事務委員會的意見。

其中一個建議方案，是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。為此，估價署需要投入龐大資金建立物業業權資料庫。經審視所提出的方案後，大部分委員對建議改動表示有所保留，並於事務委員會會議上通過議案，指出建議設立物業業權資料庫可能不符合「衡工量值」原則，並倡議政府擱置該方案。此後，寬減差餉機制的檢討工作亦暫告一段落。

非劃一稅率的差餉稅制

過往經常有建議採用非劃一稅率的差餉稅制，因應不同的物業類別採用不同的差餉徵收百分率，或是向貴價物業以較高的差餉徵收百分率計算差餉。

然而，此建議稅制可能會引起社會分化，並且有欠公平。對工商業界而言，徒增營商成本，最終可能會對若干行業，特別是中小企業造成困難。除有違公平原則外，執行上亦甚困難。如引用非劃一稅率於住宅物業上，會引起一些有關物業基本用途的爭議，尤其是在界定一些商住混合用途或改裝用途的物業時的爭議最為明顯。

倘就貴價物業採用較高的差餉徵收百分率，則無論在應課差餉租值和稅率上都難以釐定一個客觀和令人信服的分界線，這個做法必然引起爭議。

在現行的差餉稅制下，應繳差餉額其實已按物業的租值高低而累進。當物業的應課差餉租值愈高，其應繳差餉額便愈大，而物業的租值愈高，也反映其繳納人的納稅能力較強。

有些國家實施非劃一稅率的差餉或物業稅制。舉例來說，新加坡根據物業的租值來徵收物業稅，並對業主自住的物業徵收較低稅率。澳洲則徵收土地稅，稅率隨着土地的估值而調整。加拿大物業稅制是按照物業的評估資本值來徵收物業稅，稅率因應物業類別而有所不同。英國住宅物業按物業評定資本值的估值級別來徵收物業稅，對屬同一估值級別的各個物業徵收固定稅額，級別愈高，稅額愈大。如每個級別的稅額與評定資本值比率來計算，屬級別上限的物業，稅率較屬級別下限的物業低。

香港徵收差餉的目的，是以差餉稅收支付各項公共服務的開支。如果說自住物業的業主所享用的社會設施及政府提供的各項服務，有別於出租物業的租客，則難以令人信服。

香港現行的簡單差餉稅制，是把每年的應課差餉租值乘以劃一的差餉徵收百分率來徵稅，既是行之有效的制度，亦廣為繳納人所接受。香港的物業租務市場非常活躍，因此租金資料豐富。同時，從過去的統計數字顯示，物業市場上各類別物業的租值波動大致上較資本值溫和。過度反覆的稅基對繳納人和政府來說都只會造成困難，應盡量避免。

基於類似原因，以香港的情況而言，按照資本估值級別來徵收差餉的制度似乎並不合適。以資本估值為評稅基礎除具爭議性外，對屬同一估值級別的物業徵收固定差餉額，亦令差餉稅項變成累退性質，尤其是屬於級別下限的物業。

香港差餉稅制簡單公平，稅基廣闊，除了少數獲豁免的個別情況外，所有市民都有直接或間接納稅。採用非劃一的差餉徵收百分率，會對社會個別界別有深遠影響。

評估差餉的基礎

第四章
評估差餉的基礎

評估的原則

應課差餉租值是評估差餉的基礎。《差餉條例》第 7(2) 條對應課差餉租值的定義有以下說明：

「……須相等於在下述情況下物業單位按年租出可合理預期得到的租金—

(a) 租客承擔支付一般由租客支付的所有差餉及稅項；及

(b) 業主承擔支付地稅、修葺費用、保險費，以及維持該物業單位於能得到該租金的狀況所需的其他開支。」

應課差餉租值是物業單位在公開市場出租時估計可收取的年租。由於香港的租金多是按月繳付，所以估價時一般的做法，是依據月租來評估物業單位，再將評估結果乘以 12 個月來計算出物業的每年租值。

評估租金時是假定租賃能夠合理預期「年復一年」延續。這個對租賃可延續的合理期望早已為法律上不爭的事實。根據法官高義敦（Judge Cruden）所言：

「在法律上，按年租賃表示租賃期並無限期，惟任何一方均可向對方給予六個月的事先通知而隨時終止租賃。因此，『假定租賃』便無確定限期，而且不是設有期限的有限期租賃。從物業法而言，按年租賃是一年又一年周而復始的租賃，並非只有一年期的有限期租賃。按年租賃的租客，可期望享有無限期的租賃。因此，租客有權基於日後繼續佔用物業單位的時間長短而作出盤算。以按年租賃而言，租客期望租賃延續超過初始的 12 個月租期是合理的。」[註1]

註 1　*中華電力有限公司 訴 差餉物業估價署署長* [1994/95] CPR 618, 626。

上訴法庭贊同就差餉估值而言，按年租賃的租賃期可以是無限，每宗按年租賃個案的期限有多久，必須按照實情判斷。[註2]

「假定租賃」是慣常做法，而應課差餉租值就是假定物業以其實際狀況空置出租，並獲假定業主和假定租客雙方同意訂定租賃，然後依據物業出租後可收取的年租而估算出來的。業主願意承擔「修葺費用及維持該物業單位於能得到該租金的狀況所需的其他開支。」意味著評定應課差餉租值時，不須理會一般和可補救的失修情況[註3]。然而，無法修復的嚴重失修或只有耗費不菲才能修復的情況，則應加以考慮。[註4]

即使物業或構築物屬於未經許可建造，亦會被納入差餉評估[註5]。不過，此等未經許可或違例構築物被評估及／或繳交差餉，並不表示會具有合法地位，或因此而在法律上獲得批准或認可。

差餉估價冊內劃一估價水平

香港的差餉法例，於 1973 年始初次引入「差餉估價冊內劃一估價水平」這個概念。類似的條文，首見於英國《1966 年地方政府法令》第 17 條中。其後，該條文合併入《1967 年一般差餉法令》第 20 條內。香港在制定這些條文前，評估差餉的做法是參照英國 *Ladies Hosiery and Underwear Ltd. v West Middlesex Assessment Committee* [1932] 一案判例所採納的嚴謹法律詮釋：即不應為求估價水平的劃一而犧牲估價的準確性。然而，評估差餉的原意，就是根據物業的租值公平地分配繳納差餉的責任。在「差餉估價冊內劃一估價水平」的條文生效以前，有部分差餉繳納人所承擔的差餉負擔不合比例，這是由於後期估價物業的臨時估價，是基於該物業單位在評估時的租值水平而非按差餉估價冊內其他物業在同一估價依據日期的估價水平來評估，因此在升市時，其估價便遠高於「差餉估價冊內劃一估價水平」，即高於當時已編製完成的差餉估價冊內同類物業的估價水平。

註2 *Best Origin Limited* 訴 *差餉物業估價署署長*，民事上訴案件 2008 年第 67 號。

註3 *Warren Chow* 訴 *差餉物業估價署署長* [1977] HKLTLR 277。

註4 *黃德媛* 訴 *差餉物業估價署署長* CA 127/86。

註5 在 *張敏宜* 訴 *差餉物業估價署署長* (RA 41/84) 一案中，土地審裁處裁定，評估應課差餉租值時納入違例（即未經許可）擴建部分的價值做法正確，但應課差餉租值須反映租賃有違例擴建部分的物業所含的預計風險。

1973 年的立法理念，是要把臨時估價所得出的應課差餉租值，限制在不得高於差餉估價冊內同類物業的應課差餉租值水平。根據這理念，倘若差餉估價冊生效日期後的租金水平下降，臨時估價的應課差餉租值便會釐定在「差餉估價冊內劃一估價水平」之下。

估價依據日期

有關「差餉估價冊內劃一估價水平」的條文於 1981 年作出修訂。新條文訂明，確定應課差餉租值時，須參考一個指定日期，即「估價依據日期」當日的租金水平。在該日之後租金的一般變動，並不在考慮之列，因而隨後的租金升跌都不會影響應課差餉租值的水平。近年，估價依據日期都定為 10 月 1 日，而新差餉估價冊的生效日期則為翌年的 4 月 1 日，例如 2020-21 年度差餉估價冊的估價依據日期便是 2019 年 10 月 1 日。

反映實況原則

除了要定下一個估價依據日期外，香港還採納了英國差餉法其中另一個重要原則—「反映實況原則」。這個詞語的原文 *rebus sic stantibus* 是拉丁文，意思是「一如現況」。《差餉條例》第 7A(2) 和第 7A(3) 條已包含了這個概念。根據這原則，物業單位在估價時必須假設在估價依據日期時：

- 物業單位的狀況和實際用途；
- 所有會影響佔用模式或性質的因素；及
- 同區其他物業單位的佔用情況和用途，以及區內的交通及其他設施，

均與其在以下法定日期時，即

(a) 就進行全面重估差餉而言，指差餉估價冊的生效日期(即該年 4 月 1 日)；

(b) 就臨時估價而言，指發出臨時估價通知書的日期，

並無二致。

制定該條文的目的，是確保物業單位是按本身的實際狀況和佔用模式或佔用類別而估價。因此，任何加諸或影響有關物業單位使用情況的限制，不管是以任何契約或協議形式，包括政府租契在內，在估價時均無須理會，但法例上的限制則除外。在*勵潔樓*[註6]一案中，土地審裁處確定這一點，並有以下陳述：「*物業使用情況如受法例限制必須加以考慮，正如政府或會給予豁免或準佔用人會否甘冒違法之險的可能性亦必須加以考慮。*」

香港常見的一些例子，就是在市區的舊區中，有些較低層的住宅單位已改作商業用途。在評估這類物業時，雖然知道其原先獲建築事務監督同意或根據政府租契獲發的佔用許可證（俗稱「入伙紙」）內註明只作住宅用途，但其實際狀況及佔用的模式或類別仍須加以考慮。

估價方法

現時沒有法例規定要採用哪種估價方法來估算物業單位的應課差餉租值。選取哪一種方法端視乎物業單位的性質及租金資料多寡而定。差不多所有類別的物業單位，其評估方法均有共識。下開三種估價方法，都已獲得法院認可，是評估物業差餉的最常用估價方法。

參考租金的估價方法（比較法）

大部分物業的估價均可參考其租金資料。當有關物業或相類似物業的租金資料在公開市場可供參考時，而這些資料又符合應課差餉租值的法定定義，又或是無須作出有損其可靠性的重大調整，則依據這些資料進行估價便是最理想的估價方法。

一般來說，住宅物業、辦公室、分層工廠大廈和貨倉的租金資料並不難求。不過，只有少數的租賃條件完全符合應課差餉租值的定義。因此，租金資料須作調整，才能用這些資料釐定物業單位的應課差餉租值。

註6　*差餉物業估價署署長 訴 勵潔樓互助委員會及另一人* [1986] HKLR 93。

參考收支數據的估價方法（收支法）

在缺乏租金資料可供參考的情況下，我們或須分析有關業務的收支數據，作為佔用人倘要租用該物業時願意付出租金的指標。

一般來說，在這個基礎上估價的物業，都有壟斷成分在內。這壟斷的意思可以是法律上的、位置上的或是業務上的。然而，壟斷成分並非至為重要，但必須存在佔用人有賺取利潤的動機，以及能假設其業務不可在其他物業經營。如佔用人的最主要動機並非賺取收入或利潤，則其收益數據難以用作評估合理租金水平。這種估價方法一般應用於公用事業設施、酒店和電影院等。但須留意的是，評估的對象是物業（物業單位）而非其所經營的業務。

Lord Cave LC 在 *Kingston Union AC v Metropolitan Water Board* [註7]一案中，就這估價方法作出扼要解釋：

「從經營者在前一年的總收益中扣除經常開支、租客利潤、維修費用及其他法定須予以扣除的項目，將餘下的數額（這應相當於租客願意繳付該業務的租金金額）視作整個物業單位的應課差餉租值。」

簡單而言，這估價法包括要計算總收益，而總收益的釐定，須考慮佔用物業所帶來可持續的合理收益，扣除合理的營運成本，以計算出總利潤。再由總利潤中扣除經常開支，便計算出可予分配利潤。所謂可予分配利潤，就是指利潤可由業主和租客分攤，當中包括兩個元素：租客的可分配利潤和業主的可分配利潤（即物業的應繳租金）。按這方法，雖然業主與租客雙方的情況均須予以考慮，但租客的可分配利潤會先從整筆可分配利潤中扣除出來，這利潤應足以令租客願意承租物業，讓租客得到合理的收益，以及讓租客取得其資本和承擔投資風險的回報。

在估計租客的可分配利潤時，可循以下四個有效方法計算：

(a) 租客資本回報百分率；

(b) 佔總收益的百分率；

註7 [1926] AC 331。

(c) 可分配利潤的各佔比例；或

(d) 一個約數。

對於某一類別物業單位的估價方法並無規定，最適當方法端視乎物業單位的性質及「假設租賃」的情況而定。所有個案，均須客觀地再行檢視最後得出的數額，將該數額與租客的資本、總收益和營業所得的純利作比較，從而測試數額是否合理。

在中華電力有限公司[註8]一案中，租客的可分配利潤由資本回報額釐定，而資本回報額是根據估價依據日期當日的有關加權資本成本（Weighted Average Cost of Capital，簡稱 WACC）來釐定。當中考慮到公司的股本數目、股本成本、負債數目和負債成本。資本成本須參考資本資產定價模式（Capital Asset Pricing Model，簡稱 CAPM）來釐定，而回報率則依據無風險投資回報再加上藉以反映繳納人經營某類生意所涉及的風險的溢價而計算出來。不過，有一點值得一提，就是審裁處認為採用加權資本成本的計算方法並非絕對無懈可擊，我們仍須客觀地再全盤檢視所有資料，作出適當的調整。審裁處表示：

「再者，就算把加權資本成本作 27% 的調整，充其量仍只不過是一個顯示回報率的指標罷了。這並不表示該計算方法無懈可擊。因此，最後還得客觀地再全盤檢視所有資料，同時要實際地……我們還要提醒自己，雙方是致力求取……對這計算方法的準確性是否可靠保持警覺性。在這基礎上全盤檢視過所有資料後，我們認為租客的資本回報率應為 25%。」

不過，在*香港電燈有限公司*（下稱「港燈」）[註9]一案中，上訴法庭以相關資金成本加權平均數來評估假定租客的可分配利潤的裁決，遭終審法院宣告無效，理由是整體來看，資金成本加權平均數並不代表假定租客屬下資產為企業利潤帶來的經濟價值。終審法院回復審裁處的裁決，即假定租客在本案件中合理預期的回報率，是法外管制計劃准許的回報率，該管制計劃由港燈與政府訂立，用作規管該公司經營的電力業務。由於該公司的實際回報，是建基於預期利用該公司所有資產取得上述准許回報，終審法院裁定，應依據該公司資產登記冊內假定業主與假定租客的資產價值比例，計算租客可分配的利潤。然而，值得注意的是，審裁處決定不採納港燈的論點，即基於企業經營業務的風險，假定租客應事先再獲可分配利潤的 25%（這裁決沒有受到上級法院質疑）。

註8 *中華電力有限公司 訴 差餉物業估價署署長* [1994-95] CPR 618, 648。

註9 *香港電燈有限公司 訴 差餉物業估價署署長* [2010] RA 123, [2011] 1 HKC 165, 4 HKC 509。

以加權資本成本的方法計算租客的可分配利潤遭終審法院駁回後，土地審裁處在*中華電力有限公司*一案中，於應用收支法評估有關物業的應課差餉租值時，亦認可並採納了以資產價值攤分可分配利潤的方法，計算租客所佔的可分配利潤。

收支法的一般模式如下：

		元
	收入	A
減	經營成本	(B)
	可分配利潤	C
減	租客的可分配利潤	(D)
	租金和差餉	E
減	差餉	(F)
	租金（即應課差餉租值）	G

參考建築成本的估價方法（建築成本法）

這個估價方法適用於一些甚少出租的物業單位，因此通常沒有這類物業的租金資料可供參考，而收支法又並不適用。建築成本法亦可用於評估物業單位的部分，而其餘部分則用租金比較法評估。若干康樂設施或工業裝置和機械均屬此類。

建築成本法是假設一個相同的物業在估價依據日期興建時，其所需的全部成本，包括購入土地的成本及有關開支，並按物業樓齡及折舊程度調整。這估價法是假定租客願意為這物業付出的租金，等同投資興建該物業所分攤的每年成本。香港採納這個估價方法來評估差餉物業單位，計有油庫、高爾夫球場、康樂會所和其他類似物業單位。

香港在採用建築成本法時，是以金融市場息率或物業市場回報率來分攤物業的資本值，以期取得符合《差餉條例》第 7(2) 條所界定的年租。

在*皇家香港遊艇會 訴 差餉物業估價署署長*[註10]一案中，審裁處裁定，須參考金融市場息率來釐定資本收益折算率，因為案中涉及的康樂會所難以和物業市場相提並論。

註 10 [1987] HKLTLR 1。

然而，在香港美孚石油有限公司 訴 差餉物業估價署署長[註11]*一案中，審裁處裁定：*

「……在原則上及根據實際證據顯示，我們信納資本收益折算率應基於物業市場回報率而非銀行息率來計算。我們信納物業市場回報率通常已扣除業主的利益，即所謂 Cardiff reduction，其目的是扣除……」

審裁處亦在此案中有以下陳述：

「……然而，即使在經濟好景的時候，業權利益和風險同時存在。在 Aberdeen University v Grampian Regional Assessor 一案中，記錄所載的風險包括租金追討及物業空置方面的風險，而實際資本價值可能因物業貶值和折舊而下跌。此外，物業投資不能即時兌現，其變賣需時較長而交易費用亦甚高昂。物業市場價格較為波動，而以英國近年的情況為例，物業市場價格升跌幅度頗大。我們亦想指出，租客可視租金及頂手費為稅務扣減的開支，而這在業主方面則是須呈報的應課稅收入。」

同時，在*香港美孚石油有限公司*一案的判詞中，曾引述由 Rost and Collins 所著的*《Land Valuation and Compensation in Australia》（第三版）*第 95 頁的內容如下：

「在任何情況下，計算建築成本時都不應只計及與興建工程直接有關的成本。持有物業期間的成本亦是恰當成本。根據改善工程的類別，這些成本可能包括地價及按施工進度付款的利息、差餉、地稅及其他附帶費用，所有這些費用都計算至工程完成和物業可供佔用時為止。」

註11 [1993] HKDCLR 77, 105。建築成本法是嘗試計算出一個數額，然後根據這數額假設一個準租客，捨租賃而取購買土地並自行興建樓宇。然而，作為一個業主兼佔用人，他便享有使用權保障、物業升值及其他按年租賃的租客所不能享有的利益。在 *Cardiff City Council v Williams (VO)* [1973] RA 46 一案中，上訴法院裁定，建築成本法中所採用建基於銀行息率的資本收益折算率，應再扣除業主擁有物業的利益。自此，這項調整便稱為 Cardiff deduction 或 Cardiff reduction。

在計算財務費用或資本收益折算率時，個別差餉繳納人的信貸評級可以無須理會。審裁處確認：

「……實際物業單位的應課差餉租值須依據在同一日期，以及法定的租賃條款來客觀地釐定。一個公平和一致的評估差餉基礎便是建基在這原則上。如以個別差餉繳納人在借貸上的優劣條件或個別租客訂定契約的能力來作為評估差餉的因素，便會嚴重損害此原則。」

在*香港美孚石油有限公司*一案中，審裁處指出，英國的慣例側重考慮租客的處境，蘇格蘭的判例則強調須同時從業主及租客的觀點作出考慮，並總結為：

「在香港，法例第 7 條並無偏袒任何一方，我們假定業主及租客有均等議價能力。」

在釐定工業裝置和機械的應課差餉租值時，我們往往採用建築成本法。差餉物業估價署署長在*廣發隆船塢* 訴 *差餉物業估價署署長*[註12]一案中則採用了單元評估法，獲審裁處接納。在該案中，估價署署長將物業單位分成四個單元，以租金比較法評估土地、海床和樓宇，再以建築成本法評估船台。法官高義敦表示：

「我信納只要各單元有足夠的參考數據，採用單元評估法並無不妥。在很多個案中，單元評估法都是最為人所經常採用和引為佐證的方法，並獲得法院認可，如 George v Western Electricity Board [1985] R & VR 70 一案便是其中一個例證。」

註 12 [1990] HKDCLR 5。

建築成本法的一般模式如下：

		元
	在估價依據日期當日的建築物計及可徵收差餉的改善工程的估計成本，包括專業費用等	A
加	財務費用	B
加	地價	C
加	持有土地的成本[註13]	D
	經調整的總價值	E
	x 資本收益折算率（%）	應課差餉租值

選取估價方法

選取估價方法並不一定是非此即彼，最常見的做法是倘有合適數據，往往在採用一種估價方法後，再以第二種估價方法測試第一次估價的結果是否準確。不過，如某一估價方法未能考慮到影響佔用物業單位價值的所有因素，則不宜採用此方法，或使用此方法查核首次估價所得的結果。在*香港電燈有限公司*一案中，審裁處依據案件事實裁定：

「相關物業單位具有協同價值和地區壟斷的特徵，這些特徵提高佔用價值……建築成本法未能反映和蒐集此等較高的佔用價值……就本案件而言，我們裁斷無論從任何方面來說，使用和採納建築成本法既非合用又不合適。」

一如前述，若干類別的物業，往往會採用單元評估法，就同一物業的不同部分採用不同的估價方法。不過，在這種情況下，便要留意佔用物業的模式和特點，要將物業以整體來評估出一個估價結果，並非單把各部分的估價相加便是。

無論是採用收支法或建築成本法來估價，測量師工作最後及最關鍵的一個步驟是，必須再客觀地檢視估價結果，同時要從假定業主和假定租客的角度作出考慮，以確定按物業現況所得出的估價結果是否合理。

註13　持有土地的成本包括地價利息和建築期內所需的其他一切成本。

如情況許可，上述各項估價方法亦可加以變通。舉例來說，我們有時可將總收益或調整後收益的數額利用公式來計算出應課差餉租值。不過，除非這公式有法定根據，而香港沒有此法定根據，否則便得證明以這簡易方式計算出來的應課差餉租值，其準確性獲得採用完整的收支法所支持。其他國家的差餉稅制都有這類公式估價法的例子。

每年重估差餉

第五章
每年重估差餉

重估差餉的目的

為確保差餉稅制是建立在一個健全公平的稅基上，用以徵收差餉的應課差餉租值須定期更新以反映市場租值的變化。不同類別和位於不同地區的物業，其租金水平會隨着經濟、社會和人口轉變等因素的影響而調整，全面重估差餉的目的，並非為了增加差餉稅收，而是根據差餉繳納人所佔用物業的市值租金水平，把繳納差餉的整體責任重新公平分配。

重估差餉的頻率

《差餉條例》並沒有特別規定香港要隔多久才進行一次全面重估差餉。條例第 11 條訂明，香港特別行政區行政長官可隨時指示差餉物業估價署署長編製新差餉估價冊，以及指定一個日期，作為物業單位應課差餉租值的依據日期。

在 1999 年以前，估價署通常每三年或以上重估差餉一次；自 1999 年起，署方落實每年重估差餉，更新差餉估價冊內所有物業單位的應課差餉租值，確保能按最新的市場租金水平公平地徵收差餉。事實上，早在 1845 年所制定的首條《估價則例》中，已有「每年重估差餉」的概念，訂明要每年檢討應課差餉租值。

下表撮錄了過去 44 年來重估差餉的頻密程度，以及應課差餉租值在每次重估差餉後的平均增減幅度：

重估差餉年份	每次重估差餉相隔的時間（與對上一次重估差餉相隔的年數）	應課差餉租值的平均增（+）減（-）幅度
1977-78	4	+80%
1984-85	7	+260%
1988-89	4	+17%
1991-92	3	+85%
1994-95	3	+33%
1997-98	3	+16%
1999-00	2	-17%
2000-01	自 1999 年起每年重估差餉	-7%
2001-02		-1%
2002-03		-6%
2003-04		-8%
2004-05		-8%
2005-06		+7%
2006-07		+9%
2007-08		+7%
2008-09		+8%
2009-10		-1%
2010-11		+1%
2011-12		+9%
2012-13		+10%
2013-14		+8%
2014-15		+5%
2015-16		+6%
2016-17		+4%
2017-18		+1%
2018-19		+4%
2019-20		+5%
2020-21		-2%

指定估價依據日期

行政長官在根據《差餉條例》第 11 條指示估價署署長編製新差餉估價冊時，可指定一個日期，作為確定所有物業單位的新應課差餉租值的估價依據日期[註1]。差餉估價冊內的所有物業單位（包括其後以臨時估價[註2]評估的物業單位）都會按同一估價依據日期進行估價，以確保估價水平一致，並保障差餉繳納人得到公平的對待。為全面重估差餉而預設估價依據日期的概念首見於《1981 年差餉（修訂）條例》，並在 1984 年 4 月 1 日生效的差餉估價冊中首次採用，該年的差餉估價冊訂明其估價依據日期為 1983 年 7 月 1 日。

引入估價依據日期這概念的條例在 1981 年生效，在此之前測量師在全面重估差餉時，須預測幾個月後某一日期的租值，以評估截至差餉估價冊公布當日的應課差餉租值。由於大規模重估工作需時，這樣的做法實有必要；然而，由於物業市場瞬息萬變，要預測未來租金變化殊非易事。隨着 1981 年的修訂法例生效，測量師可根據估價依據日期的實際租金資料來檢討應課差餉租值。

自 1999 年開始，估價依據日期定為新差餉估價冊生效前一年的 10 月 1 日。2020 年 4 月 1 日生效的差餉估價冊，其估價依據日期為 2019 年 10 月 1 日。

能把估價依據日期盡量貼近新差餉估價冊生效日期當然最理想，但礙於差餉估價冊上所載物業單位數目龐大，而蒐集和分析租金資料，以及覆檢和更新應課差餉租值都需時不短，因此要將六個月的時間差距再加縮短實有難度。

註1 英國法例亦有類似的條文規定。例如英格蘭和威爾斯經 2017 年度的差餉重估後於 2017 年 4 月 1 日生效的新差餉估價冊，其估價依據日期便是兩年前的 4 月 1 日，即 2015 年 4 月 1 日。

註2 凡有新建物業或差餉估價冊內未有載列的任何其他物業需要估價時，估價署便會進行臨時估價。

編製新差餉估價冊

全面重估差餉包括四個主要步驟：

步驟 1：蒐集租金資料

步驟 2：分析租金資料

步驟 3：檢討和更新應課差餉租值

步驟 4：公布差餉估價冊並公開讓市民查閱

(1) 蒐集租金資料

蒐集租金資料是重估差餉工作中不可或缺的一環。《差餉條例》第 5(1)(a) 和 (b) 條賦予估價署署長權力，要求物業單位的擁有人和佔用人提供租金資料，以及其他由估價署署長所指明的資料。任何人士如明知而作出失實陳述或拒絕填報任何所須資料，即屬犯罪，可被檢控[註3]。估價署會採取執法程序確保差餉繳納人履行本身義務，適時交回資料。

為重估差餉，估價署會在接近估價依據日期的時間向差餉繳納人發出大批物業詳情申報表（表格 R1A），以蒐集各類別物業的租金資料。繳納人須於 21 日內將填妥的申報表交回估價署。申報表是估價署署長根據《差餉條例》第 54 條所指明採用的，而不同的表格適用於不同類別的物業。

由 2005 年 7 月開始，差餉繳納人亦可利用電子表格（表格 e-R1A）填報資料。電子表格簡單易用，方便快捷，讓市民在傳統的郵寄或親身遞交方式以外有多一個選擇。

註3 任何人士明知而在申報表作出失實陳述或拒絕填報任何資料，即屬犯罪，一經定罪，可分別判處最高罰款 25,000 元或 10,000 元。觸犯上述任何一條條文而被檢控定罪的人士，須另加相等於因而少徵收的差餉三倍的罰款。

(2) 分析租金資料

蒐集所得的租金資料會輸入估價署電腦的租金資料系統內。所有申報的租金資料，均須因應應課差餉租值的評估基準而調整。《差餉條例》第 7(2) 條訂明：

「物業單位的應課差餉租值，須相等於在下述情況下物業單位按年租出可合理預期得到的租金—

(a) 租客承擔支付一般由租客支付的所有差餉及稅項；及

(b) 業主承擔支付地稅、修葺費用、保險費以及維持該物業單位於能得到該租金的狀況所需的其他開支。」

所有申報的租金資料都會根據這些假設分析和調整，從而得出淨租金，而差餉、管理費和空調費均不會計算在內。租金亦會有所調整，以反映租賃生效日期與估價依據日期之間的時間差距，以及是否有免租期等其他因素，並會扣除租賃期間租用家具的費用等。

經調整的租金資料會由估價人員檢定，一些並非經正常交易關係所協議的租金（例如：租賃雙方有親屬或夥伴關係），或遠低於或高於市場水平的租金，均視作離羣值而剔除。

(3) 檢討並更新應課差餉租值

《差餉條例》除了規定當局須按估價依據日期評估物業單位的應課差餉租值外，亦訂明應課差餉租值須依據下述假設評估：

(a) 物業單位的狀況，與差餉估價冊開始生效時一樣；

(b) 任何影響佔用模式或性質的因素，與差餉估價冊開始生效時的情況一樣；及

(c) 物業單位所在地區的狀況，就同區內的其他處所、該等處所的佔用和使用情況、區內提供的交通服務和其他設施，以及影響區內的舒適環境的其他事物而言，與差餉估價冊開始生效時一樣。

根據現時做法，估價的依據日期是 10 月 1 日，而差餉估價冊的生效日期是翌年的 4 月 1 日。測量師根據 10 月 1 日的租金水平評估應課差餉租值時，須假設物業單位和所在地區的狀況維持不變，直至翌年 4 月 1 日。在指定估價依據日期後的一般租值變動並不在考慮之列。

全面重估差餉是一項大規模覆核工作，須在短時間內更新差餉估價冊所載物業的應課差餉租值。大部分物業例如住宅、辦公室和分層工廠大廈都會採用租金比較法，並會廣泛利用電腦作為輔助工具。若干類別的物業，例如酒店、電影院、學校、公用事業設施等，由於性質特殊，其應課差餉租值都會以人手利用其他估價法覆核和評估。

估價署運用電腦批量估價技術[註4]重估差餉時，會通過電腦以複迴歸（或稱多元迴歸）模型計算出新的應課差餉租值。測量師負責檢定並核實這些初步估價所得的應課差餉租值，確保最終的估價合理準確，角色可謂舉足輕重。由批量估價技術計算出的新應課差餉租值是否準確一致，一切端賴記載在電腦系統內的個別物業估價特性是否準確，這些估價特性包括實用面積、景觀、座向和環境有否受滋擾等，以及反映此等物業特性與指標物業差別的價值調整是否適當。環境一旦變遷或市場偏好一經轉變（例如物業本來不受遮擋的海景被前面新建的大廈遮蓋），某些估價特性和相關的價值調整便需重新修訂。為使估價更為準確一致，估價署推行一項常設的定期覆檢計劃，不斷檢討並更新估價特性，以及同一建築物內與大廈之間各項估價的對比關係。

(4) 公布差餉估價冊並公開讓市民查閱

完成重估後，估價署署長會編製差餉估價冊，載列所有經評估物業單位的地址、名稱和新的應課差餉租值。《差餉條例》訂明，差餉估價冊可以可閱形式、非可閱形式或混合採用以上兩種形式編製並備存。這些條文賦予估價署權力以數碼格式製備差餉估價冊，方便公眾以電子方式查閱。

當新差餉估價冊備妥後，估價署署長須簽署作實並聲明就他所知所信，新差餉估價冊內所載物業單位的地址、名稱和應課差餉租值均屬真確。新差餉估價冊通常在 3 月公布，確保可適時於 4 月 1 日生效。差餉估價冊會不時修訂並維持有效，直至另一份新差餉估價冊生效為止。

註4 有關電腦批量估價技術（CAMA）的應用和內容，本書第九章有詳盡介紹。

差餉估價冊公布後會公開讓市民查閱，查閱期至同年 5 月底為止。自 2005 年開始，差餉估價冊只製備數碼化版本，市民可在公開查閱期間，登入估價署的物業資訊網（網址：www.rvdpi.gov.hk），查閱差餉估價冊的中、英文版本。數碼化的差餉估價冊既環保又易用，而且相當普及，方便市民隨時隨地查閱。

重估差餉後的數據稽核

估價署每次完成全面重估後，都會進行數據稽核，從宏觀角度確保按估價依據日期釐定的新應課差餉租值屬合理準確且一致，並同時確保各類物業之間和同一類別物業內的估價，達到所規定有關相對公平的要求。

估價署的稽核工作參照美國國際估價師協會所制定的估價準確度標準進行。該協會在應用電腦批量估價技術方面具備豐富經驗，並且建立了完善的統計數據標準，以評估系統的準確度。協會訂立的估價標準，為估價機關提供了系統化方式，改良和統一估價工作，是廣為估價專業人士所認受的準則。

數據稽核基本上是參照一套數率研究[註5]對估價水平所進行的評核，從而測試評估的準確度。所有獲評估差餉的物業，都會分門別類進行分析。以下臚列一些稽核範疇的例子，用以監察質素水平：

- 應課差餉租值在各項數率中應處於合理的上下限範圍內，有關數率是指應課差餉租值和租金的平均數率、應課差餉租值和租金的中位數率，以及應課差餉租值和租金的加權平均數率。上述數率的值以介乎 0.9 至 1.1 之間為之合理，任何低於或高於這範圍內的數率，即表示該物業類別的應課差餉租值被低估或高估；
- 不同物業類別之間的相對公平數率應維持在整體數率的 5% 以內。任何不在這範圍內的數率表示某一類別物業可能被低估或高估；
- 離散比率應在合理範圍內；及
- 不同類別的物業都必須不偏不倚地評估，以免高估低價物業或低估高價物業等。

註5 根據國際估價師協會編製的《數率研究標準》，數率研究泛指專為用作評定估價水平的研究，該類研究以售價為基礎。數率的計算是把估價除以售價，從而得出數率。進行研究時會計算出多個數率，以評定批量估價模型的水平是否合理和估價是否一致。差餉物業估價署進行數率研究時，會以租值代替資本價格。

重估差餉旨在為各類別物業的估價，重新建立相對公平的關係。全面重估後的數據稽核會將市場租金與所評估的應課差餉租值比較，以查核重估的租值是否準確，以及估價是否有充足數據支持。這套方法為所有地區和物業類別，確立受評估物業的估值受到數據支持的程度，有助重估工作不斷改進。

重估期間稽核數據

重估之後進行數據稽核，固然可保證整項重估工作的質素，但即使數據稽核找到有待改善之處，亦只可以留待下一次重估時再作考慮。為使進行中的重估工作能即時受益，估價署在 2009 年 12 月推出自動化物業估價系統，使用者可於選定的任何物業和地區，即時於網上查核物業單位的估價水平是否與租金資料相符。重估工作期間，估價人員可隨時輕易進行數率研究，並通過系統製備不同的分析報告和租金列表，覆核和微調初步估價。

修訂差餉估價冊

第六章
修訂差餉估價冊

修訂差餉估價冊

差餉估價冊載有所有已評估差餉的物業單位的名稱和應課差餉租值。差餉物業估價署署長須負責備存差餉估價冊，並以刪除、臨時估價和更正方式更新差餉估價冊。

刪除

估價署署長可隨時按下述理由，刪除載於差餉估價冊內的物業單位：

(a) 物業單位有結構性更改；[註1]

(b) 物業單位包含兩個或以上的物業單位，而該等物業單位—

(i) 以往曾作為單一物業單位一併估價；且

(ii) 估價署署長認為應分為若干個獨立單位估價；

(c) 物業單位—

(i) 以往曾作為獨立單位估價；而

(ii) 估價署署長認為應與另一物業單位合併為單一物業單位一併估價；或

(d) 物業單位或其部分不須再評估差餉。

註1 在 *Kinco Investment Holding Limited* 訴 *差餉物業估價署署長* [2006] LDRA 33-36/2006 一案中，土地審裁處裁定《差餉條例》第 24 條所指的「結構性更改」，應詮釋為更改物業單位的結構，從而改變佔用該單位的模式或性質，而不應取決於《建築物條例》所指有否影響結構的穩定或安全。

臨時估價

同樣，估價署署長可隨時對未載於差餉估價冊內、但須予評估差餉的物業單位進行臨時估價。這做法主要適用於新落成樓宇內的物業單位，或曾經更改結構的物業單位。

更正

估價署署長可修改現行的差餉估價冊，以更正以下事項：

(a) 錯誤說明或文書上或計算上的誤差；或

(b) 因建築物門牌號數或憲報公布的街名有所更改，或因根據《建築物條例》第 32 條編配建築物門牌號數而產生的錯誤說明。

刪除、臨時估價和更正的通知書

估價署署長須因應刪除、臨時估價或更正採用指明表格，將通知書送達有關物業單位的擁有人或佔用人。就送達臨時估價通知書而言，「擁有人或佔用人」是指估價署署長送達臨時估價通知書當時的有關擁有人或佔用人。如屬臨時估價或更正，則在有關通知書送達之前，估價署署長不得追討該物業單位的差餉。如因更改建築物門牌號數或街名，或因根據《建築物條例》編配建築物門牌號數而須更正錯誤說明，差餉繳納人則無權提出反對，並須照額繳納差餉。

生效日期

所有刪除、臨時估價或更正的通知書，均須指明有關工作的生效日期。刪除的生效日期為停止徵收差餉的日期，例如建築物的拆卸日期。至於臨時估價的生效日期，法例中有條文規定如何釐定。臨時估價的生效日期依據下述情況釐定：

(a) 如有關物業單位受《差餉（臨時估價生效日期）規例》所規管，則為該規例指明的日期；

(b) 如屬任何其他物業單位，則為首次佔用該物業單位的日期；或

(c) 估價署署長就個別情況而釐定的其他日期。

《差餉（臨時估價生效日期）規例》於 1995 年根據《差餉條例》第 28 和 53 條制定，適用於新落成並獲發准許佔用或讓與文件的樓宇物業單位。倘物業單位完全或主要作住宅用途，臨時估價由發出有關文件日期起計第 90 天開始生效。如物業單位作非住宅用途，生效日期則為發出文件日期起計第 180 天開始，或首次佔用物業的日期，以較早者為準。不過，倘非住宅物業單位在發出有關文件之前已經有人佔用，則以首次佔用物業的日期為準。該規例所指的有關文件，是指建築事務監督發出的佔用許可證、地政總署署長發出的鄉村式屋宇合格證明書或不反對佔用書、房屋署署長就房屋委員會所建樓宇而簽發的完工證明書，或地政總署署長就新落成樓宇而發出的租賃同意書、轉讓同意書或合格證明書。

倘屬錯誤說明或因文書上或計算上的誤差而須更正，生效日期則為通知書上指明的日期。如因建築物門牌號數或街名有所更改而須更正，則以更改生效當日為生效日期。

就差餉估價冊內的刪除、臨時估價和更正提出反對

倘擁有人或佔用人不滿差餉估價冊內有關刪除、臨時估價或更正的記項，他們有權向估價署署長遞交反對通知書，並於通知書內詳述反對理由。詳情請參閱本書第七章。

建議、反對及上訴

第七章
建議、反對及上訴

法規

1845 年，香港制定首條《估價則例》。這條早期制定的條例明文規定，差餉繳納人如不滿差餉評估，可基於估價過高或其他理由，提出反對和上訴。

根據現行法例的條文，任何對差餉估價不滿的人士，可向差餉物業估價署署長提出「建議」，修改新差餉估價冊內的記項，或就現行差餉估價冊內的更正、刪除或加插項目提出「反對」。假如反對者仍不滿意估價署署長就有關建議或反對所作的決定，可向土地審裁處提出上訴。審裁處對事實情況和估價事宜有最終裁決權，但一切有關法律觀點的上訴，仍可向上級法院提出。

修改建議

進行全面重估應課差餉租值[註1]後，估價署署長會在 3 月公布新的差餉估價冊，並公開讓市民在該年的 4 月和 5 月查閱。新的應課差餉租值於差餉估價冊公布當年的 4 月 1 日起生效。

《差餉條例》第 37 條訂明，任何人士如不滿差餉估價冊的記項，可採用指明表格將建議書送達估價署署長，建議由該年 4 月 1 日起，修改差餉估價冊內的有關部分。雖然第 37(1) 條規定須在 4 至 5 月內送達建議書，但就按照行政長官的指示而編製的新差餉估價冊，估價署署長可依據第 37(1A) 條，接納在 3 月公布差餉估價冊之後至同年 6 月 1 日前送達的建議書。

任何人士必須因下列理由而有所不滿，方可建議修改差餉估價冊：

(a) 該名人士負責繳納差餉的物業單位，估價高於該單位恰當的應課差餉租值；

(b) 差餉估價冊所載的某一物業單位應予刪除；

註1 全面重估應課差餉租值是指依據最新的市值租金重估所有物業的應課差餉租值（詳見本書第五章）。

(c) 應當載於差餉估價冊內的某一物業單位，並無載列在內；或

(d) 載於差餉估價冊內的物業單位，估價低於該單位恰當的應課差餉租值。

如提交建議書的人士，既非物業單位的擁有人，亦非其佔用人，則須在該年4月至5月內，將建議書副本分別送達擁有人和佔用人，並通知估價署署長已送達建議書副本一事。擁有人或佔用人可在收到上述副本後14天內，向估價署署長和提交建議書的人士提交對建議書的意見。

提出建議的人士必須是「感到受屈」。物業單位的擁有人或佔用人要證明受屈並不困難。其他人士倘根據以上 (c) 或 (d) 項理由提出建議，只要是香港其他物業的差餉繳納人[註2]，便可視為「受屈」。

在香港，《差餉條例》內並無條文訂明估價署署長可提出建議修改差餉估價冊。

估價署署長收到有效的建議書後會覆核估價，再決定是否維持或修改差餉估價冊內的記項。在新差餉估價冊生效的年度，估價署署長必須於該年度的12月1日之前發出決定通知書。至於在其他年度，則須在該年度的9月1日之前發出決定通知書。

反對

根據《差餉條例》第40條，估價署署長發出有關以更正、刪除或臨時估價[註3]方式修改差餉估價冊的通知書後，相關物業的擁有人或佔用人如有不滿，可在28天內用指明表格向估價署署長遞交反對通知書，詳列反對的理由，即：

(a) 建議的更正屬錯誤；或

(b) 將予刪除的物業單位不應刪除；或

註2 *Arsenal Football Club Ltd. and Smith (Valuation Officer) v Ende* [1976] RA 126。英國上訴法院（U.K. Court of Appeal）裁定，任何差餉繳納人如認為同一評估差餉地區的任何其他差餉繳納人的物業單位估價過低，便屬「因差餉估價冊內所評估的價值……而感到受屈」，有權建議修改估價。上議院其後亦維持上訴法院的裁決。

註3 評估新物業單位或任何並未載於差餉估價冊內的物業單位之時，便須進行臨時估價。

(c) 須作臨時估價的物業單位，估價高於恰當的應課差餉租值，或該單位根本無須評估差餉。

估價署署長經考慮有效的反對通知書之後，可維持、更改或取消有關的臨時估價或差餉估價冊內的刪除或更正事項。在 28 天反對期屆滿後六個月內，估價署署長須就反對作出決定。

用以提出建議和反對的指明表格，可於估價署和各區民政事務處免費索取。市民亦可透過估價署的 24 小時互動電話查詢系統，以圖文傳真方式索取，或從估價署網站下載。填妥後可親身遞交，或以郵寄方式送達估價署署長，但以圖文傳真方式送達則不會受理。郵政局發出的投寄郵件證明書，可作證明文件已經送達。市民亦可使用估價署網站的電子表格服務，以電子方式提交建議書和反對通知書。估價署署長可酌情接納並非以指明表格提交的建議書和反對通知書。

撤回和協議

在估價署署長發出決定通知書之前，提出建議或反對的人士均可隨時以書面方式撤回該項建議或反對。此外，他們或接獲建議書副本的人士可與估價署署長協議修改差餉估價冊或維持、更改或取消有關臨時估價、刪除或更正事項。估價署署長發出的協議書或決定通知書須採用指明表格。

估價署署長只有權為有效建議書或反對通知書所指的物業單位更改估價。因此，某幢大廈內即使有物業單位的估價於建議書或反對通知書審核後有所更改，同一幢大廈內其他沒有爭議的類近物業單位的估價也不能隨之修改，產生估價水平不一的情況。這種不一致情況只能在下次重估應課差餉租值時更正。

香港的差餉稅制所設提出建議或反對的程序，不但讓差餉繳納人能利用既簡單又廉宜的方式對估價署署長所定的估價提出異議，同時亦可讓估價署署長因應差餉繳納人提供的陳述或新資料覆核估價。差餉繳納人如未能與估價署達成共識，可就有關個案向審裁處[註4]提出上訴，但費用會較為昂貴，過程亦頗費時。

註4 在 1974 年之前只可向地方法院提出上訴。1973 年《差餉條例》加入修訂，訂明建議和反對須先向估價署署長提出。假如接獲決定通知書的人士不滿意裁決，可向地方法院提出上訴。自 1974 年起，土地審裁處取代了地方法院處理上訴申請。

上訴

任何人士如不滿估價署署長就建議或反對所作的決定，可向審裁處上訴。上訴人必須於決定通知書送達後 28 天內向審裁處提出上訴，並在同一期間內將上訴通知書副本送達估價署署長。假如上訴人並非物業單位的擁有人或佔用人，便必須將上訴通知書副本分別送達擁有人和佔用人。當上訴進行聆訊時，擁有人和佔用人均可獲聆聽。

上訴理由只限於建議書或反對通知書內所列明的理由[註5]。不過，審裁處或會准許在聆訊時提出新事實，惟這些事實須符合建議書或反對通知書內所提出的理由[註6]。證明應課差餉租值屬不正確的舉證責任在於上訴人。[註7]

在上訴通知書送達後 21 天內，估價署署長須向審裁處司法常務官提交反對通知書，並將副本送達上訴人。估價署署長必須在反對通知書內列明反對的理由和會否申辯。

上訴人必須在接獲估價署署長的反對通知書後 14 天內，向審裁處司法常務官申請聆訊上訴的日期，並將申請書副本送達估價署署長。假若上訴人未能在限期內提交聆訊申請書，有關上訴即告失效。不過，審裁處有廣泛的酌情權力，可延長任何法律程序中提交或遞交任何文件的期限。

審裁處司法常務官會將聆訊日期通知上訴人和估價署署長。假如上訴人並非有關物業單位的擁有人或佔用人，則必須在聆訊通知書發出後七天內，向擁有人和佔用人送達通知書的副本。

註5 《差餉條例》第 42(2) 條。在 *Geoffery Holdings Ltd.* 訴 *差餉物業估價署署長* LDRA 38/1999 一案中，審裁處駁回一項新理由，但准許修訂上訴通知書，以配合原來反對通知書內列明的理由。

註6 *Cheung Fat-fan* 及 *Fu Ah-kum* 訴 *差餉物業估價署署長* [1977] HKLTLR 218。土地審裁處認為「上訴並無提出新理由……上訴人在上訴中提出新的事實，但《差餉條例》內似乎沒有任何條文阻止上訴人如此行事。」《土地審裁處條例》於 1982 年加入了第 10(6) 條，授權審裁處接納任何證據（不論證據本來是否可獲接納），以及視乎情況是否適當，衡量該項證據在案中所佔分量。

註7 *開達實業有限公司* 訴 *差餉物業估價署署長* [1958] DCLR 207。

在提出上訴後至作出裁決前的期間，上訴人可隨時向估價署署長送達通知書，要求中止法律程序或撤回上訴。在通知書送達後 14 天內，估價署署長可向審裁處申請作出關於訟費的裁決。

此外，上訴人與估價署署長可就上訴商討和解方式。聆訊之前，雙方若能就經修訂的應課差餉租值和其他和解條款達成協議，可向審裁處申請頒發同意令。審裁處可按照這些條款頒發同意令，頒發此令通常無需雙方出席，除非審裁處因特別理由而另有指示。

為節省訴訟費用，上訴人或估價署署長聆訊前均可發出書面通知，告知對方自身對相關物業單位所願意接受的恰當應課差餉租值。上訴人和估價署署長有權考慮是否接受另一方建議的估價。建議一方可將建議書副本放入密封的信封內，然後呈遞審裁處，在有裁決以後，審裁處才能開啓。假如審裁處裁定的估價，不高於上訴人建議但不獲估價署署長接納的估價，估價署署長會被着令承擔其訟費，以及上訴人提出該建議後所招致的訟費。同樣道理，倘審裁處的估價相等或高於估價署署長建議的估價，上訴人會被着令承擔其訟費，以及估價署署長提出該建議後所招致的訟費。

應繳差餉

即使有任何建議、反對或上訴尚在處理中，繳納人仍須繳付所徵收的差餉。如應課差餉租值獲調低，多繳款額會在隨後的徵收差餉通知書調整。在十分特殊的情況下，估價署署長可頒令緩繳到期繳付的全部或部分差餉，以待審裁處的上訴裁定。估價署署長可能要求差餉繳納人提供銀行擔保證明，或就緩繳的差餉提供其他適當保證。

土地審裁處

香港土地審裁處是以英國土地審裁處為藍本，於 1974 年 12 月按法規成立[註8]，以解決申索人與政府之間有關土地事宜的糾紛。

註8　《土地審裁處條例》（第 17 章）。

《差餉條例》訂明，任何人均可就差餉事宜向審裁處上訴，及引用《土地審裁處條例》處理該等上訴案[註9]。在*友聯機械維修工程有限公司及其他 訴 律政司* HC MP 179-181/80 一案中，高等法院裁定審裁處具有審判差餉上訴案的司法管轄權。因此，上訴人不能直接向高等法院申請上訴。

根據 2002 年修改後的《土地審裁處條例》第 10(2)(d)(i) 條，審裁處亦具有權力，可延長按《差餉條例》遞交的建議書和反對通知書的期限。第 10(2)(d)(i) 條訂明：「*在以不損害根據第(1)款歸於審裁處的權力的概括性為原則下，審裁處可——……基於好的因由而將任何條例就以下事項所定的期限延長，不論該期限是否已經屆滿——……任何通知的發出（不論該通知是否與任何法律程序有關）*」，但必須強調一點，就是審裁處依據該條款運用酌情權前，必須要確立有好的因由所在。[註10]

審裁處的成員包括法律和估價專家，讓普羅大眾可就專業估價提出反駁的同時，無須支付高昂的訴訟費用。多年來，審裁處已建立了一套有關差餉估價的判例，上訴案件因而能迅速以低廉的費用處理。

除了聆訊差餉上訴案並作出裁定外，審裁處亦有權：

(a) 就上訴發出其認為適當的命令；

(b) 判任何一方獲得訟費[註11]；

(c) 指示估價署署長以任何方式修訂差餉估價冊；及

(d) 必要時作出其他與繳交差餉有關的指示。

註9 《差餉條例》第 33、42(1) 和 (4) 條。引用《土地審裁處條例》和《土地審裁處規則》於差餉上訴程序的做法，是由《1995 年差餉（修訂）條例》第 22 條所加入，目的是避免含糊不清的情況。

註10 土地審裁處是否有權延長按《差餉條例》第 37 條遞交建議書的期限，在 *Towerich Limited 訴 差餉物業估價署署長* LDMP 3/2009 一案中有所爭論。審裁處裁定依據《土地審裁處條例》第 10(2)(d)(i) 條，審裁處是有司法權力延長遞交建議書的期限。上訴法庭其後在 *Towerich Limited 訴 差餉物業估價署署長* CACV 177/2009 一案中維持審裁處的裁決。

註11 土地審裁處無權裁定任何一方補回已付差餉與審裁處裁決金額之間的差額的利息。不過，估價署署長可行使《差餉條例》第 42A(1) 條所賦予的權力，容許上訴人在等候上訴結果期間緩繳差餉。

審裁處可就估價事宜和事實情況作出最終裁決。如要繼續上訴，只可針對法律觀點向上訴法庭提出，並最終交予終審法院裁定。上訴法庭法官 D. Cons 在一宗由審裁處交予上訴法庭裁決的案件[註12]中提到：

「我們了解到，估價方法應由估價署署長決定，只有當在某種情況下所採用的估價方法犯了原則上的錯誤或者按照法規的正確詮釋而排除在外時，法庭才會干預。」

不過，審裁處可以主動或因應任何一方的申請將任何法律問題保留，交由上訴法庭審理；上訴法庭則會聆訊所保留的問題，並將意見送回審裁處。此外，審裁處可在作出任何決定的一個月內，主動或因應任何一方的申請而覆核該項決定。

有關提出建議或反對和向審裁處提出上訴的規定與程序，可參閱在本章末的**流程圖**。

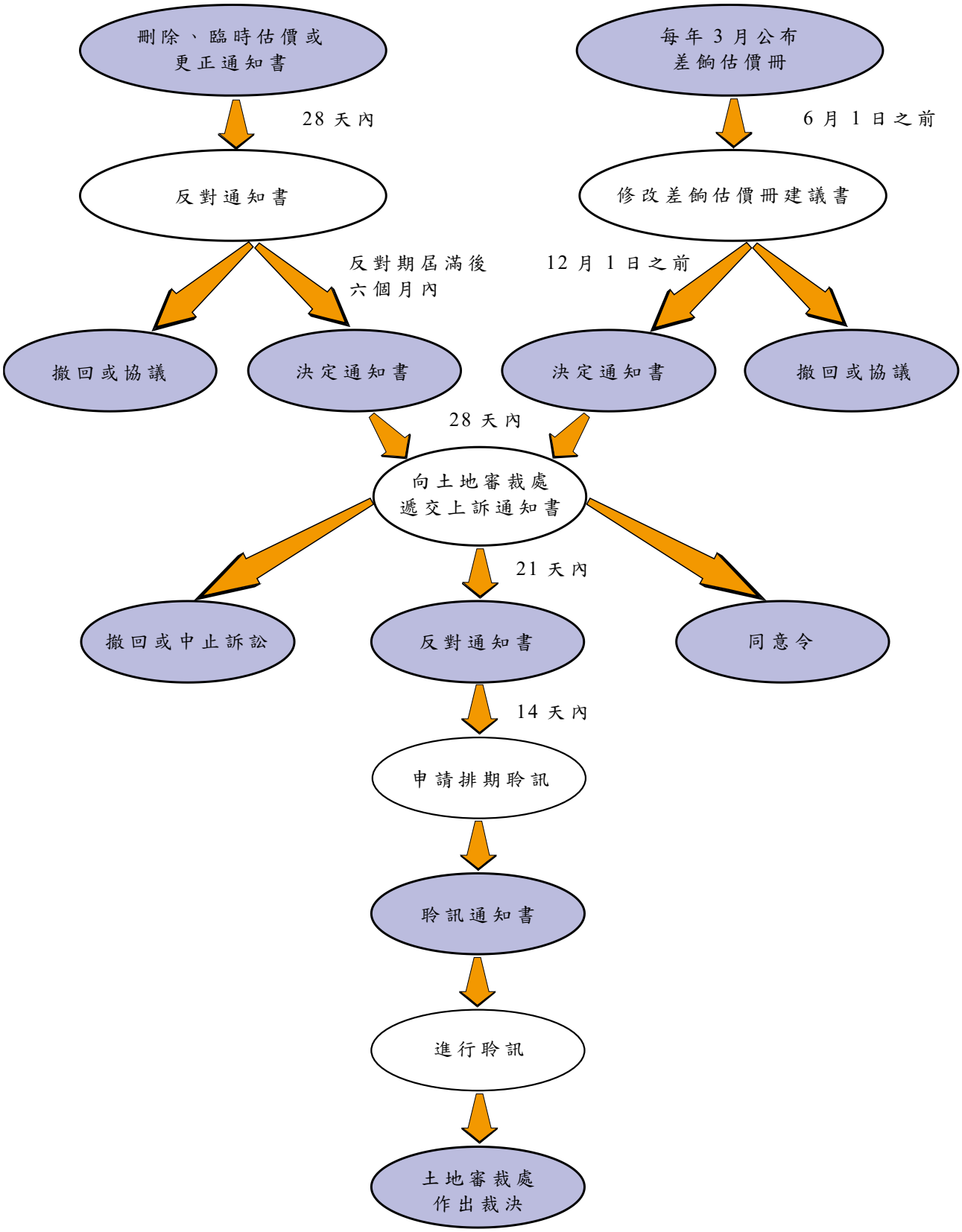
公平與公正

任何一個健全且行之有效的差餉稅制內，反對和上訴程序必須是公開、具高透明度、公平，並可讓公眾參與的。在香港，繳納人可隨時取得有關差餉估價的資料，在考慮正式反對或上訴之前，亦有足夠的機會與估價署的測量師討論估值與評估準則問題。如繳納人不滿有關解釋，可就有關估價向估價署署長提出反對或建議。此程序不但十分簡單，而且費用全免。估價署署長會審慎考慮繳納人提出的申述，重新覆核估價，然後發出決定通知書。若繳納人對署長的決定仍有不滿，亦可向審裁處上訴，反對有關估價，而無須付出高昂的法律費用。在極少情況下，若雙方對法律觀點有所爭議，繳納人可繼續上訴至其他法院。這種既公開又廉宜的反對和上訴制度，是香港差餉稅制的基石，能使差餉成為一項既公平而有效的間接稅，廣為繳納人和政府所認同。

註12　*差餉物業估價署署長 訴 友聯機械維修工程有限公司* CA 85/84。

流程圖

向估價署署長提出建議或反對和向土地審裁處提出上訴的程序



豁免差餉

第八章
豁免差餉

豁免差餉

差餉是就佔用物業而徵收的間接稅，而所有獲評估應課差餉租值的物業單位，不管佔用人的負擔能力如何，均須繳納差餉。徵收差餉的基本理念是，每個物業的佔用人應依據其物業的租值按比例分擔繳納差餉的責任。只有在少數特殊情況下，才可獲豁免差餉。

豁免差餉的歷史可追溯至 1909 年，當年第 24 號條例首次賦權定例局（現稱「立法會」），可透過決議案豁免評估香港任何鄉村或地區的差餉。

現時豁免差餉的條文可分為兩類：一類是豁免評估差餉，此類物業單位將不會載於差餉估價冊內；而另一類是豁免繳納差餉，此類物業單位雖然載於差餉估價冊內，但政府可透過行政手段豁免其繳納差餉。

豁免差餉與否的一般考慮因素，是基於社會（例如墳場和火葬場）、行政（例如低於訂明應課差餉租值的物業單位）、政治（例如領事館佔用的物業和軍事用地），以及歷史（例如若干新界鄉村式屋宇）等各方面的廣泛考慮。

豁免評估差餉

豁免物業單位評估差餉的法定條文載於《差餉條例》第 36(1) 條。

獲豁免評估差餉的物業類別為：

- 農地及相關建築物；
- 用作與農地或農務作業相關用途的新界住宅建築物；
- 位於新界指定地區內並符合所訂明的面積、高度和類別規定的鄉村式屋宇；

- 為供公眾作宗教崇拜用途而建成，並完全或主要作該用途的物業單位；
- 墳場和火葬場；
- 政府、立法會行政管理委員會或財政司司長法團所擁有並佔用作公共用途的物業；
- 由政府擁有並由公職人員憑藉其受僱而佔用作住宅的物業；
- 由香港房屋委員會擁有並由政府佔用作公共用途的物業；
- 軍事用地；
- 若干新界重建村落的物業單位；
- 平房區或臨時房屋區內用作住宅用途的物業；及
- 應課差餉租值不超過訂明款額的物業（現時為 3,000 元）。

豁免繳納差餉

豁免繳納差餉的規定，載於根據《差餉條例》第 36(2) 和 (3) 條而制定的《差餉（雜項豁免）令》。

第 36(2) 條賦予行政長官會同行政會議權力，可頒令豁免任何類別的物業單位或地區繳納差餉。《1981 年差餉（雜項豁免）令》是迄今主要根據該條文公布的命令，這項命令補充主體條例第 36(1) 條所規定豁免範圍，使下列類別的物業單位獲豁免繳納差餉：

(a) 完全或主要供公眾作宗教崇拜用途的所有物業單位或其部分，但不包括根據第 36(1) 條獲豁免評估差餉者。（此條文豁免並非特別為此用途而興建的物業。）

(b) 政府或財政司司長法團或其代表所佔用作公共用途的物業單位或其部分，但不包括根據第 36(1) 條獲豁免評估差餉者。（此條文豁免由政府或財政司司長法團佔用而非擁有的物業。）

(c) 政府所持有並由公職人員憑藉其受僱而佔用作住宅或留待作此用途的物業單位或其部分，但不包括根據第 36(1) 條獲豁免評估差餉者。（此條文豁免並非由政府擁有的物業。）

第 36(3) 條賦予行政長官權力，豁免任何物業單位或其部分繳納全數或部分差餉。此豁免條文只限於某些物業單位而非某一類別物業單位。例如該豁免條文適用於領事館物業和認可領事館人員住宅，以及若干位於新界指定鄉村區以外並由原居村民[註1]佔用的鄉村式屋宇。在實行上，行政長官根據該條文授權予不同公職人員，在清晰釐定的政策下，以簡單的行政方法給予豁免。

由此可見，條例第 36 條的各豁免條文，將可能獲永久豁免的物業單位，以及只會獲暫時豁免的物業單位清楚劃分；大多數情況下，後者會視乎當時佔用的性質而定。可能獲永久豁免的物業單位，一般可根據第 36(1) 條獲豁免評估差餉，這類物業單位不載入差餉估價冊內，其他物業單位則根據第 36(2) 或 36(3) 條獲豁免繳納差餉。由於後者已逐一評估並載入差餉估價冊，因此估價署可更緊密監察這些物業單位，考慮佔用狀況而終止豁免。

截至 2020 年 4 月 1 日，差餉估價冊內獲豁免繳納差餉的物業單位約有 29 800 個，佔該冊內物業單位總數稍多於 1%，當中獲豁免的大多為新界鄉村式屋宇。

獲豁免的物業

正如前述，合資格獲豁免評估差餉的物業類別只屬少數特殊例子，而《差餉條例》第 36(1) 條已就此訂明，當中若干類別物業差餉豁免的詳情如下：

農地及相關建築物 [第 36(1)(a) 條]

該條例的農地指「*用作耕地、魚塘、菜園、苗圃、果園或禽畜飼養場的土地*」。就實際用途而言，此定義亦包括所有一般農業用途的土地，例如養蠔場與用作種植花卉和樹苗（不論是種在地上或盆內）的土地。不過，假如土地是主要用作出售而並非種植農產品，因而經營活動主要屬零售性質，有關物業單位便不會獲豁免。例如有關植物並非在該地點種植而是從其他地方輸入作直接售予消費者的已長成植物，該土地便不會獲豁免，因為有關土地的用途並不符合豁免規定。與農

註1 原居村民是指其父系祖先於 1898 年時乃新界鄉村或城鎮居民。

地相關建築物包括任何在農地上或鄰近農地並完全或主要用作與農地相關用途的構築物，但住宅則除外。假如住宅的佔用與農地有關，可另外根據第 36(1)(b) 條獲得豁免。

新界鄉村式屋宇 [第 36(1)(c) 條]

根據第 36(1)(c) 條，鄉村式屋宇只要符合該條文內訂明有關面積、高度和類別的規定[註2]，並位於行政長官指定的地區範圍內，便可獲豁免評估差餉。這些地區稱為指定鄉村區。位於指定鄉村區內的鄉村式屋宇，不管是否由原居村民佔用或擁有，均可獲豁免評估差餉。換言之，獲豁免與否乃取決於物業單位而非擁有人或佔用人。

《1975 年差餉（修訂）（第 2 號）條例》生效後，指定鄉村區內的鄉村式屋宇首次獲得豁免。首個劃分指定地區的工作於 1976 年 1 月完成，涉及約 40 個鄉村區。由於差餉徵收區其後擴展至整個新界，因此指定鄉村區亦增加了數百個。隨着不少舊鄉村式屋宇重建和傳統鄉村四周環境都市化，很多指定鄉村區的性質亦有所轉變。不少新建的鄉村式屋宇都甚美輪美奐，並售予或由非原居村民佔用。因此，在八十年代中期，許多非原居村民可享有並非為他們而設的豁免優惠。

1992 年行政局通過政策，將指定鄉村區局限於保留新界鄉村基本特色的鄉村區。政策釐清之後，政府展開連串覆核工作，截至 2020 年 4 月 1 日為止，一共撤銷了 227 個指定鄉村區，並修訂 18 個指定鄉村區的邊界，餘下的指定鄉村區只有 105 個，當中約有半數位於元朗區，而過後不再位於指定鄉村區的鄉村式屋宇亦因此須評估差餉。

此項撤銷指定鄉村區的工作現為政府的恆常事務，政府會定期覆核，而一旦有指定鄉村區不再符合新界鄉村的基本特色，則會修訂或取消有關的邊界範圍。政府在覆核每個指定鄉村區時，會考慮其特色、位置和所有正施行的重建計劃。

根據《差餉條例》第 36(3) 條，位於指定鄉村區以外的鄉村式屋宇，如符合資格即可獲豁免繳納差餉，惟這些鄉村式屋宇必須由原居村民或其直系親屬佔

註2 位於指定鄉村區內的建築物如符合以下條件，均可根據第 36(1)(c) 條獲豁免評估差餉：
(a) 有蓋面積不超過 65.03 平方米，高度不超過 8.23 米；或
(b) 有蓋面積不超過 92.90 平方米，高度不超過 7.62 米，並且符合批准圖則；或
(c) 一般為新界居民興建的戰前住宅，面積和高度不受規限。

用，或屬空置但留待原居村民或其直系親屬佔用作居所用途，並且符合訂明的面積、高度和類別規定。此條文的精神，是向居於新界傳統鄉村式屋宇的真正原居村民提供豁免。要判斷原居村民或其直系親屬所佔用的村屋是否符合資格獲豁免繳納差餉，此等屋宇規格的規定尤為重要[註3]。基於這些理由的豁免申請，則須由有關原居村民向民政事務總署署長提出，該署署長負責執行並批核豁免鄉村式屋宇繳納差餉事宜。

供公眾作宗教崇拜用途的物業 [第 36(1)(d) 條]

第 36(1)(d) 條規定，為供公眾作宗教崇拜用途而建成，並完全或主要作該用途的物業單位可獲豁免差餉。該豁免規定有關物業除了是興建和供宗教崇拜使用外，亦必須開放予公眾作該用途[註4]。因此，專為該用途而興建的教堂和廟宇均獲得豁免。根據該條文，在新界興建完全或主要供村民作祭祖用途的祠堂，亦可獲豁免評估差餉。估價署在處理這些個案時，會諮詢民政事務總署轄下熟悉新界傳統習俗的民政事務專員。

根據《1981 年差餉（雜項豁免）令》，完全或主要供公眾作宗教崇拜用途的改裝物業可獲豁免繳交差餉。就豁免而言，作宗教崇拜的用途包括所有一般公認為與教堂或廟宇有關的宗教活動，例如祈禱室、放置宗教書籍的圖書館，以及因應宗教團體於物業內舉辦公眾宗教崇拜活動所佔用的附屬行政辦公室或牧師辦公室。《1981 年差餉（雜項豁免）令》訂明，假如物業單位只有部分供公眾作宗教崇拜用途，則有關部分可獲豁免；假如物業只是偶然用作宗教崇拜，則可能不獲豁免。至於這些以宗教崇拜為理由而獲豁免繳納差餉的改裝物業，估價署會定期視察，以便監察有關物業有否改變用途並決定應否繼續給予豁免。

註3 *律政司司長* 訴 *廖榮光* HCA 5120/2001。在此案中，一間由原居村民佔用並位於已在 1994 年 7 月 29 日撤銷的指定鄉村區內的鄉村式屋宇，被發現樓高三層半，且高度超逾 7.62 米，因此並不符合第 36(3) 條可獲豁免繳納差餉的條件。高等法院裁定由原居村民佔用的鄉村式屋宇，其享有的差餉豁免，並非原居村民的傳統權益，而評估位於指定鄉村區以外鄉村式屋宇差餉的做法，並無違反《基本法》第 40 條。此外，撤銷指定鄉村區的安排亦無牴觸《香港人權法案》、《公民權利和政治權利國際公約》、《經濟、社會、文化權利國際公約》和《基本法》。答辯人已向上訴庭申請上訴。

註4 在 *Gallagher (Valuation Officer)（答辯人）* 訴 *耶穌基督後期聖徒教會（上訴人）*[2008] UKHL 56 一案中，上議院的判決為「該教堂並非『供公眾作宗教崇拜之用』的地方，原因是該處不開放給公眾，甚至連摩門教教徒亦無法使用。只有若干成員可以進入該教堂，他們須表明信仰信奉摩門教教義、奉行恰當的生活方式，以及向教會基金奉獻所需款項，然後獲大祭司『推薦』。這些成員稱為護教人，只有他們才能參加該教堂內舉行的儀式……」。因此，上議院裁定該教堂不獲豁免繳付差餉。因應英國的判決，估價署就物業單位佔用作這類教堂用途的部分，撤銷原來豁免繳付差餉的待遇。

擁有並佔用作公共用途的物業 [第 36(1)(f) 條]

由政府、立法會行政管理委員會或財政司司長法團擁有並佔用作公共用途的物業，可獲豁免評估差餉。這類物業包括公共圖書館、文娛中心和游泳池，但在這些建築物內出租作其他用途的物業（例如酒樓或小食亭），由於不符合豁免規定，所以不會獲得豁免。

重建村落物業單位 [第 36(1)(j) 條]

政府收地時，會向土地原擁有人提供重建村落內的物業單位作為交換，而這些物業單位可獲豁免評估差餉。政府在新界收地通常是因為要興建水塘、發展新市鎮或進行其他發展項目，故須進行鄉村遷移計劃。重建村落物業單位可由政府興建或由政府資助私人參建。不論佔用和擁有狀況如何，這些重建村落物業單位均可獲豁免評估差餉，直至重新發展為止。

最低應課差餉租值 [第 36(1)(ℓ) 條]

任何物業單位倘其應課差餉租值不超過立法會決議案所訂明的款額，即獲豁免評估差餉。訂明的款額會在每年全面重估應課差餉租值後檢討。2020-21 年財政年度的訂明款額維持在 3,000 元的水平。這個款額在 1997 年經提高後，至今並無改變。這項豁免的主要目的是要省卻行政費用，因為從這些物業單位徵收的差餉很可能會低於評估和徵收成本。因此，豁免這些小型物業單位的差餉，並非基於社會因素或其他理由。

豁免與補助

合資格獲豁免評估或繳納差餉的物業類別不多。過往曾有建議增加豁免物業的類別，但遇到不少阻力。1954 年前，慈善機構與若干社區類別或非牟利機構佔用的物業均獲豁免評估差餉。政府在 1954 年實施了排除隱含資助的新政策，並修訂法例，撤銷不少當時提供的豁免待遇。撤銷豁免這些物業單位後，政府向合資格的慈善和福利機構給予繳納差餉開支的補助。換言之，非牟利慈善機構和志願福利機構佔用的物業單位亦須評估差餉，但已繳付的差餉則由政府發還。政府實施此項安排是用以避免隱含資助，但同時亦可讓政府執行更為嚴謹的豁免政策，以及避免引起不少有關豁免資格的質疑。

對於這個先徵收差餉然後再給予補助的做法，有人認為既繁瑣又浪費資源，因為徵收得來的差餉和繳納差餉時所用的金錢，會經由政府事先向差餉繳納人提供作為補助或事後發還。但是，如某一間機構獲得豁免，其他機構亦會爭取相同待遇。在訂立法例時，既要釐定清晰分界線，又要避免這些準則不斷放寬，要兼顧兩者實在十分困難，而此舉更可能會損害本已完善的差餉稅制。同時，豁免政策是實施容易撤回難，而補助方式則能讓政府可以更靈活處理，得以在不斷轉變的環境中達到補助政策的目標。

電腦批量估價技術

第九章

電腦批量估價技術

上世紀八十年代中期，估價署首次引入電腦批量估價技術（Computer-assisted mass appraisal，又稱「計算機批量評估技術」）。自此，此技術一直廣泛應用在部門工作上，讓估價人員可在短時間內有系統地評估大量物業，亦令估價更準確和一致。在香港的差餉稅制須每年全面重估大量物業的前題下，電腦批量估價技術的應用不可或缺。

根據國際估價師協會的定義，批量估價（或稱「批量評估」）[註1]是指使用標準化程序和統計學測試，有系統地評估不同類別物業於指明日期的價值。應用電腦批量估價技術須設定數學公式、明細表和圖表（統稱「估價模型」），用以分析大量數據資料，從而估算一個大範圍地區內各項物業的價值。

本章扼要講述估價署應用電腦批量估價技術的歷程、此技術的主要用途、方法和估價模式，並探討此技術如何透過地理訊息系統，結合數碼空間地圖以提升本身的效能。

香港應用電腦批量估價技術作差餉估價的發展歷程

估價署在八十年代中期引入電腦批量估價技術以前，估價工作是以人手處理。但自七十年代起，本港興建大量高樓大廈、發展新市鎮，以及差餉估價擴展至新界，令估價署工作量激增，因而有必要全面應用電腦，以系統化和可持續的方法，令差餉估價工作更有效率和更一致。

估價署於 1986 年安裝首部微型電腦，開創全面應用電腦進行估價的先河，並繼而進行龐大工程，將物業資料輸入電腦系統。1988-89 年度全面重估應課差餉租值時，估價署首次成功利用電腦批量估價技術，為住宅、辦公室和工業樓宇估價。

註1 Gloudemans, Robert J 及國際估價師協會：*Mass Appraisal of Real Property*（芝加哥：國際估價師協會，1999 年），頁 12。

自實行電腦化以後，估價署一直致力採用達至國際水平的最優良作業方法，研究如何在各個工作範疇上應用資訊科技，並培訓職員使用先進的批量估價技術。估價署亦投放了大量資源，提升和開發全新的電腦系統，以支援部門各種職能。自 2000 年起，估價署每名職員都獲提供一台個人電腦；截至 2020 年為止，由電腦操作員透過中型伺服器網絡提供全日 24 小時服務的電腦系統已超過 35 個。

估價署各主要電腦系統全面互相連結，除了支援署內人員運作和行政工作所需外，亦為署外顧客提供公共服務。署方的物業和估價資料一律儲存在一個稱為「物業資料總系統」的中央資料庫，並利用以地理訊息系統支援的「綜合物業資料庫」，提供兼具文字和圖像的資料庫，以及以地圖為基礎的估價功能，方便物業估價。其他重要電腦系統包括載有所有租金資料的「租金資料系統」、用於重估物業及將估價結果輸入「物業資料總系統」的「重估差餉租值系統」，以及用於評估新落成物業的「臨時估價系統」。

電腦批量估價技術的應用

自 1999 年起，估價署每年進行全面重估應課差餉租值的工作，並且必須在估價依據日期（每年 10 月 1 日）與新差餉估價冊生效日期（翌年 4 月 1 日）之間的數個月內完成。截至 2020 年 4 月 1 日為止，差餉估價冊上約有 257 萬個估價項目，涉及約 335 萬個物業。由此可見，估價署的估價工作十分艱巨，有必要廣泛使用電腦，以善用既有資源準時完成重估工作。

每年利用電腦批量估價技術來重估的物業包括住宅、辦公室、工業和零售物業。自 2004 年起，估價署發展先進的電腦批量估價技術，利用儲存在「綜合物業資料庫」的地理訊息系統平面地圖，改進店舖、零售物業、鄉村式屋宇、廣告招牌和其他不同類型物業的估價工作。「綜合物業資料庫」平台提供簡單易用的功能，包括以地圖為基礎的功能和試算表。

此外，估價署亦採用複迴歸分析這種電腦批量估價技術，評估物業的成交價格是否合理，作為釐定印花稅的依據。

估價方法與模式

電腦批量估價技術着重估價模型、規範化工序，以及統計數據一致性的質量控制。所採用的技術／程式包括：

(1) 指標估價法（Reference Assessment Approach）；

(2) 複迴歸分析（Multiple Regression Analysis）；

(3) 指數法（Indexation Approach）；及

(4) 「綜合物業資料庫」（Integrated Property Database）。

應用上述估價技術／程式之前，必須先分析租金及／或成交資料，以了解不同地點不同類別的物業有何特性及審視影響物業價值的因素。

為闡釋應用上述估價模式的方法，下文將探討如何通過分析租金資料和結合各種電腦批量估價技術，進行每年全面重估應課差餉租值的工作。

租金分析及調整

租金資料一律輸入和儲存在「租金資料系統」。這些租金記錄須由估價人員仔細審核，凡偏離市場水平正常範圍太遠或列為「離羣值」的租金資料，不會納入分析。

餘下的租金資料須作出適當調整，以符合差餉估價的原則，方便進行具意義的分析。因此申報的租金會按需要扣除差餉、管理費和空調費以計算出淨租金，用作分析。此外，租金資料亦會按其他因素，例如免租期、合約生效日期與估價依據日期之間的時差等，作出相應調整。

電腦批量估價技術／程式：(1) 指標估價法

指標估價法適用於評估物業屬性和估價特性較為近似的物業。以此方法估價的物業包括住宅、辦公室、分層工廠大廈和工貿樓宇。一組的獨立屋、半獨立屋或排屋亦以此方法評估。

應用此方法時，估價人員會從某幢大廈挑選一個典型物業單位作為「指標估價」(reference assessment)，然後根據足以影響單位租值的屬性，建立「指標估價」與大廈內其他各個選定物業單位（即「同組估價」(member assessments)）的數學關係。根據精密的租金分析和複迴歸分析所得的結果釐定「指標估價」的基本率（每平方米月租）後，電腦便可參照個別物業單位的樓面面積和其他相對於「指標估價」的預設調整率，自動計算「同組估價」的應課差餉租值。

指標估價法共有三個重要步驟：

(i) 選擇「指標估價」和其「同組估價」的涵蓋範圍；

(ii) 訂定「指標估價」與各「同組估價」的調整率，從而設定數學公式，以計算「同組估價」的應課差餉租值；及

(iii) 估算「指標估價」的基本率（每平方米月租）。

(I) 「指標估價」和其「同組估價」的涵蓋範圍

指標估價法一般適用於評估一組包括三個或以上同類別的估價物業。

一幢大廈的**「指標估價」**應具備以下條件：

(a) 屬大廈內擁有最多共通屬性或數目最多的典型單位；及

(b) 無須予以綜合調整，亦絕少涉及附設值成分*（下文會詳細解釋這兩個詞彙）*。

「同組估價」是指某個「指標估價」所屬的一組估價物業，通常為同一幢大廈內與「指標估價」類別相同或近似的物業單位。假設一幢住宅大廈的地下設有店舖，樓上有面積不同的住宅，其中一個住宅便會被挑選為「指標估價」，而其「同組估價」則會涵蓋大廈內所有住宅（但不包括店舖）。

一個大型發展項目如有數幢大廈或大樓，每幢大廈／大樓通常會有各自的「指標估價」，而該幢大廈／大樓內所有同類估價物業均屬其「同組估價」。不過，指標估價法可以為同一幢大廈建立多過一個「指標估價」，亦可將「指標估價」連繫不同大廈內類似單位（例如複式單位）的「同組估價」。

指標估價法運用「指標估價」與「同組估價」之間所建立的關係作出估算，但當「指標估價」出現結構性更改等情況而須更改或更換時，便須建立一組新的相對關係。為解決這個問題，估價署自 2014 年 7 月起採用經改良的方法，指定不存在的「虛擬指標估價」為「指標估價」。「虛擬指標估價」雖屬名義物業單位，但它承襲大廈內典型物業單位的同一組估價特性，並充當大廈的「指標估價」。如採用此方法，當該典型物業單位的實體屬性出現變化時，便無須重建「指標估價」與其「同組估價」的數據相對關係，從而減少相關工作。

截至 2020 年 4 月為止，「虛擬指標估價」約有 22 600 個，涵蓋約 195 萬個相關「同組估價」。

(II) 計算應課差餉租值的公式

指標估價法與傳統的單項物業估價方法大致相近，同樣是將物業樓面面積乘以基本率（每平方米月租），並依據租賃市場的數據分析結果調整該基本率。這些調整反映「指標估價」與每項「同組估價」的關係，並以一組常用變數計算得出，包括綜合調整(CA)百分率、面積調整(QA)百分率、樓層調整(FL)百分率和附設值調整(AV)百分率。

運用上述的百分率，物業單位的應課差餉租值可利用以下公式計算出來：

應課差餉租值 = 基本價值 x (1 ± CA% ± QA% ± FL% + AV%) + 停車位價值

基本價值 = 物業單位的樓面面積 x 基本率（每平方米月租）

停車位價值是任何與主物業一併估價的停車位的價值，可在評估基本價值前另行估算出來。

附註

綜合調整百分率 [Composite Adjustments (CA)%]

此質量因素綜合了有關物業單位所有相對於「指標估價」的正數或負數調整百分率，此等調整包括景觀、座向、環境、間格、樓面負荷量等足以影響物業價格的因素。

正如前文所述，「指標估價」通常是一幢大廈內最典型的物業。假設樓底較矮的辦公室一般可獲約 10% 的扣減率。若大廈內大部分樓層的樓底都較矮，而其中一間樓底較矮的辦公室被挑選為「指標估價」時，則此「指標估價」的基本率（每平方米月租）已反映了樓底較矮的缺點，因此，在同一幢辦公大廈內樓底較高的物業，便屬例外個案，會獲正數的綜合調整百分率。

再者，綜合調整百分率是所有對於基本價值的質量調整的總和。若有多於一項質量調整，各項調整率百分比會相加成為一個整體綜合調整百分率，而個別質量調整的詳情則會記錄在電腦中。

例子：

景觀	+5%
樓底高度	-3%
整體綜合調整 %	**+2%**

面積調整百分率 [Quantity Allowance (QA)%]

面積調整百分率反映物業單位面積大小對基本率（每平方米月租）的影響。一般而言，面積較大的物業的基本率會低於面積較小的同類物業，反之亦然。因此，為辦公室和工業樓宇估價時，會採用按地區劃分[註2]的面積調整，並以迴歸模型來建立這種關係，制定計算樓面面積大小的變數。面積調整百分率的公式為：

$$\text{物業單位的面積調整 \%} = \left(\frac{\text{物業單位的樓面面積}}{\text{指標估價的樓面面積}}\right)^{b} \times 100\%$$

b = 面積調整迴歸模型的面積變數（樓面面積）系數

註2 香港共劃分為 14 個地區，以便利用面積調整迴歸模型評估辦公室和分層工廠大廈。

假設某地區甲級寫字樓的 ***b*** 值是-0.09，有關物業單位及其指標估價的樓面面積分別為 300 平方米和 100 平方米，該物業單位的面積調整百分率應為：

$$\text{物業單位的面積調整 \%} = \left(\frac{\text{300 平方米}}{\text{100 平方米}}\right)^{-0.09} \times 100\% = 90.6\%$$

上述計算結果表示，跟指標估價相比，有關物業單位的基本率（每平方米月租）須調低 9.4%。測量師可預設合適的調整下限和上限（即最小／最大調整幅度）。

電腦可根據已設定的多種迴歸模型，自動計算並更新每個辦公室或工業物業的面積調整百分率。至於住宅樓宇，估價人員須先分析租金資料，逐一決定並在電腦中更新個別物業的面積調整百分率。

樓層調整百分率 [Floor Level (FL)%]

租金資料顯示，設有升降機的住宅樓宇中，高層物業的租金通常較低層的相同物業為高。與面積調整百分率一樣，樓層調整百分率亦可利用現有租金資料的迴歸模型分析出來。樓層調整百分率通常是依照直線軌迹變化的，例如「指標估價」之上每十層便有一個固定的正數調整。每年全面重估應課差餉租值時，電腦會自動更新樓層調整百分率。

對於沒有升降機的住宅樓宇而言，樓層調整百分率並不適用。相反，此等樓宇內所處樓層較「指標估價」為高的物業會獲得負數的綜合調整百分率，以顯示沒有升降機直達高層的不便。

附設值調整百分率 [Ancillary Value (AV)%]

附設值調整是指不包括在主物業樓面面積內、質素稍遜的額外樓面面積的價值，例如閣樓、天台和天井等。附設值調整是將基本價值乘以某個百分比來表示，即未計及綜合調整百分率或其他調整的數值。

假設一個面積 100 平方米、附有露天平台的物業單位，其按月基本率為每平方米 200 元：

基本價值（假設：100 平方米 x 200 元）	=	20,000 元
綜合調整價值（假設：低層滋擾 -5%）	=	- 1,000 元
露天平台價值，假設為	=	1,500 元
應課差餉租值（每月）		20,500 元

$$\text{附設值調整百分率} = \frac{1{,}500 \text{ 元}}{20{,}000 \text{ 元}} \times 100\% = 7.5\%$$

上述四類調整須不時予以覆核，而一旦物業市場需求出現轉變，或每當物業單位有實質或環境變化時，這些預設的調整亦須加以修訂。估價署設有定期覆檢計劃，持續覆檢並更新同一大廈內、以及不同大廈之間各個差餉估價的估價特性和相對關係。

(III) 計算「指標估價」的基本率（每平方米月租）

重估應課差餉租值時，「指標估價」的基本率會以複迴歸分析（本書將於下一節詳細解釋何謂複迴歸分析）所指明的估價模型推算出來。此外，當估價人員完成有關樓宇或屋邨的詳細租金分析後，亦會覆核或另行釐定「指標估價」的基本率（每平方米月租）。

電腦批量估價技術／程式：(2) 複迴歸分析

這種統計技術着重通過分析物業屬性和特性對物業價值的影響，設定估價模型估算應課差餉租值。估價署採用功能強大的統計軟件 SAS（Statistical Analysis System）進行分析工作。

只要有充足的租金資料，便可為以指標估價法評估的物業類別（如住宅、辦公室和工業樓宇）建立迴歸模型[註3]。此方法可為大量「指標估價」估算其基本率（每平方米月租）。

[註3] 特定的地區和物業類別設有不同的迴歸模型。2020-21 年度全面重估應課差餉租值時，便有 36 個住宅類和 28 個非住宅類的地區與物業類別的模型組合。估價人員按模型內各物業的特性相似程度，靈活訂定模型數目。

建立模型[註4]的目的，是以系統化和客觀的方式，建立租值與估價特性之間的關係。可用作分析的物業屬性或估價特性包括樓面面積、位置、樓齡、樓宇級別、是否有升降機、時間差距等。這種關係一般可利用數學公式表達，其中基本率（每平方米月租）是因變數（dependent variable），而物業屬性和特性則是自變數（independent variables），或稱預測變數（predictor variables），是解釋物業價值的重要因素。

依據租金樣本而設定的公式，會顯示基本率（每平方米月租）如何因估價特性而改變。使用此公式預測應課差餉租值時，數學模型會根據一組相關估價特性，計算每個「指標估價」的基本率（每平方米月租）和該項預測的準確度。

迴歸分析所用的加數公式如下：

$$\mathbf{Y} = \mathbf{b_0} + \mathbf{b_1X_1} + \mathbf{b_2X_2} + \ldots + \mathbf{b_nX_n}$$

Y 是因變數，在此公式中則代表基本率（每平方米月租）。

$\mathbf{X_1}, \mathbf{X_2}, \ldots \mathbf{X_n}$ 是自變數，例如 $\mathbf{X_1}$ 可能代表樓面面積，$\mathbf{X_2}$ = 樓齡，$\mathbf{X_3}$ = 級別，等等。

$\mathbf{b_0}$ 是常數（constant）或常數項（intercept）。

$\mathbf{b_1}, \mathbf{b_2}, \ldots \mathbf{b_n}$ 是自變數系數，即加諸各個預測變數的比重。

租金資料和相關的估價特性都是從估價署電腦中抽取。隨後，電腦會執行一個載有 SAS 指令的程式，選擇預測基本率（每平方米月租）的重要變數，並計算相關的系數，以建立一道最符合有關數據樣本的公式。

若某地區的租金資料太少，估價人員便不會採用迴歸模型，而改以人手進行租金分析或估價。

註4 建立模型的先決條件是有良好的理論，輔以優良的資料分析和研究方法，以便建立準確、理性和可作解釋的最佳估價模型 *[Property Appraisal and Assessment Administration, IAAO (1990)]*。

迴歸基礎指數（Regression-based Indexation）

每個地區通常會建立數個迴歸模型，根據不同的函數公式及／或一組不同的顯著變數進行估算。每個地區通常會採用兩種模型：第一種是客觀模型（Objective Model），只涵蓋作為自變數的實質特性或屬性，例如樓面面積、樓齡、位置等。第二種是主觀模型（Subjective Model），除了其他實質特性外，現行的應課差餉租值亦是自變數之一。由於現行的應課差餉租值是建基於同一物業單位過往的估價（不管是電腦評估或是以人手估價），本身已是一種價值判斷，因此以它作為其中一項自變數的模型便稱為「主觀模型」。

在主觀模型中，現行的應課差餉租值往往是預測初步基本率（每平方米月租）的最顯著變數。根據過往進行複迴歸分析的經驗，主觀模型較客觀模型更易於得到更準確的預測值。可能因為現行應課差餉租值已反映了多種因素，特別是樓宇質素和位置，這兩個重要估價因素都難以量化並確切地反映在客觀模型的估價特性中。

利用主觀模型推算的初步基本率（每平方米月租），是涵蓋現行應課差餉租值、時差和其他邊際估價特性的函數。其他自變數，或會因物業市場需求的轉變、現行應課差餉租值的偏差或其他定義上的差異，而納入該主觀模型內。所以，這種主觀模型可視為是根據現行應課差餉租值建立，並以迴歸模型作基礎的指數。由於每個物業單位本身都有一組不同的估價特性，故其相關的指數亦有所不同。

將實際租金與不同迴歸模型所得的預測值作比較，便可決定某地區／物業類別該採用的迴歸模型為何。除非某一地區的現行應課差餉租值於結構方面或整體上有缺失，否則主觀模型應比客觀模型更為可靠。

複迴歸分析 — 工作流程

應用複迴歸分析進行每年全面重估應課差餉租值的程序主要如下：

步驟 1：　蒐集資料，整理後輸入電腦系統

步驟 2：　初步租金列表和統計分析報告

這些列表和報告讓估價人員對租金樣本有初步了解。作探究用途的資料分析通常也會在此階段進行。

步驟 3：　檢視租金列表，剔除複迴歸分析中的「離羣值」

步驟 4：　建立面積調整百分率和樓層調整百分率的新規律

正如前文所述，每年全面重估應課差餉租值時，估價人員都會分析租金資料，以決定新的面積和樓層調整系數。隨後，電腦會自動應用和更新有關物業單位的面積調整百分率和樓層調整百分率。

步驟 5：　設定自變數

估價人員須考慮各種可能影響物業價值的屬性和實質特性，然後設定相關的自變數。

步驟 6：　執行複迴歸分析

利用 SAS 統計分析系統軟件所提供的基本統計程序，分別執行客觀和主觀模型分析。

步驟 7：　分析迴歸結果和統計量度指數

迴歸結果必須準確、理性和可作解釋。估價人員因而要經常對各項變數進行不同的資料轉化，然後重新執行各種迴歸模型分析。

步驟 8： 選取最佳模型，以估算每個地區所有指標估價的基本率（每平方米月租）

使用「指標估價」公式，計算「同組估價」的新應課差餉租值。

步驟 9： 覆核結果

專業的估價人員覆核電腦計算出來的基本率（每平方米月租）和新應課差餉租值，確定是否有足夠的租金資料支持。若隨後接獲更多較新的租金申報資料，便可能須修訂初步計算的新估值。

此外，估價人員亦須檢視和修訂「指標估價」公式中各種調整因素，以反映市場需求的轉變及／或物業單位實質和環境上的改變。

步驟 10： 數據稽核

參考國際估價師協會所定的估價標準，並依據一組比率評定估算得出的應課差餉租值的準確度。數據稽核工作就是將全部現有的市值租金與評估得出的應課差餉租值作比較，以檢定重估水平、各物業類別之間的相對關係和公平度，以及同一物業類別的偏差。重估差餉期間，估價人員隨時可借助「自動化物業估價系統」進行核查工作。

電腦批量估價技術／程式：(3) 指數法

「指數法」適用於劃一計算或調整大量應課差餉租值，一般用於重估停車位和商業樓宇（如商場店舖）。指數法可作以下用途：

(a) 在物業單位現有的應課差餉租值上附加調整因素（指數），以訂定新應課差餉租值；或

(b) 將現有初步估算得出的新應課差餉租值劃一調整，以更新應課差餉租值（例如須修訂已估算的新應課差餉租值）。

調整因素可以應用於一幢樓宇或一個選定範圍（如地區或街道）內某一特定類別的物業單位。指數法是非常有效的工具，適用於在短期內更新大量物業單位的新應課差餉租值。正因如此，估價人員在界定和選取指數時必須加倍謹慎，避免無意地改動了其他估價。

電腦批量估價技術／程式：(4) 綜合物業資料庫

「綜合物業資料庫」由估價署自行研發，是一個圖文兼備的地理訊息平台，可協助估價人員有效地進行空間分析和估價工作。

「綜合物業資料庫」是一個綜合空間數據電腦系統，可儲存土地圖、分區規劃圖和建築圖則，並可結合儲存在其他電腦系統（如「物業資料總系統」、「租金資料系統」和「重估差餉租值系統」）內的物業文字資料，例如估價特性、租賃和買賣記錄等。估價人員亦可利用該資料庫的空間數據功能，在地圖上標示某個物業單位的位置和形狀，並上載建築圖則以利用 AutoCAD 軟件繪圖功能計算物業單位的樓面面積。此外，該資料庫亦具備文件管理功能，可供儲存照片、估價報告和其他電子檔案，包括數碼化售樓說明書、手繪圖則和手寫摘錄等。

「綜合物業資料庫」將數碼地圖結合相關的物業特性，讓估價人員得以輕易在地圖上找到某個物業單位或某座／組大廈的位置，並同時抽取相關的物業資料、照片和圖則等。估價人員亦可選擇在地圖上單獨顯示具備某種特性或已備存租務記錄的物業單位。該資料庫更可自動製作估價地圖，並以不同顏色標示各個幅度的「租金／應課差餉租值比率」，方便進行估價和租金分析。

在 2006-07 年度，「綜合物業資料庫」首度應用於全面重估應課差餉租值的工作，主要用作重估街道店舖和商場店舖等商業樓宇。估價人員可選擇在地圖上利用指數法評估某地區或街道的一組店舖，或者逐一為店舖估價。該資料庫亦結合先進的電腦批量估價技術，方便估價人員利用「標準店舖」（Standardised Shop）的概念進行估價（下文將詳述這個概念）。

估價署近年進一步改良「綜合物業資料庫」，將其功能擴展至涵蓋其他物業類別，例如鄉村式屋宇、廣告招牌和其他物業類別。資料庫的平台備有試算表功能，支援批量估價。

「標準店舖」估價法

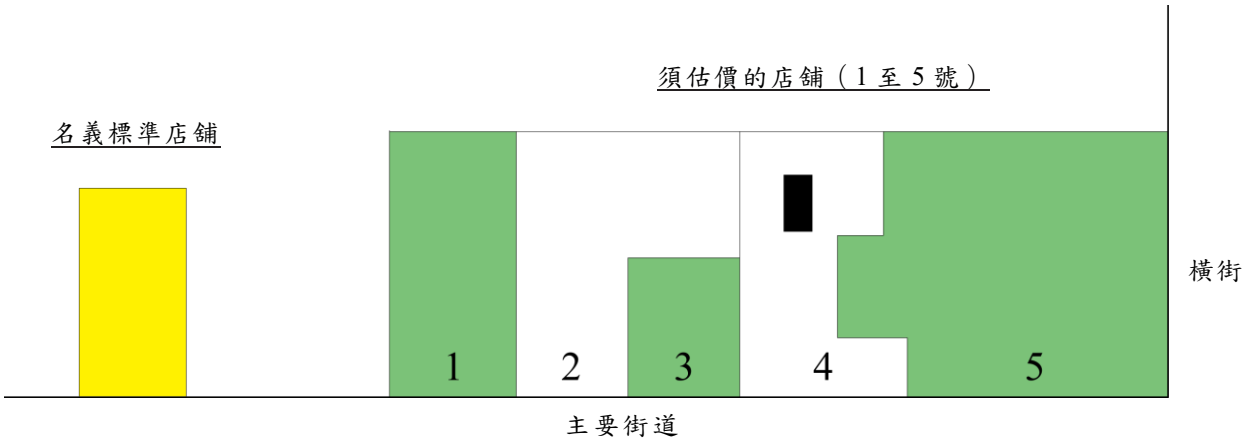
不同店舖的面積各異，舖面闊度、樓底高度、形狀等亦不盡相同。店舖的實際位置對其價值亦有很大的影響。

此方法的概念，是設定一間名義「標準店舖」作為指標。「標準店舖」可界定為一間擁有最多共通特性的店舖，例如某地區的「標準店舖」可能是面積 50 平方米、舖面闊度 3.5 米、樓底高度 3.0 米，這些特性可依據不同地點而加以調整。只要將同區每間店舖與「標準店舖」之間各種屬性或實質特性的差異加以量化，便可建立兩者的關係。

每年全面重估應課差餉租值時，個別店舖（大多擁有跟「標準店舖」不同的特性）的租金須加以調整，以符合「標準店舖」的特性。須調整的項目包括面積、舖面闊度、樓底高度、樓齡、形狀、街角影響等。有關店舖經調整的基本率（每平方米月租）可反映名義「標準店舖」若位於有關店舖現址時可得的租金水平；換句話說，經調整的基本率可顯示該店舖的位置價值。**圖表**上半部分講解如何利用「標準店舖」的概念，將同一街道上不同店舖的租金作出比較。

通過分析所有經調整的基本率（每平方米月租），便可了解不同路段或整個地區的店舖租值的變化，並在有合理證據支持下，為不同路段的名義「標準店舖」設定不同的初步基本率。隨後，電腦便可根據「標準店舖」與個別店舖之間的差異自動作出適當的調整，以估算出所有店舖的新應課差餉租值。計算應課差餉租值的方法可參閱**圖表**下半部分。

圖表—「標準店舖」估價法示例



租金分析：

店舖	標準店舖	1		2		3		4		5	
租金（每月）	-	**$19,000**		**$20,000**		**業主自用**		**空置**		**$42,000**	
面積	**50m²**	**62m²**		**80m²**		**28m²**		**58m²**		**140m²**	
租金（每平方米月租）	-	**$306**		**$250**		**不適用**		**不適用**		**$300**	
調整：											
面積	**50m²**	**62m²**	-4%	**80m²**	-8%	**28m²**	+15%	**58m²**	-2%	**140m²**	-18%
舖面闊度	**3.5m**	**3.4m**	-1%	**3.0m**	-4%	**3.0m**	-4%	**4.5m**	+6%	**7.0m**	+15%
樓底高度	**3.0m**	**5.0m**	+20%	**4.4m**	+15%	**3.7m**	+7%	**3.7m**	+7%	**3.0m**	-
樓齡（落成年份）	**1985**	**1985**	-	**1990**	+2%	**1979**	-4%	**2003**	+6%	**1967**	-8%
形狀	**長方形**		-		-10%		-		-5%		-
柱位	**無**		-		-		-		-5%		-
街角	**無**		-		-		-		-		+25%
總調整率			**+15%**		**-5%**		**+14%**		**+7%**		**+14%**
調整後租金（每平方米月租）		**$266**		**$263**		**不適用**		**不適用**		**$263**	

估價：

測量師採用的基本率（每平方米月租）	**$260**	**$260**	**$260**	**$260**	**$260**
基本率（每平方米月租）x 調整%	$299	$247	$296	$278	$296
每月應課差餉租值（化為最接近的整數）	$18,538 **($18,500)**	$19,760 **($19,800)**	$8,288 **($8,300)**	$16,124 **($16,100)**	$41,440 **($41,500)**
租金／應課差餉租值比率	**1.03***	**1.01***	-	-	**1.01***

*估價獲租金資料支持

附註：上述表格和本章所列的數據和百分率只作闡釋內文之用。

測量師在應用電腦批量估價技術時所擔當的角色

廣泛採用電腦批量估價技術，不但大幅提高估價工作的效率和成效，亦令估價人員能在每年重估應課差餉租值期間快速完成大量工作。

電腦批量估價技術是一種極其實用、功能超卓的工具，可用於分析租金或估價規律，以求取一致的估值。雖然如此，測量師仍須肩負決定估價水平和確保估價準確的責任。在整個應用過程中，測量師都要運用其專業知識和判斷，特別是在選取最合適的估價模型和覆核結果以確認估價的決策過程中，測量師的參與更是不可或缺。電腦批量估價技術簡化了測量師的工作，惟測量師仍必須確保每項應課差餉租值均符合《差餉條例》的規定。

徵收及追討差餉

第十章
徵收及追討差餉

差餉徵收官

自 1995 年 7 月 1 日起，差餉物業估價署署長從庫務署署長接管差餉徵收官的職責，為差餉繳納人提供更佳的一站式服務。差餉徵收官的職能包括發出徵收差餉通知書、管理差餉帳戶和繳納人的記錄，以及追討差餉欠款。儘管職責已轉移，庫務署署長仍透過各種途徑，繼續主力提供差餉和其他政府費用的中央收款服務。

估價署署長同時肩負評估和徵收差餉的職責，但兩項職責並無構成利益衝突，因為差餉收入一概撥歸政府作一般收入，而政府撥給估價署的經費，完全取決於署內須處理的工作量，與每年差餉收入多寡完全無關。

雖然差餉的發單和帳目工作已於 1995 年移交估價署，但庫務署仍繼續透過設於全港各分區的辦事處，負責實際收取差餉的工作直至 2001 年為止。其後，2001 年 10 月和 2003 年 4 月，該署先後將櫃枱收款服務和收取郵政匯款繳交差餉的工作外判予香港郵政。自 2012 年 8 月起，差餉繳納人亦可到便利店繳交差餉。現時，估價署直接負責各種電子繳納差餉渠道的行政工作。

徵收通知書及繳費

每季的差餉須在該季首月（即每年的 1 月、4 月、7 月和 10 月）預繳。《差餉條例》亦另訂明，估價署署長可決定繳交差餉次數的多寡。向繳納人發出季度徵收差餉通知書時，估價署署長亦會在憲報和各主要大眾媒體公布繳交差餉的最後限期和方式。季度徵收通知書的印刷和置入信封的工作，已外判予私營承辦商。

以臨時估價方式評估差餉的物業單位，繳納人須由估價生效日期或首次徵收通知書發出日期前的 24 個月起繳交差餉，以較遲者為準。換言之，追討差餉的追溯期最長為兩年。在徵收差餉款項之前，估價署署長必須先向有關擁有人及／或佔用人發出臨時估價通知書和徵收通知書，並須給予不少於 28 天的期限清繳款項。

徵收通知書以中英文對照格式發出，差餉繳納人可選擇收取中文版通知書。估價署亦可為視障人士發出點字版徵收通知書。

估價署於 2004 年 1 月推出專為擁有多項物業的差餉繳納人而設的綜合發單及繳款服務，務求令這類帳戶的差餉發單、繳費和徵收工作更為便利。擁有多項物業的差餉繳納人[註1]可申請收取綜合季度徵收通知書，通知書列明繳納人名下所有物業的應繳差餉，一目了然。此項服務既方便又節省成本，讓繳納人每季只需處理一張帳單，不用再為大量物業逐一處理帳單而大費周章。

差餉繳納人現可循多種途徑繳交差餉，包括銀行自動轉帳服務、繳費靈、自動櫃員機、互聯網、郵寄，以及親身到郵政局或便利店繳交。2019-20 年度，約 63% 差餉款項是以電子方式（包括自動轉帳）繳交，35% 親身繳交，另有 2% 郵遞繳交。

估價署一直推動以電子方式服務大眾，並先於 2010 年 12 月推行電子帳單服務，讓登記用戶可經互聯網收取《季度徵收差餉及／或地租通知書》。自 2011 年 7 月起，登記用戶亦可在同一電子帳單平台繳付電子徵收通知書所列的款項。自 2018 年 12 月起，差餉繳納人可使用流動裝置於估價署網站索取專屬的付款二維碼，到郵政局和便利店繳交帳款。自 2020 年 1 月，差餉繳納人可使用轉數快服務繳交季度差餉及地租。本書第十一章詳述估價署的電子發單和繳款服務。

分攤與抵銷

在許多情況下，差餉繳納人會要求分攤和抵銷差餉繳款，估價署署長獲授權作出這種安排，以提高徵收差餉的效率並方便繳納人。下文簡述有關安排。

律師可在辦理物業轉讓手續時，順道安排買賣雙方分攤差餉，而交易的任何一方，亦可按其擁有物業的時段，向估價署署長申請分攤差餉。有關申請必須在徵收通知書上訂明的最後繳款日期前提出，以免被徵收附加費。

註1 截至 2020 年 4 月為止，約有 2 067 名差餉繳納人登記選用這項方便快捷的綜合發單及繳款服務，涉及約 147 390 個物業單位。

倘有物業單位須依據《差餉條例》第 10 條的規定，與其他物業單位一併估價，估價署署長亦仍可在接獲差餉繳納人的申請後，運用該條例賦予的權力，分攤物業單位的應課差餉租值。

倘現有物業單位的結構經過改動，或物業單位須分拆或合併，估價人員便須刪除現有估價，然後提出新估價（刪除與臨時估價）。若有關變更具追溯效力，估價署須退還在刪除估價生效日期後就原有估價已繳納的差餉，並就新估價徵收自臨時估價生效日期起計的應繳差餉。為減省繳費和退款的手續，若新舊估價的繳納人為同一人時，估價署通常會把刪除估價後須退還的款額用作抵銷新估價的應繳差餉。

附加費與追討欠款

繳納人即使已經遞交上訴通知書或反對通知書，仍須於指定限期前繳交差餉。如在限期屆滿時仍未繳交差餉，可被徵收 5% 的附加費。如在該限期屆滿後六個月內仍未清繳差餉，當局可按欠款總額再徵收 10% 的附加費。《差餉條例》第 22(3) 條訂明，所有欠繳差餉及附加費，須視為拖欠政府的債項來追討。在追討欠繳差餉的法律程序中，法庭不會考慮經評定的差餉是否過高、不確、或建議修改、反對或上訴仍在處理中。

在展開追討差餉欠款的法律行動前，估價署會先向繳納人發出警告信，要求即時清繳欠款。由於物業單位的擁有人和佔用人均有法律責任繳納經評定的差餉，估價署會翻查土地註冊處備存的記錄，查核擁有人和承按人的身分。根據《差餉條例》，「擁有人」的定義包括「承按人」，故此若差餉繳納人並非登記擁有人，或者物業已作按揭，估價署可同時向登記擁有人和承按人追討差餉欠款。在此情況下，估價署會先發出徵收通知書補發本，要求即時清繳差餉，若欠款仍未清繳，便會發出採取法律行動前的警告信。

倘差餉欠款不超過 75,000 元，估價署可入稟小額錢債審裁處追討；如超過 75,000 元，則須入稟區域法院追討。如有關人士在法院頒布裁決後仍未清繳欠款，估價署署長最終可向法院申請樓宇押記令（俗稱「釘契」）。然而，《差餉條例》沒有嚴厲的規定迫令清繳欠款，香港因此不能仿效英國和新加坡政府的做法，扣押和變賣有關人士的物品以抵償差餉欠款。

空置退款

在 1973 年以前，空置樓宇可獲全數退還已繳付的差餉。1973 年的《差餉條例》基於以下理由，將空置物業可獲退還的差餉減半：

(a) 差餉是用作資助市政服務，物業佔用與否，皆可繼續享用這些服務；

(b) 1973-74 年度的差餉徵收百分率由 17% 削減至 15%， 加上 1973 年的《差餉條例》容許新建而空置的單位享有六個月「免差餉期」；為彌補這兩項政策所導致的差餉損失，空置物業的差餉不可全數退還；及

(c) 無論空置期長短，政府都不鼓勵擁有人空置物業。因為若這些物業在市場上租售，有助紓緩當時市場對物業的需求。

不過，1973 年的《差餉條例》中有關住宅物業的部分條文只實施了一段短時間。同年年底通過的修訂條例，撤銷了空置住宅物業可獲退還一半差餉的規定，而空置的新建住宅物業可享有的「免差餉期」，亦自 1974 年 1 月 1 日起縮短至三個月。由於當時市場傾向於囤積新建樓宇以靜候升值時機，該項修訂藉著增加業主持有空置物業的機會成本，減低空置住宅物業的數量。

新建而空置的非住宅物業的「免差餉期」仍維持是六個月，理由是這類物業一般需要較長時間裝修。後來，根據《1995 年差餉（修訂）條例》，只就空置非住宅物業退還差餉的特別措施於 1995 年 7 月 1 日廢除。

然而，露天空置土地如在過往未曾或將來亦不擬用作停放車輛，仍可繼續享有退還全數差餉的優惠。如擁有人或佔用人擬申索退還空置土地的差餉，須在空置期的首 15 天內向估價署署長送達書面通知。如屬首次評估差餉，須於首次徵收差餉通知書指明的最後繳款日期前送達空置通知。申索人須在差餉最後繳款日期之後 24 個月內，採用指明表格向估價署署長申請退還空置土地的差餉。倘估價署署長信納整幅土地於所申索的期間空置，便會全數退還已繳差餉。

退還多繳款額

估價署署長在下述情況須退還已繳差餉和附加費：

(a) 差餉並非按照差餉估價冊徵收，例如估價署覆核繳納人提出的反對或建議後，決定削減物業單位的應課差餉租值；

(b) 物業單位曾在任何期間內獲豁免差餉；

(c) 法院因應政府的申請而發出命令，以致物業單位空置或不能佔用，例如區域法院應建築事務監督的申請，發出封閉令；

(d) 於刪除估價生效日期後已繳的差餉；或

(e) 已繳付差餉的人士並無繳交該筆款額的法律責任。

行政長官下令退還差餉

儘管《差餉條例》另有規定，行政長官仍可下令退還已繳差餉和逾期附加費。1998 年，亞洲爆發金融風暴，行政長官遂下令向所有繳納人退還當年 4 月至 6 月季度的差餉，作為紓解民困的措施之一。

有關其他形式的寬減和退還差餉的詳情，可參閱本書第三章「寬減差餉」一節。

拒絕退款的上訴

任何人如因估價署署長拒絕退還差餉而不滿，可向區域法院上訴。《區域法院條例》第 33 條規定，區域法院有權就款額不超過 300 萬元並獲法例列為可作民事債項追討的申索，作出聆訊和裁決。然而，《差餉條例》第 33 條授權區域法院就申索退還款額超過 300 萬元的上訴作出裁決。

公共服務

第十一章
公共服務

以客為本的服務

服務機構的主要工作目標之一，必定是不斷提高服務質素，以迎合顧客需要和滿足他們的期望。估價署制定了一套顧客服務管理策略，目的是透過建立多種以客為本的服務途徑、增加物業和市場資訊透明度、改進溝通方法，以及提升運作效率，為顧客提供更佳服務。

早期發展

由九十年代初開始，估價署抓緊科技日益進步的機遇，投放大量資源建立電腦系統和發展資訊科技，務求重整工序並提升功能，為差餉繳納人和市民大眾提供有效率、快捷且方便的服務。

本港電話網絡於 1993 年全面數碼化之後，差餉繳納人可使用繳費靈服務，透過電話繳交差餉。1995 年，估價署首次引入 24 小時互動電話查詢系統，處理關於差餉和租務的查詢，並讓差餉繳納人查核最新的差餉帳目資料。1999 年，估價署引入更嶄新的互動電話查詢系統。除了提升功能之外，該系統還提供額外的線路處理能力，可同時處理多達 60 個顧客的查詢。經提升的功能包括自動檢索表格、物業統計數字、新聞公報、繳款記錄，以及要求補發徵收差餉及地租通知書。

1998 年，估價署推出 24 小時自動電話物業資訊服務，讓市民透過資訊熱線服務，獲取有關住宅物業樓齡和樓面面積的資料。根據 1999 年制定的《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》，自 1999 年 11 月 1 日起，估價署是提供相關物業資料的指定機關。到 2001 年，系統功能進一步提升，把物業於佔用許可證上訂明的許可用途等資料亦納入在內。由於市民可獲取這些資料，大幅提高了香港物業市場的透明度。

1997 年，估價署推出互聯網網站，提供網上資訊和顧客服務，以配合迅速增長的互聯網應用。隨後互聯網用戶人數飆升，加上自 2000 年起，互聯網接達方式由撥號連線發展至寬頻上網，促使估價署藉此機遇提供更多網上服務來應付日益增加的需求。

估價署的電子服務

公共服務電子化計劃

二十一世紀為資訊科技與電子商貿的新世代。公共服務電子化計劃於 2000 年 12 月推出時，估價署是率先參與第一階段計劃的政府部門之一。市民可以隨時隨地透過互聯網以電子方式繳交差餉地租、查閱相關帳目資料、更改繳納人的姓名和地址，以及使用其他電子政府服務。當時私營機構的電子商貿發展一日千里，政府遂以公私營機構合作模式推行公共服務電子化計劃，由一家私人公司開發和管理系統。電子交易數量急速增長，市民要求的服務日益增加，為配合這些轉變，公共服務電子化計劃的合約於 2008 年屆滿後，政府把該計劃內的服務轉移到自行開發的香港政府一站通電子平台。新平台的操作更為穩定，處理能力更強，並能把各項服務歸納於不同羣組，滿足不同顧客的需要。

網上差餉估價冊和地租登記冊

2001 年，估價署完成 2001-02 年度全面重估應課差餉租值之後，首次推出網上差餉估價冊和地租登記冊，供市民查閱新公布的差餉估價冊和地租登記冊上所載的應課差餉租值。

為配合政府的環保政策，自 2005 年起，差餉估價冊和地租登記冊以電子版全面取代印行本，並採用雙語形式刊登，載列的地址中英文兼備。2009 年初，差餉估價冊和地租登記冊的網上查閱服務轉移至物業資訊網的平台，各項功能亦有所提升，例如設有靈活的搜尋選項。

以電子方式遞交指明表格

《2004 年電子交易（修訂）條例》生效之後，根據《差餉條例》和其他條例以電子記錄方式送達文件和通知書，獲接納為有效的送達方式。因應法例修訂，估價署於 2004 年底推出電子表格服務，讓市民透過互聯網遞交法定表格及通知書。該電子表格服務同年亦超連結至稅務局的電子印花服務，讓市民可同時使用各相關部門的同類服務。估價署不時提供更多的電子表格和增值服務，以提升服務水平，例子計有自 2011 年起實行網上批署《業主與租客（綜合）條例》所規定的《新租出或重訂協議通知書》，以及在網上收取因遲交通知書而須繳付的費用。

為讓殘疾人士可在無障礙下使用電子服務，並方便公眾經流動裝置遞交電子表格，估價署於 2018 年 11 月再度提升電子服務，推出無障礙網頁和適合流動裝置的設計。自同年起，《物業詳情申報表》亦開始印有二維碼，方便公眾快速登入相關電子表格，以電子方式申報物業詳情。

以電子方式發出帳單和繳交差餉及／或地租

為配合電子政府政策，以及為推動環保而節約用紙的方針，估價署於 2010 年 12 月推出「電子差餉地租單」服務。該服務連結香港政府一站通網站，用戶可於一站通服務平台以同一用戶名稱和密碼登記及使用多項服務。用戶於登記電子差餉地租單服務後，可經互聯網取得電子《季度徵收差餉及／或地租通知書》，並可選擇停止收取印行本帳單。新電子帳單發出後，用戶會收到電郵通知，而有關電子帳單會在系統內保存三年時間，以備查閱。用戶亦可設定提示服務，提醒在限期之前繳款。自 2015 年 5 月起，用戶可利用該服務查詢帳戶的付款記錄和更新個人資料。2018 年 11 月，估價署再度提升電子差餉地租單服務，推出無障礙網頁和適合流動裝置的設計。

為了向電子差餉地租單用戶提供一站式電子發單和繳款服務，估價署於 2011 年 7 月推出網上繳款服務，用戶可經同一平台繳費，一次過付清多張帳單。顧客需求與日俱增，為切合他們所需，估價署不斷推出各種全新電子繳款方法，讓公眾有更多便捷途徑繳交差餉和地租。自 2016 年 6 月起，市民可於香港政府一站通的電子支票支付綜合網站，使用電子支票和電子本票繳交差餉和地租。而由 2018 年 12 月開始，如帳戶內仍有未繳的差餉和地租，繳納人亦可於估價署的網上帳目查詢平台索取專屬的付款二維碼，於郵政局和便利店繳交帳款。此外，

估價署亦是率先採用轉數快收款的三個政府部門之一，自 2020 年 1 月起便已於《季度徵收差餉及／或地租通知書》印上轉數快付款二維碼，讓顧客可使用流動銀行應用程式或電子儲值支付工具掃描轉數快付款二維碼，隨時隨地迅速繳交差餉和地租。

物業資訊網

物業資訊網是估價署在拓展電子政府服務方面的里程碑，它奠定穩固基礎，使署方與各部門日後在提供公共服務方面能更進一步合作。

物業資訊網系統全日運作，具備功力強大的中英文搜尋器，有五個不同搜尋途徑[註1]，讓市民可輕易經互聯網取得物業資料。該網上平台於 2009 年初首次推出之後，公眾只須繳付少許費用，便可取得住宅物業的實用面積、落成年份和許可用途等資料，經常使用者更可申請成為登記用戶，享用更方便的服務。因此，該網上服務深受專業人士和市民歡迎。估價署開發物業資訊網的其中一個目標，是取代過時的電話資訊熱線服務，因熱線服務只支援用戶以估價編號搜尋資料，而且可同時使用服務的人數亦有限制。

物業資訊網擁有功能強大的中英文搜尋器，並能讓眾多用戶同時使用，為物盡其用，估價署於 2009 年把網上差餉估價冊和地租登記冊轉移到物業資訊網。自此市民可在遞交建議書期間，經互聯網查閱新公布的差餉估價冊和地租登記冊。自 2010 年 3 月起，市民只須繳付費用，便可經該網上系統，查詢物業最近三個估價年度的應課差餉租值。2010 年底，物業資訊網加入網上查詢差餉地租帳目結欠的服務，繳納人可以大幅下調的收費，經互聯網隨時查閱物業的差餉地租欠款。有別於以往在接獲市民申請之後以人手處理的模式，該電子服務能快速地為市民提供物業交易所需的重要資料。

註1 用戶搜尋記錄時，可使用屋苑或大廈名稱，街道、鄉村名稱及門牌號數，地段詳情，本署估價編號，以及土地註冊處的物業參考編號。

物業資訊網的服務項目概列如下：

服務	啟用日期
1. 查詢住宅物業（鄉村式屋宇除外）的實用面積、樓齡及許可用途資料	2009 年 2 月 11 日
2. 查閱最新簽署的差餉估價冊及地租登記冊 *（每年 3 月中於差餉估價冊及地租登記冊簽署後至 5 月 31 在該網上平台展示）*	2009 年 3 月 16 日
3. 查詢差餉估價冊及／或地租登記冊內最近三個估價年度的應課差餉租值	2010 年 3 月 25 日
4. 查詢差餉及／或地租帳目資料	2010 年 12 月 29 日
5. 差餉或地租繳納人查詢其住宅物業（鄉村式屋宇除外）的實用面積及樓齡資料	2013 年 4 月 2 日

物業資訊網提供了一個綜合平台，能配對估價署和土地註冊處保存的 270 多萬個物業記錄，公眾可免費查閱這些物業的地址記錄。2020 年，估價署亦配對了大約 224 000 個物業帳目記錄，這些記錄由地政總署管理，相關物業須根據《政府租契條例》（第 40 章）繳納地租。公眾可使用這些經配對的記錄，輕易查閱地租帳目的結欠。2018 年 9 月，估價署再度提升物業資訊網的服務，推出無障礙網頁和適合流動裝置的設計。

增加估價透明度

自 2011 年底起，估價署為新落成住宅樓宇首次評估差餉及／或地租時，會向繳納人發放相關的物業資料。而由 2013 年 4 月開始，繳納人亦可使用印於《季度徵收差餉及／或地租通知書》的查詢編號，經物業資訊網免費查閱其住宅物業實用面積的資料。

令物業市場更加透明

為提高物業市場的透明度，令市場有效運作，估價署向市民提供主要物業市場的統計數據。估價署每年均出版《香港物業報告》（每月亦發布《每月補編》），提供本港各類物業的年底總存量、空置率、實際落成量和預計落成量等資料，以

及售價和租金方面的按時統計數字。估價署亦在網站提供物業資訊，例如選定的私人屋苑住宅單位的平均應課差餉租值，讓市民知悉這些物業的平均估算租值。

改進顧客溝通途徑

1823

估價署是首批參與 1823 電話中心服務的部門之一，該中心由政府的效率促進辦公室管理，提供 24 小時接線生服務，解答市民有關估價署各項服務的電話查詢。

以顧客為本的網站

透過互聯網向市民提供服務和資訊的模式日益普及，估價署於 2005 年中推出面貌全新的網站，並採用政府統一的「處理與風格」設計，讓市民瀏覽該網站時倍感熟悉和方便使用。為更切合顧客需要，網站於 2012 年再度以煥然一新的設計推出，以顧客的角度和服務範疇提供資訊。

服務承諾

為配合市民的期望，估價署於每個財政年度開始時，均公布主要服務範圍的服務承諾，並於年度終結時報告服務成果。2009 年，為確保服務承諾能符合市民期望，估價署作出全面檢討，除提高原有的服務目標和加入新的服務項目外，還改為每季（取代每年一次）在網站公布服務成果，讓公眾知悉最近的服務表現。

網上查詢進度服務

2015 年 12 月，估價署推出網上查詢進度服務，讓市民於提交申請後，可經估價署網站查詢申請的處理進度和結果。

《樓宇名稱》

《樓宇名稱》刊登於估價署網站，收錄本港樓宇的名稱、地址和落成年份，以往每年會更新兩次。自 2018 年 2 月起，估價署不但將《樓宇名稱》所載資料的更新次數增至每季一次，更為該刊物在資料一線通網頁平台另行編製一個電腦可讀的版本。

以外判方式提高運作效率

除了廣泛應用創新的資訊科技提高運作效率，估價署亦將工作外判，利用私營機構的資源改善和創新服務。

市民的期望不斷提高，但資源緊絀，將工作外判正好協助部門面對這些挑戰。估價署自 1997 年開始委聘外界服務供應商，外判源自同年 6 月起須提供合併的《徵收差餉及／或地租通知書》。估價署自此抓緊機會，盡量善用外判方式。目前已外判的工作計有為編製《香港物業報告》而展開的空置物業調查、村屋估價工作、更新繳納人記錄、地區性門牌號數標示運動，以及大批寄發《徵收差餉及／或地租通知書》和《物業詳情申報表》的印刷和入信封工作。

把工作外判，可運用私營機構執行相關工作所擁有的資源、知識、技巧、經驗和專門才能。部門趁着外判的機會接觸新技術及處理季節性工作，並且利用私營機構的資源處理工作數量大、耗費人力但相對簡單直接的工作。儘管將責任交給服務供應商，但部門須為外判工作負上最終責任，因此須確保服務供應商準時提供所需的服務，且質素符合標準。外判工作之前，署方須建立外判業務的理據、清楚釐定外判範圍，以及釐清法律上的限制。服務供應商必須許下承諾，嚴格遵守部門數據和資料的保安與保密規定，署方亦須小心評估和管理外判帶來的風險。因此，我們通常首先將小規模試驗工作外判，以便測試市場情況，才考慮大規模外判。近期的試行計劃包括利用外判服務供應商提供門牌號數標示運動的巡查工作，以及檢討住宅物業單位實體數據和價值模式的定期覆檢計劃。

未來路向

了解顧客對服務的期望，是改善服務質素和運作效率的重要一步。為此，估價署於 2011 年推行顧客管理資訊系統，目標是更深入了解顧客所需並提供優質的服務。由於市民的期望不斷提高，估價署會繼續運用先進科技和創新手法，滿足各方面的需求。竭力提升服務效率，令顧客倍感稱心滿意，是估價署對市民的持續承諾。

評估及徵收地租

第十二章

評估及徵收地租

差餉物業估價署署長負責執行《差餉條例》(第 116 章)和《地租(評估及徵收)條例》(第 515 章),其職責包括評估、徵收和管理本港的差餉和地租。「應課差餉租值」是評估差餉和地租的基礎,在上述兩條條例都分別有清晰的定義。本章的內容有助讀者清楚了解估價署署長所擔當的雙重角色,以及應課差餉租值的雙重功能。

香港的土地年期

1841 年簽定的《穿鼻草約》將香港島割讓予英國,自此,島上的土地便開始出售予私人買家。除了花園道的聖約翰座堂的土地屬永久業權外,其他所有土地均以批租形式出售。契約條款因應出售時所實施的土地政策而有差異。一般的批租期為固定年期 75 年、99 年、150 年或 999 年,而沒有續租權利;或是可續租年期 75 年、99 年或 150 年,而有權分別按相近的年期續租。土地買方(即契約持有人)須於批出契約時,向政府繳付反映當時土地價值的地價,並且繳交年租(通常為象徵式金額)。換言之,除了聖約翰座堂的業主外,所有地主均有法律責任根據出租土地的契約向政府繳交年租,亦即地租(舊稱地稅)。

《聯合聲明》

中國政府與英國政府於 1984 年 12 月 19 日簽署《中英關於香港問題的聯合聲明》(下稱「《聯合聲明》」)。該聲明於 1985 年 5 月 27 日生效,而其附件三載列有關批出新土地契約及不可續期土地契約的續期事宜。

根據《聯合聲明》附件三的規定,香港政府在 1985 年 5 月 27 日至 1997 年 6 月 30 日期間批出的新土地契約,租期不可超越 2047 年 6 月 30 日。土地承租人須繳納地價和象徵式租金直至 1997 年 6 月 30 日,在該日以後則無須補地價,但須每年繳納相當於該土地當日應課差餉租值 3% 的年租,此後的年租會隨應課差餉租值變動而調整。

附件三亦訂明，除了短期租約和特殊用途的契約外，1997 年 6 月 30 日以前期滿的不可續期土地契約，如承租人願意，均可續期至 2047 年 6 月 30 日止，而無須補地價。從續期日起，承租人須每年繳納相當於該土地當日應課差餉租值 3% 的年租，此後的年租會隨應課差餉租值變動而調整。

至於 1997 年 6 月 30 日以後期滿而沒有續期權利的契約，附件三訂明，將按照香港特別行政區有關的土地法律和政策處理。

《新界土地契約（續期）條例》（第 150 章）

《聯合聲明》附件三提及的不可續期契約，大部分是關乎新界（包括新九龍）的土地。當時有超過 30 000 張新界土地契約，不少屬共有業權。由於沒有可能逐張契約續期，唯一可行方法就是透過立法，在差不多同一時間為大批契約續期。政府因而在 1988 年制定了《新界土地契約（續期）條例》（第 150 章）。

該條例第 6 條將所有新界土地契約自動續期至 2047 年 6 月 30 日，承租人無須補地價，但須每年繳納相當於批租土地應課差餉租值（會不時修訂）3% 的租金。

《基本法》

《香港特別行政區基本法》於 1997 年 7 月 1 日生效，令《聯合聲明》所訂明的土地政策得以實施。

第 40 條

「新界」原居民的合法傳統權益受香港特別行政區的保護。

第 120 條

香港特別行政區成立以前已批出、決定、或續期的超越 1997 年 6 月 30 日年期的所有土地契約和與土地契約有關的一切權利，均按香港特別行政區的法律繼續予以承認和保護。

第 121 條

從 1985 年 5 月 27 日至 1997 年 6 月 30 日期間批出的，或原沒有續期權利而獲得續期的，超出 1997 年 6 月 30 日年期而不超過 2047 年 6 月 30 日的一切土地契約，承租人從 1997 年 7 月 1 日起不補地價，但需每年繳納相當於當日該土地應課差餉租值百分之三的租金。此後，隨應課差餉租值的改變而調整租金。

第 122 條

原舊批約地段、鄉村屋地、丁屋地和類似的農村土地，如該土地在 1984 年 6 月 30 日的承租人，或在該日以後批出的丁屋地承租人，其父系為 1898 年在香港的原有鄉村居民，只要該土地的承租人仍為該人或其合法父系繼承人，原定租金維持不變。

賴禧安 訴 差餉物業估價署署長（第一答辯人）及地政總署署長（第二答辯人）[2010] CACV 130/2007 一案中，曾討論《基本法》第 122 條「合法繼承人」的定義。上訴法庭總結謂，第 122 條「合法繼承人」是關乎有關的先人逝世後的繼承事宜，並不包括生者之間的轉讓，諸如以送贈契的方式轉讓。《基本法》第 40 條沒有任何含義須作出別的詮釋。

第 123 條

香港特別行政區成立以後滿期而沒有續期權利的土地契約，由香港特別行政區自行制定法律和政策處理。

自 1997 年 7 月 1 日後的批地安排

香港特別行政區政府（下稱「特區政府」）於香港回歸後成立。不久後，特區政府便根據《聯合聲明》附件三制定首項土地政策，以處理 1997 年 6 月 30 日以後期滿而沒有續期權利的土地契約，以及因情況轉變而衍生的相關土地事宜。這項土地政策由當時的規劃環境地政局局長於 1997 年 7 月 15 日宣布。

上述土地政策包括，由批租日期起計，新批土地契約的年期定為 50 年，惟新批作特殊用途契約和短期租約除外。承租人除繳付地價外，亦須由批租當日起每年繳納地租，款額相當於批租土地應課差餉租值（會不時修訂）的 3%。

當沒有續期權利的土地契約期滿後，特區政府有全權酌情決定是否批准續期 50 年。承租人無須補地價，惟同樣須由續期當日起就有關物業每年繳納地租，款額相當於有關物業應課差餉租值（會不時修訂）的 3%。

特殊用途契約的續期政策基本上依循沒有續期權利土地契約的安排。除了下列例外情況外，特殊用途契約在 1997 年 6 月 30 日以後期滿時，特區政府有全權酌情決定是否批准續期 50 年，承租人無須補地價，惟同樣須由續期當日起就有關物業每年繳納地租，款額相當於有關物業應課差餉租值（會不時修訂）的 3%。不過，依據 1997 年 7 月 1 日之前的土地政策，這項規定不適用於下列例外情況：

(a) 作康樂用途的土地契約，續期年期不得超過 15 年；

(b) 涉及專營權或營運牌照的土地契約，續期年期通常須與所涉專營權或牌照的年期相同；

(c) 加油站的土地契約期滿後不可續期，不過，年期不超過 21 年的新契約可批予現有業主，惟須補地價；及

(d) 火水站的土地契約期滿後不可續期，但政府可按十足市值租金與現有業主簽定短期租約，租期先定為三年。

《地租（評估及徵收）條例》（第 515 章）

自《聯合聲明》生效後，所有政府土地契約均包含一項標準條件，規定由 1997 年 7 月 1 日起，承租人每年須繳納地租，款額相當於批租土地應課差餉租值（會不時修訂）的 3%。不過，《新界土地契約（續期）條例》（第 150 章）和政府土地契約所載條件均沒有就評估、繳納和徵收地租提供足夠詳情，亦沒有賦予地租繳納人任何權利就評估提出反對和上訴。為方便管理評估和徵收地租的工作，政府於 1997 年 5 月 30 日制定了《地租（評估及徵收）條例》（第 515 章）（下稱「《地租條例》」），並根據該條例第 34 條，於 1997 年 6 月 6 日頒布另一附屬條例，即《地租（評估及徵收）規例》（下稱「《地租規例》」），旨在劃一與評估和徵收地租有關的守則和程序，並將之編納成規。

《地租條例》適用於根據下列契約所批租的土地權益：

(a) 《新界土地契約（續期）條例》（第 150 章）第 6 條適用範圍內續期的契約；及

(b) 契約有明文規定，須每年繳納地租，款額相當於批租土地應課差餉租值（會不時修訂）的 3%。

地租類別

自 1997 年 7 月 1 日起，根據不同政府契約條款向契約持有人徵收的地租共有四類，即：

(a) 區地稅，一般是象徵式金額，在政府契約上訂明須在整個契約期內繳交；

(b) 根據《政府租契條例》（第 40 章），可續期政府租契在續租期內應繳的地稅；

(c) 根據《地租條例》評估的地租，款額相當於批租土地應課差餉租值（會不時修訂）的 3%；及

(d) 優惠地租，一般是象徵式金額，適用於根據《地租條例》規定，由新界原居村民自 1984 年 6 月 30 日起持續擁有的合資格業權。

地政總署負責徵收區地稅和優惠地租，即上文類別 (a) 和 (d)。至於類別 (b) 的地稅，估價署負責評估並通知地政總署發單和徵收。由於估價署負責執行《地租條例》，因此全權負責評估和徵收類別 (c) 的地租。

《政府租契條例》（第 40 章）

背景

承租人在行使可續期土地契約賦予的再續期權利時，須繳付*「由工務司在續期日釐定反映土地公平合理租值的地稅」*。這個批出可續期契約的做法於 1880 年代首次實施。一般而言，契約租期為 75 年或 99 年，可分別續期 75 年或 99 年。

不過，根據契約條款，契約持有人於續租期間應繳的租金款額，為土地在續期當日的全額市面租值。由於七十年代初期物業租金大幅上升，因此契約持有人強烈反對這個評估基礎。有鑑於此，當時的政府另外推行多項續期方法，最終在1973 年 12 月 14 日實施了《官契條例》（現時已更名為《政府租契條例》（第 40 章））。該條例訂明，契約持有人須在續租期每年繳交租金（本部分稱「新地稅」），款額相當於有關土地在契約續期當日應課差餉租值的 3%。在整個續租期內以這個方式評估的新地稅將維持不變，直至有關土地重新發展為止，屆時新地稅會以土地上新建築物的臨時估價應課差餉租值的 3% 計算。

地政總署署長負責執行《政府租契條例》，包括評估和徵收新地稅，以及在欠繳時採取執法行動。在 1994 年之前，估價署署長的角色屬支援性質，他須應地政總署署長的要求，提供物業單位的應課差餉租值，作評估和徵收新地稅之用。為了精簡該條例的執行工作，地政總署署長於 1994 年 4 月將若干權力和職責移交估價署署長。自此，估價署署長負責：

(a) 於契約續期或續租期內當有關土地重建完成後，評估或重新評估續租期所應繳的新地稅；

(b) 通知地政總署署長發單和徵收新地稅；

(c) 通知土地註冊處處長登記物業的新地稅；及

(d) 在適當時候或應要求分攤或合併新地稅，並知會地政總署署長和土地註冊處處長有關事宜。

部分可續期政府租契的續期事宜

《政府租契條例》於 1973 年 12 月 14 日生效。在此之前，不少可續期租契已藉下列方法續期：

(a) 繳納根據這些租契所載的續期條款而評估的新地稅；或

(b) 以有限制的條件繳納新地稅，其中新租契只限於現有的發展項目；或

(c) 繳納根據續期時的政策釐定的優惠地稅；或

(d) 補地價和繳納區地稅。

上文個案 (a)、(b) 和 (c) 所評估的新地稅可能會遠較《政府租契條例》所釐定的數額為高。為了解決這個問題，政府遂決定為這類個案的應繳新地稅設定上限，數額相當於有關地段或分段在 1973 年 7 月 1 日的應課差餉租值的 3%。

執行《地租（評估及徵收）條例》（第 515 章）

繳納地租的法律責任

《地租條例》第 6 條訂明，政府租契（本部分稱「適用租契」）如受該條例規管，承租人便有法律責任繳交地租。此等承租人包括出租土地不分割份數的擁有人。如該土地的不分割份數已轉讓予該土地上建築物內的個別物業單位，而有關物業單位已評估差餉，則即使差餉繳納人未必是該等物業單位的擁有人，估價署署長仍有權向其發出差餉及地租綜合帳單，要求繳納地租。如物業單位擁有人以外的人士就該物業單位繳交地租，除非他與該擁有人另有明文協議，否則該筆已繳地租的款項即屬擁有人欠下該人士的債項。

出租土地的應課差餉租值

《地租條例》第 7 條訂明，以適用租契形式出租的土地，其應課差餉租值應為該出租土地所包含各物業單位的應課差餉租值的總和。

土地及物業單位的估價

《地租條例》第 8 條賦予估價署署長權力，可隨時就根據適用租契出租的土地及其所包含的任何物業單位釐定應課差餉租值，以作該條例所訂明的用途。除非《地租條例》另有規定，否則釐定應課差餉租值的基礎與《差餉條例》第 7 和 7A 條的規定相同。如物業單位的預計應課差餉租值不超過最低應課差餉租值，其應課差餉租值須當作 1 元，估價署亦不會發出徵收地租通知書。現時最低應課差餉租值為 3,000 元，並與《差餉條例》第 36(1)(ℓ) 條所訂豁免差餉的款額相同。

為發展用地與重新發展用地估價

當一幅空置用地有待發展／重新發展，或者正在發展／重新發展時，便無須評估差餉，但仍須根據《地租條例》第 8 條和《地租規例》第 2 或 4 條評估地租。終審法院在*差餉物業估價署署長* 訴 *Agrila Limited 及其他 58 家公司* [2001]（FACV 1/2000 和 FACV 2/2000）一案的判詞中，確認了評估發展用地與重新發展用地地租的做法是合法的。

對於重新發展用地，終審法院裁定，估價署署長採用「最後確定的應課差餉租值」的方法，既合法又符合《基本法》。至於發展用地，終審法院將有關的上訴個案發還土地審裁處，讓其決定何謂*「適合的估價模式」*。

鑑於發展用地估價的上訴個案有不少尚未處理，因此選取了一宗測試個案（*Best Origin Limited* 訴 *差餉物業估價署署長* [2008] LDGA 14/1998）提交審裁處聆訊，結果審裁處裁定估價署署長為釐定發展用地的應課差餉租值，以便徵收地租而採用的估價方法正確。*Best Origin* 不服裁決，並就法律觀點向上訴法庭提出上訴，但遭上訴法庭一致駁回。其後 *Best Origin* 因應上訴法庭的裁決取得上訴許可，向終審法院上訴。終審法院於 2012 年 12 月一致駁回上訴，確認《地租規例》第 2 條屬隱含條款推定條文，就《地租條例》而言，須將發展用地視作可評估差餉的物業單位。

地租登記冊

在《地租條例》中，有關指示估價署署長製備新地租登記冊、指定估價依據日期、地租登記冊所載的物業單位詳情、其形式和展示以供公眾查閱的條文，與《差餉條例》有關差餉估價冊的條文類似。

為了令須同時繳納差餉和地租的物業單位有公平的地租評估基礎，製備新地租登記冊和新差餉估價冊的工作須同步進行，兩者的指定估價依據日期亦相同。

截至 2020 年 4 月 1 日為止，地租登記冊上共有 201 萬項估價，預計在 2020-21 年度會為政府帶來約 133 億元收入。

徵收地租

估價署署長負責根據《地租條例》徵收地租，而地政總署署長則負責追收在欠繳時採取執法行動。如土地的地租或其後徵收的附加費未有繳交，地政總署署長可循法律程序收回土地。

與《差餉條例》所訂明的徵收差餉頻密程度相同，地租亦須於每季首月向估價署署長預繳。如在限期屆滿後仍未繳交地租，將會徵收 5% 附加費；倘若在原來繳款限期屆滿後六個月內仍未繳款，所有欠款須另加 10% 附加費。

反對和上訴

《地租條例》有關建議修改地租登記冊、就記項的更正、刪除或臨時估價提出反對，以及就估價署署長的決定向審裁處提出上訴的條文，均與《差餉條例》近似，特別是適用於*並非*「相同物業單位」的條文。在《地租條例》中，「相同物業單位」是指地租登記冊和差餉估價冊所載記項相同的物業單位。

如屬相同物業單位，則任何人*只可根據《差餉條例》*，就該物業單位載於地租登記冊的應課差餉租值提出反對、建議或上訴。如估價署署長因根據《差餉條例》提出的更正、刪除、臨時估價、反對、建議或上訴，而修改差餉估價冊內相同物業單位的應課差餉租值，則必須一併修改地租登記冊內對應的記項。如修改差餉估價冊內相同物業單位的應課差餉租值以外的事項，估價署署長可在考慮該個案的情況後，一併修改地租登記冊內對應的記項。即使物業單位已從差餉估價冊中刪除，但該物業單位仍可列入地租登記冊，以徵收地租。

提出任何建議、反對或上訴的人士，在等待上訴結果頒布期間，仍須繳付地租，除非估價署署長命令緩繳全部或部分地租以待裁決。此點有別於《差餉條例》的規定：根據《差餉條例》，只有未有裁決的上訴個案方可獲准緩繳差餉。值得留意的是，當估價署接獲建議或反對後，會於數月內發出決定通知書，而假如提出建議或反對的人士不向審裁處提出上訴，估價署署長便會撤銷有關的緩繳令。因此實際上，大部分地租緩繳令都與尚待處理的上訴個案有關。

估價署署長的一般權力

《地租條例》賦予估價署署長權力，向物業單位的擁有人或佔用人索取資料，以及延長交回物業詳情申報表的時限。條例又訂明，任何人拒絕提供資料、妨礙或提供虛假或不確的陳述即屬犯罪，並列明相關罰則。以上與《差餉條例》的條文大致相同。

差餉與地租的異同

下表詳列差餉與地租的異同：

列表

差餉與地租的異同		
主題	**差餉**	**地租**
1. 賦權法例	《差餉條例》（第 116 章）	《地租（評估及徵收）條例》（第 515 章）
2. 性質	向物業徵收的稅項	按政府租契條款繳付的租金
3. 評估基礎	應課差餉租值 （每年重估）	應課差餉租值 （每年重估）
4. 徵收百分率	由立法會釐定	3%（根據《中英聯合聲明》所定）
5. 每年應繳金額	應課差餉租值的指定百分比	應課差餉租值的 3%
6. 記錄冊	差餉估價冊	地租登記冊
7. 繳納責任	擁有人和佔用人同樣有繳納責任	土地契約持有人（即擁有人）
8. 發單	差餉與地租一併發單	差餉與地租一併發單
9. 徵收	每季預繳	每季預繳
10. 逾期附加費	限期屆滿後徵收 5%，6 個月後再徵收總結欠的 10%	限期屆滿後徵收 5%，6 個月後再徵收總結欠的 10%
11. 欠款與執法	欠政府的債項，政府可申請物業押記令	欠政府的債項，政府可押記並收回有關物業
12. 寬減	差餉退款 退還差餉（設有上限） 豁免附加費 延長繳款期限 分期付款	不設寬減
13. 豁免	農地、公眾宗教崇拜場所等	新界原居村民或其合法繼承人擁有的鄉村式屋宇
14. 2020-21 年度統計數字 (a) 估價數目 (b) 應課差餉租值總值 (c) 預計每年收入 (d) 佔政府總收入的百分比	 257 萬個 7,320 億港元 195 億港元 4.4%	 201 萬個 4,450 億港元 133 億港元 3.0%

差餉及地租判例

第十三章

差餉及地租判例

本章載錄某些差餉及地租的判例，作為便捷參考，讓讀者認識司法機關就香港和英國重要的差餉及地租問題所作的判決。如須了解這些判例的詳細內容，可參閱相關的法律報告。本章提及的個案名稱如沒有合適的中文譯名，會保留原有的英文名稱。

可獲接納的事實

Cheung Fat-Fan and Fu Ah-kum 訴 差餉物業估價署署長 [1977] HKLTLR 218

上訴理據只限於建議書或反對書上的理據。然而在聆訊過程中，亦准許接納用作支持上訴理據的新事實。

發展用地和重新發展用地應否評估地租

差餉物業估價署署長 訴 Agrila Limited 及其他 58 家公司 [2001] FACV 1 & 2/2000

Best Origin Limited 訴 差餉物業估價署署長 [2012] FACV 21/2011

評估發展用地和重新發展用地的合法性獲法庭確認。終審法院認為土地審裁處於案件開審時提供了寶貴的見解，就是發展用地與公共事業設施或法定機構所擁有的一些物業單位的共通點—對佔用人來說，這類物業單位未必能帶來即時的收入或利潤，但仍具有真實價值。發展用地方面，估價署署長的評估方法是把未經改善的土地資本值按年攤分，而上級法庭亦沒有干預土地審裁處接納估價署署長使用上述方法。重新發展用地方面，估價署署長採用「最後確定的應課差餉租值」，終審法院的判決認為這評估方法不但合法，而且符合基本法。

舉證責任

United Theatres Corp. Ltd. 訴 差餉物業估價署署長 [1978] HKLTLR 298

開達實業有限公司 訴 差餉物業估價署署長 [1958] DCLR 207

上訴人應負舉證責任，證明估價署署長的決定是錯誤的。

建築成本法的資本收益折算率

香港美孚石油有限公司 訴 差餉物業估價署署長 [1991] HKDCLR 77

法庭裁定，可採用市場回報率來計算物業的資本收益折算率。

租金管制

Poplar Assessment Committee 訴 Roberts [1922] 2 AC 93

英國上議院以大比數裁定，進行物業估價時，無須考慮《1920 年租金管制法令》（Rent Restriction Act 1920）的實施和影響。

許福昌及許福康 訴 差餉物業估價署署長 DC MP 94/73

韋志仁 訴 差餉物業估價署署長 [1977] HKLTLR 192

法庭參照英國上議院對 *Poplar Assessment Committee v Roberts* 一案的裁決，裁定評估物業單位的應課差餉租值時，無須考慮租金管制的因素。

單元評估法

廣發隆船塢 訴 差餉物業估價署署長 [1990] HKDCLR 5

審裁處接納答辯人採用單元評估法，將案中的物業單位分成四個單元（組成部分），其中三個單元以比較法評估，餘下的一個單元（即船台）則以建築成本法評估。

政府租契的限制

Lee King 訴 差餉物業估價署署長 RA 130/77

差餉物業估價署署長 訴 勵潔樓互助委員會及另一人 [1986] HKLR 93

評估差餉時，只須考慮法定限制。至於政府租契就物業訂立的限制和租用條款，則無須予以考慮。

違法擴建

張敏宜 訴 差餉物業估價署署長 RA 41/84

評估物業的應課差餉租值時，違法擴建物的租值亦須計算在內，惟該租值須反映假定業主與假定租客須承擔並經計算的風險。

差餉退款的利率

香港電燈有限公司 訴 差餉物業估價署署長 [2010] LDRA 358/04 及其他, [2012] FACV 12/10

倘裁定應減低應課差餉租值，並須就多繳的差餉支付利息，適用利率應為差餉繳納人若在相關期間借款須承擔的利率。

土地審裁處的司法管轄權

友聯機械維修工程有限公司及其他 訴 律政司 HC MP 179-181/80

土地審裁處具有審判上訴個案的司法管轄權，上訴人不能直接向高等法院申請上訴。

工業裝置和機械

中華電力有限公司 訴 差餉物業估價署署長 [2017] FACV No. 7 of 2016

終審法院裁定，若干固定設備，例如鍋爐支撐物、冷卻水循環系統、喉管和電纜，為應課差餉的項目。凡有人藉任何屬於工業裝置的設備佔用任何土地、建築物或構築物，不論該土地、建築物或構築物在其他情況下是否屬物業單位，此等設備一概屬第 8A 條適用的範圍。法院亦裁定，第 8A(3) 條就「工業裝置」所作的列舉式定義可視為僅指輔助設備，而非第 8(a) 條所指的附屬機械。

公眾宗教崇拜場所

Gallagher (VO)（答辯人） 訴 耶穌基督後期聖徒教會（上訴人） [2008] UKHL 56

該教堂內舉行的儀式只限護教人參與，他們須表明信奉摩門教教義、奉行恰當的生活方式，以及奉獻所需款項給教會基金，然後才獲大祭司「推薦」。英國上議院裁定該教堂並非「公眾宗教崇拜」場所，因為它既不讓公眾使用，亦非開放給所有摩門教教徒。

施工中的資產應否評估差餉

香港電燈有限公司 訴 差餉物業估價署署長 [2010] RA 123, [2011] 1 HKC 165, 4 HKC 509

施工或發展中的電力企業資產，例如以填海闢地擴充的發電廠，又或者正在擴展和作出改動的現有供電網絡，統稱為「施工中的資產」。終審法院裁定，施工中的資產一律無需評估差餉，而施工中的土地、樓宇或構築物，其狀況必須達到可作有價值的佔用用途時，始須評估差餉。

承建商平房亦須評估差餉

London County Council v Wilkins (VO) [1957] AC 362

英國上議院裁定，案中的承建商平房，由於有意在原地保留 12 至 18 個月，已有足夠持續性，性質上不算太短暫，因此須評估差餉。

須評估差餉的佔用方式

Westminister City Council v Southern Railway Co., Railway Assessment Authority and W.H. Smith & Son Ltd. [1936] AC 511

法庭裁定，在火車站範圍內以租契或牌照形式出租的書攤、藥店、小賣亭等，可以獨立估價，因此不能視作屬於鐵路的估價物業單位。

Hing Hon Road Landlord and Tenant Association Ltd. 訴 差餉物業估價署署長 [1978] HKLTLR 1

土地審裁處裁定，本案具備「須評估差餉的佔用方式」定義中全部四個要素，上訴人佔用興漢道（死胡同私家路）的停車位須評估差餉。

Cardtronics 及其他 訴 Sykes 及其他 [2019] RA 1, CA

英國上訴法院裁定，關於室外使用的機器，由銀行擁有並設於超級市場、便利店和油站，用作提供銀行服務的自動櫃員機，不應與所處的物業分開評估差餉。這是由於零售商對自動櫃員機所處地點具有充足的控制權，不但符合「須評估差餉的佔用方式」，亦避免該地點成為獨立的估價物業單位。法院認為，「基本控制權」是判斷誰符合「須評估差餉的佔用方式」的關鍵因素。

反映實況原則

Fir Mill Ltd. v Royton UDC and Jones (VO) [1960] 7 RRC 171

英國土地審裁處裁定，對綿紡紗廠和織布廠估價時，須把這些物業當作可用於任何工業用途來評估，而不應當作只可用作紡紗或織布廠房來評估。審裁處指出：

> *「住宅房屋必須以一般住宅房屋的基礎來評估；店舖必須以一般店舖的基礎來評估，而不可當作某種特定類別的店舖來評估；工廠必須以一般工廠的基礎來評估，而不可當作某種特定類別的工廠來評估。」*

Dawkins (VO) v Ash Brothers & Heaton, Ltd. [1969] AC 366

英國上議院裁定，未發生的事件（例如本案中的清拆令）如屬事實，並且對估價物業單位的影響是必然而非偶然的事實，則估價時必須一併考慮。

Midland Bank Ltd. v Lanham (VO) [1978] RA 1

英國土地審裁處在此案中對「佔用模式或類別」似乎採用了比 *Fir Mill Ltd.* 一案更廣義的解釋。審裁處指出：

> *「最後，若該估價物業單位由現存狀況改作在現實世界中可能的其他用途，而市場上的競爭對手亦會考慮此等用途，則此等用途須視作屬於同一模式或類別，但必須有證據證明這種競爭確實存在。」*

何登發 訴 差餉物業估價署署長 RA 12/78

土地審裁處考慮過 *Fir Mill Ltd. v Royton UDC and Jones (VO)* 和 *Midland Bank Ltd. v Lanham (VO)* 兩個英國判例後，裁定工廠用途與案中物業單位的用途（社區會堂）並非屬於同一模式或類別。

差餉物業估價署署長 訴 勵潔樓互助委員會及另一人 [1986] HKLR 93

法庭參考 *Midland Bank Ltd.* 的判例，裁定估價時須考慮案中物業在現實中可作的所有其他用途，但必須有證據支持。

Williams (VO) v Scottish & Newcastle Retail Ltd. and Another [2001] RA 41

英國上訴法院認為，土地審裁處裁定「為兩間酒館估價時，無須考慮其日後可改為商舖和餐館的用途」是正確的，理由是改為商舖和餐館的用途所需的工程規模不小，而且商舖和餐館與酒館並非屬於同一佔用模式或類別。因此，上訴法院否決 *Midland Bank Ltd.* 案中的觀點（*「若該估價物業單位由現存狀況改作在現實世界中可能的其他用途，而市場上的競爭對手亦會考慮此等用途，則此等用途須視作屬於同一模式或類別……」*）。

收支法

以下個案的判決說明在應用收支法評估個別特殊物業的應課差餉租值時，准許以各種不同的方法釐定租客的可分配利潤。

香港隧道有限公司 訴 差餉物業估價署署長 [1978] HKLTLR 144

由於租客的資本額較少，故適宜根據總收入而釐定。

中華電力有限公司 訴 差餉物業估價署署長 RA 180-185/91, CA 83, 101 及 176/94

在這個案中，租客的資產回報額可根據「資本資產定價模式」和「加權資本成本」釐定。

香港電燈有限公司 訴 差餉物業估價署署長 [2010] RA 123, [2011] 1 HKC 165, 4 HKC 509

中華電力有限公司 訴 差餉物業估價署署長 [2017] FACV No. 7 of 2016

在這兩個個案中，租客的可分配利潤是以可分配利潤乘以一個比率計算，而有關比率則參照假定租客於有關公司所佔資產值的比例而得出。

康樂會所

皇家香港高爾夫球會 訴 差餉物業估價署署長 [1977] HKLTLR 236

香港鄉村俱樂部 訴 差餉物業估價署署長 [1978] HKLTLR 67

皇家香港遊艇會 訴 差餉物業估價署署長 [1987] HKLTLR 1

法庭在上述案件中裁定，應利用建築成本法評估香港的康樂會所的價值，以其公式中的土地價格反映會所在康樂或農業用途的價值。至於與「估算資本值」有關的資本收益折算率，則應根據金融市場的利率釐定。

地區狀況

Clement (VO) v Addis Ltd. [1988] 1 All ER 593

英國上議院裁定，一些無形的因素（例如附近有一個企業地帶）已對物業的地區狀況構成影響，故亦須考慮這些因素。其後英國頒布的《1988 年地方政府財務法令》（Local Government Finance Act 1988）訂明，凡會影響估價物業單位本身及其所處地區實際狀況的因素，必須予以考慮，令上述判決的影響力受到限制。

維修狀況與重建機會

Wexler v Playle (VO) [1960] 1 QB 217, [1960] 1 All ER 338, 5 RRC 359, CA

英國上訴法院裁定，英國土地審裁處有關「根據《1953 年差餉估價法令》(Valuation for Rating Act, 1953) 第 2(2) 條計算物業的總值時，無須考慮物業內一些容易修復的損毀」的判決是正確的。業主的維修責任包括為物業安排維修，而且由於物業內的損毀可以修復，因此假定租客可要求業主把損毀修妥。

Saunders v Maltby (VO) [1976] 19 RRC 33, CA

英國上訴法院將 *Wexler v Playle* 一案所訂下的原則加以限制：若維修費用與物業價值不相稱，以致假定業主根本不會全面進行維修，便不應假定他會這樣做。

Warren Chow 訴 差餉物業估價署署長 [1977] HKLTLR 277

Man Sai Cheong Investment Co. Ltd. 訴 差餉物業估價署署長 [1978] RA 205/77

黃德媛 訴 差餉物業估價署署長 RA 120/84 CA 127/86

估價須以「業主願意修妥可以修復的損毀」作為基礎（*Warren Chow* 案）。評估非常破落的物業時，須以該處修葺後的狀況作估價基礎，因為涉及的費用並非與物業價值不相稱（*Man Sai Cheong* 案）。倘若有關物業嚴重失修，以致維修費用不菲，估價時可將租值相應下調，但無須考慮業主擬重建該物業這個因素（*黃德媛*案）。

結構性更改

Kinco Investment Holding Limited 訴 差餉物業估價署署長 [2006] LDRA 33-36/2006

《差餉條例》第 24 條「結構性更改」一詞，應解釋為更改物業單位的結構，以改變其佔用模式或性質。

按年定期租賃

Staley v Castleton Overseers [1864] 33 LJMC 178

假定租賃應是按年定期租賃，而不是固定若干年期的租賃。

R. v South Staffordshire Waterworks Co. [1885] 16 QBD 359

法庭裁定：「按年定期租賃的租客，並非一年、兩年、三年或四年期的租客。這些租客應視為可在一段不確定期限內享用有關物業，而有關物業的租賃預計可持續多於一年的時間，並可於任何一方發出通知後予以終止。」

Consett Iron Co. Ltd. v North-West Durham Assessment Committee [1931] AC 396

英國上議院裁定，不應只考慮有關年度的事實，亦須同時考慮有關租賃很可能持續一段適當的年期。

中華電力有限公司 訴 差餉物業估價署署長 [1994-95] CPR 618, 626

按年定期租賃意味着可合理地預期租賃能夠持續。

物業單位

友聯機械維修工程有限公司及其他 訴 差餉物業估價署署長 [1982] HKLTLR 32

本案釐清了香港法例中「物業單位」（tenement） 與英國法例中「估價物業單位」（hereditament）在定義上相異之處。

Woolway (VO) v Mazars [2015] UKSC 53

英國高等法院裁定，以「直接聯繫」和「必需的相互依存」兩項全新及遠為嚴格的標準，取代舊有的「毗連性」和「功能聯繫」標準，從而界定何謂單一估價物業單位。新標準主要基於「地理」，即以視覺或地圖統一性為基礎，但統一性又非純粹關乎有關空間是否毗連，而是取決於有關空間之間有沒有直接聯繫。對於兩個地理位置不同的空間，按功能性標準則亦可視為一個單一的估價物業單位，但必須符合此項條件：「使用其中一個空間方能有效享用另一個空間」。至於如何確

定「是否必須使用其中一個空間方能有效享用另一個空間」，並非取決於實際佔用人的特定需要或其運作兩個空間的方式，而是實質物業的特質，以及佔用人在現有佔用模式或類別之下如何使用這些物業。

崇光（香港）百貨有限公司 訴 差餉物業估價署署長 [2019] HKLdT 68

《差餉條例》第 2 條對「物業單位」的定義受第 9 條規限。第 9 條是於 1973 年加入《差餉條例》的新推定條文，條文一方面將土地用作展示廣告用途的使用權視作獨立物業單位，另一方面加強估價署署長評估廣告位的權力。土地審裁處裁定，根據第 9 條，崇光百貨公司外牆上兩個廣告位屬各自獨立的物業單位，須分開評估差餉。

差餉估價冊內劃一估價水平

Ladies Hosiery and Underwear Ltd. v West Middlesex Assessment Committee [1932] 2 KB 679

法庭認為，差餉估價冊就上訴人的物業單位所載列的租值是正確的。其他七個估價物業單位的估價確實較低，但與上述物業單位的估價毫無關係，不可作為理據以減低上述物業單位的估價。法庭在案中裁定，不應為求劃一估價水平而捨棄準確的估價。

索引

三劃

上訴, 55, 56, 90, 109
土地年期, 101
土地審裁處, 56
工業裝置和機械, 15, 33, 115
工作外判, 98

四劃

公平與公正, 58
公共用途, 66
公共服務電子化, 93
公眾作宗教崇拜, 65
分攤, 19, 87
反映實況原則, 29, 117
反對, 53, 109
比較法, 30, 35, 44

五劃

生效日期, 49
市場透明度, 96

六劃

地租, 101, 105
《地租（評估及徵收）條例》, 101, 104, 107
地租登記冊, 108
地區狀況, 119
地理訊息系統, 69
收支法, 31, 118
同意令, 56
合法繼承人, 103
因應供水情況作出寬減, 10

七劃

估價依據日期, 10, 29, 41
估價透明度, 96
刪除, 48, 53
刪除、臨時估價和更正的通知書, 49
批地, 103
更正, 49, 50
每年重估差餉, 6, 39

八劃

承建商平房, 116
物業單位, 8, 13, 121
物業資訊網, 45, 93, 95
附加費, 88, 109
非劃一稅率的差餉稅制, 24

九劃

建築成本法, 33
按年定期租賃, 121
指數法, 71, 80
指標估價法, 71, 76
政府租契的限制, 114
《政府租契條例》, 105
重估差餉, 6, 39
重建村落物業單位, 66

十劃

修改建議（建議）, 52, 109
差餉, 4, 56
差餉估價冊, 42, 44, 48
差餉及地租判例, 113
《差餉條例》, 4, 8
差餉責任, 14
租金管制, 114
退款（退還）, 89, 90
退還差餉, 10
追討欠款, 88

十一劃

《基本法》, 102

十二劃

最低應課差餉租值, 66
評估（估價）, 8, 13, 14, 27
評估差餉的基礎, 27
須評估差餉的佔用方式, 116

十三劃

《新界土地契約（續期）條例》, 102
新界鄉村式屋宇, 64
補助, 66
資本收益折算率, 34, 36, 114, 119
農地及相關建築物, 7, 61, 63
違法擴建, 115
電子政府服務, 93
電子表格, 94
電子帳單, 87, 94
電腦批量估價技術, 69, 70, 71, 76, 80, 81, 84

十四劃

劃一估價水平, 9, 28, 122
綜合物業資料庫, 71, 81
維修狀況, 120

十五劃

寬減, 10, 21
廣告招牌, 17
徵收, 10, 86, 109
徵收通知書, 86
標準店舖估價法, 82
複迴歸分析, 71, 76, 79

十七劃

應課差餉租值, 27, 43
《聯合聲明》, 101
臨時估價, 28, 29, 41, 49, 50, 53, 86
舉證責任, 113
豁免, 61
擴展差餉徵收區, 6

十九劃

繳納差餉的責任, 13