

# 目錄

---

## 第一章

簡介	1
----	---

## 第二章

香港差餉稅收歷史	3
開徵差餉的起源	3
差餉的整合	4
市政局及區域市政局差餉	5
每年重估差餉	5
擴展差餉徵收區至新界全部地區	6
《差餉條例》的主要修訂	8
差餉稅制的進一步發展	11

## 第三章

繳納差餉的責任	13
“物業單位”的定義	13
工業裝置和機械應課差餉	15
廣告招牌應課差餉	17
繳納差餉的法律責任	19
分攤應課差餉租值和應繳差餉	20
計算應繳差餉	20
寬減差餉	22
非劃一稅率的差餉稅制	24

## 第四章

<b>評估差餉的基礎</b>	<b>27</b>
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(租金比較法)	31
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	37

## 第五章

<b>每年重估差餉</b>	<b>39</b>
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

## 第六章

<b>修訂差餉估價冊</b>	<b>47</b>
修訂差餉估價冊	47
刪除	47
臨時估價	48
更正	48
刪除、臨時估價和更正的通知	48
生效日期	49

就差餉估價冊內的刪除、更正和臨時估價提出反對	50
------------------------	----

## 第七章

建議、反對及上訴	51
法規	51
修改建議	51
反對	53
撤回和協議	54
上訴	54
應繳差餉	56
土地審裁處	57
公平與公正	58

## 第八章

豁免差餉	63
豁免差餉	63
豁免評估差餉	63
豁免繳納差餉	65
獲豁免的物業	66
農地及相關建築物 [第 36(1)(a)條]	66
新界鄉村式屋宇 [第 36(1)(c)條]	67
供公眾作宗教崇拜用途的物業 [第 36(1)(d)條]	68
擁有並佔用作公共用途的物業 [第 36(1)(f)條]	69
重建村落物業單位 [第 36(1)(j)條]	69
最低應課差餉租值 [第 36(1)(l)條]	69
豁免與補助	69

## 第九章

<b>電腦集成估價技術</b>	<b>71</b>
香港應用電腦集成估價技術作差餉估價的發展歷程	71
電腦集成估價技術的應用	73
估價模式	74
租金分析及調整	74
電腦集成估價技術：(1)指標估價法	75
電腦集成估價技術：(2)複迴歸分析	81
迴歸基礎指數	82
複迴歸分析 — 工作流程	84
電腦集成估價技術：(3)指數法	86
電腦集成估價技術：(4)綜合物業資料庫	86
標準店鋪估價法	87
測量師在應用電腦集成估價技術時所擔當的角色	90

## 第十章

<b>徵收及追討差餉</b>	<b>91</b>
差餉徵收官	91
徵收通知書及繳費	91
分攤與抵銷	92
附加費與追討欠款	93
空置退款	94
退還多繳款額	95
行政長官下令退還差餉	96
反對拒絕退款的上訴	96

## 第十一章

公共服務電子化	97
以客為本的服務	97
公共服務電子化	98
電子政府服務概覽	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》(香港法例第 150 章)	102
《基本法》	103
自 1997 年 7 月 1 日後的批地安排	103
《地租(評估及徵收)條例》(香港法例第 515 章)	105
地租類別	105
《政府租契條例》(香港法例第 40 章)	106
《地租(評估及徵收)條例》的實施	108
差餉與地租的比較	111

## 第十三章

差餉判例	113
可獲接納的事實	113
舉證責任	113
建築成本法中的資本收益折算率	113
租金管制	114
單元評估法	114
政府租契的限制	114
違法擴建	114

## 目錄

土地審裁處的司法管轄權	115
承建商平房亦須評估差餉	115
差餉估價的估用條件	115
反映實況原則	116
收支法	117
康樂會所	118
地區狀況	118
維修狀況與重建機會	118
按年定期租賃	119
物業單位	120
差餉估價冊內劃一估價水平	120
<b>索引</b>	<b>121</b>