

差餉及 地租簡介



差餉物業估價署

本小冊子簡釋香港特別行政區的徵收差餉和地租制度，惟其內文並無法律效力，亦不會改變《差餉條例》、《地租（評估及徵收）條例》或其他條例賦予差餉物業估價署署長的權利及義務，同時亦非有關法例的權威闡釋。

除上訴表格外，冊內提及的表格，均可從下列地點或途徑免費索取：

- ❖ 本署的辦事處；
 - ❖ 民政事務處的諮詢服務中心；
 - ❖ 本署的網頁；或
 - ❖ 致電本署的二十四小時電話資訊服務（二一五二二一五二），索取傳真本。
- 如有疑問，可與本署聯絡。

地址：九龍長沙灣道三百零三號長沙灣政府合署十五樓

電話：二一五二〇一一一（二十四小時由接線生操作電話服務）

圖文傳真：二一五二〇一一三

網址：<http://www.rvd.gov.hk>

電郵地址：enquiries@rvd.gov.hk

本署詢問處的辦公時間為星期一至星期五，上午八時十五分至下午六時正（公眾假期除外）。

香港特別行政區政府
差餉物業估價署
二〇一一年十一月

差餉及地租概說

1 甚麼是差餉？

差餉是就使用物業而徵收的稅項，它是根據物業的應課差餉租值乘以一個百分率徵收。全港物業均須評定應課差餉租值，作為釐定差餉的基礎。

2 甚麼是地租？

本小冊子內所指的地租是土地承租人為下列三類土地契約所繳的租金：

- (甲) 新界和新九龍(界限街以北)的土地契約；
- (乙) 在一九八五年五月二十七日或以後批出或交回後重批的土地契約；以及
- (丙) 沒有續期權利的契約，而該類契約於一九八五年五月二十七日或以後滿期但獲准以繳納地租形式延期。延期後所繳地租相當於租出土地的應課差餉租值百分之三，並會按時調整。

這項地租是按照《地租(評估及徵收)條例》(香港法例第五一五章)的規定而徵收。地租是根據租出土地上物業的應課差餉租值百分之三釐定，日後也會按照應課差餉租值的變動而調整。

【部分香港島及九龍區可續期契約的土地（如年期七十五年後可續期七十五年）在續期後所繳納的定額地稅有別於上述的地租。可續期契約在續期後所繳納的地稅是依照《政府租契條例》（香港法例第四十章）的規定徵收。應繳的地稅為續期當日物業應課差餉租值的百分之三。這個數額會維持不變，直至土地重新發展為止，屆時地稅將按照新發展物業的應課差餉租值的百分之三來徵收。每年重估差餉不會影響這些物業現時繳交的地稅。】

3 誰有責任繳納差餉及地租？

業主與物業使用人均有責任繳納差餉。在實際情況中，這須視乎業主與使用人雙方所訂租約的條款而定。如租約無訂明由業主繳納差餉，則須由使用人繳納。

另一方面，當局可向物業的業主或差餉繳納人徵收地租。如繳付地租的人士並非物業的業主，他可向業主索回已繳的地租，或從付給業主的任何款額中扣除，惟雙方另訂有相反的協議則屬例外。

如繳納人的姓名或地址有所更改，請盡快通知差餉物業估價署署長。物業出售時，買賣雙方應自行議定如何分攤該季的差餉和地租。

4 差餉及地租是根據甚麼徵收的？

差餉是根據物業的應課差餉租值乘以一個百分率徵收。差餉徵收率由立法會決定。

若物業並無政府的淡水供應，又或只有未經過濾的淡水供應，物業的應繳差餉額可獲寬減，寬減率也同樣由立法會決定。

本小冊子的附頁，載有現時的差餉徵收率及因沒有淡水或只有未經過濾淡水供應而獲得的寬減率。

地租是按照物業應課差餉租值的百分之三而徵收。

5 每年須繳交多少次差餉及地租？

差餉及地租是分四季預繳的。繳納人通常會於季初收到「徵收差餉及／或地租通知書」（徵收通知書），並須在徵收通知書所列明的「最後繳款日期」或之前清繳有關款額。「最後繳款日期」通常是每季的第一個月，即一月、四月、七月及十月的最後一天（星期六、星期日及公眾假期除外）。

繳納人可利用徵收通知書上所列明的任何方法繳交差餉及地租。

如差餉／地租在「最後繳款日期」仍未清繳，則差餉物業估價署署長可在差餉及地租額上加徵百分之五附加費。若此數在原來繳款限期起計六個月內仍未清繳，則再加徵總數百分之十的附加費。

6 若物業缺乏某些設備，會否獲減收差餉及地租？

不會。通常物業的租金以至其應課差餉租值已經反映了該物業所缺乏的設備。不過，若物業並無政府的淡水供應或只獲政府供應未經過濾的淡水，則可獲寬減差餉。

7 若當局向未經許可建築物徵收差餉及地租，是否代表該建築物已獲授權存在？

不是。當局對建有未經許可建築物的物業評估及徵收差餉及／或地租，並不表示這些建築物具有合法地位，亦不會賦予這些建築物任何合法許可或授權。這也不會使政府放棄執行或終止租契、或因承租人違反租契而採取行動的權利。

8 若我的物業空置，我是否可獲退還已繳差餉及地租？

不會。當局不會就空置物業退還已繳差餉及地租。惟在下列兩種情況下，可獲退還已繳差餉：

- (甲) 物業是因政府入稟法院而由法院命令空置；或
- (乙) 非用以停泊車輛的無上蓋空置土地。

若要申請退回空置土地的差餉，須在申請退款的空置期首十五日內，以書面通知本署。至於新評估差餉的無上蓋土地，則須於首次徵收差餉通知書上的最後繳款日期或之前，以書面通知本署。

應課差餉租值

9 甚麼是應課差餉租值？

物業的應課差餉租值是假設物業在一個指定估價依據日期空置出租時，估計全年可得的合理市值租金（有關估價依據日期，請參閱本小冊子的附頁）。應課差餉租值可在每季發出的徵收通知書上查閱得到。

本署在評定應課差餉租值時，毋須考慮物業的租售限制（如居屋單位所受的限制）、或是差餉繳納人的財政狀況。無論物業是由業主自用或出租，應課差餉租值均相同。

租出物業的應課差餉租值，未必與實際繳付的租金相同。因為物業的租金可受多種因素影響，例如租金生效日期和租約的條款。所以評估應課差餉租值時，須要考慮區內同類物業於估價依據日期或接近該日，在公開市場由業主與租客雙方議定的租金，再根據物業面積、位置、設施、完工質素及管理水平等的分別加以調算。此外，物業價格的變動亦不會影響應課差餉租值的評估。

一般而言，如整個物業同時須繳納差餉及地租，物業的差餉及地租會根據相同的應課差餉租值徵收。然而，如物業只有部分須繳納地租（或只有部分須繳納差餉），當局會分別釐定相關的應課差餉租值，徵收差餉及地租。

新落成的物業

10 我的物業何時會進行差餉／地租估價？

新落成或尚未列入現行估價冊及／或地租登記冊內的物業，通常是採用臨時估價方式進行差餉／地租估價。任何這類估價都須以「臨時估價通知書」（表格 R6 / R6A）通知有關繳納人。

如物業因結構上的更改或增建，以致租值有所改變，本署將會刪除現時的估價及為該改動後的物業進行臨時估價。

至於新落成物業，本署已擬定目標，盡量在首次須繳差餉／地租日期起計八個月之內通知繳納人物業的應課差餉租值。繳納人若於物業落成八個月後仍未收到上述通知，可與負責有關物業地區的估價主任聯絡。

11 我可否反對評定的估價？

物業擁有人或佔用人如認為本署所評定的應課差餉租值不恰當或認為有關物業毋須評估差餉／地租，可就臨時估價提出反對。

你可聯絡負責該物業所在地區的估價主任，商討有關事項。

若你與有關的估價主任商討後，對估價仍感不滿，可用「反對通知書」（表格 R23A）正式提出反對。「反對通知書」必須在「臨時估價通知書」送達日期後二十八日內，以專人或郵遞方式送交

差餉物業估價署署長，或登入本署網頁遞交電子表格 e-R23A。本署署長無權接納遲交的反對通知書，以圖文傳真方式送交的反對通知書亦不會被接納。

反對個案會由本署專業人員審慎覆核。其後，本署會發出一份「決定通知書」按個別情況確定原有的估價應維持不變或說明有關的修訂。

12 何時須繳納差餉？

在一般情況下，新建樓宇的住宅物業，不論是於何時首次佔用，均須於有關文件（入伙紙、轉讓同意書、租賃同意書或合格證明書，以適用者為準）發出日期起計第九十日開始繳納差餉。至於新建樓宇的非住宅物業，須由物業的首次佔用日期，或不遲於上述有關文件（以適用者為準）發出日期起計第一百八十日開始繳納差餉。

新近進行差餉估價的物業，其首次徵收差餉通知書上，會載有由估價生效日期起計的一切應繳差餉，而估價生效日期則載於「臨時估價通知書」內。根據《差餉條例》規定，首次徵收差餉通知書可以徵收由估價生效日期起計多達兩年的差餉。

差餉必須依期繳付，逾期繳付須加繳附加費。

每年重估應課差餉租值

13 為甚麼要重估應課差餉租值？

各類物業在不同地區的租金水平，會隨着時間有不同幅度的變動。本署定期進行重估工作，主要目的是按這些租金變動公平地重新分配繳納差餉及地租的責任。重估之後，繳納人應繳的差餉及地租獲得重新調整。調整的幅度視乎物業的租金水平變動而有所不同。

現在每年重估租值，使應課差餉租值更能反映物業的市值租金。每年重估租值也能使差餉繳納人繳付更合理，切合現時市面租值水平的差餉。

重估後的應課差餉租值會在每年的四月一日起生效。

反對重估租值後的新應課差餉租值

14 如本人認為物業的應課差餉租值不恰當，應如何處理？

重估租值後，新的應課差餉租值會在每年三月底或四月初發出的四月至六月季度「徵收差餉及／或地租通知書」列印出來。載有新應課差餉租值的估價冊及地租登記冊會在每年三月底至五月三十一日公開讓市民查閱。有關公布將在政府憲報及部分中英文報章刊登。在該期間，你可透過本署網頁查閱估價冊及地租登記冊所載資料。

你可向本署的專業人員查詢新應課差餉租值的估價基準。本署的職員樂於向市民解釋差餉估價事宜。

15 如本人想提出反對，須否辦理任何手續？

如果你想就新的應課差餉租值提出正式反對，必須提交「建議書」，要求修訂該應課差餉租值。有關建議書須於每年三月底在署長公布新估價冊及地租登記冊後至五月三十一日期間提交。根據《差餉條例》及《地租（評估及徵收）條例》的規定，差餉物業估價署署長無權接納上述期間以外提交的建議書。

大部分須徵繳差餉及地租的物業在估價冊及地租登記冊上的記錄完全相同。該等物業業主可就物業的差餉估價提交建議書。應課差餉租值如因該建議而獲得修改，新修訂的應課差餉租值會同時適用於計算差餉及地租。然而，如用以計算差餉及地租的應課差餉租值並不相同，則必須分別就估價冊及地租登記冊提交修改建議。

16 本人應如何提交「建議書」？

你必須填寫一份「修改估價冊或地租登記冊建議書」（表格 R20A），並須以專人或郵遞方式將建議書送達本署，或登入本署網頁遞交電子表格 e-R20A。請注意：以圖文傳真方式送交的建議書將不會被接納。

17 本人提交建議書後，由誰決定本人物業的應課差餉租值是否須修改？

建議書會由本署的專業人員審慎考慮。然後，本署會在該年十二月一日前發出決定通知書（如有需要，此限期可予押後），通知你決定不作修改、或作怎樣的修改。

上訴的權利

18 如本人對差餉物業估價署的決定感到不滿，可採取甚麼行動？

如果你對本署的決定感到不滿，可向土地審裁處提出上訴。

19 本人應如何提出上訴？

你必須在「決定通知書」送達日期後二十八日內，向土地審裁處遞交「上訴通知書」及繳付費
用。

市民可向土地審裁處司法常務官索取上訴表格及查詢上訴手續。

地址：九龍加士居道三十八號土地審裁處大樓

電話：二七七一 三〇三四

上訴人及差餉物業估價署署長均有權出席土地審裁處的聆訊，並可提出有關證據支持其立場。土地審裁處可維持、提高或減低應課差餉租值。土地審裁處的決定屬最後決定，但如該決定涉及法律要點，上訴人可以向高等法院上訴庭提出上訴。

20 如本人遞交建議書、反對通知書或提出上訴，是否可待事情有決定後才繳納差餉及地租？

通常不可以。在一般情況下，差餉及地租必須依期繳付，逾期繳付須加繳附加費。在本署收到建議書、反對通知書或上訴之後，假如應課差餉租值因而獲得修改，該修改會追溯至該應課差餉租值的生效日期。本署會在日後發出徵收通知書時，調整有關的差餉及地租額。在非常特殊的情況下，差餉物業估價署署長可以在上訴未有裁決前，批准差餉或地租繳納人暫緩繳納全部或部分差餉或地租。如差餉或地租繳納人認為其個案受特殊情況影響，可向本署查詢。

估價依據日期和差餉徵收率

差餉是根據物業的應課差餉租值乘以一個百分率來徵收的。應課差餉租值是物業如在《差餉條例》所指定的估價依據日期出租時，估計全年可得的合理市值租金。在估價依據日期以後的一般租金變動，無論增減，都不會影響物業的應課差餉租值。此外，物業價格的變動亦不會影響應課差餉租值的評估。最近幾年的估價依據日期及差餉徵收率如下：

財政年度	2010 – 2011	2011 – 2012	2012 – 2013
估價依據日期	2009年10月1日	2010年10月1日	2011年10月1日
差餉徵收率	5.0%	5.0%	5.0%

2012 至 2013 財政年度差餉寬減

2012年4月至2013年3月四個季度的差餉可獲得寬減，每個應繳差餉物業的寬減額以每季2,500元為上限。如應繳差餉的期間不足一季，寬減額會按物業在此期間與全季的比例調整。

展示估價冊及地租登記冊

在2012年3月12日至2012年5月31日期間，市民可在辦公時間內到九龍長沙灣道303號長沙灣政府合署15樓差餉物業估價署，查閱電子版本的新估價冊及地租登記冊。在上述期間，市民亦可登入本署網址：<http://www.rvd.gov.hk> 或本署「物業資訊網」網址：<http://www.rvdpi.gov.hk>，查閱估價冊及地租登記冊所載資料。

按供水情況扣減差餉

物業如沒有獲政府輸水管供應淡水，或只獲政府輸水管供應未經清濾的淡水，則應繳差餉額會分別獲得扣減15%及7.5%。就徵收差餉來說，如物業位於政府輸水管180米範圍內，而該輸水管是政府敷設以供應淡水／未經清濾的淡水至該物業，即使輸水管實際上並無接駁至有關物業，該物業亦當作有淡水／未經清濾的淡水供應。

2012年2月

2012年4月至2013年3月 差餉寬減

政府在2012-2013年財政預算案公布寬減2012年4月至2013年3月四個季度的差餉。每個應繳差餉物業的寬減額以每季2,500元為上限。有關季度的寬減額會用以抵銷物業在該季度的應繳差餉額。如物業該季的應繳差餉額不足2,500元，所有剩餘的寬減額不能用以抵銷任何一季度的應繳差餉。

這項寬減不適用於地租。

以下列舉三例解釋：

例一：2012-2013年度每季應繳差餉額不足2,500元

每季應繳差餉	\$1,500
寬減額*	\$2,500
實際應繳款額	\$0

* 每季剩餘的寬減額在下一季度不再適用

例二：2012-2013年度每季應繳差餉額為2,500元

每季應繳差餉	\$2,500
寬減額	\$2,500
實際應繳款額	\$0

例三：2012-2013年度每季應繳差餉額超逾2,500元

每季應繳差餉	\$3,000
寬減額*	\$2,500
實際應繳款額	\$500

* 每季寬減額的上限為2,500元

查詢

地址：九龍長沙灣道303號長沙灣政府合署15樓

電話：2152 0111 (24小時專線)

網址：<http://www.rvd.gov.hk>

電郵地址：enquiries@rvd.gov.hk



差餉物業估價署