



香港差饷税制

评估、征收及管理



差饷物业估价署
香港特别行政区政府

香港差饷税制

评估、征收及管理



香港特别行政区政府

差饷物业估价署

中国香港

香港差饷税制

评估、征收及管理

第三版

(2024 年更新)

差饷物业估价署署长

蔡立耀太平绅士

©版权所有

版权所有。本书任何部分的内容，如未获得版权持有人的书面同意，不得以任何电子或机械方式或方法（包括影印、录制和资料存取系统）复制或传输。

通告及免责声明

本书不拟就法律作出权威诠释，诠释法律的权力乃属香港特别行政区法院所有。

本书发表的意见，只代表编者及撰稿者本身的个人意见，并不一定代表差饷物业估价署（估价署）的意见。任何个人与香港特别行政区政府的公务往来，均不应将此等意见视为对编者、撰稿者及估价署具有约束力。

对于本书内容上的任何误差、错误或遗漏，或因使用本书的任何资料，或根据此等资料所作的任何意见而招致的任何损失、行动或不行动，香港特别行政区政府概不负责。

鸣谢

感谢政府新闻处及本署同事允许复制本书所转载的图片。

香港差饷税制 评估、征收及管理

2006 年第一版
彭赞荣太平绅士
前差饷物业估价署署长

2013 年第二版
曾梅芬太平绅士
前差饷物业估价署署长

2021 年第三版
蔡立耀太平绅士
差饷物业估价署署长

序言 (第三版)

《香港差饷税制》第三版出版了。

香港差饷已有逾 175 年悠久历史，是就物业而征收的税项，本地及国际社会均公认为简单公平及税基广阔的税制。

本书除阐释有关香港差饷税制的基本概念外，亦能让读者理解差饷和地租在评估基准方面的相近之处。第三版载列最新统计数字和差饷税制的新近发展，并收录过去数年来有关法庭判决，巩固了评估差饷的法律基础。

为迎接电子服务时代来临所带来的转变，差饷物业估价署继续在应用资讯科技和优化电脑批量估价技术方面寻找机遇。我们亦致力推动更广泛使用公众电子服务，包括差饷和地租发单及缴款、发放物业市场统计资料、网上查询进度等服务。

让我们一起踏上新旅程，鉴古知今，认识香港差饷税制的演变吧！

差饷物业估价署署长

蔡立耀太平绅士

2021 年 1 月

目录

第一章	
简介	1

第二章	
香港差饷税收历史	4

开征差饷的起源	4
差饷整合	5
市政局和区域市政局差饷	5
每年重估差饷	6
差饷征收区扩展至新界	6
《差饷条例》的主要修订	8
差饷税制进一步发展	11

第三章	
繳納差饷的责任	13

「物业单位」的定义	13
工业装置和机械的应课差饷	15
广告招牌的应课差饷	17
繳納差饷的法律责任	18
分摊应课差饷租值和应缴差饷	19
计算应缴差饷	19
宽减差饷	21

第四章 评估差饷的基础

26

评估的原则	26
差饷估价册内划一估价水平	27
估价依据日期	28
反映实况原则	28
估价方法	29
参考租金的估价方法（比较法）	29
参考收支数据的估价方法（收支法）	30
参考建筑成本的估价方法（建筑成本法）	32
选取估价方法	35

第五章 每年重估差饷

38

重估差饷的目的	38
重估差饷的频率	38
指定估价依据日期	40
编制新差饷估价册	41
重估差饷后的数据稽核	44
重估期间稽核数据	45

第六章 修订差饷估价册

47

修订差饷估价册	47
删除	47
临时估价	48
更正	48
删除、临时估价和更正的通知书	48
生效日期	48

就差饷估价册内的删除、临时估价和更正提出反对	49
------------------------------	----

第七章 建议、反对及上诉 51

法规	51
修改建议	51
反对	52
撤回和协议	53
上诉	54
应缴差饷	55
土地审裁处	55
公平与公正	57

第八章 豁免差饷 60

豁免差饷	60
豁免评估差饷	60
豁免缴纳差饷	61
获豁免的物业	62
农地及相关建筑物 [第 36(1)(a) 条]	62
新界乡村式屋宇 [第 36(1)(c) 条]	63
供公众作宗教崇拜用途的物业 [第 36(1)(d) 条]	64
拥有并占用作公共用途的物业 [第 36(1)(f) 条]	65
重建村落物业单位 [第 36(1)(j) 条]	65
最低应课差饷租值 [第 36(1)(l) 条]	65
豁免与补助	65

第九章 电脑批量估价技术 68

香港应用电脑批量估价技术作差饷估价的发展历程	68
------------------------------	----

电脑批量估价技术的应用	69
估价方法与模式	70
租金分析及调整	70
电脑批量估价技术／程式：(1) 指标估价法	70
电脑批量估价技术／程式：(2) 复回归分析	75
回归基础指数 (Regression-based Indexation)	77
复回归分析 — 工作流程	78
电脑批量估价技术／程式：(3) 指数法	79
电脑批量估价技术／程式：(4) 综合物业资料库	80
「标准店铺」估价法	81
测量师在应用电脑批量估价技术时所担当的角色	83

第十章 征收及追讨差饷 **85**

差饷征收官	85
征收通知书及缴费	85
分摊与抵销	86
附加费与追讨欠款	87
空置退款	88
退还多缴款额	89
行政长官下令退还差饷	89
拒绝退款的上诉	89

第十一章 公共服务 **91**

以客为本的服务	91
早期发展	91
估价署的电子服务	92
增加估价透明度	95
令物业市场更加透明	95

改进顾客沟通途径	96
以外判方式提高运作效率	97
未来路向	98

第十二章 评估及征收地租 100

香港的土地年期	100
《联合声明》	100
《新界土地契约（续期）条例》（第 150 章）	101
《基本法》	101
自 1997 年 7 月 1 日后的批地安排	102
《地租（评估及征收）条例》（第 515 章）	103
地租类别	104
《政府租契条例》（第 40 章）	104
执行《地租（评估及征收）条例》（第 515 章）	106
差饷与地租的异同	109

第十三章 差饷及地租判例 112

可获接纳的事实	112
发展用地和重新发展用地应否评估地租	112
举证责任	112
建筑成本法的资本收益折算率	113
租金管制	113
单元评估法	113
政府租契的限制	113
违法扩建	114
差饷退款的利率	114
土地审裁处的司法管辖权	114
工业装置和机械	114

公众宗教崇拜场所	115
施工中的资产应否评估差饷	115
承建商平房亦须评估差饷	115
须评估差饷的占用方式	115
反映实况原则	116
收支法	117
康乐会所	118
地区状况	118
维修状况与重建机会	119
结构性更改	119
按年定期租赁	120
物业单位	120
差饷估价册内划一估价水平	121

索引 122



简介

第一章

简介

差饷是香港一项就物业而征收的重要税项，为政府带来稳定可靠的收入，用作支付公共服务开支。在许多其他国家的税制下，类似税项通常称为物业税。

香港早于 1845 年开征差饷，至今已逾 175 年历史。当时开征「差役饷项」是用以支付香港警队粮饷所需。顾名思义，「差饷」一词的由来，就是由「差役饷项」演变出来。其后，差饷税收进一步用于其他社区设施之上，例如街灯、食水和消防等。自 1931 年起，差饷税收归纳为政府一般收入的一部分。

除获豁免外，香港所有物业均须评估差饷，应缴数额多寡均按物业的应课差饷租值，乘以一个指定征收百分率来计算。简单而言，应课差饷租值是指物业在某一指定估价依据日期的估计市值租金。截至 2020 年 4 月 1 日为止，全港已估价的物业数目约 257 万个。2020-21 财政年度差饷总收入预计高达 195 亿元^{注1}，占政府整体收入约 4.4%。

根据《差饷条例》（第 116 章）的规定，香港特别行政区政府差饷物业估价署（下称「估价署」）乃负责评估、征收和管理差饷的部门。由 1999 年起，估价署每年均全面重估应课差饷租值，以确保不同物业和不同类别物业的差饷缴纳人，公平分担缴纳差饷的责任。

应课差饷租值除了用作计算应缴差饷的多寡外，还应用于法例规定的其他物业相关事宜上。具体来说，政府根据《地租（评估及征收）条例》（第 515 章）和《政府租契条例》（第 40 章）征收地租时，均以应课差饷租值作为计算基础。至于收回土地或厘定土地业权的申请案件方面，在决定何等级别法院有司法管辖权时，亦以物业的应课差饷租值为依归。此外，土地审裁处聆讯申请收回租出物业的案件时，会按物业的应课差饷租值，厘定着令赔偿的金额，以及决定如何施行《业主与租客（综合）条例》（第 7 章）的条文。

^{注1} 此数字为扣除 165 亿元差饷宽减总额后的净收入。

本书旨在把香港的差饷税制作一全面介绍。第二至十一章涵盖的课题，包括差饷的评估、征收和管理工作，第十二章探讨如何应用征收差饷的原则与实务评估和征收地租，第十三章则摘录一些本港与海外的重大差饷与地租上诉案判例，供读者参考。

多年来，社会和经济不断变迁，科技日新月异，既带来不少挑战，亦缔造了无数机遇。估价署本着与时并进的精神，迎接种种挑战，并在差饷的评估、征收和管理工作上更广泛和创新地采用资讯科技，力求卓越。



香港差饷税收历史

第二章

香港差饷税收历史

《香港差饷税收历史》一书^{注1}将香港差饷税制的建立、早期的发展，以及此后逾 175 年来的不断演进追本溯源，细说从头。该书可于香港政府新闻处刊物销售小组订购，或从估价署网站（网址：www.rvd.gov.hk）下载。本章撮要简述差饷税收的历史。

开征差饷的起源

香港首条《差饷条例》，即 1845 年第 2 号条例，当年称为《估价则例》，是香港最早期法例之一。该条例开宗明义说明「……这就土地、房屋和处所征收经评估的饷项，是用以支付警队粮饷所需」。这称为「差役饷项」的税项（亦即「差饷」），引进向物业课税的概念，并按每幅土地、每间房屋或建筑物的每年估值，乘以一个征收百分率来计算应收税款，税项须由物业拥有人或占用人支付。早期的征收百分率，由当时的总督会同议政局商议厘定，但这税项的征收总额不得超过警队开支所需。

政府开征差饷之后，1856 至 1875 年期间再陆续开征其他饷项，计有「街灯饷项」、「食水饷项」和「消防饷项」。

1875 年以前，各饷项虽分开计算，但仍合并为一项税款来征收。直至 1875 年，政府制定 1875 年第 12 号条例，目的是开征消防饷项，并将各饷项合而为一，征收百分率仍然由总督会同议政局按警队、街灯、食水和消防等各项服务所需的开支厘定。

1885 年差饷税制出现改变，法例正式列明各饷项的征收百分率；随着 1888 年《估价则例》的实施，差饷税制再有转变。该条例订明饷项的征收百分率和征收地区，可不时经定例局所通过的决议案更改，各应缴饷项的多寡不再细表，各区的征收百分率不须划一，但维多利亚城内征收饷项的其中 2%，可用作支付食水开支。

^{注1} 《香港差饷税收历史》一书 2013 年第二版由香港特别行政区政府前差饷物业估价署署长曾梅芬女士编订。

差饷整合

1901 年，差饷法例出现重大整合。1901 年的《差饷条例》（1901 年第 6 号条例）重新通过较早前制定的条文，列明各区的差饷征收百分率，并再次引入条文，规定任何一个获水务监督供应清滤淡水的地区，其估价的 2% 须拨归「水务帐目」。这个概念沿用至今，是物业差饷的多寡与食水供应情况挂钩的历史因由。

1931 年，政府意识到不划一的征收百分率并不理想，以不同的征收百分率来反映各地区是否有警察巡逻、街灯照明、教育或其他设施是不合逻辑的，因为物业的应课差饷租值，足以反映政府有否提供这些设施。政府因而建议将获提供这些设施的地区，差饷征收百分率划一厘定为 17%，惟食水仍须另外处理。只获政府供应未经清滤淡水的地方，征收百分率减至 16%；至于没有淡水供应的地方，征收百分率则为 15%。

自此以后，该差饷征收百分率维持多年不变^{注2}，但太平洋战争结束后曾有一段短时间，由于正常供水仍未恢复，因此将征收百分率定为 16%。

市政局和区城市政局差饷

1973 年市政局重组架构之后，市区^{注3}征收的差饷分为两部分，即归入一般税收的「一般差饷」，以及拨作市政局经费的「市政局差饷」。新界区征收的差饷全属「一般差饷」，归入一般税收，此安排沿用至 1986 年区城市政局成立为止。

自 1986 年 4 月 1 日起，区城市政局管辖范围（即新界区）内的物业均须缴纳「区城市政局差饷」，以取代一般差饷，为当时新成立的区城市政局提供主要财政来源。

然而，2000 年 1 月 1 日《市政（重组）条例》生效之后，两个市政局解散，从此所有差饷税收均归入政府的一般收入。

^{注2} 1984 年，政府因应供水情况而实施宽减差饷的新措施，详情请参阅本章有关「因应供水情况作出宽减」一节。

^{注3} 为方便地区管理，市区范围划分为十区（根据 1974 年出版的《香港年报》，十区是指西环、中环、湾仔、东区、油麻地、旺角、深水埗、九龙城、黄大仙和观塘）。市政局的职权范围仅限于此十区。这些地区相当于按当时生效的《差饷条例》划分的差饷征收区 A 区（香港岛）、B 区（九龙半岛）和 C 区（新九龙）。

每年重估差饷

1845 年制定的首条《估价则例》订明：「上述总督会同议政局可实施每年评估新应课差饷租值」，但碍于资源所限，实难每年重估差饷。1851 年的修订条例引入「沿用」现行差饷估价册的概念，政府因而毋须每年重估差饷^{注4}。法例中有关「沿用」的条文，一直是香港差饷税制的特色，直至 1973 年修订条例撤销每年重估差饷的规定为止。此后差饷估价册会一直维持有效，直至新差饷估价册公布生效为止。「沿用」条文反映 1973 年之前，政府确实难以每年重估差饷。

不过，重估差饷时间相隔太久，或令重估后的应课差饷租值大幅飙升。这问题在 1984 年出现了。由于对上一次重估是在七年前进行，因此到了 1984 年重估时，应课差饷租值平均升幅高达 260%。有见及此，财政司宣布日后每三年重估差饷一次，按此政策编制的新差饷估价册，分别在 1988^{注5}、1991、1994 和 1997 年的 4 月 1 日生效。

至 1998 年 11 月，政府公布新差饷估价册由 1999 年 4 月 1 日起生效，此后须每年重估差饷，主要目的是按当时的市值租金水平，评估物业的应课差饷租值，以便公平分配缴纳差饷的责任。

差饷征收区扩展至新界

在新界推行略作修改的差饷制度

直至 1935 年，政府才开始在新界征收差饷。当时新界部分地区获提供公共服务，例如街灯照明、道路维修、渠务设施、食水供应和垃圾清理等，因此政府认为须在这些地区征收若干形式的差饷。

因此，政府由 1935 年起，在元朗和大埔引入以楼宇资本值作为征收基础的修订差饷制度，荃湾亦自 1937 年起采用这个制度征收差饷。

^{注4} 事实上，第二次世界大战爆发之前及在战后直至五十年代初，政府每年均重估差饷，虽然并非在全港同时进行。其后由于差饷估价册的记项不断增加，加上须实施其他重要的政策，例如差饷征收区扩展至新界和进行租务管制等，所以只能不定期重估差饷，相隔一年至七年不等，又或只在香港部分地区重估。

^{注5} 1984 年财政司宣布每三年重估差饷的政策后，首次重估差饷共花了四年才完成。

1954 年的《差饷（修订）条例》在 1955 年生效，市区的差饷税制伸延至新界，取代之前在新界实施略作修改的差饷制度。这条例同时为新界订立较低的差饷征收百分率，并豁免农地及相关建筑物缴纳差饷。较低的征收百分率，乃反映新界地区享有较少公共服务的实况。

然而，涵盖荃湾、葵涌以至沿青山公路一带新界地区的新差饷估价册到 1956 年才公布，而早前适用于大埔、元朗和荃湾略作修改的差饷制度 1955 年 4 月 1 日已停止实施，因此新界区所有物业在 1955-56 年度并无缴纳差饷。

政府原本打算把 1956-57 年度生效的差饷估价册，作为分期扩展计划的第一期，务求尽快将市区差饷税制伸延至新界其他地区，但直至 1974 年仍未有进一步扩展，主要由于政府之前曾承诺不会评估传统乡村式屋宇的差饷，加上难以就乡村式屋宇的定义达成共识，因此执行上十分困难。1974 年，政府恢复将差饷征收区扩展至新界，并公布「E 部分」差饷估价册，涵盖青衣岛沿海地带，主要包括工厂、船厂和发电厂。不过，直至 1976 年，当豁免乡村式屋宇差饷的法律条文生效之后，政府才可加快推行将差饷征收区扩展至新界的政策。修订条例 1975 年通过，并于 1976 年 4 月 1 日起生效，豁免新界农地住屋和乡村式屋宇^{注6}的差饷。

政府同时在新差饷征收区，推出崭新的「渐进式」调整差饷征收百分率措施。首年差饷征收百分率为新界区标准征收百分率的 50%，然后逐年提高 10%，直至第六年始须缴付全额差饷。

1976 年 4 月 1 日生效的差饷估价册涵盖元朗、大埔和沙田地区，至于涵盖新界新征收区和扩展区的新差饷估价册，则先后于 1977、1978 和 1980 年公布。

1987 年的《差饷（香港地区）（修订）令》规定，自 1988 年 4 月 1 日起，全港所有余下的地区均纳入差饷征收范围。自此，香港全部地区均须征收差饷。

政府 1990 年修订法例，此后估价署只须为市政局地区和区域市政局地区拟备差饷估价册，而不用再为先前的 47 个差饷征收区^{注7}分别拟备差饷估价册。

^{注6} 只有位于总督指明的地区内，且符合某些建筑规格的乡村式屋宇，才可获得豁免。详情请参阅本书第八章有关豁免差饷的措施。

^{注7} 1990 年的《差饷（修订）条例》（即 1990 年第 54 号条例），以「市政局」地区和「区域市政局」地区取代「指明地区」，全港自此便按市政局地区和区域市政局地区征收差饷，而毋须再引用指明地区来划分差饷征收区。

《差饷条例》的主要修订

「物业单位」的定义

香港评估差饷的单位是「物业单位」。该词首见于《差役饷项及街灯饷项条例》（1863年第5号条例），定义非常近似今天所采用的解释。「物业单位」一词的原来定义和其后的变动阐释如下：

(1) 1863 年第 5 号条例

「本条例所述的『物业单位』，包括所有房屋、平房、屋棚、寓所、土地或建筑物、或附连土地的房屋，并将此土地一般用作花园或休闲场地、属于或相邻任何房屋的所有外屋、马廐或牛棚、仓库、工场及办事处，并由同一人或其受雇人占用为一完整个体或不可分割的租赁或持有单位，又或非如此属于、相邻或占用情况。」

(2) 1875 年第 12 号条例

「指任何土地，不论其上是否有任何建筑物，以独立持有或租赁方式持有或占用；任何在海港内设立的码头或船只停泊处亦包括在内。」

1973 年采用现行定义之前，这定义仍大致上维持不变。即使是 1973 年的条例，所载定义亦与 1875 年的条例明显相类似。

(3) 1973 年第 11 号条例

「指作为个别或独立的租赁或持有单位而持有或占用，或根据任何特许而持有或占用的土地（包括有水淹盖的土地）、建筑物、构筑物或建筑物或构筑物的部分。」

「物业单位」一词，与英格兰、威尔斯和北爱尔兰所用的「估价物业单位」(hereditament) 一词意义相近，亦跟苏格兰所用的「免税可继承产」(heritage) 意义类同。

差饷估价册内划一估价水平（1973年）

1973年《差饷条例》第7(3)条引入「差饷估价册内划一估价水平」的条文，指当物业首次评估差饷时，其应课差饷租值不得高于差饷估价册内同类物业的应课差饷租值水平。1975年《差饷（修订）条例》加入新的第7(4)条，把适用范围伸展至按总督命令首次须评估差饷地区内的物业。不过，市况向下时该条文可能引起不公平的情况，因为首次评估的物业的应课差饷租值，可能低于差饷估价册内可作比较物业的应课差饷租值。虽然1981年《差饷（修订）条例》已尝试以「同一估价依据日期」取代「划一估价水平」的概念，但直至1984年对1981年条例修订的出现，才把应课差饷租值的水平定为「须为（同类比较物业）的租值」，取代「不得超过（同类比较物业）的租值」。直至1987年，条例第7(3)条中有关「划一估价水平」的条文才被正式废除。这个沿用至今的「同一估价依据日期」的处理方法应是比较公平的估价基准。

修改差饷估价册建议书、反对和上诉（1973年）

1845年首次实施差饷税制时，已有法律条文订明，差饷缴纳人可就差饷评估和征收事宜，向最高法院提出上诉。至1851年，上诉制度简化，缴纳人可先向差饷估价官提出反对，并有权在指定时间内向最高法院提出上诉。多年来，上诉程序历经轻微修订。1973年之前，缴纳人可基于特定理由，就差饷估价册的记项或临时估价向地方法院提出上诉。

1973年《差饷条例》就反对制度引入重大的修改，缴纳人向地方法院提出上诉之前，可先向差饷物业估价署署长（下称「估价署署长」）提交修改差饷估价册建议书或反对通知书，要求复核。

香港土地审裁处（下称「审裁处」）随后于1974年成立，自此差饷上诉案便由地方法院移交审裁处审理。审裁处以英国土地审裁处为蓝本，是独立的专门司法机构，旨在以迅速廉宜的方法审理诉讼，成员包括庭长（为司法主管）和法律与估价专家。

差饷宽减措施（1977年）

政府曾于1977年实施临时宽减措施，纾缓当年某些物业因全面重估差饷后应缴差饷额有所增加而带来的负担。有关宽减措施本书第三章将有详述。

估价依据日期（1981年）

1981年的《差饷（修订）条例》引入估价基础新概念，赋予总督权力，可指令估价署署长全面重估差饷时设定估价依据日期。新法例规定载入新估价册内的所有物业，以及其后临时估价的应课差饷租值，须按同一日期的市值租金水平厘定。1984-85年度重估差饷后的新应课差饷租值于1984年4月1日起生效，并首次采用一个较早日期，即1983年7月1日为估价依据日期。本书第五章再详述估价依据日期。

因应供水情况作出宽减（1984年）

1984年的《差饷（修订）条例》订明，只获供应未经清滤淡水或没有淡水供应的物业单位，差饷征收额可按立法局所指定的百分率下调。按此修订，由1984年4月1日起，只获供应未经清滤淡水的物业单位，差饷减幅定为7.5%；至于没有淡水供应的地方，减幅则为15%。

差饷征收官（1995年）

为了简化差饷评估和征收的工作，1995年制定的《差饷（修订）条例》让估价署署长自1995年7月1日开始，从差饷征收官（即库务署署长）手中接管差饷发单和帐目的职务。

退还和宽减差饷（1998-2020年）

1998至2003年间，香港受到经济不景打击，更在2003年爆发「严重急性呼吸系统综合症」（简称「沙士」）。为了纾解民困，政府根据《差饷条例》所赋予的权力，向差饷缴纳人退还和宽减差饷。政府根据该条例中「退还差饷」的条文，退回1998年第二季度的差饷；再根据《差饷条例》制定的《豁免差饷令》

条文，在1999年及以后先后豁免和宽减差饷，并于2007年起在财政预算案中以宽减差饷作为其中一项措施，适时协助缴纳人纾困。有关退还和宽减差饷的措施，详见本书第三章。

差饷税制进一步发展

多年来，差饷税制随着环境变迁，以及为了符合市民的期望，一直因时制宜，务求精益求精。香港差饷税制日臻成熟，在可见的将来都无需作出根本性的法例修改。现行的法例架构，足以灵活应付突如其来的需要。1998至2020年间实施的退还和宽减差饷安排，正是最佳例子。

近年来，估价署一直致力提升差饷税制管理的工作效率和成效，尤其注重改善顾客服务质素。有关差饷行政和顾客服务方面所取得的成绩，本书第十一章会深入讨论。



繳納差餉的责任

第三章 繳納差餉的責任

「物业单位」的定义

差餉是一项就使用物业而征收的税项。在香港，评估差餉的单位称为「物业单位」，其定义在《差餉条例》第2条中订明如下：

「作为各別或独立的租赁或持有单位而持有或占用，或根据任何特許而持有或占用的土地（包括有水淹蓋的土地）、建筑物、构筑物或建筑物或构筑物的部分。」

有关「物业单位」的定义，土地审裁处在审理一宗差餉上诉案—友聯機械維修工程有限公司及其他 诉 差餉物业估价署署长 [1982] HKDCLR 32 一案中曾加以仔细考虑。审裁处认为在考虑物业单位的定义时，应包括两个要素：

- (a) 第一要素是关乎须评估差餉的对象，即「土地、建筑物及构筑物」；及
- (b) 第二要素是在界定上述三类别物业时，须符合「作为各別或独立的租赁或持有或占用，或根据任何特許而持有或占用」的情况，始可征收差餉。

「占用」一词，实指有人或东西实际使用或占用土地。「持有」含有「拥有」^{注1}的意思。「各別或独立」是用以界定何种情况足以构成^{注2}物业单位。「租赁」的定义包括契约和短期租约。除租赁外，根据任何特許而持有或占用的土地均可征收差餉。

上述有关「物业单位」的解释，有别于英国的差餉法例。就香港的《差餉条例》而言，单纯占用一个物业单位不足以构成征收差餉的理由。差餉缴纳人须根

^{注1} 「持有或占用」的定义指出了物业单位的业主和使用人双方均有责任缴纳差餉。《差餉条例》第21(1)条已清楚列明这点。

^{注2} 只将物业单位的部分出租的情况十分常见，例如只出租物业单位内的床位、分间单位或房间。虽然这类出租情况亦属租赁方式的一种，但并非是各別或独立形式的租赁，因为有关的承租物业单位和共享地方并没有清晰界定。故此，一般做法是以独立单位作为最小的估价单位。

据独立租赁、业权或特许而持有或占用物业，方须缴纳差饷。换言之，具永久业权的不动产本身并不构成一个物业单位。

审裁处在上述的差饷上诉案中，曾引述英格兰一般采用的「四项界定缴纳差饷责任的测试」。这四项测试包括：

1. 物业单位须确实被占用；
2. 物业单位须全部按拥有人指明的用途被占用；
3. 占用物业单位须对拥有人有若干价值或利益；及
4. 物业单位的管有期不能太短暂。

审裁处认为就厘定英格兰缴纳差饷的责任而言，上述的四项测试是全面和具决定性的；但在香港而言，除了通过这四项测试外，亦须符合《差饷条例》第2条有关物业单位定义第二要素所指的三类别物业的占用情况，始能界定缴纳差饷的责任。

审裁处在该案所作出的裁决，以及上诉法院其后就上诉个案所作出的决定，亦引起有关电讯和电力电缆应否征收差饷的疑问。例如按现已废除的《电话条例》（香港法例第269章）规定，铺设电缆的人士除使用有关土地外并没拥有其他的权利，因此，循土地审裁处分析物业单位定义的两项要素考虑，上述情况并不符合第二项所述的规定。法例其后作出修订，清楚界定这类电缆应否征收差饷。

回顾1845年立法的首条《估价则例》^{注3}，当中并没引述「物业单位」或「估价单位」等字眼。直至1863年^{注4}，始首见「物业单位」一词，并在1875年的《估价则例》中以一个更崭新的概念将「物业单位」重新加以规范，其内容是：

「指任何土地，不论其上是否有任何建筑物，以独立持有或租赁方式持有或占用；任何在海港内设立的码头或船只停泊处亦包括在内。」

^{注3} 1845年的条例只规定委任两位或以上人士评估「位于香港岛或其中任何特别地区内，被任何人士或人等占有或占用的土地、房屋及处所的年度价值」。

^{注4} 根据1863年的《估价则例》，「物业单位」的定义包括「所有房屋、平房、屋棚、寓所、土地或建筑物、或附连土地的房屋，并将此土地一般用作花园或休闲场地、属于或相邻任何房屋的所有外屋、马廐或牛棚、仓库、工场及办事处，并由同一人或其受雇人占用为一完整个体或不可分割的租赁或持有单位，又或非如此属于、相邻或占用情况。」

现时「物业单位」的定义，源自 1973 年的条例。该条例将「构筑物」加入定义中，自此，任何在土地上兴建的东西，均可评估差饷。

工业装置和机械的应课差饷

《差饷条例》第 8 条中列明：

「就……确定物业单位应课差饷租值而言—

- (a) 除 (b) 段另有规定外，作为物业单位附属物而使用的所有机械（包括升降机在内），均视为物业单位的一部分；但计算物业单位的应课差饷租值时，操作该等机械所需的合理开支须予以顾及；
- (b) 在物业单位之内或之上供生产作业或经营业务之用的机械，其价值不得计算在内。」

香港的差饷法例直至 1863 年才首度处理应否评估机械的价值的问题。当时的结论是，物业单位的应课差饷租值不应将任何在单位内机械的价值包括在内。这结论被纳入 1888 年《估价则例》中的「应课差饷租值」一词的定义中。

至 1899 年，差饷修订条例订明附设于物业单位的升降机和机械均可征收差饷，但操作这些升降机和机械的开支，倘已由业主支付，在评估时便应扣除。这次修订，乃源于一宗差饷上诉案，案中涉及一幢设有升降机的新建大厦的差饷评估。该案的裁决是，根据当时生效的《估价则例》，升降机等同「机械」，因此不能评估差饷。现行的《差饷条例》第 8 条，有关「内有机械的物业单位」的定义，于 1973 年才首次加入条例中。

有关评估工业装置和机械的准则，亦因差饷物业估价署署长诉友联机械维修工程有限公司 [1986] HKLR 93 一案的判决而受到质疑。当时的上诉法院裁定，从香港的差饷法例历史来看，英国法例裁定将与土地一并使用的动产，应与土地一并评估的做法不适用于香港。这项裁定影响深远，远大于对该上诉案的浮坞本身所带来的影响，因为这裁决引起一些对工业装置如电缆及管道、输送管等应否征收差饷的疑问，而这些工业装置在过去是被视为与土地一并使用的动产。随着科技日新月异，电讯发展更一日千里，若将上述工业装置视作构筑物来评估差饷，

亦会引起更多争议。为了令差饷物业估价署能评估这些工业装置，条例于1991年加入了第8A条条文，将若干机械项目定为可评估差饷项目。

新增的第8A条条文，订明凡任何土地或建筑物或构筑物由任何人藉任何工业装置而被占用，则就差饷而言，不论该土地、建筑物或构筑物在其他情况下是否构成物业单位，在占用范围内仍须视为一个独立物业单位。根据第8A条条文，「工业装置」包括电缆、渠道、管道、铁路轨道、油箱、工业装置或机械的固定座架及支撑物。

在新增第8A条条文时，第10条亦相应作出修订，特别是要让估价署署长有较大酌情权，将一些相关的物业单位视作单一物业单位一并估价。这项修订解决了涉及庞大电缆系统的电讯和电力装置的合并估价问题。

英国的情况较为清晰，早在 *Yarmouth v France CA [1887] 19 QBD*^{注5} 一案的裁决中，已首次就「工业装置」的定义作出明确的界定。其后，条例亦加入条文特别说明就工业装置和机械可否征收差饷的规定。有关规定早前载于《工业装置和机械（差饷）令》中，其后更载于《评估差饷（工业装置和机械）规例》内。这些条例详细订明何等工业装置和机械类别于法律上视为英国法例中所指的估价单位，称为「估价物业单位」（hereditament），因而可征收差饷。条例澄清了一切有关可否对工业装置和机械征收差饷的含糊或不明确之处。

香港并无这些详细的条文，故此便得依循较概括的法规来办理。在这方面，中华电力有限公司诉差饷物业估价署署长 [2017] FACV No. 7 of 2016 一案中斟酌如何诠释第8A条的条文及其与第8条的关系。该案确定若干固定设备，例如锅炉支撑物、冷却水循环系统、喉管和电缆，为应课差饷的项目。终审法院裁定，凡有人藉任何属于工业装置的设备占用任何土地、建筑物或构筑物，「不论该土地、建筑物或构筑物在其他情况下是否属物业单位」，此等设备一概属第8A条适用的范围。另外，除非第8A条有必要改变第8条的效力，否则第8条须一直执行并维持生效。第8A(3)条就「工业装置」所作的列举式定义可视为仅指辅助设备，而非第8(a)条所指的附属机械。

注5

当时的判词谓：「……按一般的理解，[工业装置]包括了商人在经营业务时所用的一切工具——非指其购入或制造出售的工具；而是一切固定及可移动，不管是死还是活的货物和动产，用以在其经营的业务中长久使用……」

广告招牌的应课差饷

在 1973 年以前，条例并没有清楚订明可否就广告招牌征收差饷。1973 年的《差饷条例》新增了第 9 条条文，订明可就土地展示广告用途的权利及广告构筑物的价值而征收差饷。第 9 条的内容，基本上以现已废除的英国 1967 年《一般差饷法令》第 28 条条文为蓝本。

条例第 9 条的重点，是将土地用作展示广告用途的使用权视作独立物业单位而须评估差饷，并在评估土地的应课差饷租值时，一并评估广告位的价值。在第 9 条第(7)款中，「土地」的定义包括构筑物、围板、框架、柱杆或墙壁。

如土地作展示广告用途的使用权，已租给、保留或以其他形式授予土地占用人以外的人，又或土地是空置但已租给、保留或以其他形式授予土地拥有人以外的人，则该项权利须当作由当时有权享有该项权利的人所占用的独立物业单位。因此，假如一个空置的广告位，其使用权已租给、保留或以其他形式授予他人，则仍然可被征收差饷。

在评估广告位的应课差饷租值时，不管构筑物或标牌是谁架设，仍可将其价值包括在内。为免重复计算，假如广告位是分開评估差饷的，则在评估土地时不能计算用作展示广告的额外价值。

展示广告的物业单位，在首先出现以下其中一种情况，即视为开始存在：

- (a) 在行使广告权利下架设构筑物或标牌；或
- (b) 依据上述权利而展示广告。

就《差饷条例》第 24 条而言，架设、拆除或更改任何构筑物或标牌，将视为物业单位有结构性更改。不过，以海报代替广告灯箱或广告框架，或在墙侧髹上广告并不构成结构性更改。

凡空置土地用作展示广告（即展示广告用途的权利没有租给或保留予别人），均须评估差饷。准许将土地作此用途的人（如未能确定此人是谁，则为土地的拥有人），须负责缴纳差饷。

凡物业单位用作展示广告用途，但没有出租或保留给别人（即由占用人架设），在评估物业单位的应课差饷租值时，仍须包括该展示广告用途的额外价值。典型的例子是工厂大厦的外墙或天台架设用以宣传该厂产品的标牌。

凡有任何在土地上展示的广告，不属上述任何一类，将根据第 9(6) 条条文视之为独立物业单位，并根据第(1)款所指的独立物业单位评估。在崇光（香港）百货有限公司 诉 差饷物业估价署署长 [2019] HKLdT 68 一案中，审裁处确认：

「……我们认为制定第 9 条总体上是为了加强署长就向任何土地所展示的广告征收差饷的权力……我们得出的结论是，即使第 9(1) 条基于任何原因而不适用，第 9(6) 条依然适用，且上述标牌仍可征收差饷。」

总括来说，所有广告牌，无论是作为独立物业单位或附设于主物业单位内，均须缴纳差饷。这些广告牌的大小、形状、设计、结构及附设形式各异。大部分所见的广告牌都属小型，架设在广告招牌所示的物业上，宣传品牌、经营的业务性质及所售卖的产品等。时至今日，在大型购物商场和商业楼宇外墙装设广告屏幕已十分常见。在中环、湾仔、铜锣湾及尖沙咀一带临海建筑物的屋顶亦有很多受人注目的高价值广告牌。这些广告牌所宣传的都是一些国际知名的品牌或大机构，衬托着美丽的维港景色，可说是牡丹绿叶，相得益彰。

缴纳差饷的法律责任

基本上，差饷是一项就使用物业而征收的税项。《差饷条例》订明，物业单位的拥有人及占用人，均有法律责任缴纳物业单位的差饷，但亦阐明有关责任应视为占用户的法律责任，因此如无另订协议，即须由占用人缴纳。

如物业单位的拥有人已缴纳差饷，他可采取法律行动向占用人追讨已缴款项。另一方面，如协议订明物业单位的差饷由拥有人负责缴付，占用户在缴付款项后，可向拥有人追讨已缴款项。

凡占用人没有履行责任缴纳差饷，估价署署长可采取法律行动向拥有人追讨欠款；相反，如拥有人没有履行责任缴纳差饷，则情况亦然。双重缴纳差饷的责任是本港差饷税制的特色。

分摊应课差饷租值和应缴差饷

《差饷条例》第 10 条赋予估价署署长权力，在某些情况下可把两个或以上物业单位合并评估差饷。合并物业唯一的占用人或任何其中一名占用人或拥有人有责任缴纳该合并物业的差饷。

个别物业单位的拥有人或占用人可向估价署署长提出申请，要求把按《差饷条例》第 10 条评估的合并物业单位的应课差饷租值分摊。估价署署长在接获申请后，会以指明表格通知分摊结果。分摊应课差饷租值的目的，是为了协助物业单位的差饷缴纳人或拥有人厘定各拥有人或占用人负责的应课差饷额。但即使应课差饷租值已作分摊，估价署署长仍会就合并物业单位评估的差饷发出单一张季度征收通知书。

根据《差饷条例》，分摊应课差饷租值并不表示个别物业单位可以分开评估差饷。合并物业单位和其应课差饷租值仍会整体列入差饷估价册内。因此，如要反对应课差饷租值，则只能就合并物业单位提出。条例中并无条文容许可就物业单位分摊的应课差饷租值提出反对。

计算应缴差饷

差饷是按差饷估价册内所载物业单位的应课差饷租值乘以一个百分率征收的，而该征收百分率由立法会厘定。由于应缴差饷额会随着应课差饷租值和差饷征收百分率的调整而改变，因此，在全面重估后如应课差饷租值上升，应缴差饷额不一定会增加，反之亦然。过去，差饷征收百分率由 4.5% 至 18% 不等。由 1999 年起，征收百分率定为 5%。自 1931 年以来不同的差饷征收百分率可见下页列表一。

唯一容许调整应缴差饷额的因素，是物业单位有否获政府供水。只获供应未经清滤淡水的物业单位，应缴差饷额会获下调 7.5%；至于未获供应淡水的物业单位，应缴差饷额会获下调 15%。上述有关的扣减百分率，须由立法会通过决议案厘定。现行的扣减百分率已自 1984 年 4 月 1 日开始沿用至今。

有一点须留意，就是物业单位如位于政府敷设的输水管的 180 米范围内，则纵使该物业单位并未接驳该输水管，亦须视为已获由政府输水管供应淡水或未经清滤的淡水论。现时本港只有很少物业未获供应淡水或未经清滤的淡水。

列表一

自 1931 年以来的差饷征收百分率						
生效日期	市区			新界		
	一般差饷 %	市政局 差饷 %	总计 %	区域市政局 一般差饷 %	差饷 %	总计 %
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	自从市政局和区域市政局在 2000 年 1 月 1 日解散后， 全港的一般差饷征收百分率定为 5%。					

附注：

- (1) 1931 年，各项为市政服务开征的差饷整合为 17% 的划一差饷征收百分率。差饷税收入政府一般收入，因此称为一般差饷。
- (2) 由 1935 年至 1954 年间，新界的元朗、大埔和荃湾实施了特别的差饷税制。
- (3) 1956 年，新界的荃湾、葵涌和青山公路沿路一带地区首次引入市区的差饷制度。随后其他地区相继评估差饷。至 1988 年，全港皆纳入差饷征收区范围内。新纳入评估差饷的地区，最初实施较低的差饷征收百分率，至 1985 年 4 月 1 日起，全港所有地区均采用划一的差饷征收百分率。
- (4) 市政局差饷于 1973 年 4 月 1 日实施。
- (5) 区域市政局差饷于 1986 年 4 月 1 日实施。
- (6) 《差饷条例》加入第 56(3) 条，并连同《提供市政服务（重组）条例》（第 552 章）于 2000 年 1 月 1 日一并实施。

宽减差饷

香港以往亦曾实施宽减措施，用以纾缓短期差饷增加的压力，而从长远来说，仍维持差饷税制的公平原则和完整性。例如在 1999 年落实每年重估差饷以前，由于全面重估应课差饷租值相隔很久才进行一次，应课差饷租值因而一下子大幅飙升，对差饷缴纳人构成沉重负担。

1977-78 年度进行全面重估后，应课差饷租值平均增幅高达 80%。虽然差饷征收百分率已由 1976-77 年度的 18% 削减至 1977-78 年度的 11.5%，但有不少物业单位的应缴差饷额加幅仍然很大。为减轻差饷大幅飙升所造成的影响，政府于 1977 年 3 月制定《公共收入保障（差饷）令》，规定 1977-78 和 1978-79 年度的应缴差饷额加幅不得超过前一年应缴差饷额的三分之一。这项措施称为「差饷宽减计划」。

这情况在大概七年后的 1984 年重估差饷再度出现。根据上一次差饷宽减计划的概念，《差饷条例》第 19 条于 1984 年进行修订，为非经常进行的重估所带来的影响逐步引入机制。该机制规定每年应缴差饷额的加幅，不得超过前一年应缴差饷额的一个百分率，该百分率乃由立法会经决议案厘定。在 1984-85 年度全面重估应课差饷租值后，1984-85、1985-86 和 1986-87 等各年度的应缴差饷额的加幅上限均订定为不得超过上一年度的 20%。

第 19 条条文曾于 1987 年取消，但在 1991 年另一次重估时再重新引入。1991-92 年度重估之后，该年度差饷加幅的上限设为 25%。1994-95 和 1997-98 年度重估之后，1994-95、1995-96、1997-98 和 1998-99 各年度的上限则订为 20%。

1999 年实行每年全面重估差饷之后，虽然条例中仍保留相关条文，但政府再也没有引用第 19 条来实施宽减措施。

除了第 19 条所载列的条文外，政府还可透过第 35 条和第 36 条所赋予的权力，向差饷缴纳人退还或宽减差饷。近年有多次的特殊情况下，政府都运用这些权力，向缴纳人一次过退还差饷或予以宽减。

- 1998 年，差饷缴纳人获退还 4 至 6 月一季度已缴的差饷，作为应付当时整体经济逆转的其中一项特别纾缓措施。
- 作为 1999-2000 年度政府财政预算的其中一项建议，差饷征收百分率由 4.5% 提高至 5%，同时豁免 1999 年 7 至 9 月一季度所有物业单位应缴差饷额的半数。
- 2001 年，香港经济不景，为了减轻市民负担，2002 年 1 月 1 日至 12 月 31 日期间，所有差饷缴纳人均获减免差饷，每个物业单位以 2,000 元为上限。政府其后在 2002-03 年度政府财政预算公布，2002 年 4 月 1 日起再提高豁免上限至 5,000 元。
- 2003 年，香港爆发「严重急性呼吸系统综合症」（「沙士」），政府推出一系列纾解民困措施，其中一项是豁免 2003 年 7 至 9 月一季度的差饷，每个住宅物业单位最多可获减免 1,250 元差饷，非住宅物业单位则最多可获豁免 5,000 元。
- 2007 年，政府再次宽减差饷，大致上作为一项财政预算措施。2007-08 至 2020-21 年度，差饷缴纳人所获的差饷宽减额载于列表二。

列表二
2007-08 至 2020-21 年度的差饷宽减

财政年度	差饷宽减	
	获宽减的季度	每季宽减上限
2007-08	三个季度（第一、二和四季）	5,000 元
2008-09	四个季度	5,000 元
2009-10	四个季度	1,500 元
2010-11	四个季度	1,500 元
2011-12	四个季度	1,500 元
2012-13	四个季度	2,500 元
2013-14	四个季度	1,500 元
2014-15	两个季度（第一、二季）	1,500 元
2015-16	两个季度（第一、二季）	2,500 元
2016-17	四个季度	1,000 元
2017-18	四个季度	1,000 元
2018-19	四个季度	2,500 元
2019-20	四个季度	第一至三季 1,500 元
		第四季 住宅物业单位为 1,500 元 非住宅物业单位为 5,000 元
2020-21	四个季度	住宅物业单位为 1,500 元 非住宅物业单位为 5,000 元

立法会审议《2012 年差饷（豁免）令》期间，有些议员认为宽减差饷建议是「输送利益」给私人财团的做法。有议员提出议案，限制每名差饷缴纳人最多只可有三个物业单位获宽减差饷，立法会主席裁定该议案对公帑造成负担。^{注6}

^{注6} 立法会《议事规则》第 31(1) 条规定，倘议员提出的议案可导致动用香港任何部分政府收入或其他公帑，或须由该等收入或公帑负担，则该议案须得到行政长官书面同意方可动议。

政府回应时指出，该议案会把宽减差饷由以物业单位作为基础的概念，根本地转变为以拥有人或占用人为基础。此外，议案既不能在法律上清晰明确界定豁免范围的准则，执行上亦涉及庞大资源和实际困难，对差饷缴纳人造成不便，且不具成本效益。

尽管如此，但随着类似财政措施于之后几年推出，同样问题一再有人关注，他们希望能以更公平的方式分配差饷宽减额。因应部分议员在负责审查《2018年差饷（豁免）令》的立法会小组委员会上提出的意见，政府于2018年12月发出咨询文件，就改变差饷宽减机制的可行方案征询财经事务委员会的意见。

其中一个建议方案，是每名业主可就一个应课差饷物业（住宅或非住宅物业均可）获得差饷宽减。为此，估价署需要投入庞大资金建立物业业权资料库。经审视所提出的方案后，大部分委员对建议改动表示有所保留，并于事务委员会会议上通过议案，指出建议设立物业业权资料库可能不符合「衡工量值」原则，并倡议政府搁置该方案。此后，宽减差饷机制的检讨工作亦暂告一段落。



评估差饷的基础

第四章

评估差饷的基础

评估的原则

应课差饷租值是评估差饷的基础。《差饷条例》第 7(2) 条对应课差饷租值的定义有以下说明：

「……须相等于在下述情况下物业单位按年租出可合理预期得到的租金—

- (a) 租客承担支付一般由租客支付的所有差饷及税项；及
- (b) 业主承担支付地税、修葺费用、保险费，以及维持该物业单位于能得到该租金的状况所需的其他开支。」

应课差饷租值是物业单位在公开市场出租时估计可收取的年租。由于香港的租金多是按月缴付，所以估价时一般的做法，是依据月租来评估物业单位，再将评估结果乘以 12 个月来计算出物业的每年租值。

评估租金时是假定租赁能够合理预期「年复一年」延续。这个对租赁可延续的合理期望早已为法律上不争的事实。根据法官高义敦（Judge Cruden）所言：

「在法律上，按年租赁表示租赁期并无限期，惟任何一方均可向对方给予六个月的事先通知而随时终止租赁。因此，『假定租赁』便无确定限期，而且不是设有期限的有限期租赁。从物业法而言，按年租赁是一年又一年周而复始的租赁，并非只有一年期的有限期租赁。按年租赁的租客，可期望享有无限期的租赁。因此，租客有权基于日后继续占用物业单位的时间长短而作出盘算。以按年租赁而言，租客期望租赁延续超过初始的 12 个月租期是合理的。」^{注1}

^{注1} 中华电力有限公司 诉 差饷物业估价署署长 [1994/95] CPR 618, 626。

上诉法庭赞同就差饷估值而言，按年租赁的租赁期可以是无限，每宗按年租赁个案的期限有多久，必须按照实情判断。^{注2}

「假定租赁」是惯常做法，而应课差饷租值就是假定物业以其实际状况空置出租，并获假定业主和假定租客双方同意订定租赁，然后依据物业出租后可收取的年租而估算出来的。业主愿意承担「修葺费用及维持该物业单位于能得到该租金的状况所需的其他开支。」意味着评定应课差饷租值时，不须理会一般和可补救的失修情况^{注3}。然而，无法修复的严重失修或只有耗费不菲才能修复的情况，则应加以考虑。^{注4}

即使物业或构筑物属于未经许可建造，亦会被纳入差饷评估^{注5}。不过，此等未经许可或违例构筑物被评估及／或缴交差饷，并不表示会具有合法地位，或因此而在法律上获得批准或认可。

差饷估价册内划一估价水平

香港的差饷法例，于 1973 年始初次引入「差饷估价册内划一估价水平」这个概念。类似的条文，首见于英国《1966 年地方政府法令》第 17 条中。其后，该条文合并入《1967 年一般差饷法令》第 20 条内。香港在制定这些条文前，评估差饷的做法是参照英国 *Ladies Hosiery and Underwear Ltd. v West Middlesex Assessment Committee [1932]* 一案判例所采纳的严谨法律诠释：即不应为求估价水平的划一而牺牲估价的准确性。然而，评估差饷的原意，就是根据物业的租值公平地分配缴纳差饷的责任。在「差饷估价册内划一估价水平」的条文生效以前，有部分差饷缴纳人所承担的差饷负担不合比例，这是由于后期估价物业的临时估价，是基于该物业单位在评估时的租值水平而非按差饷估价册内其他物业在同一估价依据日期的估价水平来评估，因此在升市时，其估价便远高于「差饷估价册内划一估价水平」，即高于当时已编制完成的差饷估价册内同类物业的估价水平。

^{注2} Best Origin Limited 诉 差饷物业估价署署长，民事上诉案件 2008 年第 67 号。

^{注3} Warren Chow 诉 差饷物业估价署署长 [1977] HKLTLR 277。

^{注4} 黄德媛 诉 差饷物业估价署署长 CA 127/86。

^{注5} 在张敏宜 诉 差饷物业估价署署长 (RA 41/84) 一案中，土地审裁处裁定，评估应课差饷租值时纳入违例（即未经许可）扩建部分的价值做法正确，但应课差饷租值须反映租赁有违例扩建部分的物业所含的预计风险。

1973 年的立法理念，是要把临时估价所得出的应课差饷租值，限制在不得高于差饷估价册内同类物业的应课差饷租值水平。根据这理念，倘若差饷估价册生效日期后的租金水平下降，临时估价的应课差饷租值便会厘定在「差饷估价册内划一估价水平」之下。

估价依据日期

有关「差饷估价册内划一估价水平」的条文于 1981 年作出修订。新条文订明，确定应课差饷租值时，须参考一个指定日期，即「估价依据日期」当日的租金水平。在该日之后租金的一般变动，并不在考虑之列，因而随后的租金升跌都不会影响应课差饷租值的水平。近年，估价依据日期都定为 10 月 1 日，而新差饷估价册的生效日期则为翌年的 4 月 1 日，例如 2020-21 年度差饷估价册的估价依据日期便是 2019 年 10 月 1 日。

反映实况原则

除了要定下一个估价依据日期外，香港还采纳了英国差饷法其中另一个重要原则—「反映实况原则」。这个词语的原文 *rebus sic stantibus* 是拉丁文，意思是「一如现况」。《差饷条例》第 7A(2) 和第 7A(3) 条已包含了这个概念。根据这原则，物业单位在估价时必须假设在估价依据日期时：

- 物业单位的状况和实际用途；
- 所有会影响占用模式或性质的因素；及
- 同区其他物业单位的占用情况和用途，以及区内的交通及其他设施，

均与其在以下法定日期时，即

- (a) 就进行全面重估差饷而言，指差饷估价册的生效日期(即该年 4 月 1 日)；
- (b) 就临时估价而言，指发出临时估价通知书的日期，

并无二致。

制定该条文的目的，是确保物业单位是按本身的实际状况和占用模式或占用类别而估价。因此，任何加诸或影响有关物业单位使用情况的限制，不管是以任何契约或协议形式，包括政府租契在内，在估价时均无须理会，但法例上的限制则除外。在励洁楼^{注6}一案中，土地审裁处确定这一点，并有以下陈述：「物业使用情况如受法例限制必须加以考虑，正如政府或会给予豁免或准占用人会否甘冒违法之险的可能性亦必须加以考虑。」

香港常见的一些例子，就是在市区的旧区中，有些较低层的住宅单位已改作商业用途。在评估这类物业时，虽然知道其原先获建筑事务监督同意或根据政府租契获发的占用许可证（俗称「入伙纸」）内注明只作住宅用途，但其实际状况及占用的模式或类别仍须加以考虑。

估价方法

现时没有法例规定要采用哪种估价方法来估算物业单位的应课差饷租值。选取哪一种方法端视乎物业单位的性质及租金资料多寡而定。差不多所有类别的物业单位，其评估方法均有共识。下开三种估价方法，都已获得法院认可，是评估物业差饷的最常用估价方法。

参考租金的估价方法（比较法）

大部分物业的估价均可参考其租金资料。当有关物业或相类似物业的租金资料在公开市场可供参考时，而这些资料又符合应课差饷租值的法定定义，又或是无须作出有损其可靠性的重大调整，则依据这些资料进行估价便是最理想的估价方法。

一般来说，住宅物业、办公室、分层工厂大厦和货仓的租金资料并不难求。不过，只有少数的租赁条件完全符合应课差饷租值的定义。因此，租金资料须作调整，才能用这些资料厘定物业单位的应课差饷租值。

^{注6} 差饷物业估价署署长 诉 励洁楼互助委员会及另一人 [1986] HKLR 93。

参考收支数据的估价方法（收支法）

在缺乏租金资料可供参考的情况下，我们或须分析有关业务的收支数据，作为占用人倘要租用该物业时愿意付出租金的指标。

一般来说，在这个基础上估价的物业，都有垄断成分在内。这垄断的意思可以是法律上的、位置上的或是业务上的。然而，垄断成分并非至为重要，但必须存在占用人有赚取利润的动机，以及能假设其业务不可在其他物业经营。如占用户的最主要动机并非赚取收入或利润，则其收益数据难以用作评估合理租金水平。这种估价方法一般应用于公用事业设施、酒店和电影院等。但须留意的是，评估的对象是物业（物业单位）而非其所经营的业务。

Lord Cave LC 在 *Kingston Union AC v Metropolitan Water Board*^{注7}一案中，就这估价方法作出扼要解释：

「从经营者在前一年的总收益中扣除经常开支、租客利润、维修费用及其他法定须予以扣除的项目，将余下的数额（这应相当于租客愿意缴付该业务的租金金额）视作整个物业单位的应课差饷租值。」

简单而言，这估价法包括要计算总收益，而总收益的厘定，须考虑占用物业所带来可持续的合理收益，扣除合理的营运成本，以计算出总利润。再由总利润中扣除经常开支，便计算出可予分配利润。所谓可予分配利润，就是指利润可由业主和租客分摊，当中包括两个元素：租客的可分配利润和业主的可分配利润（即物业的应缴租金）。按这方法，虽然业主与租客双方的情况均须予以考虑，但租客的可分配利润会先从整笔可分配利润中扣除出来，这利润应足以令租客愿意承租物业，让租客得到合理的收益，以及让租客取得其资本和承担投资风险的回报。

在估计租客的可分配利润时，可循以下四个有效方法计算：

- (a) 租客资本回报百分率；
- (b) 占总收益的百分率；

^{注7} [1926] AC 331。

- (c) 可分配利润的各占比例；或
- (d) 一个约数。

对于某一类别物业单位的估价方法并无规定，最适当方法端视乎物业单位的性质及「假设租赁」的情况而定。所有个案，均须客观地再行检视最后得出的数额，将该数额与租客的资本、总收益和营业所得的纯利作比较，从而测试数额是否合理。

在中华电力有限公司^{注8}一案中，租客的可分配利润由资本回报额厘定，而资本回报额是根据估价依据日期当日的有关加权资本成本（Weighted Average Cost of Capital，简称 WACC）来厘定。当中考虑到公司的股本数目、股本成本、负债数目和负债成本。资本成本须参考资本资产定价模式（Capital Asset Pricing Model，简称 CAPM）来厘定，而回报率则依据无风险投资回报再加上借以反映缴纳人经营某类生意所涉及的风险的溢价而计算出来。不过，有一点值得一提，就是审裁处认为采用加权资本成本的计算方法并非绝对无懈可击，我们仍须客观地再全盘检视所有资料，作出适当的调整。审裁处表示：

「再者，就算把加权资本成本作 27% 的调整，充其量仍只不过是一个显示回报率的指标罢了。这并不表示该计算方法无懈可击。因此，最后还得客观地再全盘检视所有资料，同时要实际地……我们还要提醒自己，双方是致力求取……对这计算方法的准确性是否可靠保持警觉性。在这基础上全盘检视过所有资料后，我们认为租客的资本回报率应为 25%。」

不过，在香港电灯有限公司（下称「港灯」）^{注9}一案中，上诉法庭以相关资金成本加权平均数来评估假定租客的可分配利润的裁决，遭终审法院宣告无效，理由是整体来看，资金成本加权平均数并不代表假定租客属下资产为企业利润带来的经济价值。终审法院回复审裁处的裁决，即假定租客在本案件中合理预期的回报率，是法外管制计划准许的回报率，该管制计划由港灯与政府订立，用作规管该公司经营的电力业务。由于该公司的实际回报，是建基于预期利用该公司所有资产取得上述准许回报，终审法院裁定，应依据该公司资产登记册内假定业主与假定租客的资产价值比例，计算租客可分配的利润。然而，值得注意的是，审裁处决定不采纳港灯的论点，即基于企业经营业务的风险，假定租客应事先再获可分配利润的 25%（这裁决没有受到上级法院质疑）。

^{注8} 中华电力有限公司 诉 差饷物业估价署署长 [1994-95] CPR 618, 648。

^{注9} 香港电灯有限公司 诉 差饷物业估价署署长 [2010] RA 123, [2011] 1 HKC 165, 4 HKC 509。

以加权资本成本的方法计算租客的可分配利润遭终审法院驳回后，土地审裁处在中华电力有限公司一案中，于应用收支法评估有关物业的应课差饷租值时，亦认可并采纳了以资产价值摊分可分配利润的方法，计算租客所占的可分配利润。

收支法的一般模式如下：

	元
收入	A
<u>减</u>	<u>(B)</u>
经营成本	C
可分配利润	(D)
<u>减</u>	<u>(E)</u>
租客的可分配利润	F
租金和差饷	G
<u>减</u>	<u>(F)</u>
差饷	(G)
租金（即应课差饷租值）	H

参考建筑成本的估价方法（建筑成本法）

这个估价方法适用于一些甚少出租的物业单位，因此通常没有这类物业的租金资料可供参考，而收支法又并不适用。建筑成本法亦可用于评估物业单位的部分，而其余部分则用租金比较法评估。若干康乐设施或工业装置和机械均属此类。

建筑成本法是假设一个相同的物业在估价依据日期兴建时，其所需的全部成本，包括购入土地的成本及有关开支，并按物业楼龄及折旧程度调整。这估价法是假定租客愿意为这物业付出的租金，等同投资兴建该物业所分摊的每年成本。香港采纳这个估价方法来评估差饷物业单位，计有油库、高尔夫球场、康乐会所和其他类似物业单位。

香港在采用建筑成本法时，是以金融市场息率或物业市场回报率来分摊物业的资本值，以期取得符合《差饷条例》第7(2)条所界定的年租。

在皇家香港游艇会诉 差饷物业估价署署长^{注10}一案中，审裁处裁定，须参考金融市场息率来厘定资本收益折算率，因为案中涉及的康乐会所难以和物业市场相提并论。

^{注10} [1987] HKLTLR 1。

然而，在香港美孚石油有限公司诉差饷物业估价署署长^{注11}一案中，审裁处裁定：

「……在原则上及根据实际证据显示，我们信纳资本收益折算率应基于物业市场回报率而非银行息率来计算。我们信纳物业市场回报率通常已扣除业主的利益，即所谓 *Cardiff reduction*，其目的是扣除……」

审裁处亦在此案中有以下陈述：

「……然而，即使在经济好景的时候，业权利益和风险同时存在。在 *Aberdeen University v Grampian Regional Assessor* 一案中，记录所载的风险包括租金追讨及物业空置方面的风险，而实际资本价值可能因物业贬值和折旧而下跌。此外，物业投资不能即时兑现，其变卖需时较长而交易费用亦甚高昂。物业市场价格较为波动，而以英国近年的情况为例，物业市场价格升跌幅度颇大。我们亦想指出，租客可视租金及顶手费为税务扣减的开支，而这在业主方面则是须呈报的应课税收入。」

同时，在香港美孚石油有限公司一案的判词中，曾引述由 Rost and Collins 所著的《*Land Valuation and Compensation in Australia*》（第三版）第 95 页的内容如下：

「在任何情况下，计算建筑成本时都不应只计及与兴建工程直接有关的成本。持有物业期间的成本亦是恰当成本。根据改善工程的类别，这些成本可能包括地价及按施工进度付款的利息、差饷、地税及其他附带费用，所有这些费用都计算至工程完成和物业可供占用时为止。」

^{注11} [1993] HKDCLR 77, 105。建筑成本法是尝试计算出一个数额，然后根据这数额假设一个准租客，舍租赁而取购买土地并自行兴建楼宇。然而，作为一个业主兼占用人，他便享有使用权保障、物业升值及其他按年租赁的租客所不能享有的利益。在 *Cardiff City Council v Williams (VO)* [1973] RA 46 一案中，上诉法院裁定，建筑成本法中所采用建基于银行息率的资本收益折算率，应再扣除业主拥有物业的利益。自此，这项调整便称为 *Cardiff deduction* 或 *Cardiff reduction*。

在计算财务费用或资本收益折算率时，个别差饷缴纳人的信贷评级可以无须理会。审裁处确认：

「……实际物业单位的应课差饷租值须依据在同一日期，以及法定的租赁条款来客观地厘定。一个公平和一致的评估差饷基础便是建基在这原则上。如以个别差饷缴纳人在借贷上的优劣条件或个别租客订定契约的能力来作为评估差饷的因素，便会严重损害此原则。」

在香港美孚石油有限公司一案中，审裁处指出，英国的惯例侧重考虑租客的处境，苏格兰的判例则强调须同时从业主及租客的观点作出考虑，并总结为：

「在香港，法例第 7 条并无偏袒任何一方，我们假定业主及租客有均等议价能力。」

在厘定工业装置和机械的应课差饷租值时，我们往往采用建筑成本法。差饷物业估价署署长在广发隆船坞 诉 差饷物业估价署署长^{注12}一案中则采用了单元评估法，获审裁处接纳。在该案中，估价署署长将物业单位分成四个单元，以租金比较法评估土地、海床和楼宇，再以建筑成本法评估船台。法官高义敦表示：

「我信纳只要各单元有足够的参考数据，采用单元评估法并无不妥。在很多个案中，单元评估法都是最为人所经常采用和引为佐证的方法，并获得法院认可，如 *George v Western Electricity Board [1985] R & VR 70* 一案便是其中一个例证。」

^{注12} [1990] HKDCLR 5。

建筑成本法的一般模式如下：

	元
在估价依据日期当日的建筑物 计及可征收差饷的改善工程的 估计成本，包括专业费用等	A
加 财务费用	B
加 地价	C
加 持有土地的成本 ^{注13}	D
经调整的总价值	E
x 资本收益折算率 (%)	应课差饷租值

选取估价方法

选取估价方法并不一定是非此即彼，最常见的做法是倘有合适数据，往往在采用一种估价方法后，再以第二种估价方法测试第一次估价的结果是否准确。不过，如某一估价方法未能考虑到影响占用物业单位价值的所有因素，则不宜采用此方法，或使用此方法查核首次估价所得的结果。在香港电灯有限公司一案中，审裁处依据案件事实裁定：

「相关物业单位具有协同价值和地区垄断的特征，这些特征提高占用价值……建筑成本法未能反映和蒐集此等较高的占用价值……就本案件而言，我们裁断无论从任何方面来说，使用和采纳建筑成本法既非合用又不合适。」

一如前述，若干类别的物业，往往会采用单元评估法，就同一物业的不同部分采用不同的估价方法。不过，在这种情况下，便要留意占用物业的模式和特点，要将物业以整体来评估出一个估价结果，并非单把各部分的估价相加便是。

无论是采用收支法或建筑成本法来估价，测量师工作最后及最关键的一个步骤是，必须再客观地检视估价结果，同时要从假定业主和假定租客的角度作出考虑，以确定按物业现况所得出的估价结果是否合理。

^{注13} 持有土地的成本包括地价利息和建筑期内所需的其他一切成本。

如情况许可，上述各项估价方法亦可加以变通。举例来说，我们有时可将总收益或调整后收益的数额利用公式来计算出应课差饷租值。不过，除非这公式有法定根据，而香港没有此法定根据，否则便得证明以这简易方式计算出来的应课差饷租值，其准确性获得采用完整的收支法所支持。其他国家的差饷税制都有这类公式估价法的例子。



每年重估差餉

第五章

每年重估差饷

重估差饷的目的

为确保差饷税制是建立在一个健全公平的税基上，用以征收差饷的应课差饷租值须定期更新以反映市场租值的变化。不同类别和位于不同地区的物业，其租金水平会随着经济、社会和人口转变等因素的影响而调整，全面重估差饷的目的，并非为了增加差饷税收，而是根据差饷缴纳人所占用物业的市值租金水平，把缴纳差饷的整体责任重新公平分配。

重估差饷的频率

《差饷条例》并没有特别规定香港要隔多久才进行一次全面重估差饷。条例第 11 条订明，香港特别行政区行政长官可随时指示差饷物业估价署署长编制新差饷估价册，以及指定一个日期，作为物业单位应课差饷租值的依据日期。

在 1999 年以前，估价署通常每三年或以上重估差饷一次；自 1999 年起，署方落实每年重估差饷，更新差饷估价册内所有物业单位的应课差饷租值，确保能按最新的市场租金水平公平地征收差饷。事实上，早在 1845 年所制定的首条《估价则例》中，已有「每年重估差饷」的概念，订明要每年检讨应课差饷租值。

下表撮录了过去 44 年来重估差饷的频密程度，以及应课差饷租值在每次重估差饷后的平均增减幅度：

重估差饷年份	每次重估差饷相隔的时间 (与对上一次重估差饷 相隔的年数)	应课差饷租值的平均 增 (+) 减 (-) 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		-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	自 1999 年起每年 重估差饷	-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%

指定估价依据日期

行政长官在根据《差饷条例》第 11 条指示估价署署长编制新差饷估价册时，可指定一个日期，作为确定所有物业单位的新应课差饷租值的估价依据日期^{注1}。差饷估价册内的所有物业单位（包括其后以临时估价^{注2}评估的物业单位）都会按同一估价依据日期进行估价，以确保估价水平一致，并保障差饷缴纳人得到公平的对待。为全面重估差饷而预设估价依据日期的概念首见于《1981 年差饷（修订）条例》，并在 1984 年 4 月 1 日生效的差饷估价册中首次采用，该年的差饷估价册订明其估价依据日期为 1983 年 7 月 1 日。

引入估价依据日期这概念的条例在 1981 年生效，在此之前测量师在全面重估差饷时，须预测几个月后某一日期的租值，以评估截至差饷估价册公布当日的应课差饷租值。由于大规模重估工作需时，这样的做法实有必要；然而，由于物业市场瞬息万变，要预测未来租金变化殊非易事。随着 1981 年的修订法例生效，测量师可根据估价依据日期的实际租金资料来检讨应课差饷租值。

自 1999 年开始，估价依据日期定为新差饷估价册生效前一年的 10 月 1 日。2020 年 4 月 1 日生效的差饷估价册，其估价依据日期为 2019 年 10 月 1 日。

能把估价依据日期尽量贴近新差饷估价册生效日期当然最理想，但碍于差饷估价册上所载物业单位数目庞大，而蒐集和分析租金资料，以及复检和更新应课差饷租值都需时不短，因此要将六个月的时间差距再加缩短实有难度。

^{注1} 英国法例亦有类似的条文规定，例如英格兰和威尔斯经 2017 年度的差饷重估后于 2017 年 4 月 1 日生效的新差饷估价册，其估价依据日期便是两年前的 4 月 1 日，即 2015 年 4 月 1 日。

^{注2} 凡有新建物业或差饷估价册内未有载列的任何其他物业需要估价时，估价署便会进行临时估价。

编制新差饷估价册

全面重估差饷包括四个主要步骤：

步骤 1：蒐集租金资料

步骤 2：分析租金资料

步骤 3：检讨和更新应课差饷租值

步骤 4：公布差饷估价册并公开让市民查阅

(1) 蒸集租金资料

蒐集租金资料是重估差饷工作中不可或缺的一环。《差饷条例》第 5(1)(a) 和 (b) 条赋予估价署署长权力，要求物业单位的拥有人和占用人提供租金资料，以及其他由估价署署长所指明的资料。任何人士如明知而作出失实陈述或拒绝填报任何所须资料，即属犯罪，可被检控^{注3}。估价署会采取执法程序确保差饷缴纳人履行本身义务，适时交回资料。

为重估差饷，估价署会在接近估价依据日期的时间向差饷缴纳人发出大批物业详情申报表（表格 R1A），以蒐集各类别物业的租金资料。缴纳人须于 21 日内将填妥的申报表交回估价署。申报表是估价署署长根据《差饷条例》第 54 条所指明采用的，而不同的表格适用于不同类别的物业。

由 2005 年 7 月开始，差饷缴纳人亦可利用电子表格（表格 e-R1A）填报资料。电子表格简单易用，方便快捷，让市民在传统的邮寄或亲身递交方式以外有多一个选择。

^{注3} 任何人士明知而在申报表作出失实陈述或拒绝填报任何资料，即属犯罪，一经定罪，可分别判处最高罚款 25,000 元或 10,000 元。触犯上述任何一条条文而被检控定罪的人士，须另加相等于因而少征收的差饷三倍的罚款。

(2) 分析租金资料

蒐集所得的租金资料会输入估价署电脑的租金资料系统内。所有申报的租金资料，均须因应应课差饷租值的评估基准而调整。《差饷条例》第7(2)条订明：

「物业单位的应课差饷租值，须相等于在下述情况下物业单位按年租出可合理预期得到的租金—

- (a) 租客承担支付一般由租客支付的所有差饷及税项；及
- (b) 业主承担支付地税、修葺费用、保险费以及维持该物业单位于能得到该租金的状况所需的其他开支。」

所有申报的租金资料都会根据这些假设分析和调整，从而得出净租金，而差饷、管理费和空调费均不会计算在内。租金亦会有所调整，以反映租赁生效日期与估价依据日期之间的时间差距，以及是否有免租期等其他因素，并会扣除租赁期间租用家具的费用等。

经调整的租金资料会由估价人员检定，一些并非经正常交易关系所协议的租金（例如：租赁双方有亲属或伙伴关系），或远低于或高于市场水平的租金，均视作离羣值而剔除。

(3) 检讨并更新应课差饷租值

《差饷条例》除了规定当局须按估价依据日期评估物业单位的应课差饷租值外，亦订明应课差饷租值须依据下述假设评估：

- (a) 物业单位的状况，与差饷估价册开始生效时一样；
- (b) 任何影响占用模式或性质的因素，与差饷估价册开始生效时的情况一样；及
- (c) 物业单位所在地区的状况，就同区内的其他处所、该等处所的占用和使用情况、区内提供的交通服务和其他设施，以及影响区内的舒适环境的其他事物而言，与差饷估价册开始生效时一样。

根据现时做法，估价的依据日期是 10 月 1 日，而差饷估价册的生效日期是翌年的 4 月 1 日。测量师根据 10 月 1 日的租金水平评估应课差饷租值时，须假设物业单位和所在地区的状况维持不变，直至翌年 4 月 1 日。在指定估价依据日期后的一般租值变动并不在考虑之列。

全面重估差饷是一项大规模复核工作，须在短时间内更新差饷估价册所载物业的应课差饷租值。大部分物业例如住宅、办公室和分层工厂大厦都会采用租金比较法，并会广泛利用电脑作为辅助工具。若干类别的物业，例如酒店、电影院、学校、公用事业设施等，由于性质特殊，其应课差饷租值都会以人手利用其他估价法复核和评估。

估价署运用电脑批量估价技术^{注4}重估差饷时，会通过电脑以复回归（或称多元回归）模型计算出新的应课差饷租值。测量师负责检定并核实这些初步估价所得的应课差饷租值，确保最终的估价合理准确，角色可谓举足轻重。由批量估价技术计算出的新应课差饷租值是否准确一致，一切端赖记载在电脑系统内的个别物业估价特性是否准确，这些估价特性包括实用面积、景观、座向和环境有否受滋扰等，以及反映此等物业特性与指标物业差别的价值调整是否适当。环境一旦变迁或市场偏好一经转变（例如物业本来不受遮挡的海景被前面新建的大厦遮盖），某些估价特性和相关的价值调整便需重新修订。为使估价更为准确一致，估价署推行一项常设的定期复检计划，不断检讨并更新估价特性，以及同一建筑物内与大厦之间各项估价的对比关系。

(4) 公布差饷估价册并公开让市民查阅

完成重估后，估价署署长会编制差饷估价册，载列所有经评估物业单位的地址、名称和新的应课差饷租值。《差饷条例》订明，差饷估价册可以可阅形式、非可阅形式或混合采用以上两种形式编制并备存。这些条文赋予估价署权力以数码格式制备差饷估价册，方便公众以电子方式查阅。

当新差饷估价册备妥后，估价署署长须签署作实并声明就他所知所信，新差饷估价册内所载物业单位的地址、名称和应课差饷租值均属真确。新差饷估价册通常在 3 月公布，确保可适时于 4 月 1 日生效。差饷估价册会不时修订并维持有效，直至另一份新差饷估价册生效为止。

^{注4} 有关电脑批量估价技术（CAMA）的应用和内容，本书第九章有详尽介绍。

差饷估价册公布后会公开让市民查阅，查阅期至同年5月底为止。自2005年开始，差饷估价册只制备数码化版本，市民可在公开查阅期间，登入估价署的物业资讯网（网址：www.rvdpi.gov.hk），查阅差饷估价册的中、英文版本。数码化的差饷估价册既环保又易用，而且相当普及，方便市民随时随地查阅。

重估差饷后的数据稽核

估价署每次完成全面重估后，都会进行数据稽核，从宏观角度确保按估价依据日期厘定的新应课差饷租值属合理准确且一致，并同时确保各类物业之间和同一类别物业内的估价，达到所规定有关相对公平的要求。

估价署的稽核工作参照美国国际估价师协会所制定的估价准确度标准进行。该协会在应用电脑批量估价技术方面具备丰富经验，并且建立了完善的统计数据标准，以评估系统的准确度。协会订立的估价标准，为估价机关提供了系统化方式，改良和统一估价工作，是广为估价专业人士所认受的准则。

数据稽核基本上是参照一套数率研究^{注5}对估价水平所进行的评核，从而测试评估的准确度。所有获评估差饷的物业，都会分门别类进行分析。以下胪列一些稽核范畴的例子，用以监察质素水平：

- 应课差饷租值在各项数率中应处于合理的上下限范围内，有关数率是指应课差饷租值和租金的平均数率、应课差饷租值和租金的中位数率，以及应课差饷租值和租金的加权平均数率。上述数率的值以介乎0.9至1.1之间为之合理，任何低于或高于这范围内的数率，即表示该物业类别的应课差饷租值被低估或高估；
- 不同物业类别之间的相对公平数率应维持在整体数率的5%以内。任何不在这范围内的数率表示某一类别物业可能被低估或高估；
- 离散比率应在合理范围内；及
- 不同类别的物业都必须不偏不倚地评估，以免高估低价物业或低估高价物业等。

^{注5} 根据国际估价师协会编制的《数率研究标准》，数率研究泛指专为用作评定估价水平的研究，该类研究以售价为基础。数率的计算是把估价除以售价，从而得出数率。进行研究时会计算出多个数率，以评定批量估价模型的水平是否合理和估价是否一致。差饷物业估价署进行数率研究时，会以租值代替资本价格。

重估差饷旨在为各类别物业的估价，重新建立相对公平的关系。全面重估后的数据稽核会将市场租金与所评估的应课差饷租值比较，以查核重估的租值是否准确，以及估价是否有充足数据支持。这套方法为所有地区和物业类别，确立受评估物业的估值受到数据支持的程度，有助重估工作不断改进。

重估期间稽核数据

重估之后进行数据稽核，固然可保证整项重估工作的质素，但即使数据稽核找到有待改善之处，亦只可以留待下一次重估时再作考虑。为使进行中的重估工作能即时受益，估价署在 2009 年 12 月推出自动化物业估价系统，使用者可于选定的任何物业和地区，即时于网上查核物业单位的估价水平是否与租金资料相符。重估工作期间，估价人员可随时轻易进行数率研究，并通过系统制备不同的分析报告和租金列表，复核和微调初步估价。



修订差饷估价册

第六章

修订差饷估价册

修订差饷估价册

差饷估价册载有所有已评估差饷的物业单位的名称和应课差饷租值。差饷物业估价署署长须负责备存差饷估价册，并以删除、临时估价和更正方式更新差饷估价册。

删除

估价署署长可随时按下述理由，删除载于差饷估价册内的物业单位：

- (a) 物业单位有结构性更改；^{注1}
- (b) 物业单位包含两个或以上的物业单位，而该等物业单位—
 - (i) 以往曾作为单一物业单位一并估价；且
 - (ii) 估价署署长认为应分为若干个独立单位估价；
- (c) 物业单位—
 - (i) 以往曾作为独立单位估价；而
 - (ii) 估价署署长认为应与另一物业单位合并为单一物业单位一并估价；或
- (d) 物业单位或其部分不须再评估差饷。

^{注1} 在 *Kinco Investment Holding Limited* 诉 差饷物业估价署署长 [2006] LDRA 33-36/2006 一案中，土地审裁处裁定《差饷条例》第 24 条所指的「结构性更改」，应诠释为更改物业单位的结构，从而改变占用该单位的模式或性质，而不应取决于《建筑物条例》所指有否影响结构的稳定或安全。

临时估价

同样，估价署署长可随时对未载于差饷估价册内、但须予评估差饷的物业单位进行临时估价。这做法主要适用于新落成楼宇内的物业单位，或曾经更改结构的物业单位。

更正

估价署署长可修改现行的差饷估价册，以更正以下事项：

- (a) 错误说明或文书上或计算上的误差；或
- (b) 因建筑物门牌号数或宪报公布的街名有所更改，或因根据《建筑物条例》第 32 条编配建筑物门牌号数而产生的错误说明。

删除、临时估价和更正的通知书

估价署署长须因应删除、临时估价或更正采用指明表格，将通知书送达有关物业单位的拥有人或占用人。就送达临时估价通知书而言，「拥有人或占用人」是指估价署署长送达临时估价通知书当时的有关拥有人或占用人。如属临时估价或更正，则在有关通知书送达之前，估价署署长不得追讨该物业单位的差饷。如因更改建筑物门牌号数或街名，或因根据《建筑物条例》编配建筑物门牌号数而须更正错误说明，差饷缴纳人则无权提出反对，并须照额缴纳差饷。

生效日期

所有删除、临时估价或更正的通知书，均须指明有关工作的生效日期。删除的生效日期为停止征收差饷的日期，例如建筑物的拆卸日期。至于临时估价的生效日期，法例中有条文规定如何厘定。临时估价的生效日期依据下述情况厘定：

- (a) 如有关物业单位受《差饷（临时估价生效日期）规例》所规管，则为该规例指明的日期；

- (b) 如属任何其他物业单位，则为首次占用该物业单位的日期；或
- (c) 估价署署长就个别情况而厘定的其他日期。

《差饷（临时估价生效日期）规例》于1995年根据《差饷条例》第28和53条制定，适用于新落成并获发准许占用或让与文件的楼宇物业单位。倘物业单位完全或主要作住宅用途，临时估价由发出有关文件日期起计第90天开始生效。如物业单位作非住宅用途，生效日期则为发出文件日期起计第180天开始，或首次占用物业的日期，以较早者为准。不过，倘非住宅物业单位在发出有关文件之前已经有人占用，则以首次占用物业的日期为准。该规例所指的有关文件，是指建筑事务监督发出的占用许可证、地政总署署长发出的乡村式屋宇合格证明书或不反对占用书、房屋署署长就房屋委员会所建楼宇而签发的完工证明书，或地政总署署长就新落成楼宇而发出的租赁同意书、转让同意书或合格证明书。

倘属错误说明或因文书上或计算上的误差而须更正，生效日期则为通知书上指明的日期。如因建筑物门牌号数或街名有所更改而须更正，则以更改生效当日为生效日期。

就差饷估价册内的删除、临时估价和更正提出反对

倘拥有人或占用人不满差饷估价册内有关删除、临时估价或更正的记项，他们有权向估价署署长递交反对通知书，并于通知书内详述反对理由。详情请参阅本书第七章。



建议、反对及上诉

第七章

建议、反对及上诉

法规

1845 年，香港制定首条《估价则例》。这条早期制定的条例明文规定，差饷缴纳人如不满差饷评估，可基于估价过高或其他理由，提出反对和上诉。

根据现行法例的条文，任何对差饷估价不满的人士，可向差饷物业估价署署长提出「建议」，修改新差饷估价册内的记项，或就现行差饷估价册内的更正、删除或加插项目提出「反对」。假如反对者仍不满意估价署署长就有关建议或反对所作的决定，可向土地审裁处提出上诉。审裁处对事实情况和估价事宜有最终裁决权，但一切有关法律观点的上诉，仍可向上级法院提出。

修改建议

进行全面重估应课差饷租值^{注1}后，估价署署长会在 3 月公布新的差饷估价册，并公开让市民在该年的 4 月和 5 月查阅。新的应课差饷租值于差饷估价册公布当年的 4 月 1 日起生效。

《差饷条例》第 37 条订明，任何人士如不满差饷估价册的记项，可采用指明表格将建议书送达估价署署长，建议由该年 4 月 1 日起，修改差饷估价册内的有关部分。虽然第 37(1) 条规定须在 4 至 5 月内送达建议书，但就按照行政长官的指示而编制的新差饷估价册，估价署署长可依据第 37(1A) 条，接纳在 3 月公布差饷估价册之后至同年 6 月 1 日前送达的建议书。

任何人士必须因下列理由而有所不满，方可建议修改差饷估价册：

- (a) 该名人士负责缴纳差饷的物业单位，估价高于该单位恰当的应课差饷租值；
- (b) 差饷估价册所载的某一物业单位应予删除；

^{注1} 全面重估应课差饷租值是指依据最新的市值租金重估所有物业的应课差饷租值（详见本书第五章）。

- (c) 应当载于差饷估价册内的某一物业单位，并无载列在内；或
- (d) 载于差饷估价册内的物业单位，估价低于该单位恰当的应课差饷租值。

如提交建议书的人士，既非物业单位的拥有人，亦非其占用人，则须在该年 4 月至 5 月内，将建议书副本分别送达拥有人和占用人，并通知估价署署长已送达建议书副本一事。拥有人或占用人可在收到上述副本后 14 天内，向估价署署长和提交建议书的人士提交对建议书的意见。

提出建议的人士必须是「感到受屈」。物业单位的拥有人或占用人要证明受屈并不困难。其他人士倘根据以上 (c) 或 (d) 项理由提出建议，只要是香港其他物业的差饷缴纳人^{注2}，便可视为「受屈」。

在香港，《差饷条例》内并无条文订明估价署署长可提出建议修改差饷估价册。

估价署署长收到有效的建议书后会复核估价，再决定是否维持或修改差饷估价册内的记项。在新差饷估价册生效的年度，估价署署长必须于该年度的 12 月 1 日之前发出决定通知书。至于在其他年度，则须在该年度的 9 月 1 日之前发出决定通知书。

反对

根据《差饷条例》第 40 条，估价署署长发出有关以更正、删除或临时估价^{注3}方式修改差饷估价册的通知书后，相关物业的拥有人或占用人如有不满，可在 28 天内用指明表格向估价署署长递交反对通知书，详列反对的理由，即：

- (a) 建议的更正属错误；或
- (b) 将予删除的物业单位不应删除；或

^{注2} *Arsenal Football Club Ltd. and Smith (Valuation Officer) v Ende* [1976] RA 126。英国上诉法院（U.K. Court of Appeal）裁定，任何差饷缴纳人如认为同一评估差饷地区的任何其他差饷缴纳人的物业单位估价过低，便属「因差饷估价册内所评估的价值……而感到受屈」，有权建议修改估价。上议院其后亦维持上诉法院的裁决。

^{注3} 评估新物业单位或任何并未载于差饷估价册内的物业单位之时，便须进行临时估价。

- (c) 需作临时估价的物业单位，估价高于恰当的应课差饷租值，或该单位根本无须评估差饷。

估价署署长经考虑有效的反对通知书之后，可维持、更改或取消有关的临时估价或差饷估价册内的删除或更正事项。在 28 天反对期届满后六个月内，估价署署长须就反对作出决定。

用以提出建议和反对的指明表格，可于估价署和各区民政事务处免费索取。市民亦可透过估价署的 24 小时互动电话查询系统，以图文传真方式索取，或从估价署网站下载。填妥后可亲身递交，或以邮寄方式送达估价署署长，但以图文传真方式送达则不会受理。邮政局发出的投寄邮件证明书，可作证明文件已经送达。市民亦可使用估价署网站的电子表格服务，以电子方式提交建议书和反对通知书。估价署署长可酌情接纳并非以指明表格提交的建议书和反对通知书。

撤回和协议

在估价署署长发出决定通知书之前，提出建议或反对的人士均可随时以书面方式撤回该项建议或反对。此外，他们或接获建议书副本的人士可与估价署署长协议修改差饷估价册或维持、更改或取消有关临时估价、删除或更正事项。估价署署长发出的协议书或决定通知书须采用指明表格。

估价署署长只有权为有效建议书或反对通知书所指的物业单位更改估价。因此，某幢大厦内即使有物业单位的估价于建议书或反对通知书审核后有所更改，同一幢大厦内其他没有争议的类近物业单位的估价也不能随之修改，产生估价水平不一的情况。这种不一致情况只能在下次重估应课差饷租值时更正。

香港的差饷税制所设提出建议或反对的程序，不但让差饷缴纳人能利用既简单又廉宜的方式对估价署署长所定的估价提出异议，同时亦可让估价署署长因应差饷缴纳人提供的陈述或新资料复核估价。差饷缴纳人如未能与估价署达成共识，可就有关个案向审裁处^{注4}提出上诉，但费用会较为昂贵，过程亦颇费时。

^{注4} 在 1974 年之前只可向地方法院提出上诉。1973 年《差饷条例》加入修订，订明建议和反对须先向估价署署长提出。假如接获决定通知书的人士不满意裁决，可向地方法院提出上诉。自 1974 年起，土地审裁处取代了地方法院处理上诉申请。

上诉

任何人士如不满估价署署长就建议或反对所作的决定，可向审裁处上诉。上诉人必须于决定通知书送达后 28 天内向审裁处提出上诉，并在同一期间内将上诉通知书副本送达估价署署长。假如上诉人并非物业单位的拥有人或占用人，便必须将上诉通知书副本分别送达拥有人和占用人。当上诉进行聆讯时，拥有人和占用人均可获聆听。

上诉理由只限于建议书或反对通知书内所列明的理由^{注5}。不过，审裁处或会准许在聆讯时提出新事实，惟这些事实须符合建议书或反对通知书内所提出的理由^{注6}。证明应课差饷租值属不正确的举证责任在于上诉人。^{注7}

在上诉通知书送达后 21 天内，估价署署长须向审裁处司法常务官提交反对通知书，并将副本送达上诉人。估价署署长必须在反对通知书内列明反对的理由和会否申辩。

上诉人必须在接获估价署署长的反对通知书后 14 天内，向审裁处司法常务官申请聆讯上诉的日期，并将申请书副本送达估价署署长。假若上诉人未能在限期内提交聆讯申请书，有关上诉即告失效。不过，审裁处有广泛的酌情权力，可延长任何法律程序中提交或递交任何文件的期限。

审裁处司法常务官会将聆讯日期通知上诉人和估价署署长。假如上诉人并非有关物业单位的拥有人或占用人，则必须在聆讯通知书发出后七天内，向拥有人和占用人送达通知书的副本。

^{注5} 《差饷条例》第 42(2) 条。在 *Geoffery Holdings Ltd.* 诉 差饷物业估价署署长 LDRA 38/1999 一案中，审裁处驳回一项新理由，但准许修订上诉通知书，以配合原来反对通知书内列明的理由。

^{注6} *Cheung Fat-fan 及 Fu Ah-kum 诉 差饷物业估价署署长* [1977] HKLTLR 218。土地审裁处认为「上诉并无提出新理由……上诉人在上诉中提出新的事实，但《差饷条例》内似乎没有任何条文阻止上诉人如此行事。」《土地审裁处条例》于 1982 年加入了第 10(6) 条，授权审裁处接纳任何证据（不论证据本来是否可获接纳），以及视乎情况是否适当，衡量该项证据在案中所占分量。

^{注7} *开达实业有限公司 诉 差饷物业估价署署长* [1958] DCLR 207。

在提出上诉后至作出裁决前的期间，上诉人可随时向估价署署长送达通知书，要求中止法律程序或撤回上诉。在通知书送达后 14 天内，估价署署长可向审裁处申请作出关于讼费的裁决。

此外，上诉人与估价署署长可就上诉商讨和解方式。聆讯之前，双方若能就经修订的应课差饷租值和其他和解条款达成协议，可向审裁处申请颁发同意令。审裁处可按照这些条款颁发同意令，颁发此令通常无需双方出席，除非审裁处因特别理由而另有指示。

为节省诉讼费用，上诉人或估价署署长聆讯前均可发出书面通知，告知对方自身对相关物业单位所愿意接受的恰当应课差饷租值。上诉人和估价署署长有权考虑是否接受另一方建议的估价。建议一方可将建议书副本放入密封的信封内，然后呈递审裁处，在有裁决以后，审裁处才能开启。假如审裁处裁定的估价，不高于上诉人建议但不获估价署署长接纳的估价，估价署署长会被着令承担其讼费，以及上诉人提出该建议后所招致的讼费。同样道理，倘审裁处的估价相等或高于估价署署长建议的估价，上诉人会被着令承担其讼费，以及估价署署长提出该建议后所招致的讼费。

应缴差饷

即使有任何建议、反对或上诉尚在处理中，缴纳人仍须缴付所征收的差饷。如应课差饷租值获调低，多缴款额会在随后的征收差饷通知书调整。在十分特殊的情况下，估价署署长可颁令缓缴到期缴付的全部或部分差饷，以待审裁处的上诉裁定。估价署署长可能要求差饷缴纳人提供银行担保证明，或就缓缴的差饷提供其他适当保证。

土地审裁处

香港土地审裁处是以英国土地审裁处为蓝本，于 1974 年 12 月按法规成立^{注8}，以解决申索人与政府之间有关土地事宜的纠纷。

^{注8} 《土地审裁处条例》(第 17 章)。

《差饷条例》订明，任何人均可就差饷事宜向审裁处上诉，及引用《土地审裁处条例》处理该等上诉案^{注9}。在友联机械维修工程有限公司及其他诉律政司 HC MP 179-181/80 一案中，高等法院裁定审裁处具有审判差饷上诉案的司法管辖权。因此，上诉人不能直接向高等法院申请上诉。

根据 2002 年修改后的《土地审裁处条例》第 10(2)(d)(i) 条，审裁处亦具有权力，可延长按《差饷条例》递交的建议书和反对通知书的期限。第 10(2)(d)(i) 条订明：「在以不损害根据第(1)款归于审裁处的权力的概括性为原则下，审裁处可——基于好的因由而将任何条例就以下事项所定的期限延长，不论该期限是否已经届满——任何通知的发出（不论该通知是否与任何法律程序有关）」，但必须强调一点，就是审裁处依据该条款运用酌情权前，必须要确立有好的因由所在。^{注10}

审裁处的成员包括法律和估价专家，让普罗大众可就专业估价提出反驳的同时，无须支付高昂的诉讼费用。多年来，审裁处已建立了一套有关差饷估价的判例，上诉案件因而能迅速以低廉的费用处理。

除了聆讯差饷上诉案并作出裁定外，审裁处亦有权：

- (a) 就上诉发出其认为适当的命令；
- (b) 判任何一方获得讼费^{注11}；
- (c) 指示估价署署长以任何方式修订差饷估价册；及
- (d) 必要时作出其他与缴交差饷有关的指示。

^{注9} 《差饷条例》第 33、42(1) 和 (4) 条。引用《土地审裁处条例》和《土地审裁处规则》于差饷上诉程序的做法，是由《1995 年差饷（修订）条例》第 22 条所加入，目的是避免含糊不清的情况。

^{注10} 土地审裁处是否有权延长按《差饷条例》第 37 条递交建议书的期限，在 Towerich Limited 诉 差饷物业估价署署长 LDMP 3/2009 一案中有所争论。审裁处裁定依据《土地审裁处条例》第 10(2)(d)(i) 条，审裁处是有司法权力延长递交建议书的期限。上诉法庭其后在 Towerich Limited 诉 差饷物业估价署署长 CACV 177/2009 一案中维持审裁处的裁决。

^{注11} 土地审裁处无权裁定任何一方补回已付差饷与审裁处裁决金额之间的差额的利息。不过，估价署署长可行使《差饷条例》第 42A(1) 条所赋予的权力，容许上诉人在等候上诉结果期间缓缴差饷。

审裁处可就估价事宜和事实情况作出最终裁决。如要继续上诉，只可针对法律观点向上诉法庭提出，并最终交予终审法院裁定。上诉法庭法官 D. Cons 在一宗由审裁处交予上诉法庭裁决的案件^{注12}中提到：

「我们了解到，估价方法应由估价署署长决定，只有当在某种情况下所采用的估价方法犯了原则上的错误或者按照法规的正确诠释而排除在外时，法庭才会干预。」

不过，审裁处可以主动或因应任何一方的申请将任何法律问题保留，交由上诉法庭审理；上诉法庭则会聆讯所保留的问题，并将意见送回审裁处。此外，审裁处在作出任何决定的一个月内，主动或因应任何一方的申请而复核该项决定。

有关提出建议或反对和向审裁处提出上诉的规定与程序，可参阅在本章末的流程图。

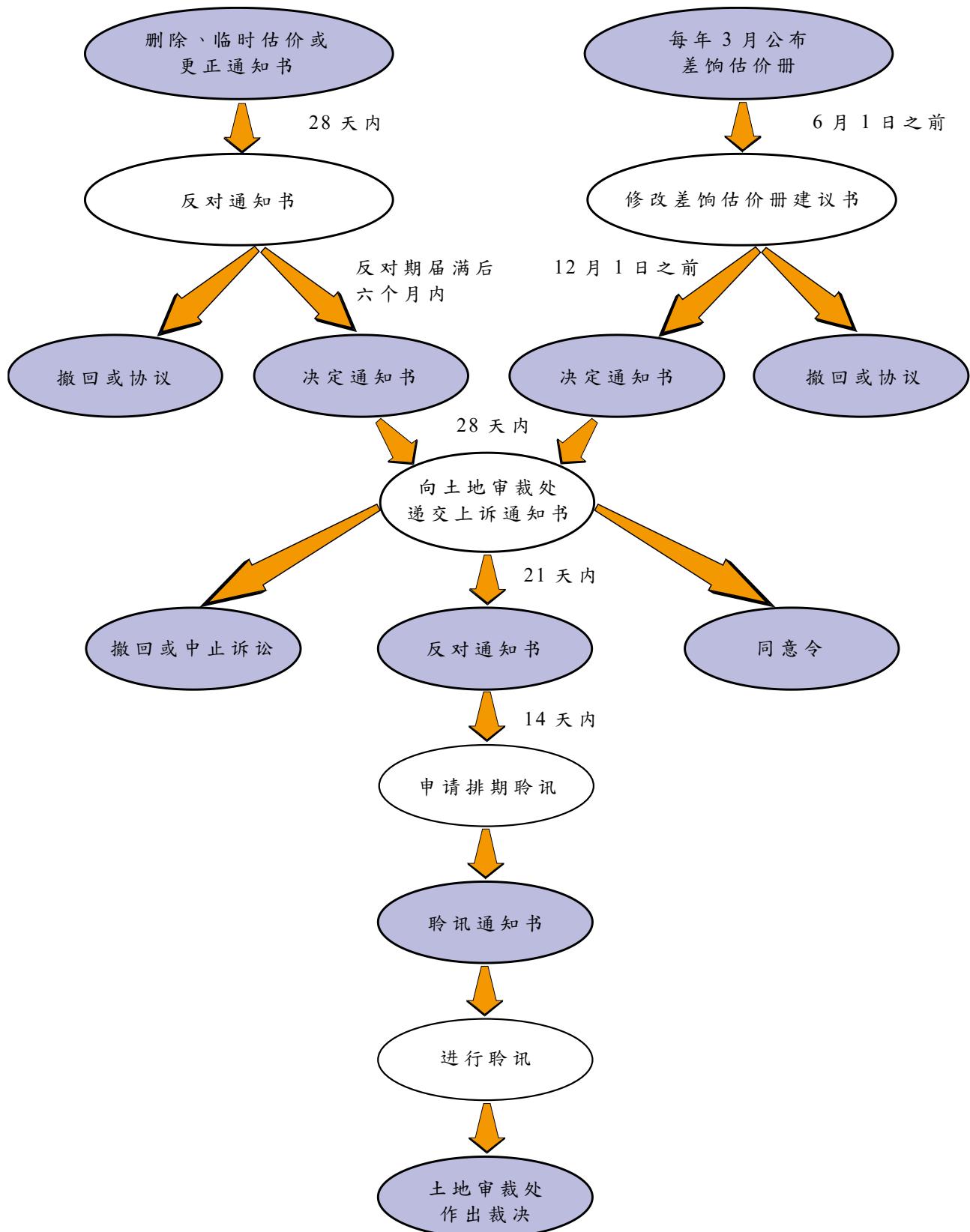
公平与公正

任何一个健全且行之有效的差饷税制内，反对和上诉程序必须是公开、具高透明度、公平，并可让公众参与的。在香港，缴纳入可随时取得有关差饷估价的资料，在考虑正式反对或上诉之前，亦有足够的机会与估价署的测量师讨论估值与评估准则问题。如缴纳入不满有关解释，可就有关估价向估价署署长提出反对或建议。此程序不但十分简单，而且费用全免。估价署署长会审慎考虑缴纳入提出的申述，重新复核估价，然后发出决定通知书。若缴纳入对署长的决定仍有不满，亦可向审裁处上诉，反对有关估价，而无须付出高昂的法律费用。在极少情况下，若双方对法律观点有所争议，缴纳入可继续上诉至其他法院。这种既公开又廉宜的反对和上诉制度，是香港差饷税制的基石，能使差饷成为一项既公平而有效的间接税，广为缴纳入和政府所认同。

^{注12} 差饷物业估价署署长 诉 友联机械维修工程有限公司 CA 85/84。

流程图

向估价署署长提出建议或反对和向土地审裁处提出上诉的程序





豁免差餉

第八章 豁免差饷

豁免差饷

差饷是就占用物业而征收的间接税，而所有获评估应课差饷租值的物业单位，不管占用户的负担能力如何，均须缴纳差饷。征收差饷的基本理念是，每个物业的占用户应依据其物业的租值按比例分担缴纳差饷的责任。只有在少数特殊情况下，才可获豁免差饷。

豁免差饷的历史可追溯至 1909 年，当年第 24 号条例首次赋权定例局（现称「立法会」），可透过决议案豁免评估香港任何乡村或地区的差饷。

现时豁免差饷的条文可分为两类：一类是豁免评估差饷，此类物业单位将不会载于差饷估价册内；而另一类是豁免缴纳差饷，此类物业单位虽然载于差饷估价册内，但政府可透过行政手段豁免其缴纳差饷。

豁免差饷与否的一般考虑因素，是基于社会（例如坟场和火葬场）、行政（例如低于订明应课差饷租值的物业单位）、政治（例如领事馆占用的物业和军事用地），以及历史（例如若干新界乡村式屋宇）等各方面的广泛考虑。

豁免评估差饷

豁免物业单位评估差饷的法定条文载于《差饷条例》第 36(1) 条。

获豁免评估差饷的物业类别为：

- 农地及相关建筑物；
- 用作与农地或农务作业相关用途的新界住宅建筑物；
- 位于新界指定地区内并符合所订明的面积、高度和类别规定的乡村式屋宇；

- 为供公众作宗教崇拜用途而建成，并完全或主要作该用途的物业单位；
- 坟场和火葬场；
- 政府、立法会行政管理委员会或财政司司长法团所拥有并占用作公共用途的物业；
- 由政府拥有并由公职人员凭藉其受雇而占用作住宅的物业；
- 由香港房屋委员会拥有并由政府占用作公共用途的物业；
- 军事用地；
- 若干新界重建村落的物业单位；
- 平房区或临时房屋区内用作住宅用途的物业；及
- 应课差饷租值不超过订明款额的物业（现时为 3,000 元）。

豁免缴纳差饷

豁免缴纳差饷的规定，载于根据《差饷条例》第 36(2) 和 (3) 条而制定的《差饷（杂项豁免）令》。

第 36(2) 条赋予行政长官会同行政会议权力，可颁令豁免任何类别的物业单位或地区缴纳差饷。《1981 年差饷（杂项豁免）令》是迄今主要根据该条文公布的命令，这项命令补充主体条例第 36(1) 条所规定豁免范围，使下列类别的物业单位获豁免缴纳差饷：

- (a) 完全或主要供公众作宗教崇拜用途的所有物业单位或其部分，但不包括根据第 36(1) 条获豁免评估差饷者。（此条文豁免并非特别为此用途而兴建的物业。）
- (b) 政府或财政司司长法团或其代表所占用作公共用途的物业单位或其部分，但不包括根据第 36(1) 条获豁免评估差饷者。（此条文豁免由政府或财政司司长法团占用而非拥有的物业。）

- (c) 政府所持有并由公职人员凭藉其受雇而占用作住宅或留待作此用途的物业单位或其部分，但不包括根据第 36(1) 条获豁免评估差饷者。(此条文豁免并非由政府拥有的物业。)

第 36(3) 条赋予行政长官权力，豁免任何物业单位或其部分缴纳全数或部分差饷。此豁免条文只限于某些物业单位而非某一类别物业单位。例如该豁免条文适用于领事馆物业和认可领事馆人员住宅，以及若干位于新界指定乡村区以外并由原居村民^{注1}占用的乡村式屋宇。在实行上，行政长官根据该条文授权予不同公职人员，在清晰厘定的政策下，以简单的行政方法给予豁免。

由此可见，条例第 36 条的各豁免条文，将可能获永久豁免的物业单位，以及只会获暂时豁免的物业单位清楚划分；大多数情况下，后者会视乎当时占用的性质而定。可能获永久豁免的物业单位，一般可根据第 36(1) 条获豁免评估差饷，这类物业单位不载入差饷估价册内，其他物业单位则根据第 36(2) 或 36(3) 条获豁免缴纳差饷。由于后者已逐一评估并载入差饷估价册，因此估价署可更紧密监察这些物业单位，考虑占用状况而终止豁免。

截至 2020 年 4 月 1 日，差饷估价册内获豁免缴纳差饷的物业单位约有 29 800 个，占该册内物业单位总数稍多于 1%，当中获豁免的大多为新界乡村式屋宇。

获豁免的物业

正如前述，合资格获豁免评估差饷的物业类别只属少数特殊例子，而《差饷条例》第 36(1) 条已就此订明，当中若干类别物业差饷豁免的详情如下：

农地及相关建筑物 [第 36(1)(a) 条]

该条例的农地指「用作耕地、鱼塘、菜园、苗圃、果园或禽畜饲养场的土地」。就实际用途而言，此定义亦包括所有一般农业用途的土地，例如养蚝场与用作种植花卉和树苗（不论是种在地上或盆内）的土地。不过，假如土地是主要用作出售而并非种植农产品，因而经营活动主要属零售性质，有关物业单位便不会获豁免。例如有关植物并非在该地点种植而是从其他地方输入作直接售予消费者的已长成植物，该土地便不会获豁免，因为有关土地的用途并不符合豁免规定。与农

^{注1} 原居村民是指其父系祖先于 1898 年时乃新界乡村或城镇居民。

地相关建筑物包括任何在农地上或邻近农地并完全或主要用作与农地相关用途的构筑物，但住宅则除外。假如住宅的占用与农地有关，可另外根据第 36(1)(b) 条获得豁免。

新界乡村式屋宇 [第 36(1)(c) 条]

根据第 36(1)(c) 条，乡村式屋宇只要符合该条文内订明有关面积、高度和类别的规定^{注2}，并位于行政长官指定的地区范围内，便可获豁免评估差饷。这些地区称为指定乡村区。位于指定乡村区内的乡村式屋宇，不管是否由原居村民占用或拥有，均可获豁免评估差饷。换言之，获豁免与否乃取决于物业单位而非拥有人或占用人。

《1975 年差饷（修订）（第 2 号）条例》生效后，指定乡村区内的乡村式屋宇首次获得豁免。首个划分指定地区的工作于 1976 年 1 月完成，涉及约 40 个乡村区。由于差饷征收区其后扩展至整个新界，因此指定乡村区亦增加了数百个。随着不少旧乡村式屋宇重建和传统乡村四周环境都市化，很多指定乡村区的性质亦有所转变。不少新建的乡村式屋宇都甚美轮美奂，并售予或由非原居村民占用。因此，在八十年代中期，许多非原居村民可享有并非为他们而设的豁免优惠。

1992 年行政局通过政策，将指定乡村区局限于保留新界乡村基本特色的乡村区。政策厘清之后，政府展开连串复核工作，截至 2020 年 4 月 1 日为止，一共撤销了 227 个指定乡村区，并修订 18 个指定乡村区的边界，余下的指定乡村区只有 105 个，当中约有半数位于元朗区，而过后不再位于指定乡村区的乡村式屋宇亦因此须评估差饷。

此项撤销指定乡村区的工作现为政府的恒常事务，政府会定期复核，而一旦有指定乡村区不再符合新界乡村的基本特色，则会修订或取消有关的边界范围。政府在复核每个指定乡村区时，会考虑其特色、位置和所有正施行的重建计划。

根据《差饷条例》第 36(3) 条，位于指定乡村区以外的乡村式屋宇，如符合资格即可获豁免缴纳差饷，惟这些乡村式屋宇必须由原居村民或其直系亲属占

^{注2} 位于指定乡村区内的建筑物如符合以下条件，均可根据第 36(1)(c) 条获豁免评估差饷：

- (a) 有盖面积不超过 65.03 平方米，高度不超过 8.23 米；或
- (b) 有盖面积不超过 92.90 平方米，高度不超过 7.62 米，并且符合批准图则；或
- (c) 一般为新界居民兴建的战前住宅，面积和高度不受限。

用，或属空置但留待原居村民或其直系亲属占用作居所用途，并且符合订明的面积、高度和类别规定。此条文的精神，是向居于新界传统乡村式屋宇的真正原居村民提供豁免。要判断原居村民或其直系亲属所占用的村屋是否符合资格获豁免缴纳差饷，此等屋宇规格的规定尤为重要^{注3}。基于这些理由的豁免申请，则须由有关原居村民向民政事务总署署长提出，该署署长负责执行并批核豁免乡村式屋宇缴纳差饷事宜。

供公众作宗教崇拜用途的物业 [第 36(1)(d) 条]

第 36(1)(d) 条规定，为供公众作宗教崇拜用途而建成，并完全或主要作该用途的物业单位可获豁免差饷。该豁免规定有关物业除了是兴建和供宗教崇拜使用外，亦必须开放予公众作该用途^{注4}。因此，专为该用途而兴建的教堂和庙宇均获得豁免。根据该条文，在新界兴建完全或主要供村民作祭祖用途的祠堂，亦可获豁免评估差饷。估价署在处理这些个案时，会咨询民政事务总署辖下熟悉新界传统习俗的民政事务专员。

根据《1981 年差饷（杂项豁免）令》，完全或主要供公众作宗教崇拜用途的改装物业可获豁免缴交差饷。就豁免而言，作宗教崇拜的用途包括所有一般公认为与教堂或庙宇有关的宗教活动，例如祈祷室、放置宗教书籍的图书馆，以及因应宗教团体于物业内举办公众宗教崇拜活动所占用的附属行政办公室或牧师办公室。《1981 年差饷（杂项豁免）令》订明，假如物业单位只有部分供公众作宗教崇拜用途，则有关部分可获豁免；假如物业只是偶然用作宗教崇拜，则可能不获豁免。至于这些以宗教崇拜为理由而获豁免缴纳差饷的改装物业，估价署会定期视察，以便监察有关物业有否改变用途并决定应否继续给予豁免。

^{注3} 律政司司长 诉 廖荣光 HCA 5120/2001。在此案中，一间由原居村民占用并位于已在 1994 年 7 月 29 日撤销的指定乡村区内的乡村式屋宇，被发现楼高三层半，且高度超逾 7.62 米，因此并不符合第 36(3) 条可获豁免缴纳差饷的条件。高等法院裁定由原居村民占用的乡村式屋宇，其享有的差饷豁免，并非原居村民的传统权益，而评估位于指定乡村区以外乡村式屋宇差饷的做法，并无违反《基本法》第 40 条。此外，撤销指定乡村区的安排亦无抵触《香港人权法案》、《公民权利和政治权利国际公约》、《经济、社会、文化权利国际公约》和《基本法》。答辩人已向上诉庭申请上诉。

^{注4} 在 *Gallagher (Valuation Officer)* (答辩人) 诉 耶稣基督后期圣徒教会 (上诉人) [2008] UKHL 56 一案中，上议院的判决为「该教堂并非『供公众作宗教崇拜之用』的地方，原因是该处不开放给公众，甚至连摩门教教徒亦无法使用。只有若干成员可以进入该教堂，他们须表明信仰信奉摩门教教义、奉行恰当的生活方式，以及向教会基金奉献所需款项，然后获大祭司『推荐』。这些成员称为护教人，只有他们才能参加该教堂内举行的仪式……」。因此，上议院裁定该教堂不获豁免缴付差饷。因应英国的判决，估价署就物业单位占用作这类教堂用途的部分，撤销原来豁免缴付差饷的待遇。

拥有并占用作公共用途的物业 [第 36(1)(f) 条]

由政府、立法会行政管理委员会或财政司司长法团拥有并占用作公共用途的物业，可获豁免评估差饷。这类物业包括公共图书馆、文娱中心和游泳池，但在这些建筑物内出租作其他用途的物业（例如酒楼或小食亭），由于不符合豁免规定，所以不会获得豁免。

重建村落物业单位 [第 36(1)(j) 条]

政府收地时，会向土地原拥有人提供重建村落内的物业单位作为交换，而这些物业单位可获豁免评估差饷。政府在新界收地通常是因为要兴建水塘、发展新市镇或进行其他发展项目，故须进行乡村迁移计划。重建村落物业单位可由政府兴建或由政府资助私人参建。不论占用和拥有状况如何，这些重建村落物业单位均可获豁免评估差饷，直至重新发展为止。

最低应课差饷租值 [第 36(1)(l) 条]

任何物业单位倘其应课差饷租值不超过立法会决议案所订明的款额，即获豁免评估差饷。订明的款额会在每年全面重估应课差饷租值后检讨。2020-21 年财政年度的订明款额维持在 3,000 元的水平。这个款额在 1997 年经提高后，至今并无改变。这项豁免的主要目的是要省却行政费用，因为从这些物业单位征收的差饷很可能会低于评估和征收成本。因此，豁免这些小型物业单位的差饷，并非基于社会因素或其他理由。

豁免与补助

合资格获豁免评估或缴纳差饷的物业类别不多。过往曾有建议增加豁免物业的类别，但遇到不少阻力。1954 年前，慈善机构与若干社区类别或非牟利机构占用的物业均获豁免评估差饷。政府在 1954 年实施了排除隐含资助的新政策，并修订法例，撤销不少当时提供的豁免待遇。撤销豁免这些物业单位后，政府向合资格的慈善和福利机构给予缴纳差饷开支的补助。换言之，非牟利慈善机构和志愿福利机构占用的物业单位亦须评估差饷，但已缴付的差饷则由政府发还。政府实施此项安排是用以避免隐含资助，但同时亦可让政府执行更为严谨的豁免政策，以及避免引起不少有关豁免资格的质疑。

对于这个先征收差饷然后再给予补助的做法，有人认为既繁琐又浪费资源，因为征收得来的差饷和缴纳差饷时所用的金钱，会经由政府事先向差饷缴纳人提供作为补助或事后发还。但是，如某一间机构获得豁免，其他机构亦会争取相同待遇。在订立法例时，既要厘定清晰分界线，又要避免这些准则不断放宽，要兼顾两者实在十分困难，而此举更可能会损害本已完善的差饷税制。同时，豁免政策是实施容易撤回难，而补助方式则能让政府可以更灵活处理，得以在不断转变的环境中达到补助政策的目标。



电脑批量估价技术

第九章

电脑批量估价技术

上世纪八十年代中期，估价署首次引入电脑批量估价技术（Computer-assisted mass appraisal，又称「计算机批量评估技术」）。自此，此技术一直广泛应用在部门工作上，让估价人员可在短时间内有系统地评估大量物业，亦令估价更准确和一致。在香港的差饷税制须每年全面重估大量物业的前提下，电脑批量估价技术的应用不可或缺。

根据国际估价师协会的定义，批量估价（或称「批量评估」）^{注1}是指使用标准化程序和统计学测试，有系统地评估不同类别物业于指明日期的价值。应用电脑批量估价技术须设定数学公式、明细表和图表（统称「估价模型」），用以分析大量数据资料，从而估算一个大范围地区内各项物业的价值。

本章扼要讲述估价署应用电脑批量估价技术的历程、此技术的主要用途、方法和估价模式，并探讨此技术如何透过地理讯息系统，结合数码空间地图以提升本身效能。

香港应用电脑批量估价技术作差饷估价的发展历程

估价署在八十年代中期引入电脑批量估价技术以前，估价工作是以人手处理。但自七十年代起，本港兴建大量高楼大厦、发展新市镇，以及差饷估价扩展至新界，令估价署工作量激增，因而有必要全面应用电脑，以系统化和可持续的方法，令差饷估价工作更有效率和更一致。

估价署于 1986 年安装首部微型电脑，开创全面应用电脑进行估价的先河，并继而进行庞大工程，将物业资料输入电脑系统。1988-89 年度全面重估应课差饷租值时，估价署首次成功利用电脑批量估价技术，为住宅、办公室和工业楼宇估价。

^{注1} Gloudemans, Robert J 及国际估价师协会：*Mass Appraisal of Real Property*（芝加哥：国际估价师协会，1999 年），页 12。

自实行电脑化以后，估价署一直致力采用达至国际水平的最优良作业方法，研究如何在各个工作范畴上应用资讯科技，并培训职员使用先进的批量估价技术。估价署亦投放了大量资源，提升和开发全新的电脑系统，以支援部门各种职能。自 2000 年起，估价署每名职员都获提供一台个人电脑；截至 2020 年为止，由电脑操作员透过中型伺服器网络提供全日 24 小时服务的电脑系统已超过 35 个。

估价署各主要电脑系统全面互相连结，除了支援署内人员运作和行政工作所需外，亦为署外顾客提供公共服务。署方的物业和估价资料一律储存在一个称为「物业资料总系统」的中央资料库，并利用以地理讯息系统支援的「综合物业资料库」，提供兼具文字和图像的资料库，以及以地图为基础的估价功能，方便物业估价。其他重要电脑系统包括载有所有租金资料的「租金资料系统」、用于重估物业及将估价结果输入「物业资料总系统」的「重估差饷租值系统」，以及用于评估新落成物业的「临时估价系统」。

电脑批量估价技术的应用

自 1999 年起，估价署每年进行全面重估应课差饷租值的工作，并且必须在估价依据日期（每年 10 月 1 日）与新差饷估价册生效日期（翌年 4 月 1 日）之间的数个月内完成。截至 2020 年 4 月 1 日为止，差饷估价册上约有 257 万个估价项目，涉及约 335 万个物业。由此可见，估价署的估价工作十分艰巨，有必要广泛使用电脑，以善用既有资源准时完成重估工作。

每年利用电脑批量估价技术来重估的物业包括住宅、办公室、工业和零售物业。自 2004 年起，估价署发展先进的电脑批量估价技术，利用储存在「综合物业资料库」的地理讯息系统平面地图，改进店铺、零售物业、乡村式屋宇、广告招牌和其他不同类型物业的估价工作。「综合物业资料库」平台提供简单易用的功能，包括以地图为基础的功能和试算表。

此外，估价署亦采用复回归分析这种电脑批量估价技术，评估物业的成交价格是否合理，作为厘定印花税的依据。

估价方法与模式

电脑批量估价技术着重估价模型、规范化工序，以及统计数据一致性的质量控制。所采用的技术／程式包括：

- (1) 指标估价法 (Reference Assessment Approach)；
- (2) 复回归分析 (Multiple Regression Analysis)；
- (3) 指数法 (Indexation Approach)；及
- (4) 「综合物业资料库」(Integrated Property Database)。

应用上述估价技术／程式之前，必须先分析租金及／或成交资料，以了解不同地点不同类别的物业有何特性及审视影响物业价值的因素。

为阐释应用上述估价模式的方法，下文将探讨如何通过分析租金资料和结合各种电脑批量估价技术，进行每年全面重估应课差饷租值的工作。

租金分析及调整

租金资料一律输入和储存在「租金资料系统」。这些租金记录须由估价人员仔细审核，凡偏离市场水平正常范围太远或列为「离羣值」的租金资料，不会纳入分析。

余下的租金资料须作出适当调整，以符合差饷估价的原则，方便进行具意义的分析。因此申报的租金会按需要扣除差饷、管理费和空调费以计算出净租金，用作分析。此外，租金资料亦会按其他因素，例如免租期、合约生效日期与估价依据日期之间的时差等，作出相应调整。

电脑批量估价技术／程式：(1) 指标估价法

指标估价法适用于评估物业属性和估价特性较为近似的物业。以此方法估价的物业包括住宅、办公室、分层工厂大厦和工贸楼宇。一组的独立屋、半独立屋或排屋亦以此方法评估。

应用此方法时，估价人员会从某幢大厦挑选一个典型物业单位作为「指标估价」(reference assessment)，然后根据足以影响单位租值的属性，建立「指标估价」与大厦内其他各个选定物业单位（即「同组估价」(member assessments)）的数学关系。根据精密的租金分析和复回归分析所得的结果厘定「指标估价」的基本率（每平方米月租）后，电脑便可参照个别物业单位的楼面面积和其他相对于「指标估价」的预设调整率，自动计算「同组估价」的应课差饷租值。

指标估价法共有三个重要步骤：

- (i) 选择「指标估价」和其「同组估价」的涵盖范围；
- (ii) 订定「指标估价」与各「同组估价」的调整率，从而设定数学公式，以计算「同组估价」的应课差饷租值；及
- (iii) 估算「指标估价」的基本率（每平方米月租）。

(I) 「指标估价」和其「同组估价」的涵盖范围

指标估价法一般适用于评估一组包括三个或以上同类别的估价物业。

一幢大厦的「指标估价」应具备以下条件：

- (a) 属大厦内拥有最多共通属性或数目最多的典型单位；及
- (b) 无须予以综合调整，亦绝少涉及附设值成分（下文会详细解释这两个词汇）。

「同组估价」是指某个「指标估价」所属的一组估价物业，通常为同一幢大厦内与「指标估价」类别相同或近似的物业单位。假设一幢住宅大厦的地下设有店铺，楼上住有面积不同的住宅，其中一个住宅便会被挑选为「指标估价」，而其「同组估价」则会涵盖大厦内所有住宅（但不包括店铺）。

一个大型发展项目如有数幢大厦或大楼，每幢大厦／大楼通常会有各自的「指标估价」，而该幢大厦／大楼内所有同类估价物业均属其「同组估价」。不过，指标估价法可以为同一幢大厦建立多过一个「指标估价」，亦可将「指标估价」连系不同大厦内类似单位（例如复式单位）的「同组估价」。

指标估价法运用「指标估价」与「同组估价」之间所建立的关系作出估算，但当「指标估价」出现结构性更改等情况而须更改或更换时，便须建立一组新的相对关系。为解决这个问题，估价署自 2014 年 7 月起采用经改良的方法，指定不存在的「虚拟指标估价」为「指标估价」。「虚拟指标估价」虽属名义物业单位，但它承袭大厦内典型物业单位的同一组估价特性，并充当大厦的「指标估价」。如采用此方法，当该典型物业单位的实体属性出现变化时，便无须重建「指标估价」与其「同组估价」的数据相对关系，从而减少相关工作。

截至 2020 年 4 月为止，「虚拟指标估价」约有 22 600 个，涵盖约 195 万个相关「同组估价」。

(II) 计算应课差饷租值的公式

指标估价法与传统的单项物业估价方法大致相近，同样是将物业楼面面积乘以基本率（每平方米月租），并依据租赁市场的数据分析结果调整该基本率。这些调整反映「指标估价」与每项「同组估价」的关系，并以一组常用变数计算得出，包括综合调整(CA)百分率、面积调整(QA)百分率、楼层调整(FL)百分率和附设值调整(AV)百分率。

运用上述的百分率，物业单位的应课差饷租值可利用以下公式计算出来：

$$\text{应课差饷租值} = \text{基本价值} \times (1 \pm CA\% \pm QA\% \pm FL\% + AV\%) + \text{停车位价值}$$

基本价值 = 物业单位的楼面面积 \times 基本率（每平方米月租）

停车位价值是任何与主物业一并估价的停车位的价值，可在评估基本价值前另行估算出来。

附注

综合调整百分率 [Composite Adjustments (CA)%]

此质量因素综合了有关物业单位所有相对于「指标估价」的正数或负数调整百分率，此等调整包括景观、座向、环境、间格、楼面负荷量等足以影响物业价格的因素。

正如前文所述，「指标估价」通常是一幢大厦内最典型的物业。假设楼底较矮的办公室一般可获约 10% 的扣减率。若大厦内大部分楼层的楼底都较矮，而其中一间楼底较矮的办公室被挑选为「指标估价」时，则此「指标估价」的基本率（每平方米月租）已反映了楼底较矮的缺点，因此，在同一幢办公大厦内楼底较高的物业，便属例外个案，会获正数的综合调整百分率。

再者，综合调整百分率是所有对于基本价值的质量调整的总和。若有多于一项质量调整，各项调整率百分比会相加成为一个整体综合调整百分率，而个别质量调整的详情则会记录在电脑中。

例子：

景观	+5%
楼底高度	-3%
整体综合调整 %	+2%

面积调整百分率 [Quantity Allowance (QA)%]

面积调整百分率反映物业单位面积大小对基本率（每平方米月租）的影响。一般而言，面积较大的物业的基本率会低于面积较小的同类物业，反之亦然。因此，为办公室和工业楼宇估价时，会采用按地区划分^{注2}的面积调整，并以回归模型来建立这种关系，制定计算楼面面积大小的变数。面积调整百分率的公式为：

$$\text{物业单位的面积调整 \%} = \left(\frac{\text{物业单位的楼面面积}}{\text{指标估价的楼面面积}} \right)^b \times 100\%$$

b = 面积调整回归模型的面积变数（楼面面积）系数

^{注2} 香港共划分为 14 个地区，以便利用面积调整回归模型评估办公室和分层工厂大厦。

假设某地区甲级写字楼的 b 值是 -0.09，有关物业单位及其指标估价的楼面面积分别为 300 平方米和 100 平方米，该物业单位的面积调整百分率应为：

物业单位的面积调整 %	$ \begin{aligned} &= \left(\frac{300 \text{ 平方米}}{100 \text{ 平方米}} \right)^{-0.09} \times 100\% \\ &= 90.6\% \end{aligned} $
-------------	--

上述计算结果表示，跟指标估价相比，有关物业单位的基本率（每平方米月租）须调低 9.4%。测量师可预设合适的调整下限和上限（即最小／最大调整幅度）。

电脑可根据已设定的多种回归模型，自动计算并更新每个办公室或工业物业的面积调整百分率。至于住宅楼宇，估价人员须先分析租金资料，逐一决定并在电脑中更新个别物业的面积调整百分率。

楼层调整百分率 [Floor Level (FL)%]

租金资料显示，设有升降机的住宅楼宇中，高层物业的租金通常较低层的相同物业为高。与面积调整百分率一样，楼层调整百分率亦可利用现有租金资料的回归模型分析出来。楼层调整百分率通常是依照直线轨迹变化的，例如「指标估价」之上每十层便有一个固定的正数调整。每年全面重估应课差饷租值时，电脑会自动更新楼层调整百分率。

对于没有升降机的住宅楼宇而言，楼层调整百分率并不适用。相反，此等楼宇内所处楼层较「指标估价」为高的物业会获得负数的综合调整百分率，以显示没有升降机直达高层的不便。

附设值调整百分率 [Ancillary Value (AV)%]

附设值调整是指不包括在主物业楼面面积内、质素稍逊的额外楼面面积的价值，例如阁楼、天台和天井等。附设值调整是将基本价值乘以某个百分比来表示，即未计及综合调整百分率或其他调整的数值。

假设一个面积 100 平方米、附有露天平台的物业单位，其按月基本率为每平方米 200 元：

基本价值（假设：100 平方米 x 200 元）	=	20,000 元
综合调整价值（假设：低层滋扰 -5%）	=	- 1,000 元
露天平台价值，假设为	=	1,500 元
应课差饷租值（每月）		20,500 元
附设值调整百分率 =	$\frac{1,500 \text{ 元}}{20,000 \text{ 元}}$	x 100% = 7.5%

上述四类调整须不时予以复核，而一旦物业市场需求出现转变，或每当物业单位有实质或环境变化时，这些预设的调整亦须加以修订。估价署设有定期复检计划，持续复检并更新同一大厦内、以及不同大厦之间各个差饷估价的估价特性和相对关系。

(III) 计算「指标估价」的基本率（每平方米月租）

重估应课差饷租值时，「指标估价」的基本率会以复回归分析（本书将于下一节详细解释何谓复回归分析）所指明的估价模型推算出来。此外，当估价人员完成有关楼宇或屋邨的详细租金分析后，亦会复核或另行厘定「指标估价」的基本率（每平方米月租）。

电脑批量估价技术／程式：(2) 复回归分析

这种统计技术着重通过分析物业属性和特性对物业价值的影响，设定估价模型估算应课差饷租值。估价署采用功能强大的统计软件 SAS (Statistical Analysis System) 进行分析工作。

只要有充足的租金资料，便可为以指标估价法评估的物业类别（如住宅、办公室和工业楼宇）建立回归模型^{注3}。此方法可为大量「指标估价」估算其基本率（每平方米月租）。

^{注3} 特定的地区和物业类别设有不同的回归模型。2020-21 年度全面重估应课差饷租值时，便有 36 个住宅类和 28 个非住宅类的地区与物业类别的模型组合。估价人员按模型内各物业的特性相似程度，灵活订定模型数目。

建立模型^{注4}的目的，是以系统化和客观的方式，建立租值与估价特性之间的关系。可用作分析的物业属性或估价特性包括楼面面积、位置、楼龄、楼宇级别、是否有升降机、时间差距等。这种关系一般可利用数学公式表达，其中基本率（每平方米月租）是因变数（dependent variable），而物业属性和特性则是自变数（independent variables），或称预测变数（predictor variables），是解释物业价值的重要因素。

依据租金样本而设定的公式，会显示基本率（每平方米月租）如何因估价特性而改变。使用此公式预测应课差饷租值时，数学模型会根据一组相关估价特性，计算每个「指标估价」的基本率（每平方米月租）和该项预测的准确度。

回归分析所用的加数公式如下：

$$Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n$$

Y 是因变数，在此公式中则代表基本率（每平方米月租）。

X₁, X₂, ..., X_n 是自变数，例如 **X₁** 可能代表楼面面积，**X₂** = 楼龄，**X₃** = 级别，等等。

b₀ 是常数（constant）或常数项（intercept）。

b₁, b₂, ..., b_n 是自变数系数，即加诸各个预测变数的比重。

租金资料和相关的估价特性都是从估价署电脑中抽取。随后，电脑会执行一个载有 SAS 指令的程式，选择预测基本率（每平方米月租）的重要变数，并计算相关的系数，以建立一道最符合有关数据样本的公式。

若某地区的租金资料太少，估价人员便不会采用回归模型，而改以人手进行租金分析或估价。

^{注4} 建立模型的先决条件是有良好的理论，辅以优良的资料分析和研究方法，以便建立准确、理性和可作解释的最佳估价模型 [*Property Appraisal and Assessment Administration, IAAO (1990)*]。

回归基础指数（Regression-based Indexation）

每个地区通常会建立数个回归模型，根据不同的函数公式及／或一组不同的显着变数进行估算。每个地区通常会采用两种模型：第一种是客观模型（Objective Model），只涵盖作为自变数的实质特性或属性，例如楼面面积、楼龄、位置等。第二种是主观模型（Subjective Model），除了其他实质特性外，现行的应课差饷租值亦是自变数之一。由于现行的应课差饷租值是建基于同一物业单位过往的估价（不管是电脑评估或是以人手估价），本身已是一种价值判断，因此以它作为其中一项目变数的模型便称为「主观模型」。

在主观模型中，现行的应课差饷租值往往是预测初步基本率（每平方米月租）的最显着变数。根据过往进行复回归分析的经验，主观模型较客观模型更易于得到更准确的预测值。可能因为现行应课差饷租值已反映了多种因素，特别是楼宇质素和位置，这两个重要估价因素都难以量化并确切地反映在客观模型的估价特性中。

利用主观模型推算的初步基本率（每平方米月租），是涵盖现行应课差饷租值、时差和其他边际估价特性的函数。其他自变数，或会因物业市场需求的转变、现行应课差饷租值的偏差或其他定义上的差异，而纳入该主观模型内。所以，这种主观模型可视为是根据现行应课差饷租值建立，并以回归模型作基础的指数。由于每个物业单位本身都有一组不同的估价特性，故其相关的指数亦有所不同。

将实际租金与不同回归模型所得的预测值作比较，便可决定某地区／物业类别该采用的回归模型为何。除非某一地区的现行应课差饷租值于结构方面或整体上有缺失，否则主观模型应比客观模型更为可靠。

复回归分析 — 工作流程

应用复回归分析进行每年全面重估应课差饷租值的程序主要如下：

步骤 1： 蒿集资料，整理后输入电脑系统

步骤 2： 初步租金列表和统计分析报告

这些列表和报告让估价人员对租金样本有初步了解。作探究用途的资料分析通常也会在此阶段进行。

步骤 3： 检视租金列表，剔除复回归分析中的「离羣值」

步骤 4： 建立面积调整百分率和楼层调整百分率的新规律

正如前文所述，每年全面重估应课差饷租值时，估价人员都会分析租金资料，以决定新的面积和楼层调整系数。随后，电脑会自动应用和更新有关物业单位的面积调整百分率和楼层调整百分率。

步骤 5： 设定自变数

估价人员须考虑各种可能影响物业价值的属性和实质特性，然后设定相关的自变数。

步骤 6： 执行复回归分析

利用 SAS 统计分析系统软件所提供的基本统计程序，分别执行客观和主观模型分析。

步骤 7： 分析回归结果和统计量度指数

回归结果必须准确、理性和可作解释。估价人员因而要经常对各项变数进行不同的资料转化，然后重新执行各种回归模型分析。

步骤 8：选取最佳模型，以估算每个地区所有指标估价的基本率（每平方米月租）

使用「指标估价」公式，计算「同组估价」的新应课差饷租值。

步骤 9：复核结果

专业的估价人员复核电脑计算出来的基本率（每平方米月租）和新应课差饷租值，确定是否有足够的租金资料支持。若随后接获更多较新的租金申报资料，便可能须修订初步计算的新估值。

此外，估价人员亦须检视和修订「指标估价」公式中各种调整因素，以反映市场需求的转变及／或物业单位实质和环境上的改变。

步骤 10：数据稽核

参考国际估价师协会所定的估价标准，并依据一组比率评定估算得出的应课差饷租值的准确度。数据稽核工作就是将全部现有的市值租金与评估得出的应课差饷租值作比较，以检定重估水平、各物业类别之间的相对关系和公平度，以及同一物业类别的偏差。重估差饷期间，估价人员随时可借助「自动化物业估价系统」进行核查工作。

电脑批量估价技术／程式：(3) 指数法

「指数法」适用于划一计算或调整大量应课差饷租值，一般用于重估停车位和商业楼宇（如商场店铺）。指数法可作以下用途：

- (a) 在物业单位现有的应课差饷租值上附加调整因素（指数），以订定新应课差饷租值；或
- (b) 将现有初步估算得出的新应课差饷租值划一调整，以更新应课差饷租值（例如须修订已估算的新应课差饷租值）。

调整因素可以应用于一幢楼宇或一个选定范围（如地区或街道）内某一特定类别的物业单位。指数法是非常有效的工具，适用于在短期内更新大量物业单位的新应课差饷租值。正因如此，估价人员在界定和选取指数时必须加倍谨慎，避免无意地改动了其他估价。

电脑批量估价技术／程式：(4) 综合物业资料库

「综合物业资料库」由估价署自行研发，是一个图文兼备的地理讯息平台，可协助估价人员有效地进行空间分析和估价工作。

「综合物业资料库」是一个综合空间数据电脑系统，可储存土地图、分区规划图和建筑图则，并可结合储存在其他电脑系统（如「物业资料总系统」、「租金资料系统」和「重估差饷租值系统」）内的物业文字资料，例如估价特性、租赁和买卖记录等。估价人员亦可利用该资料库的空间数据功能，在地图上标示某个物业单位的位置和形状，并上载建筑图则以利用 AutoCAD 软件绘图功能计算物业单位的楼面面积。此外，该资料库亦具备文件管理功能，可供储存照片、估价报告和其他电子档案，包括数码化售楼说明书、手绘图则和手写摘录等。

「综合物业资料库」将数码地图结合相关的物业特性，让估价人员得以轻易在地图上找到某个物业单位或某座／组大厦的位置，并同时抽取相关的物业资料、照片和图则等。估价人员亦可选择在地图上单独显示具备某种特性或已备存租务记录的物业单位。该资料库更可自动制作估价地图，并以不同颜色标示各个幅度的「租金／应课差饷租值比率」，方便进行估价和租金分析。

在 2006-07 年度，「综合物业资料库」首度应用于全面重估应课差饷租值的工作，主要用作重估街道店铺和商场店铺等商业楼宇。估价人员可选择在地图上利用指数法评估某地区或街道的一组店铺，或者逐一为店铺估价。该资料库亦结合先进的电脑批量估价技术，方便估价人员利用「标准店铺」（Standardised Shop）的概念进行估价（下文将详述这个概念）。

估价署近年进一步改良「综合物业资料库」，将其功能扩展至涵盖其他物业类别，例如乡村式屋宇、广告招牌和其他物业类别。资料库的平台备有试算表功能，支援批量估价。

「标准店铺」估价法

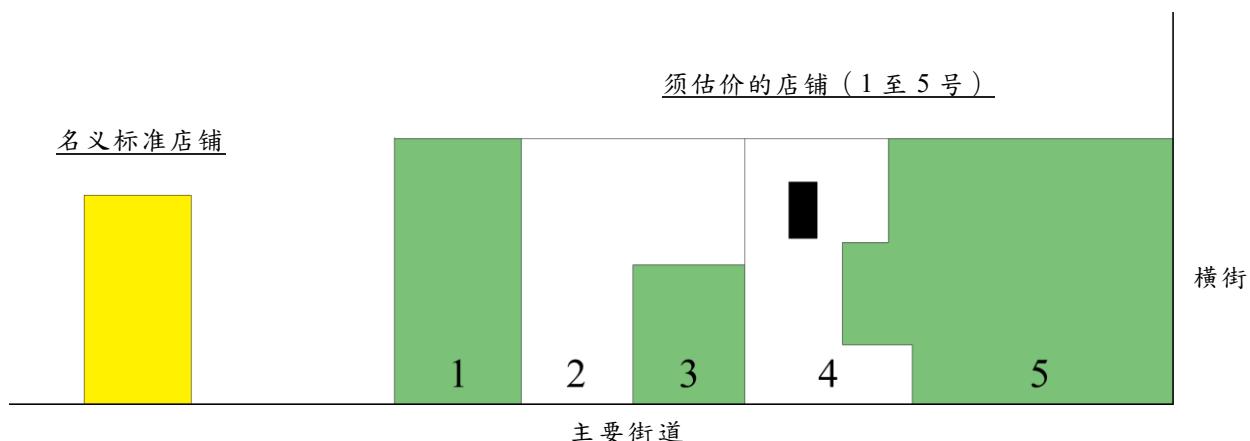
不同店铺的面积各异，铺面阔度、楼底高度、形状等亦不尽相同。店铺的实际位置对其价值亦有很大的影响。

此方法的概念，是设定一间名义「标准店铺」作为指标。「标准店铺」可界定为一间拥有最多共通特性的店铺，例如某地区的「标准店铺」可能是面积 50 平方米、铺面阔度 3.5 米、楼底高度 3.0 米，这些特性可依据不同地点而加以调整。只要将同区每间店铺与「标准店铺」之间各种属性或实质特性的差异加以量化，便可建立两者的关系。

每年全面重估应课差饷租值时，个别店铺（大多拥有跟「标准店铺」不同的特性）的租金须加以调整，以符合「标准店铺」的特性。须调整的项目包括面积、铺面阔度、楼底高度、楼龄、形状、街角影响等。有关店铺经调整的基本率（每平方米月租）可反映名义「标准店铺」若位于有关店铺现址时可得的租金水平；换句话说，经调整的基本率可显示该店铺的位置价值。图表上半部分讲解如何利用「标准店铺」的概念，将同一街道上不同店铺的租金作出比较。

通过分析所有经调整的基本率（每平方米月租），便可了解不同路段或整个地区的店铺租值的变化，并在有合理证据支持下，为不同路段的名义「标准店铺」设定不同的初步基本率。随后，电脑便可根据「标准店铺」与个别店铺之间的差异自动作出适当的调整，以估算出所有店铺的新应课差饷租值。计算应课差饷租值的方法可参阅图表下半部分。

图表一「标准店铺」估价法示例

**租金分析：**

店铺	标准店铺	1	2	3	4	5
租金 (每月)	-	\$19,000	\$20,000	业主自用	空置	\$42,000
面积	50m ²	62m ²	80m ²	28m ²	58m ²	140m ²
租金 (每平方米月租)	-	\$306	\$250	不适用	不适用	\$300
调整：						
面积	50m ²	62m ² -4%	80m ² -8%	28m ² +15%	58m ² -2%	140m ² -18%
铺面阔度	3.5m	3.4m -1%	3.0m -4%	3.0m -4%	4.5m +6%	7.0m +15%
楼底高度	3.0m	5.0m +20%	4.4m +15%	3.7m +7%	3.7m +7%	3.0m -
楼龄 (落成年份)	1985	1985 -	1990 +2%	1979 -4%	2003 +6%	1967 -8%
形状	长方形	-	-10%	-	-5%	-
柱位	无	-	-	-	-5%	-
街角	无	-	-	-	-	+25%
总调整率		+15%	-5%	+14%	+7%	+14%
调整后租金 (每平方米月租)		\$266	\$263	不适用	不适用	\$263

估价：

测量师采用的基本率 (每平方米月租)	\$260	\$260	\$260	\$260	\$260
基本率 (每平方米月租) x 调整%	\$299	\$247	\$296	\$278	\$296
每月应课差饷租值 (化为最接近的整数)	\$18,538 (\$18,500)	\$19,760 (\$19,800)	\$8,288 (\$8,300)	\$16,124 (\$16,100)	\$41,440 (\$41,500)
租金 / 应课差饷租值比率	1.03*	1.01*	-	-	1.01*

*估价获租金资料支持

附注：上述表格和本章所列的数据和百分率只作阐释内文之用。

测量师在应用电脑批量估价技术时所担当的角色

广泛采用电脑批量估价技术，不但大幅提高估价工作的效率和成效，亦令估价人员能在每年重估应课差饷租值期间快速完成大量工作。

电脑批量估价技术是一种极其实用、功能超卓的工具，可用于分析租金或估价规律，以求取一致的估值。虽然如此，测量师仍须肩负决定估价水平和确保估价准确的责任。在整个应用过程中，测量师都要运用其专业知识和判断，特别是在选取最合适的估价模型和复核结果以确认估价的决策过程中，测量师的参与更是不可或缺。电脑批量估价技术简化了测量师的工作，惟测量师仍必须确保每项应课差饷租值均符合《差饷条例》的规定。



征收及追讨差饷

第十章 征收及追讨差饷

差饷征收官

自 1995 年 7 月 1 日起，差饷物业估价署署长从库务署署长接管差饷征收官的职责，为差饷缴纳人提供更佳的一站式服务。差饷征收官的职能包括发出征收差饷通知书、管理差饷帐户和缴纳人的记录，以及追讨差饷欠款。尽管职责已转移，库务署署长仍透过各种途径，继续主力提供差饷和其他政府费用的中央收款服务。

估价署署长同时肩负评估和征收差饷的职责，但两项职责并无构成利益冲突，因为差饷收入一概拨归政府作一般收入，而政府拨给估价署的经费，完全取决于署内须处理的工作量，与每年差饷收入多寡完全无关。

虽然差饷的发单和帐目工作已于 1995 年移交估价署，但库务署仍继续透过设于全港各区的办事处，负责实际收取差饷的工作直至 2001 年为止。其后，2001 年 10 月和 2003 年 4 月，该署先后将柜枱收款服务和收取邮政汇款缴交差饷的工作外判予香港邮政。自 2012 年 8 月起，差饷缴纳人亦可到便利店缴交差饷。现时，估价署直接负责各种电子缴纳差饷渠道的行政工作。

征收通知书及缴费

每季的差饷须在该季首月（即每年的 1 月、4 月、7 月和 10 月）预缴。《差饷条例》亦另订明，估价署署长可决定缴交差饷次数的多寡。向缴纳人发出季度征收差饷通知书时，估价署署长亦会在宪报和各主要大众媒体公布缴交差饷的最后限期和方式。季度征收通知书的印刷和置入信封的工作，已外判予私营承办商。

以临时估价方式评估差饷的物业单位，缴纳人须由估价生效日期或首次征收通知书发出日期前的 24 个月起缴交差饷，以较迟者为准。换言之，追讨差饷的追溯期最长为两年。在征收差饷款项之前，估价署署长必须先向有关拥有人及／或占用人发出临时估价通知书和征收通知书，并须给予不少于 28 天的期限清缴款项。

征收通知书以中英文对照格式发出，差饷缴纳人可选择收取中文版通知书。估价署亦可为视障人士发出点字版征收通知书。

估价署于2004年1月推出专为拥有多项物业的差饷缴纳人而设的综合发单及缴款服务，务求令这类帐户的差饷发单、缴费和征收工作更为便利。拥有多项物业的差饷缴纳人^{注1}可申请收取综合季度征收通知书，通知书列明缴纳人名下所有物业的应缴差饷，一目了然。此项服务既方便又节省成本，让缴纳人每季只需处理一张帐单，不用再为大量物业逐一处理帐单而大费周章。

差饷缴纳人现可循多种途径缴交差饷，包括银行自动转帐服务、缴费灵、自动柜员机、互联网、邮寄，以及亲身到邮政局或便利店缴交。2019-20年度，约63%差饷款项是以电子方式（包括自动转帐）缴交，35%亲身缴交，另有2%邮递缴交。

估价署一直推动以电子方式服务大众，并先于2010年12月推行电子帐单服务，让登记用户可经互联网收取《季度征收差饷及／或地租通知书》。自2011年7月起，登记用户亦可在同一电子帐单平台缴付电子征收通知书所列的款项。自2018年12月起，差饷缴纳人可使用流动装置于估价署网站索取专属的付款二维码，到邮政局和便利店缴交帐款。自2020年1月，差饷缴纳人可使用转数快服务缴交季度差饷及地租。本书第十一章详述估价署的电子发单和缴款服务。

分摊与抵销

在许多情况下，差饷缴纳人会要求分摊和抵销差饷缴款，估价署署长获授权作出这种安排，以提高征收差饷的效率并方便缴纳人。下文简述有关安排。

律师可在办理物业转让手续时，顺道安排买卖双方分摊差饷，而交易的任何一方，亦可按其拥有物业的时段，向估价署署长申请分摊差饷。有关申请必须在征收通知书上订明的最后缴款日期前提出，以免被征收附加费。

^{注1} 截至2020年4月为止，约有2 067名差饷缴纳人登记选用这项方便快捷的综合发单及缴款服务，涉及约147 390个物业单位。

倘有物业单位须依据《差饷条例》第 10 条的规定，与其他物业单位一并估价，估价署署长亦仍可在接获差饷缴纳人的申请后，运用该条例赋予的权力，分摊物业单位的应课差饷租值。

倘现有物业单位的结构经过改动，或物业单位须分拆或合并，估价人员便须删除现有估价，然后提出新估价（删除与临时估价）。若有关变更具追溯效力，估价署须退还在删除估价生效日期后就原有估价已缴纳的差饷，并就新估价征收自临时估价生效日期起计的应缴差饷。为减省缴费和退款的手续，若新旧估价的缴纳人为同一人时，估价署通常会把删除估价后须退还的款额用作抵销新估价的应缴差饷。

附加费与追讨欠款

缴纳人即使已经递交上诉通知书或反对通知书，仍须于指定限期前缴交差饷。如在限期届满时仍未缴交差饷，可被征收 5% 的附加费。如在该限期届满后六个月内仍未清缴差饷，当局可按欠款总额再征收 10% 的附加费。《差饷条例》第 22(3) 条订明，所有欠缴差饷及附加费，须视为拖欠政府的债项来追讨。在追讨欠缴差饷的法律程序中，法庭不会考虑经评定的差饷是否过高、不确、或建议修改、反对或上诉仍在处理中。

在展开追讨差饷欠款的法律行动前，估价署会先向缴纳人发出警告信，要求即时清缴欠款。由于物业单位的拥有人和占用人均有法律责任缴纳经评定的差饷，估价署会翻查土地注册处备存的记录，查核拥有人和承按人的身分。根据《差饷条例》，「拥有人」的定义包括「承按人」，故此若差饷缴纳人并非登记拥有人，或者物业已作按揭，估价署可同时向登记拥有人和承按人追讨差饷欠款。在此情况下，估价署会先发出征收通知书补发本，要求即时清缴差饷，若欠款仍未清缴，便会发出采取法律行动前的警告信。

倘差饷欠款不超过 75,000 元，估价署可入禀小额钱债审裁处追讨；如超过 75,000 元，则须入禀区域法院追讨。如有关人士在法院颁布裁决后仍未清缴欠款，估价署署长最终可向法院申请楼宇印记令（俗称「钉契」）。然而，《差饷条例》没有严厉的规定迫令清缴欠款，香港因此不能仿效英国和新加坡政府的做法，扣押和变卖有关人士的物品以抵偿差饷欠款。

空置退款

在 1973 年以前，空置楼宇可获全数退还已缴付的差饷。1973 年的《差饷条例》基于以下理由，将空置物业可获退还的差饷减半：

- (a) 差饷是用作资助市政服务，物业占用与否，皆可继续享用这些服务；
- (b) 1973-74 年度的差饷征收百分率由 17% 削减至 15%，加上 1973 年的《差饷条例》容许新建而空置的单位享有六个月「免差饷期」；为弥补这两项政策所导致的差饷损失，空置物业的差饷不可全数退还；及
- (c) 无论空置期长短，政府都不鼓励拥有人空置物业。因为若这些物业在市场上租售，有助纾缓当时市场对物业的需求。

不过，1973 年的《差饷条例》中有关住宅物业的部分条文只实施了一段短时间。同年年底通过的修订条例，撤销了空置住宅物业可获退还一半差饷的规定，而空置的新建住宅物业可享有的「免差饷期」，亦自 1974 年 1 月 1 日起缩短至三个月。由于当时市场倾向于囤积新建楼宇以静候升值时机，该项修订藉着增加业主持有空置物业的机会成本，减低空置住宅物业的数量。

新建而空置的非住宅物业的「免差饷期」仍维持是六个月，理由是这类物业一般需要较长时间装修。后来，根据《1995 年差饷（修订）条例》，只就空置非住宅物业退还差饷的特别措施于 1995 年 7 月 1 日废除。

然而，露天空置土地如在过去未曾或将来亦不拟用作停放车辆，仍可继续享有退还全数差饷的优惠。如拥有人或占用人拟申索退还空置土地的差饷，须在空置期的首 15 天内向估价署署长送达书面通知。如属首次评估差饷，须于首次征收差饷通知书指明的最后缴款日期前送达空置通知。申索人须在差饷最后缴款日期之后 24 个月内，采用指明表格向估价署署长申请退还空置土地的差饷。倘估价署署长信纳整幅土地于所申索的期间空置，便会全数退还已缴差饷。

退还多缴款额

估价署署长在下述情况须退还已缴差饷和附加费：

- (a) 差饷并非按照差饷估价册征收，例如估价署复核缴纳人提出的反对或建议后，决定削减物业单位的应课差饷租值；
- (b) 物业单位曾在任何期间内获豁免差饷；
- (c) 法院因应政府的申请而发出命令，以致物业单位空置或不能占用，例如区域法院应建筑事务监督的申请，发出封闭令；
- (d) 于删除估价生效日期后已缴的差饷；或
- (e) 已缴付差饷的人士并无缴交该笔款额的法律责任。

行政长官下令退还差饷

尽管《差饷条例》另有规定，行政长官仍可下令退还已缴差饷和逾期附加费。1998年，亚洲爆发金融风暴，行政长官遂下令向所有缴纳人退还当年4月至6月季度的差饷，作为纾解民困的措施之一。

有关其他形式的宽减和退还差饷的详情，可参阅本书第三章「宽减差饷」一节。

拒绝退款的上诉

任何人如因估价署署长拒绝退还差饷而不满，可向区域法院上诉。《区域法院条例》第33条规定，区域法院有权就款额不超过300万元并获法例列为可作民事债项追讨的申索，作出聆讯和裁决。然而，《差饷条例》第33条授权区域法院就申索退还款额超过300万元的上诉作出裁决。



公共服务

第十一章 公共服务

以客为本的服务

服务机构的主要工作目标之一，必定是不断提高服务质素，以迎合顾客需要和满足他们的期望。估价署制定了一套顾客服务管理策略，目的是透过建立多种以客为本的服务途径、增加物业和市场资讯透明度、改进沟通方法，以及提升运作效率，为顾客提供更佳服务。

早期发展

由九十年代初开始，估价署抓紧科技日益进步的机遇，投放大量资源建立电脑系统和发展资讯科技，务求重整工序并提升功能，为差饷缴纳人和市民大众提供有效率、快捷且方便的服务。

本港电话网络于 1993 年全面数码化之后，差饷缴纳人可使用缴费灵服务，透过电话缴交差饷。1995 年，估价署首次引入 24 小时互动电话查询系统，处理关于差饷和租务的查询，并让差饷缴纳人查核最新的差饷帐目资料。1999 年，估价署引入更崭新的互动电话查询系统。除了提升功能之外，该系统还提供额外的线路处理能力，可同时处理多达 60 个顾客的查询。经提升的功能包括自动检索表格、物业统计数字、新闻公报、缴款记录，以及要求补发征收差饷及地租通知书。

1998 年，估价署推出 24 小时自动电话物业资讯服务，让市民透过资讯热线服务，获取有关住宅物业楼龄和楼面面积的资料。根据 1999 年制定的《地产代理常规（一般责任及香港住宅物业）规例》，自 1999 年 11 月 1 日起，估价署是提供相关物业资料的指定机关。到 2001 年，系统功能进一步提升，把物业于占用许可证上订明的许可用途等资料亦纳入在内。由于市民可获取这些资料，大幅提高了香港物业市场的透明度。

1997 年，估价署推出互联网网站，提供网上资讯和顾客服务，以配合迅速增长的互联网应用。随后互联网用户人数飙升，加上自 2000 年起，互联网接达方式由拨号连线发展至宽频上网，促使估价署藉此机遇提供更多网上服务来应付日益增加的需求。

估价署的电子服务

公共服务电子化计划

二十一世纪为资讯科技与电子商贸的新世代。公共服务电子化计划于 2000 年 12 月推出时，估价署是率先参与第一阶段计划的政府部门之一。市民可以随时随地透过互联网以电子方式缴交差饷地租、查阅相关帐目资料、更改缴纳人的姓名和地址，以及使用其他电子政府服务。当时私营机构的电子商贸发展一日千里，政府遂以公私营机构合作模式推行公共服务电子化计划，由一家私人公司开发和管理系统。电子交易数量急速增长，市民要求的服务日益增加，为配合这些转变，公共服务电子化计划的合约于 2008 年届满后，政府把该计划内的服务转移到自行开发的香港政府一站通电子平台。新平台的操作更为稳定，处理能力更强，并能把各项服务归纳于不同羣组，满足不同顾客的需要。

网上差饷估价册和地租登记册

2001 年，估价署完成 2001-02 年度全面重估应课差饷租值之后，首次推出网上差饷估价册和地租登记册，供市民查阅新公布的差饷估价册和地租登记册上所载的应课差饷租值。

为配合政府的环保政策，自 2005 年起，差饷估价册和地租登记册以电子版全面取代印行本，并采用双语形式刊登，载列的地址中英文兼备。2009 年初，差饷估价册和地租登记册的网上查阅服务转移至物业资讯网的平台，各项功能亦有所提升，例如设有灵活的搜寻选项。

以电子方式递交指明表格

《2004年电子交易（修订）条例》生效之后，根据《差饷条例》和其他条例以电子记录方式送达文件和通知书，获接纳为有效的送达方式。因应法例修订，估价署于2004年底推出电子表格服务，让市民透过互联网递交法定表格及通知书。该电子表格服务同年亦超连结至税务局的电子印花服务，让市民可同时使用各相关部门的同类服务。估价署不时提供更多的电子表格和增值服务，以提升服务水平，例子计有自2011年起实行网上批署《业主与租客（综合）条例》所规定的《新租出或重订协议通知书》，以及在网上收取因迟交通知书而须缴付的费用。

为让残疾人士可在无障碍下使用电子服务，并方便公众经流动装置递交电子表格，估价署于2018年11月再度提升电子服务，推出无障碍网页和适合流动装置的设计。自同年起，《物业详情申报表》亦开始印有二维码，方便公众快速登入相关电子表格，以电子方式申报物业详情。

以电子方式发出帐单和缴交差饷及／或地租

为配合电子政府政策，以及为推动环保而节约用纸的方针，估价署于2010年12月推出「电子差饷地租单」服务。该服务连结香港政府一站通网站，用户可于一站通服务平台以同一用户名称和密码登记及使用多项服务。用户于登记电子差饷地租单服务后，可经互联网取得电子《季度征收差饷及／或地租通知书》，并可选择停止收取印行本帐单。新电子帐单发出后，用户会收到电邮通知，而有关电子帐单会在系统内保存三年时间，以备查阅。用户亦可设定提示服务，提醒在限期之前缴款。自2015年5月起，用户可利用该服务查询帐户的付款记录和更新个人资料。2018年11月，估价署再度提升电子差饷地租单服务，推出无障碍网页和适合流动装置的设计。

为了向电子差饷地租单用户提供一站式电子发单和缴款服务，估价署于2011年7月推出网上缴款服务，用户可经同一平台缴费，一次过付清多张帐单。顾客需求与日俱增，为切合他们所需，估价署不断推出各种全新电子缴款方法，让公众有更多便捷途径缴交差饷和地租。自2016年6月起，市民可于香港政府一站通的电子支票支付综合网站，使用电子支票和电子本票缴交差饷和地租。而由2018年12月开始，如帐户内仍有未缴的差饷和地租，缴纳人亦可于估价署的网上帐目查询平台索取专属的付款二维码，于邮政局和便利店缴交帐款。此外，

估价署亦是率先采用转数快收款的三个政府部门之一，自 2020 年 1 月起便已于《季度征收差饷及／或地租通知书》印上转数快付款二维码，让顾客可使用流动银行应用程序或电子储值支付工具扫描转数快付款二维码，随时随地迅速缴交差饷和地租。

物业资讯网

物业资讯网是估价署在拓展电子政府服务方面的里程碑，它奠定稳固基础，使署方与各部门日后在提供公共服务方面能更进一步合作。

物业资讯网系统全日运作，具备功力强大的中英文搜寻器，有五个不同搜寻途径^{注1}，让市民可轻易经互联网取得物业资料。该网上平台于 2009 年初首次推出之后，公众只须缴付少许费用，便可取得住宅物业的实用面积、落成年份和许可用途等资料，经常使用者更可申请成为登记用户，享用更方便的服务。因此，该网上服务深受专业人士和市民欢迎。估价署开发物业资讯网的其中一个目标，是取代过时的电话资讯热线服务，因热线服务只支援用户以估价编号搜寻资料，而且可同时使用服务的人数亦有限制。

物业资讯网拥有功能强大的中英文搜寻器，并能让众多用户同时使用，为物尽其用，估价署于 2009 年把网上差饷估价册和地租登记册转移到物业资讯网。自此市民可在递交建议书期间，经互联网查阅新公布的差饷估价册和地租登记册。自 2010 年 3 月起，市民只须缴付费用，便可经该网上系统，查询物业最近三个估价年度的应课差饷租值。2010 年底，物业资讯网加入网上查询差饷地租帐目结欠的服务，缴纳人可以大幅下调的收费，经互联网随时查阅物业的差饷地租欠款。有别于以往在接获市民申请之后以人手处理的模式，该电子服务能快速地为市民提供物业交易所需的重要资料。

^{注1} 用户搜寻记录时，可使用屋苑或大厦名称，街道、乡村名称及门牌号数，地段详情，本署估价编号，以及土地注册处的物业参考编号。

物业资讯网的服务项目概列如下：

服务	启用日期
1. 查询住宅物业（乡村式屋宇除外）的实用面积、楼龄及许可用途资料	2009 年 2 月 11 日
2. 查阅最新签署的差饷估价册及地租登记册 (每年 3 月中于差饷估价册及地租登记册签署后至 5 月 31 在该网上平台展示)	2009 年 3 月 16 日
3. 查询差饷估价册及／或地租登记册内最近三个估价年度的应课差饷租值	2010 年 3 月 25 日
4. 查询差饷及／或地租帐目资料	2010 年 12 月 29 日
5. 差饷或地租缴纳人查询其住宅物业（乡村式屋宇除外）的实用面积及楼龄资料	2013 年 4 月 2 日

物业资讯网提供了一个综合平台，能配对估价署和土地注册处保存的 270 多万个物业记录，公众可免费查阅这些物业的地址记录。2020 年，估价署亦配对了大约 224 000 个物业帐目记录，这些记录由地政总署管理，相关物业须根据《政府租契条例》(第 40 章) 缴纳地租。公众可使用这些经配对的记录，轻易查阅地租帐目的结欠。2018 年 9 月，估价署再度提升物业资讯网的服务，推出无障碍网页和适合流动装置的设计。

增加估价透明度

自 2011 年底起，估价署为新落成住宅楼宇首次评估差饷及／或地租时，会向缴纳人发放相关的物业资料。而由 2013 年 4 月开始，缴纳人亦可使用印于《季度征收差饷及／或地租通知书》的查询编号，经物业资讯网免费查阅其住宅物业实用面积的资料。

令物业市场更加透明

为提高物业市场的透明度，令市场有效运作，估价署向市民提供主要物业市场的统计数据。估价署每年均出版《香港物业报告》(每月亦发布《每月补编》)，提供本港各类物业的年底总存量、空置率、实际落成量和预计落成量等资料，以

及售价和租金方面的按时统计数字。估价署亦在网站提供物业资讯，例如选定的私人屋苑住宅单位的平均应课差饷租值，让市民知悉这些物业的平均估算租值。

改进顾客沟通途径

1823

估价署是首批参与 1823 电话中心服务的部门之一，该中心由政府的效率促进办公室管理，提供 24 小时接线生服务，解答市民有关估价署各项服务的电话查询。

以顾客为本的网站

透过互联网向市民提供服务和资讯的模式日益普及，估价署于 2005 年中推出面貌全新的网站，并采用政府统一的「处理与风格」设计，让市民浏览该网站时倍感熟悉和方便使用。为更切合顾客需要，网站于 2012 年再度以焕然一新的设计推出，以顾客的角度和服务范畴提供资讯。

服务承诺

为配合市民的期望，估价署于每个财政年度开始时，均公布主要服务范围的服务承诺，并于年度终结时报告服务成果。2009 年，为确保服务承诺能符合市民期望，估价署作出全面检讨，除提高原有的服务目标和加入新的服务项目外，还改为每季（取代每年一次）在网站公布服务成果，让公众知悉最近的服务表现。

网上查询进度服务

2015 年 12 月，估价署推出网上查询进度服务，让市民于提交申请后，可经估价署网站查询申请的处理进度和结果。

《楼宇名称》

《楼宇名称》刊登于估价署网站，收录本港楼宇的名称、地址和落成年份，以往每年会更新两次。自2018年2月起，估价署不但将《楼宇名称》所载资料的更新次数增至每季一次，更为该刊物在资料一线通网页平台另行编制一个电脑可读的版本。

以外判方式提高运作效率

除了广泛应用创新的资讯科技提高运作效率，估价署亦将工作外判，利用私营机构的资源改善和创新服务。

市民的期望不断提高，但资源紧绌，将工作外判正好协助部门面对这些挑战。估价署自1997年开始委聘外界服务供应商，外判源自同年6月起须提供合并的《征收差饷及／或地租通知书》。估价署自此抓紧机会，尽量善用外判方式。目前已外判的工作计有为编制《香港物业报告》而展开的空置物业调查、村屋估价工作、更新缴纳人记录、地区性门牌号数标示运动，以及大批寄发《征收差饷及／或地租通知书》和《物业详情申报表》的印刷和入信封工作。

把工作外判，可运用私营机构执行相关工作所拥有的资源、知识、技巧、经验和专门才能。部门趁着外判的机会接触新技术及处理季节性工作，并且利用私营机构的资源处理工作数量大、耗费人力但相对简单直接的工作。尽管将责任交给服务供应商，但部门须为外判工作负上最终责任，因此须确保服务供应商准时提供所需的服务，且质素符合标准。外判工作之前，署方须建立外判业务的理据、清楚厘定外判范围，以及厘清法律上的限制。服务供应商必须许下承诺，严格遵守部门数据和资料的保安与保密规定，署方亦须小心评估和管理外判带来的风险。因此，我们通常首先将小规模试验工作外判，以便测试市场情况，才考虑大规模外判。近期的试行计划包括利用外判服务供应商提供门牌号数标示运动的巡查工作，以及检讨住宅物业单位实体数据和价值模式的定期复检计划。

未来路向

了解顾客对服务的期望，是改善服务质素和运作效率的重要一步。为此，估价署于 2011 年推行顾客管理资讯系统，目标是更深入了解顾客所需并提供优质的服务。由于市民的期望不断提高，估价署会继续运用先进科技和创新手法，满足各方面的需求。竭力提升服务效率，令顾客倍感称心满意，是估价署对市民的持续承诺。



评估及征收地租

第十二章 评估及征收地租

差饷物业估价署署长负责执行《差饷条例》(第 116 章)和《地租(评估及征收)条例》(第 515 章)，其职责包括评估、征收和管理本港的差饷和地租。「应课差饷租值」是评估差饷和地租的基础，在上述两条条例都分别有清晰的定义。本章的内容有助读者清楚了解估价署署长所担当的双重角色，以及应课差饷租值的双重功能。

香港的土地年期

1841 年签定的《穿鼻草约》将香港岛割让予英国，自此，岛上的土地便开始出售予私人买家。除了花园道的圣约翰座堂的土地属永久业权外，其他所有土地均以批租形式出售。契约条款因应出售时所实施的土地政策而有差异。一般的批租期为固定年期 75 年、99 年、150 年或 999 年，而没有续租权利；或是可续租年期 75 年、99 年或 150 年，而有权分别按相近的年期续租。土地买方（即契约持有人）须于批出契约时，向政府缴付反映当时土地价值的地价，并且缴交年租（通常为象征式金额）。换言之，除了圣约翰座堂的业主外，所有地主均有法律责任根据出租土地的契约向政府缴交年租，亦即地租（旧称地税）。

《联合声明》

中国政府与英国政府于 1984 年 12 月 19 日签署《中英关于香港问题的联合声明》(下称「《联合声明》」)。该声明于 1985 年 5 月 27 日生效，而其附件三载列有关批出新土地契约及不可续期土地契约的续期事宜。

根据《联合声明》附件三的规定，香港政府在 1985 年 5 月 27 日至 1997 年 6 月 30 日期间批出的新土地契约，租期不可超越 2047 年 6 月 30 日。土地承租人须缴纳地价和象征式租金直至 1997 年 6 月 30 日，在该日以后则无须补地价，但须每年缴纳相当于该土地当日应课差饷租值 3% 的年租，此后的年租会随应课差饷租值变动而调整。

附件三亦订明，除了短期租约和特殊用途的契约外，1997年6月30日以前期满的不可续期土地契约，如承租人愿意，均可续期至2047年6月30日止，而无须补地价。从续期日起，承租人须每年缴纳相当于该土地当日应课差饷租值3%的年租，此后的年租会随应课差饷租值变动而调整。

至于1997年6月30日以后期满而没有续期权利的契约，附件三订明，将按照香港特别行政区有关的土地法律和政策处理。

《新界土地契约（续期）条例》（第150章）

《联合声明》附件三提及的不可续期契约，大部分是关乎新界（包括新九龙）的土地。当时有超过30 000张新界土地契约，不少属共有业权。由于没有可能逐张契约续期，唯一可行方法就是透过立法，在差不多同一时间为大批契约续期。政府因而在1988年制定了《新界土地契约（续期）条例》（第150章）。

该条例第6条将所有新界土地契约自动续期至2047年6月30日，承租人无须补地价，但须每年缴纳相当于批租土地应课差饷租值（会不时修订）3%的租金。

《基本法》

《香港特别行政区基本法》于1997年7月1日生效，令《联合声明》所订明的土地政策得以实施。

第40条

「新界」原居民的合法传统权益受香港特别行政区的保护。

第120条

香港特别行政区成立以前已批出、决定、或续期的超越1997年6月30日年期的所有土地契约和与土地契约有关的一切权利，均按香港特别行政区的法律继续予以承认和保护。

第 121 条

从 1985 年 5 月 27 日至 1997 年 6 月 30 日期间批出的，或原没有续期权利而获得续期的，超出 1997 年 6 月 30 日年期而不超过 2047 年 6 月 30 日的一切土地契约，承租人从 1997 年 7 月 1 日起不补地价，但需每年缴纳相当于当日该土地应课差饷租值百分之三的租金。此后，随应课差饷租值的改变而调整租金。

第 122 条

原旧批约地段、乡村屋地、丁屋地和类似的农村土地，如该土地在 1984 年 6 月 30 日的承租人，或在该日以后批出的丁屋地承租人，其父系为 1898 年在香港的原有乡村居民，只要该土地的承租人仍为该人或其合法父系继承人，原定租金维持不变。

赖禧安 诉 差饷物业估价署署长（第一答辩人）及地政总署署长（第二答辩人）[2010] CACV 130/2007 一案中，曾讨论《基本法》第 122 条「合法继承人」的定义。上诉法庭总结谓，第 122 条「合法继承人」是关乎有关的先人逝世后的继承事宜，并不包括生者之间的转让，诸如以送赠契的方式转让。《基本法》第 40 条没有任何含义须作出别的诠释。

第 123 条

香港特别行政区成立以后满期而没有续期权利的土地契约，由香港特别行政区自行制定法律和政策处理。

自 1997 年 7 月 1 日后的批地安排

香港特别行政区政府（下称「特区政府」）于香港回归后成立。不久后，特区政府便根据《联合声明》附件三制定首项土地政策，以处理 1997 年 6 月 30 日以后期满而没有续期权利的土地契约，以及因情况转变而衍生的相关土地事宜。这项土地政策由当时的规划环境地政局局长于 1997 年 7 月 15 日宣布。

上述土地政策包括，由批租日期起计，新批土地契约的年期定为 50 年，惟新批作特殊用途契约和短期租约除外。承租人除缴付地价外，亦须由批租当日起每年缴纳地租，款额相当于批租土地应课差饷租值（会不时修订）的 3%。

当没有续期权利的土地契约期满后，特区政府有全权酌情决定是否批准续期 50 年。承租人无须补地价，惟同样须由续期当日起就有关物业每年缴纳地租，款额相当于有关物业应课差饷租值（会不时修订）的 3%。

特殊用途契约的续期政策基本上依循没有续期权利土地契约的安排。除了下列例外情况外，特殊用途契约在 1997 年 6 月 30 日以后期满时，特区政府有全权酌情决定是否批准续期 50 年，承租人无须补地价，惟同样须由续期当日起就有关物业每年缴纳地租，款额相当于有关物业应课差饷租值（会不时修订）的 3%。不过，依据 1997 年 7 月 1 日之前的土地政策，这项规定不适用于下列例外情况：

- (a) 作康乐用途的土地契约，续期年期不得超过 15 年；
- (b) 涉及专营权或营运牌照的土地契约，续期年期通常须与所涉专营权或牌照的年期相同；
- (c) 加油站的土地契约期满后不可续期，不过，年期不超过 21 年的新契约可批予现有业主，惟须补地价；及
- (d) 火水站的土地契约期满后不可续期，但政府可按十足市值租金与现有业主签定短期租约，租期先定为三年。

《地租（评估及征收）条例》（第 515 章）

自《联合声明》生效后，所有政府土地契约均包含一项标准条件，规定由 1997 年 7 月 1 日起，承租人每年须缴纳地租，款额相当于批租土地应课差饷租值（会不时修订）的 3%。不过，《新界土地契约（续期）条例》（第 150 章）和政府土地契约所载条件均没有就评估、缴纳和征收地租提供足够详情，亦没有赋予地租缴纳人任何权利就评估提出反对和上诉。为方便管理评估和征收地租的工作，政府于 1997 年 5 月 30 日制定了《地租（评估及征收）条例》（第 515 章）（下称「《地租条例》」），并根据该条例第 34 条，于 1997 年 6 月 6 日颁布另一附属条例，即《地租（评估及征收）规例》（下称「《地租规例》」），旨在划一与评估和征收地租有关的守则和程序，并将之编纳成规。

《地租条例》适用于根据下列契约所批租的土地权益：

- (a) 《新界土地契约（续期）条例》(第 150 章) 第 6 条适用范围内续期的契约；及
- (b) 契约有明文规定，须每年缴纳地租，款额相当于批租土地应课差饷租值（会不时修订）的 3%。

地租类别

自 1997 年 7 月 1 日起，根据不同政府契约条款向契约持有人征收的地租共有四类，即：

- (a) 区地税，一般是象征式金额，在政府契约上订明须在整个契约期内缴交；
- (b) 根据《政府租契条例》(第 40 章)，可续期政府租契在续租期内应缴的地税；
- (c) 根据《地租条例》评估的地租，款额相当于批租土地应课差饷租值（会不时修订）的 3%；及
- (d) 优惠地租，一般是象征式金额，适用于根据《地租条例》规定，由新界原居村民自 1984 年 6 月 30 日起持续拥有的合资格业权。

地政总署负责征收区地税和优惠地租，即上文类别 (a) 和 (d)。至于类别 (b) 的地税，估价署负责评估并通知地政总署发单和征收。由于估价署负责执行《地租条例》，因此全权负责评估和征收类别 (c) 的地租。

《政府租契条例》(第 40 章)

背景

承租人在行使可续期土地契约赋予的再续期权利时，须缴付「由工务司在续期日厘定反映土地公平合理租值的地税」。这个批出可续期契约的做法于 1880 年代首次实施。一般而言，契约租期为 75 年或 99 年，可分别续期 75 年或 99 年。

不过，根据契约条款，契约持有人于续租期间应缴的租金款额，为土地在续期当日的全额市面租值。由于七十年代初期物业租金大幅上升，因此契约持有人强烈反对这个评估基础。有鉴于此，当时的政府另外推行多项续期方法，最终在 1973 年 12 月 14 日实施了《官契条例》(现时已更名为《政府租契条例》(第 40 章))。该条例订明，契约持有人须在续租期每年缴交租金(本部分称「新地税」)，款额相当于有关土地在契约续期当日应课差饷租值的 3%。在整个续租期内以这种方式评估的新地税将维持不变，直至有关土地重新发展为止，届时新地税会以土地上新建筑物的临时估价应课差饷租值的 3% 计算。

地政总署署长负责执行《政府租契条例》，包括评估和征收新地税，以及在欠缴时采取执法行动。在 1994 年之前，估价署署长的角色属支援性质，他须应地政总署署长的要求，提供物业单位的应课差饷租值，作评估和征收新地税之用。为了精简该条例的执行工作，地政总署署长于 1994 年 4 月将若干权力和职责移交估价署署长。自此，估价署署长负责：

- (a) 于契约续期或续租期内当有关土地重建完成后，评估或重新评估续租期所应缴的新地税；
- (b) 通知地政总署署长发单和征收新地税；
- (c) 通知土地注册处处长登记物业的新地税；及
- (d) 在适当时候或应要求分摊或合并新地税，并知会地政总署署长和土地注册处处长有关事宜。

部分可续期政府租契的续期事宜

《政府租契条例》于 1973 年 12 月 14 日生效。在此之前，不少可续期租契已藉下列方法续期：

- (a) 缴纳根据这些租契所载的续期条款而评估的新地税；或
- (b) 以有限制的条件缴纳新地税，其中新租契只限于现有的发展项目；或
- (c) 缴纳根据续期时的政策厘定的优惠地税；或
- (d) 补地价和缴纳区地税。

上文个案 (a)、(b) 和 (c) 所评估的新地税可能会远较《政府租契条例》所厘定的数额为高。为了解决这个问题，政府遂决定为这类个案的应缴新地税设定上限，数额相当于有关地段或分段在 1973 年 7 月 1 日的应课差饷租值的 3%。

执行《地租（评估及征收）条例》（第 515 章）

缴纳地租的法律责任

《地租条例》第 6 条订明，政府租契（本部分称「适用租契」）如受该条例规管，承租人便有法律责任缴交地租。此等承租人包括出租土地不分割份数的拥有人。如该土地的不分割份数已转让予该土地上建筑物内的个别物业单位，而有关物业单位已评估差饷，则即使差饷缴纳人未必是该等物业单位的拥有人，估价署署长仍有权向其发出差饷及地租综合帐单，要求缴纳地租。如物业单位拥有人以外的人士就该物业单位缴交地租，除非他与该拥有人另有明文协议，否则该笔已缴地租的款项即属拥有人欠下该人士的债项。

出租土地的应课差饷租值

《地租条例》第 7 条订明，以适用租契形式出租的土地，其应课差饷租值应为该出租土地所包含各物业单位的应课差饷租值的总和。

土地及物业单位的估价

《地租条例》第 8 条赋予估价署署长权力，可随时就根据适用租契出租的土地及其所包含的任何物业单位厘定应课差饷租值，以作该条例所订明的用途。除非《地租条例》另有规定，否则厘定应课差饷租值的基础与《差饷条例》第 7 和 7A 条的规定相同。如物业单位的预计应课差饷租值不超过最低应课差饷租值，其应课差饷租值须当作 1 元，估价署亦不会发出征收地租通知书。现时最低应课差饷租值为 3,000 元，并与《差饷条例》第 36(1)(l) 条所订豁免差饷的款额相同。

为发展用地与重新发展用地估价

当一幅空置用地有待发展／重新发展，或者正在发展／重新发展时，便无须评估差饷，但仍须根据《地租条例》第 8 条和《地租规例》第 2 或 4 条评估地租。终审法院在差饷物业估价署署长 诉 *Agrila Limited* 及其他 58 家公司 [2001] (FACV 1/2000 和 FACV 2/2000) 一案的判词中，确认了评估发展用地与重新发展用地地租的做法是合法的。

对于重新发展用地，终审法院裁定，估价署署长采用「最后确定的应课差饷租值」的方法，既合法又符合《基本法》。至于发展用地，终审法院将有关的上诉个案发还土地审裁处，让其决定何谓「适合的估价模式」。

鉴于发展用地估价的上诉个案有不少尚未处理，因此选取了一宗测试个案 (*Best Origin Limited* 诉 差饷物业估价署署长 [2008] LDGA 14/1998) 提交审裁处聆讯，结果审裁处裁定估价署署长为厘定发展用地的应课差饷租值，以便征收地租而采用的估价方法正确。*Best Origin* 不服裁决，并就法律观点向上诉法庭提出上诉，但遭上诉法庭一致驳回。其后 *Best Origin* 因应上诉法庭的裁决取得上诉许可，向终审法院上诉。终审法院于 2012 年 12 月一致驳回上诉，确认《地租规例》第 2 条属隐含条款推定条文，就《地租条例》而言，须将发展用地视作可评估差饷的物业单位。

地租登记册

在《地租条例》中，有关指示估价署署长制备新地租登记册、指定估价依据日期、地租登记册所载的物业单位详情、其形式和展示以供公众查阅的条文，与《差饷条例》有关差饷估价册的条文类似。

为了令须同时缴纳差饷和地租的物业单位有公平的地租评估基础，制备新地租登记册和新差饷估价册的工作须同步进行，两者的指定估价依据日期亦相同。

截至 2020 年 4 月 1 日为止，地租登记册上共有 201 万项估价，预计在 2020-21 年度会为政府带来约 133 亿元收入。

征收地租

估价署署长负责根据《地租条例》征收地租，而地政总署署长则负责追收在欠缴时采取执法行动。如土地的地租或其后征收的附加费未有缴交，地政总署署长可循法律程序收回土地。

与《差饷条例》所订明的征收差饷频密程度相同，地租亦须于每季首月向估价署署长预缴。如在限期届满后仍未缴交地租，将会征收 5% 附加费；倘若在原来缴款限期届满后六个月内仍未缴款，所有欠款须另加 10% 附加费。

反对和上诉

《地租条例》有关建议修改地租登记册、就记项的更正、删除或临时估价提出反对，以及就估价署署长的决定向审裁处提出上诉的条文，均与《差饷条例》近似，特别是适用于并非「相同物业单位」的条文。在《地租条例》中，「相同物业单位」是指地租登记册和差饷估价册所载记项相同的物业单位。

如属相同物业单位，则任何人只可根据《差饷条例》，就该物业单位载于地租登记册的应课差饷租值提出反对、建议或上诉。如估价署署长因根据《差饷条例》提出的更正、删除、临时估价、反对、建议或上诉，而修改差饷估价册内相同物业单位的应课差饷租值，则必须一并修改地租登记册内对应的记项。如修改差饷估价册内相同物业单位的应课差饷租值以外的事项，估价署署长可在考虑该个案的情况后，一并修改地租登记册内对应的记项。即使物业单位已从差饷估价册中删除，但该物业单位仍可列入地租登记册，以征收地租。

提出任何建议、反对或上诉的人士，在等待上诉结果颁布期间，仍须缴付地租，除非估价署署长命令缓缴全部或部分地租以待裁决。此点有别于《差饷条例》的规定：根据《差饷条例》，只有未有裁决的上诉个案方可获准缓缴差饷。值得留意的是，当估价署接获建议或反对后，会于数月内发出决定通知书，而假如提出建议或反对的人士不向审裁处提出上诉，估价署署长便会撤销有关的缓缴令。因此实际上，大部分地租缓缴令都与尚待处理的上诉个案有关。

估价署署长的一般权力

《地租条例》赋予估价署署长权力，向物业单位的拥有人或占用人索取资料，以及延长交回物业详情申报表的时限。条例又订明，任何人拒绝提供资料、妨碍或提供虚假或不确的陈述即属犯罪，并列明相关罚则。以上与《差饷条例》的条文大致相同。

差饷与地租的异同

下表详列差饷与地租的异同：

列表

差饷与地租的异同		
主题	差饷	地租
1. 赋权法例	《差饷条例》(第 116 章)	《地租（评估及征收）条例》(第 515 章)
2. 性质	向物业征收的税项	按政府租契条款缴付的租金
3. 评估基础	应课差饷租值 (每年重估)	应课差饷租值 (每年重估)
4. 征收百分率	由立法会厘定	3% (根据《中英联合声明》所定)
5. 每年应缴金额	应课差饷租值的指定百分比	应课差饷租值的 3%
6. 记录册	差饷估价册	地租登记册
7. 缴纳责任	拥有人和占用人同样有缴纳责任	土地契约持有人(即拥有人)
8. 发单	差饷与地租一并发单	差饷与地租一并发单
9. 征收	每季预缴	每季预缴
10. 逾期附加费	限期届满后征收 5%，6 个月后再征收总结欠的 10%	限期届满后征收 5%，6 个月后再征收总结欠的 10%
11. 欠款与执法	欠政府的债项，政府可申请物业押记令	欠政府的债项，政府可押记并收回有关物业
12. 宽减	差饷退款 退还差饷 (设有上限) 豁免附加费 延长缴款期限 分期付款	不设宽减
13. 豁免	农地、公众宗教崇拜场所等	新界原居村民或其合法继承人拥有的乡村式屋宇
14. 2020-21 年度统计数字		
(a) 估价数目	257 万个	201 万个
(b) 应课差饷租值总值	7,320 亿港元	4,450 亿港元
(c) 预计每年收入	195 亿港元	133 亿港元
(d) 占政府总收入的百分比	4.4%	3.0%



差饷及地租判例

第十三章

差饷及地租判例

本章载录某些差饷及地租的判例，作为便捷参考，让读者认识司法机关就香港和英国重要的差饷及地租问题所作的判决。如须了解这些判例的详细内容，可参阅相关的法律报告。本章提及的个案名称如没有合适的中文译名，会保留原有的英文名称。

可获接纳的事实

Cheung Fat-Fan and Fu Ah-kum 诉 差饷物业估价署署长 [1977] HKLTLR 218

上诉理据只限于建议书或反对书上的理据。然而在聆讯过程中，亦准许接纳用作支持上诉理据的新事实。

发展用地和重新发展用地应否评估地租

差饷物业估价署署长 诉 Agrila Limited 及其他 58 家公司 [2001] FACV 1 & 2/2000

Best Origin Limited 诉 差饷物业估价署署长 [2012] FACV 21/2011

评估发展用地和重新发展用地的合法性获法庭确认。终审法院认为土地审裁处于案件开审时提供了宝贵的见解，就是发展用地与公共事业设施或法定机构所拥有一些物业单位的共通点—对占用人来说，这类物业单位未必能带来即时的收入或利润，但仍具有真实价值。发展用地方面，估价署署长的评估方法是把未经改善的土地资本值按年摊分，而上级法庭亦没有干预土地审裁处接纳估价署署长使用上述方法。重新发展用地方面，估价署署长采用「最后确定的应课差饷租值」，终审法院的判决认为这评估方法不但合法，而且符合基本法。

举证责任

United Theatres Corp. Ltd. 诉 差饷物业估价署署长 [1978] HKLTLR 298

开达实业有限公司 诉 差饷物业估价署署长 [1958] DCLR 207

上诉人应负举证责任，证明估价署署长的决定是错误的。

建筑成本法的资本收益折算率

香港美孚石油有限公司 诉 差饷物业估价署署长 [1991] HKDCLR 77

法庭裁定，可采用市场回报率来计算物业的资本收益折算率。

租金管制

Poplar Assessment Committee 诉 Roberts [1922] 2 AC 93

英国上议院以大比数裁定，进行物业估价时，无须考虑《1920 年租金管制法令》(Rent Restriction Act 1920) 的实施和影响。

许福昌及许福康 诉 差饷物业估价署署长 DC MP 94/73

韦志仁 诉 差饷物业估价署署长 [1977] HKLTLR 192

法庭参照英国上议院对 *Poplar Assessment Committee v Roberts* 一案的裁决，裁定评估物业单位的应课差饷租值时，无须考虑租金管制的因素。

单元评估法

广发隆船坞 诉 差饷物业估价署署长 [1990] HKDCLR 5

审裁处接纳答辩人采用单元评估法，将案中的物业单位分成四个单元（组成部分），其中三个单元以比较法评估，余下的一个单元（即船台）则以建筑成本法评估。

政府租契的限制

Lee King 诉 差饷物业估价署署长 RA 130/77

差饷物业估价署署长 诉 励洁楼互助委员会及另一人 [1986] HKLR 93

评估差饷时，只须考虑法定限制。至于政府租契就物业订立的限制和租用条款，则无须予以考虑。

违法扩建

张敏宜 诉 差饷物业估价署署长 RA 41/84

评估物业的应课差饷租值时，违法扩建物的租值亦须计算在内，惟该租值须反映假定业主与假定租客须承担并经计算的风险。

差饷退款的利率

香港电灯有限公司 诉 差饷物业估价署署长 [2010] LDRA 358/04 及其他, [2012] FACV 12/10

倘裁定应减低应课差饷租值，并须就多缴的差饷支付利息，适用利率应为差饷缴纳人若在相关期间借款须承担的利率。

土地审裁处的司法管辖权

友联机械维修工程有限公司及其他 诉 律政司 HC MP 179-181/80

土地审裁处具有审判上诉个案的司法管辖权，上诉人不能直接向高等法院申请上诉。

工业装置和机械

中华电力有限公司 诉 差饷物业估价署署长 [2017] FACV No. 7 of 2016

终审法院裁定，若干固定设备，例如锅炉支撑物、冷却水循环系统、喉管和电缆，为应课差饷的项目。凡有人藉任何属于工业装置的设备占用任何土地、建筑物或构筑物，不论该土地、建筑物或构筑物在其他情况下是否属物业单位，此等设备一概属第 8A 条适用的范围。法院亦裁定，第 8A(3) 条就「工业装置」所作的列举式定义可视为仅指辅助设备，而非第 8(a) 条所指的附属机械。

公众宗教崇拜场所

Gallagher (VO) (答辩人) 诉 耶稣基督后期圣徒教会 (上诉人) [2008] UKHL 56

该教堂内举行的仪式只限教人参与，他们须表明信奉摩门教教义、奉行恰当的生活方式，以及奉献所需款项给教会基金，然后才获大祭司「推荐」。英国上议院裁定该教堂并非「公众宗教崇拜」场所，因为它既不让公众使用，亦非开放给所有摩门教教徒。

施工中的资产应否评估差饷

香港电灯有限公司 诉 差饷物业估价署署长 [2010] RA 123, [2011] 1 HKC 165, 4 HKC 509

施工或发展中的电力企业资产，例如以填海辟地扩充的发电厂，又或者正在扩展和作出改动的现有供电网络，统称为「施工中的资产」。终审法院裁定，施工中的资产一律无需评估差饷，而施工中的土地、楼宇或构筑物，其状况必须达到可作有价值的占用用途时，始须评估差饷。

承建商平房亦须评估差饷

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

英国上议院裁定，案中的承建商平房，由于有意在原地保留 12 至 18 个月，已有足够持续性，性质上不算太短暂，因此须评估差饷。

须评估差饷的占用方式

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

法庭裁定，在火车站范围内以租契或牌照形式出租的书摊、药店、小卖亭等，可以独立估价，因此不能视作属于铁路的估价物业单位。

Hing Hon Road Landlord and Tenant Association Ltd. 诉 差饷物业估价署署长 [1978]
HKLTLR 1

土地审裁处裁定，本案具备「须评估差饷的占用方式」定义中全部四个要素，上诉人占用兴汉道（死胡同私家路）的停车位须评估差饷。

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

英国上诉法院裁定，关于室外使用的机器，由银行拥有并设于超级市场、便利店和油站，用作提供银行服务的自动柜员机，不应与所处的物业分开评估差饷。这是由于零售商对自动柜员机所处地点具有充足的控制权，不但符合「须评估差饷的占用方式」，亦避免该地点成为独立的估价物业单位。法院认为，「基本控制权」是判断谁符合「须评估差饷的占用方式」的关键因素。

反映实况原则

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

英国土地审裁处裁定，对绵纺纱厂和织布厂估价时，须把这些物业当作可用于任何工业用途来评估，而不应当作只可用作纺纱或织布厂房来评估。审裁处指出：

「住宅房屋必须以一般住宅房屋的基础来评估；店铺必须以一般店铺的基础来评估，而不可当作某种特定类别的店铺来评估；工厂必须以一般工厂的基础来评估，而不可当作某种特定类别的工厂来评估。」

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

英国上议院裁定，未发生的事件（例如本案中的清拆令）如属事实，并且对估价物业单位的影响是必然而非偶然的事实，则估价时必须一并考虑。

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

英国土地审裁处在此案中对「占用模式或类别」似乎采用了比 *Fir Mill Ltd.* 一案更广义的解释。审裁处指出：

「最后，若该估价物业单位由现存状况改作在现实世界中可能的其他用途，而市场上的竞争对手亦会考虑此等用途，则此等用途须视作属于同一模式或类别，但必须有证据证明这种竞争确实存在。」

何登发 诉 差饷物业估价署署长 RA 12/78

土地审裁处考虑过 *Fir Mill Ltd. v Royton UDC and Jones (VO)* 和 *Midland Bank Ltd. v Lanham (VO)* 两个英国判例后，裁定工厂用途与案中物业单位的用途（社区会堂）并非属于同一模式或类别。

差饷物业估价署署长 诉 励洁楼互助委员会及另一人 [1986] HKLR 93

法庭参考 *Midland Bank Ltd.* 的判例，裁定估价时须考虑案中物业在现实中可作的所有其他用途，但必须有证据支持。

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

英国上诉法院认为，土地审裁处裁定「为两间酒馆估价时，无须考虑其日后可改为商铺和餐馆的用途」是正确的，理由是改为商铺和餐馆的用途所需的工程规模不小，而且商铺和餐馆与酒馆并非属于同一占用模式或类别。因此，上诉法院否决 *Midland Bank Ltd.* 案中的观点（「若该估价物业单位由现存状况改作在现实世界中可能的其他用途，而市场上的竞争对手亦会考虑此等用途，则此等用途须视作属于同一模式或类别……」）。

收支法

以下个案的判决说明在应用收支法评估个别特殊物业的应课差饷租值时，准许以各种不同的方法厘定租客的可分配利润。

香港隧道有限公司 诉 差饷物业估价署署长 [1978] HKLTLR 144

由于租客的资本额较少，故适宜根据总收入而厘定。

中华电力有限公司 诉 差饷物业估价署署长 RA 180-185/91, CA 83, 101 及 176/94

在这个案中，租客的资产回报额可根据「资本资产定价模式」和「加权资本成本」厘定。

香港电灯有限公司 诉 差饷物业估价署署长 [2010] RA 123, [2011] 1 HKC 165, 4 HKC 509

中华电力有限公司 诉 差饷物业估价署署长 [2017] FACV No. 7 of 2016

在这两个个案中，租客的可分配利润是以可分配利润乘以一个比率计算，而有关比率则参照假定租客于有关公司所占资产值的比例而得出。

康乐会所

皇家香港高尔夫球会 诉 差饷物业估价署署长 [1977] HKLTLR 236

香港乡村俱乐部 诉 差饷物业估价署署长 [1978] HKLTLR 67

皇家香港游艇会 诉 差饷物业估价署署长 [1987] HKLTLR 1

法庭在上述案件中裁定，应利用建筑成本法评估香港的康乐会所的价值，以其公式中的土地价格反映会所在康乐或农业用途的价值。至于与「估算资本值」有关的资本收益折算率，则应根据金融市场的利率厘定。

地区状况

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

英国上议院裁定，一些无形的因素（例如附近有一个企业地带）已对物业的地区状况构成影响，故亦须考虑这些因素。其后英国颁布的《1988年地方政府财务法令》(Local Government Finance Act 1988) 订明，凡会影响估价物业单位本身及其所处地区实际状况的因素，必须予以考虑，令上述判决的影响力受到限制。

维修状况与重建机会

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

英国上诉法院裁定，英国土地审裁处有关「根据《1953 年差饷估价法令》(Valuation for Rating Act, 1953) 第 2(2) 条计算物业的总值时，无须考虑物业内一些容易修复的损毁」的判决是正确的。业主的维修责任包括为物业安排维修，而且由于物业内的损毁可以修复，因此假定租客可要求业主把损毁修妥。

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

英国上诉法院将 *Wexler v Playle* 一案所订下的原则加以限制：若维修费用与物业价值不相称，以致假定业主根本不会全面进行维修，便不应假定他会这样做。

Warren Chow 诉 差饷物业估价署署长 [1977] HKLTLR 277

Man Sai Cheong Investment Co. Ltd. 诉 差饷物业估价署署长 [1978] RA 205/77

黄德媛 诉 差饷物业估价署署长 RA 120/84 CA 127/86

估价须以「业主愿意修妥可以修复的损毁」作为基础 (*Warren Chow* 案)。评估非常破落的物业时，须以该处修葺后的状况作估价基础，因为涉及的费用并非与物业价值不相称 (*Man Sai Cheong* 案)。倘若有关物业严重失修，以致维修费用不菲，估价时可将租值相应下调，但无须考虑业主拟重建该物业这个因素 (黄德媛案)。

结构性更改

Kinco Investment Holding Limited 诉 差饷物业估价署署长 [2006] LDRA 33-36/2006

《差饷条例》第 24 条「结构性更改」一词，应解释为更改物业单位的结构，以改变其占用模式或性质。

按年定期租赁

Staley v Castleton Overseers [1864] 33 LJMC 178

假定租赁应是按年定期租赁，而不是固定若干年期的租赁。

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

法庭裁定：「按年定期租赁的租客，并非一年、两年、三年或四年期的租客。这些租客应视为可在一段不确定期限内享用有关物业，而有关物业的租赁预计可持续多于一年的时间，并可于任何一方发出通知后予以终止。」

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

英国上议院裁定，不应只考虑有关年度的事实，亦须同时考虑有关租赁很可能持续一段适当的年期。

中华电力有限公司 诉 差饷物业估价署署长 [1994-95] CPR 618, 626

按年定期租赁意味着可合理地预期租赁能够持续。

物业单位

友联机械维修工程有限公司及其他 诉 差饷物业估价署署长 [1982] HKLTLR 32

本案厘清了香港法例中「物业单位」(tenement)与英国法例中「估价物业单位」(hereditament)在定义上相异之处。

Woolway (VO) v Mazars [2015] UKSC 53

英国高等法院裁定，以「直接联系」和「必需的相互依存」两项全新及远为严格的标准，取代旧有的「毗连性」和「功能联系」标准，从而界定何谓单一估价物业单位。新标准主要基于「地理」，即以视觉或地图统一性为基础，但统一性又非纯粹关乎有关空间是否毗连，而是取决于有关空间之间有没有直接联系。对于两个地理位置不同的空间，按功能性标准则亦可视为一个单一的估价物业单位，但必须符合此项条件：「使用其中一个空间方能有效享用另一个空间」。至于如何确

定「是否必须使用其中一个空间方能有效享用另一个空间」，并非取决于实际占用人的特定需要或其运作两个空间的方式，而是实质物业的特质，以及占用人在现有占用模式或类别之下如何使用这些物业。

崇光（香港）百货有限公司 诉 差饷物业估价署署长 [2019] HKLdT 68

《差饷条例》第 2 条对「物业单位」的定义受第 9 条规限。第 9 条是于 1973 年加入《差饷条例》的新推定条文，条文一方面将土地用作展示广告用途的使用权视作独立物业单位，另一方面加强估价署署长评估广告位的权力。土地审裁处裁定，根据第 9 条，崇光百货公司外墙上两个广告位属各自独立的物业单位，须分开评估差饷。

差饷估价册内划一估价水平

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

法庭认为，差饷估价册就上诉人的物业单位所载列的租值是正确的。其他七个估价物业单位的估价确实较低，但与上述物业单位的估价毫无关系，不可作为理据以减低上述物业单位的估价。法庭在案中裁定，不应为求划一估价水平而舍弃准确的估价。

索引

三划

上诉, 54, 55, 89, 108
土地年期, 100
土地审裁处, 55
工业装置和机械, 15, 32, 114
工作外判, 97

四划

公平与公正, 57
公共用途, 65
公共服务电子化, 92
公众作宗教崇拜, 64
分摊, 19, 86
反映实况原则, 28, 116
反对, 52, 108
比较法, 29, 34, 43

五划

生效日期, 48
市场透明度, 95

六划

地租, 100, 104
《地租（评估及征收）条例》, 100, 103, 106
地租登记册, 107
地区状况, 118
地理讯息系统, 68
收支法, 30, 117
同意令, 55
合法继承人, 102
因应供水情况作出宽减, 10

七划

估价依据日期, 10, 28, 40
估价透明度, 95
删除, 47, 52
删除、临时估价和更正的通知书, 48
批地, 102
更正, 48, 49
每年重估差饷, 6, 38

八划

承建商平房, 115
物业单位, 8, 13, 120
物业资讯网, 44, 92, 94
附加费, 87, 108

九划

建筑成本法, 32
按年定期租赁, 120
指数法, 70, 79
指标估价法, 70, 75
政府租契的限制, 113
《政府租契条例》, 104
重估差饷, 6, 38
重建村落物业单位, 65

十划

修改建议（建议）, 51, 108
差饷, 4, 55
差饷估价册, 41, 43, 47
差饷及地租判例, 112
《差饷条例》, 4, 8
差饷责任, 14
租金管制, 113
退款（退还）, 88, 89
退还差饷, 10
追讨欠款, 87

十一划

《基本法》, 101

十二划

最低应课差饷租值, 65
评估（估价）, 8, 13, 14, 26
评估差饷的基础, 26
须评估差饷的占用方式, 115

十三划

《新界土地契约（续期）条例》, 101
新界乡村式屋宇, 63
补助, 65
资本收益折算率, 33, 35, 113, 118
农地及相关建筑物, 7, 60, 62
违法扩建, 114
电子政府服务, 92
电子表格, 93
电子帐单, 86, 93
电脑批量估价技术, 68, 69, 70, 75, 79, 80, 83

十四划

划一估价水平, 9, 27, 121
综合物业资料库, 70, 80
维修状况, 119

十五划

宽减, 10, 21
广告招牌, 17
征收, 10, 85, 108
征收通知书, 85
标准店铺估价法, 81
复回归分析, 70, 75, 78

十七划

应课差饷租值, 26, 42
《联合声明》, 100
临时估价, 27, 28, 40, 48, 49, 52, 85
举证责任, 112
豁免, 60
扩展差饷征收区, 6

十九划

缴纳差饷的责任, 13

