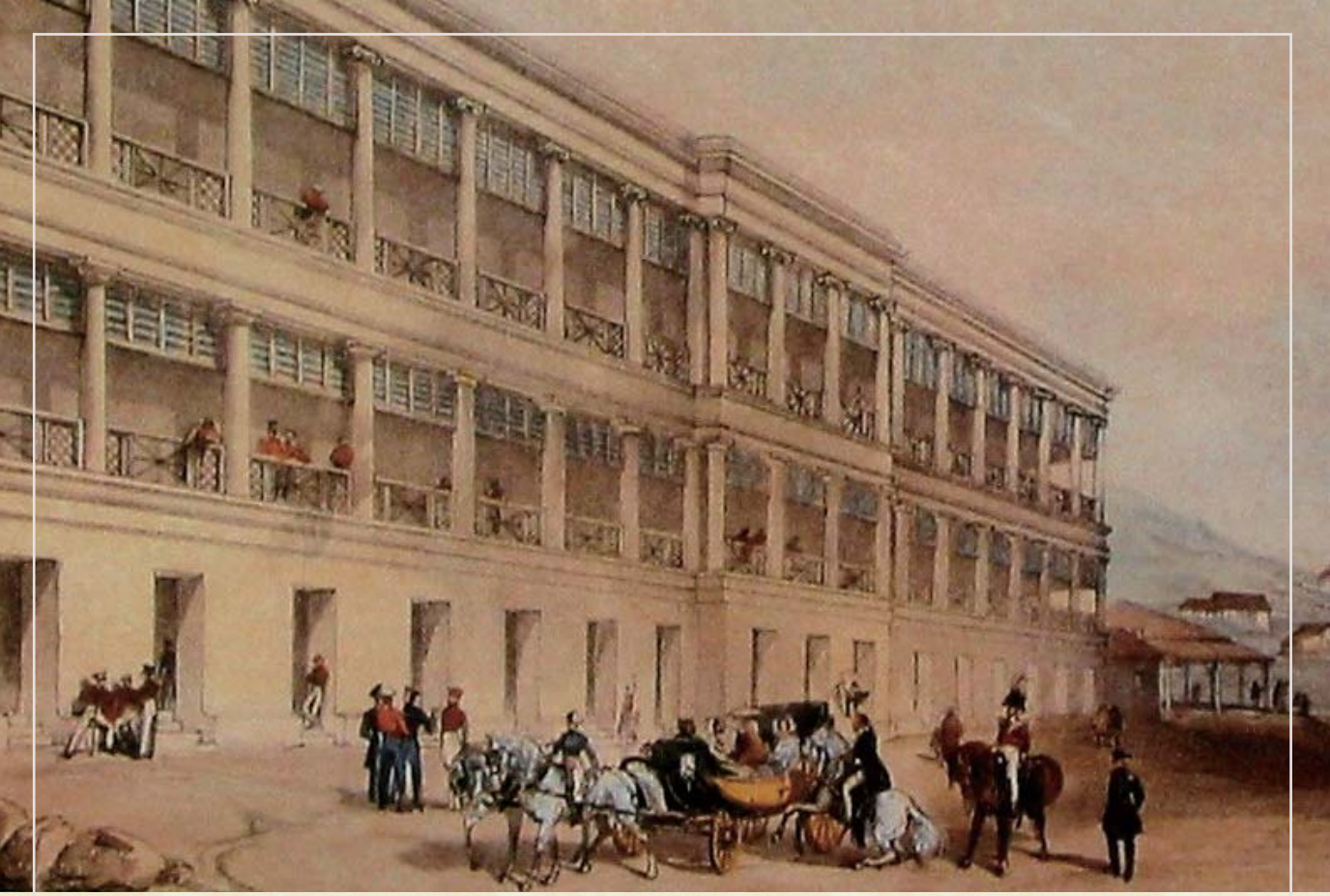


# 香港差饷税收历史



# 香港差饷税收历史

香港特别行政区政府
差饷物业估价署
中国香港

# 香港差饷税收历史
# 第二版

简要回顾170年来香港差饷的发展

差饷物业估价署署长
曾梅芬太平绅士

© 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（包括复印、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。

**香港差饷税收历史**
**第二版**

差饷物业估价署署长
曾梅芬太平绅士
2013 年编订

ISBN 978-988-12810-2-9

香港特别行政区政府
差饷物业估价署出版
政府物流服务署印刷

# 序言
# （第二版）

香港的差饷制度，在国际上是公认为简单、公平和税基广阔的系统；其历史悠久，现已成为其他司法管辖区开发新的物业税制，或改革物业税时借鉴的对象。

自八年前本册子首刊以来，差饷管理方面出现重大转变，不单运作效率有所改善，更使这制度愈见公平，日益以客为本。

我们继续广泛应用资讯科技，提高运作效率，当中包括更多使用地理信息系统，方便每年重估应课差饷租值，并开发“自动化物业估价系统”，令估价更加准确和一致。

为使评估差饷更加公平，2011 年我们开始推行各项增加估价透明度的重要措施。在首度评估新落成楼宇的差饷时，我们会向缴纳人发放实用面积等重要物业资料。所有住宅物业的缴纳人亦可到“物业资讯网”，输入《季度征收差饷通知书》上列印的查询编码，查阅自己物业的资料。大型住宅屋苑应课差饷租值的统计摘要，现已纳入本署网站发放的物业资料项目当中。这些额外数据有助缴纳人作参考之用，令物业估价和市场更加透明。

以上种种措施不单使估价制度更形公正，亦提升顾客服务的素质，令差饷缴纳人称心。我们亦推出了电子差饷地租单和在“物业资讯网”上提供网上确认差饷帐户等新服务。“物业资讯网”是功能强大的平台，为缴纳人和公众提供大量物业和相关的资料，读者可翻阅第三章后半部所载的细节。

虽然《差饷条例》近年没有重大修订，但政府提供的宽减差饷安排，自 2007 年起已成为一项重要的财政工具。宽减措施一再推出，虽然额度不一，但已是市民热切期待财政预算案内的一项税务减免措施。

历年来，差饷制度曾有多次变更和修订，以配合新的情况。这修订本特别收录相关历史事件的珍贵图片，让读者回顾差饷历史时，想象当时老香港的模样。

香港的差饷制度未来必定在各方面持续改进。最后，这本书得以付梓，全赖协助制作这修订本的各位同事，尤其是副署长邓炳光先生、助理署长徐志雄先生和吴健立先生他们的鼎力支持，以及刘梅妹女士、蔡狄文先生和伍展纬先生在设计、美术和印制方面花了不少的心思，谨表谢意。特此致谢翻译组同事努力编制中文版。同时，十分感激政府新闻处、地政总署、政府档案处和香港历史博物馆允许复制本书所转载的图片。



差饷物业估价署署长
曾梅芬太平绅士

理学士（荣誉）
英国皇家特许测量师学会会员
香港测量师学会资深会员

2013 年 10 月

# 序言
# （第一版）

本书是首部记录香港差饷税收160年历史的中文刊物。它取材自差饷物业估价署早前印行的“The History of Rates in Hong Kong”英文本，并增添内容及历史图片，提高阅读的趣味性。

在编排上，本书按时序记录自1845年以来有关差饷税收的大事纪要，并引述相关报道。早期的记述会比较零碎和简略，这主要由于当时的记录并不完整，更有部分在太平洋战争期间遗失了，要搜寻这些旧资料殊非容易。

香港差饷税收的历史可追溯至1845年。最初，征收差饷是为了要支付差役（警察）粮饷所需，故称“差饷”。其后随着社会不断变迁，差饷税收制度亦作出了种种因时制宜，顺应新环境的改变，读者可循本书探讨香港差饷税收160年来的演变历程。

近年来，差饷物业估价署在差饷评估、征收及行政方面，有以下三大重点发展：

- 自1999年开始，每年进行全面重估差饷和地租的应课差饷租值；
- 不断提升计算机批量评估技术及发展综合物业资料库；及
- 积极推行电子政府服务，其中包括将估价册和地租登记册上载网页，供市民浏览和搜寻资料；又推出综合发单及缴款服务；以及推广以电子方式递交法定表格等。

香港的差饷税收制度简明公平，税基广阔，为政府带来稳定可靠的收入，用以支付各种公共开支。这个行之有效的差饷税收制度仍会持续发展，务求在差饷评估、征收及行政各方面，不断提升工作效率，成本效益和服务水平。

差饷物业估价署面对接踵而来的挑战和机遇，会更具创意地和广泛地应用崭新的信息科技，与时并进，秉承优良传统，精益求精，期望百尺竿头，更进一步。



差饷物业估价署署长
彭赞荣太平绅士

英国皇家特许测量师学会资深会员
香港测量师学会资深会员
注册专业测量师（产业测量）
美国哈佛大学公共行政学硕士

2005 年 10 月

# 目录


## 第一章

差饷的起源及早期发展(1845 - 1901年) 1

差役、街灯、食水及消防等饷项 2

初见“差役饷项” 2

加征“街灯饷项” 5

加征“食水饷项” 6

《1862年警察队条例》 7

整合各饷项的法例 8

增加“消防饷项” 9

《1885年市政税费条例》 11

1888年的《差饷条例》 12

罚则和升降机的评估 13

## 第二章

差饷的整合及修订(1901 - 1973年) 17

在1941年太平洋战争前修订的条例 17

《1901年差饷条例》(1901年第6号条例) 17

1917年的“战事差饷” 21

1921年的决议案 26

1930年的决议案 27

1931年的决议案 29

1938年及1939年的轻微修订 30

1941 - 1945年太平洋战争与战后情况 31

扩展差饷征收区至新界—早期发展 34

经修订的新界差饷制度(1935年) 34

扩展差饷征收区至新界初期(1955年) 35

公布“D部分”估价册(第I阶段) 36

其他修订事项 37

最低应课差饷租值 37

总督豁免 37

编配门牌号数 37

## 第三章


现代时期(1973 - 2013年) 47

《1973年差饷条例》和直至1980年的条例修订 48

《1973年差饷条例》 48

废除退还空置住宅楼宇的差饷 52

逾期缴款附加费及新界差饷征收率 52

设立土地审裁处 53

扩展差饷征收区至新界全部地区 54

扩展差饷征收区至新界第II阶段 54

豁免乡村式屋宇 55

扩展差饷征收区至新界第III阶段和“渐进式”调整差饷征收率政策 56

扩展差饷征收区至新界第IV至VII阶段 57

其他修订事项 58

宽减差饷措施 58

1979年修订事项 59

1981年后的条例修订 59

《1981年差饷(修订)条例》 59

《1984年差饷(修订)条例》 60

《1984年差饷(修订)(第2号)条例》 61

1984-85年度全面重估差饷 61

《1986年差饷(修订)条例》 61

《1987年差饷(修订)条例》 61

《1987年差饷(香港地区)(修订)令》 61

《1987年建筑物条例(新界适用)条例》 61

《1990年差饷(修订)条例》 62

《1991年差饷(修订)条例》 62

《1991年差饷(修订)(第2号)条例》 63

《1995年差饷(修订)条例》 63

《地租(评估及征收)条例》(第515章) 64

修订法律及更改职衔 64

近年大事纪要 66
《地租(评估及征收)条例》(第515章) 66
每年重估差饷 67
重组提供市政服务 68
使用申报资料规范化 68
退还和宽减差饷 69
“SARS”对应课差饷租值的影响 70
进一步差饷宽减 72

完善差饷税收行政工作 73
资讯科技 73
透过公共服务电子化计划改善顾客服务 74
其他已改善的顾客服务 76
为提高运作效率而灵活运用资源 77

总结 78

注释 80

# 附录

A　历年的库务司、评估官、估价官及差饷物业估价署署长名册

B　1845年至今大事纪要

C　选定年度的估价物业数量、应课差饷租值及差饷收入

D　过去20年（1994至2013年）的差饷估价数目和应课差饷租值总值

E　过去20年（1994至2013年）的差饷收入占政府税收总额的百分比

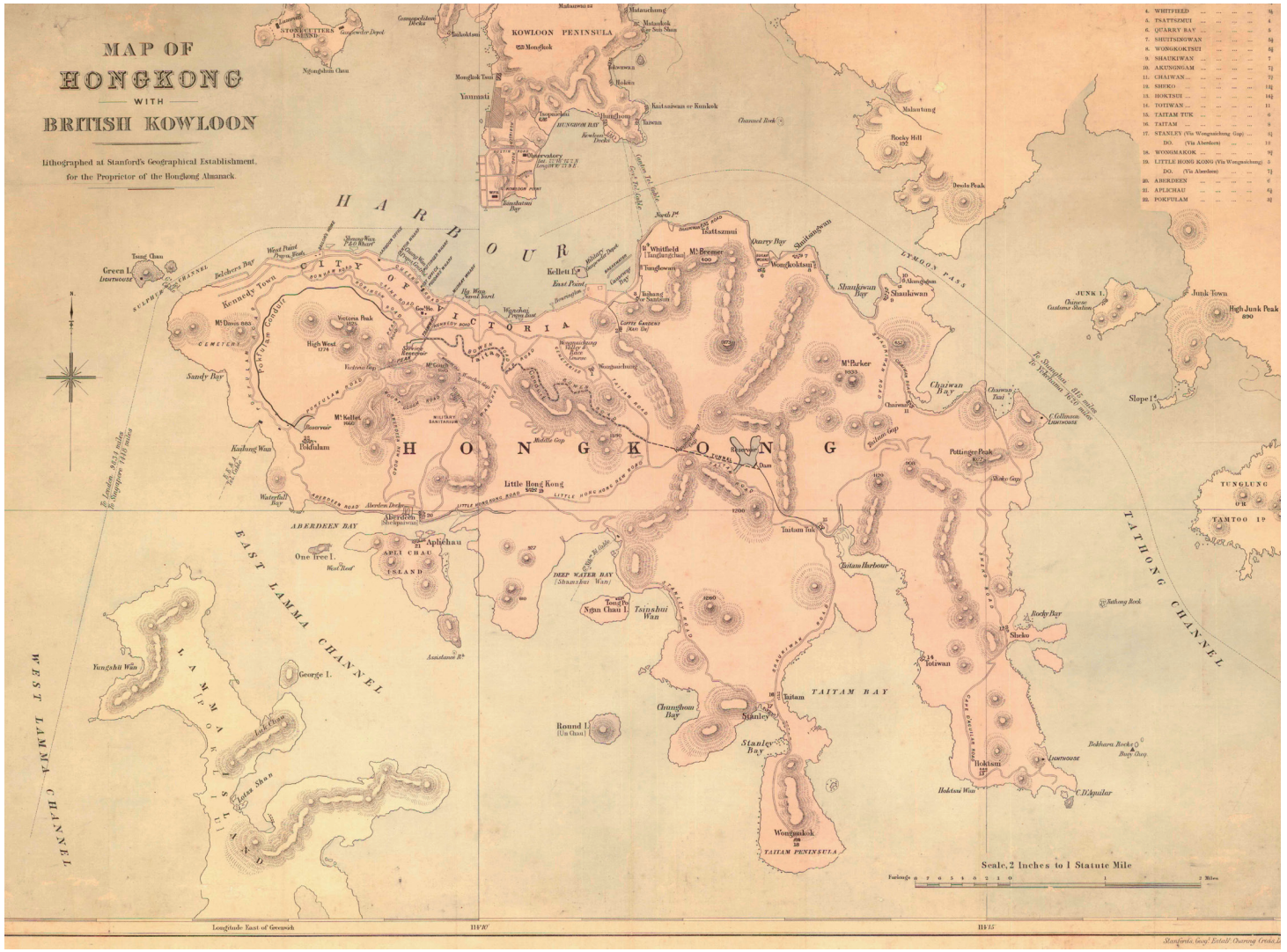
F　1931年至今的差饷征收率

G　过去20年（1994至2013年）的差饷征收率图表

H　新界差饷征收区扩展进程

I　指定估价依据日期

J　旧差饷册或征收册一览表

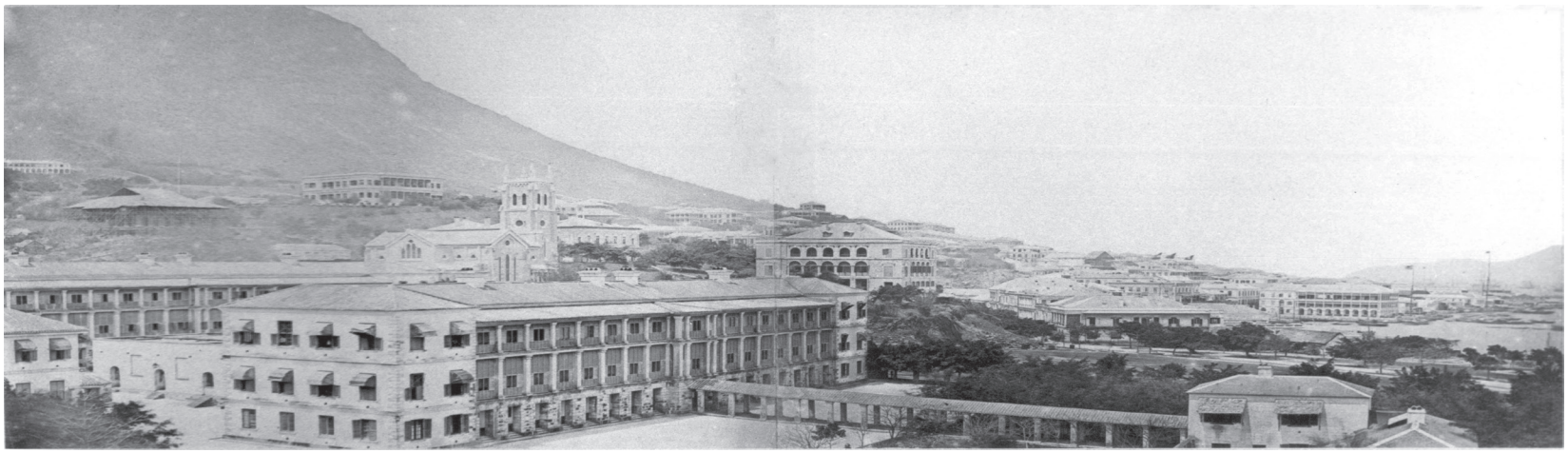



1888 年前后的香港地图

# 香港特别行政区




地图／航空摄影照片版权属香港特区政府，
经地政总署准许复印。版权特许编号 G04/2013



1880 年前后的美利兵房
第二次世界大战后多个政府部门使用这建筑物，包括差饷物业估价署自 1963 年起在该大楼办公。



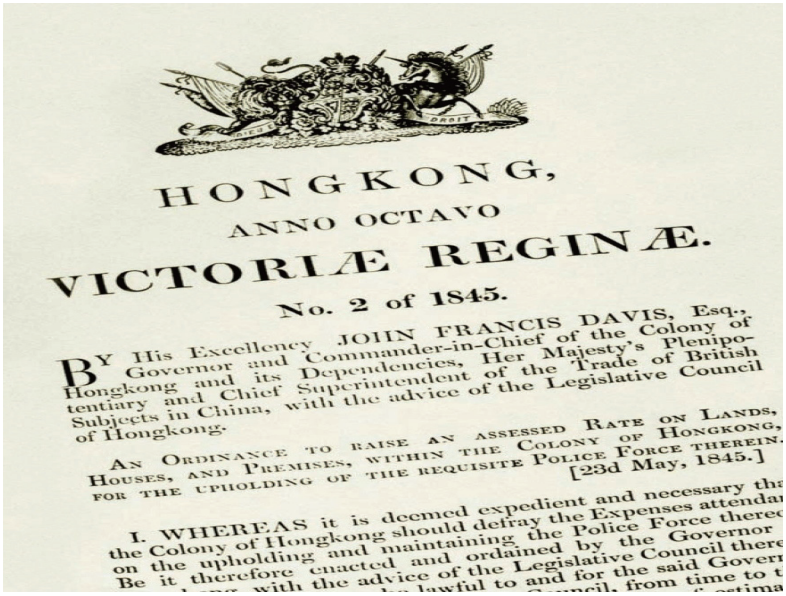
1890 年前后的中环海旁

# 第一章

## 差饷的起源及早期发展（1845 - 1901 年）

差饷[注 1]在香港具有悠久历史。首条《差饷条例[注 2]》于 1845 年生效，与警察粮饷有关，因为征收这税款的目的是为了支付维持香港警队粮饷所需。往后的 30 年间，新订立的条例将差饷税款所支付的公共设施和服务范围进一步扩大，并带来各种相关的转变。1888 年所制定的综合《差饷条例》，不单为十九世纪的差饷建立基本楷模，亦为今日差饷制度的基石。

1888 年重新制定或引入的《差饷条例》所用的词汇如“物业单位[注 3]”、“应课差饷租值[注 4]”及“临时估价[注 5]”等，自此均成为香港差饷法例的核心理念；此后，法例虽然屡作修订，但其基本概念至今始终如一。



HONGKONG,

ANNO OCTAVO

VICTORIÆ REGINÆ.

No. 2 of 1845.

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

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

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

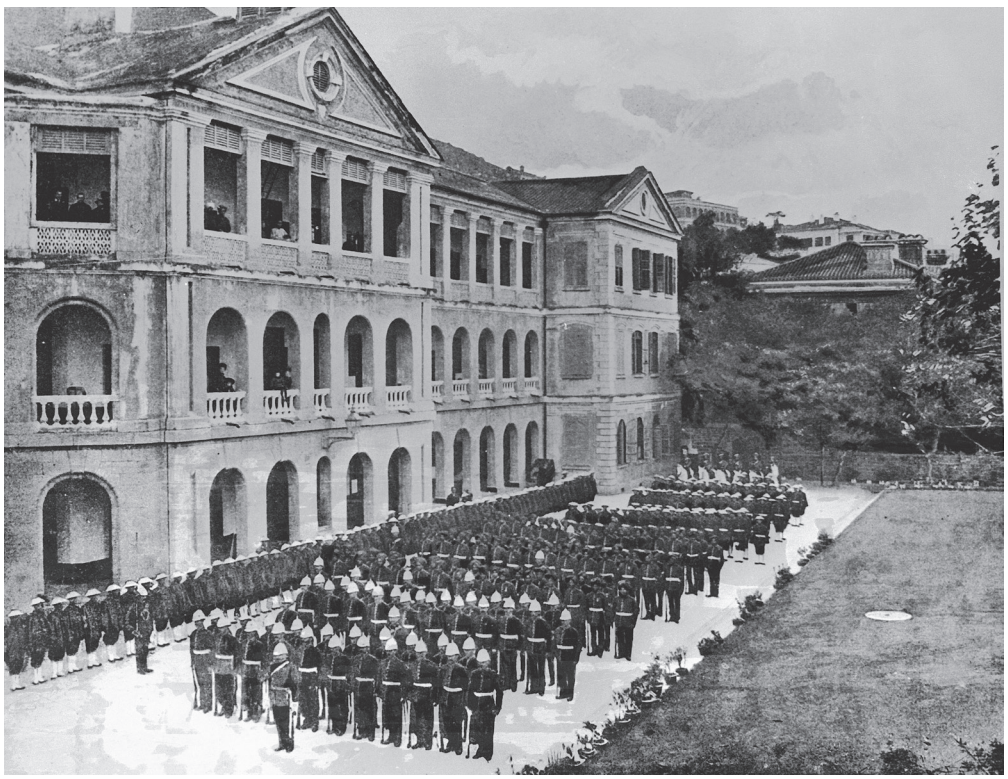
1845 年 5 月 23 日首次颁布《差饷条例》

[ 注释载于 80 至 87 页 ]

# 差役、街灯、食水及消防等饷项

## 初见“差役饷项”

1845 年第 2 号条例的序言揭示了建立现行差饷制度的背景。当时认为“殖民地的香港政府应当支付维持警队所需的开支”，这是对社会有利和必需的安排。该税项因此便称为“差役饷项”（现已改称为“差饷”）。顾名思义，“差饷”二字清楚表达了“差役粮饷”这个意思，并说明了最初征收这税项的原意。



早期征收差饷是为了支付警察粮饷所需

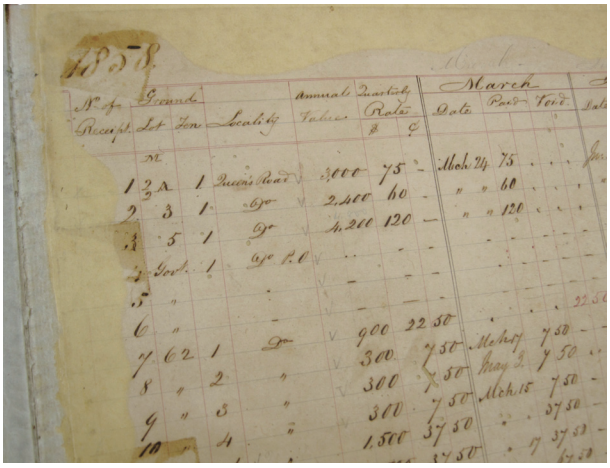
差饷是将每幅土地、每间楼宇或建筑物的“每年估值[注 6]”，乘以一个征收百分率[注 7]来计算，税款须由业主或占用人支付。征收百分率的多寡乃由当时总督[注 8]会同议政局[注 9,10]（即 1997 年以前的总督会同行政局）商议厘定。不过，这税项征收总额不得超逾警队开支所需。

政府于 1845 年首次采用的差饷征收百分率是多少至今已无从稽考，因为大部分的差饷历史档案记录在 1941 至 1945 年日本占领时期散失了。然而，根据现存最早期的征收差饷记录所载，1858 年时的差饷是依据当年的“每年估值”百分之十来征收的。

该条例又订明“上述总督会同议政局可颁令每年评估新应课差饷租值”，这个“每年重估差饷[注 11]”的概念一直至 1973 年都是香港差饷的基本原则，并由 1999 年起确立为一项差饷估价政策。另一个同样重要的原则，就是“沿用[注 12]”这个概念。它在 1851 年的修订条例中被首次引用。当时的总督会同议政局获赋予权力，可沿用现行估价册[注 13]的全部或部分内容，作为下一财政年度的估价。




1858 年差饷册（估价册）




1858 年差饷册记项

一如所有差饷制度，对差饷事项有所不满的缴纳人均有上诉途径，相关规定载于首条《差饷条例》中。根据 1845 年第 2 号条例，缴纳人如认为物业单位的估值过高，必须由估价当日起计的三个历月内，向最高法院首席按察司上诉。1851 年的修订条例（1851 年第 3 号条例）简化这个程序，任何人可在收到估价通知当日起计的 15 日内，向估价官员提出反对。反对人如不满意其后的结果，可在估价官员收到是项反对当日起计的 15 天后，向最高法院上诉。这次修例虽然将上诉至最高法院的时限限制至六星期，但同时利便公众提出上诉和节省相关开支。

1854 年 5 月 30 日，由于政府认为有需要维持短期的辅警服务，以保障居民的生命财产，于是又通过了 1854 年第 1 号条例，加征额外差役饷项。



FOR THE TOWNS VILLAGES IN HONGKONG;

POLICE RA[illegible] FOR THE YEAR **1866.**

*Under Ordinance No. 5 of 1853.*

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

TENEMENT;

*Street No.* 26

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

*Land Lot:*

*Description*

*No.*

*Locality* Tai Wan

*Description of Tenement* Tiled Roof Houses

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

香港城厘各村鄉

千八百六十三年第五條例倒則估擬一千八百六十六年差役飾項

論 知悉爾所住居之屋宇業經估擬已定一千八百六十六年之差役飾銀於左

該街門楣號數 十七

一千八百六十六年差飾號數 十七

海旁或岸地段號數

街名列下 西湾

此屋貿易或住眷

擬此屋宇本年估值租銀 对元

1866 年发出的估价通知书

为维持这项辅警服务，所有被纳入一般差役饷项估价册内的物业，均须每年额外征收 3% 差役饷项。条例又订明在该法例通过日期起计三个月内，倘行政长官发现首次加征的 3% 差役饷项不敷应用时，可再加征 3% 差役饷项。然而，当时的辅警队在成立不足两个月后的 1854 年 7 月 5 日解散了，因此这条加征差役饷项的条文并没有付诸实行。所有因这条文而增加的收入，均拨作降低一般差役饷项之用。

## 加征“街灯饷项”

1856 年，政府决定为维多利亚城[注 14]提供公共照明系统，并于当年制定的第 11 号条例中订明开征一个新增的饷项以支付这方面的开支，该条文又订明：

> *“为支付因实施本条例而衍生的开支，须在征收年度差役饷项的同时，每季度额外加征一项名为‘街灯饷项[注 15]’的税项，而评估方法是以该年被纳入评估差役饷项物业的应课差饷总租值乘以 1½% 来计算；而 1845 年的第 2 号条例，以及 1851 年的第 3 号条例所载一切涉及估价、评估、征收及上诉的条文，将引伸适用于上述的‘街灯饷项’。”*



“街灯饷项”用以支付公共照明系统
图为早期设于中环皇后大道中的煤气街灯

## 加征“食水饷项”

由于已确立了透过征收差役饷项来支付公共设施和服务开支的原则，1860 年第 12 号条例便因而制定，以便为维多利亚城供应食水。在这条例下，一笔总数不超逾 3 万英镑的款项给拨备作这个用途。该条文内容如下：

> *“待完成上述水务工程后，维多利亚城内各分区的所有政府批地，除黄泥涌和扫杆埔外，其承租人均须每半年缴纳一次一项名为‘食水饷项[注 16]’的税项。款额以该年被纳入评估‘差役饷项’的物业的每年应课差饷总租值乘以 2% 来计算。而 1845 年条例第 2 号和 1851 年条例第 3 号内涉及估价及上诉的所有条文，将引伸适用于上述的食水饷项。”*



“食水饷项”用以支付食水供应开支
图中的薄扶林水塘 1863 年落成，是香港第一个水塘。

## 《1862 年警察队条例》

《1862 年第 9 号警察队条例》取代了《1844 年警察队条例》，惟保留了旧条例中有关如何支付警队开支的方式。该条例第 5 条的内容为：

> *“支付警队所需每年拨款的安排，将维持以往按年制订预算案及拨款条例的模式进行，而拨款途径和方式则仍旧依循 1845 年第 2 号条例及 1851 年第 3 号条例的规定。”*



早期的香港警察

## 整合各饷项的法例

根据当时的报告，征收差役饷项“已证明确有困难，并经常难于实行”，但问题的确实原因却不大清楚。为改善评估和征收差役饷项和街灯饷项的情况，1863 年第 5 号条例便把各项有关条例加以整合、重新订定及加入一些新条文。

差役饷项的征收仍维持在承担警队开支的水平，但另有条文订明为维多利亚城以外地区的物业单位设定一个固定的差役饷项征收百分率及征收 1½% 的街灯饷项。

在该次整合条例中并没有提及食水饷项，这可能是水务工程在当时尚未完成，但《水务条例》（1860 年的第 12 号）及《警察队条例》（1862 年的第 9 号）均须与 1863 年的第 5 号条例，即《1863 年差役饷项及街灯饷项条例[注 17]》一起解读。

该 1863 年的条例将“*物业单位*”一词引入香港的差饷法例中。该词的定义是：“*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。*”

“物业单位”一词，与英格兰、威尔斯、北爱尔兰的差饷用语“估价物业单位”一词意义相近，亦跟苏格兰所用的“免税可继承产”一词意义接近。现时“物业单位”一词已成为香港人耳熟能详的差饷用语，然而，这个遣词用字并不十分理想，因为人们经常只会理解到此词在坊间流传的字面意思，而忽略了其法律含义。

四年后，上述的各样饷项最终整合成一项来征收。当局又制订了 1867 年第 11 号条例以修订《1863 年差役饷项及街灯饷项条例》，就征收饷项、追讨欠缴饷项及其他个别事项订立更完备条文。该例第 3 条条文的内容如下：

> *“自本条例生效开始，分开评估的差役、街灯及食水饷项，将合并为单一税款来征收。”*

## 增加“消防饷项”

当局于 1875 年订立第 12 号条例，进一步整合及修订有关评估和征收差饷的法例。当时仍然由总督会同议政局负责厘订征收百分率，以支付警队、街灯、食水，以及首次涵盖的消防支出。

差役饷项仍然与警队开支直接挂钩，这可见于其征收百分率不得超逾该估价年度的警队开支所需。其他的饷项征收率乃根据被评估物业的全年总租值乘以一个百分率而计算出来 — 惟食水饷项不得超过 2%，街灯饷项和消防饷项[注 18]则分别不得超逾 1½% 和 ¾%。

上述的差饷征收率适用于维多利亚城内所有物业单位，但条例中亦订有条文，授权总督会同议政局就维多利亚城以外地区的物业单位评估一定的应缴款项，而评估出来的应缴数额不能高于假设该物业单位是位于维多利亚城范围内所应缴付的数额。

该条例亦保留了将各样饷项分开评估，但合并来征收的条文。



消防开支早期由“消防饷项”支付

同时，物业单位的定义亦简化为：

> *“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。”*

直至 1973 年，这个定义仍大致上维持不变，就算是 1973 年的条例，其所载定义与 1875 年的条例仍有明显类似的地方。



1875 年前后的中区西部

## 《1885 年市政税费条例》

十年后，1875 年的条例被 1885 年第 21 号条例所取代，新条例名为《1885 年市政税费条例》。该条例看似是首次容许政府无须为了警队实际开支的预算而特意制定一个“差役饷项”征收百分率。因此，政府可为“差役饷项”和其他饷项的计算使用同一基础。同时，饷项征收率不再由总督会同议政局厘定。以下便是有关这方面 1885 年原草案的内容：

> *“上述饷项的征收率，可不时经由定例局[注 19]按其目的通过决议案予以更改。”*

有关条文的最终版本见于 1885 年第 21 号条例第 21 条，该条文内容被修订为：

> *“上述饷项的征收率，可不时按其目的通过法例予以更改。”*

1885 年实施的差饷征收率如下：

a) 维多利亚城内物业单位：

| | |
|---|---|
| 差役饷项 | 8¾ % (8¼ %)* |
| 食水饷项 | 2 % |
| 街灯饷项 | 1½ % |
| 消防饷项 | ¾ % |

b) 维多利亚城外物业单位：

| | |
|---|---|
| 差役饷项 | |
| 太平山、鲗鱼涌和薄扶林 | 8¾ % (8¼ %)* |
| 其他所有地方 | 7 % (5 %)* |

上述饷项征收率只能透过修订法例来更改。（* 括号内的数字为原草案所载而有别于获通过法例所载的数字。）

该条例又将差饷估价年度开始日期由原来的 1 月 1 日改为 7 月 1 日。这项转变或许是可让估价在清凉的季节进行！

## 1888 年的《差饷条例》

《1885 年市政税费条例》于生效后三年被 1888 年 5 月 5 日通过的《差饷条例》所取代。据报该条例经由定例局极漫长的辩论之后才得以通过。相信该次是香港史上历时最长的差饷法案辩论。

有关差饷的法律自此维持多年不变，即使现行《差饷条例》的内容，亦可从 1888 年的条例中看得出来。在该条例首次引用的“应课差饷租值”定义，跟今天的用法非常相似。另一个在条例所见而至今仍常用的词汇是“临时估价”。然而，“机械”一词则在漫长的辩论后，被剔除在估价项目外。

草拟 1888 年条例草案的目的，是让总督会同议政局有权调低新发展或发展中地区的饷项征收率，同时亦有权再次调高这些地区的饷项征收率，惟不得超逾原来所订的征收百分率。然而，该条例草案并没有被立法通过，代之是制定了另一条条文，订明饷项征收百分率及征收地区，可不时透过定例局通过决议案予以更改，从而回归至 1885 年条例草案的情况。

1888 年的条例草案亦详列了各饷项的征收百分率 – 差役（8¾%）、食水（2%）、街灯（1½%）及消防（¾%），与 1885 年的征收百分率相同，然而在条例草案正式获通过成为法例的过程中，各项不同的征收百分率未获采用，并以一个整合而成的征收百分率代替：

| | |
|---|---|
| 维多利亚城 | 13 % |
| 山丘约[注 20] | 8¾ % |
| 其他地区 | 7 % |

*（注：13% 相等于以前所订各项百分率的总和，即：8¾ + 2 + 1½ + ¾ = 13）*

条例又订明，在维多利亚城内征收的饷项，总督可酌情将其中 2% 作为缴纳食水开支。翻查 1888 年 4 月 19 日一份报章所载报道，总督在定例局通过条例草案时表示：“虽然将所有饷项合而为一会带来很多方便，但仍须谨记这包括我们所支付的食水费用。”

这条例有关食水供应的特别条文，仍反映在现今的《差饷条例》，就是未获政府供应食水的物业，可获调低差饷额。

上述列举的征收百分率亦有例外情况，例如码头的征收百分率会较低，同时亦另有条文订明，使连同接邻物业单位一并评估的码头亦享有若干优惠。1889 年的《码头条例》更将有关优惠延伸，豁免征收大部分码头的差饷。事实上，这些年来很多政策上的转变都是围绕着码头这个课题。码头差饷曾有几次交替被豁免后又重被征收，以反映此行业在不同时期的兴衰。

## 罚则和升降机的评估

1890 年和 1892 年间，法例曾数度略作修订，引进一些罚则，针对提供虚假的租金资料，以及为取得退款而提供虚假资料等行为。法例修订亦厘清了被拆卸建筑物可用“临时估价”来反映物业的状况。此外，若干饷项征收金额亦曾作修订。

1899 年 11 月 6 日，当局通过一条修订条例，订明升降机须缴纳差饷。有关背景可见于 1900-01 年估价官报告内的解释，报告内容是：

> *“在审议一幢设有升降机物业的估价上诉时，主审法官 Wise 先生裁定，根据《差饷条例》的定义，升降机属‘机械’，因此无须缴纳差饷。法庭判决估价须由 17 830 元削减至 9 180 元。一条有关界定‘机械’的修订条例于 1899 年 11 月 6 日获得通过，条例中订明，用作连接若干物业单位的升降机和机械，不属 1888 年《差饷条例》第 1 条第 5 款所述获豁免缴纳差役饷项的‘机械’类别。”*

有关条例又经修订和整合后，获通过成为《1901 年第 8 号差饷条例》，稍后再成为《1901 年第 6 号条例》。这条例名称沿用至 1950 年的条例改革为止。有关详情将于第二章细表。

本书附录 A 详载各位曾负责估价和征收差饷官员的姓名及其职位，而自 1845 年以来的大事年表则载于附录 B。


(B. 7.)

春季 No. 115

HONGKONG VILLAGES.

P. R. No. 2. Receipt, First Quarter, 1895. $ 一 c. 26

今收到 銀 0 員

泊扶林

弍毫 先係香港第 弍 號屋宇自本

年十二月初六日起至

乙未年三月初六日止

一季差役餉銀給此收

係爲據

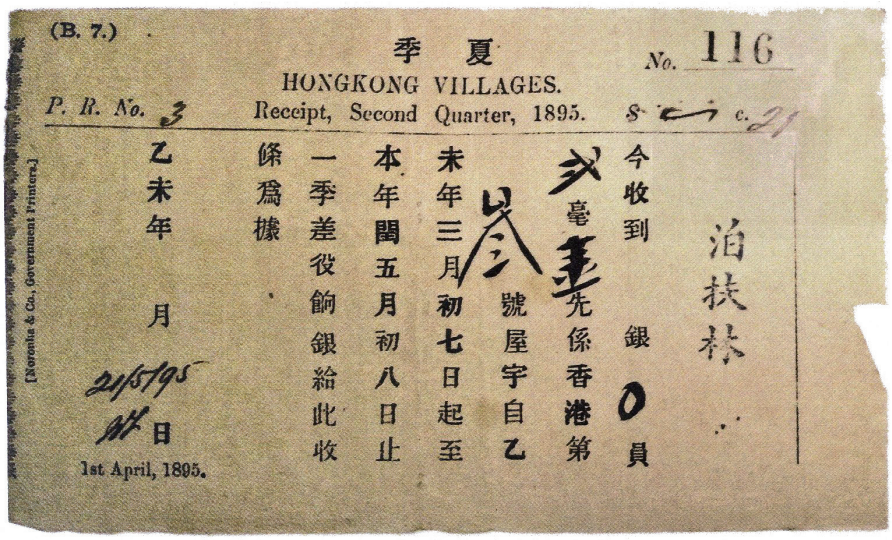
甲午年 月

21/5/95

日

1st January, 1895.

[Noronha & Co., Government Printers.]


(B. 7.)

夏季 No. 116

HONGKONG VILLAGES.

P. R. No. 3 Receipt, Second Quarter, 1895. $ 一 c. 21

今收到 銀 0 員

泊扶林

弍毫 壹 先係香港第 叁 號屋宇自乙

未年三月初七日起至

本年閏五月初八日止

一季差役餉銀給此收

係爲據

乙未年 月

21/5/95

日

1st April, 1895.

[Noronha & Co., Government Printers.]

1895 年第一、二季发出的差饷收据


(B. 7.)
No. 116
秋季
HONGKONG VILLAGES.
P. R. No. 3
Receipt, Third Quarter, 1895.
$ 一 c. 21
今收到 銀 [illegible] 員
先係香港第 貳 毫 壹 號屋宇自乙
未年閏五月初九日起
至本年八月十二日止
一季差役餉銀給此收
係爲據
乙未年 月 日
1st July 1895.
6-NOV.95
泊扶林


(B. 7.)
No. 115
冬季
HONGKONG VILLAGES.
P. R. No. 2
Receipt, Fourth Quarter, 1895.
$ 一 c. 26
今收到 銀 [illegible] 員
先係香港第 二 毫 弍 號屋宇自乙
未年八月十三日起
本年十一月十六日止至
一季差役餉銀給此收
係爲據
乙未年 月 日
1st October, 1895.
泊扶林

1895 年第三、四季发出的差饷收据

# 第二章

# 差饷的整合及修订（1901 - 1973 年）

在香港差饷发展史的第二阶段，扩展征收差饷区至新界占了重要的一环。在 1935 年，一个特别差饷制度在新界若干地区实施，其后更被市区差饷制度取代。但这个市区差饷制度在实施初期只局限于新界部分地区。

估价项目的数目在这段期间迅速增加，由 1888 年的 9 537 个增至 1925 年的 18 412 个，而 1973 年的估价项目数目则增至 312 989 个，在短短的 85 年间增加了近 33 倍。每个估价项目的平均应课差饷租值亦由 1888 年的 300 元增至 1973 年的接近 10 000 元。附录 C 载有选定年度的估价物业数量、应课差饷租值及差饷收入的详细资料。附录 D 胪列过去 20 年（1994 至 2013 年）的差饷估价数目及其应课差饷租值总值。附录 E 则显示同期间差饷收入占政府税收总额的百分比。

## 在 1941 年太平洋战争前修订的条例

### 《1901 年差饷条例》(1901 年第 6 号条例）

这条例主要是一项整合措施，并首次引入由总督会同议政局厘定一个最低应课差饷租值[注21]的概念。最低应课差饷租值其后订为 20 元。这条例亦加入 1899 年的修订所引入有关将“机械”从应课差饷租值中剔除的修订，规定这类“机械”不应包括用作楼宇附属物的升降机及机械。这条例沿用至 1973 年才被废除，虽然期间亦曾不时作出修订。

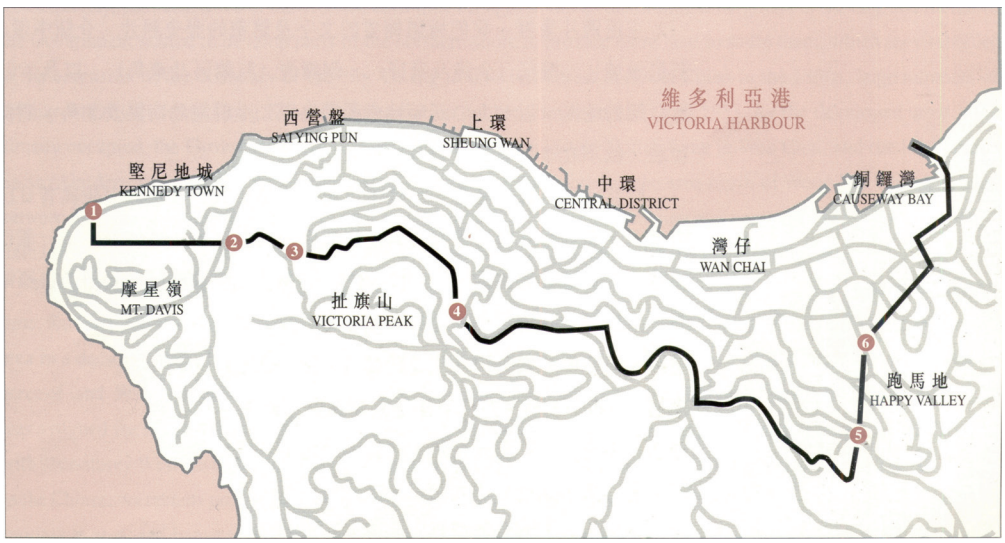
这条例重新通过较早前的条文，订明与地区有关的差饷征收百分率，而正如表 1 所示，征收地区数目已由 3 个增至 8 个，差饷征收百分率为 7%、8¾%、9%、10½%、10¾%、12¼% 及 13%。

**表 1 — 1901 年《差饷条例》订下的差饷征收百分率**

| 地区 | 征收百分率 |
|---|---|
| 维多利亚城 | 13% |
| 在山丘约以北、以南及以西的 600 呎等高线为边界，并在以东由一条由北至南贯穿湾仔峡的线为边界；以及此后或由总督在宪报（旧称辕门报）刊登公告再划分山丘约的其他部分 | 10¾% |
| 山丘约其余部分 | 8¾% |
| 油麻地、尖沙嘴、红磡及红磡西第 1 至 26 号 | 12¼% |
| 红磡西第 27 至 53 号 | 8¾% |
| 望角嘴 | 10½% |
| 铜锣湾、九间屋[注 22]、普教窟[注 23]、新村（或大坑）、筲箕湾、筲箕湾西、威非路（包括北角）、扫杆埔、浅水码头、铜锣湾村、黄泥涌、掘断龙、西湾河、筲箕湾道、黄角咀、香港仔及鹤园 | 9% |
| 任何其他地区 | 7% |

从表 1 可见，各地区的差饷征收百分率都是由以前的差役（8¾%）、食水（2%）、街灯（1½%）及消防（¾%）饷项中的一个或以上的征收百分率所组成，只有一个地区—望角嘴除外，其差饷征收百分率为 10½%，而这地区的差饷征收百分率有别于其他地区的原因已无从稽考。此外政府亦再订定条文，规定获水务监督供水的任何地区，其估价的 2% 须归入 1890 年的《供水系统条例》第 17 条所载的“水务帐目”内。

1902 年的轻微修订（分别为第 28 号条例及第 41 号条例）涉及“维多利亚城”及“山丘约”的定义，而在 1909 年，有关条例加入一条条文，使定例局可通过决议案豁免征收“殖民地内任何乡村或地区”的差饷。有关豁免征收香港大学及若干其他教育机构的差饷事宜则载于 1915 年第 13 号条例及 1917 年第 9 号条例内。




标示维多利亚城 1903 年界线的地图



1912 年前后的中环
图片正中为旧太子大厦



1910 年前后的湾仔

## 1917 年的“战事差饷”

随着第一次世界大战爆发，差饷的征收出现了另一次变动。1917 年第 18 号条例规定，将差饷征收额暂时提高，作为“增加殖民地”对英国政府参战开支的“捐献”。

“战事差饷[注 24]”由 1917 年 7 月 1 日起征收。38 个特定地区的物业单位每年须在征收一般差饷以外加征 7%（虽然赤柱及石澳在 1860 年代起已被征收差饷，但这两区并不包括在这 38 个地区内）。

透过开征此战事差饷所得的税款会由英国政府自行决定如何运用在参战用途上，而这额外税款须征收至战争结束的那一个季度完结为止。按 1919 年第 15 号条例的规定，战事差饷的征收在 1919 年第 2 季尾告终。




1919 年前后的中环皇后大道中
（图为庆祝第一次世界大战结束的布置）



1920 年前后的中环卑利街




中环卑利街今貌




1920 年前后的中环皇后大道中




中环皇后大道中今貌



1920 年前后的尖沙咀广东道




尖沙咀广东道今貌




1920 年前后的旺角上海街




旺角上海街今貌

## 1921 年的决议案

（没有实施）

政府于 1921 年提出一项决议案，以提高差饷征收百分率，但增幅不一。库务司在二读该决议案时，就各项百分率如何厘定提供详情。他表示：

> *“该制度的基础是就若干服务分配若干百分率的拨款，而应缴税款百分率就是这些拨款百分率的总和。纳入此目的之服务有警察、消防、食水和街灯服务。现时，差役饷项为 8¾%，在离岛区域则减至 7%；消防饷项为 ¾%；食水饷项为 2%，而街灯饷项为 1½%，上述总和最高可达 13%。在过往几年间，这几项和其他服务的成本已大幅上升，因而有需要调高税收。在战时，政府一律额外加征 7% 税饷，而收集所得款额均拨归帝国基金。不过，额外加征税饷只属短暂安排，并随着战事结束而停止征收。在提高已评估的税项时，较公平的做法似乎是依循一直行之有效的制度，及根据所使用的服务去调整升幅，而并非‘一刀切’一律加征一个指定的征收百分率。现时提交定例局的决议案保留了现行制度，但就各项服务所厘定的百分率则调高如下：*
>
> *差役饷项由 8¾% 增至 13%；而离岛区的差役饷项则由 7% 增至 10%。*
>
> *消防饷项由 ¾% 增至 1½%。*
>
> *食水饷项由 2% 增至 3%。*
>
> *街灯饷项由 1½% 增至 2½%。*
>
> *因此，最高百分率由以往的 13% 增至 20%。”*

不过，定例局在 1921 年 6 月 23 日撤销上述决议案，而由 1921 年 7 月 1 日起的差饷征收率依旧与该日期前生效的差饷征收率相同。这由于当时的财政状况较通过原有决议案时估计的状况理想，亦鉴于政府其他税项收入预计的前景，“..... 定例局认为现时可延迟推出这项增加已评估税项的构思。”

1926 年，一项轻微修订授权总督会同议政局权力，可以在其认为适合的任何情况下颁令退还差饷[注 25]。

## 1930 年的决议案

（在实施前已被 1931 年的决议案取代）

由于 1930 年的财政预算案建议提高下一年度（1931 年）的所有征收百分率，因此，辅政司[注 26]于 1930 年 12 月 4 日提出决议案，将征收百分率划一提高 4%。该决议案被采纳后，最高及最低百分率分别由 13% 及 7% 修订为 17% 及 11%，而确实的百分率按地区而异。差饷征收地区亦自此增至 27 个。



1930 年前后的维多利亚城

不过，辅政司在谈及此决议案时强调，参差的征收百分率并不理想，因此政府会于稍后提交一个更简单的制度供定例局讨论。他表示：

> *“我们的《差饷条例》（1901 年第 6 号）赋予评估及征收差饷的一般权力，但却没有将须征收差饷的公共服务区分。事实上，只有在《水务条例》内，才见差饷与特定服务挂钩，但这亦只是用作计算豁免缴额的基础。不过，这样的做法（只是个含糊做法）却逐渐形成一个想法，就是差饷是独立计算并确实分配予特定开支上的；但是没有规定在独立计算个别差饷数额的同时须依循划一的百分率，因而衍生了不同的百分率。无疑地，这正做成现行条例第 29 条（厘定殖民地实际差饷的条文）内数字不一的原因。但由于政府现时调整的正是这些数字，因此把划一增加的 4% 计入后，数字方面的参差情况仍会持续下去。”*

> *“不过，政府认为，评估的价值及随后的百分率会因应向物业所提供的设施而自动调整。政府因而建议，在检讨整个数字表后，就政府所提供服务的所有须征收差饷的地区，尝试厘定划一征收百分率，但食水则除外，因为须要独立处理。预计会于数个月内制定一个新的及较简单的征收表供定例局讨论，以便在 1931 年 7 月 1 日起生效。”*

## 1931 年的决议案

正如承诺所言，一份更简化的差饷征收表于 1931 年 5 月 7 日以决议案的形式呈交定例局审议，该表将每年应缴差饷定为应课差饷租值的 17%；在政府供应未经过滤淡水的地方，征收率则减至 16%；至于没有淡水供应的地方，征收率则为 15%。

此决议案获定例局同意，并于不久之后在 1931 年第 16 号条例中获赋予法律效力。自此以后，港岛、九龙和新九龙地区的差饷征收率维持多年不变，只在太平洋战争结束后的一段短时期内，由于正常供水仍有待恢复，故将征收率改为 16%。

辅政司在 1931 年 5 月 7 日动议这项决议案时说：

> *“各位尊贵的议员应仍记得，署理辅政司在 1930 年 12 月 4 日在本局动议一项增加差饷的决议案时指出，现时各地区的征收率有欠统一，并表示希望可在由 7 月 1 日开始的季度起推出简化的差饷征收表。本人现在动议的决议案如获得通过，将可落实该有关政策。”*

> *“各位尊贵的议员会察觉，现时的建议只根据食水供应的情况征收不同百分率的差饷，政府将根据供水量和水质而设定 3 种不同的征收率：有经过滤淡水供应的屋宇，征收率为 17%；只有未经过滤淡水供应的屋宇，征收率为 16%；至于没有任何政府淡水供应的屋宇，征收率则为 15%。正如本人刚才引述署理辅政司的演辞所述，政府认为以某些地区有否警察巡逻、街灯照明、教育设施等来分征不同百分比的差饷并不合逻辑，因为此等设备之存在与否已在物业的应课差饷租值中确切地反映。因此，政府认为让部分离岛地区跟随现时的建议而增加差饷征收率绝对是公平的。”*

附录 F 显示自 1931 年起的差饷征收率。差饷征收率在近年一直维持在低水平［附录 G 显示过去 20 年（1994 至 2013 年）的差饷征收率］。

## 1938 年及 1939 年的轻微修订

《差饷条例》在 1938 和 1939 年亦曾作出其他修订，但这些修订较为次要，主要是涉及罚则、豁免纯粹为保护空袭而兴建的楼宇的部分差饷，以及因应由 1940 年起将殖民地的财政年度改为由 4 月 1 日至翌年 3 月 31 日而产生的修订。



1940 年前后的香港中环

## 1941 - 1945 年太平洋战争与战后情况

1941 年圣诞日，香港向日本投降，日占时期正式展开，直至 1945 年 8 月 30 日重光日才结束。香港军政府于 1945 年 9 月 7 日成立，一直运作至 1946 年 4 月 30 日。在香港沦陷期间，大部分战前的差饷记录均告遗失。

不过，日本政府倒保存了战前最后一份估价册，并使用了为预备 1939-40 年度估价册而撰写的物业估价摘录，而上述估价册乃香港政府一直沿用至战事爆发为止的文本。虽然日本政府没有征收差饷，但他们曾征收“房屋税”，其计算方法则无从稽考。

这些战前的摘录和多本战前编写的估价册一直保存至今，现由历史档案处保管，部分文献更有过百年的历史。

在香港军政府运作的短暂期间内，《差饷条例》被搁置，并由军政府的《差饷公告》取代，不过该公告实际上是就当时的特殊情况而修订的条例撮要。

1945 年 9 月，军政府辖下的差饷办事处成立，其组织与以前的估价官署相似，目的是为了将工作顺利移交文官政府。估价官署于 1946 年 8 月重新成立，并在 1947 年 7 月 31 日正式易名为差饷物业估价署（下称“估价署”），由差饷物业估价署署长（下称“署长”）管辖。

差饷由 1945 年 10 月 1 日起开始重新征收。《差饷公告》自 1946 年 5 月 1 日起由文官政府负责执行，直至 1947 年 3 月 31 日仍然有效。及至 1947 年 4 月 1 日，《差饷条例》再次生效。此后，条例在 1948 年略作修订，以处理码头的差饷事宜，而 1950 年的法律修订措施亦为条例带来另一次轻微修订。



1948 年前后的中环砵典乍街



中环砵典乍街今貌



1954 年前后的中环德辅道中



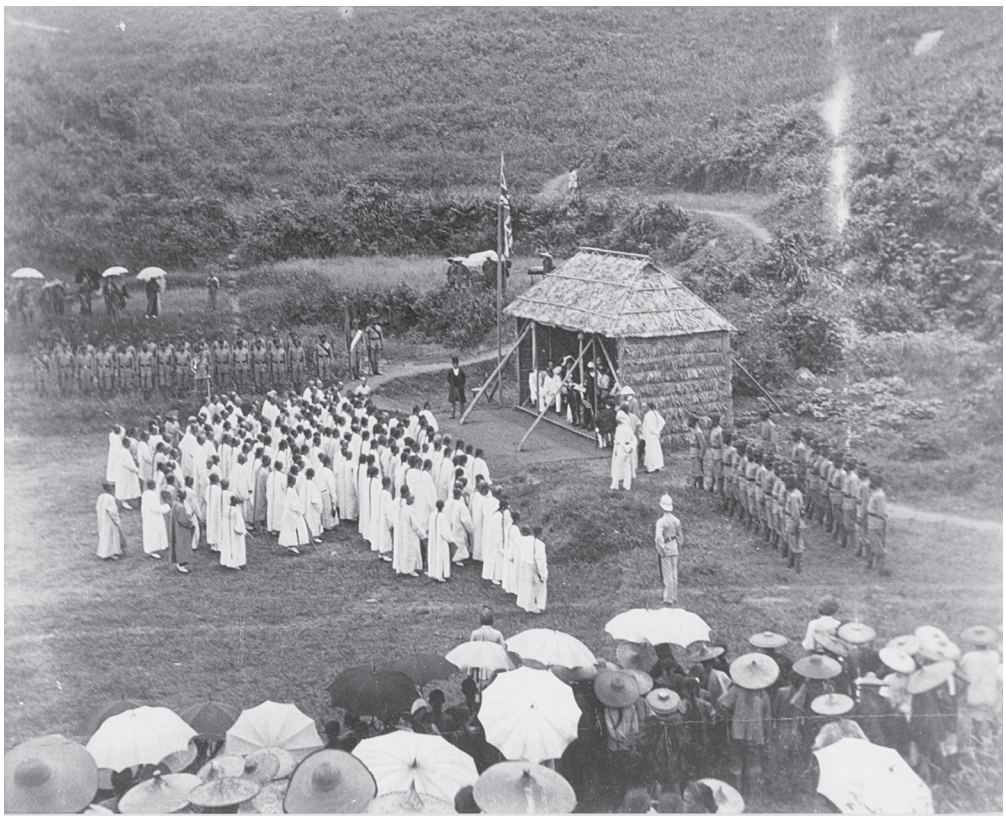
中环德辅道中今貌

## 扩展差饷征收区至新界—早期发展

### 经修订的新界差饷制度（1935 年）

政府于 1935 年将一个修订模式的差饷制度引入新界若干地区，以楼宇的资本价值为征收基础。由于新界有些都市化地区已获提供街灯照明、道路维修、渠务设施、食水供应和垃圾清理等服务，因此，政府认为要在这些地区征收若干类型的差饷。

元朗及大埔于 1935 年起须缴付差饷，而荃湾则于 1937 年起须缴付差饷。差饷的收费由当区的理民官负责。



新界早期发展 —
1899 年 8 月 2 日港督卜力爵士于大埔向当地大族的父老发表讲话

## 扩展差饷征收区至新界初期（1955 年）

1954 年的《差饷（修订）条例》对差饷税制作出另一次重要修订。这条修订条例的主要目的是为了预备把市区的差饷征收扩展至新界，并在 1955 年 4 月 1 日废除自 1935 年起实施的新界特别差饷制度的条文。

为减低此政策所带来的冲击，条例为新界订立较低的差饷征收率，并且豁免农村土地和相关楼宇缴纳差饷。较低的征收率亦能反映新界地区享有较少公共服务的实况。

新界差饷扩展计划当时遇到不少反对声音。政府要面对的其中一个主要问题，就是如何兑现早前对传统乡村式屋宇不予征收差饷的承诺，但有关乡村式屋宇的定义，各界仍没法达成共识。起初，政府以为提高最低应课差饷租值便能有效地令这些小型楼宇免于缴纳差饷，但不久后政府发现单用此法并不足够。直至 1976 年政府始制定法律条文正式豁免乡村式屋宇缴纳差饷。

政府在制定上述条例时亦把握机会作出多项其他修订，最显著的修订在于豁免项目，尤其是撤销某些慈善和非牟利机构（如学校、诊所等）免缴差饷的优惠，目的是避免为这些物业提供隐含资助。



1955 年前后的石湖墟

## 公布“D 部分”估价册（第 I 阶段）

1956 年公布的“D 部分[注 27]”估价册，适用于包括荃湾、葵涌，以及沿青山公路远至青山警署一带的新界地区，是经 1954 年刊宪成为殖民地其中一处须估价以厘定差饷的地方。由于以往适用于大埔、元朗和荃湾的特别差饷制度在 1955 年 4 月 1 日开始失效，而“D 部分”地区估价册又只在 1956 年才公布，因此新界区在 1955-56 年度无须缴纳任何差饷。

当时，政府将此阶段定为分期进行扩展计划的第一阶段，并拟尽快将市区差饷制度扩展至新界其他地区。但事实上，直至 1974 年，政府都没有进行其他阶段的扩展。（有关差饷制度进一步向新界扩展的情况在第三章续谈。新界区差饷扩展的进程可参阅附录 H。）



1960 年前后的荃湾

## 其他修订事项

### 最低应课差饷租值

政府于 1961 年通过一项命令，将最低应课差饷租值的豁免限额自 1962 年 1 月起由 20 元增至 200 元。此数额随后经过多次变更，现载列如下：

| 最低应课差饷租值 | 生效日期 |
|---|---|
| 1 000 元 | 1984 年 4 月 1 日 |
| 1 200 元 | 1988 年 4 月 1 日 |
| 2 000 元 | 1991 年 4 月 1 日 |
| 2 600 元 | 1994 年 4 月 1 日 |
| 3 000 元 | 1997 年 4 月 1 日 |

### 总督豁免

在 1971 年，条例进一步修订，赋予总督权力，可下达命令退还差饷或授权全部或部分豁免任何物业单位的差饷评估。过往，这些权力只授予“总督会同行政局”。这次改变的主要目的是为了豁免由领事团体占用的物业单位。

### 编配门牌号数

估价署编配门牌号数的职责可追溯至 1888 年，当时编配门牌号数的权力被纳入《差饷条例》当中。

编配门牌号数一直是《差饷条例》的一部分，直至 1956 年 6 月 1 日《1955 年建筑物条例》生效为止。《差饷条例》的相关条目遭废除，但根据《建筑物条例》的新条文，署长保留为市区楼宇编配门牌号数的职责。

由 1990 年 12 月 13 日起，署长从新界地政处接掌区内编配门牌号数的工作。自此，他便全权负责全港各区的编配门牌号数工作。



1961 年前后的中环



中环今貌



1965 年前后的铜锣湾加路连山



铜锣湾加路连山今貌



1960 年前后的尖沙咀弥敦道



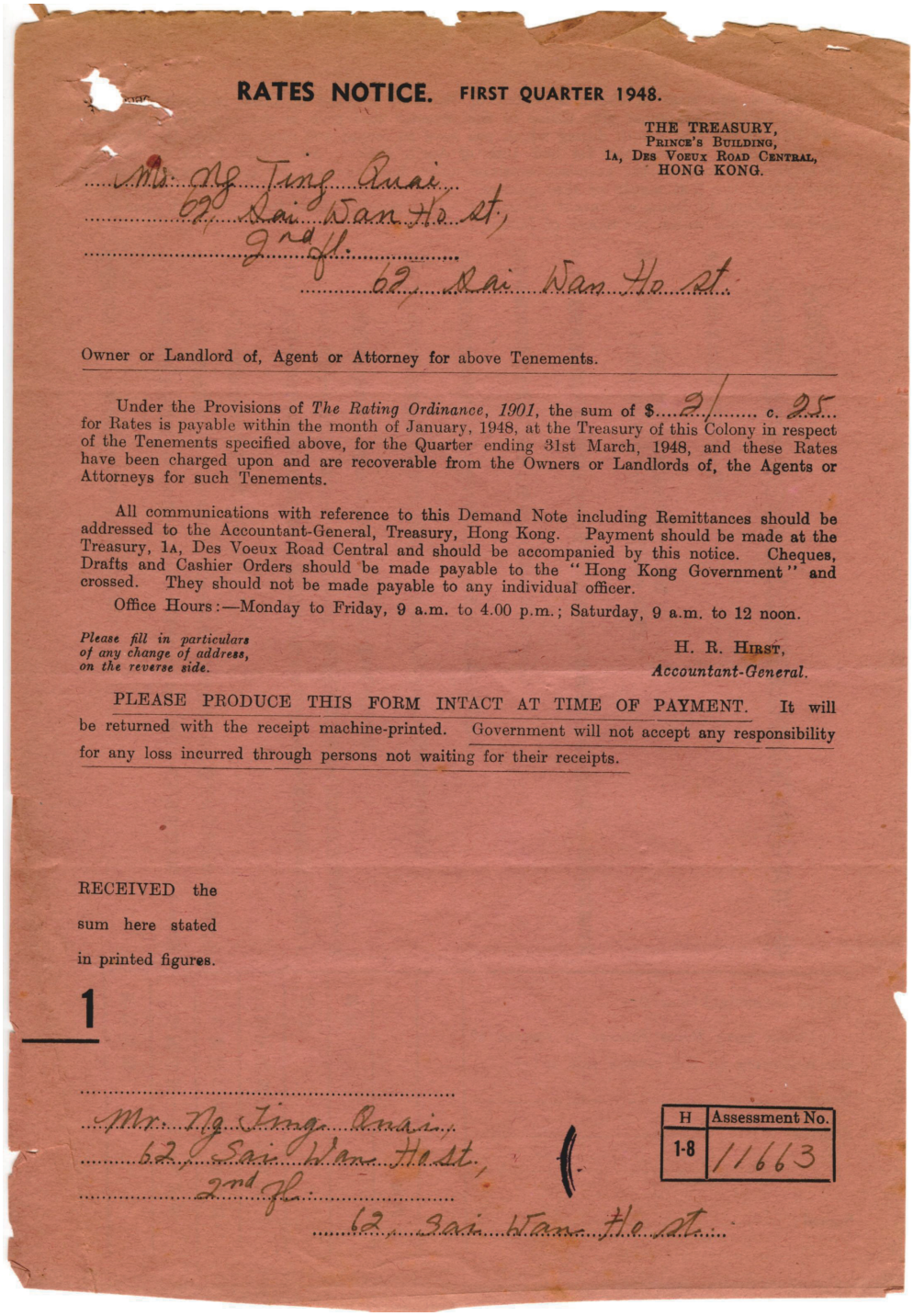

尖沙咀弥敦道今貌



1967 年前后的九龙塘



九龙塘今貌



**RATES NOTICE.** FIRST QUARTER 1948.

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

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

62, Dai Wan Ho St.

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

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

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

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

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

H. R. HIRST,
*Accountant-General.*

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

RECEIVED the sum here stated in printed figures.

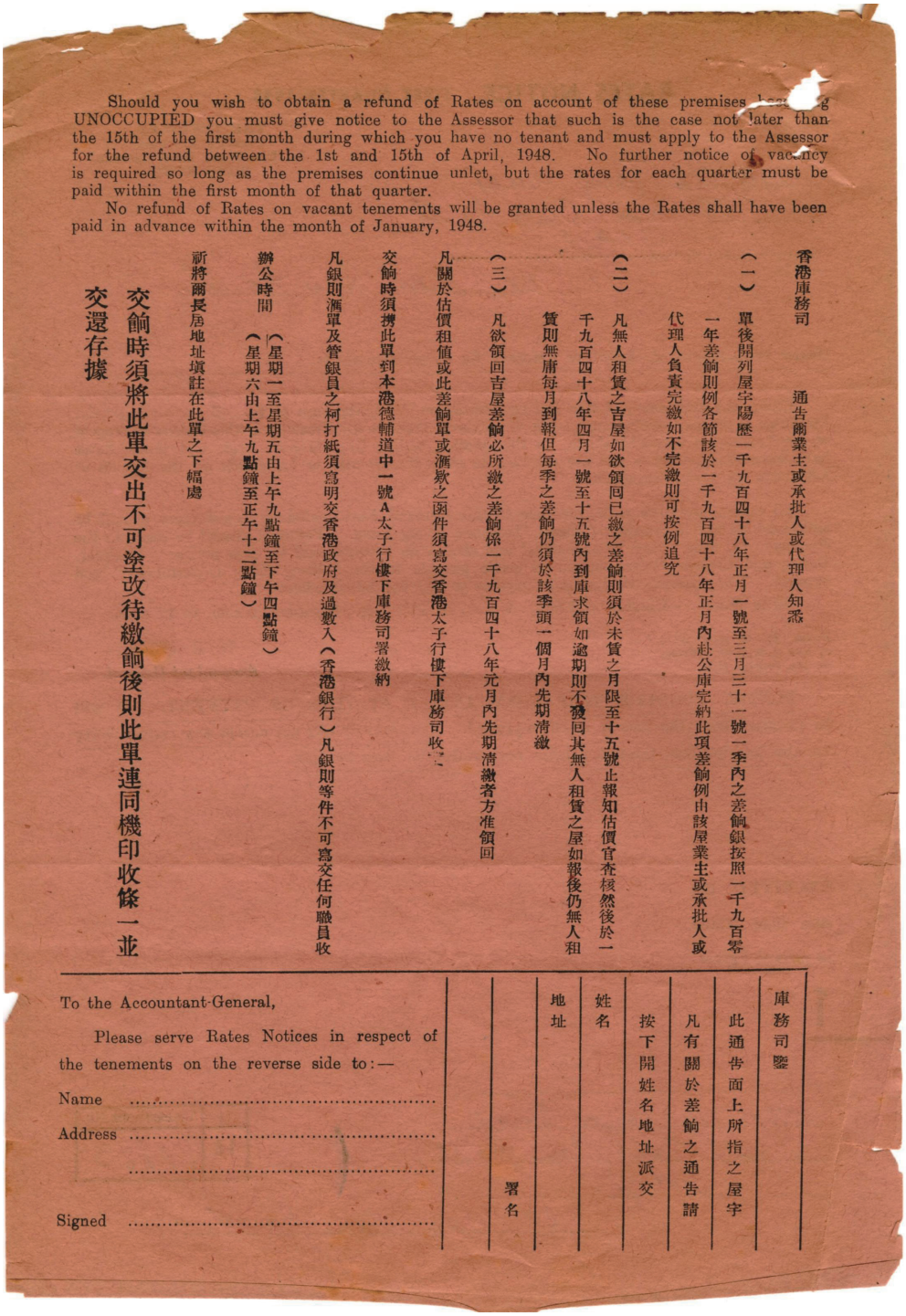
1

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

62, Dai Wan Ho St.

| H | Assessment No. |
|---|---|
| 1-8 | 11663 |

1948 年第一季征收差饷通知书（正面）



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

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

香港庫務司　　通告爾業主或承批人或代理人知悉

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

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

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

凡關於估價租值或此差餉單或濫歎之函件須寫交香港太子行樓下庫務司收

交餉時須携此單到本港德輔道中一號A太子行樓下庫務司署繳納

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

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

祈將爾長居地址填註在此單之下幅處

交餉時須將此單交出不可塗改待繳餉後則此單連同機印收條一並交還存據

庫務司鑒

此通告面上所指之屋宇

凡有關於差餉之通告請

按下開姓名地址派交

姓名

地址

署名

To the Accountant-General,

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

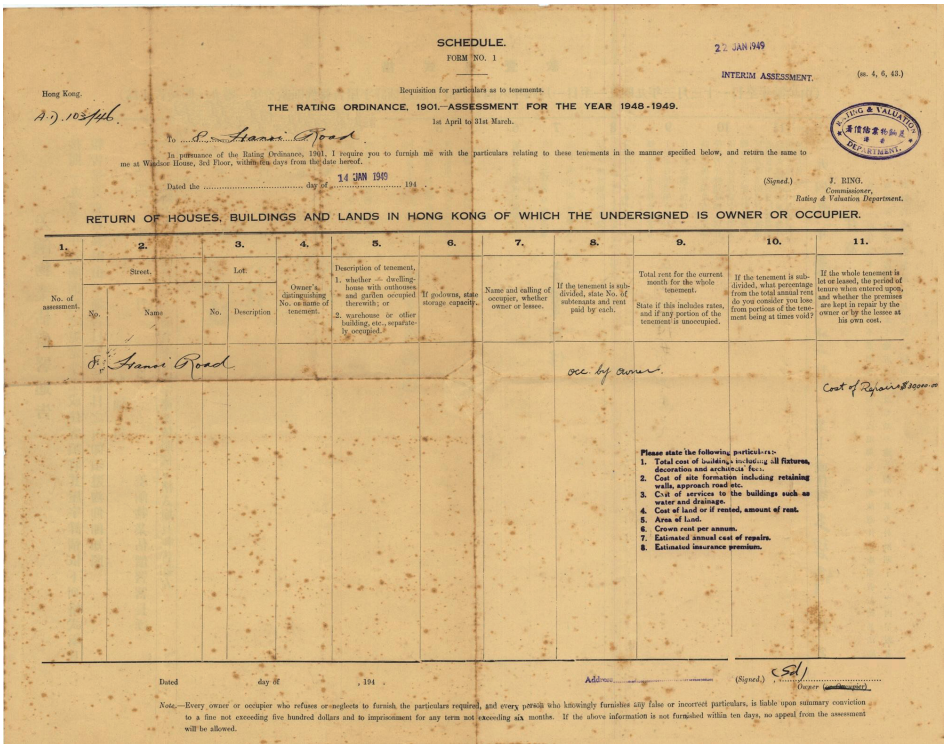
Name .....

Address .....

.....

Signed .....

1948 年第一季征收差饷通知书（背面）



SCHEDULE.
FORM NO. 1
22 JAN 1949
INTERIM ASSESSMENT.
(ss. 4, 6, 43.)

Hong Kong.
R.V. 103/46.

Requisition for particulars as to tenements.

THE RATING ORDINANCE, 1901.—ASSESSMENT FOR THE YEAR 1948-1949.
1st April to 31st March.

RATING & VALUATION DEPARTMENT 差饷物业估价署

To 8½ Hanoi Road.

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

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

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

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

| 1. | 2. | | 3. | | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. | 11. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| No. of assessment. | Street. No. | Name | Lot: No. | Description | Owner's, distinguishing No. or name of tenement. | Description of tenement, 1. whether dwelling-house with outhouses and garden occupied therewith; or 2. warehouse (or other building, etc., separately occupied. | If godowns, state storage capacity. | Name and calling of occupier, whether owner or lessee. | If the tenement is sub-divided, state No. of subtenants and rent paid by each. | Total rent for the current month for the whole tenement. State if this includes rates, and if any portion of the tenement is unoccupied. | If the tenement is sub-divided, what percentage from the total annual rent do you consider you lose from portions of the tenement being at times void? | If the whole tenement is let or leased, the period of tenure when entered upon, and whether the premises are kept in repair by the owner or by the lessee at his own cost. |
| | 8½ | Hanoi Road | | | | | | | | occ. by owner. | | Cost of Repairs $30000.00 |

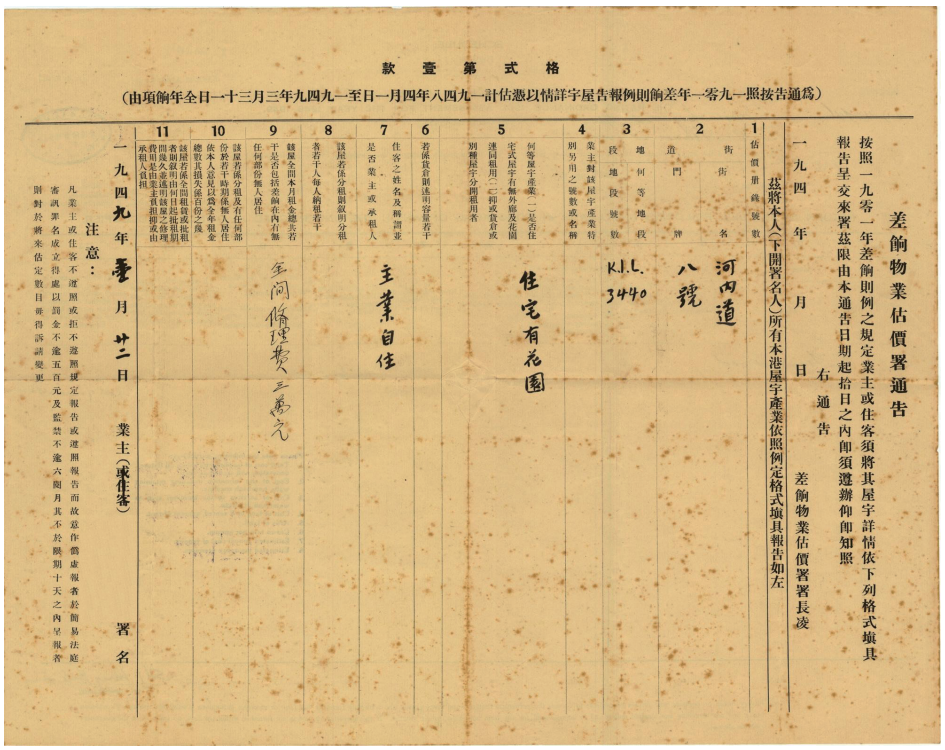
Please state the following particulars:
1. Total cost of building, including all fixtures, decoration and architects' fees.
2. Cost of site formation including retaining walls, approach road etc.
3. Cost of services to the buildings such as water and drainage.
4. Cost of land or if rented, amount of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

Dated ..... day of ....., 194 .

Address .....

(Signed.) .....
Owner (or Agent).

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



款壹第式格

（爲由項前年全日一十三月三年九四九一至日一月四年八四九一計估憑以情詳宇屋告報例則前差年一寄一九一照一按告通此）

差飾物業估價署通告

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

一九四　年　月　日　右通告　差飾物業估價署長凌

茲將本人（下開署名人）所有本港屋宇產業依照例定格式填具報告如左

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 估價冊疏號數 | 街名 | 地段號數 | 業主對該屋宇產業特別另用之號數或名稱 | 何等屋宇產業（二）是否住宅式屋宇有無外廊及花園（三）鄰或貨倉或連同租用之分租用者 | 着係貨倉則述明容量若干 | 住客之姓名及稱謂並是否業主或承租人 | 該屋若係分租則敘明分租若干 | 錢屋全間本月租金總共若干是否包括委飾在內若無任何部份無人居住 | 該屋若係分租及有住所部份於若干時期係人居住依本人意見以貨百份之一爲總數其損失係百份之一爲該屋若係全間出租或批租者則敘明起訖期限若係分租或批租則敘明各租戶之姓名及所租之間數或所租之部份 | 一九四九年　月　廿二日　業主（或住客）署名 |
| | 街 | 地何等地段 | 業主對該屋宇產業特別另用之號數或名稱 | 何等屋宇產業（二）是否住宅式屋宇有無外廊及花園（三）鄰或貨倉或連同租用之分租用者 | 着係貨倉則述明容量若干 | 住客之姓名及稱謂並是否業主或承租人 | 該屋若係分租則敘明分租若干 | 錢屋全間本月租金總共若干是否包括委飾在內若無任何部份無人居住 | 該屋若係分租及有住所部份於若干時期係人居住依本人意見以貨百份之一爲總數其損失係百份之一爲該屋若係全間出租或批租者則敘明起訖期限若係分租或批租則敘明各租戶之姓名及所租之間數或所租之部份 | |
| | 河內道 | K.I.L. 3440 | | 住宅有花園 | | 主業自住 | | 全間備理費三萬元 | | |
| | 8½ 號 | | | | | | | | | |

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

1949 年的报告屋宇详情表格



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

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

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

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

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

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

更新資料： The updated information :

姓名 Name _____

地址 Address _____

電話（日間）Tel. No. (Daytime) _____

致
To

查詢電話 TELEPHONE ENQUIRY NUMBER

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

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

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

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

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

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

發出日期
Date of Issue

差飾物業估價署署長曾梅苏
**Mrs Mimi BROWN**
**Commissioner of Rating and Valuation**

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

**聲明 DECLARATION**

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

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

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

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

**使用詳情 OCCUPATION PARTICULARS**

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

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

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

**請注意：**根據《差餉條例》或《地租（評估及徵收）條例》的規定，任何人士明知而在本表格作出失實陳述或拒絕填報任何資料，即屬犯罪，一經定罪，可處最高罰款25,000元或10,000元，同樣犯上述條例或該兩項罪罰的人士，須加倍等於所得少繳或拒繳差餉／或地租3倍的罰款。此外，本署可能要求你提交租金收據或租約等證明文件以核實所填報的資料。

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

2013 年的物业详情申报表
（正面）

2013 年的物业详情申报表
（背面）

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

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

**租約詳情 TENANCY PARTICULARS**

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

6. 租客姓名：
Name of tenant : _____

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

如租約訂明上述家庭電器／傢具或其他項目的租金，請在下方填寫。
If rents of the above domestic appliances/furniture or other items are stated in the tenancy agreement, please provide below.
每月家庭電器租金 Rent for domestic appliances per month $ _____ 元
每月傢具租金 Rent for furniture per month $ _____ 元
每月其他項目租金 Rent for other items per month $ _____ 元

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

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

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

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

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

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

**註釋**

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

**NOTES**

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

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

# 第三章

## 现代时期（1973 - 2013年）

自 1973 年，差饷税收在施行上经历了重大的改变，以适应香港不断转变的环境。主要的改变包括：

- 制定《1973 年差饷条例》，以综合过去多条差饷修订条例。这条 1973 年的条例为现时差饷法例的根基。
- 扩展征收差饷区至新界全部地区。
- 土地审裁处[注 28]于 1974 年成立，以聆讯差饷上诉个案及其他事宜，以及作出判决。
- 引入为全面重估差饷而设定估价依据日期[注 29]的概念，并在 1984-85 年度重估差饷时首次采用。
- 逐步引进电脑辅助估价方法[注 30]来审核应课差饷租值，并设立估价署的电脑化物业资料库。
- 应课差饷租值亦应用于征收差饷以外的用途，例如评定地税／地租及裁定《业主与租客（综合）条例》下的住宅楼宇分类和补偿金额。
- 署长于 1995 年接管差饷发单及帐目工作。
- 两个市政局 2000 年 1 月 1 日解散，自此所有差饷税收拨归为政府一般收入。

1998 至 2013 年，政府推行一系列退还和宽减差饷措施，以纾缓受经济不景气和其他困境影响的缴纳人的负担，或作为一项财政预算措施。

近年来，估价署不断完善差饷税收行政工作，有长足的进步，并将重点放在提高效率和为顾客提供优质服务方面。

# 《1973 年差饷条例》和直至 1980 年的条例修订

## 《1973 年差饷条例》

1973 年 4 月，新《差饷条例》生效，取代经多次修订的 1901 年旧条例。制定新条例的目的，是更新现行法例和精简工作程序，主要修订包括：

*一般差饷及市政局差饷*

市区的差饷征收率由 17% 减至 15%。自此，在市区征收的差饷分成两部分 — 拨归一般税收的“一般差饷[注 31]”和拨作市政局[注 32]经费的“市政局差饷[注 33]”（最初定为 6%）。所有在新界区征收的差饷均为“一般差饷”，全数拨归一般税收。

*退还空置物业的一半差饷*

政府改变退还差饷的政策，空置物业只获退还一半的差饷，主要因为空置物业亦可享用若干服务，例如消防、警察服务等，纵使政府早已确认差饷与这些服务并无直接关连，但亦认为要求业主继续为空置物业缴交部分差饷尚算合理。

另外，这项规定亦有助遏止业主将物业空置。同时，根据一条新加条文，新落成楼宇的空置单位在建筑事务监督发出占用许可证日期起计的首六个月内，可获免收差饷。

*估价册内划一估价水平*

政府首次引入“估价册内划一估价水平[注 34]”的条文。类似条文在英国法例早已存在多时，其意思是指一个物业单位在首次评估差饷时，其应课差饷租值不应超过估价册内同类物业单位的估值，以确保差饷缴纳人获得公平对待。

*修改估价册建议书、反对和上诉*

政府引入一项简单及较便宜的反对估价方式。差饷缴纳人以

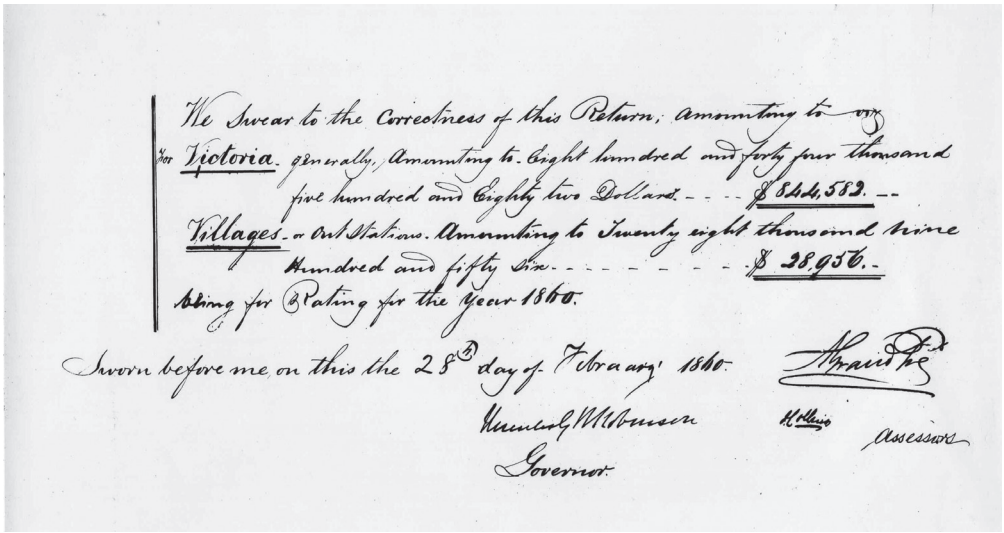
往只可直接向地方法院上诉[注35]，但1973年的条例订明，缴纳人可先向署长提交修改估价册建议书[注36]或反对通知书[注37]。有关个案会交予一名高级差饷物业估价测量师或以上职级的人员决定。若缴纳人不满决定而再次提出上诉，个案才会到地方法院处理。

*估价册*

署长每年须重估差饷的规定当时曾一度暂停实施，但估价册仍维持有效，直至另一新估价册公布为止。与此同时，估价册仍维持每年公开展示21天，让市民查阅及在该段时间内提出修改估价册的建议。在此之前，由于重估差饷工作一度未能每年进行，因此，此举只是一项权宜的做法。（在没有进行重估差饷的年份，总督会“沿用”现行的估价册作为下一年度的估价册。）

*签署估价册声明书*

署长在辅政司见证下签署新编制估价册声明书的规定已简化。早于1863年制定1863年第5号条例时，条例第9条规定*“当.....物业单位的估价工作.....完成后，获委任估价的官员须编制载有受评估物业单位和个别估值的名册或列表，然后呈交总督。在该名册或列表的末尾，该官员须在总督或辅政司见证下作出声明和签署声明书，表明在该名册或列表内由其制备的所有估值均属真实，并表明尽该官员所知所信，载入该名册或列表的其他资料均属正确。”*1875年第12号条例其后更改向总督呈交估价册的规定，改为“向辅政司提交该名册或列表”，并只须在辅政司见证下作出声明。1973年的综合《差饷条例》第13条只规定*“署长根据第12条完成表册的编制后，须签署一份声明书.....”*，不再规定签署声明书时须有人在场见证。尽管如此，估价署继续按照惯例举行估价册签署仪式，政策局代表见证署长签署声明书。1999年开始每年全面重估应课差饷租值后，估价册签署仪式亦每年举行，但于2013年停办，以精简程序和节省资源。署长完成编制2013-14年度新估价册后，便只是签署声明书。



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

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

Hamilton Hillier
Governor

H Wardle
Assessors

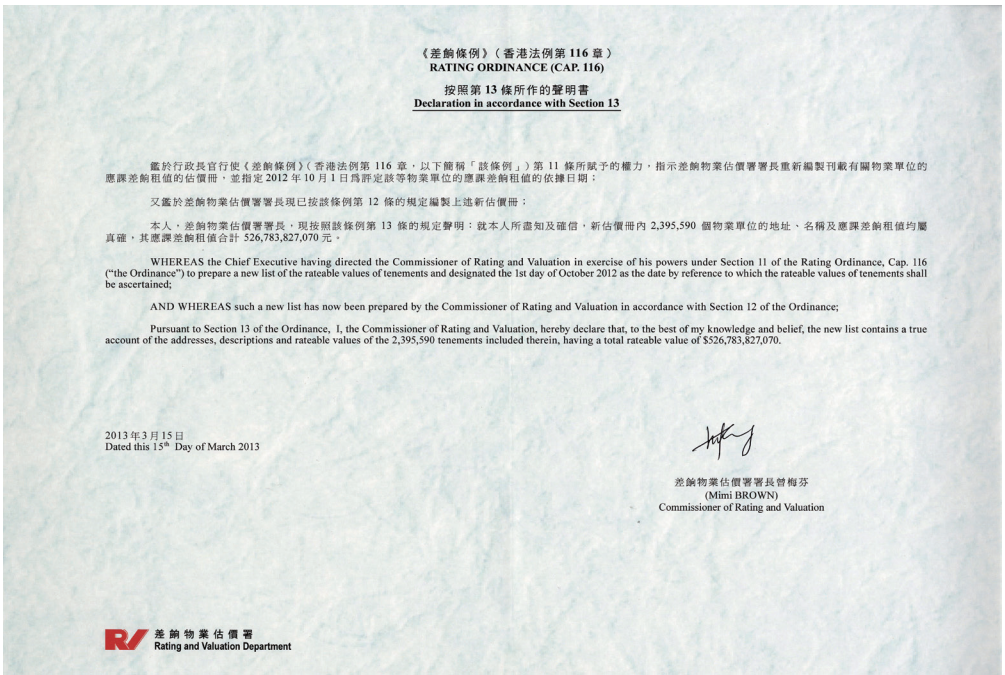
1860 年的差饷册（估价册）上宣誓签名式样



署长谷基先生签署 1969-70 年度估价册
图右的会计司 Mr H. Wardle 等候接收估价册




在财经事务及库务局常任秘书长（库务）应耀康先生见证下，
署长曾梅芬女士签署 2012-13 年度估价冊
签署仪式在该年后停办



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

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

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

又鑑於差餉物業估價署署長現已按該條例第 12 條的規定編製上述新估價冊；

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

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

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

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

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

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

差餉物業估價署
Rating and Valuation Department

2013-14 年估价冊声明书

## 废除退还空置住宅楼宇的差饷

在另一条于1973年生效的条例下，政府自1974年1月1日起，废除向空置住宅楼宇退还差饷的措施，目的是鼓励善用房屋资源。同时，新建空置住宅楼宇的“免差饷期”由六个月缩短至三个月。至于非住宅楼宇的“免差饷期”则维持在六个月，因为这类楼宇一般需要较长的装修期。

## 逾期缴款附加费及新界差饷征收率

为了遏止长期欠缴差饷的情况，差饷征收官1974年获授权对逾期六个月仍未缴款的缴纳人加征10%附加费[注38]。当年，另一条例获制定，将新界的差饷征收率由11%增至15%。条文规定新差饷征收地区在首四年评估时只征收11%，但事实上，此条文只适用于“E地区[注39]”，因为在扩展计划后期，政府采用了一个不同的渐进式征收差饷制度。有关差饷征收率的进一步资料可参阅附录F。

## 设立土地审裁处

香港土地审裁处 1974 年成立，负责处理申索人与政府之间的土地纠纷。自此之后，在《差饷条例》之下的上诉个案（拒绝给予退款个案除外）均转介至土地审裁处而非由地方法院审理。香港土地审裁处以英国土地审裁处为楷模，是独立和专门的审裁处，宗旨是保持裁决的一致性，令审理上诉个案程序既迅速又廉宜。

根据《差饷条例》，差饷缴纳人如对署长就其反对或修改估价册建议书的决定感到不满，可在决定通知书送达后的一段特定时间内向土地审裁处提出上诉。

土地审裁处由庭长和具有司法及测量资格的成员组成，庭长是司法方面的主持人。



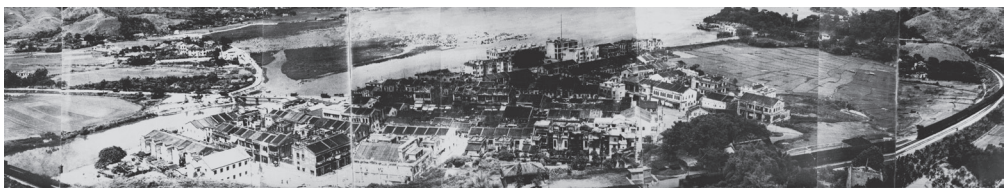
1974 年成立的土地审裁处

## 扩展差饷征收区至新界全部地区

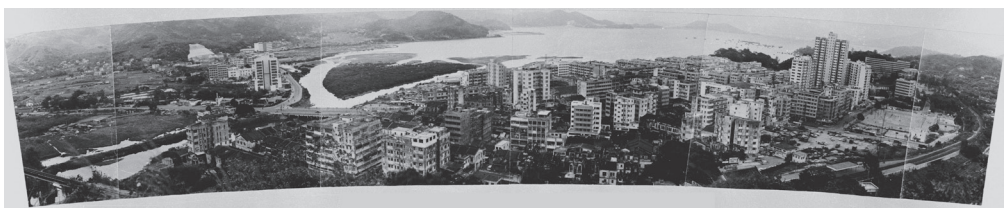
把市区的差饷制度分阶段向新界扩展的计划，自 1956 年以来首次将征收差饷扩展至新界的荃湾及葵涌后（第 I 阶段），曾一度裹足不前，其中问题已于第二章论述。直至 1974 年，有关问题逐渐解决，这个扩展计划便得以加快实行。

### 扩展差饷征收区至新界第 II 阶段

政府于 1974 年再度进行扩展新界差饷区计划，公布“E 地区”的估价册，涵盖青衣岛沿海地带，主要包括工厂、船厂及发电厂。这是 1956 年展开的差饷扩展计划的第二期。



1953 年大埔全景

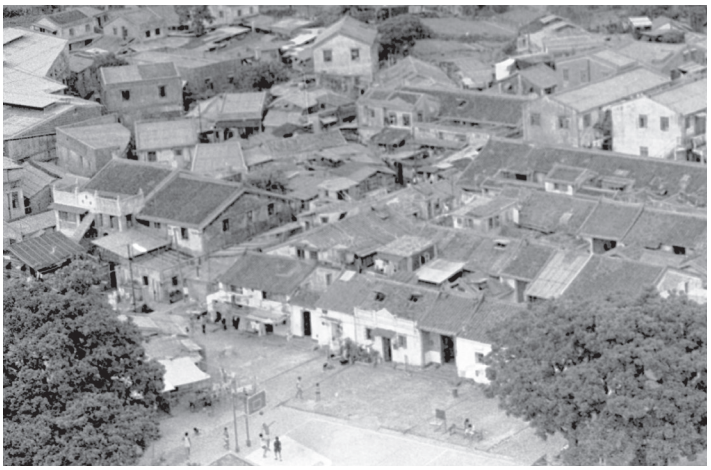


1976 年大埔全景

## 豁免乡村式屋宇

1975 年通过了两条修订条例。第一条条例作出多项轻微修订，其中较重要的包括简化修订差饷征收率的程序、加入豁免坟地及火葬场缴纳差饷的条文，以及制定措施确保新差饷征收地区估价册上的物业单位与现有估价册上的物业单位采用一致的估价准则。

第二条条例主要是关乎筹划进一步扩展征收差饷至新界事项，以及豁免位于新界的农地住屋和乡村式屋宇的差饷。法例规定只有位于总督指定的若干地区内的乡村式屋宇才可获豁免差饷。上述两项豁免均由 1976 年 4 月 1 日起生效。



新界的传统村屋

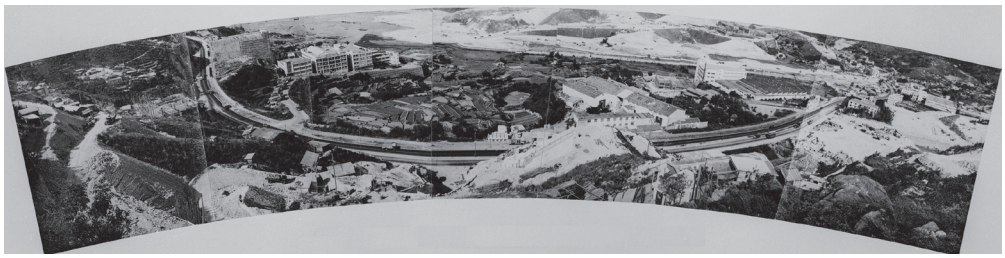


新界的现代村屋

## 扩展差饷征收区至新界第 III 阶段和“渐进式”调整差饷征收率政策

随着扩展新界差饷区计划第 III 阶段于 1976 年完成，计划出现显著进展，相关估价册签署后于 1976 年 4 月 1 日起生效，涵盖地区包括元朗和大埔。

政府当时推出崭新的“渐进式”调整差饷征收率措施：在首年，缴纳人只须缴付新界区基本差饷征收率的 50%，第二年缴付 60%，第三年缴付 70%，余此类推，直至第六年才须全数缴付。至于由现有差饷征收区扩展出来的地区，则须按照原区相同的征收率缴纳差饷。



1962 年葵涌全景



1976 年葵涌全景



1962 年沙田全景



1976 年沙田全景

## 扩展差饷征收区至新界第 IV 至 VII 阶段

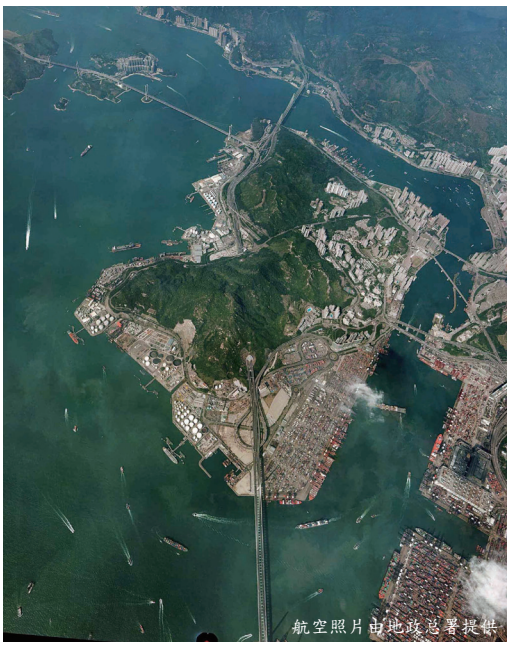
1976 年第 III 阶段完成后，扩展新界差饷区计划继续分期进行。至 1988 年，市区差饷制度已覆盖新界所有余下地区。有关第 IV 至 VII 阶段涵盖的地区和相关估价册的生效日期可参阅附录 H。

《1987 年差饷（香港地区）（修订）令》规定，自 1988 年 4 月 1 日起，新界所有余下的地区均纳入差饷征收范围。自此，全港所有地区都属差饷征收范围。

过往有关只为指定地区拟备估价册的条文，以及相关的附属法例（《差饷（香港地区）令》）亦因此于 1990 年废除。自此以后差饷物业估价署只须为市政局地区和区域市政局地区拟备估价册，而不用再为 47 个独立差饷征收区拟备估价册。




1977 年前后的青衣




青衣今貌

## 其他修订事项

### 宽减差饷措施

政府于 1977 年修订法例，引进宽减差饷[注 40]措施以减轻因全面重估差饷对若干物业单位所造成增加差饷的负担。此政策基本上是将 1977-78 年度及 1978-79 年度每年差饷的增幅上限定为 33.33%。其后，宽减差饷只适用于受租金管制的战前楼宇（每年差饷增幅上限仍是 33.33%），直至达到应缴差饷全数为止。是次重估差饷带来大量反对新应课差饷租值的修改估价册建议书，部分反对个案更上诉至土地审裁处。

政府后来再次采用宽减差饷措施，以减轻 1984 年 4 月 1 日生效的重估差饷所带来的影响。这次的差饷宽减计划乃根据《1984 年差饷（修订）条例》而实施，该条例将 1984-85 年度的应课差饷增幅上限定为前一年应缴差饷金额的 20%。



1977 年前后的中环半山区

差饷宽减计划于 1985-86 年度及 1986-87 年度继续推行，至 1987 年 4 月 1 日《1987 年差饷（修订）条例》生效后才被废除。及后，1991 年 4 月 1 日生效的《1991 年差饷（修订）条例》再次实施类似的措施。下表显示自 1991-92 年度起的增幅百分率上限：—

| 年度 | 差饷增加额的增幅上限（与前一年差饷金额相比） |
|---|---|
| 1991-92* | 25% |
| 1992-93 | 不适用 |
| 1993-94 | 不适用 |
| 1994-95* | 20% |
| 1995-96 | 20% |
| 1996-97 | 不适用 |
| 1997-98* | 20% |
| 1998-99 | 20% |

* 重估差饷分别于 1991 年 4 月 1 日、1994 年 4 月 1 日及 1997 年 4 月 1 日生效。

### 1979 年修订事项

1979 年，条例经过数项轻微修订，以澄清若干事项，包括采纳申报表[注41]作为上诉案的证据、新界区部分没有占用许可证的楼宇的临时估价生效日期及递交通知书的规定。空置停车位获退还差饷的规定则被废除。

## 1981年后的条例修订

### 《1981 年差饷（修订）条例》

《1981 年差饷（修订）条例》引入一个估价依据日期的新概念，赋予总督权力，可在指示全面重估差饷时设定一个估价依据日期。此举源自英国类似的条文。上述条文于拟备 1984 年 4 月 1 日生效的新估价册被初次采用。

该条例亦主要就差饷法例的行政工作制定多项修订，其中一项重要变革，是确保现行以电脑化估价册取代印行本作为维持编订估价册的做法，是符合法例的规定。另外，临时估价的追溯差饷期[注 42]亦延长至两年。

其他较重要的行政改革包括：估价册在紧接生效之前才作公开展示；更合理地安排有关豁免评估楼宇和豁免缴纳差饷楼宇的工作及对多项有关反对和上诉的程序作出的轻微修订。

**《1984 年差饷（修订）条例》**

此修订条例的大部分条文在 1984 年 4 月 1 日（1984-85 年度新估价册生效当日）生效。主要的修改包括：

a) 修改估价册建议书或临时估价的应课差饷租值应为，取代以往的“不超过”，物业在有关估价依据日期的估值。

b) 计算只有未经过滤淡水供应或没有淡水供应的物业单位的差饷时，不再在差饷征收率中减去固定的 1% 或 2%，而是按照立法局所指定的百分率计算。（由 1984 年 4 月 1 日起，只获未经过滤淡水供应的楼宇，差饷减幅为 7.5%；至于没有淡水供应的地方，减幅则为 15%。）

c) 由 1984 年 4 月 1 日起，扩展和检讨差饷宽减措施，以涵盖所有物业单位。按年递增的差饷增加额最大加幅为 20%。

d) 加入根据立法局决议案不时更新最低应课差饷租值的条文。（1984 年 4 月 1 日生效的最低应课差饷租值定为 1 000 元。）

## 《1984 年差饷（修订）（第 2 号）条例》

此条例于 1984 年 8 月 1 日生效，以澄清有关附加费的条文。

## 1984-85 年度全面重估差饷

是次重估差饷首次采用较早的估价依据日期 — 1983 年 7 月 1 日。在该次重估中，应课差饷租值大幅增加（平均增加 3.6 倍），估价署共接获 99 588 份对新应课差饷租值的修改估价册建议书，其中部分个案（少于 300 份）上诉至土地审裁处。

自 1984-85 年度重估差饷以来的指定估价依据日期详列于附录 I。

## 《1986 年差饷（修订）条例》

条例于 1986 年 4 月 1 日生效，订明适用于新界的区域市政局差饷[注 43]，为当时新成立的区域市政局[注 32]提供主要财政来源。

## 《1987 年差饷（修订）条例》

此条例自 1987 年 4 月 1 日起废除差饷宽减措施。

## 《1987 年差饷（香港地区）（修订）令》

此颁令将差饷征收区扩展至全港所有余下的地区。为此而拟备的估价册于 1988 年 4 月 1 日生效。

## 《1987 年建筑物条例（新界适用）条例》

此条例就豁免乡村式屋宇事宜，对《差饷条例》作出多项轻微修订。

## 《1990 年差饷（修订）条例》

*a) 废除指明地区*

由于所有余下的地区自 1988 年起已纳入差饷征收范围，因此，过往有关只为指定地区拟备估价册的条文被废除。差饷物业估价署只须为市政局地区和区域市政局地区拟备估价册，而不用再为 1988 年指定的 47 个独立差饷征收区拟备估价册。《差饷（香港地区）令》亦被废除。

*b) 重估差饷后应课差饷租值的通知安排*

差饷物业估价署将通知差饷缴纳人重估差饷结果的安排现代化，把通知书和差饷缴费单合而为一。

鉴于这项通知的新安排，差饷物业估价署有必要改变让市民查阅估价册和递交修改估价册建议书的期限。结果，此期限由每年 3 月改为新估价册生效年度的 4 月及 5 月。在重估差饷的年份，发出决定通知书的最后限期改为12 月 1 日前，至于在非重估差饷的年份，决定通知书必须在 9 月 1 日之前发出。

*c) 其他修订*

其他轻微修订与追收差饷和发出通知书的方法有关。

## 《1991 年差饷（修订）条例》

差饷宽减措施再度实施，不过，根据新条文的规定，采用该措施和增幅的百分率上限须每年由立法局通过决议案决定。有关 1991-92 年度及其后的百分率上限可参阅本书第 59 页。

## 《1991 年差饷（修订）（第 2 号）条例》

*a)* *工业装置的定义*

这项修订确立现时将工业装置（如电缆、渠道、管道、铁路轨道、电车轨道和油缸等）的价值计算在某些物业单位应课差饷租值之内的做法。

*b)* *分开估价（部分情况除外）*

这项修订将为主要公用事业（如电力、煤气和电话通讯）提供综合估价[注 44]的做法合法化。

## 《1995 年差饷（修订）条例》

此修订条例的主要目的是订明让差饷物业估价署署长从差饷征收官（库务署署长）接管差饷缴费的发单和帐目工作。此条例亦废除空置非住宅楼宇可获退还一半差饷的规定。

其他重要的修订包括：

- 令估价册的电脑化更具弹性；
- 根据总督会同行政局所订立的规例，将临时估价的生效日期标准化；
- 为差饷上诉个案的密封和解建议书[注 45]和缓缴令[注 46]立法；及
- 让差饷物业估价署署长有权更改印发差饷缴费单的次数。

其他轻微的修订与下列事宜有关：

- 合并计算个别分开估价的物业单位的应课差饷租值；
- 提出反对的限期（由 21 日延长至 28 日）；
- 在公布估价册后递交修改估价册建议书；
- 临时估价通知书[注 47]的送递；
- 为物业单位的部分作出估价；及
- 将土地审裁处的规则应用于差饷上诉个案。

## 《地租（评估及征收）条例》（第 515 章）

《地租（评估及征收）条例》（第 515 章）制定后，《差饷条例》须作出相应修订，包括若地租登记册[注 48]的“非相同”物业单位[注 49]记项有所修改，署长获授权在估价册内作出适当的修订，亦包括授权署长发出合并的《征收差饷及地租[注 50]通知书》。

## 修订法律及更改职衔

为使香港部分法律配合《基本法》及香港作为中华人民共和国特别行政区的地位，部分名称和职衔作出了轻微的修订，包括将“总督”改为“行政长官”和将“女皇陛下部队”改为“香港驻军”，而部分职衔的中文名称亦有所变更，例如将“财政司”改为“财政司司长”和将“上诉法院”改为“上诉法庭”。



1997 年 6 月 30 日回归仪式



1997 年 6 月 30 日回归庆典

## 近年大事纪要

### 《地租（评估及征收）条例》（第515章）

此条例于1997年5月30日生效，而相关的规例则由总督会同行政局在1997年6月6日订定。

此条例以《差饷条例》为蓝本，订明适用于每个物业单位的应课差饷租值必须记录在地租登记册上。地租是根据《中英联合声明》附件三及《基本法》第121条的规定而征收的。简单而言，在1985年5月27日以后届满并续期至2047年6月30日而原无续期权利的契约，以及所有在1985年5月27日批出的新土地契约，其承租人均有法律责任由延期日或1997年7月1日起（视属何情况而定），缴纳相当于应课差饷租值3%的地租。此外，所有在1997年7月1日以后延期而原无续期权利的契约和新批出土地契约，其承租人亦须在延期或批出契约日期后，缴纳相当于应课差饷租值3%的地租，并受此条例约束。

此条例的主要条文和相关规例如下：

a) 根据《中英联合声明》及《基本法》第122条的规定，由原居村民[注51]拥有的农村土地可获豁免。农村土地包括旧批约地段、乡村屋地、丁屋土地或类似的农村土地。

b) 地租须每季预缴。

c) 署长有权向须缴纳差饷和地租的物业单位同时征收差饷和地租。

d) 有关拟备和修改地租登记册，以及临时估价和删除地租登记册记项的条文，与《差饷条例》的相关条文类似。

e) 如物业单位的地租及差饷的估价相同，只可就估价册内的应课差饷租值提出反对。

f) 有关就非相同物业单位提出反对和上诉的条文，与《差饷条例》的相关条文类似。反对署长决定的上诉个案须交由土地审裁处审理。

## 每年重估差饷

首条《差饷条例》（1845 年第 2 号条例）订明：“上述总督会同议政局可颁令每年评估新应课差饷租值”。可是当时由于资源所限，政府难以每年全面重估差饷一次。在 1851 年修订的条例中，加入“沿用”现行估价的概念，使政府无须每年重估差饷。这个“沿用”条文一直是香港差饷制度的特色，直至 1973 年始作改变。

《1973 年差饷条例》删除署长须每年为殖民地物业单位估价的规定，并订明现行的估价册一直有效，直至公布新估价册为止。这规定反映在此之前的一段时间内重估差饷并非每年进行的事实。估价册每年 3 月公布，让市民查阅 21 天，并可在该限期内递交修改估价册的建议书。

由于每次重估差饷相隔一段颇长的时间，令应课差饷租值大幅飙升。例如在 1984 年 4 月 1 日生效的新估价册，应课差饷租值平均升幅达 260%。有见及此，财政司在 1984 年 3 月发表的财政预算案演辞中，宣布日后须每三年重估差饷一次，虽然首次重估差饷花了四年才能完成。依据此宣布的政策，新的估价册分别在 1988、1991、1994 和 1997 年生效。

在 1998 年 11 月，政府宣布新估价册由 1999 年 4 月 1 日起生效，此后，重估差饷会每年进行一次，主要目的是更新物业的应课差饷租值，以便根据物业当时的市值租金水平，公平分配差饷和地租的负担。

## 重组提供市政服务

由 1997 年 7 月 1 日起，两个在英国殖民地时期提供市政服务的民选机构（市政局和区域市政局）由临时市政局和临时区域市政局取代。此举只属来届选举之前的临时安排。经 1998 年的检讨后，政府决定对市政服务机构进行结构性改革。经重组后，过去两个市政局被解散，其职能由 2000 年 1 月 1 日起移交予香港特别行政区政府和其他法定机构。是次重组为差饷法例带来了下列改变：

- 由于不再划分市政局地区和区域市政局地区，因此差饷物业估价署只须为全港拟备一套估价册。

- 政府不须再区分市政局和区域市政局差饷，所有差饷收入都拨归一般差饷，作为政府一般收入，而不用再在“政府／市政局”及“政府／区域市政局”之间摊分差饷收入。

## 使用申报资料规范化

《2002 年业主与租客（综合）（修订）条例》其中一项修订，就是更改《业主与租客（综合）条例》、《差饷条例》及《地租（评估及征收）条例》，厘清署长披露根据上述条例所收集资料的权力。

此修订条例的条文订明署长获授权按指定目的向指明人士披露资料。及至《2004 年业主与租客（综合）（修订）条例》生效，撤销住宅租赁的租住权保障后，上述指明人士的范围因而收窄，因为业主和租客不再须要向土地审裁处申请重订租约，因此他们须在指明人士清单中除名。

此外，那些交回给署长而又可以被认可接纳成为事实证据的申报表种类亦有所增加，包括由署长根据《业主与租客（综合）条例》和《地租（评估及征收）条例》所发出的申报表。

## 退还和宽减差饷

为了纾缓受经济不景气和其他困境影响的缴纳人的差饷负担，政府在 1998 至 2003 年间，采取了多项特别的退还和宽免差饷措施。

*1998 年退还差饷*

政府宣布退还在 1998 年 4 月 1 日至 6 月 30 日所缴交的季度差饷，这是依据《差饷条例》“退还差饷”的条文退回上述季度的款项。

*1999 年豁免差饷*

政府行使《差饷条例》所赋予权力，豁免所有物业单位在 1999 年 7 月 1 日至 9 月 30 日期间一半的应缴差饷。

*2002 年宽减差饷*[注 40]

政府根据《差饷条例》豁免所有物业单位在 2002 年 1 月 1 日至 12 月 31 日的整段期间缴纳的全数差饷，豁免上限为 2 000 元。该豁免上限更自 2002 年 4 月 1 日起提高至 5 000 元。一共有 230 万个差饷缴纳人，即约 85% 缴纳人在 2002 年内无须缴纳任何差饷，而其余的差饷缴纳人则享有全数 5 000 元的宽减。

*2003 年宽减差饷 —“严重急性呼吸系统综合症”（“SARS”）*

为了即时协助市民渡过因“SARS”疫症爆发所引致的经济困境，政府颁布《2003 年差饷（豁免）令》，差饷缴纳人获一次过相等于 2003 年 7 月至 9 月季度应缴差饷的宽减。住宅物业的宽免上限为每单位 1 250 元，非住宅物业的宽免上限为每单位 5 000 元。约 90% 差饷缴纳人在此期间无须缴纳差饷。

## “SARS”对应课差饷租值的影响

2003 年初，“SARS”疫症在东南亚迅速蔓延，本港亦不能幸免，疫症终于在 3 月 10 日爆发。在每年重估差饷后，2003-04 年度的新应课差饷租值于 2003 年 4 月 1 日起生效。估价署收到逾 77 000 份修改估价册建议书，要求降低重估后的应课差饷租值，较前一年收到的建议书数目（39 000 份）多出一倍。缴纳人均不约而同地以“SARS”所带来的影响作为反对估价的其中一个理由。

署长在复核这些反对时，认为受“SARS”所造成突如其来的经济影响，不能加入考虑之列，因为根据《差饷条例》，2003-04 年度的应课差饷租值是以估价依据日期，即 2002 年 10 月 1 日当时的市值租金作为估价参考，在该日期后整体经济环境的任何变动，正如在 3 月爆发的“SARS”疫症，只能在下一年度重估差饷时予以考虑。

不过，政府为顺应市民要求宽减及协助的诉求，于 2003 年 4 月 23 日公布一系列纾解民困措施，而若干特定宽免适用于差饷方面，包括：

(1) 将住宅及非住宅物业在 2003 年 7 月至 9 月季度的应缴差饷分别一次过宽减若干金额（见上文的 2003 年差饷宽减）；及

(2) 就 2003 年 4 月 30 日到期缴交的 4 月至 6 月季度差饷，对过期缴交差饷征收的 5% 附加费豁免三个月；已缴交该季度差饷的人士可申请退还差饷，并在延迟的到期日前缴交而不会被征收罚款。

世界卫生组织于 2003 年 6 月 23 日宣布把香港从“SARS”疫区名单除名。香港战胜疫症后，推出一系列振兴经济措施，包括《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排》，经济迅速反弹。由于经济指标改善，以及物业市场转趋活跃，2003 年后期在一片乐观向好气氛下渡过。




2003 年 6 月 23 日世界卫生组织宣布香港不再为
“严重急性呼吸系统综合症”疫区



2004-05 年度的每年重估差饷工作显示，“SARS”疫情结束后，经济强劲复苏，尤以零售业最为显著。2004-05 年度重估差饷的估价依据日期为 2003 年 10 月 1 日，而重估的差饷于 2004 年 4 月 1 日起生效。92% 物业的应课差饷租值平均下降 11%，而 7% 物业的应课差饷租值没有变动，而余下 1% 物业（主要为店铺及商业楼宇）的应课差饷租值平均上升了约 12%。

## 进一步差饷宽减

*2007-08 年度差饷宽减*

政府其后几个年度没有再宽减差饷，直至 2007-08 年度才再次宽减差饷。随着经济显著复苏，政府决定还富于民，宽减 2007-08 年度首两季差饷，每个物业单位每季上限为 5 000 元。约 99% 住宅物业和 86% 非住宅物业在这两季无须缴交差饷。为响应立法会议员的诉求，政府再宽减第四季度（2008 年 1 月至 3 月）差饷，而第三季差饷并没有宽减。

*2008-09 年度差饷宽减*

2008-09 年度，政府继续宽减差饷，目的是藏富于民。全年差饷获得宽减，每个物业单位每季宽减上限为 5 000 元。在该年度，约 99% 住宅物业和 85% 非住宅物业无须缴付差饷。

*2009 至 2013 年的差饷宽减*

美国的次级按揭问题引发金融海啸，令本港经济于 2008 年下半年受到严重打击，但经济于 2009 年底回复正增长。与此同时，在经济复苏的情况下，一些经济体系推出数轮量化宽松货币措施，导致全球流动性资金大幅增加，令亚洲（包括香港）通胀和资产价格泡沫的风险上升。

面对这些挑战，政府于 2009 至 2013 各个财政年度继续宽减差饷，以减轻本港市民的负担。下表列出不同程度的差饷宽减和不同的宽减上限：

| 财政年度 | 每季宽减上限 | 无须缴交差饷的物业单位所占的百分比 | |
|---|---|---|---|
| | | 住宅 | 非住宅 |
| 2009-10 | 1 500 元 | 90% | 58% |
| 2010-11 | 1 500 元 | 90% | 58% |
| 2011-12 | 1 500 元 | 86% | 55% |
| 2012-13 | 2 500 元 | 93% | 66% |
| 2013-14 | 1 500 元 | 80% | 49% |

自 2007-08 年度起，政府每年均宽减差饷，因此差饷宽减已成为公众深切预期的税务减免。

## 完善差饷税收行政工作

自 1999 年起，估价署除了每年全面重估差饷外，在完善差饷税收的行政工作方面均有长足进步。多年来已广泛应用资讯科技，提升差饷和地租的评估及征收方面的效率和成本效益，并且推出不少电子化政府措施，满足顾客要求及提供增值服务。

### 资讯科技

*计算机批量评估技术*

估价署自 1980 年代已开始应用计算机批量评估技术[注 52]来评定大量物业的应课差饷租值。时至今日，凭着过往多年累积的宝贵经验、创新先进科技的应用和综合物业资料库的设立，估价署的计算机批量评估系统不断发展更新，功能更趋完备，每年可处理全港逾 240 万个物业的差饷估价工作。估价署亦发展了自动化物业估价系统，用以检视批量评估的水平和一致性。

*综合物业资料库和地理信息系统*

估价署2004年开始推行综合物业资料库，目的是建立一个结合文字和图像的物业资料储存库，为以文字为基础的物业资料库增值。综合物业资料库2005年完成后，差饷估价工作的过程大幅精简，效率亦有所提升。估价署结合了地理信息系统和综合物业资料库，从而开发各个地理信息系统估价模组，以便为零售物业、广告招牌和杂类物业估价。透过在数码地图的各个地点显示估价结果和供参考的比较物业资料，系统令微调估价的工作变得十分简便。综合物业资料库和地理信息系统亦让部门适时以符合成本效益的方式，在署内和署外传送、交换和分享物业资料。

## 透过公共服务电子化计划改善顾客服务

*公共服务电子化计划*

估价署是首批政府部门率先参与政府在2000年12月推行的公共服务电子化计划第一阶段。自此，市民可“随时随地”以电子方式缴付差饷和地租、查阅相关帐目资料，以及更改缴纳人的姓名和地址。这项服务最初按公私营机构合作模式，由一家私人公司提供和管理。系统2008年转移到新的政府平台后，得到扩展和提升，以处理日益增长的交易数量和多项新增服务。系统因应各个服务羣组提供多项服务，以满足不同顾客的需要。

*网上展示估价册及地租登记册*

2001年4至5月，估价署按相关条例展示估价册和地租登记册供“公开查阅”，这是公众首次可经互联网查阅和搜寻这两份表册所载的应课差饷租值。此乃估价署其中一项电子政府措施，旨在以电子方式为市民提供服务。这项服务于2002年提升，公众除了可参照估价编号，亦可使用地址或地区查阅新的应课差饷租值。2005年，为配合政府的环保政策，估价署不再提供印文本估价册和地租登记册。2009年3月，上述网上功能转移到估价署新开发的物业资讯网，由效力强大的中英文搜寻器支持，设有灵活的搜寻选项。

*电子表格服务*

《2004 年电子交易（修订）条例》在 2004 年 6 月生效后，市民可利用电子方式递交《差饷条例》、《地租（评估及征收）条例》及《业主与租客（综合）条例》的法定表格和通知书，替代以往须亲身递交或以邮寄方式送达的规定。估价署 2005 年 1 月起分阶段推出各种电子表格，并持续改进电子表格服务，例如网上批署《新租出或重订协议通知书》，以及经互联网收取逾期递交通知书的费用。

*电子《征收差饷及／或地租通知书》*

为进一步推动环保管理，估价署在 2010 年 12 月推出“电子差饷地租单”服务，让已登记的缴纳人经互联网取得电子《季度征收差饷及／或地租通知书》，并可选择完全停止收取纸张帐单。当电子帐单可供收取和帐单快将到期缴付时，已登记的用户会收到通知。2011 年 7 月起，用户亦可经互联网缴付电子帐单。

*物业资讯网*

物业资讯网是估价署主要的物业资料发送系统。这个网上平台于 2009 年 2 月推出之后，公众只须缴付少许费用，便可全日 24 小时经互联网取得住宅物业的实用面积、落成年份和许可用途等资料。物业资讯网取代估价署的电话资讯热线服务，该项服务自 1999 年起经电话向物业代理提供上述资料，以符合《地产代理常规（一般责任及香港住宅物业）规例》的法定规定。物业资讯网拥有效力强大的中英文搜寻器和架构，能处理多个搜寻选项的查询，并能让大量使用者同时使用。公众亦可免费查阅估价署和土地注册处 250 万个经配对的物业地址记录，以及经互联网搜寻新估价册和地租登记册内的估值。

物业资讯网现时提供的服务项目如下：

- 查询住宅物业的实用面积、楼龄和许可用途资料；
- 在提交建议书期间让公众免费查阅新公布的估价册及地租登记册；
- 查询估价册及地租登记册内最新三个估价年度的应课差饷租值；
- 查询差饷及／或地租帐目资料；以及
- 查询个别差饷或地租缴纳人的物业资料。

估价署计划透过物业资讯网平台提供更多新服务。

## 其他已改善的顾客服务

*中英文版估价册和地租登记册*

中英文版估价册和地租登记册在 2004 年 3 月推出，征收差饷及地租通知书亦由 2004 年 4 月起印上中英文物业地址和楼宇名称。2004 年 10 月起，估价署分阶段邀请缴纳人，选择收取中文或英文帐单。

*自动发出差饷／地租缴款确认书及征收通知书补发本*

自 2002 年提升 24 小时电话资讯系统的功能后，可自动发出差饷／地租缴款确认书及征收通知书补发本。资料会按查询人意愿，即时以传真或邮寄方式送交查询人。

*综合发单及缴款服务*

此服务于 2004 年 1 月推出，让拥有多项物业的缴纳人可选择收取一张涵盖其物业的综合帐单。帐单上列明缴纳人所有物业的应缴差饷和地租，方便他们处理帐目和缴费。这项高效率及极方便的服务自推出后广受欢迎，因为缴纳人无须再就其个别物业逐一处理通知书。截至 2013 年 10 月，有 1 870 个综合帐目开立，涵盖了 145 900 多项物业。

*“1823”服务*

2002 年 3 月，估价署加入政府“1823”服务，为首先参加的部门之一。及至 2004 年 3 月，“1823”自估价署接收所有公众电话查询，提供 24 小时接线服务。“1823”亦协助处理简单的差饷地租帐目查询和处理更改缴纳人通讯地址的要求，以及以电邮或传真重发征收通知书的要求。

*以顾客为本的网页*

2012 年，估价署改变互联网主网页的设计和外观，以焕然一新的形式推出主网页，由传统的服务为本形式转换为以顾客为本形式，让不同需要的使用者更容易取得所需资讯和服务。

*服务承诺*

估价署就服务水平订立服务承诺，以确保适时完成其主要职能。每个年度开始时，估价署均订立服务目标，并于年度终结时报告服务成果。署方每年检讨服务承诺的成效，并在适当情况下加入新的服务目标，以符合公众期望。现时，部门每季报告服务成果，取代以往每年报告的做法，让公众更紧密监察估价署的服务表现。

*让估价更加透明*

为了让估价更加透明，自 2011 年 11 月起，估价署在首次为新落成楼宇评估差饷时，向缴纳人发放重要物业资料，例如实用面积。由 2013 年 4 月开始，所有住宅物业缴纳人亦可使用印于季度征收通知书的特定查询编号，经物业资讯网免费查阅类似的物业资料。

## 为提高运作效率而灵活运用资源

*将工作外判*

估价署一直寻找以创新手法和应用资讯科技，提高运作效率。把工作外判，证实是有效方法，利用私营机构所拥有的资源、专门才能和新技术，处理工作量大、耗费人力但简单的工作，以节省资源，及应付季节性工作。过去多年，估价署成功将下

列工作外判：

- 征收季度差饷／地租通知书的印刷和入信封工作（自 1997 年起）；
- 为编制《香港物业报告》而展开的空置物业调查（自 2001 年起）；
- 村屋的估价工作（自 2002 年起）；
- 更新缴纳人记录的工作（自 2004 年起）；
- 广告招牌的估价工作（2007 和 2008 年）；
- 大批寄发《物业详情申报表》的印刷和入信封工作（自 2010 年起）；
- 检讨住宅物业单位实体数据／价值模式的定期覆检计划（2012 年）；以及
- 门牌号数展示运动的巡查工作（2013 年）。

## 总结

香港差饷税收制度自 1845 年首次实施后，近 170 年以来经历无数重大变更、发展和改善。随着经济及社会环境不断的转变，新涌现的难题均已透过行政措施或修订法例而得以迎刃而解。

香港的物业差饷制度简明、税基广阔，是一种既公平又具成本效益的间接税项，并且广受公众及政府认同为一项可靠稳定的公共收入来源。

香港行之有效的差饷制度，会继续秉承优良传统，与时并进。在差饷评估、征收及行政各方面，力求不断提升工作效率、成本效益和服务水平，以客为本，尽善尽美。

# 注释

1. **差饷 (Rates)**：香港开埠初期称为“差役饷项”，当时又称为“差役饷银”、“警察税”、“警费”、“巡捕规费”等。差饷是一项向物业征收的间接税，它是根据物业的应课差饷租值乘以一个百分率而厘定，缴纳人为物业使用者或业主。

2. **差饷条例 (Rating Ordinance)**：现为香港法例第 116 章，旧称《估价则例》，于 1845 年 5 月通过的第 2 号条例，是香港最古旧的法例之一。

3. **物业单位 (Tenement)**：指作为各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。这是差饷估价的单元。“**物业**”乃香港常用词汇，等同国内房地产（不动产）的含义，包括已建成并投入使用的各类房屋及其相关配套设备，设施和场地等。

4. **应课差饷租值 (Rateable Value)**：假设物业在一个指定估价依据日期空置出租时，估计可得的年租。评估应课差饷租值时，必须考虑区内同类物业于估价依据日期或接近该日，在公开市场所议定的租金。

5. **临时估价 (Interim Valuation)**：是按照《差饷条例》规定把新落成或尚未列入现行估价册的物业，以及因结构上的更改或增建而令租值有所改变的物业所作出的估价。任何这类估价都须以“临时估价通知书”通知有关的差饷缴纳人。

6. **每年估值 (Annual Value)**：香港的差饷制度始于 1845 年。当时，所征收差饷的数额是由每项物业的“每年估值”乘以一个征收百分率而厘定。及至 1888 年，“每年估值”这个词汇已由“应课差饷租值”所取代，一直沿用至现时。“每年估值”是指物业按年计的租值。

7. **征收百分率 (Rates Percentage)**：为计算须缴差饷而订明的一个百分率。须缴差饷额为“每年估值”或其后的“应课差饷租值”乘以这个百分率计算出来。现时的征收百分率须经立法会议决及通过才能更改。2013-14 年度的差饷征收百分率为 5%。

8. **总督 (Governor)**：又称督宪，是英国殖民地时期香港的首长。香港回归后，首长称为“行政长官”。

9. **议政局／行政局 (Executive Council)：**二者是 Executive Council 于不同时代的译名。回归后改名为“行政会议”，负责就重要决策向政府首长提出意见。另外，所有主体法例在提交立法局前，均由行政局先行考虑。

10. **总督会同议政局／行政局 (Governor in Council)：**即总督咨询议政局／行政局后行事，是香港在制定政策方面的最高行政权力中枢。回归后改名为“行政长官会同行政会议”。

11. **每年重估差饷 (Annual Revaluation)：**亦称每年全面重估差饷 (Annual General Revaluation)。各类物业在不同地区的租金水平，会随着时间有不同幅度的变动。根据市值租金而重新评估应课差饷租值，可公平地再次分配缴纳差饷的责任。每年全港物业全面重估差饷一次，可以使差饷缴纳人缴付更合理和切合现时市面租值水平的差饷。

12. **沿用 (Adoption)：**“沿用”这个概念由 1851 年起引入。当年的差饷修订条例赋予总督会同议政局权力，可沿用某年度估价册的全部或部分内容，作为下一个财政年度估价之用。

13. **估价册 (Valuation List)：**亦称差饷估价册 (Rates Valuation List)。为一份载列每个须缴差饷物业单位的地址及应课差饷租值的表册。在每次重估差饷后，差饷物业估价署会编制这份表册，由差饷物业估价署署长签署属真确及公布生效。

14. **维多利亚城 (City of Victoria)：**又称为域多厘亚城，俗称“四环九约”。1840 年中旬，英人将中环一带发展成“女皇城”，作为香港的政治及商业中心。1843 年，“女皇城”易名为“维多利亚城”，以纪念 1837 年登基的维多利亚女皇。政府在 1903 年将该城的范围刊登宪报并立下界碑。现存的六块界碑分别位于坚尼地城西宁街公园内、薄扶林道近摩星岭道行人隧道入口、克顿道近宝珊道、旧山顶道近地利根德里山边、宝云道近司徒拔道及黄泥涌道圣保禄小学对面。

15. **街灯饷项 (Lighting Rate)：**这是于 1856 年为维多利亚城提供公共照明系统而开征的新饷项。该饷项的评估方法是以该年被纳入评估差饷的物业应课差饷总租值乘以一个指定百分率来计算；而 1845 年的首条《差饷条例》，以及 1851 年的第 3 号条例所载一切涉及估价、评估、征收及上诉的条文，均适用于此饷项。

16. **食水饷项 (Water Rate)**：这是于 1860 年订立以支付为维多利亚城供应食水而开征的新饷项。该饷项的评估方法是以该年被纳入评估差饷的物业应课差饷总租值乘以一个指定百分率来计算；而 1845 年的首条《差饷条例》，以及 1851 年的第 3 号条例所载一切涉及估价及上诉的条文，均适用于此饷项。

17. **《1863 年差役饷项及街灯饷项条例》(The Police and Lighting Rate Ordinance 1863)**：又有译作《1863 年征收警费及灯费条例》。

18. **消防饷项 (Fire Brigade Rate)**：这是于 1875 年订立第 12 号条例时加入的饷项，用以支付消防开支。该饷项的评估方法是以该年被纳入评估差饷的物业应课差饷总租值乘以一个指定百分率来计算。

19. **定例局 / 立法局 (Legislative Council)**：二者是 Legislative Council 于不同时代的译名。回归后改名为“立法会”，负责制定法律、批准税收和公共开支，以及就关乎公众利益的事宜，向政府提出质询。

20. **山丘约 (Hill District)**：根据 1908 年的政府招标合约，山丘约的范围是“南北二边以山丘一带当潮涨计距水面 800 英呎高之处止，东以黄泥涌山峡迤南及北一带止，西以域多厘山顶（太平山顶）之册录内地段第 621 号西界迤南及北之一带止”。

21 **最低应课差饷租值 (Minimum Rateable Value)**：现行的最低应课差饷租值为 3 000 元。这个措施，原则是当估价当局（估价官署、差饷物业估价署）认为某个物业单位的估值并未超逾这个最低应课差饷租值时，则该物业可获豁免评估差饷。换言之，估价当局不会对该物业征收差饷。主要原因是所征得的税款并不足以抵销进行征收的成本。

22. **九间屋 (Kau Kan Ok)**：这是“Kau Kan Ok”的临时译名。因年代久远，其确实中文地名及位置已无从稽考。

23. **普教窟 (Po Kau Wat)**：这是“Po Kau Wat”的临时译名。因年代久远，其确实中文地名已无从稽考。比对 1890 年及其后的地图，其约略位置为富斗窟村及教民村（现已改建为香港耀东邨及东骏苑）所在。

24. **战事差饷 (War Rate)**：此乃为第一次世界大战的爆发而特别加征的税项。香港政府于 1917 至 1919 年暂时将差饷征收额提高 7%，筹集税款，作为对英国政府参战开支所作的捐献。

25. **退还差饷 (Rates Refund)**：《差饷条例》因时制定条文，规定退还差饷的安排。现行《差饷条例》规定以下可以申请退款的情况：

(a) 空置土地（但之前或以后并非用作停泊汽车）；
(b) 超缴款额，而原因乃为：
    (i) 差饷并非按照估价册征收；
    (ii) 物业已获豁免差饷；
    (iii) 法院命令空置或不能占用；
    (iv) 物业单位估价被删除；或
    (v) 缴款人并无法律责任缴交。

另外，行政长官可以下令退还任何款额，包括已附加的罚款。同时，任何人如申请退还差饷而被拒，可向区域法院提出上诉。

26. **辅政司（或称“辅政使司”）/ 布政司 (Colonial Secretary)**：二者是 Colonial Secretary 于不同时代的译名。香港回归后，此职位改称为政务司司长 (Chief Secretary for Administration)。辅政司 / 布政司负责为政府制定及推行政策。

27. **D 部分 (Part D)**：为便于管理差饷适用地区，在 1954 年总督会同行政局定下规则，将港岛区定为“A 部分”，九龙为“B 部分”，新九龙为“C 部分”，而“D 部分”则包括荃湾、葵涌，及部分青山公路一带。这次订定新界差饷征收区为政府将市区差饷制度分阶段扩展至新界地区的第一期。“D 部分”于 1973 年被《差饷（香港地区）令》更改称为“D 地区”，其版图亦作不时的修订。当新界所有地区于 1988 年都被纳入差饷征收范围后，为这类指明地区拟备估价册的条文于 1990 年被废除。

28. **土地审裁处 (Lands Tribunal)**：香港土地审裁处于 1974 年成立，负责处理申索人与政府之间的土地纠纷（包括差饷及地租的评估及征收）。土地审裁处具有原讼和上诉的司法管辖权，该处有四位法官及两位认可测量师的审裁处成员。土地审裁处处理的案件有五大类，包括收回管有权案件、建筑物管理案件、补偿案件、强制土地售卖案件及上诉案件。

29. **估价依据日期 (Valuation Reference Date)**：又称指定估价依据日期 (Designated Valuation Reference Date)。由香港特别行政区行政长官（在香港回归前为香港总督）就新的估价册指定的一个日期。差饷物业估价署署长会根据该日期的租值水平，评估物业单位的应课差饷租值。

30. **电脑辅助估价方法 (Computer-Assisted Valuation Approach)**：电脑（计算机）能有效和快速地处理及编排庞大的数据，因此被广泛应用在租金资料的收集、整理和分析上。分析的结果，用以协助物业估价测量师（估价师）评估新落成楼宇的应课差饷租值和每年的全面重估差饷。不过，经电脑评定的结果，仍须估价师的确认作准。（请参阅注释 52 的相关词汇。）

31. **一般差饷 (General Rates)**：由 1973 年起，市区差饷分成两部分，即一般差饷及市政局差饷。而于 1986 年开始，新界差饷则包括一般差饷及区域市政局差饷。及至 2000 年 1 月 1 日，临时市政局及区域市政局解散。此后，所征收的全部差饷均归纳为一般差饷，全数拨入政府一般税收的帐目内。

32. **市政局 (Urban Council) 及区域市政局 (Regional Council)**：这两个法定机构分别为市区及新界和离岛区的市民提供市政服务，负责保障环境卫生和公众健康，提供康乐、体育、文娱设施和服务，其经费来自政府拨出的部分差饷、各种牌费和其他收费。两个市政局于 2000 年 1 月 1 日解散，其职能移交予香港特别行政区政府和其他法定机构。

33. **市政局差饷 (Urban Council Rates)**：市政局差饷于 1973 年引入，按比例从市区征收的差饷中拨出部分作为市政局经费之用。拨作市政局差饷的征收率最初定为应课差饷租值的 6%，其后不时作出修订（参考附录 F）。香港回归后，临时市政局成立，市政局差饷便用作该局的经费。当 2000 年 1 月 1 日临时市政局解散后，市政局差饷便拨归政府作一般差饷用途。

34. **估价册内划一估价水平 (Tone of the List)**：这个估价准则，目的是维持估价的公平及一致。在评估一个物业单位的应课差饷租值时，差饷物业估价署须参照同类型物业单位在估价册内已评估的租金水平，不应有所偏离。不过，由于“估价依据日期”在近年的差饷重估时已经指定，因此现时的评估，都会以该评估年度指定日期期间的公开市场租金作为评估基准。

35. **上诉 (Appeal)**：1973 年前，差饷缴纳人若反对差饷物业估价署对有关物业的估价，须直接向地方法院提出上诉。然而，自 1973 年起，缴纳人可先向差饷物业估价署署长提交修改估价册建议书或反对通知书。有关个案经由署方复核后发出决定通知书。若缴纳人对决定不满而提出上诉，个案才会由地方法院（1974 年后转由土地审裁处处理）作出裁决。

36. **修改估价册建议书 (Proposal)**：当新的估价册公布后，如有任何人认为估价册所载的物业单位估值过高、过低、物业单位不应列在册内、或未被列入册内，可在估价册生效年度指定月份（现时为 4 月及 5 月两个月份）内，以指明表格向差饷物业估价署署长递交修改估价册建议书，建议将估价册内与该物业单位有关的部分，由该年度开始的日期起予以修改。

37. **反对通知书 (Notice of Objection)**：当缴纳人（包括物业拥有人或占用人）认为差饷物业估价署所评定的应课差饷租值出错又或该物业不应被评估，可就在临时估价通知书发出日期起计 28 天内，将指明表格（“反对通知书”）送交差饷物业估价署署长，正式提出反对。

38. **附加费 (Surcharge)**：差饷的缴款限期会列明于差饷通知书内。如果逾期缴交差饷，缴纳人须缴交百分之五的附加费。如再逾期六个月仍未缴交，缴纳人须另加缴百分之十的附加费。

39. **E 地区 (Area E)**：是为征收差饷扩展至新界的新指定地区，涵盖青衣岛沿海地带。

40. **宽减差饷 (Rates Relief/Rates Concession)**：这是“Rates Relief”及“Rates Concession”两个词语的中文名称。“Rates Relief”是指在 1977-78 年、1984 至 1986 年、1991 年、1994-95 年及 1997-98 年等财政年度执行按《差饷条例》限制差饷增幅上限的安排，目的是为了减低差饷重估对市民所带来的额外税务负担。“Rates Concession”则为政府透过《差饷条例》所赋予的法定权力，减免差饷缴纳人应付的差饷，以纾解民困或作其他财政考虑。在 2002 年减免差饷（全年上限为 5 000 元）及在 2003 年因“SARS”疫症爆发而减免缴付第三季度应缴差饷（住宅楼宇上限为 1 250 元及非住宅楼宇上限为 5 000 元），便属“Rates Concession”安排。

41. **申报表 (Requisitions)**：为进行差饷物业估价，差饷物业估价署会按时发出申报表格，以蒐集有关物业的最新资料，例如在署方准备全面重估应课差饷租值时，它便会寄发不同的申报表以收集各类物业的租金资料。为确使署方能达此目的，以作公平的估价，《差饷条例》订下罚则，处罚任何明知而在申报表作出失实陈述，或拒绝填报，或疏忽而没有填报资料的人士。

42. **追溯差饷期 (Period for Back-dating Rates)**：根据《差饷条例》，差饷物业估价署署长对物业单位作出临时估价而征收差饷时，可将须缴差饷日期追溯至临时估价生效之日，或首次征收差饷通知书发出日期前，根据法定时段（现时为 24 个月）计算的日期，以较后的日期为准。这段征收追溯期为追溯差饷期。

43. **区域市政局差饷 (Regional Council Rates)**：区域市政局于 1986 年成立。为维持该局运作所需的经费，政府于该年起在新界各区征收所得的部分差饷归纳为区域市政局差饷。此等差饷为该局提供了主要的财政来源。

44. **综合估价 (Cumulo Assessments)**：《差饷条例》第 10 条 1(a) 款订明如一个物业单位的价值，受任何其他物业单位的价值所影响，而该等物业单位在使用上乃属相关者，则差饷物业估价署署长可酌情决定，将该等物业作为单一物业单位，一并估价。在此情况下的合并估价，称之为“综合估价”。

45. **密封和解建议书 (Sealed Offer of Settlement)**：在应课差饷租值的上诉过程中，密封和解建议书是用于协助诉讼双方达成协议，订定上诉人和差饷物业估价署署长双方皆能接受的合理应课差饷租值的一个方法。在土地审裁处对有关上诉个案未有决定时，上诉人或差饷物业估价署署长任何一方都可以书面形式，通知另一方他所能接受的合理应课差饷租值。如这建议未能为对方接受，则建议一方可将该建议的副本放在盖印密封的信封内，交予土地审裁处司法常务官。当土地审裁处对有关上诉个案有判决后，会将密封建议书开封。如果建议是由差饷物业估价署署长提出，而土地审裁处判决的应课差饷租值相等或高于他所提出的估价，则上诉人除了须负责自己的讼费外，亦须负责差饷物业估价署署长在给予建议后所付出的讼费。相反，如果建议是由上诉人提出而土地审裁处的判决相等或低于他提出的应课差饷租值，则差饷物业估价署署长须负责自己的讼费及上诉人在给予建议后所付出的讼费。

46. **缓缴令 (Hold-over Order)**：缓缴令是指差饷物业估价署署长所发出的暂缓缴付差饷许可令。根据《差饷条例》第 42A 条，即使差饷缴纳人已向土地审裁处上诉，反对署方所作的估价决定，但缴纳人仍须缴交差饷。不过，如署长命令将差饷或其部分缓缴以待上诉的裁定，则属例外。然而，该命令所关乎的人士须就缓缴的差饷，提交银行承诺或提供署长要求的其他保证方式，作出缴交保证。

47. **临时估价通知书 (Notice of Interim Valuation)**：当须要评估差饷的物业单位不在估价册内时，差饷物业估价署署长可作出临时估价，并发出临时估价通知书。通知书以指明表格发出及送达有关物业单位的拥有人或占用人，并说明根据《差饷条例》订定的临时估价的数额、生效日期及物业地址。

48. **地租登记册 (Government Rent Roll)**：这是一本记载全港已评估地租物业单位的地址及应课差饷租值的表册，用以征收地租，其制订方式与差饷“估价册”类似。

49. **非相同物业单位 (Non-identical Tenement)**：此类单位是指其在地租登记册内的记项与在差饷估价册内的记项并不相同的物业单位。

50. **地租 (Government Rent)**：前称“地税”。香港的私人土地一般以“批地”形式，即以政府租契（前称“官契”）租出。承租人（即“业主”）须向政府缴纳地租，以换取在租契文件所指明的年期内拥有和占用有关土地的权利。

51. **原居村民 (Indigenous Villager)**：指父系祖先于 1898 年为香港的原有乡村居民的人士。

52. **计算机批量评估技术 (Computer Assisted Mass Appraisal (CAMA))**：此为应用统一程序及统计学测试，有系统地评估大量物业价值的一种技术。这技术于 80 年代初已在差饷物业估价署开始广泛应用在差饷估价和数据管理上。现时主要应用于分层式住宅、办公室、工厂等物业的差饷评估。（请参阅注释 30 的相关词汇。）

# 差饷物业估价署总部



1930 年代设于旧邮政总局的差饷官署



差饷办事处在 1945 年设于旧太子大厦
差饷官署于 1946 年重新设立



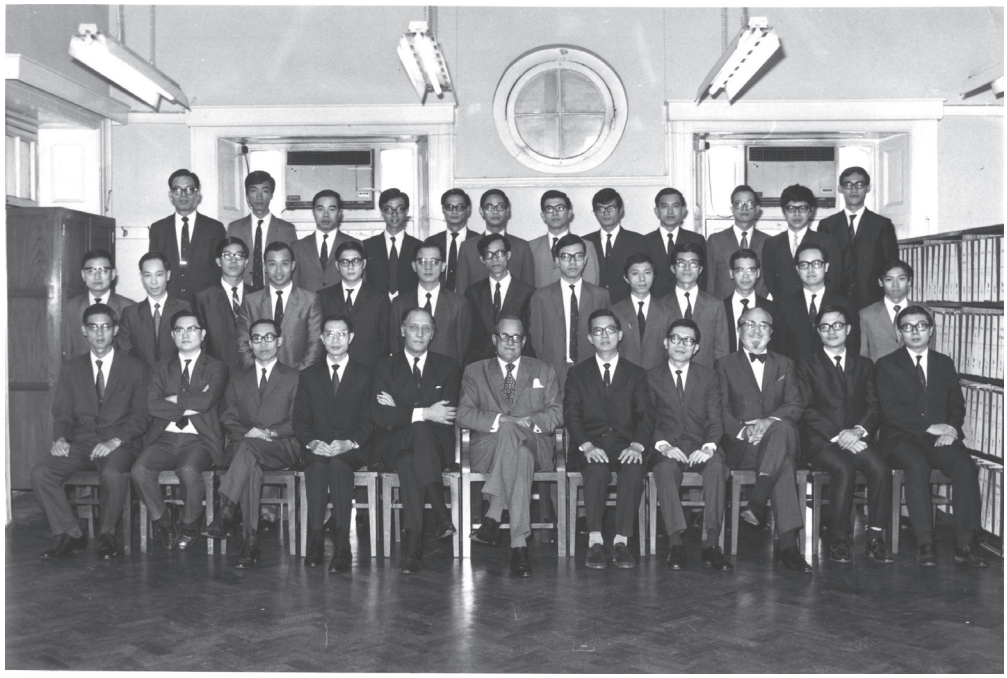

1947 年 7 月 31 日差饷物业估价署设于旧皇室行




1950 年代差饷物业估价署设于旧万宜大厦



1963 至 1981 年差饷物业估价署总部位于中环美利楼



1971 年 9 月香港总督戴麟趾爵士与差饷物业估价署
本地培训的测量师摄于美利楼



2000 年 7 月在赤柱重建中的美利楼




1981 至 2000 年差饷物业估价署总部设于兴利中心




2000 年起差饷物业估价署设于长沙湾政府合署

# 附录

A　历年的库务司、评估官、估价官及差饷物业估价署署长名册

B　1845年至今大事纪要

C　选定年度的估价物业数量、应课差饷租值及差饷收入

D　过去20年（1994至2013年）的差饷估价数目和应课差饷租值总值

E　过去20年（1994至2013年）的差饷收入占政府税收总额的百分比

F　1931年至今的差饷征收率

G　过去20年（1994至2013年）的差饷征收率图表

H　新界差饷征收区扩展进程

I　指定估价依据日期

J　旧差饷册或征收册一览表

# 历年的库务司、评估官、估价官及差饷物业估价署署长名册

| 年份 | | 职位 | 姓名 | 中文译名 * |
|---|---|---|---|---|
| **1844 年**<br>5 月 9 日 | | 库务司 | R.M. MARTIN | 马廷 |
| **1845 年**<br>8 月 7 日 | **- 1846 年** | 署理库务司 | W.J. MERCER | 孖沙 (1) |
| **1847 年**<br>7 月 1 日 | **- 1848 年** | 差役饷项评估及征收官 | G.E. HARRISON 及 Charles MAY | 夏礼信及梅理 (2) |
| **1849 年**<br>6 月 21 日 | **- 1854 年** | 差役饷项评估及征收官 | D.R. CALDWELL 及 Charles MAY | 葛伟及梅理 (2) |
| **1855 年** | | 差役饷项评估及征收官 | Charles MAY | 梅理 (2) |
| **1856 年**<br>11 月 28 日 | | 差役及街灯饷项评估及征收官 | G. DUDDELL 及 J.C. POWER | 杜达及普耶 |
| **1857 年**<br>5 月 9 日 | **- 1860 年** | 库务司 | Frederick H.A. FORTH | 霍辉 |
| **1857 年**<br>7 月 19 日 | | 差役及街灯饷项征收官 | G. DUDDELL | 杜达 |
| **1858 年**<br>1 月 1 日 | **- 1859 年** | 差役及街灯饷项征收官 | Alexander GRAND-PRE | 关彼 |
| **1860 年** | **- 1863 年** | 差役及街灯饷项评估及征收官（此官职于 1863 年 6 月 30 日取消，其修订后的职务交由当时的库务司担任。） | Alexander GRAND-PRE | 关彼 |

| 年份 | | 职位 | 姓名 | 中文译名 * |
|---|---|---|---|---|
| **1864 年** | **- 1867 年** | 差役及街灯饷项物业估价官 | James COLLINS | 高连士 |
| **1868 年** | | 房地产估价官 | C.H. HORDEN | 何顿 |
| **1869 年** | **- 1870 年** | 差役及街灯饷项估价官 | W. PRESTAGE | 毕士泰 |
| **1871 年** | | 差役及街灯饷项估价官 | W. PRESTAGE 及 R.G. ALFORD | 毕士泰及艾福达 |
| **1872 年** | | 差役及街灯饷项估价官 | R.G. ALFORD | 艾福达 |
| **1873 年** | **- 1876 年** | 差饷估价官 | A.R. MADAR 及 John GERRARD | 麦达及朱纳德 |
| **1877 年** | | 差饷估价官 | A.R. MADAR | 麦达 |
| **1878 年** | | 差饷估价官 | P.M. ALVES | 艾富士 |
| **1879 年** | | 差饷估价官 | G.L. TOMLIN | 汤年 |
| **1880 年** | **- 1881 年** | 差饷估价官 | P.M. ALVES | 艾富士 |
| **1882 年** | | 库务司 | The Hon. James RUSSELL | 罗素 (3) |
| **1883 年** | **- 1886 年** | 库务司 | The Hon. Alfred LISTER | 李思达 |
| **1887 年** | | 市区差饷评估官 | Augustus Shelton HOOPER | 贺峖 |
| **1888 年** | | 差饷评估官 | Augustus Shelton HOOPER | 贺峖 |
| **1889 年** 10 月 12 日 | **- 1920 年** | 差饷评估官 | Arthur CHAPMAN, V.D. ( 於 1920 年 10 月 5 日退休 ) | 翟文 |

| 年份 | | 职位 | 姓名 | 中文译名 * |
|---|---|---|---|---|
| **1921 年** | **- 1931 年** | 差饷评估官 | Charles McIlvaine MESSER, O.B.E. ( 於 1931 年 6 月 28 日退休 ) | 麦玺 |
| **1931 年**<br>6 月 28 日 | **- 1937 年** | 差饷评估官 | Edwin TAYLOR, C.M.G. ( 於 1937 年 11 月 18 日退休 ) | 戴拿 |
| **1938 年**<br>1 月 1 日 | **- 1946 年** | 差饷评估官 | Julius RING, BSc, F.R.I.C.S., A.M.I. STRU. E., A.M.I. MECH. E. | 凌 ( 先生 )[4] |
| **1947 年**<br>7 月 31 日 | **- 1951 年** | 差饷物业估价署署长 | Julius RING, BSc, F.R.I.C.S., A.M.I. STRU. E., A.M.I. MECH. E. | 凌 ( 先生 )[4] |
| **1951 年**<br>4 月 15 日 | **- 1967 年** | 差饷物业估价署署长 | Frederick SHANKS, O.B.E., J.P., BSc, F.R.I.C.S. | 成嘉士 [5] |
| **1967 年**<br>4 月 28 日 | **- 1971 年** | 差饷物业估价署署长 | Norman COOKE, J.P., F.R.I.C.S., F.R.V.A. | 谷基 [6] |
| **1971 年**<br>9 月 16 日 | **- 1984 年** | 差饷物业估价署署长 | Raymond Alfred FRY, O.B.E., E.D., J.P., F.R.I.C.S., F.R.V.A., F.H.K.I.S. | 范礼 [7] |
| **1984 年**<br>6 月 30 日 | **- 1989 年** | 差饷物业估价署署长 | Gordon Penrhyn BLENKINSOP, I.S.O., J.P., F.C.A., A.C.I.S | 彭敬修 [8] |

| 年份 | 职位 | 姓名 | 中文译名 * |
|---|---|---|---|
| **1989 年 - 1999 年**<br>10 月 16 日 | 差饷物业估价署署长 | Barry Jonathan Clayton WOODROFFE, S.B.S., I.S.O., J.P., F.R.I.C.S., F.H.K.I.S. | 胡道辉 (9) |
| **1999 年 - 2006 年**<br>2 月 22 日 | 差饷物业估价署署长 | Kenneth Tsan-wing PANG, S.B.S., J.P., F.R.I.C.S., F.H.K.I.S., R.P.S.(GP), M.P.A.(Harvard) | 彭赞荣 |
| **2006 年 - 2008 年**<br>11 月 29 日 | 差饷物业估价署署长 | H. C. LO, S.B.S., J.P., F.R.I.C.S., F.H.K.I.S. | 老兴忠 |
| **2008 年 - 現在**<br>1 月 15 日 | 差饷物业估价署署长 | Mrs Mimi BROWN, J.P., BSc(Hons), M.R.I.C.S., F.H.K.I.S. | 曾梅芬 |

附註：

* 此栏所列外籍官员及署长的中文译名，是特为编制本书而提供的音译名称，但有数字附注者例外。

(1) 孖沙为 Mercer 当时的中文译名，位于上环的孖沙街便是以其姓氏命名的街道。

(2) 梅理亦为当时的警察司，位于湾仔告士打道的前梅理大楼便是以其姓氏命名的建筑物。

(3) 罗素为 Russell 当时的中文译名，位于铜锣湾的罗素街便是以其姓氏命名的街道。

(4) 凌先生为 Mr. Ring 当时的中文译名。

(4)(5)(6) 1947 年 7 月 31 日至 1971 年 9 月 15 日期间三任外籍署长当时的中文译名。

(7)(8)(9) 1971 年 9 月 16 日至 1999 年 2 月 21 日期间三任外籍署长的官方译名，曾刊登于当年的政府宪报内。

# 差饷物业估价署署长
(1947-1989)



1947-1951
凌先生
BSc, F.R.I.C.S.,
A.M.I. STRU. E., A.M.I. MECH. E.
( 亦为 1938-1946 差饷评估官 )



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



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



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



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

# 差饷物业估价署署长

(1989 - 现在 )



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



1999-2006
彭赞荣先生
S.B.S., J.P., F.R.I.C.S., F.H.K.I.S.,
R.P.S.(GP), M.P.A.(Harvard)



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



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

# 1845 年至今大事纪要

| 年份 | 大事纪要 |
| --- | --- |
| 1845 年 | 1845 年第 2 号条例，即首条《差饷条例》，引入“差役饷项”。 |
| 1851 年 | 1851 年第 3 号条例修订差饷条例，改良上诉程序。 |
| 1854 年 | 1854 年第 1 号条例。政府据此征收额外的差役饷项以支付辅警队的开支。（但因该辅警队于 1854 年 7 月解散，此条例并无太大的实质效果。） |
| 1856 年 | 1856 年第 11 号条例。增收“街灯饷项”以支付街道照明的开支。 |
| 1860 年 | 1860 年第 12 号条例。增收“食水饷项”。 |
| 1862 年 | 1862 年第 9 号条例。这是一条新的《警察队条例》，但支付警队开支的安排没有改变（即从“差役饷项”中支付）。 |
| 1863 年 | 《1863 年差役饷项及街灯饷项条例》（1863 年第 5 号条例）。此条例整合及改进了以往各条征收差饷的条例，并引入“物业单位”（“Tenement”）一词。 |
| 1867 年 | 《1867 年修订差役饷项及街灯饷项条例》（1867 年第 11 号条例）。根据这条条例，三项独立的饷项（差役、街灯及食水）合而为一征收。 |
| 1875 年 | 《1875 年差饷条例》（1875 年第 12 号条例）。引入“消防饷项”及进一步整合有关差饷的法例。 |
| 1885 年 | 《1885 年市政税费条例》（1885 年第 21 号条例）。进一步促成差饷法例的编纂。 |
| 1888 年 | 《1888 年差饷条例》（1888 年第 15 号条例）。这是对香港差饷法例的一次主要改革。各饷项合而为一，不再区分，但各地区的差饷征收率仍有不同。 |
| 1890 年 | 关于界定“业主”的定义而作出一些轻微的法例修订。 |
| 1892 年 | 对于界定“临时估价”、“差饷征收率”及“退款”而作出一些轻微的法例修订。 |

| 年份 | 大事纪要 |
| --- | --- |
| 1899 年 | 关于法例内“升降机”及“机械”的一些轻微修订。视作物业单位附属物的升降机及机械，在法例修订后，被定作物业单位的一部分，其价值须反映在物业的应课差饷租值内。 |
| 1901 年 | 《1901 年差饷条例》(1901 年第 6 号条例)。进一步强化有关的法例。除了在太平洋战争及其后一段时间内，此条例一直沿用至 1973 年。 |
| 1902 年 | 1902 年第 28 及 41 号条例。修订了“维多利亚城”及“山丘约”的定义。 |
| 1909 年 | 1909 年第 24 号条例使总督会同议政局可豁免评估某些乡村或地区的差饷。 |
| 1917 年 | 1917 年第 18 号条例。征收“战事差饷”。 |
| 1919 年 | 1919 年第 15 号条例。废除“战事差饷”。 |
| 1926 年 | 1926 年第 3 号条例。赋予总督会同议政局权力可颁令将已缴款额退还。 |
| 1931 年 | 1931 年第 16 号条例。通过决议案将不同地区的差饷征收率统一为 17%，只获政府输水管供应未经过滤淡水的物业单位，征收率减至 16%，而没有政府输水管供应淡水的减至 15%。 |
| 1935 年 | 1935 年第 10 号条例。在新界实施特别差饷制度。 |
| 1938 年）<br>1939 年） | 就罚则及防空设施的豁免评估对法例作出轻微的修订，并将本港的财政年度改为由 4 月 1 日至翌年 3 月 31 日。 |
| 1941 年 | 12 月 25 日香港向日本投降。 |
| 1945 年 | 8 月 30 日香港重光。1945 年 9 月 7 日至 1946 年 4 月 30 日，评估差饷的工作由军政府执行。《差饷公告》取代《差饷条例》。 |
| 1947 年 | 4 月 1 日《差饷条例》重新生效。<br><br>7 月 31 日差饷物业估价署成立。 |

| 年份 | 大事纪要 |
| --- | --- |
| 1948 年）<br>1950 年） | 一些关于评估码头的轻微修例及其他法例改革措施。 |
| 1954 年 | 《1954 年差饷（修订）条例》（1954 年第 30 号条例）。取消在新界实施特别差饷制度的条款。在新界采用较低的差饷征收率（11%）。还有其他修订，主要为“豁免”条款。 |
| 1955 年 | 在新界实施的特别差饷制度终止。 |
| 1956 年 | 在“D 部分”（即荃湾、葵涌及青山道（新界段））征收差饷。 |
| 1961 年 | 颁令将豁免评估差饷的应课差饷租值上限由 20 元改为 200 元。 |
| 1971 年 | 1971 年第 47 号条例。总督获授权力，可豁免物业单位缴交差饷及颁令退款。 |
| 1973 年 | 《1973 年差饷条例》（1973 年第 11 号条例）。废除了 1901 年第 6 号条例，并修改有关法例，引入“市政局差饷”；总差饷征收率减至 15%。<br><br>1973 年第 74 号条例（1974 年 1 月 1 日生效）。废除给予住宅物业退还差饷的措施，并缩短空置住宅物业的“免差饷期”。 |
| 1974 年 | 1974 年第 34 及 35 号条例。修订差饷附加费的条款，并提高了新界的差饷征收率。在青衣岛（部分）征收差饷。<br><br>土地审裁处成立（1974 年第 62 号条例）。 |
| 1975 年 | 简化更改差饷征收率的程序。村屋获豁免评估差饷。另有一些轻微的修例（1975 年第 1 及 82 号条例）。 |
| 1976 年 | 公布多个新差饷征收区的估价册。在新征收区采用“渐进式”的差饷征收制度。 |
| 1977 年 | 重估应课差饷租值时，采用临时性的差饷宽减措施（1977 年第 33 号条例）。 |
| 1979 年 | 1979 年第 45 号条例。作了一些轻微的修订，使法例更加清晰，及终止退还差饷予空置车位的措施。 |

| 年份 | 大事纪要 |
| --- | --- |
| 1981 年 | 1981 年第 33 号条例。引入估价依据日期以重估应课差饷租值。修改豁免评估应课差饷租值的安排，并作出一些其他轻微修订。 |
| 1984 年 | 1984 年第 9 及 53 号条例。第 9 号条例订明，用于临时估价或修改估价册建议书的应课差饷租值，须为有关（指定）日期时应属有关物业单位的租值。修订了差饷宽减措施。亦作了一些轻微的其他修订，包括于 1984 年 4 月 1 日起将豁免评估的应课差饷租值上限由 200 元改为 1 000 元。这些修订配合了同日生效的差饷重估。1984 年第 53 号条例则使征收差饷罚款的条款更清晰。 |
| 1986 年 | 1986 年第 1 号条例。由于区域市政局的成立，差饷条例作出相应的修订，引入“区域市政局差饷”及作出一些有关市政局差饷的修订。大部分条款都在 1986 年 4 月 1 日生效。 |
| 1987 年 | 1987 年第 11 号条例。由 1987 年 4 月 1 日起废除差饷宽减措施。<br><br>新界其余地区都纳入差饷征收区范围内。<br><br>1987 年第 60 号条例。对《差饷条例》有关村屋差饷豁免作出一些轻微的修订。 |
| 1988 年 | 新估价册于 4 月 1 日生效时，全港皆纳入差饷征收区范围内，完成扩展差饷征收区至新界整个计划。 |
| 1990 年 | 1990 年第 54 号条例。主要条款有：<br><br>a) 全港分成市政局地区及区域市政局地区，以取代沿用的指定地区；<br><br>b) 当新的估价册公布后，无须将通知书送达差饷缴纳人；及<br><br>c) 递交修改估价册建议书的期限由 3 月改为 4 月及 5 月。 |
| 1991 年 | 1991 年第 10 号条例。确定了某些物业单位的估价方法。这些物业单位的应课差饷租值包含了如电缆和渠道等工业装置的价值。当两个或以上物业单位一并使用而其价值又互相影响时，署长获授权可将它们合并评估，因而确认了把电力系统及电话系统各自纳入一个估价单位内的一贯做法。 |
| 1995 年 | 1995 年 5 月 23 日为香港《差饷条例》制定 150 周年纪念。 |

| 年份 | 大事纪要 |
| --- | --- |
| 1995 年 | 1995 年第 22 号条例于 4 月订定。其主要条款有：<br><br>a) 取消以往给予空置非住宅物业退还半数已缴差饷的措施；及<br><br>b) 将关于差饷发单及处理帐目的职务由库务署署长移交差饷物业估价署署长接管。<br><br>《差饷（临时估价生效日期）规例》生效。这规例规定在决定临时估价的生效日期时，必须参考占用许可证、合格证明书或权益转让同意书的日期。 |
| 1997 年 | 《地租（评估及征收）条例》及相关的规例分别于 1997 年 5 月 30 日及 1997 年 6 月 6 日生效。香港特别行政区政府可根据《中英联合声明》附件三的条款，收取相当于应课差饷租值 3% 的地租。<br><br>香港特别行政区政府于 1997 年 7 月 1 日成立。 |
| 1998 年 | 因亚洲金融风暴对经济的影响，香港特别行政区政府宣布退还 1998 年 4 月至 6 月季度的已缴差饷，以纾解民困。 |
| 1999 年 | 自 1999 年重估的应课差饷租值生效后，重估便按年进行。<br><br>香港特别行政区政府宣布减免 1999 年 7 月至 9 月季度的一半应缴差饷。 |
| 2000 年 | 临时市政局及临时区域市政局解散。它们的职能由 2000 年 1 月 1 日起移交给香港特别行政区政府及其他法定机构。<br><br>此后，再无必要区分市政局地区及区域市政局地区，以一套估价册涵盖全港物业。<br><br>“公共服务电子化计划”于 2000 年 12 月推出，差饷物业估价署为率先推行此计划的其中一个部门。缴纳差饷及地租、查阅帐目、更改缴纳人姓名及地址都可透过电子方式进行。 |
| 2001 年 | 香港特别行政区政府宣布差饷宽减措施，宽减 2002 年的差饷，宽减额上限为 2 000 元。<br><br>由 2001 年 4 月开始，估价册及地租登记册都可在网上查阅。 |

| 年份 | 大事纪要 |
| --- | --- |
| 2002 年 | 香港特别行政区政府将 2001 年宣布的差饷宽减措施的宽减额上限提高至 5 000 元。 |
| | 差饷物业估价署加强其 24 小时电话资讯服务，提供自动印发差饷/地租“缴款确认书”及“征收通知书补发本”。 |
| | 加强通过电子方式查阅估价册及地租登记册的服务。查阅新的应课差饷租值，除了可透过物业估价编号外，亦可使用地区名称或地址来进行。 |
| 2003 年 | 2003 年 3 月香港爆发“严重急性呼吸系统综合症”（“SARS”）。 |
| | 香港特别行政区政府于 2003 年 4 月 23 日宣布一套纾解民困的措施，包括宽减 2003 年 7 月至 9 月季度的差饷，每个住宅单位的宽减金额上限为 1 250 元，而每个非住宅单位的则为 5 000 元。 |
| | 2003 年 6 月 23 日世界卫生组织宣布把香港从“SARS”疫区名单中除名。 |
| 2004 年 | “综合物业资料库”第一期推出，提供一站式的文字及图像储存库，储存物业资料。 |
| | 以双语印制的估价册及地租登记册于 2004 年 3 月推出。以中、英文显示物业地址及楼宇名称的差饷及地租缴费单于 2004 年 4 月发出。 |
| | 差饷物业估价署推出“综合发单及缴款服务”，拥有多项物业的差饷及地租缴纳人可申请综合通知书，以方便缴款及管理帐目。 |
| | 差饷物业估价署开始接受经由电子方式递交的指定表格。 |
| 2005 年 | 新公布的估价册（2005-06 年度）所载的应课差饷租值在过去连续下跌了六年后首次录得平均 7% 的升幅。 |
| | 配合政府的环保政策，推出“无纸化”估价册和地租登记册，以网上估价册和地租登记册作为法定文本，不再提供印行本。 |
| | 市民可选择收取以中文显示物业地址、缴纳人姓名及通讯地址的差饷及地租缴费通知书。 |

| 年份 | 大事纪要 |
| --- | --- |
| 2005 年 | 2005 年是香港差饷的 160 周年，差饷物业估价署举办了一些纪念活动，如展览会及发行纪念邮票和画册等。 |
| 2006 年 | 估价署完成策略性资讯科技计划，作为发展蓝图配合新的电子政府环境，并应用资讯科技推出以客为本的服务和提升业务运作水平。<br><br>“综合物业资料库”的估价功能藉着地理信息估价模组的引入进一步获得提升。 |
| 2007 年 | 所有差饷缴纳人获宽减差饷以抵销差饷缴款，适用季度是 2007-08 财政年度第一、二和四季，每季上限为 5 000 元。 |
| 2008 年 | 2008-09 财政年度，所有差饷缴纳人获宽减差饷以抵销差饷缴款，每季上限为 5 000 元。<br><br>估价署在政府“公共服务电子化计划”下提供的电子服务，转移到新的电子政府平台，这个平台的效能获得提升，以处理日益增加的交易数量。政府的网上服务亦按各个服务羣组分类，以配合不同顾客的需要。 |
| 2009 年 | 估价署“物业资讯网”的首期项目于 2 月推出，全日 24 小时提供服务，让公众经互联网轻易查询物业资讯。<br><br>2009 年 3 月，法定向市民提供的差饷估价册及地租登记册查阅服务（由 3 月中公布新差饷估价册及地租登记册至 5 月 31 日期间提供）改在“物业资讯网”上进行。该系统备有强劲的双语搜寻功能，提供灵活的查询方法。<br><br>2009-10 财政年度，所有差饷缴纳人获宽减差饷以抵销差饷缴款，每季上限为 1 500 元。 |
| 2010 年 | 自 3 月起，公众全日 24 小时可经“物业资讯网”，网上查询最近三个估价年度估价册和地租登记册所载的应课差饷租值。<br><br>“物业资讯网”服务在 12 月进一步扩展，让市民全日 24 小时经互联网查核差饷地租的欠缴情况。 |

| 年份 | 大事纪要 |
| --- | --- |
| 2010 年 | 2010-11 财政年度，所有差饷缴纳人获宽减差饷以抵销差饷缴款，每季上限为 1 500 元。<br><br>“电子差饷地租单”于 12 月推出，缴纳人可选择经互联网收取《季度征收差饷及 / 或地租通知书》。 |
| 2011 年 | 2011-12 财政年度，所有差饷缴纳人获宽减差饷以抵销差饷缴款，每季上限为 1 500 元。<br><br>为了提供一站式帐目及缴费服务，电子缴费平台于 7 月投入服务，缴纳人可即时经互联网缴付电子帐单。<br><br>由 11 月起，估价署向新落成住宅物业的缴纳人发出《临时估价通知书》时，提供其物业的实用面积和附属面积资料。 |
| 2012 年 | 2012-13 财政年度，所有差饷缴纳人获宽减差饷以抵销差饷缴款，每季上限为 2 500 元。<br><br>估价署于 12 月推出焕然一新的网页，将设计和外观由传统的服务为本模式改为以顾客为本模式。 |
| 2013 年 | 2013-14 财政年度，所有差饷缴纳人获宽减差饷以抵销差饷缴款，每季上限为 1 500 元。<br><br>由 4 月起，个别缴纳人可经“物业资讯网”免费查阅其住宅物业的资料。<br><br>鉴于拟备新差饷估价册及地租登记册已每年进行，因此在编制 2013-14 年度的新估价册后，署长仅签署声明书，不再举行有关的仪式。 |

# 选定年度的估价物业数量、应课差饷租值及差饷收入

| 年度 [1] | 估价物业（数量） | 应课差饷租值（百万元） | 差饷收入（元） |
|---|---|---|---|
| 1845 | 1 874 [2] | - [3] | 2 540 [4] |
| 1850 | 2 610 [2] | - [3] | 12 500 [4] |
| 1858 | 3 407 | - [3] | 63 750 [4] |
| 1860 | 4 359 | 0.9 | 76 905 [4] |
| 1875 | - [3] | - [3] | 186 100 [4] |
| 1888-89 | 9 537 | 3.1 | 377 490 |
| 1901 | - [3] | 6.9 | 708 360 |
| 1925 | 18 412 | 27.3 | 3 297 790 |
| 1940-41 | 35 962 [5] | 44.2 | 7 377 150 |
| 1947-48 | 27 581 [5] | 52.1 | 9 984 660 |
| 1950-51 | 33 956 | 136.2 | 27 253 350 |
| 1956-57 | 51 523 | 301.4 | 56 706 450 |
| 1961-62 | 100 435 | 593.7 | 116 298 750 |
| 1965-66 | 138 480 | 1 045.3 | 224 022 850 |
| 1973-74 [6] | 312 989 | 3 343.9 | 576 205 190 |
| 1977-78 | 450 873 | 9 159.1 | 1 068 875 730 |
| 1981-82 | 604 426 | 12 307.3 | 1 490 691 690 |
| 1984-85 | 740 558 | 54 736.5 | 2 354 346 260 |
| 1988-89 | 966 407 | 78 159.3 | 4 812 441 960 |
| 1991-92 [7] | 1 134 737 | 169 199.1 | 8 394 004 000 |
| 1994-95 | 1 338 475 | 257 146.5 | 12 587 107 000 |
| 1997-98 | 1 563 249 | 325 148.3 | 16 340 808 000 |
| 1999-2000 [8] | 1 693 399 | 281 146.8 | 12 766 644 000 [9] |
| 2000-01 | 1 780 259 | 270 795.6 | 14 428 229 000 |
| 2001-02 | 1 889 207 | 282 520.6 | 12 727 140 000 [9] |
| 2002-03 | 1 997 356 | 274 536.4 | 8 923 261 000 [9] |
| 2003-04 | 2 089 090 | 261 933.3 | 11 166 687 000 [9] |
| 2004-05 | 2 133 656 | 253 857.5 | 12 640 083 000 |
| 2005-06 | 2 202 777 | 276 102.1 | 14 146 318 000 |
| 2006-07 | 2 246 563 | 308 596.5 | 15 467 273 000 |
| 2007-08 | 2 284 830 | 340 568.1 | 9 494 544 000 [9] |
| 2008-09 | 2 309 837 | 375 765.1 | 7 174 835 000 [9] |
| 2009-10 | 2 332 208 | 368 701.8 | 9 957 161 000 [9] |
| 2010-11 | 2 350 445 | 378 143.2 | 8 955 850 000 [9] |
| 2011-12 | 2 369 205 | 425 392.1 | 9 722 268 000 [9] |
| 2012-13 | 2 385 288 | 475 433.5 | 10 939 000 000 [9][10] |
| 2013-14 | 2 400 530 | 527 851.6 | 12 971 000 000 [9][10] |

附注

(1) 估价物业的数量及其应课差饷租值的总值均以有关年度开始作为计算的基准。

(2) 1845 及 1850 年估价物业的数量相等于整幢大厦的数量。

(3) 下列的旧档案已遗失或记录不全：

- 1875 及 1901 年估价物业或大厦的数量，及
- 1845、1850、1858 及 1875 年的应课差饷租值总值。

(4) 1845、1850、1858、1860 及 1875 年的差饷收入均以英镑入帐，而上页表列的港元单位则以 1 英镑可换取 4.80 港元的兑换率计算。

(5) 估价物业的数量在 1941 至 1945 年太平洋战争期间有所减少，即由 1940-41 年度的 35 962 个物业单位减至 1947-48 年度的 27 581 个单位，主要原因是受炸弹摧毁所致。

(6) 自 1973-74 年度起，差饷收入包括市政局差饷。

(7) 自 1991-92 年度起，所有差饷收入已化为准确至千位数的近似值。

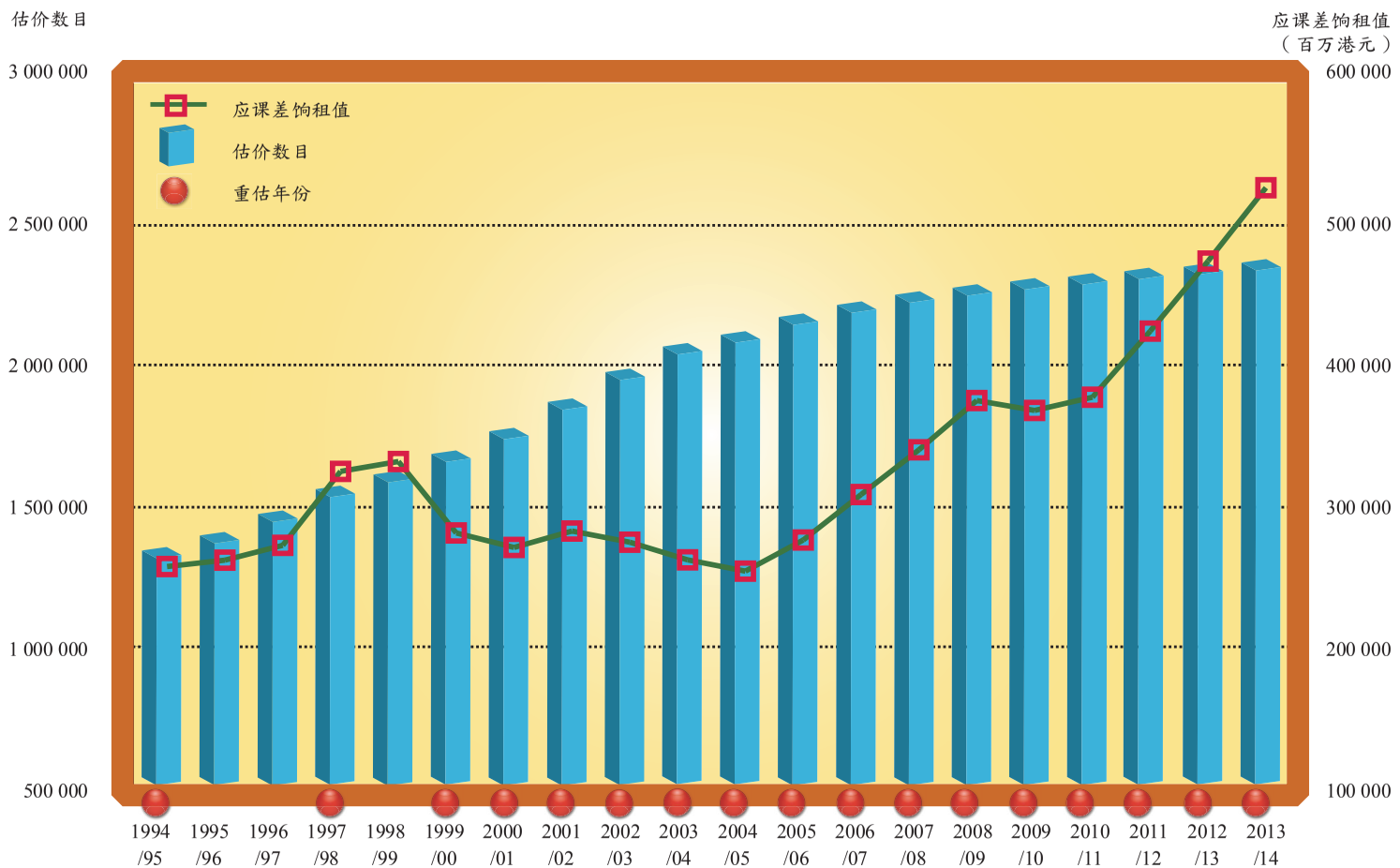
(8) 由于临时市政局及临时区域市政局已解散，自 2000 年 1 月 1 日起，所有的差饷收入均拨归政府一般收入的帐目内。

(9) 1999-2000、2001-02、2002-03、2003-04， 以及 2007-08 至 2013-14 年度的差饷收入已撇除有关年度的差饷宽减额。

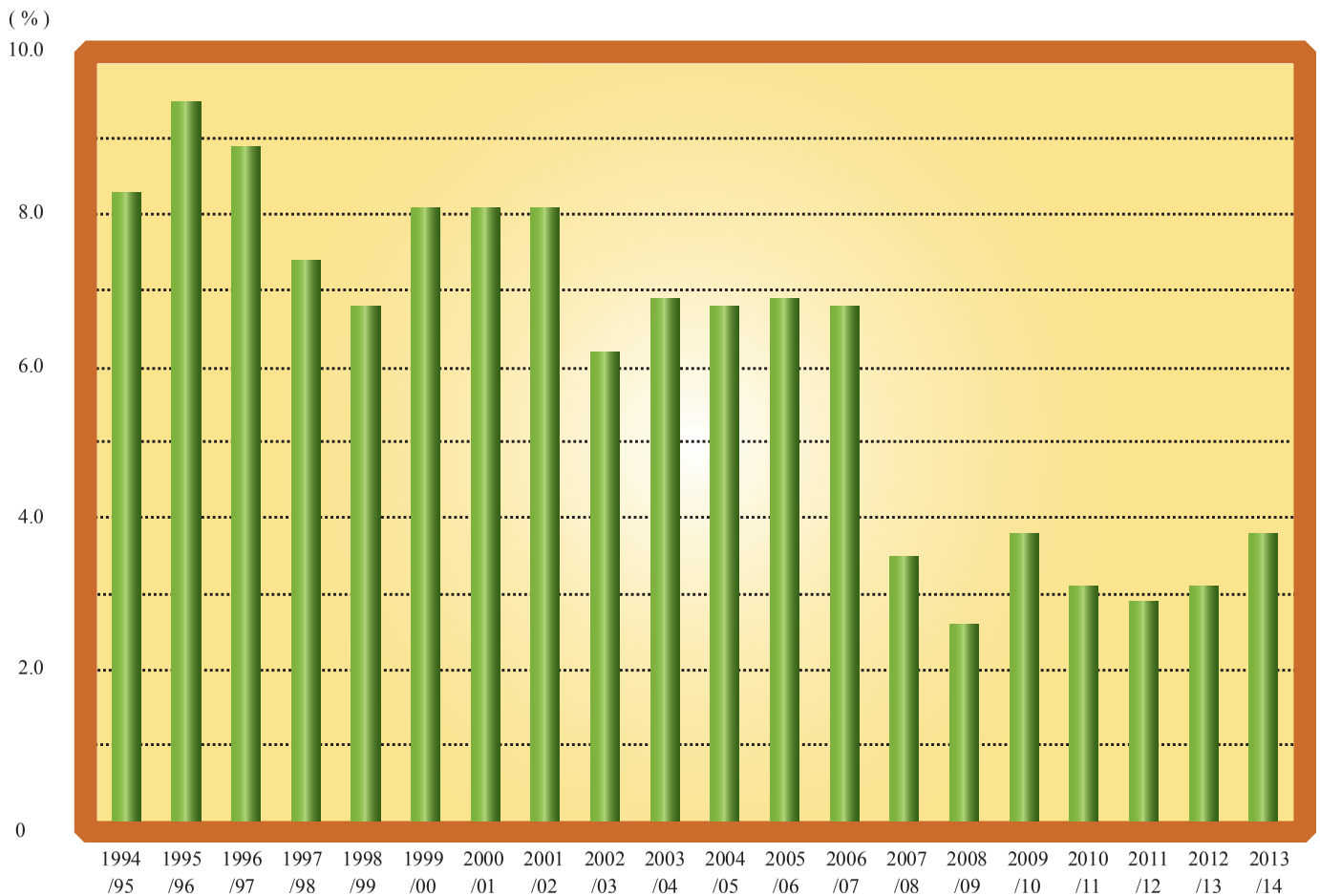
| 年度 | 差饷宽减总额（亿元） |
|---|---|
| 1999-2000 | 17.53 |
| 2001-02 | 20.94 |
| 2002-03 | 50.91 |
| 2003-04 | 19.86 |
| 2007-08 | 78.39 |
| 2008-09 | 112.60 |
| 2009-10 | 84.73 |
| 2010-11 | 89.32 |
| 2011-12 | 99.30 |
| 2012-13 | 125.22 |
| 2013-14 | 115.52(10) |

(10) 估计数字。

# 过去 20 年（1994 至 2013 年）的差饷估价数目和应课差饷租值总值



# 过去20年（1994至2013年）的差饷收入占政府税收总额的百分比



# 1931 年至今的差饷征收率

由 1931 年起至 1973 年止，除战后一段短暂时期外，市区物业的差饷征收率为 17%，期间一直维持不变。此后，市区及新界物业的差饷征收率有十数次的变动，详情如下：

| | 市区 | | | 新界 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 生效日期 | 一般差饷 (%) | 市政局差饷 (%) | 总计 (%) | 一般差饷 (%) | 区域市政局差饷 (%) | 总计 (%) |
| 1.7.1931 | 17[(1)] | - | 17[(1)] | - | - | - |
| 1.4.1956 | 17 | - | 17 | 11 | - | 11 |
| 1.4.1973 | 9 | 6 | 15 | 11 | - | 11 |
| 1.4.1974 | 9 | 6 | 15 | 15 | - | 15 |
| 1.4.1975 | 11 | 6 | 17 | 17 | - | 17 |
| 1.4.1976 | 12 | 6 | 18 | 18 | - | 18 |
| 1.4.1977 | 7.5 | 4 | 11.5 | 11 | - | 11 |
| 1.4.1982 | 3.5 | 8 | 11.5 | 11 | - | 11 |
| 1.4.1983 | 5.5 | 8 | 13.5 | 13.5 | - | 13.5 |
| 1.4.1984 | 3 | 2.5 | 5.5 | 5.5 | - | 5.5 |
| 1.4.1986 | 2.5 | 3.5 | 6 | - | 6 | 6 |
| 1.4.1988 | 2.5 | 3.5 | 6 | - | 6 | 6 |
| 1.4.1990 | 4 | 3.5 | 7.5 | 1.5 | 6 | 7.5 |
| 1.4.1991 | 2.5 | 3 | 5.5 | 1.75 | 3.75 | 5.5 |
| 1.4.1994 | 2.7 | 2.8 | 5.5 | 1.1 | 4.4 | 5.5 |
| 1.4.1997 | 2.4 | 2.6 | 5 | 0.8 | 4.2 | 5 |
| 1.4.1998 | 1.9 | 2.6 | 4.5 | 0.3 | 4.2 | 4.5 |
| 1.4.1999 | 2.4 | 2.6 | 5 | 0.8 | 4.2 | 5 |
| 2000 年 4 月 1 日至现在 | 5 | 临时市政局和临时区域市政局于 2000 年 1 月 1 日解散。此后，所征收的全部差饷均归纳为一般差饷，而全港所有地区的差饷征收率均相同。 | | | | |

附注

(1) 自 1931 年起，市区物业的差饷征收率为 17%，此后一直维持不变，只有在太平洋战争结束后的短暂期间（由 1945 年 10 月 1 日至 1946 年 9 月 30 日），由于自来水供应有待恢复而稍作调整。在日占时期，所有物业均无须缴付差饷。

(2) 由 1935 年至 1955 年，新界的元朗、大埔及荃湾实施了特别的差饷征收制度。

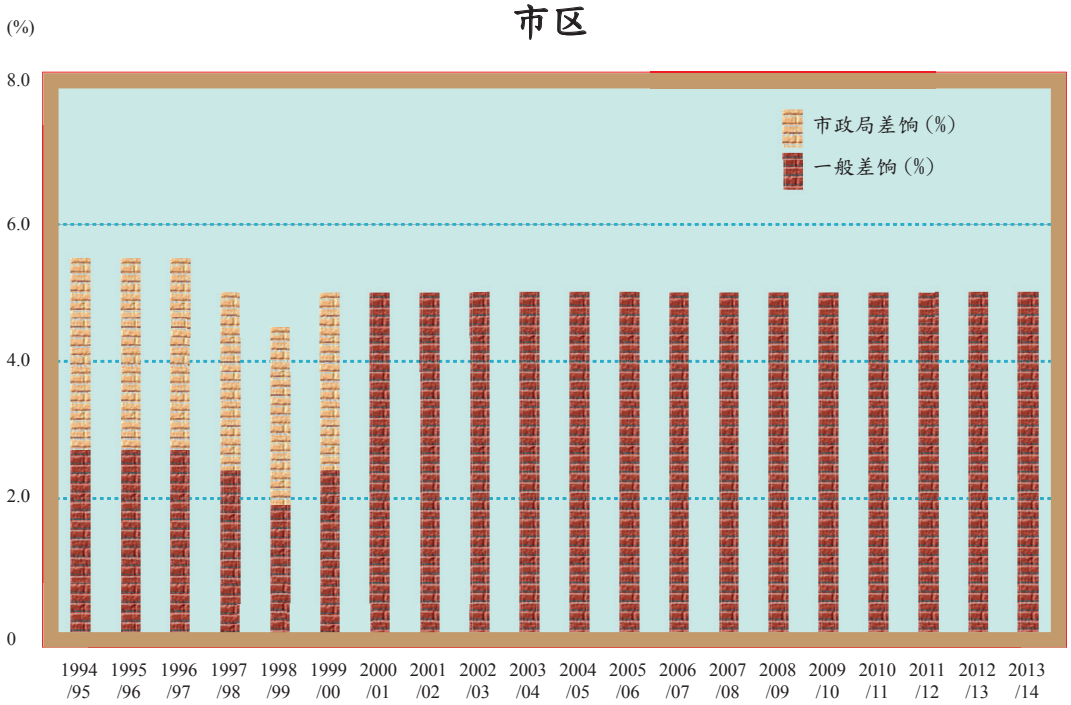
(3) 区域市政局差饷由 1986 年 4 月 1 日起引入。

(4) 由 1974 年 4 月 1 日至 1983 年 3 月 31 日，E 地区的差饷征收率为 11%，期间一直维持不变。至于 F 至 S 地区（即新界各差饷征收区）的差饷征收率则每年不同，因为在 1976 年开始，政府在该等地区实施一套“渐进式”征收制度（可参阅 56 页）。然而，所有以“渐进式”征收差饷的安排于 1985 年 4 月 1 日已告完成。

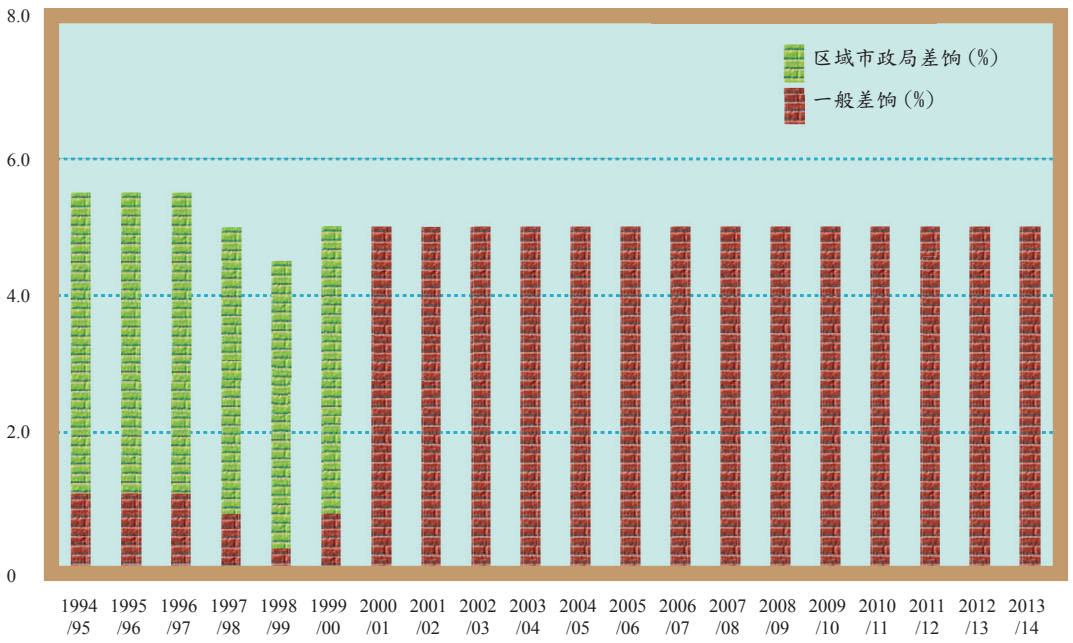
附录 G

# 过去 20 年（1994 至 2013 年）的差饷征收率图表

## 市区




## 新界

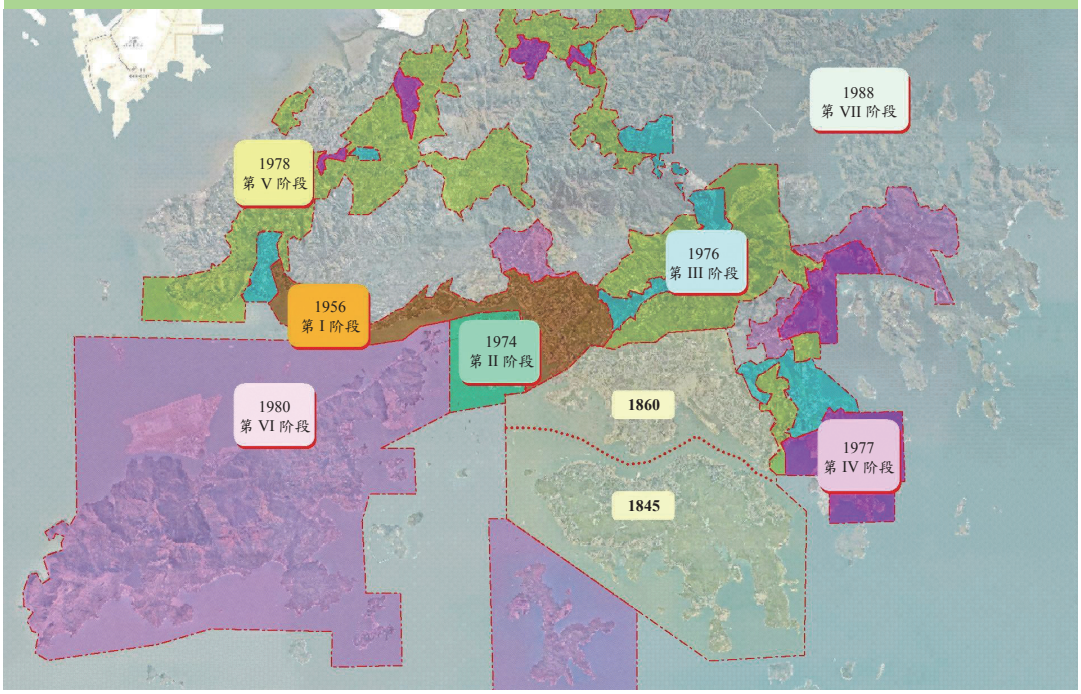


# 新界差饷征收区扩展进程

由 1935 至 1955 年期间，政府在新界实施一套特别的差饷征收制度。当时，该制度只适用于元朗、大埔及荃湾三区的新市镇。及至 1956 年 4 月 1 日，当局在新界 D 部分开始征收市区模式的差饷。此后 18 年内，除筹划及进行初步工作外，政府再无扩展差饷征收区的范围。

时至 1972 年，政府制定一个分阶段实施的方案，促使所有新界已发展及发展中的地区在 1974 至 1988 年间先后纳入市区的差饷制度内。

新界差饷征收区分阶段扩展图



有关新界各区的差饷征收进程现概述如下：

| 阶段 | 估价册生效日期 | 差饷征收区 | 概述 |
|---|---|---|---|
| - | 1935 年 7 月 1 日 | 元朗、大埔 | 特别差饷征收制度—由该区理民府执行。 |
| - | 1937 年 6 月 1 日 | 荃湾 | 特别差饷征收制度扩展至荃湾。 |
| - | （1955 年 4 月 1 日） | – | 取消特别差饷征收制度。 |
| I | 1956 年 4 月 1 日 | D 地区（原名“D 部分”） | 荃湾、葵涌及青山公路—远至青山警署。 |
| I（修訂） | 1973 年 11 月 1 日 | D 地区（再指定区） | 修订 D 地区的版图。 |
| II | 1974 年 4 月 1 日 | E 地区 | 青衣岛（只限沿岸地区）。 |
| III | 1976 年 4 月 1 日 | F1、G1-4、H1-2、J1、K1、L1-L3、M1-3 等地区 | 元朗、大埔、联和墟、安乐村、石湖墟、屯门、沙田、清水湾道。 |
| IV | 1977 年 4 月 1 日 | F2-4、H3-4、J2、M4、N1 等地区、E 地区（扩展部分）。A、B、C 及 D 地区（再指定区） | 西贡（后加区）及其他小规模扩展区。整个青衣岛被纳入征收区。依据地图重新指定市区范围。修订 D 地区的版图。 |
| V | 1978 年 4 月 1 日 | F5-7、G5、H5、J3、K2、L4-5、M5、N2-3 等地区 | 扩展内陆差饷征收区。 |

| 阶段 | 估价册生效日期 | 差饷征收区 | 概述 |
|---|---|---|---|
| VI | 1980 年 4 月 1 日 | P、Q、R、S 等地区，D2、J4、N4-5 等地区。E 地区（再指定区） | 长洲、坪洲、大屿山与马湾及南丫岛。亦包括其他小规模扩展区。 |
| VII | 1988 年 4 月 1 日 | T 地区 | 新界其余所有地区。 |
| - | 1990 年 7 月 20 日 | 差饷征收区被取消 | 《差饷条例》适用于全港各地。市政局及区域市政局辖下地区有不同的估价册。<br>（1990 年第 54 号条例）。 |

# 指定估价依据日期

| 重估应课差饷租值<br>生效日期 | 指定估价依据日期 |
|---|---|
| 1984 年 4 月 1 日 | 1983 年 7 月 1 日 |
| 1988 年 4 月 1 日 | 1986 年 10 月 1 日 |
| 1991 年 4 月 1 日 | 1990 年 7 月 1 日 |
| 1994 年 4 月 1 日 | 1993 年 7 月 1 日 |
| 1997 年 4 月 1 日 | 1996 年 7 月 1 日 |
| 1999 年 4 月 1 日 | 1998 年 10 月 1 日 |
| 2000 年 4 月 1 日 | 1999 年 10 月 1 日 |
| 2001 年 4 月 1 日 | 2000 年 10 月 1 日 |
| 2002 年 4 月 1 日 | 2001 年 10 月 1 日 |
| 2003 年 4 月 1 日 | 2002 年 10 月 1 日 |
| 2004 年 4 月 1 日 | 2003 年 10 月 1 日 |
| 2005 年 4 月 1 日 | 2004 年 10 月 1 日 |
| 2006 年 4 月 1 日 | 2005 年 10 月 1 日 |
| 2007 年 4 月 1 日 | 2006 年 10 月 1 日 |
| 2008 年 4 月 1 日 | 2007 年 10 月 1 日 |
| 2009 年 4 月 1 日 | 2008 年 10 月 1 日 |
| 2010 年 4 月 1 日 | 2009 年 10 月 1 日 |
| 2011 年 4 月 1 日 | 2010 年 10 月 1 日 |
| 2012 年 4 月 1 日 | 2011 年 10 月 1 日 |
| 2013 年 4 月 1 日 | 2012 年 10 月 1 日 |

《1981 年差饷（修订）条例》的厘订，开创了于重估应课差饷租值时，一项指定估价依据日期的新概念。该条例赋予总督法定的权力，在颁令编制新估价册的同时，亦可指定一个估价依据日期，作为重估应课差饷租值之用。首部按照此新概念编制而成的估价册于 1984 年 4 月 1 日生效。

# 旧差饷册或征收册一览表

下列征收册存放于香港历史档案馆。

| 年份 | 册数 | 区域 |
|---|---|---|
| 1858 年 | 1 | 维多利亚城 |
| 1860 年 | 1 | 香港 |
| 1865 年 | 1 | 香港维多利亚 |
| 1867 年 | 1 | 香港 |
| 1868 年 | 1 | 香港维多利亚 |
| 1869 年 | 2 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港城并各村乡 |
| 1870 年 | 2 ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 香港维多利亚 |
| 1871 年 | 1 | 香港维多利亚 |
| 1871-1872 年 | 1 | 香港各村乡 |
| 1872 年 | 2 ( 1 | 香港 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| 1873 年 | 2 ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1874 年 | 2 ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1875 年 | 2 ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |

| 年份 | 册数 | 区域 |
|---|---|---|
| 1876 年 | 3 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1877 年 | 3 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1878 年 | 3 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1879 年 | 4 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| | ( 1 | 各村乡补充估价 |
| 1880 年 | 3 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港城并各村乡 |
| | ( 1 | 九龙城（市）并各村乡 |
| 1881 年 | 4 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港及香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙及九龙各村乡 |
| | ( 1 | 补充估价 |
| 1882 年 | 3 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港城并各村乡 |
| | ( 1 | 九龙城（市）并各村乡 |
| 1883 年 | 3 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港城并各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1884 年 | 2 ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |

| 年份 | 册数 | 区域 |
|---|---|---|
| 1885 年 | 3 ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1885-1886 年 | 3 ( 1 | 香港 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| 1886-1887 年 | 4 ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 2 | 香港 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1887-1888 年 | 3 ( 1 | 香港 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1888-1889 年 | 3 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1889-1890 年 | 3 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1890-1891 年 | 3 ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| | ( 1 | 临时估价 |
| 1891-1892 年 | 4 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| | ( 1 | 临时估价 |
| 1892-1893 年 | 4 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| | ( 1 | 临时估价 |

| 年份 | 册数 | | 区域 |
|---|---|---|---|
| 1893-1894 年 | 4 | ( 1 | 香港维多利亚 |
| | | ( 1 | 香港各村乡 |
| | | ( 1 | 九龙各村乡 |
| | | ( 1 | 临时估价 |
| 1894-1895 年 | 4 | ( 1 | 香港维多利亚 |
| | | ( 1 | 香港各村乡 |
| | | ( 1 | 九龙各村乡 |
| | | ( 1 | 临时估价 |
| 1895-1896 年 | 4 | ( 1 | 香港维多利亚 |
| | | ( 1 | 香港各村乡 |
| | | ( 1 | 九龙各村乡 |
| | | ( 1 | 临时估价 |
| 1896-1897 年 | 3 | ( 1 | 香港各村乡 |
| | | ( 1 | 九龙各村乡 |
| | | ( 1 | 临时估价 |
| 1897-1898 年 | 2 | ( 1 | 香港各村乡 |
| | | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1898-1899 年 | 2 | ( 1 | 香港各村乡 |
| | | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1899-1900 年 | 2 | ( 1 | 香港各村乡 |
| | | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1900-1901 年 | 2 | ( 1 | 香港各村乡 |
| | | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1901-1902 年 | 2 | ( 1 | 香港各村乡 |
| | | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1902-1903 年 | 2 | ( 1 | 香港各村乡 |
| | | ( 1 | 九龙各村乡 |

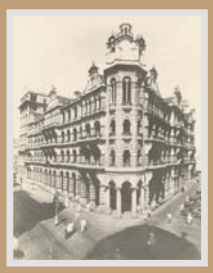
| 年份 | 册数 | | 区域 |
|---|---|---|---|
| 1903-1904 年 | 2 | ( 1 | 香港各村乡 |
| | | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1904-1905 年 | 2 | ( 1 | 香港各村乡 |
| | | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1905-1906 年 | 1 | | 香港维多利亚 |
| 1906-1907 年 | 2 | ( 1 | 香港维多利亚 |
| | | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1907-1908 年 | 3 | ( 1 | 香港维多利亚 |
| | | ( 1 | 香港各村乡 |
| | | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1908-1909 年 | 3 | ( 1 | 维多利亚城 |
| | | ( 1 | 香港各村乡 |
| | | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1909-1910 年 | 2 | ( 1 | 香港各村乡 |
| | | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1910-1911 年 | 1 | | 香港各村乡 |
| 1911-1912 年 | 2 | ( 1 | 香港各村乡 |
| | | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1912-1913 年 | 3 | ( 1 | 香港维多利亚 |
| | | ( 1 | 香港各村乡 |
| | | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1913-1914 年 | 3 | ( 1 | 香港维多利亚 |
| | | ( 1 | 香港各村乡 |
| | | ( 1 | 九龙各村乡 |

| 年份 | 册数 | 区域 |
|---|---|---|
| 1914-1915 年 | 3 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1915-1916 年 | 3 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1916-1917 年 | 3 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1917-1918 年 | 3 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1918-1919 年 | 3 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1919-1920 年 | 2 ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1920-1921 年 | 3 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1921-1922 年 | 3 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1922-1923 年 | 3 ( 1 | 香港维多利亚 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1923-1924 年 | 3 ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| | ( 1 | 新界 |

| 年份 | 册数 | 区域 |
|---|---|---|
| 1924-1925 年 | 2 ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 新界各村乡 |
| 1925-1926 年 | 5 ( 2 | 维多利亚城 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| | ( 1 | 新界 |
| 1926-1927 年 | 5 ( 1 | 香港 |
| | ( 1 | 维多利亚城 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| | ( 1 | 新界各村乡 |
| 1927-1928 年 | 5 ( 2 | 维多利亚城 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| | ( 1 | 新界各村乡 |
| 1928-1929 年 | 2 | 维多利亚城 |
| 1929-1930 年 | 2 ( 1 | 维多利亚城 |
| | ( 1 | 九龙及新界各村乡 |
| 1930-1931 年 | 2 ( 1 | 维多利亚城 |
| | ( 1 | 香港、新界及九龙各村乡 |
| 1931-1932 年 | 4 ( 1 | 维多利亚城 |
| | ( 1 | 香港各村乡 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| | ( 1 | 新界各村乡 |
| 1932-1933 年 | 2 ( 1 | 维多利亚城 |
| | ( 1 | 九龙各村乡 |
| 1933-1934 年 | 2 ( 1 | 香港各村乡及维多利亚城 |
| | ( 1 | 九龙及新界各村乡 |

| 年份 | 册数 | 区域 |
|---|---|---|
| 1934-1935 年 | 3 ( 1 | 香港 |
| | ( 1 | 九龙 |
| | ( 1 | 临时估价 |
| 1935-1936 年 | 2 ( 1 | 香港 |
| | ( 1 | 九龙 |
| 1939-1940 年 | 5 ( 3 | 香港 |
| | ( 2 | 九龙 |
| 1939-1941 年 | 2 ( 1 | 香港 |
| | ( 1 | 临时估价 |
| 1941-1942 年 | 3 ( 1 | 香港 |
| | ( 2 | 九龙 |
| 1945-1947 年 | 2 ( 1 | 香港 |
| | ( 1 | 九龙 |
| 1947-1948 年 | 4 ( 3 | 香港 |
| | ( 1 | 九龙 |
| 1947-1951 年 | 1 | 临时估价 |
| 1948-1949 年 | 7 ( 4 | 香港 |
| | ( 3 | 九龙 |
| 1949-1950 年 | 7 ( 4 | 香港 |
| | ( 3 | 九龙 |
| 1950-1951 年 | 7 ( 4 | 香港 |
| | ( 3 | 九龙 |
| 1951-1955 年 | 1 | 临时估价 |
| **总数** | **232** | |

# 差饷物业估价署今昔



30 年代



40 年代



40 年代



50 年代



60-70 年代



80-90 年代



2000 年至今

香港差饷的历史可追溯至 1845 年。最初，征收差饷是为了要支付差役（警察）粮饷所需，故称「差饷」。其后随着社会不断变迁，差饷制度亦作出了种种因时制宜，顺应新环境的改变，读者可循本书探讨香港差饷税收近 170 年来的演变历程。

差饷物业估价署
香港特别行政区政府

ISBN 978-988-12810-2-9