

2021 至 2022 年度的差餉寬免措施及差餉重估

1. 序言

財政司司長在 2021 年 2 月 24 日發表的 2021-22 年度《財政預算案》中，建議寬減 2021-22 年度全年四季的差餉，每個住宅物業單位首兩季（即 2021 年 4 月至 2021 年 9 月）的寬減額以每季 1,500 元為上限，其後兩季（即 2021 年 10 月至 2022 年 3 月）以每季 1,000 元為上限；而每個非住宅物業單位首兩季的寬減額以每季 5,000 元為上限，其後兩季以每季 2,000 元為上限。

以下說明書就有關寬減措施提供更多資料，以及介紹重估應課差餉租值的相關資料。

2. 甚麼是差餉？

差餉是就使用物業而徵收的稅項，並根據物業的應課差餉租值乘以一個百分率而徵收。

3. 財政預算案建議

2021 至 2022 年度的差餉徵收率維持於現時的 5%。政府會寬減由 2021 年 4 月至 2022 年 3 月四季的差餉，惠及全港約 338 萬個應繳差餉物業（包括近 295 萬 5 千個住宅物業單位及 42 萬 4 千個非住宅物業單位）。建議寬減 2021-22 年度全年四季的差餉，每個住宅物業單位首兩季以每季 1,500 元為上限，其後兩季以每季 1,000 元為上限；每個非住宅物業單位首兩季每季以 5,000 元為上限，其後兩季每季 2,000 元為上限。有關季度的寬減額會用以抵銷物業在該季的應繳差餉額。如物業的應繳差餉額不超過寬減額上限，該物業便無需繳付任何差餉。

在差餉寬減下，全港所有差餉繳納人均可受惠。當中 63%及 39%的住宅物業差餉繳納人分別於 2021-22 年度首兩季及其後兩季可免交差餉，而 74%及 49%的非住宅物業差餉繳納人可分別於首兩季及其後兩季免交差餉。其餘的住宅物業或非住宅物業差餉繳納人，每季均可全數享有相關差餉寬減上限的寬減額，但仍須繳付餘額。

4. 寬減措施對不同類別物業差餉的影響

2021 至 2022 年度的估價冊內約有 259 萬個評估項目，涉及約 338 萬個物業單位，其中部分是整體估價。重估後的應課差餉租值平均下跌 6.8%。現將主要物業類別的差餉額因 2021 至 2022 年度重估應課差餉租值與差餉寬減而出現的變動表列如下：

<u>物業類別</u>	重估應課 差餉租值後的 2021 至 2022 年度 平均差餉額 (未扣除寬減) 每月若干元	2021 至 2022 年度平均 寬減差餉額 每月若干元	2021 至 2022 年度 平均應繳 差餉淨額 每月若干元
私人小型住宅單位 [面積達 69.9 平方米 (752 平方呎)]	538	377	161
私人中型住宅單位 [70 至 99.9 平方米(753 至 1075 平方呎)]	1,097	408	689
私人大型住宅單位 [100 平方米(1,076 平 方呎)及以上]	2,281	411	1,870
公共屋邨住宅單位	259	249	10
所有住宅單位	523	322	201
鋪位及商業單位	3,405	797	2,608
寫字樓	4,240	844	3,396
工業樓宇	1,467	660	807
所有非住宅單位	3,073	662	2,411
所有物業	843	364	479

5. 差餉寬減對公共屋邨單位及房委會工廠單位的影響

儘管公共屋邨的住宅單位和房委會的工廠單位的應課差餉租值是以整體估價方式評定，這些單位的差餉繳納人均個別享有寬減差餉的優惠。這措施是為紓緩低收

入人士經濟上的壓力。香港房屋委員會、香港房屋協會和香港平民屋宇有限公司會在租單上調整有關金額，以執行寬減差餉的措施。

6. 差餉收入的影響

2021 至 2022 年度的寬減差餉措施令政府在該年度的差餉收入減少約 150 億元（住宅物業單位涉及金額為 116 億元；非住宅物業單位為 34 億元）。2021 至 2022 年度差餉收入（落實差餉寬減措施後）預計約為 191 億元。

7. 重估應課差餉租值

應課差餉租值是假設物業在某一個指定日期空置出租時，估計可取得的全年市值租金。以 2021 至 2022 年度的重估應課差餉租值而言，新的應課差餉租值是根據 2020 年 10 月 1 日(指定估價依據日期)的市值租金水平評定。現時的應課差餉租值，則是根據 2019 年 10 月 1 日的市值租金水平而評定的。本署在評定應課差餉租值時會考慮所有影響租金的因素，例如樓齡、面積、物業素質、地點以及交通設施等。

如物業在 2020 年 10 月 1 日租出，物業在該日的租金與應課差餉租值並不一定相同。因為物業的租金可受多種因素影響。例如，租金是包括供租客使用的家具或機器、或租金是在 2020 年 10 月 1 日前議定、或是經朋友或親屬之間所議定。

此外，市值租金在 2020 年 10 月 1 日後的變動不會影響應課差餉租值。再者，由於物業的應課差餉租值是參照其租值釐定，因此，亦不會受到物業價值變動所影響。

8. 2021 至 2022 年度新應課差餉租值及徵收差餉及／或地租通知書

本署將於 2021 年 3 月底至 4 月初寄出 2021 年 4 月至 6 月季度的徵收差餉及／或地租通知書，通知差餉及地租繳納人新的應課差餉租值。通知書會列明 4 月至 6 月季度的差餉寬減額和應繳差餉淨額及／或地租額。

9. 繳納 4 月至 6 月季度的差餉及地租

無論差餉及地租繳納人是否已提交反對新應課差餉租值的建議書，均須於 2021 年 4 月 30 日或之前繳交 4 月至 6 月季度的差餉及地租。若提出反對後，應繳的差餉

或地租額最終得以削減，該修訂會追溯至 2021 年 4 月 1 日起生效。多繳的差餉和地租額會在日後的徵收通知書內作出調整。

10. 調整應繳的差餉及地租額

租客繳付的租金能否按差餉或地租的減少而獲調整，須視乎租約條文而定。如租約容許租金跟隨實際差餉或地租額浮動，租客便可按差餉或地租減少的數額將租金調低。

11. 展示估價冊及地租登記冊

在 2021 年 3 月 22 日至 5 月 31 日期間，市民可在辦公時間內到九龍長沙灣道 303 號長沙灣政府合署 15 樓差餉物業估價署，查閱電子版本的新估價冊及地租登記冊。在上述期間，市民亦可使用電腦或其他方式或利用民政事務總署 20 個民政諮詢中心在辦公時間內所提供的電腦登入本署網址：www.rvd.gov.hk 或本署物業資訊網網址：www.rvdpi.gov.hk，查閱估價冊及地租登記冊所載資料。

12. 豁免徵收小型物業的差餉及地租

豁免徵收小型物業差餉及地租的應課差餉租值限額會維持在 3,000 元(即每月租金 250 元)。換言之，有小量樓宇會因其應課差餉租值在 3,000 元或以下在 2021 年 4 月 1 日起無須評估差餉或繳納地租。由於對這些小型物業作出評估及徵收差餉和地租並不符合經濟效益，所以本署不會向這些物業的繳納人發出徵收差餉及／或地租通知書。

13. 《差餉及地租簡介》小冊子

差餉物業估價署印備了一本名為《差餉及地租簡介》的小冊子，以便解答差餉及地租繳納人在差餉、地租、應課差餉租值及反對差餉及地租估價方面可能提出的問題。

該小冊子會隨同本說明書一起派發，市民可於 2021 年 2 月 24 日財政預算案公布後前往本署或民政事務總署各民政諮詢中心索閱。有關小冊子亦會上載於本署網

址(www.rvd.gov.hk) 供市民查閱。

14. 查詢及反對

夾附於 2021 年 4 月至 6 月季度徵收差餉及／或地租通知書的說明單張，會概述是次差餉／地租重估的資料、差餉寬減措施，以及徵收差餉及地租的方法。單張並解釋就新應課差餉租值提出反對的正確程序。任何人士如仍有疑問，可親臨本署或致電 2152 0111(24 小時熱線)，有關職員會樂於解答他們的查詢。假如市民希望會晤本署物業估價測量師，查詢個別差餉估值事項，歡迎來電與本署職員預約時間。

任何人士如欲就新應課差餉租值提出反對，可於 2021 年 3 月 22 日至 5 月 31 日期間提交一份修改應課差餉租值建議書。上述日期以外收到的建議書則不會獲得接納。建議應以表格 R20A 提出。該款表格可於本署或民政事務總署各民政諮詢中心索取。建議書可郵寄或由專人送交本署。市民亦可選擇使用本署網址 (www.rvd.gov.hk) 上提供的〈遞交表格電子化〉服務，以電子表格 (表格 e-R20A) 提出修改應課差餉租值建議。由於須符合送遞通知書的法例規定，以圖文傳真機遞交的建議書不會獲得接納。

若物業須繳交差餉及地租，而用以徵收差餉及地租的應課差餉租值相同，繳納人只須就差餉估價提交反對建議書。有關應課差餉租值如因建議而獲得修訂，新修訂的應課差餉租值會同時用以計算差餉及地租。然而，如物業的差餉和地租的應課差餉租值並不相同，繳納人則須分別提交反對估價冊及反對地租登記冊內記項的建議書。

如物業只須繳交地租，則該物業的地租應課差餉租值只刊載於地租登記冊內。反對地租應課差餉租值的建議書，也必須在 2021 年 5 月 31 日或之前遞交。

所有建議書均會由本署的專業人員審慎考慮。本署署長會於 2021 年 11 月 30 日或之前發出決定通知書，向差餉及地租繳納人確認不會修改應課差餉租值，或說明如何修改應課差餉租值的決定。差餉或地租繳納人如不滿意有關決定，可於 28 日內向土地審裁處提出上訴。

差餉物業估價署

2021 年 2 月