

2025-26 年度的 差餉寬減措施及差餉重估

1. 序言

在 2025 年 2 月 26 日發表的《財政預算案》中，財政司司長建議 2025-26 年度的差餉寬減上限為首季每個應繳差餉物業 500 元。以下說明書就差餉寬減措施提供資料，以及介紹有關差餉及重估應課差餉租值的資料。

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指定百分率而徵收。

2025-26 年度的差餉徵收率會維持在現時水平如下：

非住宅物業

所有非住宅物業的差餉徵收率為 5%。

住宅物業

就住宅物業而言，其應課差餉租值為 550,000 元或以下的差餉徵收率為 5%。而應課差餉租值超過 550,000 元的住宅物業，應繳差餉採用下列的累進差餉徵收率計算：

住宅物業的應課差餉租值	差餉徵收率
首 550,000 元	5%
另 250,000 元	8%
餘額	12%

市民可使用差餉物業估價署（估價署）網頁（www.rvd.gov.hk）提供的「差餉及地租計算機」估算應繳差餉及地租額。

3. 財政預算案建議

差餉寬減措施

政府建議寬減 2025-26 年度首季（即 2025 年 4 月至 6 月）的差餉，每個應繳差餉物業的寬減額以 500 元為上限。惠及全港所有差餉繳納人約 355 萬個應

繳差餉物業（包括約 312 萬個住宅物業及約 43 萬個非住宅物業）。有關季度的寬減額會用以抵銷物業在該季度的應繳差餉額。當中 13%的差餉繳納人於 2025-26 年度首個季度因其應繳差餉額較該季度的寬減額低而無須繳交差餉。其餘 87%的差餉繳納人於 2025-26 年度首個季度可享全數 500 元差餉寬減上限的寬減額，但仍須繳付餘額。隨後三個季度並無差餉寬減。

4. 寬減措施對不同類別物業的影響

2025-26 年度的估價冊內約有 273 萬個評估項目，涉及約 355 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上升 3.1%。現將主要物業類別因 2025-26 年度重估應課差餉租值及差餉寬減而出現的應繳差餉額變動表列如下：

物業類別	2025-26 年度每月平均款額（元）		
	應繳差餉額 (未扣除寬減)	寬減差餉額	應繳差餉淨額
私人小型住宅單位 [面積達 69.9 平方米(752 平方呎)]	590	41	549
私人中型住宅單位 [70 至 99.9 平方米(753 至 1,075 平方呎)]	1,177	42	1,135
私人大型住宅單位 [100 平方米(1,076 平方呎)及以上]	3,013	42	2,971
公共屋邨住宅單位	279	40	239
所有住宅單位	590	40	550
鋪位及商業單位	3,168	40	3,128
寫字樓	3,777	41	3,736
工業樓宇	1,617	41	1,576
所有非住宅單位	3,026	39	2,987
所有物業	887	40	847

5. 公共屋邨單位及房委會工廠單位的差餉寬減

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

2025-26 年度的寬減差餉措施令政府在該年度的差餉收入減少約 17 億元（住宅物業單位涉及金額約為 15 億元及非住宅物業單位約為 2 億元）。2025-26 年度差餉收入（落實差餉寬減措施後）預計約為 362 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。就以 2025-26 年度的重估應課差餉租值而言，新的應課差餉租值是根據 2024 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 2023 年 10 月 1 日的市值租金水平而評定的。估價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、位置以及設施等。

請注意即使物業在 2024 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 2024 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 2024 年 10 月 1 日後的變動或物業價值的變動均不會影響應課差餉租值。

8. 2025-26 年度新應課差餉租值及徵收差餉及／或地租通知書

估價署將於 2025 年 3 月底至 4 月初寄出 2025 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 2025 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 2025 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。

11. 展示估價冊及地租登記冊

由 2025 年 3 月 17 日起至 2025 年 5 月 31 日，市民可登入估價署網頁或估價署物業資訊網網頁（www.rvdpi.gov.hk），查閱估價冊及地租登記冊。市民亦可在上述期間的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。民政事務總署 20 個民政諮詢中心所提供的電腦在辦公時間內可作上述用途。

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。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 2025 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，所以估價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

估價署備有《差餉及地租簡介》小冊子，以便解答有關差餉、地租、應課差餉租值及差餉及地租繳納人反對差餉及地租估價方面的問題。

該小冊子和本說明書會在 2025 年 2 月 26 日財政預算案公布後，上載於估價署網頁供市民查閱。

14. 查詢及反對

夾附於 2025 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。單張亦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，可致電估價署 24 小時一般查詢熱線 2152 0111（由「1823」接聽）。假如市民希望會晤估價署物業估價測量師，查詢個別差餉估值事項，歡迎來電與估價署職員預約時間。

任何人士如欲就新應課差餉租值提出反對，可於 2025年3月17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。建議應以指明表格 R20A 提出。市民可選擇使用估價署網頁的〈遞交表格電子化〉服務遞交電子表格 e-R20A 或以專人或郵寄方式將表格 R20A 送達估價署。該表格可於估價署網頁下載，或到估價署或民政事務總署各民政諮詢中心索取。由於須符合送遞通知書的法例規定，以傳真方式遞交的建議書將不獲接納。

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 2025 年 5 月 31 日或之前遞交。

所有建議書均會由估價署的專業人員審慎考慮。估價署署長會於 2025 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

2025 年 2 月