

新闻公报

立法会四题：缴纳地租

2012年1月18日（星期三）

以下为今日（一月十八日）在立法会会议上陈鉴林议员的提问和财经事务及库务局局长陈家强的答复：

问题：

近年经常有小业主向本人反映，指每年要分别按其物业的应课差饷租值的百分之五及三缴交差饷及地租，虽然政府在过去五个财政年度都有提供差饷宽免，但从未提供地租宽免。就纾缓小业主的经济负担，政府可否告知本会：

（一）过去三个财政年度，每年须缴纳地租的私人住宅单位及非住宅单位数目分别为何，以及当局分别从这两类单位征收的地租总金额为何；每年须按照不时调整的应课差饷租值的百分之三缴纳地租的私人住宅单位及非住宅单位数目分别为何，以及当局分别从这两类单位征收的地租总金额为何；每年须缴纳地租总金额超过4,800元的私人住宅单位及非住宅单位数目分别为何，以及当局分别从这两类单位征收的地租总金额为何；

（二）有否研究向须缴纳地租的住宅单位账户注资，或以其它方式减轻市民缴纳地租的负担；如有，结论及理据为何；及

（三）鉴于行政会议在1997年7月15日决定，往后新批住宅土地租契的承租人，须每年按应课差饷租值的百分之三缴纳地租，其后地租金额随应课差饷租值的改变而调整，政府有否计划检讨这个安排，在订立新批住宅土地租契的条款时，容许承租人无需缴纳地租，或只须缴纳象征式金额的地租；如否，原因为何？

答复：

主席：

香港的私人土地一般由政府以租契（即土地契约）的形式租出。承租人（即一般称作「业主」）须根据租契条款向政府缴付地租，以换取在租契文件所指明的年期（即租赁期）内拥有和占用土地的权利。此外，地租的缴纳亦受若干法例规管，例如《政府租契条例》（第40章）及《地租（评估及征收）条例》（第515章）。

根据政府批出的土地契约，所有物业业权人均有责任缴纳地租。政府现时征收的地租，大致上分为两种：其一是按照租契条款所列明的金额所征收的地租；其二是按照土地的应课差饷租值百分之三所征收的地租。视乎适用的条例及土地契约上的条款，地租分别由差饷物业估价署及地政总署负责征收。

我就问题的三部分回复如下，当中包括发展局就问题第（一）及第（三）部分的回复。

（一）由差饷物业估价署根据《地租（评估及征收）条例》（第 515 章）负责征收的地租的数据见附件一。由地政总署按照租契条款所列明的金额及按批租土地应课差饷租值百分之三所征收的地租，有关数据见附件二。

（二）根据《基本法》第 121 条，在 1985 年 5 月 27 日至 1997 年 6 月 30 日期间批出的，或原没有续期权利而获得续期的，超出 1997 年 6 月 30 日年期而不超过 2047 年 6 月 30 日的一切土地契约（包括所有新界及九龙界限街以北的地段的土地契约），承租人从 1997 年 7 月 1 日起不补地价，但需每年缴纳相当于该土地或土地上物业应课差饷租值百分之三的地租。此后，随应课差饷租值的改变而调整地租。

鉴于《基本法》已就上述的土地契约订明缴纳地租的责任，我们已就此作详细研究并征询法律意见，为遵行《基本法》的规定，政府未能以任何形式（包括注资地租账户或退还已缴地租）宽免有关土地契约的地租。

事实上，根据差饷物业估价署的纪录，现时全港共有约 160 万项物业须缴交地租，而其中只有约 15 600 项物业无须缴交差饷而只须缴纳地租，因此，绝大部分缴交地租的人士在过去数年均已受惠于差饷宽免措施。

财政司司长在制定 2012 至 13 年度政府财政预算案时，会继续因应社会经济及政府的财政状况，考虑推出各项措施以纾缓市民的经济压力。

（三）自 1997 年 7 月 1 日起的新批租契，其承租人须每年缴纳相等于当日该土地应课差饷租值百分之三的租金，此后，租金会随应课差饷租值的改变而调整。这政策的目的是确保这些在 1997 年 7 月 1 日起新批租契的安排与 1997 年 7 月 1 日前的租契是一致的。因此，当局无意检讨有关的安排。

完