

新聞公報

立法會四題：繳納地租

2012年1月18日（星期三）

以下為今日（一月十八日）在立法會會議上陳鑑林議員的提問和財經事務及庫務局局長陳家強的答覆：

問題：

近年經常有小業主向本人反映，指每年要分別按其物業的應課差餉租值的百分之五及三繳交差餉及地租，雖然政府在過去五個財政年度都有提供差餉寬免，但從未提供地租寬免。就紓緩小業主的經濟負擔，政府可否告知本會：

（一）過去三個財政年度，每年須繳納地租的私人住宅單位及非住宅單位數目分別為何，以及當局分別從這兩類單位徵收的地租總金額為何；每年須按照不時調整的應課差餉租值的百分之三繳納地租的私人住宅單位及非住宅單位數目分別為何，以及當局分別從這兩類單位徵收的地租總金額為何；每年須繳納地租總金額超過4,800元的私人住宅單位及非住宅單位數目分別為何，以及當局分別從這兩類單位徵收的地租總金額為何；

（二）有否研究向須繳納地租的住宅單位帳戶注資，或以其他方式減輕市民繳納地租的負擔；如有，結論及理據為何；及

（三）鑑於行政會議在1997年7月15日決定，往後新批住宅土地租契的承租人，須每年按應課差餉租值的百分之三繳納地租，其後地租金額隨應課差餉租值的改變而調整，政府有否計劃檢討這個安排，在訂立新批住宅土地租契的條款時，容許承租人無需繳納地租，或只須繳納象徵式金額的地租；如否，原因為何？

答覆：

主席：

香港的私人土地一般由政府以租契（即土地契約）的形式租出。承租人（即一般稱作「業主」）須根據租契條款向政府繳付地租，以換取在租契文件所指明的年期（即租賃期）內擁有和佔用土地的權利。此外，地租的繳納亦受若干法例規管，例如《政府租契條例》（第40章）及《地租（評估及徵收）條例》（第515章）。

根據政府批出的土地契約，所有物業業權人均有責任繳納地租。政府現時徵收的地租，大致上分為兩種：其一是按照租契條款所列明的金額所徵收的地租；其二是按照土地的應課差餉租值百分之三所徵收的地租。視乎適用的條例及土地契約上的條款，地租分別由差餉物業估價署及地政總署負責徵收。

我就問題的三部分回覆如下，當中包括發展局就問題第（一）及第（三）部分的回覆。

（一）由差餉物業估價署根據《地租（評估及徵收）條例》（第 515 章）負責徵收的地租的資料見附件一。由地政總署按照租契條款所列明的金額及按批租土地應課差餉租值百分之三所徵收的地租，有關資料見附件二。

（二）根據《基本法》第 121 條，在 1985 年 5 月 27 日至 1997 年 6 月 30 日期間批出的，或原沒有續期權利而獲得續期的，超出 1997 年 6 月 30 日年期而不超過 2047 年 6 月 30 日的一切土地契約（包括所有新界及九龍界限街以北的地段的土地契約），承租人從 1997 年 7 月 1 日起不補地價，但需每年繳納相當於該土地或土地上物業應課差餉租值百分之三的地租。此後，隨應課差餉租值的改變而調整地租。

鑑於《基本法》已就上述的土地契約訂明繳納地租的責任，我們已就此作詳細研究並徵詢法律意見，為遵行《基本法》的規定，政府未能以任何形式（包括注資地租帳戶或退還已繳地租）寬免有關土地契約的地租。

事實上，根據差餉物業估價署的紀錄，現時全港共有約 160 萬項物業須繳交地租，而其中只有約 15 600 項物業無須繳交差餉而只須繳納地租，因此，絕大部分繳交地租的人士在過去數年均已受惠於差餉寬免措施。

財政司司長在制定 2012 至 13 年度政府財政預算案時，會繼續因應社會經濟及政府的財政狀況，考慮推出各項措施以紓緩市民的經濟壓力。

（三）自 1997 年 7 月 1 日起的新批租契，其承租人須每年繳納相等於當日該土地應課差餉租值百分之三的租金，此後，租金會隨應課差餉租值的改變而調整。這政策的目的是確保這些在 1997 年 7 月 1 日起新批租契的安排與 1997 年 7 月 1 日前的租契是一致的。因此，當局無意檢討有關的安排。

完