

國立政治大學行政管理碩士學程  
碩士論文

指導教授：黃明聖 博士

香港印花稅及差餉對房價影響之研究

*A Study of Hong Kong's Stamp Duties and Property Rates  
on Real Estate Prices*

研究生：薛百晴 撰

中華民國一〇三年六月

# 謝 辭

人的潛力真的是無限大!自從考完大學插班考試以後，心想這輩子應該跟國立大學無緣了。沒想到在因緣際會下，二年前加入了政大這個大家庭，開始了上班族與學生的生活，老實說這二年並不好過，每天過著很充實的日子，上班、上課的忙碌不斷地的交替著，幾乎沒有喘息的空間，還好有同學的互相鼓勵以及家人、朋友的支持，才能順利完成學業。

七年前因為公司的營運不佳，萌生起想當公務員的想法，很幸運地經過一年的努力，在 97 年的地方特考中榜上有名，也順利分發到離家近的新北市政府稅捐稽徵處汐止分處，當了 3 年稅務員，101 年時因為王幸秀主任以及王永勝股長的鼓勵下，報名了行政管理碩士學程的考試，本來只是抱著試試自己程度的心態，沒想到卻一路過關，於是成為了政大 101 年度的新生。

這二年的求學過程，首先要感謝的是我的指導教授黃明聖老師，在撰寫論文期間，犧牲假日、每兩週跟我們進行討論，而且不論是論文架構、還是財政學的知識，老師都會不厭其煩地跟我們一再討論，更會緊盯我們論文的完成進度，如果沒有老師的悉心指導，我想我可能無法在兩年內如期完成論文。我也由衷地感謝兩位口試委員：徐偉初老師及羅德城老師，在百忙之中，願意撥空指導論文中疏漏之處並給予修正及建議，讓本論文更加完整及豐富。

由於同時要上班和上課，還多時候是無法兼顧的，在此要特別感謝汐止分處的長官及同事，在求學期間給予我最大的包容以及協助，讓我可以儘快完成工作，準時到政大上課。最後要感謝的是我的家人—爸爸、媽媽、弟弟、妹妹、妹婿以及何小比，二年說長不長，說短不短，每當我很晚下課，隔天爸爸總會載我去上班；每當很晚下課，媽媽總會幫我等門；每當我論文寫不出來時，我的姪女—何小比，總會在旁邊說：阿姨!我幫你寫功課就好，一個三歲小孩的童言童語，總會讓我暫時忘記學業上的壓力。

百晴謹誌於內湖  
2014 年 6 月

# 論文摘要

本研究主要是針對香港印花稅及差餉對房價影響之研究。近年來因美國、日本等國不斷實施寬鬆貨幣政策，投資資金持續流向亞洲各國，造成亞洲各國房地產價格繼續飆漲，高房價成為各國政府首先要解決的問題。房價過度高漲，會造成抑制經濟發展的狀況，因此各國政府須適時調節房地產價格，到底應該運用什麼手段來抑制高房價就成為各國政府重視的重大課題。

香港房價自 2009 年起不斷上揚，雖然香港政府推行各項新印花稅制來抑制房價，也確實影響了房地產市場行情的變化，但不論是「額外印花稅 (special stamp duty)」、「買方印花稅 (buyer stamp duty)」及「雙倍印花稅 (double stamp duty)」，由香港土地註冊處房地產買賣合約資料或實證顯示均僅影響香港的房市交易量，卻無法如期抑制香港房價向上的走勢。

差餉是持有或占用香港不動產所課徵的一種間接稅。自 1999 年起香港政府每年都會重估應課差餉租值 (市場年租金)，並依此虛擬租值徵收 5% 的差餉，且不論房屋的用途是自住、出租，還是空置都必須繳納。由香港差餉物業估價署編制的房屋售價指數顯示，自 2011 年迄今，香港私人住宅、商用大樓、店舖及工業大廈這四類中，以工業大廈漲幅最高，漲了約 0.7 倍。究其原因，主要是香港政府自 2010 年陸續推出各種新印花稅制打擊私人住宅的交易，使得部分游資轉向非住宅房屋市場，進一步推高非住宅房價。另外，許多國家已證明房地產持有稅是抑制房價上漲的有效工具且實證顯示差餉稅收占總稅收的比率與私人住宅房價間呈負相關，即差餉稅收愈高，私人住宅房價愈低。要增加差餉稅收，可從稅基或稅率著手。因此，香港政府若要將房價導回正軌，不妨考慮比照歐美等國擴大差餉稅基，採「評估價格」做為計算基礎，而非以「租值」計算，這樣比較能精準反映房地產持有人的財富，使得財產多的納稅人多繳稅並符合稅收的公平原則。

關鍵詞：印花稅、差餉、房價、應課差餉租值

# 目次

論文摘要.....	II
<b>第一章 緒論.....</b>	<b>1</b>
第 1.1 節 研究動機與目的.....	2
第 1.2 節 研究方法與限制.....	3
第 1.3 節 論文架構.....	4
<b>第二章 文獻回顧.....</b>	<b>6</b>
第 2.1 節 財產稅對房價影響的基本觀點.....	6
第 2.2 節 國內財產稅與房價的相關文獻.....	8
第 2.3 節 香港印花稅的相關文獻.....	9
第 2.4 節 差餉稅制的相關文獻.....	12
<b>第三章 印花稅對房價的影響.....</b>	<b>16</b>
第 3.1 節 印花稅的內容.....	16
第 3.2 節 新印花稅制的背景.....	20
第 3.3 節 新印花稅制對房價的影響.....	22
<b>第四章 差餉稅制對房價的影響.....</b>	<b>36</b>
第 4.1 節 差餉稅制的內容.....	36
第 4.2 節 應課差餉租值之計算.....	39
第 4.3 節 差餉稅對房價的影響.....	42
<b>第五章 結論與建議.....</b>	<b>49</b>
第 5.1 節 研究結論.....	49
第 5.2 節 建議.....	51
<b>參考文獻.....</b>	<b>52</b>
<b>附錄一 香港政府收入（一般收入帳目及各基金）.....</b>	<b>54</b>

# 圖次

圖 1-1 研究流程.....	5
圖 3-1 香港 1936 年至 2013 年人口趨勢圖 .....	24
圖 3-2 香港 2006 年至 2013 年房屋成交量 .....	26
圖 3-3 香港 2006 年至 2013 年房屋總成交金額 .....	26
圖 3-4 香港 2006 年至 2013 年房市價格趨勢 .....	27
圖 3-5 香港新印花稅制實施前、後房屋成交量趨勢 .....	27
圖 3-6 香港 1981 年至 2013 年私人住宅售價指數及租金指數 .....	28
圖 3-7 香港 1981 年至 2013 年商業大樓售價指數及租金指數 .....	29
圖 3-8 香港 1981 年至 2013 年店舖售價指數及租金指數 .....	29
圖 3-9 香港 1981 年至 2013 年工業大廈售價指數及租金指數 .....	30
圖 3-10 香港 1981 年至 2013 年各類型房屋售價指數 .....	30

## 表次

表 1-1 香港租稅結構.....	2
表 3-1 從價印花稅稅率 (2013 年 2 月起) .....	17
表 3-2 新舊額外印花稅稅率 .....	18
表 3-3 不動產租約印花稅稅率 .....	18
表 3-4 香港證券成交單據及轉讓文書印花稅收費 .....	19
表 3-5 印花稅文書的納稅義務人、稅基及加蓋印花期限 .....	20
表 3-6 相關變數資料來源與說明 .....	31
表 3-7 敘述性統計.....	32
表 3-8 Pearson 相關係數檢驗結果.....	32
表 3-9 新印花稅制對房價影響的實證結果 .....	32
表 4-1 相關變數資料來源與說明 .....	43
表 4-2 敘述性統計.....	43
表 4-3 Pearson 相關係數檢驗結果.....	43
表 4-4 差餉對房價影響的實證結果 .....	44
表 4-5 相關變數資料來源與說明 .....	46
表 4-6 敘述性統計.....	46
表 4-7 Pearson 相關係數檢驗結果.....	46
表 4-8 印花稅及差餉對房價影響的實證結果 .....	47



# 第一章 緒論

香港稅制屬於分類稅制，以所得稅為主，行為稅、財產稅、消費稅及關稅為輔。又可分為兩大類：一類是直接稅：包括利得稅、個人入息稅、物業稅、薪俸稅；一類是間接稅：包括博彩及彩票稅、一般差餉、印花稅、遺產稅、飛機乘客離境稅、車輛稅、專利稅及特權稅、應課稅品稅項等（如表 1-1）。

香港的稅制主要是 1947 年頒佈的香港法例第 112 章的《稅務條例》(Inland Revenue Ordinance)，以英國為殖民地所制定的稅制為基礎。香港所有的法例，包括對《稅務條例》、《稅務規則》(Inland Revenue Rules)、《印花稅條例》(Stamp Duty Ordinance) 的修訂，都由立法會制定。因此，任何的修訂皆先以條例草案的形式公布，並在《憲報》刊登。此時專業團體或其他組織若對草案條例有意見，也可向政府提出書面建議。香港的稅收政策是由財政司負責制定及檢討，包括各稅種的稅率、徵免標準等規定。每年財政司需視經濟狀況和政府財政收支情況進行調整稅收政策，並在每個財政年度（4 月 1 日至次年 3 月 31 日）的預算案中提出，經立法會通過後執行。

多年來，香港低稅率的基本方針始終未變。70 年代以前，香港是以間接稅為主。70 年代以後，間接稅的比重才逐漸被直接稅超過。香港政府行使單一地域管轄權，不行使居民管轄權。不論香港居民和非居民，僅就來自香港的所得課稅，且稅率很低。香港居民不會因稅收管轄權重疊而引起雙重課稅，但對於非居民則可能造成雙重課稅。因此，香港政府陸續通過了《2009 年稅務(修訂)(第 3 號) 條例草案》和《稅務(資料披露) 規則》(資料披露規則) 等，以避免雙重課稅問題。

本研究主要探討香港印花稅及差餉對房價的影響，本章主要分為三大部分：一、研究動機與目的，二、研究方法與限制，三、論文架構。

表1-1 香港租稅結構

單位:百萬港幣

租稅類別	稅目		2010-2011年		2011-2012年		2012-2013年	
			金額	佔比	金額	佔比	金額	佔比
直接稅	入息稅及 利得稅	利得稅	93,183	38.58%	118,600	43.11%	125,638	44.94%
		個人入息稅	3,922	1.62%	4,512	1.64%	4,078	1.46%
		物業稅	1,647	0.68%	1,949	0.71%	2,259	0.81%
		薪俸稅	44,255	18.32%	51,761	18.81%	50,467	18.05%
	合計	143,007	59.21%	176,822	64.27%	182,442	65.26%	
間接稅	博彩及彩票稅	14,759	6.11%	15,761	5.73%	16,565	5.93%	
	印花稅	51,005	21.12%	44,356	16.12%	42,880	15.34%	
	飛機乘客離境稅	1,813	0.75%	1,947	0.71%	2,029	0.73%	
	應課稅品稅項	7,551	3.13%	7,725	2.81%	8,977	3.21%	
	一般差餉	8,956	3.71%	9,722	3.53%	11,204	4.01%	
	車輛稅	6,657	2.76%	7,070	2.57%	7,466	2.67%	
	專利稅及特權稅	2,452	1.02%	4,849	1.76%	2,736	0.98%	
	各項收費(含徵稅成分的費用)	5,113	2.12%	6,769	2.46%	5,127	1.83%	
	遺產稅	213	0.09%	94	0.03%	137	0.05%	
	合計	98,519	40.79%	98,293	35.73%	97,121	34.74%	
	總計	241,526	100.00%	275,115	100.00%	279,563	100.00%	

資料來源：整理自香港特別行政區政府政府統計處(2014)

## 第 1.1 節 研究動機與目的

美國因次級房貸風暴持續加碼寬鬆貨幣後，日本 2012 年起也以日圓貶值與寬鬆貨幣來提振出口與經濟，2013 年以來，歐洲、澳洲、印度、南韓、波蘭等國也紛紛以降息因應，使得投資資金持續流向亞洲，造成亞洲各國的房地產同步上漲了很多。由於在低利率的環境下，不動產仍成為主要投資工具，因此亞洲各國無論祭出何種打房措施，就是阻擋不了房價漲勢，房價仍然應地而起。

中國人普遍具有「有土斯有財」的觀念，許多人把擁有自己房地產當作是一輩子的夢想，把擁有的房子當作是一輩子的積蓄且習於將其不動產留予子孫，在這樣的情況下，高房價也就自然成為民怨之首。根據美國顧問公司 Demographia 於 2014 年 1 月 21 日發表的「國際房價能力負擔調查」顯示，香



港已經蟬聯 4 年房價負擔最高的城市。雖然香港政府自 2010 年起不斷祭出各項打房措施，但是香港房價仍然不斷上揚，買房的痛苦指數節節高升，令我們好奇的是：印花稅對房價是否有影響？如果答案是肯定的，到底是負向影響，還是正向影響？

近年來，香港房地產市場蓬勃發展，房價不斷上漲，對於私人所擁有房地產課徵的差餉是否對房價有直接的關係，提高差餉是否可以成為房地產市場降溫的「靈丹妙藥」，透過增加稅收打壓房價是否為合宜之舉等等自然就成為大家想知道的課題。

目前國內以實證研究來探討我國公告土地現值或財政收支對房價影響的文獻相當豐富，但針對香港稅制的研究卻相當有限。因此，本研究的目的有兩點如下：

第一、探討香港新印花稅制對房價的影響。香港政府不斷地推出新印花稅制以抑制房價，包括「額外印花稅 (special stamp duty)」、「買方印花稅 (buyer stamp duty)」及「雙倍印花稅 (double stamp duty)」，但是為何房價仍然高居不下，甚至有向上的趨勢，到底印花稅對房價是何種關係？

第二、探討香港差餉對房價影響。因全球央行全面採取量化寬鬆政策，吸引資金持續湧入不動產市場，強勁的需求造成各國房地產價格持續走高，遏制房價上漲就成各國政府的當務之急，首先考慮的是如何增加持有房產的成本，因此差餉會不會影響房價也就成為研究重點。

## 第 1.2 節 研究方法與限制

為配合研究動機及目的，本研究將透過回顧財產稅對房價影響的基本觀點、國內財產稅與房價的相關文獻、現有香港印花稅及差餉相關文獻資料，以及運用實證分析法，確定研究內容，蒐集資料進行分析，進而提出本研究之結論。

原考慮利用香港印花稅各月份的實際稅收統計數據，詳細分析「額外印花

稅 (special stamp duty)」、「買方印花稅 (buyer stamp duty)」及「雙倍印花稅 (double stamp duty)」這三種新印花稅制分別對房價的影響，但詢據香港稅務局及香港政府統計處均無法提供各月份稅收統計數據資料，考量後乃放棄此一驗證方式，改採這三種新印花稅制整體對房價的影響。

本研究假設影響房價的其他因素不變，僅單純考量印花稅及差餉分別或同時對房價的影響，藉由實證結果分析香港印花稅及差餉對私人住宅房價是否有實質影響。

### 第 1.3 節 論文架構

本文共分五章來探討香港印花稅及差餉對房價的影響。第一章為緒論，說明研究動機與目的、研究方法與限制及論文架構。第二章為文獻回顧，探討財產稅對房價影響的基本觀點、國內財產稅與房價的相關文獻，並針對香港印花稅相關文獻及差餉相關文獻加以彙整。第三章為印花稅對房價的影響，先論述印花稅基本內容、實施新印花稅制的背景說明，再以香港差餉物業估價署私人住宅售價指數為被解釋變數、印花稅占總稅收的比率及是否實施新印花稅制為解釋變數，利用 SAS 系統進行普通最小平方法 (ordinary least squares, OLS) 迴歸分析，探討印花稅對香港房價的影響。第四章為差餉稅制對房價的影響，先論述差餉稅制的內容、應課差餉租值之計算，再以香港差餉物業估價署私人住宅售價指數為被解釋變數、差餉占總稅收的比率為解釋變數，利用 SAS 系統進行普通最小平方法迴歸分析，探討差餉稅制對香港房價的影響，最後再以香港差餉物業估價署私人住宅售價指數為被解釋變數、印花稅及差餉占總稅收的比率為解釋變數，探討印花稅及差餉同時對房價的影響。第五章為結論與建議，彙整上述實證結果作結論及建議。

本研究流程規畫如下所示：

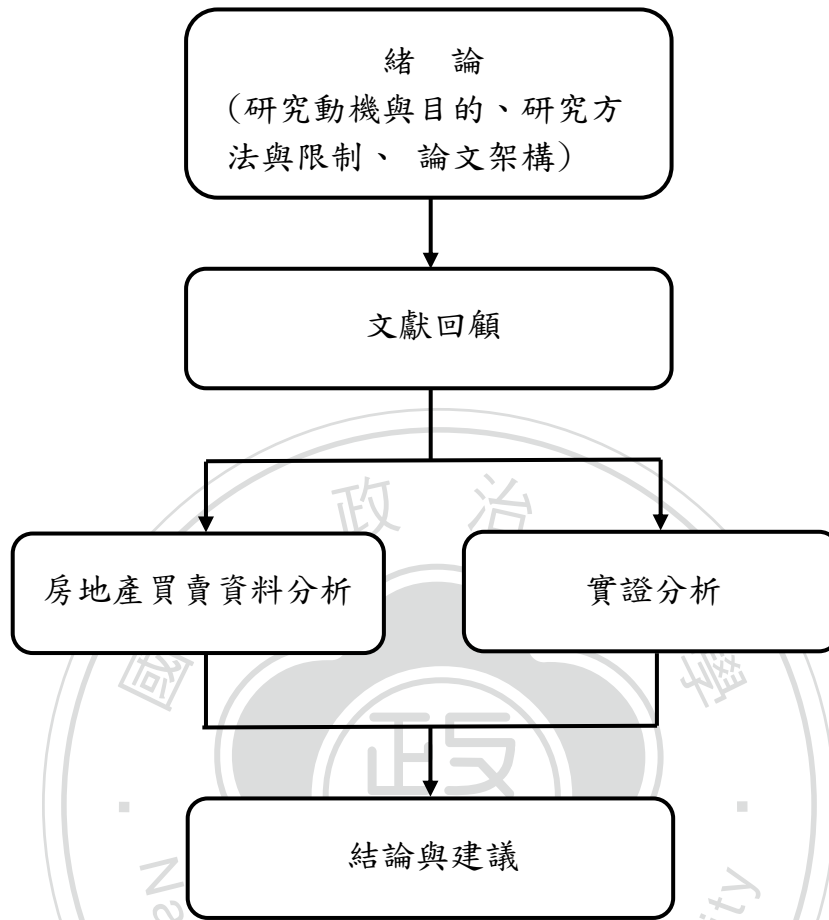


圖 1-1 研究流程

## 第二章 文獻回顧

本章分為四小節，依序介紹「財產稅對房價影響的基本觀點」、「國內財產稅與房價的相關文獻」、「香港印花稅的相關文獻」及「差餉稅制的相關文獻」，並綜合歸納整理略作評論，以憑後續之探討及分析。

### 第 2.1 節 財產稅對房價影響的基本觀點

總體上，現有文獻中，財產稅與房價的關係可以分為正向和反向兩種研究結論，大致可以分為三種不同的觀點：傳統觀點 (traditional view)、使用者付費觀點 (user's charges view) 及新觀點 (new view)。除了使用者付費觀點認為「財產稅」是消費者享用公共服務所需支付的代價外，其餘二種觀點主要的差別是採行不同的分析方式。

#### 一、傳統觀點

傳統觀點是由 Simon (1943) 和 Netzer (1966) 所提出，假設「財產稅是消費稅」，以部分均衡分析，在假設資本自由流動的性質及資本報酬率固定的情況下，流動的資本是不負擔稅負。Simon 主要透過住宅計量模型，將財產稅視為資本稅，考慮了資本供給彈性和房屋需求彈性下財產稅對房價的影響。傳統觀點認為，財產稅會前轉由消費者或投資者負擔，從而造成了高房價。

#### 二、使用者付費觀點

財產稅使用者付費觀點認為，財產稅是中性的，不會扭曲社會資源配置。該觀點認為，財產稅的徵收對房價沒有影響，只會影響地方公共支出，進而成為居民接受當地公共服務的一種支付。Tiebout (1956) 認為在幾個重要的假設下，人們會透過在各地區自由遷移來表達其對地方政府公共支出的偏好。居民「以腳投票」的運作行為，可有效的決定各地區預算和人口的最適規模。其後

有大批學者對 Tiebout 模型進行更深入的研究，並對其理論進行實證。Oates (1969) 建立了一個決定財產價值的計量模型：房價與地方政府公共支出水準呈正相關，而與財產稅稅率呈負相關；地方公共支出的增加會提高當地的房地產價格，而提高財產稅稅率可以有效抑制房價的快速上漲。Rosen 和 Fullerton (1977) 在 Oates (1969) 所建立模型基礎上，進一步探討地方公共服務與房價間的關係，研究發現財產稅對房價的影響明顯為負相關，而地方公共支出會資本化為房價。

### 三、新觀點

新觀點是由 Mieszkowski (1972) 所提出，假設資本可以在各個區域自由流動下，將所研究區域分為高稅率區和低稅率區，並就不同地區、不同稅負水準對房地產價格的影響進行了一般均衡分析。研究發現在高稅率地區，財產稅與房價有正向關係，即財產稅的增加提高當地的房價；而在低稅率地區，財產稅與房價則呈現反向關係。不同地區財產稅稅率的差異會導致資本的錯誤配置，當各地資本稅率差異時，會產生利潤稅效果 (profits tax effect) 和貨物稅效果 (excise tax effect)。利潤稅效果是從全國來看，財產稅會降低資本收益，使得資本所有者負擔部分稅負；而貨物稅效果是從當地來看，財產稅使得當地不可移動的要素負擔了另一部分的稅負，之後亦有大批學者對此部分進行延伸探討。Mieszkowski 和 Zodrow (1986) 認為，傳統觀點忽略了總體效果，因為所有區域均有財產稅，部分均衡分析具有較大的限制性，認為財產稅不僅影響住宅的資本配置，還影響了非住宅的資本配置。McDonald (1993) 使用美國芝加哥的辦公大樓資料，研究了辦公大樓財產稅和房價之間的關係。結論為財產稅稅率及變動對房價有顯著的影響。Sirmans (2008) 透過文獻綜述發現，財產稅資本化的程度取決於房地產市場的供給彈性。新觀點認為，課徵財產稅會影響資本報酬率和房價，並造成資源配置的效率損失。

這三種觀點因所使用的分析方法不同，所以在不同的情況下各種觀點可能都是合理的。舉例，倘若我們要用全國銷售稅代替財產稅，則以新觀點的一般



均衡分析來衡量所有地區房價的改變為最佳方式。另外，若僅某一地區要降低其財產稅稅率，並以其銷售稅來挹注其所損失的稅收，則可使用傳統觀點。最後，若租稅與效益都改變，而且人們具有充分流動性，又可以自由選擇其適合的地區時，則使用者付費觀點可能比較適合<sup>1</sup>。

## 第 2.2 節 國內財產稅與房價的相關文獻

國內學者大多探討土地增值稅與房價間的互動關係，而土地增值稅影響房價的因素，大多是重購退稅、優惠稅率、漲價倍數及公告土地現值等等，尤其是作為稅基的公告土地現值最為重要<sup>2</sup>。理論上，土地增值稅應該以交易的實際價格為稅基，但實務上，實際成交金額並不易掌握，有待實價登錄制度完善後，房地產的交易環境透明化、公平化，方可能實施實價課稅制度。

土地增值稅是依《平均地權條例》第 46 條，以每年 1 月 1 日公告之土地現值作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值的計算基礎。因為公告土地現值往往與實際土地價格相差甚鉅，所以無法反應真正的市場價格。因此土地增值稅是否會透過調整公告土地現值影響房地產價格，學者有以下的看法：

林全 (1989) 認為政府藉由提高公告土地現值以增加土地增值稅稅賦，達到穩定房地產價格並不可行。其根據 1968 年至 1989 年的臺北市房地產價格及公告土地現值資料，採用 Wiener-Granger 因果關係檢定方法，檢測公告土地現值與房地產價格間是否存在領先或落後關係，研究結果發現兩者間只有顯著的單向因果關係，即前期房地產價格波動會影響本期的公告土地現值，但前期公告土地現值的調整不會影響本期房地產價格。

黃淑惠 (1996) 實證說明公告土地現值僅受本身前期及土地增值稅的影響，而房價亦僅受本身前期的影響。其使用 1968 年至 1994 年臺北市房價及公告土

---

<sup>1</sup> 請參閱 Rosen, H. S. and T. Gayer (2010)。

<sup>2</sup> 請參閱徐偉初、歐俊男、謝文盛 (2012)。



地現值資料，並採用 Granger 因果關係檢定，檢測公告土地現值與土地增值稅的調整是否能抑制土地投機需求，研究結果顯示房地產價格波動與公告土地現值之間皆不存在因果關係，即公告土地現值與房地產價格間互不影響。

謝文盛 (2000) 認為政府藉由提高公告土地現值，來增加土地增值稅稅賦，作為抑制投機行為，以穩定住宅價格政策是不可行。其亦使用 1968 年至 1994 年臺北市公告土地現值及住宅價格資料，探討住宅價格與公告土地現值間之長期均衡、因果關係及動態調整等關係。實證研究發現住宅價格與公告土地現值間存在長期穩定成長的關係且住宅價格領先並影響公告土地現值的單向因果關係。

## 第 2.3 節 香港印花稅的相關文獻

香港印花稅於 1866 年開始徵收，是香港稅務局所徵收稅項中歷史最悠久的稅種。《印花稅條例》於 1866 年訂立時稱為“Ordinance No.12 of 1866”，後來演變為 1911 年的《印花稅管理條例》及 1921 年的《印花稅條例》。這些條例基本上是參照英國當時的同名條例而擬定。香港印花稅經過數十年施行後，香港政府於 1981 年更改條例名為《印花稅條例》（香港法例第 117 章）。

陳怡如 (2013) 說明買方印花稅、加強版額外印花稅及雙倍印花稅的起源。香港政府為了抑制住宅物業短期投機活動，從而增加短期投機活動的成本。財政司司長曾俊華於 2012 年 10 月宣布，推出加強版「額外印花稅 (special stamp duty)」以及新推「買方印花稅 (buyer stamp duty)」，對於短期買賣的投機客和非香港居民的投資客造成的影響最大，很明顯地香港政府就是針對造成房價飆漲的兩大主力——投機客和大陸投資客而來。

雖然實施了額外印花稅及買方印花稅，但仍然無法抑制大陸投資客對高價豪宅的需求，使得香港政府於 2013 年 2 月只好再推「雙倍印花稅 (double stamp duty)」，造成在香港買房的印花稅成本增加了快一倍。

屠海鳴 (2012) 說明了加強版額外印花稅及買方印花稅適用情形。自 2010 年以來，香港房價的漲幅已遠超過其經濟及居民收入成長，增加了資產泡沫化風險，更影響了香港市民的個人置產和香港整體經濟的穩定。面對風高浪急的房市，香港政府唯有「下重稅，緊按揭<sup>3</sup>」一系列重拳辣招，期盼能有效打擊炒房情況，防止房市泡沫的形成。香港政府在 2010 年 11 月首次推出額外印花稅之後，全港 2011 年成交量大幅降至 9.6 萬宗。不過，因為 2012 年房價急升，使得額外印花稅失去了應有的嚇阻作用。因此，香港政府決定提高額外印花稅的稅階，將適用期由兩年延長至三年，而買入房產後半年內出售，徵收率由 15% 調高至 20%；超過半年而不超過一年由 10% 調高至 15%；超過一年而不超過三年由 5% 調高至 10%。此外，管控措施還新增買方印花稅。非香港永久居民及所有公司購買香港住宅，除了繳交一般印花稅，還要多繳交 15% 的買方印花稅。因此，一名海外或大陸投資客若想購買香港房產作為短期投機用途，除了要繳付正常的印花稅，還要繳付加強版「額外印花稅」和「買方印花稅」，最高可達 39.25%<sup>4</sup>。

章林曉 (2012) 敘述了香港印花稅的範疇及買方印花稅的功能。有些人認為，香港印花稅與房價掛鉤，實質上是資本利得稅，其實這是一種誤解。資本利得稅是對資本利得課稅，是屬於所得稅範疇，而香港印花稅只就房產交易時課稅，且不論是否有資本利得（低買高賣房產賺得價差），就算有損失（高買低賣房產導致虧損）也是要課稅。因此，香港印花稅並非資本利得稅。香港的買方印花稅，實質類似中國大陸的限購。只是中國大陸的限購，是純粹行政手段的「限」，而香港的買方印花稅，屬於經濟手段的「堵」。行政手段的「限」，將外來投資客排斥在外。這是對房市的割裂，也限制了民眾投資與消費。而香港經濟手段的「堵」，實際上是「堵疏並舉」。15% 的買方印花稅，就如同一

---

<sup>3</sup>按揭 (mortgage) 指房屋抵押貸款。

<sup>4</sup>從價印花稅 4.25%+買方印花稅 15%+額外印花稅 20%=39.25%。

道篩選的門檻，讓外來投資客及企業，仔細斟酌入市的時機。

**李永寧 (2013)** 敘述香港政府對房市調控的決心。香港房價在 2004 年之後經歷了一輪連續 8 年的上漲，究其原因，香港政府財政司司長曾俊華認為，其一是自 2004 年之後香港住宅供應量偏低，2004 年至 2012 年私人住宅的供應量，較 1990 年至 2003 年減少了一半；其二是 2008 年國際金融危機後，許多國家持續採取「量化寬鬆」的貨幣政策，以致「熱錢」湧入香港，利率維持極低水準，造成房市投機氣氛濃厚。香港特首梁振英強調，香港政府推出的「雙辣招」只是抑制房市的臨時性措施，在無法足夠供應房屋的前提下，必須從抑制需求做起，但長期還是要從增加供給著手，「萬事無地不行」。2013 年 2 月，香港政府宣布取消實行了 14 年由開發商採取主動的「勾地」制度，改由政府每個季度公佈土地供應量並公開招標<sup>5</sup>，以增加土地的供應。另一方面，香港政府也加快公共房屋及資助房屋的建設，預期未來 10 年，香港政府將新建 47 萬間房屋，占全香港 238 萬個家庭的比例近 20%。

**李世民 (2013)** 說明了香港的雙倍印花稅政策有效地打擊了投資客，同時也遏制了開發商的發展。雙倍印花稅主要內容有三點：第一點是全面提高房屋買賣的印花稅，200 萬元或以下的房屋，交易稅率由 100 港幣提高至交易額的 1.5%，其他價格稅率全面增加一倍，首次購買或者只有一間住宅而且換房的香港永久居民買家可以繼續延用舊稅率來繳付印花稅。第二點是將非住宅房屋，包括店鋪、辦公大樓、工業大廈、車位、酒店房間等交易，調整為在簽訂「買賣協議」後即要繳付印花稅，而不像以往簽訂「售賣轉易契」時才須繳稅，是為了以防炒風蔓延至非住宅市場。第三點是金管局將進一步緊縮貸款，加強銀行對貸款人還款壓力的評估，香港按揭證券公司也宣布緊縮貸款成數措施。由此可知，香港政府主要是從增加交易成本著手，進而抑制需求。不僅如此，上述措施是適用於所有個人或公司購買住宅或非住宅房屋的交易。

---

<sup>5</sup>請參閱香港特別行政區政府發展局新聞公報 (2013)。

由於全世界都處於一個量化寬鬆的狀態，市場上的資金氾濫，雖然香港的租金報酬率低，但總比把錢存在銀行的利率還高。因此民眾不願持有現金，而且港幣與美元掛鈎，持有現金還面臨貶值的問題。

香港的房市可以分為由一手及二手市場來說明，對於一手市場來說，面對政府的「辛辣招」開發商只能用減價或降低銷售目標來應對，因為開發商若不出售套現的話，現金流量就容易出現問題，而且還會產生空屋成本。自從實施重稅政策後，許多開發商紛紛降低了今年的銷售目標或降低售價一成，同時代買家繳交印花稅，以此優惠條件來增加銷售額。但二手市場賣家的態度非常強硬，出售的情況並不多，沒有好的價格，賣家並不會輕易出售。總之，在推出雙倍印花稅以後，整個房市的交易會受到一定影響。

有關香港政府自 2008 年金融危機後，房地產市場因受美國實行量化寬鬆政策的影響導致房價一直攀升，而自 2010 年 11 月起陸續推出連番辣招來打壓房市，包括「額外印花稅 (special stamp duty)」、「買方印花稅 (buyer stamp duty)」及「雙倍印花稅 (double stamp duty)」，這些政策是否有如預期壓抑或穩定房價，並無更深入的探討，個人認為此一探討值得更進一步的研究，詳細情形俟第三章再詳加分析。

## 第 2.4 節 差餉稅制的相關文獻

香港的差餉 (property rates) 是由香港差餉物業估價署徵收和管理的房地產持有稅，自 1845 年開徵以來走過了 160 多年的發展歷程。香港差餉稅制具有簡稅制、寬稅基、低稅率、嚴徵管的特點。

彭贊榮 (2006) 就差餉稅制的沿革做完整的敘述。香港首條的《差餉條例》，於 1845 年生效，當年被稱為「差役餉項」即為「差役糧餉」，徵收的主要目的是為了支付香港警隊糧餉所需經費。在往後更進一步擴大到其他的公共設施和服務。



差餉是按每幅土地、每間房屋或建築物的應課差餉租值乘以一個徵收百分率來計算，繳納稅款之義務人可以為物業擁有人或占用人。當時徵收百分率乃由總督會同議政局商議釐定且徵收總額不得超逾警隊開支所需<sup>6</sup>。1845年首次差餉所採用的徵收百分率到底是多少至今已無可考，但根據現存最早的徵收差餉記錄為1858年的10%。

在1856年至1875年期間又陸續開徵「街燈餉項」、「食水餉項」和「消防餉項」這三項餉項，其徵收率乃根據被評估物業的全年總租值乘以一個百分率而計算出來，但食水餉項不得超過2%，街燈餉項和消防餉項則分別不得逾1½%及¾%。在1875年以前，各餉項分開計算、合併徵收。直至該年，政府制定了第12號條例，在開徵消防餉項的同時，將各餉項合而為一且由總督會同議政局按警隊、街燈、食水和消防等各項服務所需經費釐定徵收百分率。

1901年的《差餉條例》，列明了差餉徵收百分率是依不同地區而異。條文中又規定，有獲得水務監督供應清濾淡水的地區，其估價的2%須撥歸「水務賬目」內。這個概念說明了物業有無獲得供應食水為決定徵收差餉多寡的歷史緣由。

在1973年因市政局重組架構，將市區所徵收的差餉一分為二，分別為一般稅收的「一般差餉」及撥作市政局經費的「市政局差餉」。但所有在新界區徵收的差餉均為「一般差餉」，歸納為一般稅收，此安排直到1986年新界的區域市政局成立。從1986年4月1日開始，在區域市政局管轄範圍（即新界區）內均須徵收「區域市政局差餉」並取代一般差餉，並提供當時新成立的區域市政局主要的財政來源。然而，隨著《市政(重組)條例》在2000年1月1日生效，兩個市政局解散，所有差餉稅收又回歸政府的一般收入。

**邢海洋 (2010) 說明了差餉稅制的起源。**英國占領香港後，承襲英國的土地制度，英王是名義上絕對的土地所有人，人民僅擁有土地的使用權。香港也

---

<sup>6</sup>請參閱香港特別行政區政府差餉物業估價署公共服務差餉 (2014)。

沿襲了英國最初的財產稅制度。

香港開埠後第 4 年即 1845 年就實施徵收差餉，起初的「差餉」的確是用於警察餉金、街燈、飲用水和消防，但是隨著時代的演變，後來就成為政府提供公眾服務經費的來源。它是香港政府對租用或使用物業而課徵的間接稅，應由房屋居住者繳納。香港法律規定差餉可以由房屋擁有人或占用人來支付，因此一般都是由房屋擁有人與房客自行約定。如果是出租房屋，房屋擁有人負擔了差餉，可於報物業稅時扣除差餉的金額。至於自用的房屋，房屋擁有人就是當然負擔者。

**常新、劉麗 (2011)** 說明了差餉稅制的定位。差餉自 1931 年起，用於支付一切政府公共服務，是香港政府穩定可靠的收入，占政府總收入約 7%。但是近年來因為政府不斷推出差餉的減免措施，使得這項收入占總收入的比重下降為 3% 左右。

香港差餉稅制定位著重於籌集財政收入與調節總體經濟。在政府收入盈餘或經濟危機發生時，人民稅收負擔能力弱的狀況下，政府會減免差餉作為一項減稅政策。

**丁芸 (2010)** 說明在特殊情況下，香港政府會適度減免或退還差餉。香港政府在 1999 年之前是每三年重估應課差餉租值，而在 1999 年之後是每年重估並更新差餉估價冊內所有房屋的應課差餉租值，按最新的市場租金水準公平地徵收差餉。此外，香港政府會根據財政預算及經濟狀況對差餉進行減免措施，例如 2003 年「嚴重急性呼吸系統綜合症」(SARS) 爆發期間，香港政府減免所有房屋的差餉，以緩解香港市民面對當時的經濟困境。2007 年減免第二及第三季度應繳差餉，以每戶 5000 港幣為上限。

**李舉達、李佐凡 (2010)** 說明差餉稅率對房價的影響。香港的差餉具有財產稅的性質，但換算成財產稅後稅率偏低。差餉是按房屋每年的應課差餉租值計算，目前徵收稅率為 5%，一般來說租售比的合理範圍在 1：200 至 1：300 之間。若租售比以 1：250 計算，假設某一房屋每月的合理估計租金為 A，而



該房屋的評估價值為B，財產稅的稅率為R，我們可得一等式： $A \times 12 \times 5\% = B \times R$ 。若A：B等於1：250，從上式解出R，可得： $R = 12 \times 5\% \div 250 = 0.24\%$ ，即將差餉理解為財產稅後，計算出的財產稅稅率為0.24%。由於這是一個非常低的稅率且可轉嫁給承租人，因此差餉對短期投機客的影響是非常的小。

綜上所述，差餉是香港稅制的主要稅種之一，是對房產徵收的一種間接稅。它是按照房屋的應課差餉租值乘以徵收百分率徵收的。應課差餉租值是假設房屋在估價依據日期空置出租的合理年租而計算<sup>7</sup>。例如2012-2013財政年度，差餉徵收率為5%，而估價依據日期為2011年10月1日。差餉的開徵，增加了房屋擁有人的持有成本，因此，房屋的擁有人會儘量避免房屋空置，甚至在特殊情況下，還會約定由承租戶繳納各項稅費，以零租金方式出租，減輕持有負擔。所以，差餉的開徵有減少房屋空置、增加房屋供給量及提高房屋利用率的作用。同時，差餉也是香港政府調節房地產市場和整體經濟的常用手段。近年來，香港政府在房地產衰退時期運用差餉對房地產市場做了重要調整，目的不是為了抑制房價，而是刺激房地產市場的復甦。雖然上述學者說明差餉稅制的演進、歷史、徵收方式、主要的功能及差餉稅率對房價的影響，然而並未深入研究差餉稅制對香港房價的影響，個人認為此影響值得細細探討，詳細情形俟第四章再詳加分析。

---

<sup>7</sup>請參閱香港特別行政區政府差餉物業估價署公共服務差餉（2014）。

## 第三章 印花稅對房價的影響

印花稅是香港政府的重要稅收來源。近十年來占香港政府總稅收約 6.4% 至 22.4% 之間。由於印花稅的收入與房地產和股票市場的交易息息相關，所以常受全球景氣波動的影響。這十年來香港印花稅收入最低時為 2002-2003 年度 75 億元，占其總稅收 6.4%；而最高時則為 2007-2008 年度 515 億元，占其總稅收 22.4%<sup>8</sup>。

### 第 3.1 節 印花稅的內容

印花稅是香港稅務局最早徵收的稅種，有關徵收印花稅的法源是記載於《印花稅條例》中，印花稅基本上是對交易的證明文書而不是對交易本身徵收稅額。香港印花稅的徵收主要有四大類：

- 一、 坐落香港的不動產買賣或轉讓文書、不動產租約
- 二、 香港證券的成交單據或轉讓文書
- 三、 香港不記名文書<sup>9</sup>
- 四、 第一、二、三類文書的複本及對應本

#### 3.1.1 坐落香港的不動產買賣或轉讓文書

香港的不動產買賣文書一般可分為三類：臨時買賣協議、正式買賣協議及售賣轉易契。「轉易契」(conveyance) 是將不動產轉讓或歸屬給他人的一切文書 (包括退回書) 及一切法庭判令或命令。而「售賣轉易契」(conveyance on sale) 則為出售不動產時，將不動產轉讓或歸屬給買方、代理人或其指定人的

<sup>8</sup>請參閱香港特別行政區政府政府統計處香港統計資料 (2013)。

<sup>9</sup>不記名文書 (bearer instrument) 指任何可以將證券轉讓給持文書人的文書，但不包括非港幣借款所構成的證券有關文書，但仍包含借款中可以用港幣償還的部分，例如：不記名認股權證、受益憑證等。

一切轉易契。以往，臨時買賣協議及正式買賣協議是不需繳納印花稅。為了打擊房地產市場的炒作，自 1992 年起香港政府將買賣住宅物業的協議納入印花稅的課稅範圍內，按售賣轉易契的稅率課徵。但為了避免重複課稅的情況，若售賣轉易契是根據先前的買賣協議簽立，與買賣協議的條款一致，且買賣協議也按應課的從價印花稅稅率課徵並已加蓋印花，則售賣轉易契只須徵收 100 港幣的定額印花稅。自 2013 年 2 月 23 日起，香港政府調高「從價印花稅」的稅率並由原本向售賣轉易契徵收提前改向買賣協議徵收。在 2013 年 2 月 23 日以後除香港永久性居民首購住宅物業外之所有住宅和非住宅物業，均須按新的稅率徵收「從價印花稅」。另外香港的稅額若計算出不足\$1 之數，是無條件進位計算。

表 3-1 從價印花稅稅率 (2013 年 2 月起)

單位：港幣

物業售價或價值 (以較高者為準)	新稅率
2,000,000 元或以內	1.50%
2,000,001 元至 2,176,470 元	30,000 元+超出 2,000,000 元的款額的 20%
2,176,471 元至 3,000,000 元	3.00%
3,000,001 元至 3,290,330 元	90,000 元+超出 3,000,000 元的款額的 20%
3,290,331 元至 4,000,000 元	4.50%
4,000,001 元至 4,428,580 元	180,000 元+超出 4,000,000 元的款額的 20%
4,428,581 元至 6,000,000 元	6.00%
6,000,001 元至 6,720,000 元	360,000 元+超出 6,000,000 元的款額的 20%
6,720,001 元至 20,000,000 元	7.50%
20,000,001 元至 21,739,130 元	1,500,000 元+超出 20,000,000 元的款額的 20%
21,739,131 元或以上	8.50%

資料來源：香港特別行政區政府稅務局，GovHK 香港政府一站通 (2014)

為了遏止房地產炒作，自 2010 年 11 月 20 日起，在現有的從價印花稅上，任何以個人或公司取得住宅物業，並在取得後 24 個月內轉售，均須繳交「額外印花稅」。自 2012 年 10 月 27 日起香港再度調高「額外印花稅」的稅率及延

長於取得後 36 個月內轉售都須繳交「額外印花稅」。

表 3-2 新舊額外印花稅稅率

持有期間	於 2010 年 11 月 20 日至 2012 年 10 月 26 日期間取得住宅物業之稅率	於 2012 年 10 月 27 日起取得住宅物業之稅率
6 個月或以內	15%	20%
超過 6 個月但在 12 個月以內	10%	15%
超過 12 個月但在 24 (36) 個月以內	5%	10%

資料來源：整理自香港特別行政區政府稅務局，GovHK 香港政府一站通 (2014)

「買方印花稅」於 2012 年 10 月 27 日起生效，是除了香港永久性居民以外的任何個人或公司購入住宅物業，除繳納從價印花稅及額外印花稅外，尚需繳納單一稅率 15% 的「買方印花稅」。

### 3.1.2 坐落香港的不動產租約

擁有香港的不動產出租，租約必須於簽立後 30 天加蓋印花，租約租金為整筆的租金總額、定期的年租或平均年租。租約所涉及的出租人或承租人均負繳納印花稅之責。通常是由出租人及承租人平均負擔。若租約是依據已加蓋過印花之租約協議所訂立且條款一致，則該租約僅需繳付 \$3 的定額印花稅，而加蓋印花的期限亦為簽立租約後 30 天內。另外，在評定稅額時會將年租、平均年租、租金總值四捨五入進位至百元計算。

表 3-3 不動產租約印花稅稅率

租期	稅率
無指定租期或租期不固定	年租或平均年租的 0.25%
1 年或以下	租期內須繳租金總額的 0.25%
超過 1 年不超過 3 年	年租或平均年租的 0.5%
超過 3 年	年租或平均年租的 1%
租約內提及的頂手費 (轉讓費) 及建造費等	如根據租約須付租金為代價的 4.25%；否則如買賣不動產般繳付相同的印花稅

資料來源：整理自香港特別行政區政府稅務局，GovHK 香港政府一站通 (2014)

### 3.1.3 香港證券成交單據或轉讓文書

自 2001 年 9 月 1 日起，售賣或購買任何香港登記證券須按表 3-4 課徵印花稅，於簽立成交單據，買賣雙方皆需按其代價或香港證券價值的 0.1% 繳納印花稅。另外，於簽立證券轉讓文書時需繳付 \$5 定額印花稅。

表 3-4 香港證券成交單據及轉讓文書印花稅收費 單位：港幣

文件性質	收費
售賣或購買任何香港證券的成交單據	每張售賣及購買單據所載的代價款額或價值的 0.1%
無償產權處置轉讓書	\$5，另加轉讓證券價值的 0.2%
任何其他種類的轉讓書	\$5

資料來源：香港特別行政區政府稅務局，GovHK 香港政府一站通 (2014)

### 3.1.4 香港不記名文書

在香港發行的不記名文書、由在香港組成的法人及非法人團體或由他人代該法人團體在其他地方發行的不記名文書，皆按發行時市值的 3% 課徵印花稅。(發行金額之尾數不足 \$100 的部分仍作 \$100 計算)

### 3.1.5 第一、二、三類文書的複本及對應本

第 1、2、3 類複本及對應本可課徵 \$5 的定額印花稅，如文書正本的印花稅少於 \$5，則複本僅需付與正本文書相同的印花稅。

### 3.1.6 各類印花稅文書的納稅義務人、稅基及加蓋印花期限

各類印花稅文書的納稅義務人、稅基及加蓋印花的期限均有所不同，現詳列如表 3-5：



表 3-5 印花稅文書的納稅義務人、稅基及加蓋印花期限

文件性質		納稅義務人	稅基	加蓋印花期限
售賣轉易契		所有買賣各方，以及所有其他簽立人	售賣轉易契代價款額或價值的確實金額	簽立後的30天內
住宅物業買賣協議		所有買賣各方，以及所有其他簽立人	買賣協議代價款額或價值的確實金額	除非印花稅條例另有規定，時限為有關日期（指該協議簽立日期，或者如果相同各方事前以相同條款訂立一項或多項協議的話，則以第一份協議簽立日期為準）後的30天內
租約		所有業主及租客，以及所有其他簽立人	1年以上或不定期:平均年租或年租 1年以內:租期內須繳租金總額	簽立後的30天內
香港證券的轉讓	-買賣香港證券成交單據	代理人或如無代理人，則為完成該項售賣或購買的主事人	每張售賣及購買單據所載的代價款額或價值	如售賣或購買在香港完成，成交後的2天內； 如售賣或購買在其他地方完成，成交後的30天內
	-饋贈香港證券	轉讓人及承轉人	轉讓證券價值，另加每份文書\$5	如在香港簽立，則在簽立後的7天內； 如在香港以外地方簽立，則在簽立後30天內
	-香港證券轉讓文書（不包括饋贈）	轉讓人及承轉人	每份文書\$5	如在香港簽立，則在簽立前； 如在香港以外地方簽立，則在簽立後30天內
香港不記名文書		發行人或代理人	發行時市值3%	發行前
複本及對應本		第1至3類的納稅人	每份文書\$5，但正本印花稅不足\$5，繳納與正本相同之印花稅	簽立後的7天內，如該文書正本的加蓋印花稅期限較長，則以該較長期限為準

資料來源：整理自香港特別行政區政府稅務局，GovHK 香港政府一站通 (2014)

## 第 3.2 節 新印花稅制的背景

為了因應 2008 年下半年引發的全球金融風暴，擔任美國聯準會理事主席之 Bernanke，於 2008 年 11 月率先實施量化寬鬆政策 (quantitative easing, QE)。為了提振經濟，其他各國也紛紛效法祭出寬鬆貨幣政策，國際熱錢大舉湧入亞洲市場。要解決貨幣過度升值問題，各國央行多會選擇降息因應，希望能降低



套利誘因，把熱錢驅趕出去，但是降息驅趕熱錢，反倒推高房市泡沫。

各國中央銀行實施的量化寬鬆貨幣政策，事實上就是增加貨幣發行數量並將其注入金融體系，使得借貸環境變成「寬鬆」。具體作法就是中央銀行發行一定數量的新貨幣，然後用這些新貨幣於公開市場買進商業本票、政府債券或資產抵押證券等金融工具，讓資金注入金融市場，使得市場的資金供給超過實際需求，多餘且充足之游資到處氾濫流竄。「錢多了，自然就不值錢」，這是一個很簡單的經濟學原理，為了避免手上的錢變薄，人們往往會轉向房地產投資以求保值。

美國推出寬鬆貨幣政策後，使得美元相對人民幣貶值，導致國際熱錢紛紛湧向與人民幣相關的資產。又因為中國在資本方面實行管制，國際熱錢進出大陸成本過高，造成香港資本市場和港幣成為國際熱錢投資的首選。另外一方面香港房地產的高度金融化、交易成本低和交易相對便利，也是流竄性國際資本投入香港房地產的原因。

香港房價上漲的原因可從供給、需求兩方面來說明，第一：供給面—有限的供給，香港政府壟斷了土地，導致沒有多餘的空地可以蓋新屋，在 1990 年代，每年約有 2 萬 4,000 戶<sup>10</sup>的新成屋落成；近年來，每年卻只有約 1 萬 1,000 戶左右。第二：需求面—強勁的需求：港幣採固定匯率釘住美元，受到美國、日本等國量化寬鬆政策的影響，使得利率遠低於物價膨脹率，大筆資金沒有其他去處，買房成了投資的最好選擇。

自 2009 年初以來香港房價漲了近一倍，這樣驚人漲幅還是香港政府已經祭出各種打房措施下的結果。事實上，香港政府在 2009 年房價剛上升時已緊縮房貸成數，並在 2010 年 11 月對住宅物業買賣加徵最多可達成交價 15% 的額外印花稅。新一屆香港政府上臺後，打房力度加碼，額外印花稅加到最高 20%，

---

<sup>10</sup> 請參閱香港統計年刊 (2013)，1990 年至 1999 年落成房屋 24 萬 1,696 間；2010 年至 2012 年落成房屋 3 萬 2,884 間。

再搭配對非香港永久性居民或公司統一徵收 15% 買方印花稅。到 2013 年 2 月，香港政府又決定將從價印花稅全面翻倍，最高達房價的 8.5%。這一系列措施，都是為防止資產泡沫風險惡化、遏抑住宅物業市場短期炒賣活動及確保住宅物業市場健全平穩發展。

## 第 3.3 節 新印花稅制對房價的影響

### 3.3.1 香港房地產發展歷程

香港房地產業一直是香港經濟景氣重要領先指標之一，占其 GDP 的 20% 以上。從二次大戰後至今經歷了 60 多年的發展，期間雖然歷經了數次景氣循環，但隨著經濟的迅速發展，香港政府在房市危機中也累積了相當的經驗，並從中汲取教訓，使得香港房地產市場機制更加完善。

自二次大戰後至今，香港房地產呈現六次明顯的周期循環<sup>11</sup>。第一個周期為 1946 年至 1959 年；第二個周期為 1959 年至 1969 年；第三個周期為 1969 年至 1975 年；第四個周期為 1975 年至 1985 年；第五個周期為 1985 年至 2004 年；第六個周期為 2004 年至今。每個周期長短不一，每短的是第三個周期 6 年，最長的是第五個周期 19 年。

1946 年起因香港人口的急劇增加（如圖 4-1）使得房屋需求大量增加。在香港政府政策推動下，資金大量湧入，香港出現了房地產熱絡的景象。1954 年，香港政府開始大量興建徙置屋邨<sup>12</sup>，到了 1958 年，房地產市場開始出現供過於求，隨之房價、地價大幅下跌，第一個周期共繁榮了 11 年，衰退了 2 年。

1959 年起，香港經濟出現回溫，加上來港投資的外國人、國際商業機構增

---

<sup>11</sup> 請參閱華慧 (2012)。

<sup>12</sup> 徙置屋邨是香港第一代的出租公共房屋，於 1954 年至 1975 年間興建，主要分佈於香港島、九龍市區和新界一些較早開發的新市鎮。

加，對於商業大樓及住宅房屋的需求增加，導致房地產業迅速回升。但是由於銀行對房地產業過度的融資貸款及其他因素，到了 1965 年，香港就爆發了有史以來最大的銀行信用危機，使得房地產價格暴跌，第二個周期共繁榮了 7 年，衰退了 3 年。

1969 年起香港房地產市場逐漸復甦，香港政府於 1972 年提出的「十年建屋計畫」，提供了 180 萬香港居民設備齊全、合理居住環境的公共房屋，此舉令投資者信心大增。另外，香港十大房地產公司在 1970 年代先後公開上市，再加上日本、東南亞及澳洲等國資金湧入，導致房價急劇上揚。但是到了 1974 年，石油危機又使得房地產業全面調整。第三個周期共繁榮了 4 年，衰退了 2 年。

1975 年底，房地產市場又再度回升，香港政府於 1976 年開始地鐵修建計畫，提升了土地價值；同年又推行「居者有其屋計畫」，一連串的政策施行及人口的增加下，使得房屋供不應求，新興市鎮也逐步形成。到了 1981 年香港房地產市場達到高峰，成為僅次日本的世界第二高房價地區，但隨後而來的第二次石油危機及中英香港問題談判，令香港市民出現信心危機，導致 1983 年房地產市場全面崩潰。第四個周期共繁榮了 7 年，衰退了 3 年。

1984 年 12 月 19 日中國大陸國務院總理趙紫陽先生與英國首相柴契爾夫人於中國大陸北京簽訂「中英聯合聲明」後，香港房地產市場才重新復甦。90 年代初期，在國際游資及香港投資客瘋狂炒作房地產下，房價、地價急速飆升。從 1985 年到 1997 年時房價已上升了 7 至 8 倍。1997 年，香港房地產泡沫破滅，房價一路下跌，給香港經濟帶來嚴重的負面影響。第五個周期共繁榮了 13 年，衰退了 6 年。

2003 年底開始復甦至今已繁榮了 10 多年，雖然 2009 年因為金融海嘯使得香港房地產價格進行短期向下修正，但是很快地房地產價格又再進行另一波段向上攻堅，由於香港房價不斷上升，也榮登國際房價最不親民榜首，是否預告著泡沫化即將到來，端視香港政府是否有決心打擊房價不合理的飆漲及提出

有效的抑制房價政策，以維持房市持續、健全及穩定的發展。

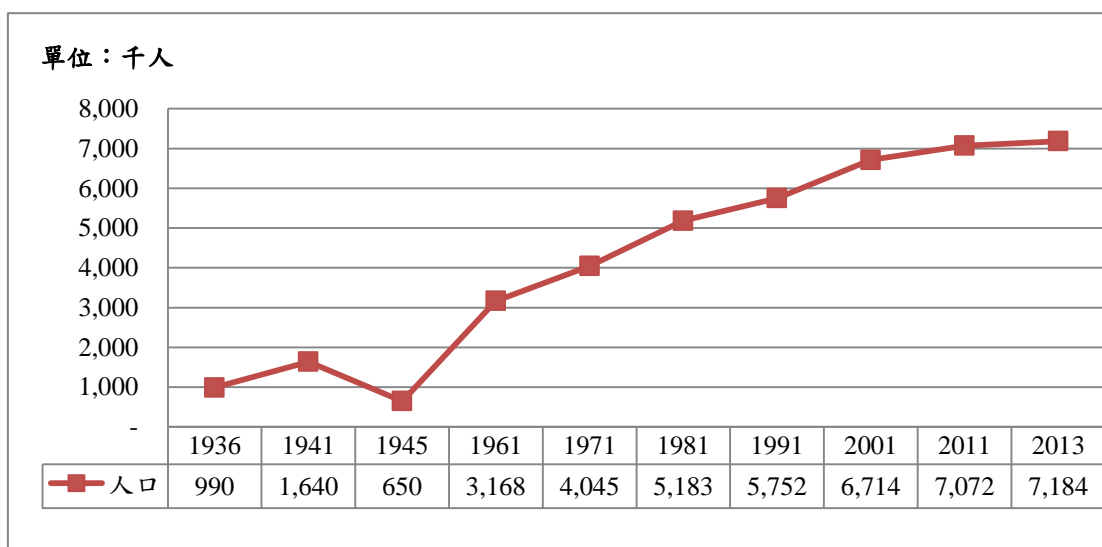


圖 3-1 香港 1936 年至 2013 年人口趨勢圖

資料來源：整理自香港特別行政區政府政府統計處及維基百科 (2014)

### 3.3.2 香港資助房屋的發展歷史

二次大戰結束後，逃難後回港的港人和新移民的湧入，使得香港的人口急劇增加，各處山坡佈滿違建的寮屋<sup>13</sup>。這些房屋是以廢木和鐵皮等所搭建，以致常發生火災。1953 年的聖誕夜，石硤尾寮屋區發生大火，約 5 萬 8,000 人失去家園，大量災民無處棲身，於是香港政府興建兩層高的平房臨時安置災民。為了解決災民的長遠居住問題，香港政府於 1954 年底建築完成 8 幢六層高的徙置大廈，隨後八年內，亦興建了 21 座七層高的大廈。

1961 年，香港政府推出「廉租屋計畫」，提供比徙置屋邨環境更佳的出租房屋。於 1972 年，時任港督麥理浩宣布「十年建屋計畫」，為 180 萬香港居民提供合理居住環境的公共房屋。於 1973 年，香港房屋委員會正式成立，並於 1976 年推出「居者有其屋計畫」，提供無法購買私人房屋的市民自置居所的選擇。香港政府於 1977 年設立「私人參建居屋計畫」，是為了輔助居者有其屋計畫，提高建屋量，藉以紓緩市民對居屋的需求。

<sup>13</sup> 寮屋是非法占地而建的臨時居所，大多以鐵皮及木板等搭建而成，所以俗稱鐵皮屋、木屋。



於 1987 年，香港政府發表首份《長遠房屋策略》制定至 2001 年房屋政策目標，重申為所有住戶提供合適的房屋。其後，香港受亞洲金融風暴拖累，房價暴跌，到了 2002 年，香港政府認為私人住宅房屋應由發展商主導興建，並同時提出穩定房市九項措施，其中二項為停建、停售居屋、停售公屋，從該年起，香港政府開始淡出房屋市場。2010 年，香港政府進行資助市民置業的公眾諮詢，發現大部份市民都贊成復建居屋。因此，香港政府於 2011 年 10 月 12 日正式宣布復建居屋。

### 3.3.3 運用香港土地註冊處<sup>14</sup>房地產買賣資料分析

印花稅為香港政府健全房地產市場方案相關措施之一，影響層面直接且廣泛，除有明顯抑制短期交易意願之效果外，對於相關產業發展亦可能產生影響。實施買方印花稅 (buyer stamp duty) 及提高額外印花稅 (special stamp duty) 後，對打擊住宅房地產炒作起了一定作用，但卻間接將資金導向非住宅房地產市場，刺激商用大樓及工業大廈的炒作。為進一步「調控」房地產價格，香港政府對準住宅或非住宅房地產市場，於 2013 年 2 月 22 日推出雙倍印花稅 (double stamp duty)。在雙倍印花稅推出後，雖然讓不動產短期交易量大幅減少，但房價卻未如預下跌，某些地區反而有小幅上漲趨勢。

參考香港土地註冊處樓宇買賣合約交易數及成交金額作以下分析及探討。通常從簽署契約到將契約送交香港土地註冊處註冊會相隔一段時間。因此，香港土地註冊處的註冊統計數字為送交註冊前 30 日內簽署的樓宇交易買賣合約數。

圖 3-2 及 3-3 分別為香港 2006 年至 2013 年房屋成交量及房屋成交總金額，由此可知自 2008 年起各國實施量化寬鬆政策後，香港房屋成交量及成交總金

---

<sup>14</sup> 香港是少數沿用契約註冊制度而非業權註冊制度的地區之一，土地登記冊僅記載註冊契約的優先次序，並不保證已註冊為業主的人就擁有妥善的業權。因此，每次進行房地產交易時，律師都必須翻查以往的契約，以核實有關業權。

額有逐漸上升的情況，但是 2010 年 11 月實施後額外印花稅後，住宅房屋成交量及總成交金額大致呈現下降狀況，非住宅房屋卻有上升的趨勢。

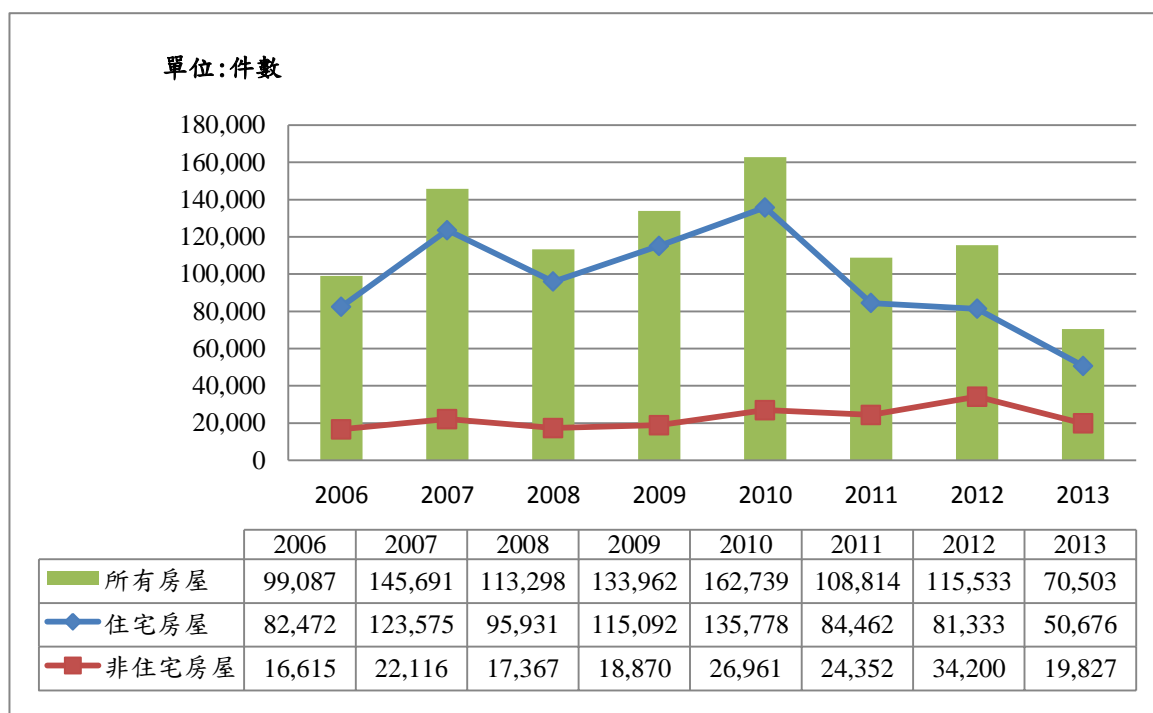


圖 3-2 香港 2006 年至 2013 年房屋成交量

資料來源：整理自香港特別行政區政府土地註冊處 (2014)

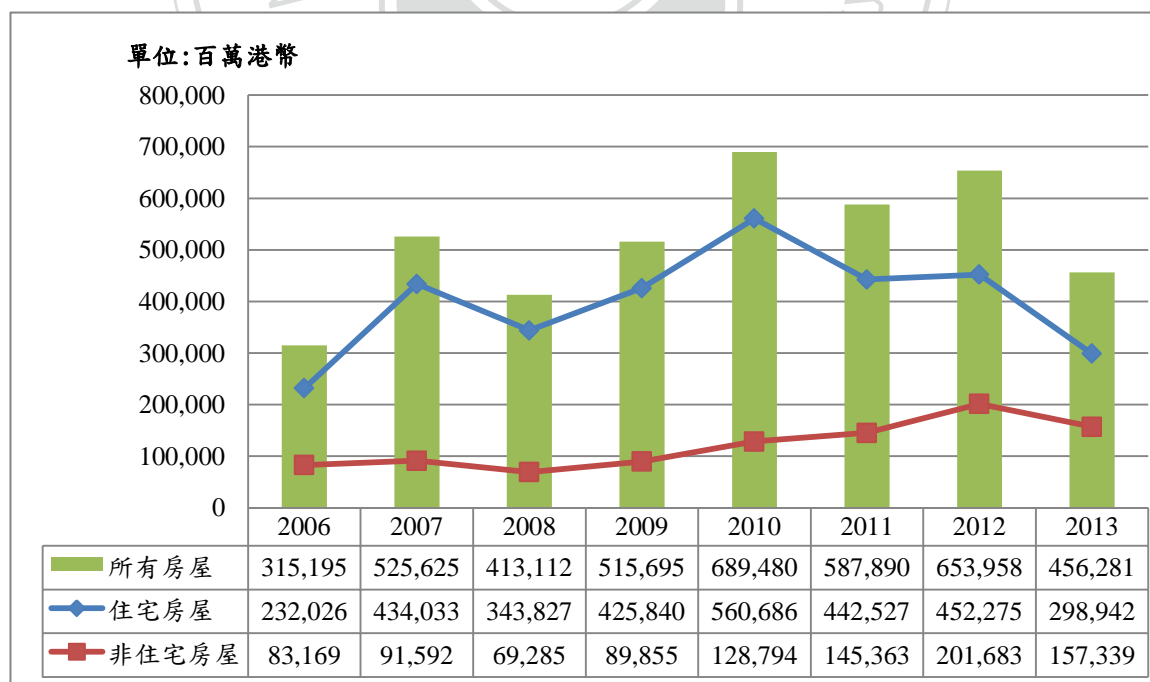


圖 3-3 香港 2006 年至 2013 年房屋總成交金額

資料來源：整理自香港特別行政區政府土地註冊處 (2014)



圖 3-4 顯示實施香港額外印花稅、買方印花稅及雙倍印花稅後，2008 年至 2013 年間無論住宅房屋或非住宅房屋的平均房價皆持續上升。

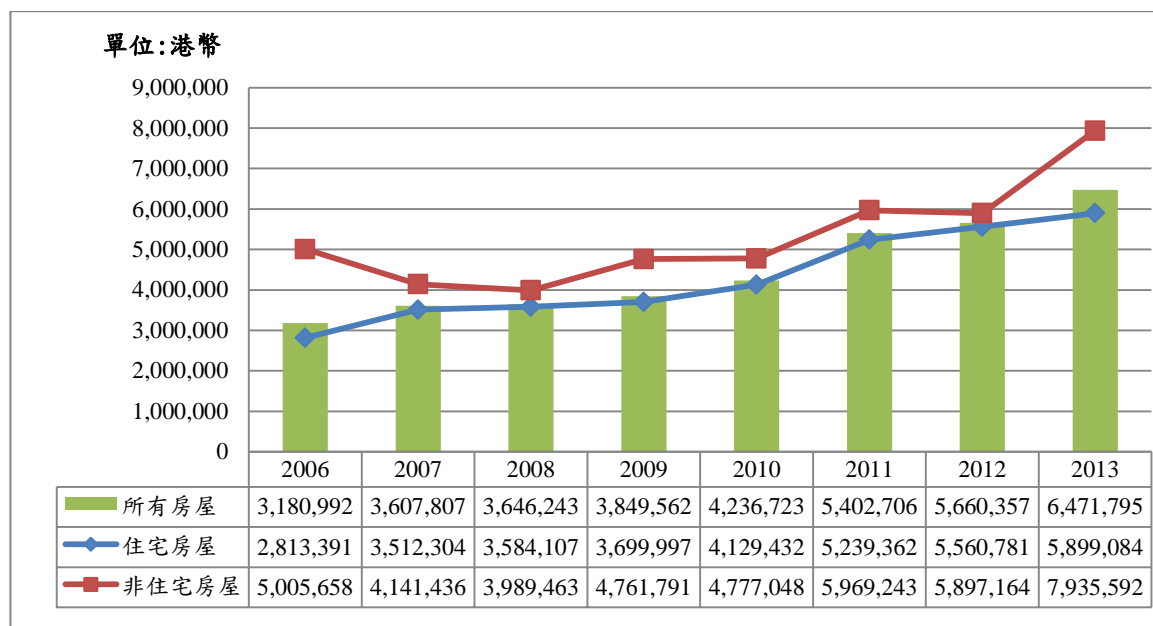


圖 3-4 香港 2006 年至 2013 年房市價格趨勢

資料來源：整理自香港特別行政區政府土地註冊處 (2014)

圖 3-5 顯示香港 2010 年以後房市的成交量大致上呈現逐漸萎縮狀況，但 2012 年起成交量卻悄悄地上揚。因此，香港政府在 2012 年 10 月起祭出第二波的額外印花稅及買方印花稅。

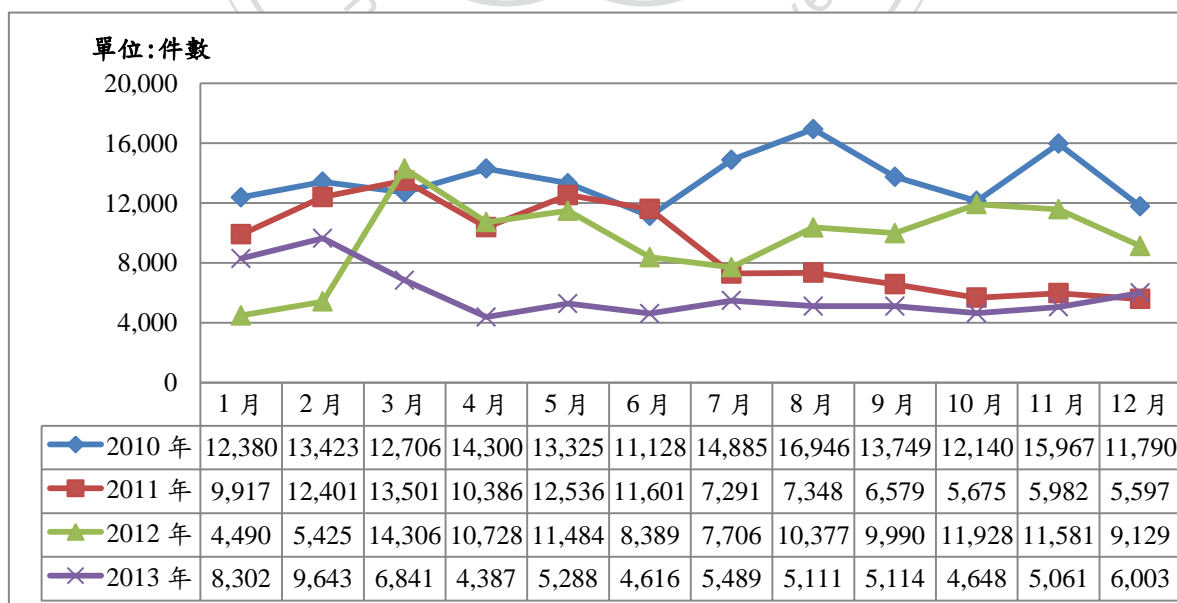


圖 3-5 香港新印花稅制實施前、後房屋成交量趨勢

資料來源：整理自香港特別行政區政府土地註冊處 (2014)

新印花稅制的課稅目的應分成二階段來說明，第一階段先達到以價制量，第二階段進而達到以量抑價。由圖 3-4 及圖 3-5 可知，不論香港政府推出何種新印花稅制，香港自 2010 年以後的房市大致上呈現量縮價漲的情形，可能是新印花稅制實施至今僅為 3 年多，尚無法看到第二階段的成效。另外，由於額外印花稅、雙倍印花稅是向賣方課稅，而買方印花稅是向買方課稅，從經濟學原理來看，不論哪一種新印花稅制都會造成交易量減少的狀況，但是否會抑制房價則無法確定，故本研究仍須透過實證分析以獲得更具體的結論。

### 3.3.4 由售價指數看香港房市走勢

想了解香港的房市走勢，除了運用香港土地註冊處房屋買賣合約資料以外，還可以利用由香港差餉物業估價署編制與發佈的香港房屋售價及租金指數，其下可再細分為私人住宅、商用大樓、店舖及工業大廈之分類指數，指數期間自 1979 年起迄今，每月發佈一次，指數基期為 1999 年。

圖 3-6 顯示香港私人住宅售價指數 2013 年約為 1999 年的 2.4 倍、2011 年的 1.33 倍，而租金指數走勢較售價指數平穩，大致與售價指數呈現相同的走勢。

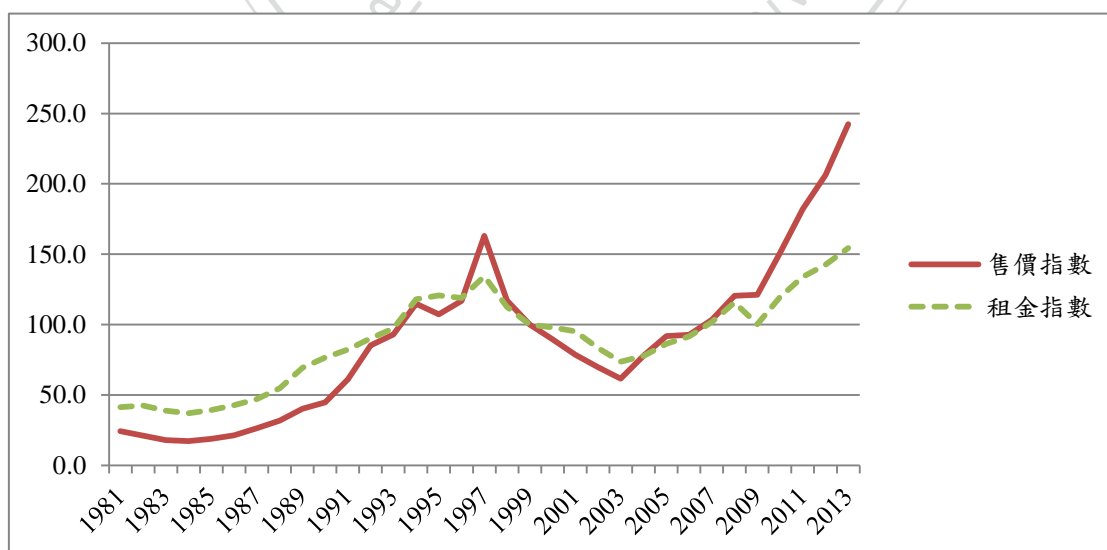


圖 3-6 香港 1981 年至 2013 年私人住宅售價指數及租金指數

資料來源：整理自香港特別行政區差餉物業估價署 (2014)

圖 3-7 顯示香港商業大樓售價指數 2013 年約為 1999 年的 4 倍、2011 年的 1.38 倍，而租金指數走勢較售價指數平穩，大致與售價指數呈現相同的走勢。

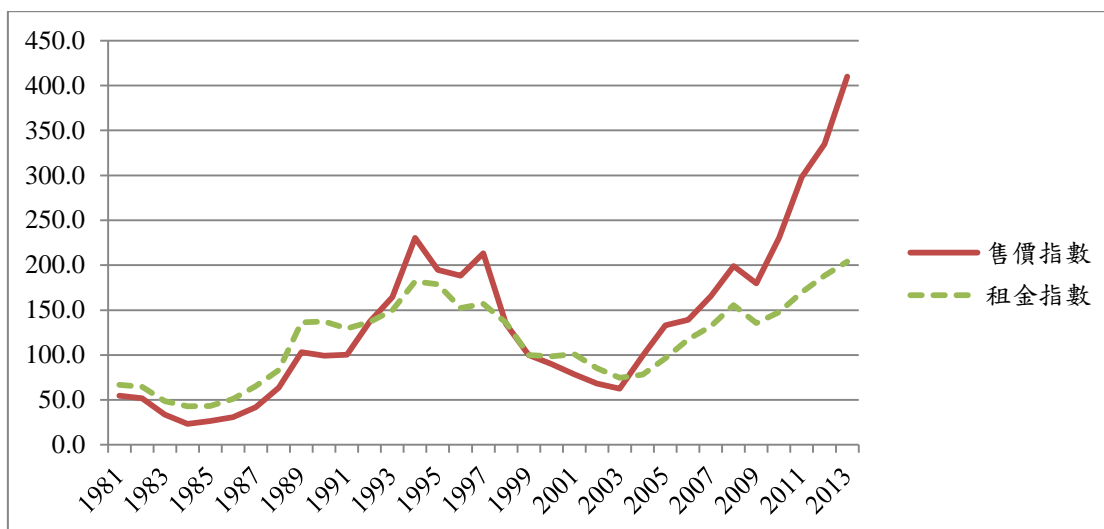


圖 3-7 香港 1981 年至 2013 年商業大樓售價指數及租金指數

資料來源：整理自香港特別行政區差餉物業估價署 (2014)

圖 3-8 顯示香港店舖售價指數 2013 年約為 1999 年的 5 倍、2011 年的 1.55 倍，而租金指數走勢較售價指數平穩許多，上下幅度約為基期的 1 倍內。

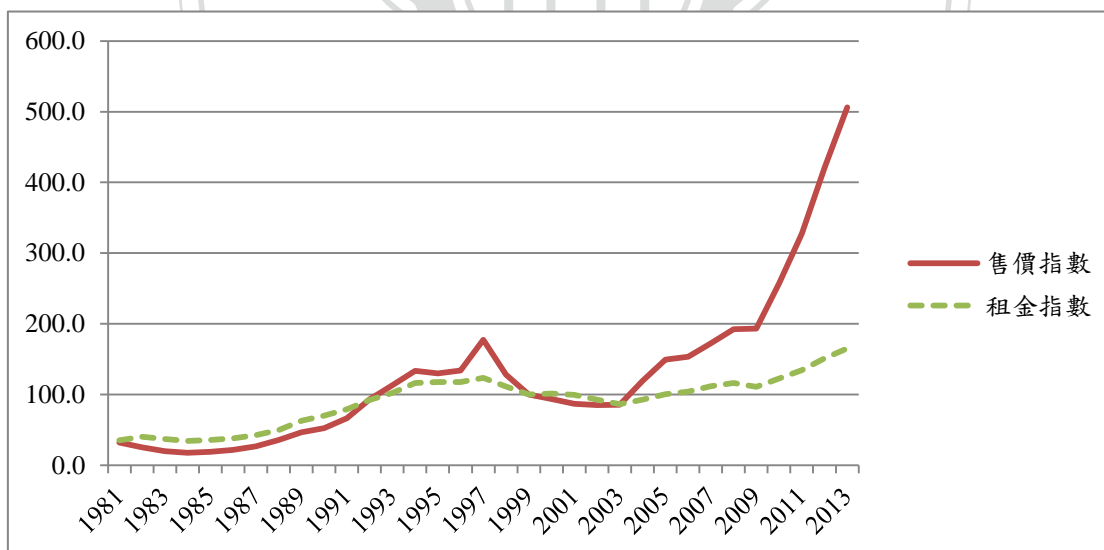


圖 3-8 香港 1981 年至 2013 年店舖售價指數及租金指數

資料來源：整理自香港特別行政區差餉物業估價署 (2014)

圖 3-9 顯示香港工業大廈售價指數 2013 年約為 1999 年的 6.6 倍、2011 年的 1.7 倍，而租金指數走勢較售價指數平穩許多，值得一提目前工業大廈租金

指數最高峰仍為 1994 年的 149.5。

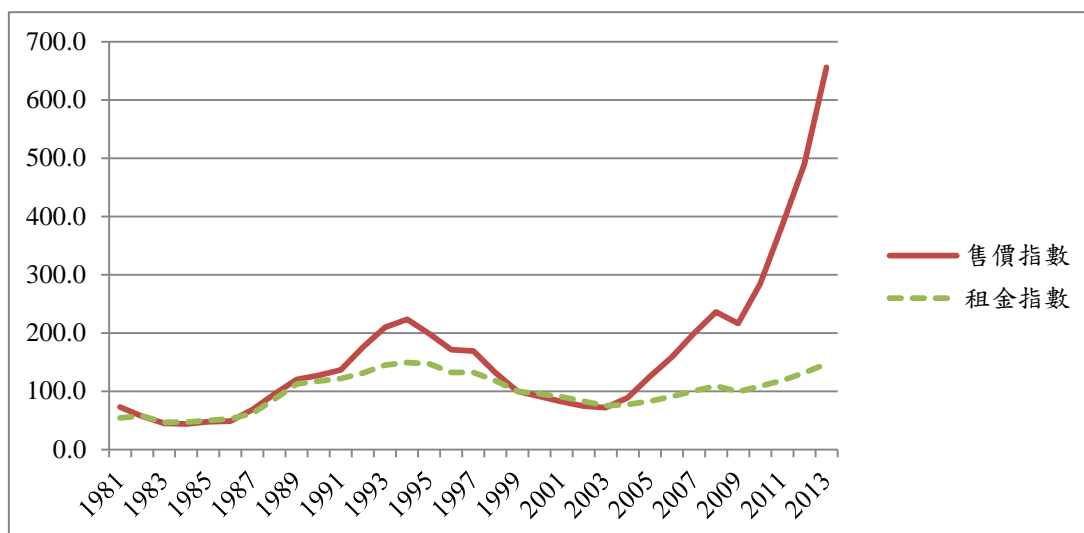


圖 3-9 香港 1981 年至 2013 年工業大廈售價指數及租金指數

資料來源：整理自香港特別行政區差餉物業估價署 (2014)

圖 3-10 顯示香港各類房屋售價指數，私人住宅、商用大樓、店舖及工業大廈 2013 年約為 1999 年的 2.4 倍至 6.6 倍、2011 年的 1.33 倍至 1.7 倍，以 2011 年以後來看，漲幅以工業大廈最高，約漲了 0.7 倍；而 1981 年以後漲幅以店舖最高，漲了約 14.8 倍。

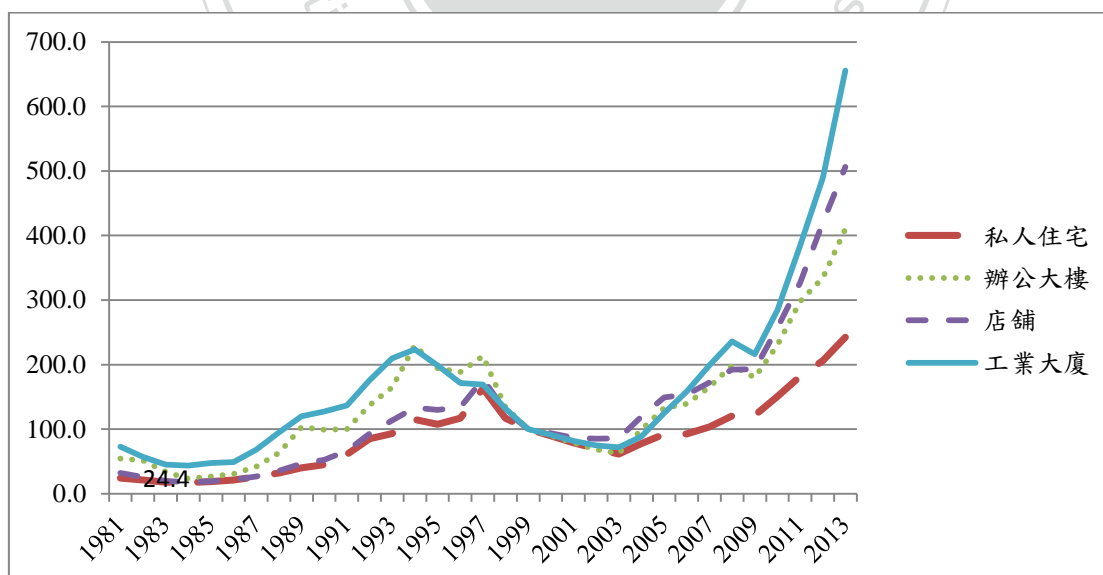


圖 3-10 香港 1981 年至 2013 年各類型房屋售價指數

資料來源：整理自香港特別行政區差餉物業估價署 (2014)

### 3.3.5 新印花稅制對香港私人住宅房價影響之實證分析

本研究採用香港差餉物業估價署私人住宅售價指數及政府統計處稅收資料進行研究，以香港 1998 年至 2012 年的私人住宅售價指數為被解釋變數，並以印花稅收占總稅收數的比率及是否實施新印花稅制為解釋變數，利用 SAS 系統進行普通最小平方法 (OLS) 迴歸分析，探討新印花稅制的實施對香港私人住宅房價的影響。

模型的計量方程式設定如下：

$$HP_t = \alpha_0 + \beta_0 SD_t + \beta_1 PF_t + \varepsilon_t \quad (3.1)$$

$t: 1998, \dots, 2012$

其中， $\alpha_0$  為常數項； $HP_t$  為香港第  $t$  年私人住宅售價指數； $SD_t$  為香港第  $t$  年印花稅收占總稅收數的比率； $PF_t$  為香港第  $t$  年是否已實施新印花稅制之虛擬變數，1998 年至 2010 年設為 0，而 2011 至 2012 年設為 1； $\varepsilon_t$  為誤差項。為了避免極端值誤差情形，對式 (3.1) 取自然對數  $\log$ ，模型的計量方程式修正如下：

$$\ln HP_t = \alpha_0 + \beta_0 \ln SD_t + \beta_1 PF_t + \varepsilon_t \quad (3.2)$$

$t: 1998, \dots, 2012$

表 3-6 相關變數資料來源與說明

	變數種類	資料來源
被解釋變數	$\ln HP_t$ : 1998 年至 2012 年的私人住宅售價指數	香港特別行政區政府差餉物業估價署
解釋變數	$\ln SD_t$ : 1998 年至 2012 年的印花稅稅收占總稅收比率 虛擬變數： $PF_t$ : 2011 年至 2012 年已實施新印花稅制設為 1，其餘未實施新印花稅制年度設為 0	香港特別行政區政府政府統計處



表 3-7 敘述性統計

變數名稱	平均值	標準差	最小值	最大值
$\ln HP_t$	4.6523	0.3406	4.1207	5.3289
$\ln SD_t$	-2.1334	0.4135	-2.7563	-1.4957
$PF_t$	0.1333	0.3519	0	1

資料來源:本研究

為了檢驗是否存在共線性 (collinearity)，即假設任一解釋變數皆不會是其他解釋變數的線性函數，本研究運用皮爾森相關係數<sup>15</sup> (pearson correlation coefficient) 檢定兩變數間是否相關，變數間之相關係數估計值如表 3-8，2 個解釋變數之間弱相關，故可以放在同一模型討論。

表 3-8 Pearson 相關係數檢驗結果

變數名稱	$\ln HP_t$	$\ln SD_t$	$PF_t$
$\ln HP_t$	1		
$\ln SD_t$	0.6733	1	
$PF_t$	0.7324	0.2784	1

資料來源:本研究

表 3-9 新印花稅制對房價影響的實證結果

解釋變數	估計係數	標準誤	t 值	Pr >  t
常數項	5.4703	0.2600	21.04	<.0001 ***
印花稅收/總稅收	0.4192	0.1174	3.57	0.0038 ***
是否實施新印花稅制	0.5718	0.1379	4.15	0.0014 ***
R-squared	0.7753		F 值	20.7
Pr > F	0.0001 ***			

註：\*\*\*, \*\*, \* 分別代表具 1%、5%、10% 之統計顯著性。

<sup>15</sup> 皮爾森相關係數 (pearson correlation coefficient)，主要是測量兩連續變數間關係的強弱。相關係數大於 0.8 為高度相關；介於 0.8 與 0.3 之間為中度相關；小於 0.3 為低度相關。

本文得到新印花稅制影響香港私人住宅房價的迴歸方程式如下：

$$\ln HP_t = 5.4703 + 0.4192 \ln SD_t + 0.5718 PF_t + \varepsilon_t \quad (3.3)$$

(21.04)    (3.57)    (4.15)    (t 值)

由表 3-9 所示，模型中所有的解釋變數均通過 1% 顯著水準的 t 檢驗，且無論常數項或解釋變數與被解釋變數皆為正相關。模型說明了當其他情況不變下，印花稅收占總稅收的比率每增加 1 個百分點，香港私人住宅售價指數增加 0.4192 個百分點，在顯著水準 1% 之下，為正相關，即賣方可能將印花稅之負擔反應在房價。將是否已實施新印花稅制分為二類，分為未實施新印花稅制及已實施新印花稅制，實證顯示於 2011 年起實施新印花稅制後與私人住宅售價指數間，在顯著水準 1% 之下，為正相關。

### 3.3.6 金融管理局<sup>16</sup>和香港運輸及房屋局之調控措施

針對房市熾熱的炒賣情況，自 2009 年起香港金融管理局 (Hong Kong Monetary Authority) 和香港運輸及房屋局 (Transport and Housing Bureau) 已先後推出 6 次逆周期調控措施，涵蓋緊縮房屋抵押貸款成數、降低貸款占收入比例並嚴格緊縮非香港收入人士抵押貸款成數降至 3 成，希望透過行政措施控制投資需求。

自 2009 年 10 月起，為了抑制房價上漲，香港金融管理局緊縮抵押貸款額度，房價 2,000 萬港幣以上之住宅房屋，抵押貸款成數上限為 6 成；至於 2,000 萬港幣以下，抵押貸款成數上限仍為 7 成，惟實際貸款額度最高不得超過 1,200 萬港幣<sup>17</sup>。

2010 年再度出招為打擊炒房，4 月 21 日再推出「9 招 12 式」加強管理地

<sup>16</sup> 請參閱香港金融管理局之調控措施 (2014) <http://www.hkma.gov.hk/>。

<sup>17</sup> 此舉是為避免出現房價略低於 2,000 萬港幣房屋，可以借得的貸款金額會高過房價略超出 2,000 萬港幣的房屋。例如，購買價值 1,900 萬港幣房屋的買方可借 1,330 萬港幣 (1,900 萬港幣 x 70%)，而購買價值 2,100 萬港幣房屋的買方卻只可借得 1,260 萬港幣 (2,100 萬港幣 x 60%)。

產發展商銷售一手住宅房屋，9招指的是管理一手住宅房屋銷售的措施，12式則是管理示範單位<sup>18</sup>的措施，嗣後房價雖有放緩但不久後又繼續上揚。8月再度出招，推出「3招14式」，主要為控管預售屋交易、緊縮1,200萬港幣以上住宅房屋和非自住房屋的抵押貸款成數降至6成以及增加土地供應。

2010年11月19日，香港金融管理局再次宣布，即日起下調房屋抵押貸款成數，房價1,200萬港幣或以上的抵押貸款成數，由6成下調至5成；房價800萬港幣至1,200萬港幣之間抵押貸款最高成數從7成下調至6成，但貸款額度不得超過600萬港幣。房價在800萬港幣或以下的住宅房屋抵押貸款最高成數則維持在7成，但貸款額度不得超過480萬港幣；所有非自住或以公司名義持有的住宅房屋和所有工商大樓的抵押貸款最高成數一律下調至5成。

2011年6月10日，香港金融管理局再將房價1,000萬港幣或以上的住宅房屋抵押貸款成數調至5成；房價700萬至1,000萬港幣抵押貸款成數調至6成，但貸款額不可超過500萬港幣；房價700萬港幣以下抵押貸款成數最高7成，但貸款額不可超過420萬港幣；第四：主要收入非來自香港的申請，抵押貸款的最高按照所適用的標準下調至少1成；以抵押資產淨值的申請人最高抵押貸款成數下調至4成。

2012年9月14日再度要求銀行緊縮抵押貸款（包含貸款資格審核及貸款年限），以加強房地產抵押貸款業務的風險管理。

鑒於房地產過熱，風險再次提高，香港金融管理局2013年2月22日再度推出新一輪的審慎監管措施，以提升銀行風險管理和抗震能力。包括：要求銀行緊縮所有房屋抵押貸款申請人還款能力壓力測試<sup>19</sup>；所有工商大樓的抵押貸款成數下調至4成；車位的最高抵押貸款成數一律定為4成，貸款年期上限亦統一為15年。其他適用於工商大樓抵押貸款成數上限等條件同時適用於車位抵押貸款。

<sup>18</sup> 示範單位相當於臺灣的樣品屋。

<sup>19</sup> 還款能力壓力測試之目的為加強銀行風險管理及貸款人應對市況逆轉的能力。

### 3.3.7 本章小結

香港政府透過印花稅來抑制短期投機性的房市交易行為。因未能達到穩定房價的政策目標，所以繼續擴大稅基（例如將「短期交易」的定義由 24 個月內延長為 36 個月內；將原先的對賣方課稅，擴大為向買、賣雙方都課稅；或再提高非香港永久性居民及公司名義購入房產的從價印花稅稅率）。

雖然香港政府陸續推出買方印花稅 (buyer stamp duty)、雙倍印花稅 (double stamp duty) 和額外印花稅 (special stamp duty) 來抑制房價，但是無論實證結果分析或是香港政府土地註冊處資料顯示，新印花稅制的實施僅能抑制短期的交易量，並無法如預期達到穩定房價的效果，因此要穩定房價不能僅運用租稅的手段，根據市場供需法則，產品價格是由市場供需決定，若供給大於需求，則市場價格下降，反之則上升，故香港政府可思考朝向供需角度檢討各項管理政策，例如：釋放更多的土地供應市場需求並運用非租稅政策工具—包括房市管控措施等等，唯有多管齊下才能有效健全房市。

## 第四章 差餉稅制對房價的影響

香港的差餉 (property rates) 是一種因持有或占用不動產所課徵的間接稅。香港差餉已有 160 多年的歷史，是一種國際間公認簡單、公平及稅基廣的制度，是政府穩定可靠的一般收入。依據美國顧問公司 Demographia 公布 2014 年《Demographia 國際房價負擔能力調查》，香港連 4 年蟬聯房價最不親民榜首，房價所得比 14.9 倍，亦創該報告發行 10 年來最高紀錄，令我們感興趣的是：差餉稅制與房價波動程度之間是否存在某種聯繫？本章將探討是否因為香港差餉稅負過低，投資客房產持有成本低，導致房地產市場的大起大落。

### 第 4.1 節 差餉稅制的內容

#### 4.1.1 差餉的意義

差餉，顧名思義就是「差役糧餉」，1845 年開徵時的用途僅為支應香港警隊糧餉所需經費且徵收不得逾所需經費額度，1856 年起又陸續開徵「街燈餉項」、「食水餉項」和「消防餉項」以支應其他的公共設施和服務。在 1875 年以前，各餉項分開計算、合併徵收。直到 1875 年才將各餉項合併計算及徵收，進而成為今日的「差餉」。

#### 4.1.2 差餉的徵收方式

差餉是按照物業單位<sup>20</sup>的應課差餉租值再乘以立法會所決定的徵收率所計算，而應課差餉租值是假設物業在估價依據日期空置出租時，估計可取得的合理年租。在評估應課差餉租值時，必須參考同區類似物業在公開市場於估價

---

<sup>20</sup> 請參閱差餉條例，因租賃或持有而占用各別或獨立的單位，或根據任何特許而持有或占用的土地（包括有水淹蓋的土地）及全部或部分建築物、構築物。



依據日期或接近該日期所議定的租金，並按面積大小、位置、設施、完工及管理品質而加以調整。另外無論是私人、公營房屋或違章建築，都按公平相同基準評估應課差餉租值，因此應課差餉租值可視為物業的市值租金。

差餉物業估價署為了更精準地反映房地產的最新租值，自 1999 年起每年均全面重估及稽核應課差餉租值。以 2013-14 年度為例，全面重估的依據日期為 2012 年 10 月 1 日，全面重估完成後，新應課差餉租值會進行大規模的數據稽核，以確保新應課差餉租值在估價依據日期達到公平合理一致，因此新應課差餉租值則於 2013 年 4 月 1 日起生效。若是遇到物業結構上變更或是增建以致租值改變時，該署亦會進行臨時估價<sup>21</sup>。

差餉是依據租約內容而決定向物業所有人或使用人徵收，若租約無明訂則向物業所有人徵收，不然則向使用人徵收，因法律上應繳納差餉為使用人，故物業所有人就所繳的稅額可採取法律行動向使用人追討。當物業出售時，當季的差餉可由買賣雙方自行協議分攤，並於徵收通知書上最後繳款日期前向差餉物業估價署提出申請。

差餉是分四季預繳，每季初納稅義務人將收到徵收差餉通知書，通知書上載明應繳納期限，通常為每季第一個月的最後一天（遇國定假日則順延一天），若逾繳納期限仍未繳交，則加徵應納金額 5% 的附加費，倘逾六個月仍未繳納，則再加徵總數（含前次加徵 5% 的附加費）10% 的附加費。

### 4.1.3 差餉的免稅規定

差餉為使用物業而徵收的間接稅，因此不論納稅義務人的負擔能力如何，皆須繳納。只有少數情況才能免繳差餉，一類是沒有記載（豁免評估差餉）於差餉估價冊內之物業；而另一類則雖然記載（豁免繳納差餉）於差餉估價冊內

---

<sup>21</sup> 請參閱香港特別行政區政府差餉物業估價署公共服務差餉 (2014)

，但政府可透過行政手段免繳納差餉。

有關豁免評估差餉之物業規範於《差餉條例》第 36 (1) 條，此類豁免通常為永久免繳納差餉之物業；而豁免繳納差餉之物業規範於《差餉條例》第 36 (2) 及 36 (3) 條，此類豁免通常為暫時免繳全部或部分差餉之物業。

《差餉條例》第 36 (1) 條規定，豁免評估差餉之物業：

- 一、 農地及相關非住宅建築物
- 二、 作與農地或農務相關新界住宅建築物
- 三、 新界特定符合面積、高度、類別的鄉村式屋宇
- 四、 作為供公眾崇拜之宗教物業
- 五、 墳場及火葬場
- 六、 政府、立法會行政管理委員會或財政司司長法團所擁有並占用作公共用途的物業
- 七、 政府或財政司司長法團所擁有並因其受僱而使用之住宅物業
- 八、 由香港房屋委員會擁有並由政府占用作公共用途的物業單位
- 九、 軍事用地
- 十、 部份新界重建村落內的物業
- 十一、 平房區或臨時房屋區內基本上占用作住宅用途的物業
- 十二、 評估應課差餉租值不超過訂明款額的物業（現時為 3,000 港幣）

《差餉條例》第 36 (2) 及 36 (3) 條規定，豁免全部及部分繳納差餉之物業：第 36 (2) 條規定，行政長官會同行政會議可發出命令，宣布任何可獲豁免繳交全部或部分差餉。

- 一、 不屬第 36(1) 豁免評估之供公眾崇拜之宗教物業
- 二、 不屬第 36(1) 豁免評估之政府或財政司司長法團所占用之物業
- 三、 不屬第 36(1) 豁免評估之政府所持有並由公職人員憑藉受僱而使用之住宅物業

第 36 (3) 條規定，行政長官可豁免任何物業繳交全部或部分差餉。

#### 4.1.4 差餉的扣除規定

香港政府會根據預算及經濟狀況適時減免或退還差餉，以 2013-14 年度為例，每季每一物業可扣除之應繳差餉以 1,500 元為上限，但每季剩餘的扣除額並不能留用。另外，沒有獲得政府輸水管供應淡水或只獲得未經清濾的淡水之物業，分別可獲得扣減 15% 及 7.5% 之應繳差餉額。

## 第 4.2 節 應課差餉租值之計算

### 4.2.1 應課差餉租值的意義

應課差餉租值，即「出租物業單位可合理預期得到的年租金」，也就是物業單位在公開市場出租預期可得之年租金。在香港，物業的出租通常以月計算，所以在估價時先以月租評估物業單位，再乘 12 個月做為物業單位的每年租值。另外，在評估租金時是假定租賃為無限期，即假設物業單位可以年復一年的空置出租，並假設物業所有人與承租人雙方同意訂定租賃契約，而依據其契約可獲得的年租金所計算出來。

### 4.2.2 估價方法

目前最常使用評估物業差餉的方法有三種，分別為參考租金的估價方法、參考收支數據的估價方法及參考建築成本的估價方法。

#### 一、參考租金的估價方法（比較法）：

大部分的物業皆可在公開市場上尋找到類似條件的參考租金資料，這些資料既符合應課差餉租值的法定定義，又無需做太大的調整，因此依據這些資料來進行估價便是理想的估價方法。

#### 二、參考收支數據的估價方法（收支法）：

若無相關租金可供參考的情況下，利用該承租物業的行業收支數據，作為

承租人租用物業所願意支付的租金。此種估價方式常利用於具有壟斷成分的行業通常為公用事業設施、酒店及電影院等。

這種估價法是合理計算總收入扣除總營運成本，得到總利潤後，再扣除經常開支後所得到可分配利潤。可分配利潤再扣承租人願意投資及承擔風險合理報酬即為租金及差餉。

收支法的計算如下列公式：

	收入	a
減	經營成本	(b)
	可分配利潤	c
減	承租人合理報酬	d
	差餉及租金	e
減	差餉	(f)
	租金	<u>g</u>

### 三、參考建築成本的估價方法（建築成本法）：

這種估價方法是運用於無租金資料又無法使用收支法的物業單位，通常為康樂設施、工業裝置<sup>22</sup>或機械<sup>23</sup>等。建築成本法是假設物業在估價依據日期興建時，所需的全部成本，包括購入土地及有關開支，並按物業的使用年限加以調整。這種投資興建該物業每年所需分攤的成本等同於承租人使用該物業所願意支付的租金。

<sup>22</sup> 請參閱差餉條例，工業裝置 (plant) 包括電纜、渠道、管道、鐵路軌道、電車軌道、油箱、工業裝置或機械的固定座架及支撐物。

<sup>23</sup> 請參閱差餉條例，物業單位附屬物而使用的所有機械（包括升降機在內），均須視為物業單位的一部分。

建築成本法的計算如下列公式：

在估價依據日期當日物業

單位之估計成本	a
加 財務費用	b
加 地價	c
加 持有土地的成本 <sup>24</sup>	<u>d</u>
調整後總價值	e
×資本收益折算率(%)	應課差餉租值

### 4.2.3 電腦批量估價技術

自 1999 年起，估價署每年需進行全面重估應課差餉租值的工作，而且從估價依據日期（每年 10 月 1 日）至新差餉估價冊生效之日（次年 4 月 1 日）僅短短數個月。如何有效重估數百萬的物業單位，就需仰賴電腦科技的技術。估價署所採用的估價技術包括指標估價法（reference assessment approach）、複迴歸分析（multiple regression analysis）、指數法（indexation approach）及綜合物業資料庫（integrated property database）/ 地理訊息系統（geographic information system）。

#### 一、指標估價法：

此種估價法較適合運用於物業屬性和估價特性相類似的物業。估價人員從一幢大廈中挑選一個典型的物業單位作為「指標估價<sup>25</sup>」（reference assessment），然後依據可影響租金的因素，建立指標估價單位與大廈其他物業的數學關係。根據精密的租金分析及複迴歸分析訂出指標估價的每平方公尺的月租，再利用預設調整率，電腦就可自動計算出大廈其他物業單位的全年初步應課差餉租值。指標估價法的使用大約涵蓋 6 成<sup>26</sup>的物業單位。

<sup>24</sup> 持有土地的成本包括土地成本利息及建築期內所需的其他一切成本。

<sup>25</sup> 指標估價具備在指標範圍中數目最多、共通性最高且無須做綜合調整及附設值調整的物業單位；若無電梯的大廈通常為二樓的物業單位，若有電梯則為五樓的物業單位。一個指標範圍只會涵蓋大廈中同一類別的物業單位，例如：住商大樓中若挑選樓上的某一住宅為指標估價，則指標範圍只會涵蓋所有的住宅，但不包含樓下的店面。

<sup>26</sup> 指標估價法使用 180 萬物業單位占全部 308 萬物業單位約 6 成。



## 二、複迴歸分析：

估價署透過物業屬性及特性對物業價值的影響設定複迴歸模型運用 SAS 統計系統推估出指標估價每平方公尺的月租。

## 三、指數法：

指數法通常被運用在單一計算或調整大量應課差餉租值，一般適用於停車位和商場店面。例如：在現有的應課差餉租值上做附加調整以訂定新應課差餉租值或調整初步應課差餉租值以更新成新應課差餉租值。

## 四、綜合物業資料庫 / 地理訊息系統：

綜合物業資料庫是由估價署自行研發的系統，是一個圖文並茂的地理訊息系統，可使估價人員容易於地圖上找到某一物業並且計算其面積且可隨時調閱物業資料、照片和圖則。

# 第 4.3 節 差餉稅對房價的影響

## 4.3.1 差餉對香港私人住宅房價影響之實證分析

本研究採用香港差餉物業估價署私人住宅售價指數及政府統計處稅收資料進行研究，以香港 1998 年至 2012 年的私人住宅售價指數為被解釋變數，並以差餉稅收占總稅收數的比率為解釋變數，利用 SAS 系統進行普通最小平方法 (OLS) 迴歸分析，探討差餉對香港私人住宅房價的影響。

模型的計量方程式設定如下：

$$HP_t = \alpha_0 + \beta_0 RP_t + \varepsilon_t \quad (4.1)$$

$$t : 1998, \dots, 2012$$

其中， $\alpha_0$  為常數項； $HP_t$  為香港第  $t$  年私人住宅售價指數； $RP_t$  為香港第  $t$

年差餉稅收占總稅收數的比率； $\varepsilon_t$ 為誤差項。為了避免極端值誤差情形，對式

(4.1) 取自然對數  $\log$ ，模型的計量方程式修正如下：

$$\ln HP_t = \alpha_0 + \beta_0 \ln RP_t + \varepsilon_t \quad (4.2)$$

$t: 1998, \dots, 2012$

表 4-1 相關變數資料來源與說明

變數種類		資料來源
被解釋變數	$\ln HP_t$ : 1998 年至 2012 年的私人住宅售價指數	香港特別行政區政府差餉物業估價署
解釋變數	$\ln RP_t$ : 1989 年至 2012 年的差餉稅收占總稅收比率	香港特別行政區政府政府統計處

表 4-2 敘述性統計

變數名稱	平均值	標準差	最小值	最大值
$\ln HP_t$	4.6523	0.3406	4.1207	5.3289
$\ln RP_t$	-2.8608	0.4420	-3.5086	-2.2060

資料來源:本研究

本研究只有一個解釋變數，解釋變數與被解釋變數間之相關係數估計值如

表 4-3:

表 4-3 Pearson 相關係數檢驗結果

變數名稱	$\ln HP_t$	$\ln RP_t$
$\ln HP_t$	1	
$\ln RP_t$	-0.7633	1

資料來源:本研究

表 4-4 差餉對房價影響的實證結果

解釋變數	估計係數	標準誤	t 值	Pr >  t
常數項	2.9696	0.3994	7.44	<.0001 ***
差餉稅收/總稅收	-0.5882	0.1381	-4.26	0.0009 ***
R-squared	0.5826		F 值	18.15
Pr > F	0.0009 ***			

註：\*\*\*, \*\*, \* 分別代表具 1%、5%、10% 之統計顯著性。

本文得到差餉影響香港私人住宅房價的迴歸方程式如下：

$$\ln HP_t = 2.9696 - 0.5882 \ln RP_t + \varepsilon_t \quad (4.3)$$

(7.44)    (-4.26)                    (t 值)

由表 4-4 所示，模型中常數項及解釋變數均通過 1% 顯著水準的 t 檢驗，常數項與被解釋變數為正相關，而差餉稅收占總稅收比率與被解釋變數間為負相關。模型說明了當其他情況不變下，差餉稅收占總稅收的比率每增加 1 個百分點，香港私人住宅售價指數減少 0.5882 個百分點，在顯著水準 1% 之下，為負相關，代表差餉稅收占總稅收的比率愈高，香港私人住宅房價愈低。

### 4.3.2 印花稅及差餉稅收與香港私人住宅房價之因果關係

本研究樣本期間為 1998 年至 2012 年，所選取的變數為私人住宅售價指數和印花稅及差餉占總稅收的比率，採用 Granger 因果檢驗方法<sup>27</sup> 對私人住宅售價指數 ( $\ln HP_t$ ) 與香港印花稅及差餉占總稅收的比率 ( $\ln OR_t$ ) 檢驗是否存在偽相關的問題。

$$\ln HP_t = 1.1241 \ln HP_{t-1} + 0.3170 \ln OR_{t-1}$$

(26.52)                    (2.75)                    (t 值)

<sup>27</sup> Granger causality test 是一種假設檢定的統計方法，由諾貝爾經濟學獎得主 C. W. J. Granger 於 1967 年提出，因果關係檢定的概念係變數預測的準確性，決定此變數與其他變數是否具有因果關係。

$$\ln OR_t = -0.1541 \ln HP_{t-1} + 0.5536 \ln OR_{t-1}$$

(-2.32)                      (3.07)                      (t值)

由此可知，私人住宅售價指數與印花稅及差餉稅收占總稅收比率之間具雙向的因果關係；而當期私人住宅售價指數受前期私人住宅售價指數的影響，當期印花稅及差餉稅收占總稅收比率亦受前期印花稅及差餉稅收占總稅收比率的影響。

### 4.3.3 印花稅及差餉對香港私人住宅房價影響之實證分析

本研究採用香港差餉物業估價署私人住宅售價指數及政府統計處稅收資料進行研究，以香港 1998 年至 2012 年的私人住宅售價指數為被解釋變數，並以印花稅收占總稅收數的比率及差餉稅收占總稅收數的比率為解釋變數，利用 SAS 系統進行普通最小平方法 (OLS) 迴歸分析，探討印花稅及差餉對香港私人住宅房價的影響。

模型的計量方程式設定如下：

$$HP_t = \alpha_0 + \beta_0 SD_t + \beta_1 RP_t + \varepsilon_t \quad (4.4)$$

$$t: 1998, \dots, 2012$$

其中， $\alpha_0$  為常數項； $HP_t$  為香港第  $t$  年私人住宅售價指數； $SD_t$  為香港第  $t$  年印花稅收占總稅收數的比率； $RP_t$  為香港第  $t$  年差餉稅收占總稅收數的比率； $\varepsilon_t$  為誤差項。為了避免極端值誤差情形，對式 (4.4) 取自然對數  $\log$ ，模型的計量方程式修正如下：

$$\ln HP_t = \alpha_0 + \beta_0 \ln SD_t + \beta_1 \ln RP_t + \varepsilon_t \quad (4.5)$$

$$t: 1998, \dots, 2012$$

表 4-5 相關變數資料來源與說明

變數種類		資料來源
被解釋變數	$\ln HP_t$ : 1998 年至 2012 年的私人住宅售價指數	香港特別行政區政府差餉物業估價署
解釋變數	$\ln SD_t$ : 1998 年至 2012 年的印花稅稅收占總稅收比率 $\ln RP_t$ : 1998 年至 2012 年的差餉稅收占總稅收比率	香港特別行政區政府政府統計處

表 4-6 敘述性統計

變數名稱	平均值	標準差	最小值	最大值
$\ln HP_t$	4.6523	0.3406	4.1207	5.3289
$\ln SD_t$	-2.1334	0.4135	-2.7563	-1.4957
$\ln RP_t$	-2.8608	0.4420	-3.5086	-2.2060

資料來源:本研究

為了檢驗是否存在共線性，本研究亦運用皮爾森相關係數檢定兩變數間是否相關，變數間之相關係數估計值如表 4-7，2 個解釋變數之間為中度相關，故可以放在同一模型討論。

表 4-7 Pearson 相關係數檢驗結果

變數名稱	$\ln HP_t$	$\ln SD_t$	$\ln RP_t$
$\ln HP_t$	1		
$\ln SD_t$	0.6733	1	
$\ln RP_t$	-0.7633	-0.6320	1

資料來源:本研究



表 4-8 印花稅及差餉對房價影響的實證結果

解釋變數	估計係數	標準誤	t 值	Pr >  t
常數項	3.9712	0.7993	4.97	0.0003 ***
印花稅收/總稅收	0.2619	0.1833	1.43	0.1785
差餉稅收/總稅收	-0.4334	0.1714	-2.53	0.0265 **
R-squared	0.6433		F 值	10.82
Pr > F	0.0021 ***			

註：\*\*\*,\*\*,\*分別代表具 1%、5%、10% 之統計顯著性。

由表 4-8 所示，模型中常數項通過 1% 顯著水準的 t 檢驗，而差餉稅收占總稅收比率通過 5% 顯著水準的 t 檢驗，惟印花稅占總稅收比率的 P-value 為 0.1785 遠遠大於設定的顯著水準，不能通過 t 檢驗，且常數項與被解釋變數為正相關，而差餉稅收占總稅收比率與被解釋變數間為負相關。模型說明了差餉稅收占總稅收的比率每增加 1 個百分點，香港私人住宅售價指數減少 0.4334 個百分點，在顯著水準 5% 之下，為負相關，代表差餉稅收占總稅收的比率愈高，香港私人住宅房價愈低。

#### 4.3.4 本章小結

香港政府自 1999 年起每年重估應課差餉租值，在這一虛擬租值的基礎上徵收 5% 的差餉。不管房屋的用途是自住、出租，還是空置都必須繳納差餉。值得一提的是，在房價漲幅超過租金漲幅或房價上漲而租金不漲的情況下，差餉稅率若按房價換算，換算後的差餉稅率會隨著房價上漲呈現下降的趨勢<sup>28</sup>，所以投資客持有房產的成本會隨著房價的提高而降低。

<sup>28</sup> 假設香港一間私人住宅 2,000 萬元，以粗略 5% 租金回報計，每年約有 100 萬元租金收入，再乘以 5% 差餉徵收率，便需繳交 5 萬元的差餉，差餉約為房價 0.25%；當房價漲 3,000 萬，漲幅 0.5 倍，租金僅漲 0.2 倍，每年約 120 萬元租金收入，需繳納 6 萬元的差餉，差餉約為房價 0.2%。也就是房價愈高，租金沒有相同的漲幅時，換算下來的差餉稅率也就愈低。

實證分析顯示，差餉稅收占總稅收的比率與私人住宅房價之間呈負相關，當其他情況不變下，由於差餉稅收占總稅收的比率小於1，當分子及分母同時增加時，此比率就會上升，也就是差餉稅收愈高，私人住宅房價愈低。要增加差餉稅收，可從二方面著手：稅基及稅率。因此，香港政府若期望將房價導回正軌，不妨考慮擴大稅基比照歐美等國採「評估價格<sup>29</sup>」(assessment value)變動，而非「租值」的變動，一方面既可增加財政收入，一方面又可達到抑制高房價。

香港政府雖然沒以差餉來抑制高房價，卻在房地產衰退時期運用差餉對房地產市場做了重要調整，從實證顯示，差餉稅收愈高，私人住宅房價愈低。香港政府利用減免差餉的政策，來刺激房地產市場的復甦。因此，吾人亦建議香港政府在加重打房手段的同時，是否應檢討差餉的各類扣除及免稅規定<sup>30</sup>，以促進香港房地產的健全發展。

---

<sup>29</sup> 美國房屋的評估價格為市場價格乘以估價比率(assessment ratio)。房屋持有稅多屬於持續性的稅(recurrent tax)，若稅率太高，恐傷及稅本，故吾人在此建議採擴大稅基方式。

<sup>30</sup> 請參閱黃明聖、黃淑惠、李瑞生(2013)，若政府的減免政策太過浮濫，造成稅基縮小，為維持相同稅收而提高稅率，違反公平原則。

## 第五章 結論與建議

國內有關公告土地現值或財政收支對房價影響的文獻相當豐富，但對其他國家這方面的探討卻相當有限。因此，本論文的研究主題針對香港印花稅及差餉對房價影響進行探討，俾期藉此拓展對其他國家稅制領域的研究視野並加深對香港稅制之了解。

### 第 5.1 節 研究結論

本文探討香港印花稅對房價的影響分述如下：

一、根據美國顧問公司 Demographia 發表的「國際房價能力負擔調查」顯示，全球大都會中以香港的房價最令人無法負擔，平均房價是年平均所得的 14.9 倍，香港政府為了抑制房價，自 2009 年起實施緊縮房屋抵押貸款成數、降低貸款占收入比例及嚴格緊縮非香港收入人士抵押貸款成數等調控措施並於 2010 年起相繼推出「額外印花稅 (special stamp duty)」、「買方印花稅 (buyer stamp duty)」及「雙倍印花稅 (double stamp duty)」等各式新印花稅制。

二、香港政府政策的實施與推行，確實影響了房地產市場行情的變化，不論是「額外印花稅」、「買方印花稅」及「雙倍印花稅」，均會影響香港的房市交易量，但卻無法如預期抑制香港房價向上的走勢，主要的原因包括中國大陸的強勁需求、房貸利率創新低、各國量化寬鬆貨幣政策、土地供應短缺因素、中國人有土斯有財的觀念以及房地產具有保值特性等。

三、香港實行土地官有制，土地大多是出租或以其他方式批出一定年限的使用權，政府壟斷全部土地所有權，造成土地嚴重供應短缺。經濟學基本原理：產品價格決定於市場供需，香港政府若不從房市的供需面上做調整，僅仰賴人為政策控管，市場價格終究會回到由供需來調整，而政策對房市的影響就僅會

是短期治標，並不能達到長期治本的效果。

其次探討香港差餉對房價的影響如下四點：

一、香港政府依據《差餉條例》所賦予的權力，退還或減免差餉給差餉繳納人。近年來，若遇到特殊的經濟形勢，香港政府都運用這些權力推行差餉減免措施，以舒解民困。雖然香港政府沒利用差餉來抑制高房價，卻在房地產衰退時期運用差餉對房地產市場做了重要調整。

二、香港的差餉是一種因持有或占用不動產所課徵的間接稅。自 1999 年起香港政府每年都會重估應課差餉租值（市場年租金），並在這一虛擬租值的基礎上徵收 5% 的差餉。不論房屋的用途是自住、出租，還是空置都必須繳納差餉。歐美各國的房地產持有稅大多以房地產的評估價格作為計算基礎，差餉稅率若按此方式計算，在房價漲幅超過租金漲幅或房價上漲而租金不漲的情況下，換算後的差餉稅率有隨房價上漲而呈現下降的趨勢，所以投資客持有房產的成本會隨著房價的提高而降低。

三、由香港差餉物業估價署編制的房屋售價指數顯示，自 1981 年迄今，香港私人住宅、商用大樓、店舖及工業大廈這四類中，以店舖漲幅最高，漲了約 14.8 倍；而 2011 年以後，以工業大廈漲幅最高，約漲了 0.7 倍。究其原因，主要是香港政府自 2010 年陸續推出各種新印花稅制打擊私人住宅的交易，使得部分國際和中國大陸游資轉向非住宅房屋市場，進一步推高非住宅房屋的房價。另外，值得一提，香港的工業大廈並不似臺灣的工業住宅，並不能當住宅使用，但若有意將工業大廈改作住宅用途，則可向香港城市規畫委員會申請規畫許可變更改用途。

四、實證分析顯示，差餉稅收占總稅收的比率與私人住宅房價之間呈負相關，也就是當其他情況不變下，差餉稅收增加，差餉稅收占總稅收的比率會上升，私人住宅房價下降。

## 第 5.2 節 建議

經由前述的結論，可據以列出本研究的建議如下述：

一、由於香港的土地屬於官有制，既然土地供應短缺是造成高房價的原因之一，香港政府在無法有效平抑高漲的房屋需求同時，是否應考慮調整土地政策，釋出大量土地供給或是實施各項造地計畫，進而增加房屋的供給。另外，也可考慮增加資助房屋的供給量，「產品價格決定於市場供需」，當其他情況不變下，供給增加，房價自然就會下跌。

二、許多國家都已證明房地產持有稅是抑制房價上漲的有效工具且實證顯示差餉稅收占總稅收的比率與私人住宅房價之間呈負相關，當其他情況不變下，由於差餉稅收占總稅收的比率小於 1，當分子及分母同時增加時，此比率就會上升，也就是差餉稅收愈高，私人住宅房價愈低。要增加差餉稅收，可從二方面著手：稅基及稅率。因此，香港政府若期望將房價導回正軌，不妨考慮擴大差餉稅基，比照歐美等國採「評估價格」計算基礎，而非以「租值」計算，這樣也比較能準確地反映房地產持有人的財富，使得財產多的納稅人多繳稅。同時隨著經濟發展以及房地產市場變化，評估價格也應相對調整，如此比較符合稅收的公平原則。另外，也建議香港政府應適時縮減差餉的各類扣除及免稅規定，一方面既可增加財政收入，另一方面又能達到抑制房價和平抑投機氣氛的稅制改革，也唯有如此才能促進房地產市場長治久安。



# 參考文獻

## 一、中文部分：

- 丁芸 (2010),「房產稅的國際經驗」,《中國地產市場》,第6期,頁18-21。
- 李世民 (2013),「樓市調控重在市場與法則—香港重稅調控房價的啟示」,《房地產導刊》,第4期,頁58-59。
- 李永寧 (2013),「香港樓市調控挺頭疼」,《人民日報》,9月6日。
- 邢海洋 (2010),「物業稅收的香港模式」,《中國海關》,第12期,頁42。
- 李舉達、李佐凡 (2010),「亞洲四小龍的財產稅及對我們的啟示」,《經營與管理》,第11期,頁6-8。
- 林全 (1989),「土地增值稅與房地產價格變動之關係」,《經濟論文叢刊》,17卷3期,頁301-324。
- 徐偉初、歐俊男、謝文盛 (2012),《財政學》,台北:華泰文化事業股份有限公司。
- 華慧 (2012),「香港房地產發展歷程的啟示」,《上海房地》,第6期,頁52-53。
- 陳怡如 (2013),「香港豪宅大降價」,《先探投資週刊》,第1747期,頁102-103。
- 章林曉 (2012),「香港新政妙在何處?」,《中國房地產報》,11月12日。
- 屠海鳴 (2012),「港府再次出辣招 樓市一夜全冰封」,《滬港經濟》,第12期,頁14-15。
- 黃明聖、黃淑惠、李瑞生 (2013),《租稅法規—理論與實務》,台北:五南圖書出版股份有限公司。
- 黃淑惠 (1996),「我國土地增值稅的財政功能與政策功能」,《台灣土地金融季刊》,33卷1期,頁173-194。
- 常新、劉麗 (2011),「香港差餉稅制及啟示」,《涉外稅務》,第5期,頁50-54。
- 彭贊榮 (2006),《香港差餉稅制—評估、徵收及管理》,香港:差餉物業估價署。

謝文盛 (2000), 「公共支出、租稅收入與住宅市場之研究」, 國立政治大學財政研究所博士論文。

## 二、英文部分：

McDonald, J. F. (1993), “Incidence of the Property Tax on Commercial Real

Estate : The Case of Downtown Chicago”, *National Tax Journal*, 46: 2, 109-120.

Mieszkowski, P. M. (1972), “The Property Tax : An Excise Tax or a Profit Tax?”,

*Journal of Public Economics*, 1:1, 73-96.

Mieszkowski, P. M. and G. R. Zodrow (1986), “ The New View of the Property Tax :

A Reformulation”, *Regional Science and Urban Economics*, 16: 3, 309-327.

Netzer, D. (1966), “ The Economics of the Property Tax”, *The American Economic*

*Review*, 56: 3, 1323 -1325.

Oates, W. E. (1969), “ The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on

Property Values: An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tiebout

Hypothesis”, *Journal of Political Economy*, 77: 6, 957-971.

Rosen, H. S. and D. J. Fullerton (1977), “A Note on Local Tax Rates, Public

Benefit Levels, and Property Values”, *The Journal of Political Economy*, 85: 2,

433-440.

Rosen, H. S. and T. Gayer (2010), *Public Finance*, 9th edition, MA : McGraw-Hill.

Simon, H. A. (1943), “The Incidence of a Tax on Urban Real Property”, *The*

*Quarterly Journal of Economics*, 57: 3, 398-420.

Sirmans, G. S., D.H. Gatzlaf. and D.A. Macpherson (2008), “ The History of

Property Tax Capitalization in Real Estate”, *Journal of Real Estate Literature*,

16 : 3, 327-343.

Tiebout, C. (1956), “ A Pure Theory of Local Expenditures”, *Journal of Political*

*Economy*, 64, 416-424.

附錄一 香港政府收入（一般收入帳目及各基金）

單位：百萬港幣

				1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	
經營收入	直接稅	入息稅及利得稅	利息稅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
			利得稅	45,252	37,699	42,969	44,376	38,799	48,770	58,640	69,797	71,919	91,423	104,151	76,605	93,183	118,600	125,638	
			個人入息稅	4,098	3,216	3,455	3,603	3,316	2,744	2,963	3,194	3,566	3,586	2,151	3,656	3,922	4,512	4,078	
			物業稅	1,333	1,168	1,143	1,136	1,180	983	1,116	1,267	1,247	1,241	833	1,678	1,647	1,949	2,259	
			薪俸稅	25,063	24,831	26,303	28,634	29,733	27,977	33,990	37,494	38,586	37,479	39,008	41,245	44,255	51,761	50,467	
	間接稅	博彩及彩票稅	12,228	11,938	12,630	11,571	10,921	11,636	12,057	11,938	12,047	13,048	12,620	12,767	14,759	15,761	16,565		
		娛樂稅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
		酒店房租稅(1)	219	182	223	203	201	156	248	310	384	450	223	-	-	-	-		
		印花稅	10,189	12,116	10,911	8,637	7,458	11,246	15,851	17,867	25,077	51,549	32,162	42,383	51,005	44,356	42,880		
		飛機乘客離境稅	573	499	537	666	884	753	1,350	1,440	1,531	1,671	1,626	1,617	1,813	1,947	2,029		
		海底隧道使用稅	195	97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
		應課稅品稅項	7,698	7,377	7,293	6,981	6,620	6,422	6,603	6,424	7,023	7,059	6,047	6,465	7,551	7,725	8,977		
		一般差餉	3,614	7,132	14,428	12,727	8,923	11,167	12,640	14,146	15,467	9,495	7,175	9,957	8,956	9,722	11,204		
		車軸稅	2,237	2,613	3,025	2,676	2,510	2,724	3,417	3,895	4,335	5,553	4,981	4,816	6,657	7,070	7,466		
		專利稅及特權稅	1,286	1,577	1,767	1,881	1,726	1,676	775	616	610	863	2,389	1,596	2,452	4,849	2,736		
		各項收費(含徵稅成分的費用)(2)	5,489	4,978	4,806	4,707	3,721	4,804	5,184	5,525	5,751	6,274	4,870	4,895	5,113	6,769	5,127		
		其他收入	罰款、沒收及罰金	1,333	1,093	1,061	926	843	846	949	988	1,009	997	1,006	1,183	1,159	2,660	1,208	
			物業及投資	8,335	6,986	7,579	8,621	8,015	7,870	8,710	9,815	11,280	11,552	12,483	12,601	15,806	16,971	19,268	
			貸款、償款、供款及其他收入	6,517	5,672	4,210	4,154	4,405	3,133	3,025	2,791	2,740	2,826	3,305	3,277	2,887	3,425	3,404	
			公用事業	4,400	3,326	3,297	3,366	2,068	2,877	3,401	3,374	3,336	3,344	3,320	3,438	3,483	3,573	3,687	
	各項收費(不含徵稅成分的費用)(2)		5,076	5,918	6,167	6,209	5,966	5,745	5,609	5,584	5,921	6,023	5,600	5,592	6,250	6,450	6,463		
	投資收入		21,568	15,390	6,835	225	2,766	5,923	4,916	3,857	10,560	12,005	23,352	17,893	17,824	20,105	20,024		
		土地基金	10,080	21,388	12,681	106	13,281	17,159	6,560	4,226	12,031	9,876	14,183	11,196	11,078	11,216	11,126		
	經營收入總額				176,783	175,196	171,320	151,405	153,336	174,611	188,004	204,548	234,420	276,314	281,485	262,860	299,800	339,421	344,606
	非經營收入	間接稅	遺產稅	1,237	1,272	1,503	1,928	1,403	1,455	1,469	1,676	778	354	176	185	213	94	137	
			的士專營權稅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		其他收入	土地交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
從房屋委員會收回的款項			1,471	640	2,067	2,475	2,212	327	38	29	76	4,521	471	864	142	163	230		
其他			982	1,384	10,525	837	548	1,540	2,186	2,954	3,582	3,567	3,488	5,946	1,212	2,359	15,853		
基金		基本工程儲備基金	地價收入(3)	19,251	34,810	29,531	10,327	11,476	5,415	32,033	29,472	37,001	62,318	16,936	39,632	65,545	84,644	69,563	
			其他	6,435	4,301	2,652	356	714	1,134	27,395	1,505	4,483	4,059	6,219	2,245	2,797	3,822	4,675	
		資本投資基金	6,329	2,665	2,949	2,816	2,432	2,427	8,406	2,943	2,307	2,207	1,917	1,232	1,357	1,386	1,482		
		賑災基金	3	4	3	1	2	4	2	2	3	3	5	12	4	9	1		
		貸款基金	2,533	11,515	3,612	5,382	4,464	17,623	1,688	1,972	2,009	2,098	2,101	2,276	2,238	2,389	2,240		
		公務員退休金儲備基金	1,091	1,016	602	5	631	1,146	771	520	1,480	1,215	1,745	1,377	1,363	1,379	1,369		
		創新及科技基金	-	192	296	27	271	425	317	182	423	331	416	323	272	240	214		
		獎券基金(3)	-	-	-	-	-	1,231	1,282	1,232	1,452	1,478	1,603	1,490	1,538	1,817	1,780		
非經營收入總額				39,332	57,799	53,740	24,154	24,153	32,727	75,587	42,487	53,594	82,151	35,077	55,582	76,681	98,302	97,544	
政府收入總額				216,115	232,995	225,060	175,559	177,489	207,338	263,591	247,035	288,014	358,465	316,562	318,442	376,481	437,723	442,150	

註釋： 2012-13年度的數字有待審計署署長核實。

- (1) 由2008年7月1日起，政府免收「酒店房租稅」。
- (2) 各項收費之中含徵稅成分的費用已重新歸類為稅項收入。
- (3) 獎券基金由2003年4月1日起納入政府綜合帳目內。這與立法會藉通過決議成立的其他基金的會計方法一致。

資料來源：政府總部財經事務及庫務局

修訂日期：2013年11月29日