

總目 162 - 差餉物業估價署

管制人員：差餉物業估價署署長會交代本總目下的開支。

| | |
|---|-----------------|
| 二〇〇〇至〇一年度預算 | 3.840 億元 |
| 二〇〇〇至〇一年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二〇〇〇年三月三十一日預算設有的 964 個非首長級職位，增至二〇〇一年三月三十一日的 967 個，增幅為 3 個。 | 2.830 億元 |

此外，預算於二〇〇〇年三月三十一日及二〇〇一年三月三十一日設有 15 個首長級職位。

管制人員報告

綱領

| | |
|----------------------|---------------------------------|
| 綱領(1)法定估價及評估 | 這些綱領納入政策範圍 25：政府收入及財政管理(庫務局局長)。 |
| 綱領(2)差餉與地租的徵收及發單 | |
| 綱領(3)提供估價及物業資料服務 | 這綱領納入政策範圍 27：政府內部服務(庫務局局長)。 |
| 綱領(4)為住宅物業的業主與租客提供服務 | 這綱領納入政策範圍 31：房屋(房屋局局長)。 |

詳情

綱領(1)：法定估價及評估

| | 1998-99 (實際) | 1999-2000 (核准) | 1999-2000 (修訂) | 2000-01 (預算) |
|-----------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 財政撥款(百萬元) | 205.2 | 239.5 | 236.0 | 236.0 |
| | | (+16.7%) | (-1.5%) | (0.0%) |

宗旨

2 宗旨是設立和保存資料庫，儲存所有須繳差餉及 / 或地租物業的資料及每年修訂的應課差餉租值。

簡介

3 本署負責：

- 調查物業，設立和保存儲有物業資料的資料庫，用以評定有關物業的應課差餉租值，以及每年修訂其內容。
- 編製並備存：
 - (a) 載錄全港所有已評估差餉物業及其應課差餉租值的估價冊，差餉按立法會釐定的百分率徵收；及
 - (b) 載錄所有已評估地租物業及其應課差餉租值的地租登記冊。根據地租(評估及徵收)條例(第 515 章)，地租按物業應課差餉租值 3% 徵收；
- 在收到反對時，覆核應課差餉租值；及
- 處理豁免差餉及 / 或地租申請。

4 本署現每年全面重估估價冊及地租登記冊內物業的應課差餉租值，以便能更確切地反映現時市值租金。為了應付每年重估應課差餉租值所帶來的額外工作量，本署須略調整主要任務的目標。有關法定估價及評估的衡量服務表現準則主要有：

目標

| | 1998-99 (實際) | 1999-2000 (預算) | 2000-01 (計劃) |
|--|-----------------|-------------------|-----------------|
| 在首次徵收差餉及 / 或地租日期起計 11 個月內將新建物業的應課差餉租值通知差餉及 / 或地租繳納人(%) | 80 | 91@ | 80@ |
| 在 4 個月內處理對新估價提出的反對(%)§ | 75 | 96φ | 75 |

總目 162 - 差餉物業估價署

| | 目標 | 1998-99 (實際) | 1999-2000 (預算) | 2000-01 (計劃) |
|---|----|-----------------|-------------------|-----------------|
| 在 4 個月內處理對現有估價提出的 反對(%)§..... | 75 | 不適用† | 不適用† | 75 |
| 市區新建樓宇及位於已編配門牌的 鄉郊地區的樓宇在落成後 1 個月 內獲編定門牌號數(%)..... | 85 | 100# | 85 | 85 |

@ 以往的目標為 85%。
§ 法例規定處理反對個案的時間為 6 個月內。
φ 以往的目標為 80%。
† 二〇〇〇至〇一年度新定目標。
有關數字是根據一九九八至九九年度的標準計算，即 100% 的市區新建樓宇在落成後 1 個月內會獲編定門牌號數；而在已實施編配門牌計劃的鄉郊地區，所有新建樓宇會在落成後 2 個月內獲編定門牌號數。

指標

| | 1998-99 (實際) | 1999-2000 (預算) | 2000-01 (預算) |
|---------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 差餉估價冊 | | | |
| 估價冊所載的估價單位數目 | 1 693 399 | 1 780 000 | 1 830 000 |
| 估價冊所載新估價單位數目 | 80 376 | 68 000 | 68 000 |
| 從估價冊中刪除的估價單位數目..... | 8 370 | 8 500 | 8 500 |
| 地租登記冊 | | | |
| 登記冊所載的估價單位數目 | 1 058 187 | 1 150 000 | 1 190 000 |
| 登記冊所載新估價單位數目 | 74 223 | 65 000 | 65 000 |
| 從登記冊中刪除的估價單位數目..... | 7 289 | 8 000 | 8 000 |

二〇〇〇至〇一年度需要特別留意的事項

- 5 二〇〇〇至〇一年度內，本署將會：
- 繼續對尚未評定差餉及 / 或地租的物業進行調查及評估工作，並將該等物業列入資料庫；
 - 全面重估物業以修訂將由二〇〇一年四月一日起生效的應課差餉租值；及
 - 覆檢電腦系統以進一步提高效率和改善對市民的服務。

綱領(2)：差餉與地租的徵收及發單

| | 1998-99 (實際) | 1999-2000 (核准) | 1999-2000 (修訂) | 2000-01 (預算) |
|-----------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 財政撥款(百萬元) | 46.2 | 42.5 | 42.0 | 42.0 |
| | | (-8.0%) | (-1.2%) | (0.0%) |

宗旨

- 6 宗旨是根據差餉條例及地租(評估及徵收)條例徵收差餉和地租。

簡介

7 本署向載錄於估價冊及地租登記冊上的所有物業發出徵收差餉及 / 或地租通知書，並處理有關帳目。本署亦定期覆檢差餉條例和地租(評估及徵收)條例，並修訂有關的工作程序，以確保徵收差餉與地租收入的工作可及時進行和改善對市民的服務。

- 8 有關差餉與地租的徵收及發單的衡量服務表現準則主要有：

目標

| 目標 | 1998-99 (實際) | 1999-2000 (預算) | 2000-01 (計劃) |
|------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 徵收差餉 | | | |

總目 162 - 差餉物業估價署

| 目標 | 1998-99 (實際) | 1999-2000 (預算) | 2000-01 (計劃) |
|--|-----------------|-------------------|-----------------|
| 將欠繳差餉款額保持在對上 12 個月內應收差餉額的既定百分率以內(%)..... | 0.7 | 0.8 | 0.7 |
| 徵收地租 | | | |
| 將欠繳地租款額保持在對上 12 個月內應收地租額的既定百分率以內(%)..... | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 指標 | | | |
| | 1998-99 (實際) | 1999-2000 (預算) | 2000-01 (預算) |
| 經處理的差餉及地租帳目數目..... | 1 714 681 | 1 780 000 | 1 845 000 |
| 平均每個職位所處理的差餉及地租帳目數目..... | 16 487 | 17 115 | 17 740 |

二〇〇〇至〇一年度需要特別留意的事項

9 按照公共服務電子化(第 I 期)計劃,本署會在二〇〇〇年底引進一套電腦系統,為市民提供電子渠道,查詢差餉及地租繳款帳目。差餉及地租繳納人亦可使用該系統更新繳款通知書上的姓名及地址。

綱領(3): 提供估價及物業資料服務

| | 1998-99 (實際) | 1999-2000 (核准) | 1999-2000 (修訂) | 2000-01 (預算) |
|-----------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 財政撥款(百萬元) | 69.0 | 75.4 | 74.4 | 73.6 |
| | | (+9.3%) | (-1.3%) | (-1.1%) |

宗旨

10 宗旨是為政府各決策局、部門、私人機構及公眾提供估價及物業資料服務。

簡介

11 有關的主要工作為:

- 向稅務局提供物業的估價,以便徵收印花稅及遺產稅;
- 向政府各決策局及部門提供估價,以協助其制定政策及進行日常工作;及
- 編製及公布季度及年度的物業市場資料,並向政府各決策局及部門提供與物業有關的資料,以助其覆檢和制定政策。

12 有關提供估價及物業資訊服務的衡量服務表現準則主要有:

目標

| 目標 | 1998-99 (實際) | 1999-2000 (預算) | 2000-01 (計劃) |
|------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 在 4 個月內將印花稅個案的估價通知稅務局(%)..... | 80 | 86 | 80 |
| 在 6 個月內將遺產稅個案的估價通知稅務局(%)..... | 70 | 77# | 70# |
| 在 4 個月內向提出要求的部門提供估價意見(%)..... | 80 | 97† | 80† |
| 在每季結束後 8 星期內公布該季的物業市場統計數字(星期)..... | 8 | 10 | 8 |

以往的目標為 75%。

† 以往的目標為 90%。

指標

| | 1998-99 (實際) | 1999-2000 (預算) | 2000-01 (預算) |
|-----------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 審核申報價值合理的印花稅個案數目..... | 115 089 | 120 000 | 125 000 |

總目 162 - 差餉物業估價署

| | 1998-99 (實際) | 1999-2000 (預算) | 2000-01 (預算) |
|--------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 審核申報價值偏低的印花稅個案數目 | 9 443 | 10 000 | 10 000 |
| 為未有申報物業價值的印花稅個案而提供估價的數目 | 5 410 | 5 500 | 5 500 |
| 為釐定遺產稅而提供估價的個案數目 | 3 955 | 4 200 | 4 500 |
| 平均每個職位所處理的印花稅、遺產稅及估價個案數目 | 1 313 | 1 370 | 1 422 |
| 提供其他估價及租金意見的個案數目 | 11 615 | 12 000 | 12 000 |
| 平均每個職位所處理的其他估價及租金意見個案數目 | 332 | 343 | 343 |

二〇〇〇至〇一年度需要特別留意的事項

13 二〇〇〇至〇一年度內，本署將繼續為政府決策局及部門提供與物業有關的資料，以助其覆檢和制定政策。

綱領(4)：為住宅物業的業主與租客提供服務

| | 1998-99 (實際) | 1999-2000 (核准) | 1999-2000 (修訂) | 2000-01 (預算) |
|-----------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 財政撥款(百萬元) | 33.5 | 33.7 | 33.2 | 32.4 |
| | | (+0.6%) | (-1.5%) | (-2.4%) |

宗旨

14 本署會根據業主與租客(綜合)條例向業主及租客提供服務，並就住宅租務事宜向市民提供諮詢及調解服務，協助平息紛爭。

簡介

15 有關的主要工作為：

- 處理根據該條例提交的申請及通知書；
- 就該條例進行調查和覆檢，以及就如何改善該條例的一般執行情況向房屋局局長提出建議；
- 就住宅業主與租客事宜向市民提供諮詢及調解服務；
- 監察那些因業主以自住或重建理由獲土地審裁處頒予收樓令的樓宇的使用情況；
- 協助土地審裁處根據該條例釐定租金及補償金額；及
- 就戰前樓宇被列為危樓的個案，向其他政府部門、土地審裁處及受影響的租戶提供服務。

16 有關業主與租客服務的衡量服務表現準則主要有：

目標

| | 目標 | 1998-99 (實際) | 1999-2000 (預算) | 2000-01 (計劃) |
|----------------------------------|----|-----------------|-------------------|-----------------|
| 在收到申請後 1 個月內發出應課差餉租值證明書(%) | 90 | 不適用§ | 90 | 90 |
| 每 6 個月巡查被收回的物業 1 次(%) | 90 | 不適用§ | 90 | 90 |
| 在 1 個月內批署新租賃或重訂租賃通知書(%) | 95 | 98 | 95 | 95 |
| 在 1 個月內批署短期租賃協議(%) .. | 95 | 100 | 95 | 95 |
| 在 1 個月內向土地審裁處聆訊的訴訟雙方提供租金資料 | 90 | 76 | 90 | 90 |

§ 一九九九至二〇〇〇年度新定目標。

指標

| | 1998-99 (實際) | 1999-2000 (預算) | 2000-01 (預算) |
|--------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 經處理的申請及通知書數目 | 43 686 | 40 000 | 42 000 |

總目 162 - 差餉物業估價署

| | 1998-99 (實際) | 1999-2000 (預算) | 2000-01 (預算) |
|---------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 經處理的查詢數目 | 86 871 | 90 000 | 90 000 |
| 平均每個職位所處理的申請、通知書及查詢數目 ... | 1 232 | 1 226 | 1 389 |

二〇〇〇至〇一年度需要特別留意的事項

17 本署已覆檢業主與租客(綜合)條例，並會將修訂草案提交立法會審議，以助執行該條例第 IV 部重訂租賃的程序，提高滋擾租客及非法逼遷的刑罰，以及改善該條例的一般實施情況。

總目 162 - 差餉物業估價署

財政撥款分析

| | 1998-99 (實際) (百萬元) | 1999-2000 (核准) (百萬元) | 1999-2000 (修訂) (百萬元) | 2000-01 (預算) (百萬元) |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 綱領 | | | | |
| (1) 法定估價及評估 | 205.2 | 239.5 | 236.0 | 236.0 |
| (2) 差餉與地租的徵收及發單 | 46.2 | 42.5 | 42.0 | 42.0 |
| (3) 提供估價及物業資料服務 | 69.0 | 75.4 | 74.4 | 73.6 |
| (4) 為住宅物業的業主與租客提供服務 | 33.5 | 33.7 | 33.2 | 32.4 |
| | 353.9 | 391.1 | 385.6 | 384.0 |
| | | (+10.5%) | (-1.4%) | (-0.4%) |

財政撥款及人手編制分析

綱領(1)

二〇〇〇至〇一年度的撥款與一九九九至二〇〇〇年度的修訂預算相同，因為推行資源增值計劃所減省的開支，抵消了現有員工的薪酬遞增，以及提高電腦系統功能所需的開支。

綱領(2)

二〇〇〇至〇一年度的撥款與一九九九至二〇〇〇年度的修訂預算相同，因為推行資源增值計劃所減省的開支，抵消了現有員工的薪酬遞增，以及為增加人手處理欠款和退款個案而淨開設 2 個職位的開支。

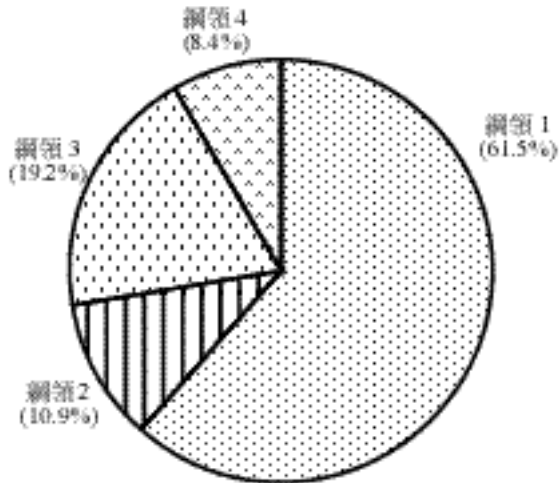
綱領(3)

二〇〇〇至〇一年度的撥款較一九九九至二〇〇〇年度的修訂預算減少 80 萬元(1.1%)，主要因為完成資訊系統和互動電話查詢系統，以及推行資源增值計劃，使開支得以減省。但現有員工的薪酬遞增，以及為新成立的食物環境衛生署提供評估物業售價服務而開設 1 個職位的開支，抵消了部分減省的開支。

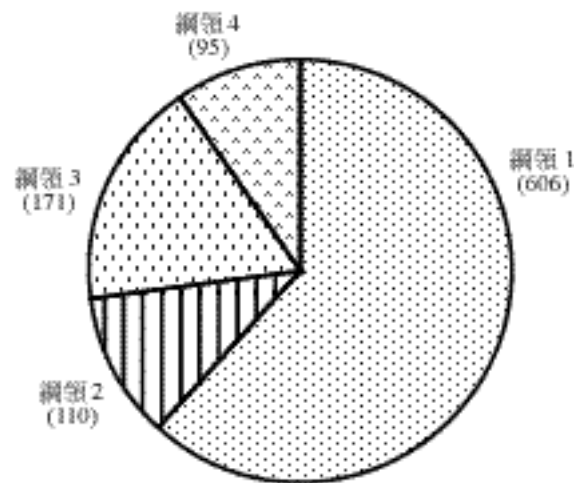
綱領(4)

二〇〇〇至〇一年度的撥款較一九九九至二〇〇〇年度的修訂預算減少 80 萬元(2.4%)，主要因為完成資訊系統策略計劃和推行資源增值計劃，使開支得以減省。但現有員工的薪酬遞增，抵消了部分減省的開支。

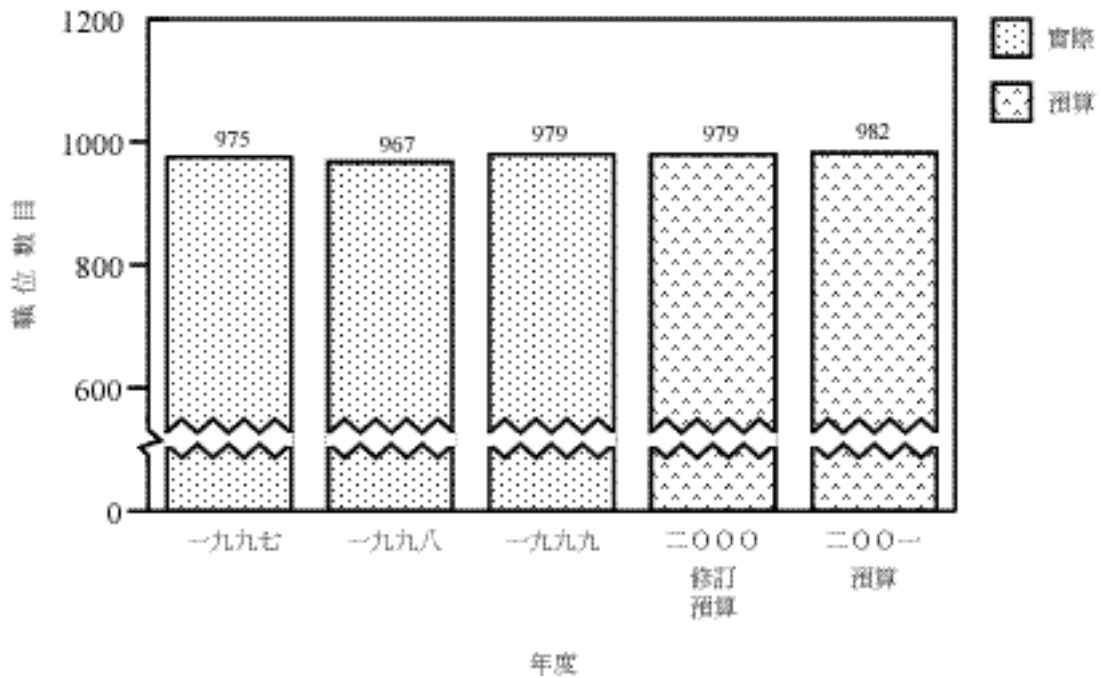
各綱領的撥款分配情況
(二〇〇〇至〇一年度)



各綱領的員工人數
(截至二〇〇一年三月三十一日止)



編制的變動
(截至三月三十一日止)



總目 162 - 差餉物業估價署

| 分目 (編號) | 1998-99 實際開支 | 1999-2000 核准預算 | 1999-2000 修訂預算 | 2000-01 預算 | |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|
| | ————— \$'000 | ————— \$'000 | ————— \$'000 | ————— \$'000 | |
| 經常帳 | | | | | |
| I - 個人薪酬 | | | | | |
| 001 | 薪金 | 303,524 | 316,137 | 316,857 | 319,120 |
| 002 | 津貼 | 9,396 | 9,882 | 9,187 | 6,765 |
| 007 | 與工作有關連津貼 | 27 | 38 | 27 | 36 |
| | 個人薪酬總額 | 312,947 | 326,057 | 326,071 | 325,921 |
| III - 部門開支 | | | | | |
| 106 | 臨時職員 | 5,548 | 4,529 | 5,089 | 5,369 |
| 149 | 一般部門開支 | 34,010 | 57,471 | 51,421 | 52,719 |
| | 部門開支總額 | 39,558 | 62,000 | 56,510 | 58,088 |
| | 經常帳總額 | 352,505 | 388,057 | 382,581 | 384,009 |
| 非經常帳 | | | | | |
| I - 機器、設備及工程 | | | | | |
| | 小型機器、車輛及設備(整體撥款) | 1,383 | 1,200 | 1,200 | — |
| | 機器、設備及工程開支總額 | 1,383 | 1,200 | 1,200 | — |
| II - 其他非經常帳總額 | | | | | |
| | 其他一般非經常帳 | — | 1,800 | 1,800 | — |
| | 其他非常帳總額 | — | 1,800 | 1,800 | — |
| | 非經常帳總額 | 1,383 | 3,000 | 3,000 | — |
| | 開支總額 | <u>353,888</u> | <u>391,057</u> | <u>385,581</u> | <u>384,009</u> |

總目 162 - 差餉物業估價署

按分目列出的開支詳情

二〇〇〇至〇一年度差餉物業估價署所需的薪金及開支預算為 384,009,000 元，較一九九九至二〇〇〇年度的修訂預算減少 1,572,000 元，而較一九九八至九九年度的實際開支增加 30,121,000 元。

經常帳

個人薪酬

2 個人薪酬撥款 325,921,000 元，較一九九九至二〇〇〇年度的修訂預算減少 150,000 元。

3 截至二〇〇〇年三月三十一日止，人手編制有 979 個常額職位。預計在二〇〇〇至〇一年度內，將會淨開設 3 個職位。

4 在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二〇〇〇至〇一年度開設或刪減非首長級職位，但所有該類職位按薪級中點估計的年薪總值不能超過 283,034,000 元。

5 在分目 002 津貼項下的撥款 6,765,000 元，用以支付標準津貼。有關撥款較一九九九至二〇〇〇年度的修訂預算減少 2,422,000 元(26.4%)，主要因為推行資源增值計劃使開支得以減省。

6 在分目 007 與工作有關連津貼項下的撥款 36,000 元，用以支付與工作有關連的標準津貼。有關撥款較一九九九至二〇〇〇年度的修訂預算增加 9,000 元(33.3%)，主要因為需要額外人手提供出納服務。

部門開支

7 在分目 106 臨時職員項下的撥款 5,369,000 元，用以聘請按照大專畢業生訓練計劃聘請的物業估價測量見習生及各級臨時職員。有關撥款較一九九九至二〇〇〇年度的修訂預算增加 280,000 元(5.5%)，主要因為聘請非公務員合約僱員。