

## 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。

二〇〇一至〇二年度預算 ..... 3.896 億元

二〇〇一至〇二年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二〇〇一年三月三十一日預算設有的 939 個非首長級職位，減至二〇〇二年三月三十一日的 934 個，減幅為 5 個。..... 2.638 億元

此外，預算於二〇〇一年三月三十一日及二〇〇二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

	1999-2000 (實際)	2000-01 (核准)	2000-01 (修訂)	2001-02 (預算)
財政撥款(百萬元)	220.6	236.0 (+7%)	234.3 (-0.7%)	240.1 (+2.5%)

#### 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；以及
    - (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；以及
  - 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。這方面的額外工作量影響本署兩個工作範圍的目標服務表現。有關法定估價及評估的衡量服務表現準則主要有：

##### 目標

	1999-2000 (實際)	2000-01 (預算)	2001-02 (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	92@	75#
在 4 個月內處理對新估價提出的反對(%)§.....	75	91φ	75

## 總目 162 - 差餉物業估價署

	目標	1999-2000 (實際)	2000-01 (預算)	2001-02 (計劃)
在 4 個月內處理對現有估價提出的 反對(%)§.....	75	不適用†	75	75
市區新建樓宇及位於已編配門牌的 鄉郊地區的新建樓宇在落成後 1 個月內獲編定門牌號數(%).....	85	77	80#	85

@ 一九九九至二〇〇〇年度的目標為 85%。  
 § 法例規定處理反對個案的時間為 6 個月內。  
 φ 一九九九至二〇〇〇年度的目標為 80%。  
 † 由二〇〇〇至〇一年度起制定的新目標。  
 # 每年重估應課差餉租值所帶來的額外工作量使服務表現較預期稍低。

### 指標

	1999-2000 (實際)	2000-01 (預算)	2001-02 (預算)
<b>差餉估價冊</b>			
估價冊所載的估價單位數目 .....	1 780 259	1 850 000	1 920 000
估價冊所載新估價單位數目 .....	94 827	80 000	80 000
從估價冊中刪除的估價單位數目.....	7 967	8 500	8 500
<b>地租登記冊</b>			
登記冊所載的估價單位數目 .....	1 236 093	1 310 000	1 380 000
登記冊所載新估價單位數目 .....	88 318	180 000@	80 000
從登記冊中刪除的估價單位數目.....	9 906	8 000	8 000

@ 二〇〇〇年四月一日地租登記冊新增了約 100 000 幅農地的估價，該等地段的應課差餉租值均不超過最低款額。

### 二〇〇一至〇二年度需要特別留意的事項

#### 5 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由二〇〇二年四月一日起生效的應課差餉租值；
- 覆檢電腦系統以進一步提高效率和改善對市民的服務；以及
- 在印文本以外，提供網上估價冊和地租登記冊。

### 綱領(2)：差餉與地租的徵收及發單

	1999-2000 (實際)	2000-01 (核准)	2000-01 (修訂)	2001-02 (預算)
財政撥款(百萬元)	42.6	42.0	41.8	42.4
		(-1.4%)	(-0.5%)	(+1.4%)

### 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：

## 總目 162 - 差餉物業估價署

目標	1999-2000 (實際)	2000-01 (預算)	2001-02 (計劃)
<b>徵收差餉</b>			
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(%) .....	0.8§	0.9	<b>0.8</b>
<b>徵收地租</b>			
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(%) .....	1.1§	1.1	<b>1.1</b>
§ 由於一九九九至二〇〇〇年度和二〇〇〇至〇一年度的應課差餉租值整體上分別減少了 17% 和 7%，應繳款額亦隨之減少。因此，以往把欠繳差餉及地租款額保持在對上 12 個月應收差餉款額的 0.7% 及地租款額的 1.0% 的目標，變成不切實際。本署根據經驗，為二〇〇一至〇二年度制定了更實際的目標。			
<b>指標</b>			
經處理的差餉及地租帳目數目 .....	1 814 285	1 900 000	<b>1 970 000</b>
平均每個職位所處理的差餉及地租帳目數目 .....	17 445	18 447	<b>19 126</b>

### 二〇〇一至〇二年度需要特別留意的事項

9 隨著公共服務電子化計劃第一期在二〇〇〇年底實施，差餉及地租繳納人可使用互聯網及其他電子渠道查閱差餉及 / 或地租帳目資料和更新姓名及地址。本署會繼續改善差餉及地租的發單、帳目和徵收方面的服務。

### 綱領(3)：提供估價及物業資料服務

	1999-2000 (實際)	2000-01 (核准)	2000-01 (修訂)	2001-02 (預算)
財政撥款(百萬元)	70.8	73.6	73.1	<b>74.8</b>
		(+4.0%)	(-0.7%)	(+2.3%)

### 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；以及
  - 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料服務的衡量服務表現準則主要有：

目標	1999-2000 (實際)	2000-01 (預算)	2001-02 (計劃)
在 4 個月內將印花稅個案的估價通知稅務局(%) .....	80	92	<b>80</b>
在 6 個月內將遺產稅個案的估價通知稅務局(%) .....	70	76	<b>70</b>
在 4 個月內向提出要求的部門提供估價意見(%) .....	80	98	<b>80</b>
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	9	<b>8</b>

## 總目 162 - 差餉物業估價署

### 指標

	1999-2000 (實際)	2000-01 (預算)	2001-02 (預算)
審核申報價值合理的印花稅個案數目 .....	95 993	110 000	<b>120 000</b>
審核申報價值偏低的印花稅個案數目 .....	7 720	8 000	<b>8 000</b>
為未有申報物業價值的印花稅個案而提供估價的數目 .....	5 510	5 500	<b>5 500</b>
為釐定遺產稅而提供估價的個案數目 .....	4 330	4 500	<b>4 500</b>
平均每個職位所處理的印花稅、遺產稅及估價個案數目 .....	1 113	1 255	<b>1 353</b>
提供其他估價及租金意見的個案數目 .....	11 199	12 000	<b>12 000</b>
平均每個職位所處理的其他估價及租金意見個案數目 .....	320	343	<b>343</b>

### 二〇〇一至〇二年度需要特別留意的事項

13 本署將繼續為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。

14 本署會發展一個綜合物業資料庫，方便本署與其他政府部門和機構之間傳送、交換和共用物業數據，以提高各方的效率。

### 綱領(4)：為住宅物業的業主與租客提供服務

	1999-2000 (實際)	2000-01 (核准)	2000-01 (修訂)	2001-02 (預算)
財政撥款(百萬元)	33.2	32.4	32.1	<b>32.3</b>
		(-2.4%)	(-0.9%)	<b>(+0.6%)</b>

### 宗旨

15 本署根據業主與租客(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

16 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；以及
- 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。

17 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	1999-2000 (實際)	2000-01 (預算)	2001-02 (計劃)
在收到申請後 21 天內發出應課差餉租值證明書(%) .....	90§	99	<b>90</b>
每 6 個月巡查被收回的物業 1 次 (%) .....	90	99	<b>90</b>
在 1 個月內批署新租賃或重訂租賃通知書(%) .....	90†	95	<b>90</b>
在 21 天內批署短期租賃協議(%) .....	90@	99	<b>90</b>
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	96	<b>90</b>

§ 二〇〇〇至〇一年度及之前的目標是在 1 個月內完成 90%。

† 二〇〇〇至〇一年度及之前的目標是 95%。

## 總目 162 - 差餉物業估價署

@ 二〇〇〇至〇一年度及之前的目標是在 1 個月內完成 95%。

# 由於暫時調動人手以處理其他範圍積壓的工作，故表現受到影響。

指標

	1999-2000 (實際)	2000-01 (預算)	2001-02 (預算)
經處理的申請及通知書數目 .....	36 244	39 000	<b>39 000</b>
經處理的查詢數目 .....	70 098	70 000	<b>70 000</b>
平均每個職位所處理的申請、通知書及查詢數目 ...	1 003	1 147	<b>1 172</b>

二〇〇一至〇二年度需要特別留意的事項

18 本署會在二〇〇一年將經修改的業主與租客(綜合)(修訂)條例草案提交立法會審議。該條例草案旨在簡化重訂租賃和收回單位的程序，提高滋擾租客及非法逼遷的刑罰，以及改善該條例的一般執行情況。

## 總目 162 - 差餉物業估價署

### 財政撥款分析

	1999-2000 (實際) (百萬元)	2000-01 (核准) (百萬元)	2000-01 (修訂) (百萬元)	2001-02 (預算) (百萬元)
<b>綱領</b>				
(1) 法定估價及評估 .....	220.6	236.0	234.3	<b>240.1</b>
(2) 差餉與地租的徵收及發單 .....	42.6	42.0	41.8	<b>42.4</b>
(3) 提供估價及物業資料服務 .....	70.8	73.6	73.1	<b>74.8</b>
(4) 為住宅物業的業主與租客提供服務 ....	33.2	32.4	32.1	<b>32.3</b>
	367.2	384.0 (+4.6%)	381.3 (-0.7%)	<b>389.6</b> (+2.2%)

#### 財政撥款及人手編制分析

##### 綱領(1)

二〇〇一至〇二年度的撥款較二〇〇〇至〇一年度的修訂預算增加 580 萬元(2.5%)。撥款已計及二〇〇〇至〇一年度填補職位空缺所需的全年開支、二〇〇一至〇二年度填補職位空缺所需開支，以及現有員工的薪酬遞增，部分額外開支因推行資源增值計劃所減省的開支得以抵消。此外，由於取消專人送遞服務與工作重組，本署將於二〇〇一至〇二年度刪減 2 個職位。

##### 綱領(2)

二〇〇一至〇二年度的撥款較二〇〇〇至〇一年度的修訂預算增加 60 萬元(1.4%)。撥款已計及現有員工的薪酬遞增，部分額外開支因推行資源增值計劃所減省的開支得以抵消。此外，由於職務重新調配，本署將於二〇〇一至〇二年度刪減 1 個職位。

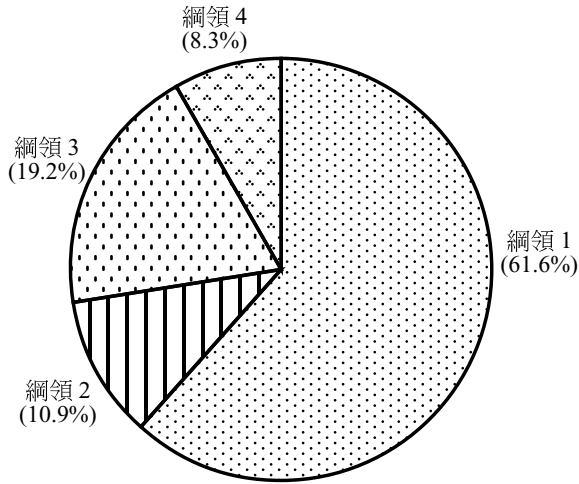
##### 綱領(3)

二〇〇一至〇二年度的撥款較二〇〇〇至〇一年度的修訂預算增加 170 萬元(2.3%)。撥款已計及二〇〇〇至〇一年度填補職位空缺所需的全年開支、二〇〇一至〇二年度填補職位空缺所需開支，以及現有員工的薪酬遞增。部分額外開支因推行資源增值計劃所減省的開支得以抵消。此外，由於職務重新調配，本署將於二〇〇一至〇二年度刪減 1 個職位。

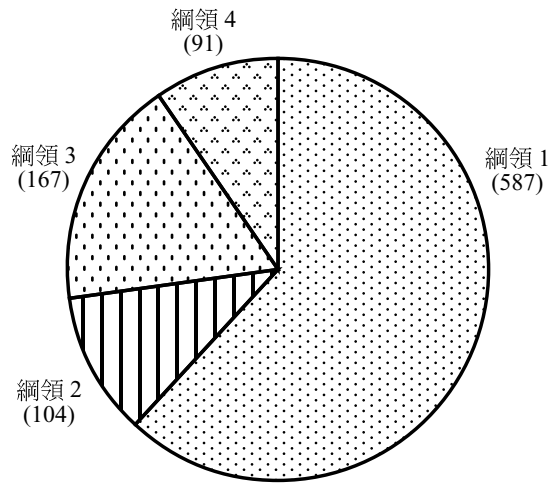
##### 綱領(4)

二〇〇一至〇二年度的撥款較二〇〇〇至〇一年度的修訂預算增加 20 萬元(0.6%)。撥款已計及現有員工的薪酬遞增，部分額外開支因推行資源增值計劃所減省的開支得以抵消。此外，由於職務重新調配，本署將於二〇〇一至〇二年度刪減 1 個職位。

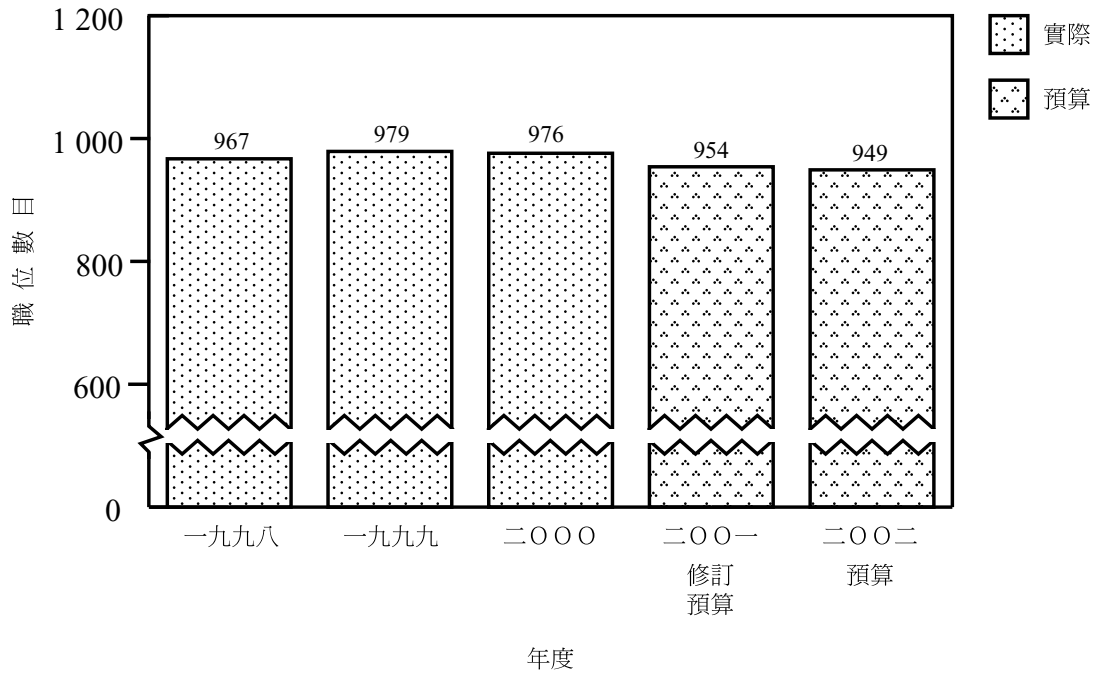
各綱領的撥款分配情況  
(二〇〇一至〇二年度)



各綱領的員工人數  
(截至二〇〇二年三月三十一日止)



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)	1999-2000 實際開支	2000-01 核准預算	2000-01 修訂預算	2001-02 預算	
	————— \$'000	————— \$'000	————— \$'000	————— \$'000	
<b>經常帳</b>					
<b>I - 個人薪酬</b>					
001	薪金 .....	315,739	319,120	321,432	<b>327,450</b>
002	津貼 .....	7,844	6,765	5,965	<b>6,115</b>
007	與工作有關連津貼 .....	27	36	30	<b>36</b>
	個人薪酬總額 .....	323,610	325,921	327,427	<b>333,601</b>
<b>III - 部門開支</b>					
106	臨時職員 .....	4,061	5,369	6,000	<b>7,000</b>
149	一般部門開支 .....	37,270	52,719	47,868	<b>49,028</b>
	部門開支總額 .....	41,331	58,088	53,868	<b>56,028</b>
	經常帳總額 .....	364,941	384,009	381,295	<b>389,629</b>
<b>非經常帳</b>					
<b>I - 機器、設備及工程</b>					
	小型機器、車輛及設備(整體撥款) .....	1,438	—	—	—
	機器、設備及工程開支總額 .....	1,438	—	—	—
<b>II - 其他非經常帳總額</b>					
	其他一般非經常帳 .....	849	—	—	—
	其他非經常帳總額 .....	849	—	—	—
	非經常帳總額 .....	2,287	—	—	—
	開支總額 .....	<u>367,228</u>	<u>384,009</u>	<u>381,295</u>	<u><b>389,629</b></u>



## 總目 162 - 差餉物業估價署

### 按分目列出的開支詳情

二〇〇一至〇二年度差餉物業估價署所需的薪金及開支預算為 389,629,000 元，較二〇〇〇至〇一年度的修訂預算增加 8,334,000 元，而較一九九九至二〇〇〇年度的實際開支增加 22,401,000 元。

#### 經常帳

##### 個人薪酬

2 個人薪酬撥款 333,601,000 元，較二〇〇〇至〇一年度的修訂預算增加 6,174,000 元。

3 截至二〇〇一年三月三十一日止，人手編制有 954 個常額職位。預計在二〇〇一至〇二年度內，將會刪減 5 個職位。

4 在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二〇〇一至〇二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 263,812,000 元。

5 在分目 002 津貼項下的撥款 6,115,000 元，用以支付標準津貼。

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。有關撥款較修訂預算增加 6,000 元(20.0%)，因為有需要增加向提供出納服務的員工發放的津貼。

##### 部門開支

7 在分目 106 臨時職員項下的撥款 7,000,000 元，用以聘請非公務員合約僱員、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。有關撥款較二〇〇〇至〇一年度的修訂預算增加 1,000,000 元(16.7%)，主要因為聘請更多非公務員合約僱員，以加強電話查詢服務。