

## 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。

二〇〇三至〇四年度預算 ..... **4.061 億元**

二〇〇三至〇四年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二〇〇三年三月三十一日預算設有的 922 個非首長級職位，減至二〇〇四年三月三十一日的 917 個，減幅為 5 個。 ..... **2.654 億元**

此外，預算於二〇〇三年三月三十一日及二〇〇四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	這綱領納入政策範圍 25：政府收入及財政管理(財經事務及庫務局局長)以及政策範圍 31：房屋(房屋及規劃地政局局長)。
綱領(2) 差餉與地租的徵收及發單	這綱領納入政策範圍 25：政府收入及財政管理(財經事務及庫務局局長)。
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(財經事務及庫務局局長)以及政策範圍 31：房屋(房屋及規劃地政局局長)。
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(房屋及規劃地政局局長)。

#### 詳情

##### 綱領(1)：法定估價及評估

	2001-02 (實際)	2002-03 (核准)	2002-03 (修訂)	2003-04 (預算)
財政撥款(百萬元)	250.3	256.9	253.5	249.8
		(+2.6%)	(-1.3%)	(-1.5%)

#### 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此等物業每年修訂的應課差餉租值。

#### 簡介

- 3 差餉物業估價署負責：
- 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；
  - 編製並儲存：
    - 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
    - 載錄已根據地租(評估及徵收)條例(第 515 章)評估地租的所有物業及其應課差餉租值的地租登記冊。地租按物業應課差餉租值 3% 徵收；
  - 在收到反對及上訴時，覆核應課差餉租值；
  - 處理豁免差餉及／或地租申請；以及
  - 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，以反映現時市值租金。
- 4 有關法定估價及評估的衡量服務表現準則主要有：

#### 目標

	目標	2001-02 (實際)	2002-03 (修訂預算)	2003-04 (計劃)
在首次徵收差餉及／或地租日期起計 6 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	65φ	80	80

## 總目 162 – 差餉物業估價署

目標	2001-02 (實際)	2002-03 (修訂預算)	2003-04 (計劃)
在 4 個月內處理對新評估提出的反對(%)§ .....	75	82	75
在 4 個月內處理對現有評估提出的反對(%)§.....	75	88	75
市區新建樓宇及位於已設有門牌編配計劃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(%) .....	90	95	90

φ 二〇〇一至〇二年度的目標是在 9 個月內通知 80% 的繳納人。服務表現水平較預期低，是因為須應付差餉寬免措施所帶來的額外工作。由二〇〇二至〇三年度起，通知期由 9 個月縮短至 6 個月。

§ 法例規定須於 6 個月內處理反對個案。

### 指標

	2001-02 (實際)	2002-03 (修訂預算)	2003-04 (預算)
<b>差餉估價冊</b>			
估價冊在年終所載的估價單位數目 .....	1 997 356	2 100 000	2 200 000
估價冊所載新估價單位數目 .....	119 084	110 000	110 000
從估價冊中刪除的估價單位數目 .....	10 724	10 000	10 000
<b>地租登記冊</b>			
登記冊在年終所載的估價單位數目 .....	1 452 672	1 555 000	1 657 000
登記冊所載新估價單位數目 .....	120 161	110 000	110 000
從登記冊中刪除的估價單位數目 .....	7 470	8 000	8 000

### 二〇〇三至〇四年度需要特別留意的事項

#### 5 差餉物業估價署會：

- 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；
- 執行每年一次的全面重估應課差餉租值工作，以修訂由二〇〇四年四月一日起生效的應課差餉租值；
- 覆檢及加強電腦系統的功能，以進一步提高效率和改善對市民的服務；以及
- 在二〇〇四年年初公布中、英文雙語的估價冊及地租登記冊，讓繳納人可選擇接收以中文載錄物業資料的繳款通知書。

### 綱領(2)：差餉與地租的徵收及發單

	2001-02 (實際)	2002-03 (核准)	2002-03 (修訂)	2003-04 (預算)
財政撥款(百萬元)	44.1	45.4	45.2	45.5
		(+2.9%)	(-0.4%)	(+0.7%)

### 宗旨

- 6 宗旨是分別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 差餉物業估價署就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。差餉物業估價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，確保徵收差餉與地租收入的工作可依時進行，以及改善對市民的服務。

## 總目 162 – 差餉物業估價署

### 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	2001-02 (實際)	2002-03 (修訂預算)	2003-04 (計劃)
徵收差餉			
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#	1.0#
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(%) .....	1.1	1.3#	1.3#

# 由於經濟不景，拖欠差餉與地租的比率略為提高。

#### 指標

指標	2001-02 (實際)	2002-03 (修訂預算)	2003-04 (預算)
經處理的差餉及地租帳目數目 .....	2 058 141	2 150 000	2 255 000
平均每個職位所處理的差餉及地租帳目數目 .....	19 790	20 283	21 683

### 二〇〇三至〇四年度需要特別留意的事項

9 差餉物業估價署將會提升帳目及發單系統的功能，以便為擁有多項物業的個別人士／機構，提供綜合徵收差餉及地租通知書的服務。

#### 綱領(3)：提供估價及物業資料服務

財政撥款(百萬元)	2001-02 (實際)	2002-03 (核准)	2002-03 (修訂)	2003-04 (預算)
	65.4	80.0 (+22.3%)	79.1 (-1.1%)	78.4 (-0.9%)

#### 宗旨

10 宗旨是為政府各決策局及部門、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意見，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意見，以協助其制定政策及進行日常工作；以及
- 定期編製及公布物業市場資料，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

目標	2001-02 (實際)	2002-03 (修訂預算)	2003-04 (計劃)
在 4 個月內將印花稅個案的估值通知稅務局(%) .....	90†	95	90
在 6 個月內將遺產稅個案的估價通知稅務局(%) .....	80φ	85	80
在 4 個月內向提出要求的其他部門提供估價意見(%) .....	90†	95	90
在每月結束後 8 個星期內公布該月的物業市場統計數字(星期) .....	8	7	8

† 較二〇〇二至〇三年度的目標(80%)有所改進。

φ 較二〇〇二至〇三年度的目標(70%)有所改進。

## 總目 162 – 差餉物業估價署

### 指標

	2001-02 (實際)	2002-03 (修訂預算)	2003-04 (預算)
審核申報價值合理的印花稅個案數目 .....	95 416	95 000	<b>95 000</b>
審核申報價值偏低的印花稅個案數目 .....	6 997	7 000	<b>7 000</b>
為未有申報物業價值的印花稅個案而提供估價的 數目 .....	4 615	5 000	<b>5 000</b>
為釐定遺產稅而提供估價的個案數目 .....	4 164	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 .....	1 090	1 093	<b>1 093</b>
提供其他估價及租金意見的個案數目 .....	16 800	18 000	<b>18 000</b>
平均每個職位所處理的其他估價及租金意見個案 數目 .....	420	450	<b>450</b>

### 二〇〇三至〇四年度需要特別留意的事項

#### 13 差餉物業估價署將繼續：

- 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；以及
- 發展一個綜合物業資料庫，儲存關於物業資訊的文字記錄與圖表資料，供包括政府部門及機構在內的各方使用，從而提高檢索及互相傳送數據的效率。

### 綱領(4)：為住宅物業的業主與租客提供服務

	2001-02 (實際)	2002-03 (核准)	2002-03 (修訂)	2003-04 (預算)
財政撥款(百萬元)	29.4	34.6	34.2	<b>32.4</b>
		(+17.7%)	(-1.2%)	<b>(-5.3%)</b>

### 宗旨

14 差餉物業估價署根據業主與租客(綜合)條例向業主及租客提供協助，並就住宅租務事宜向市民提供諮詢及調解服務。

### 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及規劃地政局局長提出建議；
- 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為理由獲土地審裁處頒發收樓令的樓宇的使用／處理情況；
- 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。

#### 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	2001-02 (實際)	2002-03 (修訂預算)	2003-04 (計劃)
在收到申請後 21 天內發出應課差 餉租值證明書(%) .....	90	100	90	<b>90</b>
每 6 個月巡查被收回的物業 1 次 (%) .....	90	100	90	<b>90</b>
在 1 個月內批署新租賃或重訂租賃 通知書(%) .....	90	99	90	<b>90</b>
在 21 天內批署短期租賃協議(%) ..	90	99	90	<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	100	90	<b>90</b>

## 總目 162 – 差餉物業估價署

### 指標

	2001-02 (實際)	2002-03 (修訂預算)	2003-04 (預算)
經處理的申請及通知書數目 .....	31 650	30 000	<b>30 000</b>
經處理的查詢數目 .....	144 281	150 000	<b>150 000</b>
平均每個職位所處理的申請、通知書及查詢數目 ..	1 912	2 118	<b>2 169</b>

### 二〇〇三至〇四年度需要特別留意的事項

**17** 差餉物業估價署會繼續覆檢業主與租客(綜合)條例，並向房屋及規劃地政局局長建議所須進行的修訂，以落實政府盡量不干預物業市場的政策。

## 總目 162 – 差餉物業估價署

### 財政撥款分析

	2001-02 (實際) (百萬元)	2002-03 (核准) (百萬元)	2002-03 (修訂) (百萬元)	2003-04 (預算) (百萬元)
<b>綱領</b>				
(1) 法定估價及評估 .....	250.3	256.9	253.5	249.8
(2) 差餉與地租的徵收及發單 .....	44.1	45.4	45.2	45.5
(3) 提供估價及物業資料服務 .....	65.4	80.0	79.1	78.4
(4) 為住宅物業的業主與租客提供服務...	29.4	34.6	34.2	32.4
	389.2	416.9 (+7.1%)	412.0 (-1.2%)	406.1 (-1.4%)

### 財政撥款及人手編制分析

#### 綱領(1)

二〇〇三至〇四年度的撥款較二〇〇二至〇三年度的修訂預算減少 370 萬元(1.5%)，主要因為二〇〇二年公務員減薪令全年開支減少、完成綜合電話查詢中心計劃後刪減 1 個職位，以及節減部門開支。部分減省的開支因員工薪酬遞增，以及為支援服務開設 1 個職位而抵消。

#### 綱領(2)

二〇〇三至〇四年度的撥款較二〇〇二至〇三年度的修訂預算增加 30 萬元(0.7%)，主要因為員工薪酬遞增。部分額外開支因二〇〇二年公務員減薪令全年開支減少，以及完成綜合電話查詢中心計劃後刪減 2 個職位而抵消。

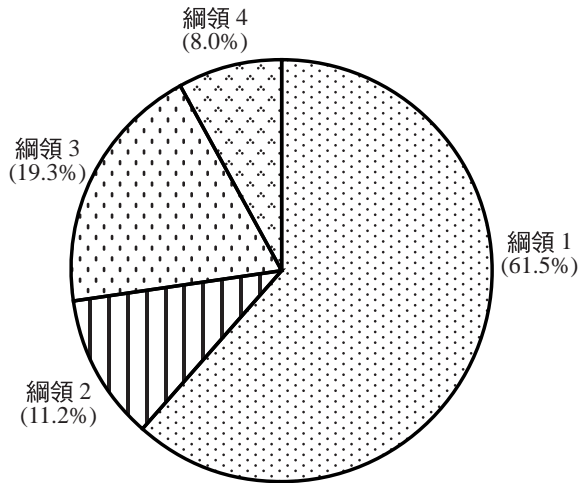
#### 綱領(3)

二〇〇三至〇四年度的撥款較二〇〇二至〇三年度的修訂預算減少 70 萬元(0.9%)，主要因為二〇〇二年公務員減薪令全年開支減少，以及完成綜合電話查詢中心計劃後刪減 1 個職位。部分減省的開支因員工薪酬遞增而抵消。

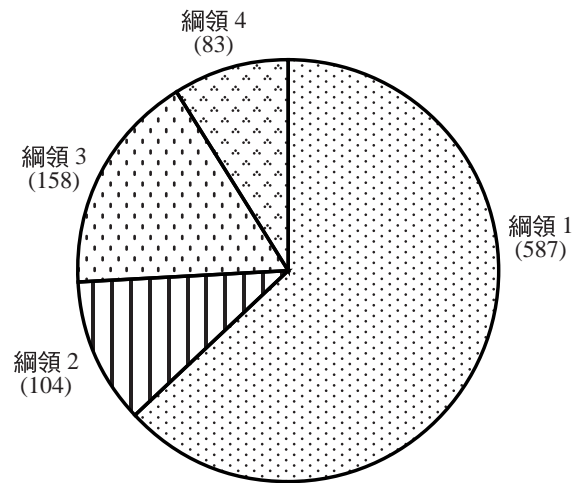
#### 綱領(4)

二〇〇三至〇四年度的撥款較二〇〇二至〇三年度的修訂預算減少 180 萬元(5.3%)，主要因為二〇〇二年公務員減薪令全年開支減少，以及檢討編制和完成綜合電話查詢中心計劃後刪減 2 個職位。部分減省的開支因員工薪酬遞增而抵消。

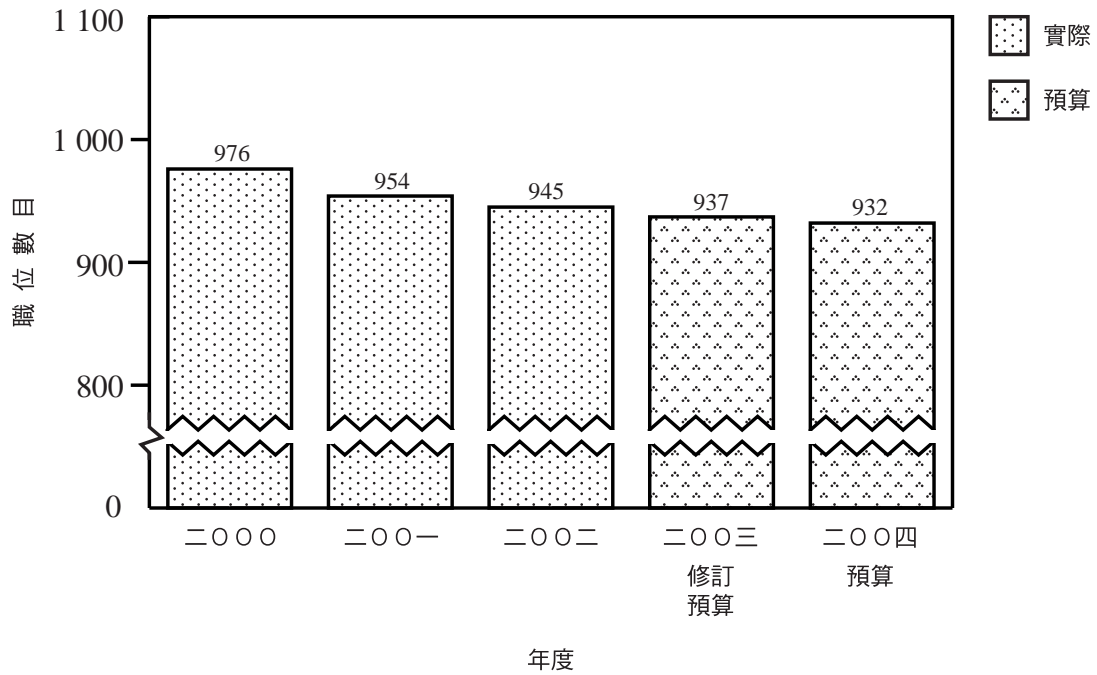
各綱領的撥款分配情況  
(二〇〇三至〇四年度)



各綱領的員工人數  
(截至二〇〇四年三月三十一日止)



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)	2001-02 實際開支	2002-03 核准預算	2002-03 修訂預算	2003-04 預算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>經常帳</b>				
000				
運作開支 .....	—	—	—	<b>406,135</b>
薪金 .....	338,068	349,891	345,137	—
津貼 .....	4,409	5,235	3,612	—
與工作有關連津貼 .....	28	30	24	—
臨時僱員 .....	9,607	15,000	15,476	—
一般部門開支 .....	37,079	46,710	46,974	—
經常帳總額 .....	389,191	416,866	411,223	<b>406,135</b>
<b>非經常帳</b>				
I – 機器、設備及工程				
小型機器、車輛及設備(整體撥款) .....	—	—	793	—
機器、設備及工程開支總額 .....	—	—	793	—
非經常帳總額 .....	—	—	793	—
開支總額 .....	389,191	416,866	412,016	<b>406,135</b>



## 總目 162 – 差餉物業估價署

### 按分目列出的開支詳情

二〇〇三至〇四年度差餉物業估價署所需的薪金及開支預算為 406,135,000 元，較二〇〇二至〇三年度的修訂預算減少 5,881,000 元，而較二〇〇一至〇二年度的實際開支增加 16,944,000 元。

#### 經常帳

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 406,135,000 元，用以支付差餉物業估價署的員工薪金和津貼，以及其他運作開支。

3 截至二〇〇三年三月三十一日止，差餉物業估價署的人手編制有 937 個常額職位。在二〇〇三至〇四年度將會淨刪減 5 個職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二〇〇三至〇四年度開設或刪減非首長級職位，但所有該類職位的按薪級中點估計的年薪總值不能超過 265,354,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2001-02 (實際) (\$'000)	2002-03 (原來預算) (\$'000)	2002-03 (修訂預算) (\$'000)	2003-04 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
— 薪金 .....	338,068	349,891	345,137	344,582
— 津貼 .....	4,409	5,235	3,612	3,556
— 與工作有關連津貼 .....	28	30	24	24
與員工有關連的開支				
— 強制性公積金供款 .....	—	—	—	152
部門開支				
— 臨時僱員 .....	9,607	15,000	15,476	14,000
— 一般部門開支 .....	37,079	46,710	46,974	43,821
	<u>389,191</u>	<u>416,866</u>	<u>411,223</u>	<u>406,135</u>