

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。

二〇〇四至〇五年度預算	3.906 億元
二〇〇四至〇五年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二〇〇四年三月三十一日預算設有的 895 個非首長級職位，減至二〇〇五年三月三十一日的 851 個，減幅為 44 個。	2.489 億元
此外，預算於二〇〇四年三月三十一日及二〇〇五年三月三十一日設有 14 個首長級職位。	
承擔額結餘	410 萬元

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

	2002-03 (實際)	2003-04 (原來預算)	2003-04 (修訂)	2004-05 (預算)
財政撥款(百萬元)	259.3	249.8	247.4 (-1.0%)	243.9 (-1.4%)

(或較2003-04原來預算減少2.4%)

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。

總目 162 – 差餉物業估價署

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	2002-03 (實際)	2003-04 (修訂預算)	2004-05 (計劃)
在首次徵收差餉及／或地租日期起計 8 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	68φ	80
在 4 個月內處理對新評估提出的反對(%)§	85#	93	85
在 4 個月內處理對現有評估提出的反對(%)§	85#	97	85
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	96	90

@ 由於部門重組架構以節省開支，因此二〇〇四至〇五年度的有關通知期將會由 6 個月修訂為 8 個月。

φ 服務表現水平較預期低，是因為須重新調配人手，以應付差餉寬免措施所帶來的額外工作。

§ 法例規定須於 6 個月內處理反對個案。

較二〇〇三至〇四年度的目標(75%)有所改進。

指標

	2002-03 (實際)	2003-04 (修訂預算)	2004-05 (預算)
差餉估價冊			
估價冊在年終所載的估價單位	2 089 090	2 130 000	2 190 000
估價冊所載新估價單位	100 864	50 000†	70 000†
從估價冊中刪除的估價單位	8 956	10 000	10 000
地租登記冊			
登記冊在年終所載的估價單位	1 535 227	1 580 000	1 640 000
登記冊所載新估價單位	92 803	50 000†	70 000†
從登記冊中刪除的估價單位	10 248	8 000	8 000

† 由於政府停售政府資助房屋單位，因此二〇〇三至〇四年度及二〇〇四至〇五年度的新估價單位數目有所減少。

二〇〇四至〇五年度需要特別留意的事項

5 差餉物業估價署將會：

- 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；
- 執行每年一次的全面重估應課差餉租值工作，以修訂由二〇〇五年四月一日起生效的應課差餉租值；
- 檢討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
- 在二〇〇四年公布中、英文兼備的估價冊及地租登記冊。

綱領(2)：差餉與地租的徵收及發單

	2002-03 (實際)	2003-04 (原來預算)	2003-04 (修訂)	2004-05 (預算)
財政撥款(百萬元)	44.3	45.5	43.6 (-4.2%)	43.4 (-0.5%)

(或較2003-04原來預算減少4.6%)

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。

總目 162 – 差餉物業估價署

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，以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。

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	2002-03 (實際)	2003-04 (修訂預算)	2004-05 (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(%)	0.9#	1.0	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	1.2	1.2

差餉物業估價署先前釐定的目標，是將欠繳差餉款額保持在對上 12 個月內應收差餉額的 0.8% 以內。鑑於經濟放緩而引致二〇〇二至〇三年度和二〇〇三至〇四年度的欠繳差餉額稍為增加，差餉物業估價署已為二〇〇四至〇五年度釐定更實際的目標。

指標

	2002-03 (實際)	2003-04 (修訂預算)	2004-05 (預算)
經處理的差餉及地租帳目	2 142 860	2 179 000	2 239 000
平均每個職位所處理的差餉及地租帳目	20 216	21 155	22 847

二〇〇四至〇五年度需要特別留意的事項

9 差餉物業估價署：

- 將會把二〇〇四年一月推出的「綜合徵收及繳付差餉及／或地租通知書」新服務，擴展至涵蓋更多擁有多個物業的繳納人；
- 旨在由二〇〇五年第一季起，讓繳納人可選擇收取以中文印製的「季度繳款通知書」；以及
- 將繼續提升「帳目及發單系統」的功能，以加快追討欠款，以及尋求可以改善服務之處。

綱領(3)：提供估價及物業資料服務

	2002-03 (實際)	2003-04 (原來預算)	2003-04 (修訂)	2004-05 (預算)
財政撥款(百萬元)	73.8	78.4	76.4 (-2.6%)	73.7 (-3.5%)

(或較2003-04原來預算減少6.0%)

宗旨

10 宗旨是為政府各局及部門、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，並向政府各局及部門提供與物業有關的資料，以助其覆檢和制定政策。

總目 162 – 差餉物業估價署

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	2002-03 (實際)	2003-04 (修訂預算)	2004-05 (計劃)
在 4 個月內將印花稅個案的估值通知稅務局(%).....	80 [^]	96	90
在 6 個月內將遺產稅個案的估價通知稅務局(%).....	80	87	80
在 4 個月內向提出要求的其他部門提供估價意見(%).....	90	96	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

[^] 二〇〇四至〇五年度的目標將由 90% 修訂為 80%，以節省開支。

指標

指標	2002-03 (實際)	2003-04 (修訂預算)	2004-05 (預算)
審核申報價值合理的印花稅個案.....	89 023	90 000	91 000 [†]
審核申報價值偏低的印花稅個案.....	7 672	7 000	6 000 [†]
為未有申報物業價值的印花稅個案而提供估價.....	6 732	6 500	6 500
為釐定遺產稅而提供估價的個案.....	3 553	3 500	3 500
平均每個職位所處理的印花稅、遺產稅及估價個案.....	1 049	1 049	1 138
提供其他估價及租金意見的個案.....	27 408	27 000	27 000
平均每個職位所處理的其他估價及租金意見個案..	548	540	551

[†] 由二〇〇四至〇五年度開始，差餉物業估價署會簡化此類印花稅個案的審核工作。差餉物業估價署會增加使用電腦協助審核工作，並採取較着重風險評估的方式去審核物業價值申報不足的情況，以及摒除申報價值輕微偏低的個案。差餉物業估價署預期採取這個方式後，申報價值偏低的印花稅個案數目會減少。

二〇〇四至〇五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，供包括政府部門與代理在內的各方使用，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

財政撥款(百萬元)	2002-03 (實際)	2003-04 (原來預算)	2003-04 (修訂)	2004-05 (預算)
	29.5	32.4	30.3 (-6.5%)	29.6 (-2.3%)

(或較2003-04原來預算減少8.6%)

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整體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予收樓令的樓宇的使用／轉讓情況；以及

總目 162 – 差餉物業估價署

- 協助土地審裁處根據該條例釐定租金及補償金額。

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	2002-03 (實際)	2003-04 (修訂預算)	2004-05 (計劃)
在收到申請後 21 天內發出應課差餉租值證明書(%)	95†	100	95
每 6 個月巡查被收回的物業 1 次(%)	95†	100	95
在 1 個月內批署新租賃或重訂租賃通知書(%)	95†	99	95
在 21 天內批署短期租賃協議(%) ..	95†	99	95
在 1 個月內提供租金資料予土地審裁處聆訊的訴訟雙方(%)	90	98	90

† 較二〇〇三至〇四年度的目標(90%)有所改進。

指標

指標	2002-03 (實際)	2003-04 (修訂預算)	2004-05 (預算)
經處理的申請及通知書	32 037	30 000	30 000
經處理的查詢	152 531	150 000	150 000
平均每個職位所處理的申請、通知書及查詢	2 171	2 195	2 338

二〇〇四至〇五年度需要特別留意的事項

17 二〇〇三年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案已於二〇〇三年六月提交立法會審議。該條例草案的宗旨，是透過撤銷住宅物業的租住權管制條文，以及撤銷非住宅物業租賃的最短通知期的限制，以落實政府盡量減少干預物業市場的政策。差餉物業估價署會繼續協助立法會審議該條例草案。

總目 162 – 差餉物業估價署

	財政撥款分析			
	2002-03 (實際) (百萬元)	2003-04 (原來預算) (百萬元)	2003-04 (修訂) (百萬元)	2004-05 (預算) (百萬元)
綱領				
(1) 法定估價及評估	259.3	249.8	247.4	243.9
(2) 差餉與地租的徵收及發單	44.3	45.5	43.6	43.4
(3) 提供估價及物業資料服務	73.8	78.4	76.4	73.7
(4) 為住宅物業的業主與租客提供 服務	29.5	32.4	30.3	29.6
	406.9	406.1	397.7 (-2.1%)	390.6 (-1.8%)
				(或較 2003-04 原來 預算減少 3.8%)

財政撥款及人手編制分析

綱領(1)

二〇〇四至〇五年度的撥款較二〇〇三至〇四年度的修訂預算減少 350 萬元(1.4%)，主要因為二〇〇四年及二〇〇五年公務員減薪。部分減省的開支因員工薪酬遞增，以及為更新過時設備而增加的部門開支而抵銷。此外，在二〇〇四至〇五年度將會刪減 24 個職位。

綱領(2)

二〇〇四至〇五年度的撥款較二〇〇三至〇四年度的修訂預算減少 20 萬元(0.5%)，主要因為二〇〇四年及二〇〇五年公務員減薪。部分減省的開支因員工薪酬遞增而抵銷。此外，在二〇〇四至〇五年度將會淨刪減 5 個職位。

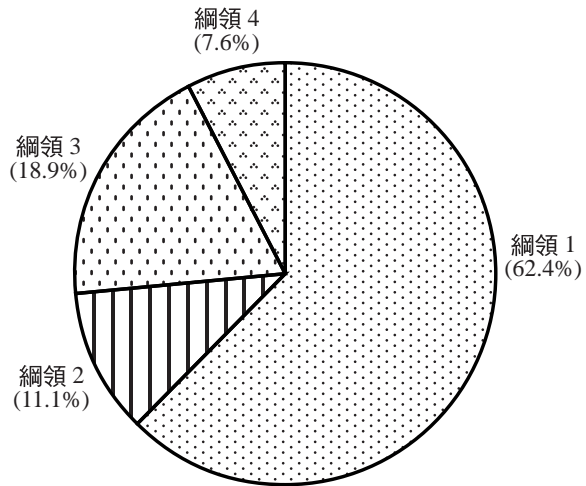
綱領(3)

二〇〇四至〇五年度的撥款較二〇〇三至〇四年度的修訂預算減少 270 萬元(3.5%)，主要因為二〇〇四年及二〇〇五年公務員減薪。部分減省的開支因員工薪酬遞增而抵銷。此外，在二〇〇四至〇五年度將會淨刪減 10 個職位。

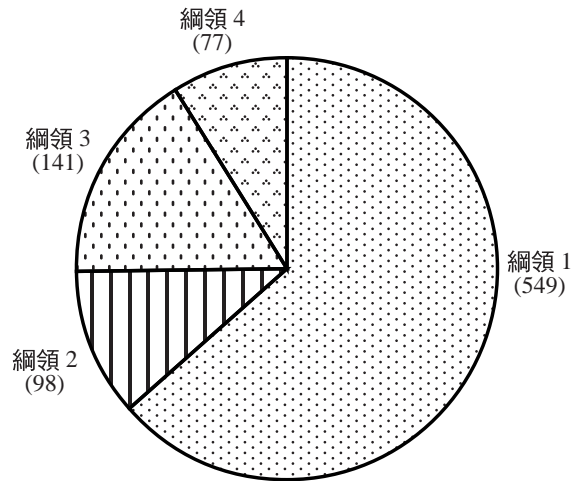
綱領(4)

二〇〇四至〇五年度的撥款較二〇〇三至〇四年度的修訂預算減少 70 萬元(2.3%)，主要因為二〇〇四年及二〇〇五年公務員減薪。部分減省的開支因員工薪酬遞增而抵銷。此外，在二〇〇四至〇五年度將會刪減 5 個職位。

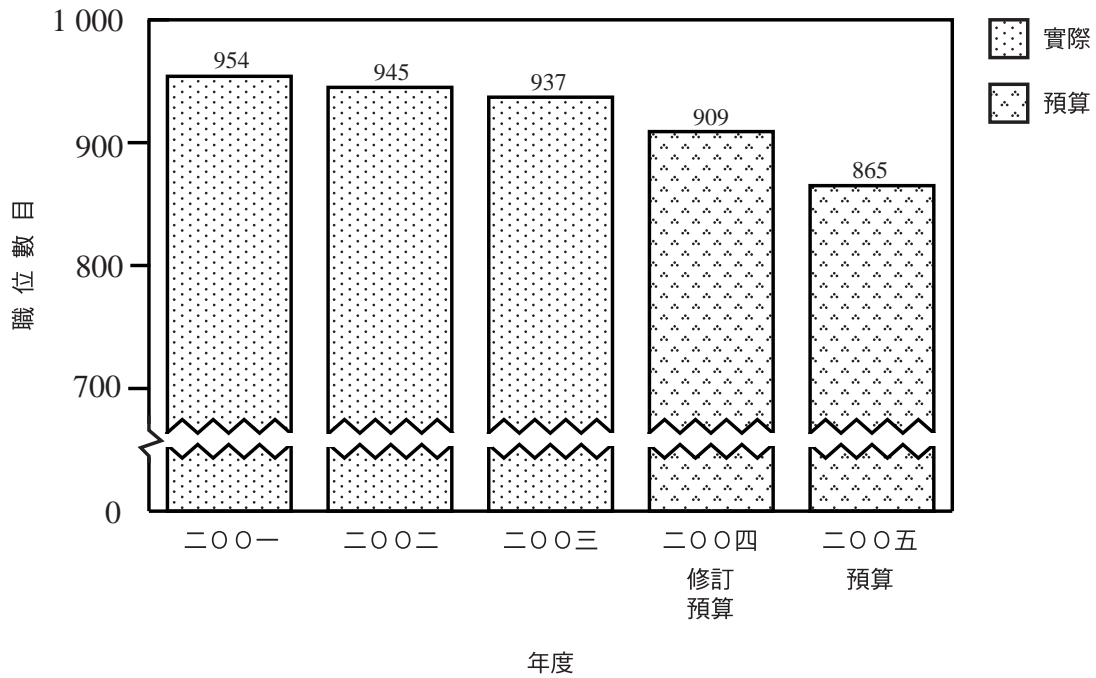
各綱領的撥款分配情況
(二〇〇四至〇五年度)



各綱領的員工人數
(截至二〇〇五年三月三十一日止)



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)	2002-03 實際開支	2003-04 核准預算	2003-04 修訂預算	2004-05 預算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
經營帳				
經常開支				
000				
運作開支	—	406,135	393,587	386,767
薪金	344,462	—	—	—
津貼	3,048	—	—	—
與工作有關連津貼	23	—	—	—
臨時僱員	17,437	—	—	—
一般部門開支	41,135	—	—	—
	406,105	406,135	393,587	386,767
非經常開支				
700				
一般非經常開支	—	—	4,098	3,829
	—	—	4,098	3,829
經營帳總額	406,105	406,135	397,685	390,596
資本帳				
機器、設備及工程				
小型機器、車輛及設備(整體撥款)	768	—	—	—
	768	—	—	—
機器、設備及工程開支總額	768	—	—	—
	768	—	—	—
資本帳總額	768	—	—	—
	406,873	406,135	397,685	390,596
開支總額	406,873	406,135	397,685	390,596

總目 162 – 差餉物業估價署

按分目列出的開支詳情

二〇〇四至〇五年度差餉物業估價署所需的薪金及開支預算為 390,596,000 元，較二〇〇三至〇四年度的修訂預算減少 7,089,000 元，亦較二〇〇二至〇三年度的實際開支減少 16,277,000 元。

經營帳

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 386,767,000 元，用以支付差餉物業估價署的薪金、津貼及其他運作開支。

3 截至二〇〇四年三月三十一日止，差餉物業估價署的人手編制有 909 個常額職位。在二〇〇四至〇五年度將會淨刪減 44 個職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二〇〇四至〇五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值不能超過 248,883,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2002-03 (實際) (\$'000)	2003-04 (原來預算) (\$'000)	2003-04 (修訂預算) (\$'000)	2004-05 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
— 薪金	344,462	344,582	339,550	325,111
— 津貼	3,048	3,556	2,169	3,151
— 與工作有關連津貼	23	24	6	5
與員工有關連的開支				
— 強制性公積金供款	—	152	152	152
部門開支				
— 臨時僱員	17,437	14,000	13,656	13,889
— 一般部門開支	41,135	43,821	38,054	44,459
	<u>406,105</u>	<u>406,135</u>	<u>393,587</u>	<u>386,767</u>

總目 162 – 差餉物業估價署

		承擔額			
分目 (編號)	項目 (編號) 涵蓋的範圍	核准 承擔額	截至 31.3.2003 止 的累積開支	2003-04 修訂預算開支	結餘
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
經營帳					
700	一般非經常開支				
504	聘請非公務員合約員工為約 12 500 幢新建的鄉村式房 屋進行臨時估價工作	2,115	—	693	1,422
506	空置土地停車場的臨時估價工 作	783	—	330	453
507	把新界北區沙頭角及打鼓嶺地 區的約 4 000 幢鄉村式物 業的臨時估價工作外判	2,200	—	289	1,911
508	聘請資訊科技合約員工，為工 作流程管理及工作表現監 察系統提供初期保養服務 ..	387	—	25	362
	總額	<u>5,485</u>	<u>—</u>	<u>1,337</u>	<u>4,148</u>