

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。

二〇〇五至〇六年度預算	3.618 億元
二〇〇五至〇六年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二〇〇五年三月三十一日預算設有的 851 個非首長級職位，減至二〇〇六年三月三十一日的 847 個，減幅為 4 個。	2.283 億元
此外，預算於二〇〇五年三月三十一日及二〇〇六年三月三十一日設有 14 個首長級職位。	
承擔額結餘	100 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

	2003-04 (實際)	2004-05 (原來預算)	2004-05 (修訂)	2005-06 (預算)
財政撥款(百萬元)	247.2	243.9	238.8 (-2.1%)	226.5 (-5.2%)

(或較 2004-05 原來預算減少 7.1%)

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該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，並就載錄的應課差餉租值按差餉條例釐定的百分率徵收差餉；以及
 - 載錄已根據地租(評估及徵收)條例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	2003-04 (實際)	2004-05 (修訂預算)	2005-06 (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	94@	80
在 4 個月內處理對新評估提出的反對(%)§	85	98	85
在 4 個月內處理對現有評估提出的反對(%)§	85	85	90
對估價並無異議或經反對覆核程序而估價維持不變的評估數目保持在不少於某個設定百分率(該設定百分率)Δ	不少於 95	99	99
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	85φ	90

@ 二〇〇三至〇四年度的目標通知期為 6 個月。

§ 法例規定須於 6 個月內處理反對個案。

Δ 二〇〇五至〇六年度起的新訂目標。

φ 服務表現水平較預期低，是因為須重新調配人手，以處理其他緊急及不能預見的工作。

指標

	2003-04 (實際)	2004-05 (修訂預算)	2005-06 (預算)
差餉估價冊			
估價冊在年終所載的估價單位	2 133 656	2 195 000	2 255 000
估價冊所載新估價單位.....	55 166	70 000^	70 000^
從估價冊中刪除的估價單位	10 600	10 000	10 000
地租登記冊			
登記冊在年終所載的估價單位	1 580 345	1 640 000	1 700 000
登記冊所載新估價單位.....	55 020	70 000^	70 000^
從登記冊中刪除的估價單位	9 719	9 000	9 000
差餉估價冊及地租登記冊#			
估價單位總數.....	3 714 001	3 835 000	3 955 000
平均每個職位所處理的估價單位數目	6 482	6 985	7 244

^ 由於政府在租者置其屋計劃下恢復出售政府資助房屋單位，二〇〇四至〇五年度及二〇〇五至〇六年度新估價單位數目有所增加。

二〇〇五至〇六年度起的新訂指標。

二〇〇五至〇六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，以修訂由二〇〇六年四月一日起生效的應課差餉租值；以及
- 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。

總目 162 – 差餉物業估價署

綱領(2)：差餉與地租的徵收及發單

	2003-04 (實際)	2004-05 (原來預算)	2004-05 (修訂)	2005-06 (預算)
財政撥款(百萬元)	43.9	43.4	42.4 (-2.3%)	39.4 (-7.1%)

(或較2004-05原來預算減少9.2%)

宗旨

- 6 宗旨是分別根據差餉條例和地租(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，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

		2003-04 (實際)	2004-05 (修訂預算)	2005-06 (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某個設定百分率以內(該設定百分率).....	不超過 0.9	1.0	1.0	0.9
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某個設定百分率以內(該設定百分率).....	不超過 1.2#	1.3	1.4	1.2

差餉物業估價署先前釐定的目標，是將欠繳地租款額保持在對上 12 個月內應收地租額的 1.1% 以內。鑑於二〇〇三至〇四年度和二〇〇四至〇五年度的欠繳地租額上升(主要因為新近估價的村屋物業單位欠繳地租的比率有所增加)，差餉物業估價署已為二〇〇五至〇六年度釐定更實際的目標。

指標

	2003-04 (實際)	2004-05 (修訂預算)	2005-06 (預算)
經處理的差餉及地租帳目.....	2 181 745	2 254 000	2 314 000
平均每個職位所處理的差餉及地租帳目.....	21 182	23 000	23 612

二〇〇五至〇六年度需要特別留意的事項

- 9 差餉物業估價署將會繼續：
- 推廣「綜合發單及繳款」服務，該服務自二〇〇四年一月推出以來，深受擁有多個物業的繳納人歡迎，現時該服務已涵蓋約 120 000 個個別物業帳目；以及
 - 檢討及提升「帳目及發單系統」的功能，以加快追討欠款，以及改善服務。

綱領(3)：提供估價及物業資料服務

	2003-04 (實際)	2004-05 (原來預算)	2004-05 (修訂)	2005-06 (預算)
財政撥款(百萬元)	76.4	73.7	72.2 (-2.0%)	69.9 (-3.2%)

(或較2004-05原來預算減少5.2%)

總目 162 – 差餉物業估價署

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。

- 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	2003-04 (實際)	2004-05 (修訂預算)	2005-06 (計劃)
在 4 個月內將印花稅個案的估值通知稅務局(%)	80 [^]	97	80	80
在 6 個月內將遺產稅個案的估價通知稅務局(%)	80	95	80	80
在 4 個月內向提出要求的其他部門提供估價意見(%)	90	98	90	90
在每月結束後 6 個星期內公布該月的物業市場統計數字(%)#	100	100	100	100

[^] 由二〇〇四至〇五年度起，目標已由 90% 修訂為 80%，以反映藉提高效率減少開支。

較二〇〇四年至〇五年度的目標(8 個星期)有所改進。

指標

	2003-04 (實際)	2004-05 (修訂預算)	2005-06 (預算)
審核申報價值合理的印花稅個案	109 529	120 000	120 000^φ
審核申報價值偏低的印花稅個案	6 930	7 000	7 000^φ
為未有申報物業價值的印花稅個案而提供估價.....	5 230	6 500	6 500
為釐定遺產稅而提供估價的個案	3 593	3 500	3 500
平均每個職位所處理的印花稅及遺產稅估價個案...	1 228	1 457	1 593
提供其他估價及租金意見的個案	24 742	24 500	24 500
平均每個職位所處理的其他估價及租金意見個案...	495	500	533

^φ 由二〇〇四至〇五年度開始，差餉物業估價署已簡化該類印花稅個案的審核工作。差餉物業估價署已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比例會減少。

二〇〇五至〇六年度需要特別留意的事項

- 13 差餉物業估價署將會繼續：

- 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，供包括政府部門與物業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

	2003-04 (實際)	2004-05 (原來預算)	2004-05 (修訂)	2005-06 (預算)
財政撥款(百萬元)	30.3	29.6	29.1 (-1.7%)	26.0 (-10.7%)

(或較 2004-05 原來預算減少 12.2%)

總目 162 – 差餉物業估價署

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
- 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	2003-04 (實際)	2004-05 (修訂預算)	2005-06 (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	95
每 6 個月巡查被收回的物業 1 次(%).....	95	100	95	95
在 1 個月內批署新租賃或重訂租賃通知書(%).....	95	99	95	95
在 21 天內批署短期租賃協議(%) ..	95	99	95#	不適用#
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	90

鑑於法例修訂，二〇〇四年七月九日之後再沒有這類申請。二〇〇四至〇五年度的數字是代表二〇〇四年七月九日之前的服務表現。

指標

	2003-04 (實際)	2004-05 (修訂預算)	2005-06 (預算)
經處理的申請及通知書	30 256	28 000	28 000
經處理的查詢	148 345	180 000	180 000
平均每個職位所處理的申請、通知書及查詢	2 178	2 701	2 737

二〇〇五至〇六年度需要特別留意的事項

17 2004 年業主與租客(綜合)(修訂)條例已於二〇〇四年六月獲通過，並由二〇〇四年七月九日起生效。該條例的宗旨，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，以盡量減少政府對物業市場的干預。差餉物業估價署將會繼續監察該條例的實施。

總目 162 – 差餉物業估價署

財政撥款分析

	2003-04 (實際) (百萬元)	2004-05 (原來預算) (百萬元)	2004-05 (修訂) (百萬元)	2005-06 (預算) (百萬元)
綱領				
(1) 法定估價及評估	247.2	243.9	238.8	226.5
(2) 差餉與地租的徵收及發單	43.9	43.4	42.4	39.4
(3) 提供估價及物業資料服務	76.4	73.7	72.2	69.9
(4) 為住宅物業的業主與租客提供 服務	30.3	29.6	29.1	26.0
	397.8	390.6	382.5 (-2.1%)	361.8 (-5.4%)

(或較2004-05原來
預算減少7.4%)

財政撥款及人手編制分析

綱領(1)

二〇〇五至〇六年度的撥款較二〇〇四至〇五年度的修訂預算減少 1,230 萬元(5.2%)，主要由於二〇〇五年公務員減薪及在二〇〇四至〇五年度刪減職位令全年開支減少。部分減省的開支，因員工薪酬遞增而抵銷。此外，在二〇〇五至〇六年度會刪減 3 個職位。

綱領(2)

二〇〇五至〇六年度的撥款較二〇〇四至〇五年度的修訂預算減少 300 萬元(7.1%)，主要由於二〇〇五年公務員減薪及在二〇〇四至〇五年度刪減職位令全年開支減少。部分減省的開支，因員工薪酬遞增而抵銷。此外，在徵收差餉及地租通知書的印刷及置入信封方面亦減省了開支。

綱領(3)

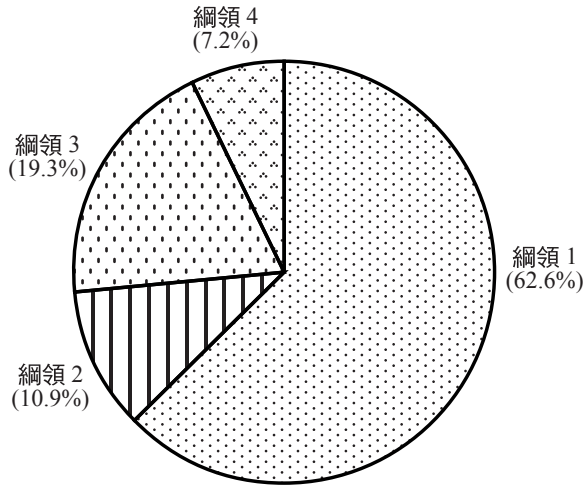
二〇〇五至〇六年度的撥款較二〇〇四至〇五年度的修訂預算減少 230 萬元(3.2%)，主要由於二〇〇五年公務員減薪及在二〇〇四至〇五年度刪減職位令全年開支減少。部分減省的開支，因員工薪酬遞增而抵銷。

綱領(4)

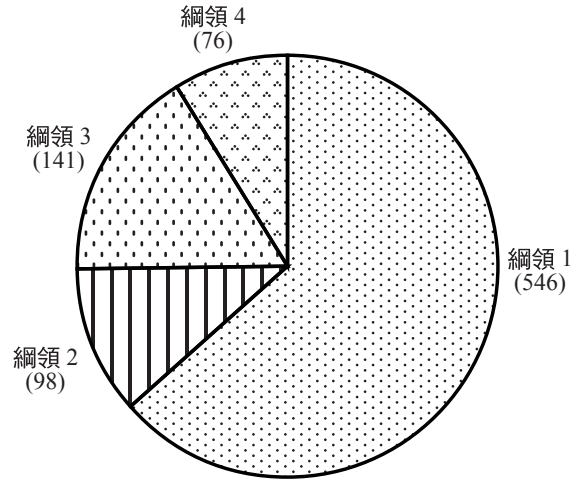
二〇〇五至〇六年度的撥款較二〇〇四至〇五年度的修訂預算減少 310 萬元(10.7%)，主要由於二〇〇五年公務員減薪及在二〇〇四至〇五年度刪減職位令全年開支減少。部分減省的開支，因員工薪酬遞增而抵銷。此外，在二〇〇五至〇六年度會刪減 1 個職位。

總目 162 – 差餉物業估價署

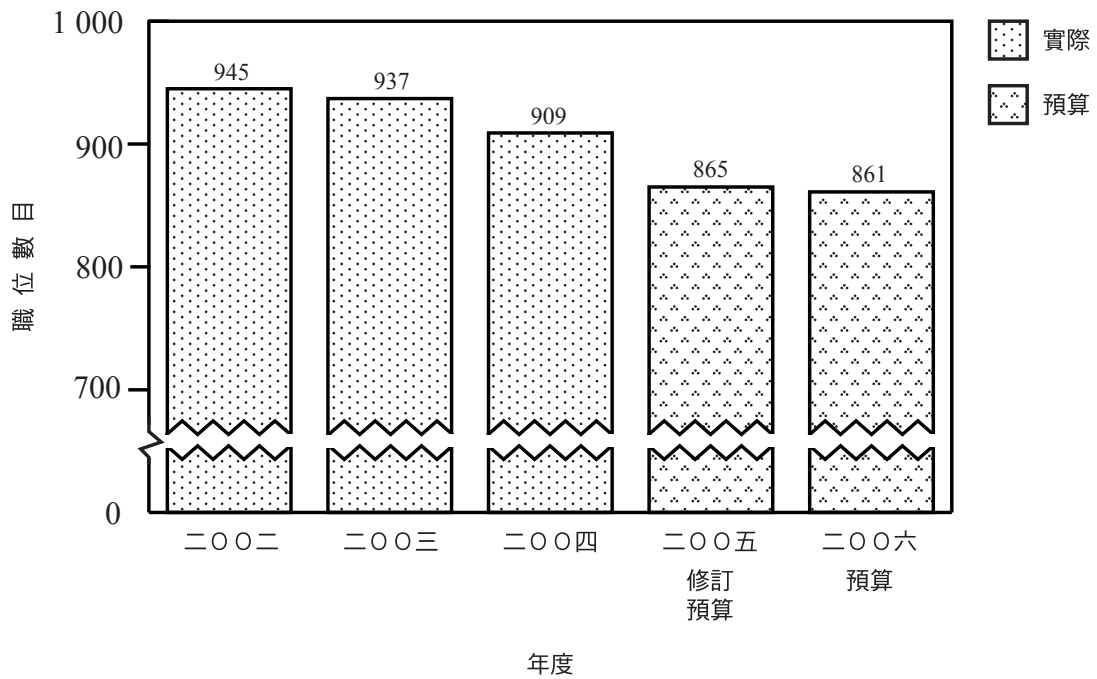
各綱領的撥款分配情況
(二〇〇五至〇六年度)



各綱領的員工人數
(截至二〇〇六年三月三十一日止)



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)	2003-04 實際開支	2004-05 核准預算	2004-05 修訂預算	2005-06 預算	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
經營帳					
經常開支					
000	運作開支	393,750	386,767	379,274	360,835
	經常開支總額	393,750	386,767	379,274	360,835
非經常開支					
700	一般非經常開支	4,037	3,829	3,241	937
	非經常開支總額	4,037	3,829	3,241	937
	經營帳總額	397,787	390,596	382,515	361,772
	開支總額	<u>397,787</u>	<u>390,596</u>	<u>382,515</u>	<u>361,772</u>

總目 162 – 差餉物業估價署

按分目列出的開支詳情

二〇〇五至〇六年度差餉物業估價署所需的薪金及開支預算為 361,772,000 元，較二〇〇四至〇五年度的修訂預算減少 20,743,000 元，而較二〇〇三至〇四年度的實際開支減少 36,015,000 元。

經營帳

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 360,835,000 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 截至二〇〇五年三月三十一日止，差餉物業估價署的人手編制有 865 個常額職位，預期在二〇〇五至〇六年度會刪減 4 個常額職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二〇〇五至〇六年度開設或刪減非首長級職位，但所有該類職位的按新級中點估計的年薪值不能超過 228,270,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2003-04 (實際) (\$'000)	2004-05 (原來預算) (\$'000)	2004-05 (修訂預算) (\$'000)	2005-06 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
– 薪金	338,187	325,111	320,500	305,684
– 津貼	1,819	3,151	2,666	2,821
– 與工作有關連津貼	6	5	1	5
與員工有關連的開支				
– 強制性公積金供款	141	152	152	152
部門開支				
– 臨時僱員	13,410	13,889	12,185	13,406
– 一般部門開支	40,187	44,459	43,770	38,767
	<u>393,750</u>	<u>386,767</u>	<u>379,274</u>	<u>360,835</u>

總目 162 – 差餉物業估價署

		承擔額			
分目	項目	核准	截至	2004-05	結餘
(編號)	(編號) 涵蓋的範圍	承擔額	31.3.2004止 的累積開支	修訂預算開支	結餘
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
經營帳					
700	一般非經常開支				
507	把新界北區沙頭角及打鼓嶺地 區約 4 000 幢鄉村式物業的 臨時估價工作外判	2,200	288	1,000	912
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	3	342	42
	總額	2,587	291	1,342	954