

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。

二〇〇八至〇九年度預算	3.863 億元
二〇〇八至〇九年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二〇〇八年三月三十一日預算設有的 832 個非首長級職位，增至二〇〇九年三月三十一日的 837 個，增幅為 5 個。	2.449 億元
此外，預算於二〇〇八年三月三十一日及二〇〇九年三月三十一日設有 14 個首長級職位。	
承擔額結餘	20 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(運輸及房屋局局長)。
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(運輸及房屋局局長)。
綱領(4)為業主與租客提供服務	這綱領納入政策範圍 31：房屋(運輸及房屋局局長)。

詳情

綱領(1)：法定估價及評估

	2006-07 (實際)	2007-08 (原來預算)	2007-08 (修訂)	2008-09 (預算)
財政撥款(百萬元)	219.4	228.2	231.9 (+1.6%)	246.0 (+6.1%)

(或較2007-08原來預算增加7.8%)

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，以反映現行市值租金水平。

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	2006-07 (實際)	2007-08 (修訂預算)	2008-09 (計劃)
在首次徵收差餉及／或地租日期起計 8 個月內通知差餉及／或地租繳納人新建物業的應課差餉租值(%).....	85@	90	85
4 個月內處理對新評估提出的反對(%)§	90¶	90	90
4 個月內處理對現有評估提出的反對(%)§	85	88	85
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).....	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	95	90

@ 自二〇〇八至〇九年度起由 80% 提升至 85%。

§ 法例規定須於 6 個月內處理反對個案。

¶ 自二〇〇八至〇九年度起由 85% 提升至 90%。

指標

	2006-07 (實際)	2007-08 (修訂預算)	2008-09 (預算)
差餉估價冊			
估價冊在年終所載的估價單位.....	2 284 830	2 320 000	2 350 000
估價冊所載新估價單位	48 402	40 000^	40 000
從估價冊中刪除的估價單位	10 135	10 000	10 000
地租登記冊			
登記冊在年終所載的估價單位.....	1 728 617	1 760 000	1 790 000
登記冊所載新估價單位	51 473	40 000^	40 000
從登記冊中刪除的估價單位	8 900	10 000	10 000
差餉估價冊及地租登記冊			
估價單位總數	4 013 447	4 080 000	4 140 000
平均每個職位所處理的估價單位數目	7 378	7 500	7 569

^ 數目減少是由於在租者置其屋計劃下的現行出售政府資助房屋單位計劃完成所致。

二〇〇八至〇九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，以修訂由二〇〇九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

	2006-07 (實際)	2007-08 (原來預算)	2007-08 (修訂)	2008-09 (預算)
財政撥款(百萬元)	37.8	38.2	38.8 (+1.6%)	40.8 (+5.2%)

(或較2007-08原來
預算增加6.8%)

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	2006-07 (實際)	2007-08 (修訂預算)	2008-09 (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	0.9	0.9	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 1.3#	1.3	1.3	1.3

以往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 1.5% 以內。鑑於二〇〇六至〇七年度及二〇〇七至〇八年度欠款額百分率因經濟復蘇而下降，差餉物業估價署遂將二〇〇八至〇九年度的目標修訂。

指標

	2006-07 (實際)	2007-08 (修訂預算)	2008-09 (預算)
經處理的差餉及地租帳目	2 378 224	2 406 000	2 436 000
平均每個職位所處理的差餉及地租帳目	24 773	25 063	25 113

二〇〇八至〇九年度需要特別留意的事項

- 9 差餉物業估價署將會繼續：
- 透過宣傳，提醒繳納人準時清繳差餉與地租及遲交款項的後果；以及
 - 檢討及提升「帳目及發單系統」的功能，以加快追討欠款，並研究改善服務的範圍。

綱領(3)：提供估價及物業資料服務

	2006-07 (實際)	2007-08 (原來預算)	2007-08 (修訂)	2008-09 (預算)
財政撥款(百萬元)	68.7	69.7	71.2 (+2.2%)	75.0 (+5.3%)

(或較2007-08原來
預算增加7.6%)

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。

總目 162 – 差餉物業估價署

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	2006-07 (實際)	2007-08 (修訂預算)	2008-09 (計劃)
4 個月內將印花稅個案的估值通知稅務局(%).....	85	94	85
6 個月內將遺產稅個案的估價通知稅務局(%).....	85	95	85
4 個月內因應其他部門要求提供估價意見(%).....	90	99	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

指標

指標	2006-07 (實際)	2007-08 (修訂預算)	2008-09 (預算)
審核申報價值合理的印花稅個案.....	124 142	135 000	138 000
審核申報價值偏低的印花稅個案.....	6 755	8 500	8 500
為未有申報物業價值的印花稅個案提供估價.....	4 754	4 500	4 500
為釐定遺產稅而提供估價的個案.....	2 452	6 000 ^β	3 000 ^β
平均每個職位所處理的印花稅及遺產稅估價個案 ..	1 644	1 820	1 820
提供其他估價及租金意見的個案.....	13 057 ^φ	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 ..	284 ^φ	600	600

^β 雖然遺產稅於二〇〇六年二月十一日取消，但尚有若干個案須在二〇〇七至〇八年度及隨後數年處理。

^φ 數目減少是因為由食物環境衛生署管理的公眾街市的租金凍結期延長兩年直至二〇〇八年六月，所以在二〇〇六至〇七年度無須為逾 10 000 個個案提供租金意見。

二〇〇八至〇九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
- 檢討及提升電腦系統效率，以加強物業資訊的文字記錄與圖表資料，為政府部門及物業代理等提供最佳的檢索及數據傳送服務。

綱領(4)：為業主與租客提供服務

財政撥款(百萬元)	2006-07 (實際)	2007-08 (原來預算)	2007-08 (修訂)	2008-09 (預算)
	21.5	25.3	23.2 (-8.3%)	24.5 (+5.6%)

(或較 2007-08 原來預算減少 3.2%)

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，並就租務事宜向市民提供諮詢及調解服務。

總目 162 – 差餉物業估價署

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；
- 透過調查和檢討，監察條例的實施情況，並在有需要時就如何根據條例改善租賃安排向運輸及房屋局局長提出建議；
- 就租務事宜向市民提供諮詢及調解服務；以及
- 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。

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	2006-07 (實際)	2007-08 (修訂預算)	2008-09 (計劃)
在收到申請後 21 天內發出應課差餉租值證明書(%)	95	100	100	95
每 6 個月巡查被收回的物業 1 次(%)	95	100	100	100
1 個月內批署新租賃或重訂租賃通知書(%)	95	100	99	99

指標

	2006-07 (實際)	2007-08 (修訂預算)	2008-09 (預算)
經處理的申請及通知書	34 705	36 000	36 000
經處理的查詢	171 798	170 000	170 000
平均每個職位所處理的申請、通知書及查詢	3 129	3 121	3 121

二〇〇八至〇九年度需要特別留意的事項

17 差餉物業估價署將會繼續監察業主與租客(綜合)條例的實施情況。

總目 162 – 差餉物業估價署

財政撥款分析

	2006-07 (實際) (百萬元)	2007-08 (原來預算) (百萬元)	2007-08 (修訂) (百萬元)	2008-09 (預算) (百萬元)
綱領				
(1) 法定估價及評估	219.4	228.2	231.9	246.0
(2) 差餉與地租的徵收及發單	37.8	38.2	38.8	40.8
(3) 提供估價及物業資料服務	68.7	69.7	71.2	75.0
(4) 為業主與租客提供服務	21.5	25.3	23.2	24.5
	347.4	361.4	365.1 (+1.0%)	386.3 (+5.8%)

(或較2007-08原來
預算增加6.9%)

財政撥款及人手編制分析

綱領(1)

二〇〇八至〇九年度的撥款較二〇〇七至〇八年度的修訂預算增加 1,410 萬元(6.1%)，主要由於增加撥款以處理未評估地段的積壓工作、員工薪酬遞增、填補空缺，以及在二〇〇八至〇九年度開設 3 個職位。

綱領(2)

二〇〇八至〇九年度的撥款較二〇〇七至〇八年度的修訂預算增加 200 萬元(5.2%)，主要由於員工薪酬遞增、填補空缺，以及在二〇〇八至〇九年度開設 1 個職位。

綱領(3)

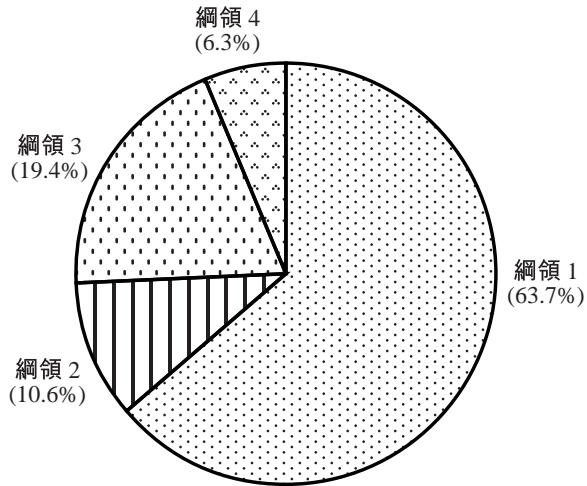
二〇〇八至〇九年度的撥款較二〇〇七至〇八年度的修訂預算增加 380 萬元(5.3%)，主要由於員工薪酬遞增、填補空缺，以及在二〇〇八至〇九年度開設 1 個職位。

綱領(4)

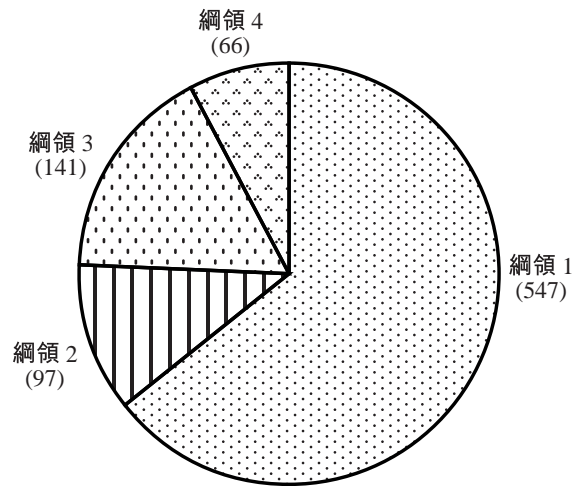
二〇〇八至〇九年度的撥款較二〇〇七至〇八年度的修訂預算增加 130 萬元(5.6%)，主要由於員工薪酬遞增，以及在二〇〇七至〇八年度由於人手變動令薪酬撥款較預期為低。

總目 162 – 差餉物業估價署

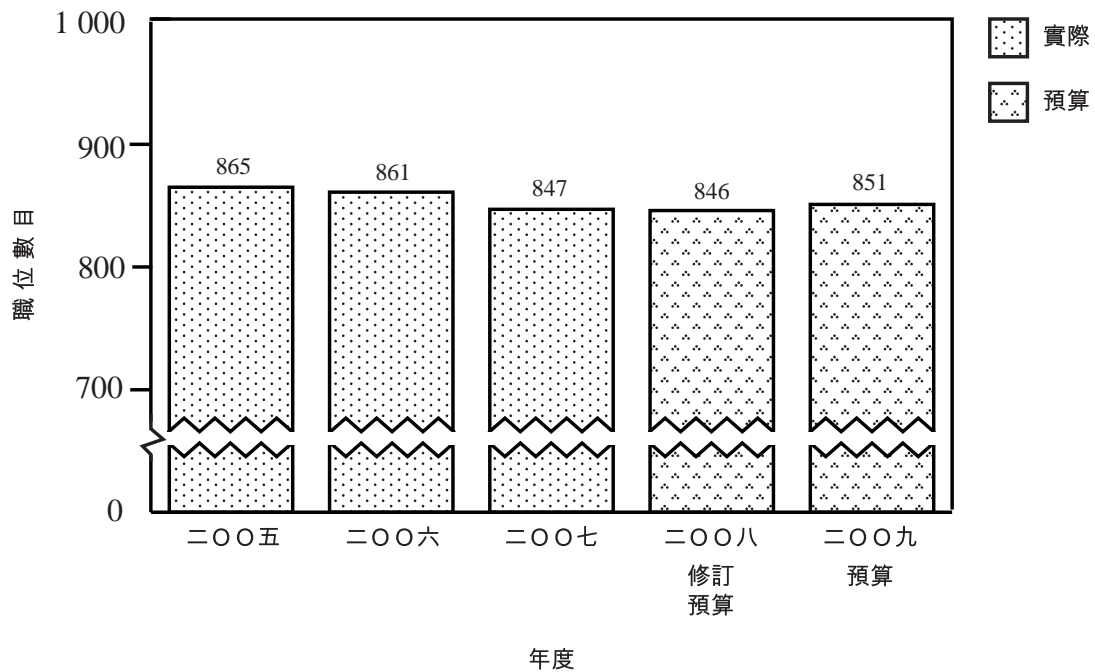
各綱領的撥款分配情況
(二〇〇八至〇九年度)



各綱領的員工人數
(截至二〇〇九年三月三十一日止)



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)	2006-07 實際開支	2007-08 核准預算	2007-08 修訂預算	2008-09 預算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
經營帳				
經常開支				
000	運作開支	345,393	360,633	364,382
	經常開支總額	345,393	360,633	364,382
非經常開支				
700	一般非經常開支	—	800	700
	非經常開支總額	—	800	700
	經營帳總額	345,393	361,433	365,082
資本帳				
機器、設備及工程				
	小型機器、車輛及設備(整體撥款)	2,036	—	—
	機器、設備及工程開支總額	2,036	—	—
	資本帳總額	2,036	—	—
	開支總額	347,429	361,433	365,082
		386,098	386,098	386,098
		231	231	231
		386,329	386,329	386,329

總目 162 – 差餉物業估價署

按分目列出的開支詳情

二〇〇八至〇九年度差餉物業估價署所需的薪金及開支預算為 386,329,000 元，較二〇〇七至〇八年度的修訂預算增加 21,247,000 元，而較二〇〇六至〇七年度的實際開支增加 38,900,000 元。

經營帳

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 386,098,000 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 截至二〇〇八年三月三十一日止，差餉物業估價署的人手編制有 846 個常額職位，預期在二〇〇八至〇九年度會開設 5 個常額職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二〇〇八至〇九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 244,872,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2006-07 (實際) (\$'000)	2007-08 (原來預算) (\$'000)	2007-08 (修訂預算) (\$'000)	2008-09 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
— 薪金.....	296,959	299,358	307,310	320,022
— 津貼.....	2,599	2,978	3,323	3,508
— 與工作有關連津貼.....	—	5	1	5
與員工有關連的開支				
— 強制性公積金供款.....	79	115	48	288
— 公務員公積金供款.....	10	173	180	381
部門開支				
— 臨時僱員.....	12,110	19,762	16,530	20,040
— 一般部門開支.....	33,636	38,242	36,990	41,854
	<u>345,393</u>	<u>360,633</u>	<u>364,382</u>	<u>386,098</u>

總目 162 – 差餉物業估價署

承擔額

分目 項目 (編號)(編號)涵蓋的範圍	核准 承擔額	截至 31.3.2007止 的累積開支	2007-08 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、大埔及元朗約 4 000 個鄉村式物業的臨時 估價工作外判.....	2,200	1,269	700	231
總額	<u>2,200</u>	<u>1,269</u>	<u>700</u>	<u>231</u>