

总目 162 – 差餉物业估价署

管制人员：差餉物业估价署署长会交代本总目下的开支。

二〇一〇至一一年度预算 **4.036 亿元**

二〇一〇至一一年的编制上限(按薪级中点估计的年薪值)相等于在二〇一〇年三月三十一日及二〇一一年三月三十一日，预算设有的 838 个非首长级职位。 **2.544 亿元**

此外，预算于二〇一〇年三月三十一日及二〇一一年三月三十一日设有 14 个首长级职位。

管制人员报告

纲领

<p>纲领(1)法定估价及评估</p>	<p>这纲领纳入政策范围 25：政府收入及财政管理(财经事务及库务局局长)以及政策范围 31：房屋(运输及房屋局局长)。</p>
<p>纲领(2)差餉与地租的征收及发单</p>	<p>这纲领纳入政策范围 25：政府收入及财政管理(财经事务及库务局局长)。</p>
<p>纲领(3)提供估价及物业数据服务</p>	<p>这纲领纳入政策范围 27：政府内部服务(财经事务及库务局局长)以及政策范围 31：房屋(运输及房屋局局长)。</p>
<p>纲领(4)为业主与租客提供服务</p>	<p>这纲领纳入政策范围 31：房屋(运输及房屋局局长)。</p>

详情

纲领(1)：法定估价及评估

	2008-09 (实际)	2009-10 (原来预算)	2009-10 (修订)	2010-11 (预算)
财政拨款(百万元)	241.3	255.1	246.8 (-3.3%)	256.9 (+4.1%)

(或较 2009-10 原来
预算增加 0.7%)

宗旨

2 宗旨是设立和保存数据库，储存所有须缴差餉及／或地租物业的资料及该等物业每年修订的应课差餉租值。

简介

- 3** 差餉物业估价署负责：
- 调查物业，设立和保存物业数据库，用以评定及每年更新有关物业的应课差餉租值；
 - 编制并储存：
 - 载录全港所有已评估差餉物业及其应课差餉租值的估价册，并就应课差餉租值按《差餉条例》所厘定的百分率征收差餉；以及
 - 载录已根据《地租(评估及征收)条例》评估地租的所有物业及其应课差餉租值的地租登记册，并按物业应课差餉租值的 3% 征收地租；
 - 在收到反对及上诉时，复核应课差餉租值；
 - 处理豁免差餉及／或地租申请；以及
 - 每年全面重估估价册及地租登记册内物业的应课差餉租值，以反映现行市值租金水平。

总目 162 - 差饷物业估价署

4 有关法定估价及评估的衡量服务表现准则主要有：

目标

目标	2008-09 (实际)	2009-10 (修订预算)	2010-11 (计划)
在首次征收差饷及/或地租日期起 计 8 个月内通知差饷及/或地租 缴纳人新建物业的应课差饷 租值(%)	85	91	85
4 个月内处理对新评估个案提出的 反对(%)#	90	91	90
4 个月内处理对现有评估个案提出 的反对(%)#	85	89	85
将对估价无异议或经复核后仍维持 不变的评估个案数目保持在不少 于某个设定百分率(该设定 百分率)	不少于 95	99	99
位于市区及设有门牌编配计划的乡 郊地区的新建楼宇在落成后 1 个 月内获编定门牌号数(%)^	90	97	不适用^
位于市区的新建楼宇在落成后 1 个 月内获编定门牌号数(%)¶	95	不适用	95
位于乡郊地区设有门牌编配计划的 新建楼宇在收到竣工文件后 1 个 月内获编定门牌号数(%)¶	90	不适用	90

法例规定须于 6 个月内处理反对个案。

^ 由二〇〇九至一〇年度开始，这个组别一分为二，以便更清楚界定相关目标。

¶ 由二〇〇九至一〇年度开始，对上组别一分为二，以便更清楚界定相关目标。

指标

	2008-09 (实际)	2009-10 (修订预算)	2010-11 (预算)
差饷估价册			
估价册在年终所载的估价单位	2 332 208	2 350 000	2 370 000
估价册所载新估价单位	31 360	30 000	30 000
从估价册中删除的估价单位	8 989	10 000	10 000
地租登记册			
登记册在年终所载的估价单位	1 782 712	1 800 000	1 820 000
登记册所载新估价单位	32 846	30 000	30 000
从登记册中删除的估价单位	6 894	10 000	10 000
差饷估价册及地租登记册			
估价单位总数	4 114 920	4 150 000	4 190 000
平均每个职位所处理的估价单位数目	7 523	7 587	7 660

二〇一〇至一一年度需要特别留意的事项

5 差饷物业估价署将会：

- 继续对尚未评定差饷及/或地租的物业进行调查及评估工作，并将该等物业列入数据库；
- 执行每年一次的全面重估应课差饷租值工作，以修订由二〇一一年四月一日起生效的应课差饷租值；以及
- 检讨及提升计算机系统功能，以进一步提高效率和改善对市民的服务。

总目 162 – 差饷物业估价署

纲领(2)：差饷与地租的征收及发单

	2008-09 (实际)	2009-10 (原来预算)	2009-10 (修订)	2010-11 (预算)
财政拨款(百万元)	44.1	46.3	46.1 (-0.4%)	48.1 (+4.3%)
				(或较2009-10原来 预算增加3.9%)

宗旨

- 6 宗旨是分别根据《差饷条例》和《地租(评估及征收)条例》征收差饷和地租。

简介

7 差饷物业估价署就载录于估价册及地租登记册上的所有物业发出征收差饷及/或地租通知书，并处理有关帐目。差饷物业估价署亦定期覆检《差饷条例》和《地租(评估及征收)条例》，并修订有关的工作程序，以确保征收差饷与地租的工作可依时进行，以及改善对市民的服务。

- 8 有关差饷与地租的征收及发单的衡量服务表现准则主要有：

目标

	目标	2008-09 (实际)	2009-10 (修订预算)	2010-11 (计划)
征收差饷				
将欠缴差饷款额保持在对上 12 个月内应收差饷额的某个设定百分率以内(该设定百分率).....	不超过 0.9	0.8	0.8	0.9
征收地租				
将欠缴地租款额保持在对上 12 个月内应收地租额的某个设定百分率以内(该设定百分率).....	不超过 1.1‡	1.1	1.1	1.1

‡ 以往的目标是将欠缴地租款额保持在对上 12 个月内应收地租额的 1.3% 以内。鉴于二〇〇八至〇九及二〇〇九至一〇年度欠款额百分率因追讨欠款的效率有所改善而下降，差饷物业估价署遂将二〇一〇至一一年度的目标修订。

指标

	2008-09 (实际)	2009-10 (修订预算)	2010-11 (预算)
经处理的差饷及地租帐目.....	2 429 257	2 450 000	2 470 000
平均每个职位所处理的差饷及地租帐目.....	25 044	25 000	25 204

二〇一〇至一一年度需要特别留意的事项

- 9 差饷物业估价署将会继续：
- 提醒缴纳人准时清缴差饷与地租及迟交款项的后果；以及
 - 检讨及提升「帐目及发单系统」的功能，以便研究改善服务的范围，包括在二〇一一年年初推行电子发单服务，让缴纳人可选择收取电子征收通知书，并加快追讨欠款。

纲领(3)：提供估价及物业数据服务

	2008-09 (实际)	2009-10 (原来预算)	2009-10 (修订)	2010-11 (预算)
财政拨款(百万元)	73.0	76.0	73.1 (-3.8%)	72.8 (-0.4%)
				(或较2009-10原来 预算减少4.2%)

总目 162 – 差饷物业估价署

宗旨

10 宗旨是为政府各局及部门、私人机构及公众提供估价及物业数据服务。

简介

11 有关的主要工作为：

- 向税务局提供物业估价意见，以便征收印花税及遗产税；
- 向政府各局及部门提供估价意见，以协助其制定政策及进行日常工作；
- 定期编制及公布物业市场数据，并向政府各局及部门提供与物业有关的资料，以协助其覆检和制定政策；以及
- 向市民提供物业数据查询服务。

12 有关提供估价及物业资料服务的衡量服务表现准则主要有：

目标

目标	2008-09 (实际)	2009-10 (修订预算)	2010-11 (计划)
4 个月内将印花税个案的估值通知 税务局(%)	85	93	85
6 个月内将遗产税个案的估价通知 税务局(%) ^Ψ	85	91	85
4 个月内因应其它部门的要求提供 估价意见(%).....	90	97	90
在每月结束后 6 个星期内公布该月 的物业市场统计数字(%)	100	100	100

指标

	2008-09 (实际)	2009-10 (修订预算)	2010-11 (预算)
审核申报价值合理的印花税个案.....	117 067	130 000	130 000
审核申报价值偏低的印花税个案.....	6 579	7 500	7 500
为未有申报物业价值的印花税个案提供估价	6 053	6 500	6 500
为厘定遗产税而提供估价的个案 ^Ψ	1 212	1 200	1 000
平均每个职位所处理的印花税及遗产税估价个案...	1 540	1 708§	1 706§
提供其它估价及租金意见的个案.....	24 229	27 000	27 000
平均每个职位所处理的其它估价及租金意见个案...	527	587	587

^Ψ 虽然遗产税已于二〇〇六年二月十一日取消，但尚有若干个案需要处理。

[§] 估价个案上升是由于现时物业市场的交易宗数不断增加所致。

二〇一〇至一一年度需要特别留意的事项

13 差饷物业估价署将会继续：

- 为政府各局及部门提供与物业有关的资料，以协助其覆检和制定政策；以及
- 覆检及提升计算机系统功能，以加强物业信息的文字记录与图表数据，为有关方面，包括政府部门及机构提供更有效率的检索及数据传送服务。

纲领(4)：为业主与租客提供服务

	2008-09 (实际)	2009-10 (原来预算)	2009-10 (修订)	2010-11 (预算)
财政拨款(百万元)	22.8	25.7	25.8 (+0.4%)	25.8 (—)

(或较2009-10原来
预算增加0.4%)

宗旨

14 差饷物业估价署根据《业主与租客(综合)条例》向业主及租客提供协助，并就租务事宜向市民提供咨询及调解服务。

总目 162 – 差饷物业估价署

简介

15 有关的主要工作为：

- 执行《业主与租客(综合)条例》的规定，包括处理根据该条例提交的申请及通知书；
- 透过调查和覆检，监察条例的实施情况，并在有需要时就如何根据条例改善租赁安排向运输及房屋局局长提供建议；以及
- 就租务事宜向市民提供咨询及调解服务。

16 有关业主与租客服务的衡量服务表现准则主要有：

目标

	目标	2008-09 (实际)	2009-10 (修订预算)	2010-11 (计划)
1 个月内批署新租赁或重订租赁通知书(%).....	99 λ	100	99	99
14 天内就租务事宜的书面或电邮查询作出具体回复(%) ψ	90	不适用	90	90

λ 二〇〇九至一〇年度起由 95% 提升至 99%。

ψ 二〇〇九至一〇年度起的新订目标。

指标

	2008-09 (实际)	2009-10 (修订预算)	2010-11 (预算)
经处理的申请及通知书.....	41 879	52 000	52 000
经处理的查询.....	203 933	210 000	210 000
平均每个职位所处理的申请、通知书及查询.....	3 724	3 970	3 970

二〇一〇至一一年度需要特别留意的事项

17 差饷物业估价署将会继续执行《业主与租客(综合)条例》的规定。

总目 162 – 差饷物业估价署

财政拨款分析

	2008-09 (实际) (百万元)	2009-10 (原来预算) (百万元)	2009-10 (修订) (百万元)	2010-11 (预算) (百万元)
纲领				
(1) 法定估价及评估	241.3	255.1	246.8	256.9
(2) 差饷与地租的征收及发单	44.1	46.3	46.1	48.1
(3) 提供估价及物业数据服务	73.0	76.0	73.1	72.8
(4) 为业主与租客提供服务	22.8	25.7	25.8	25.8
	381.2	403.1	391.8 (-2.8%)	403.6 (+3.0%)

(或较2009-10原来
预算增加0.1%)

财政拨款及人手编制分析

纲领(1)

二〇一〇至一一年度的拨款较二〇〇九至一〇年度的修订预算增加 1,010 万元(4.1%)，主要由于员工薪酬递增和填补空缺。

纲领(2)

二〇一〇至一一年度的拨款较二〇〇九至一〇年度的修订预算增加 200 万元(4.3%)，主要由于填补空缺、聘用临时员工和增加拨款推广电子发单服务。

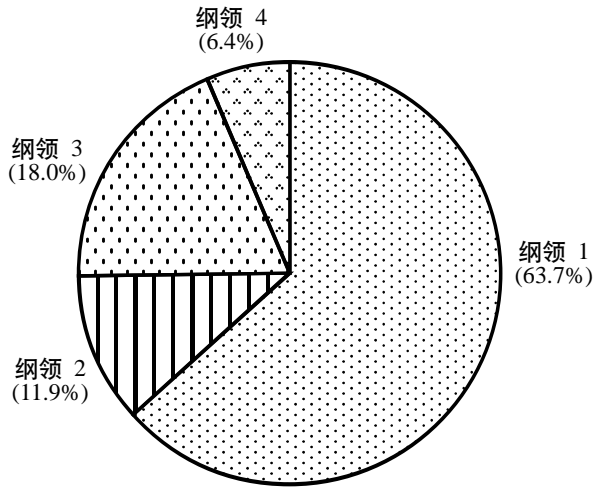
纲领(3)

二〇一〇至一一年度的拨款较二〇〇九至一〇年度的修订预算减少 30 万元(0.4%)，主要由于二〇〇九年薪酬调整的全年影响，部分减省的开支因填补空缺而抵销。

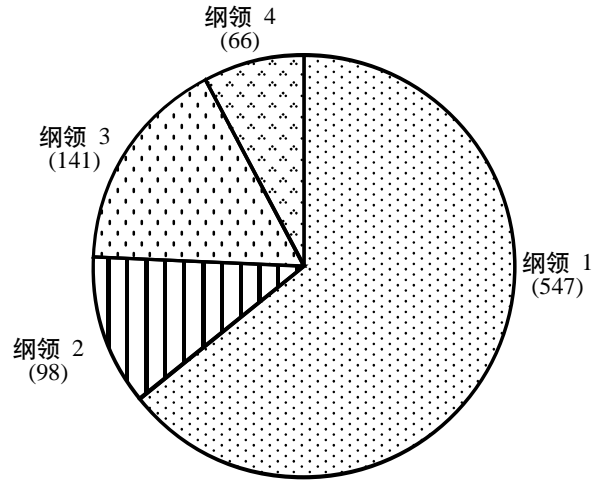
纲领(4)

二〇一〇至一一年度的拨款与二〇〇九至一〇年度的修订预算相同。

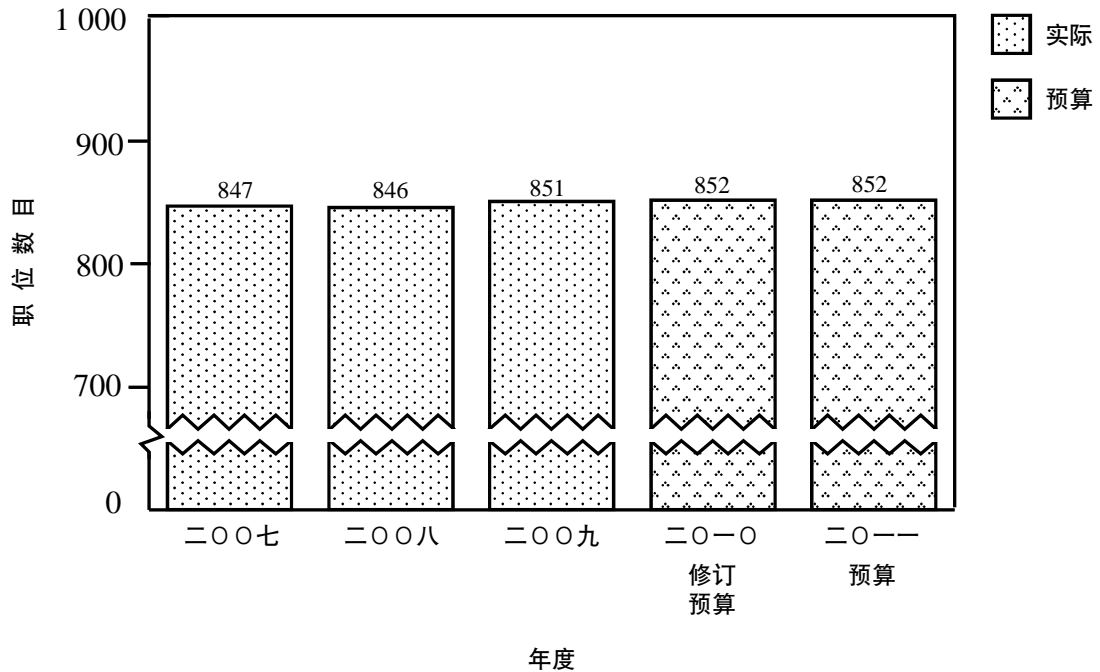
各纲领的拨款分配情况
(二〇一〇至一一年度)



各纲领的员工人数
(截至二〇一一年三月三十一日止)



编制的变动
(截至三月三十一日止)



总目 162 - 差饷物业估价署

分目 (编号)	2008-09 实际开支	2009-10 核准预算	2009-10 修订预算	2010-11 预算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
经营帐目				
经常开支				
000 运作开支.....	380,953	403,032	389,593	402,403
经常开支总额.....	380,953	403,032	389,593	402,403
非经常开支				
一般非经常开支	231	92	92	—
非经常开支总额	231	92	92	—
经营帐目总额.....	381,184	403,124	389,685	402,403
非经营帐目				
机器、设备及工程				
661 小型机器、车辆及设备(整体 拨款)	—	—	2,163	1,200
机器、设备及工程开支 总额	—	—	2,163	1,200
非经营帐目总额	—	—	2,163	1,200
开支总额	381,184	403,124	391,848	403,603

总目 162 – 差饷物业估价署

按分目列出的开支详情

二〇一〇至一一年度差饷物业估价署所需的薪金及开支预算为 403,603,000 元，较二〇〇九至一〇年度的修订预算增加 11,755,000 元，而较二〇〇八至〇九年度的实际开支增加 22,419,000 元。

经营帐目

经常开支

2 在分目 000 运作开支项下的拨款 402,403,000 元，用以支付差饷物业估价署的薪金、津贴及其它运作开支。

3 截至二〇一〇年三月三十一日止，差饷物业估价署的人手编制有 852 个常额职位，预期在二〇一〇至一一年度人手编制不会改变。在某些限制下，管制人员可按获授权力，在二〇一〇至一一年度开设或删减非首长级职位，但所有该类职位的按薪级中点估计的年薪值不能超过 254,391,000 元。

4 在分目 000 运作开支项下的财政拨款分析如下：

	2008-09 (实际) (\$'000)	2009-10 (原来预算) (\$'000)	2009-10 (修订预算) (\$'000)	2010-11 (预算) (\$'000)
个人薪酬				
－ 薪金	325,464	335,310	325,832	333,398
－ 津贴	3,622	4,097	3,341	3,294
－ 工作相关津贴	28	30	15	20
与员工有关连的开支				
－ 强制性公积金供款	215	472	420	491
－ 公务员公积金供款	419	507	526	555
部门开支				
－ 临时雇员	14,661	19,724	19,016	21,050
－ 一般部门开支	36,544	42,892	40,443	43,595
	380,953	403,032	389,593	402,403

非经营帐目

机器、设备及工程

5 在分目 661 小型机器、车辆及设备(整体拨款)项下的拨款 1,200,000 元，较二〇〇九至一〇年度的修订预算减少 963,000 元(44.5%)，主要由于更换小型机器及设备的需求下降。