

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。

二零一四至一五年度预算..... **4.793 亿元**

二零一四至一五年度的编制上限(按薪级中点估计的年薪值)相等于由二零一四年三月三十一日预算设有的 845 个非首长级职位，增至二零一五年三月三十一日的 847 个，增幅为 2 个。..... **3.018 亿元**

此外，预算于二零一四年三月三十一日及二零一五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)提供估价及物业资料服务</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

	2012-13 (实际)	2013-14 (原来预算)	2013-14 (修订)	2014-15 (预算)
财政拨款(百万元)	282.8	321.0	296.6 (-7.6%)	315.2 (+6.3%)

(或较 2013-14 原来
预算减少 1.8%)

宗旨

2 宗旨是设立和保存资料库，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，设立和保存物业资料库，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》(第 116 章)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》(第 515 章)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	2012-13 (实际)	2013-14 (修订预算)	2014-15 (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	85	85
在 4 个月内处理对新评估个案提出 的反对(%)#.....	90	94	90
在 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
位于市区的新建楼宇在落成后 1 个月内获编定门牌号数(%)	95	100	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	100	90

法例规定须在 6 个月内处理反对个案。

指标

	2012-13 (实际)	2013-14 (修订预算)	2014-15 (预算)
差饷估价册			
估价册在年终所载的估价单位	2 400 530	2 420 000	2 440 000
估价册所载新估价单位	27 462	30 000	30 000
从估价册中删除的估价单位	12 220	10 000	10 000
地租登记册			
登记册在年终所载的估价单位	1 856 093	1 880 000	1 900 000
登记册所载新估价单位	23 884	30 000	30 000
从登记册中删除的估价单位	7 395	10 000	10 000
差饷估价册及地租登记册			
估价单位总数	4 256 623	4 300 000	4 340 000
平均每个职位所处理的估价单位数目	7 753	7 804	7 862

二零一四至一五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，并将该等物业列入资料库；
- 执行每年一次的全面重估应课差饷租值工作，以修订由二零一五年四月一日起生效的应课差饷租值；以及
- 检讨及提升电脑系统功能，以进一步提高效率和改善对市民的服务。

纲领(2)：差饷与地租的征收及发单

	2012-13 (实际)	2013-14 (原来预算)	2013-14 (修订)	2014-15 (预算)
财政拨款(百万元)	51.8	55.5	54.3 (-2.2%)	57.2 (+5.3%)

(或较 2013-14 原来
预算增加 3.1%)

总目 162 – 差饷物业估价署

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，并处理有关账目。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	2012-13 (实际)	2013-14 (修订预算)	2014-15 (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	0.4	0.7	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	0.8	1.0	1.1

指标

	2012-13 (实际)	2013-14 (修订预算)	2014-15 (预算)
经处理的差饷及地租账目	2 497 730	2 511 000	2 531 000
平均每个职位所处理的差饷及地租账目	24 977	25 110	25 310

二零一四至一五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「账目及发单系统」的功能，以加快追讨欠款，并研究改善服务的范围。

纲领(3)：提供估价及物业资料服务

	2012-13 (实际)	2013-14 (原来预算)	2013-14 (修订)	2014-15 (预算)
财政拨款(百万元)	72.5	79.8	76.7 (-3.9%)	78.2 (+2.0%)

(或较 2013-14 原来
预算减少 2.0%)

宗旨

10 宗旨是为政府各局和部门、私人机构及公众提供估价及物业资料服务。

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；
- 向政府各局和部门提供估价意见，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资料，并向政府各局和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
- 向市民提供物业资料查询服务。

总目 162 – 差饷物业估价署

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	2012-13 (实际)	2013-14 (修订预算)	2014-15 (计划)
在 4 个月内将印花税个案的估值 通知税务局(%).....	85	94	85
在 6 个月内将遗产税个案的估价 通知税务局(%)^.....	85	96	85
在 4 个月内因应其他部门的要求 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

	2012-13 (实际)	2013-14 (修订预算)	2014-15 (预算)
审核申报价值合理的印花税个案.....	128 296	90 000¶	90 000¶
审核申报价值偏低的印花税个案.....	5 560	6 000	6 000
为未有申报物业价值的印花税个案提供估价.....	5 667	6 000	6 000
为厘定遗产税而提供估价的个案^.....	1 190	900‡	700‡
平均每个职位所处理的印花税及遗产税估价个案.....	1 655	1 211	1 208
提供其他估价及租金意见的个案.....	20 098	20 000	9 000§
平均每个职位所处理的其他估价及租金意见个案...	437	435	196§

^ 虽然遗产税已于二零零六年二月十一日取消，但尚有若干个案需要处理。

¶ 因应物业市场过热而推出的需求管理措施已冷却市场活动。

‡ 二零一二至一三年度完成处理涉及一个物业组合的大量物业估价个案后，预期二零一三至一四和二零一四至一五两个年度的个案将会减少。

§ 预期个案减少，是因为由食物环境卫生署管理的公众街市的租金冻结延长 2 年至二零一五年十二月。二零一四至一五年度将无须为 10 000 多宗个案提供租金意见。

二零一四至一五年度需要特别留意的事项

13 差饷物业估价署将会继续：

- 为政府各局和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
- 覆检及提升电脑系统功能，以加强物业资讯的文字记录与图表资料，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

	2012-13 (实际)	2013-14 (原来预算)	2013-14 (修订)	2014-15 (预算)
财政拨款(百万元)	27.0	28.0	27.7 (-1.1%)	28.7 (+3.6%)

(或较 2013-14 原来
预算增加 2.5%)

宗旨

14 差饷物业估价署根据《业主与租客(综合)条例》(第 7 章)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《业主与租客(综合)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	2012-13 (实际)	2013-14 (修订预算)	2014-15 (计划)
在 1 个月内批署新租赁或重订租赁合同通知书(%)	99	100	99	99
在 14 天内就租务事宜的书面或电邮查询作出具体回复(%)	90	100	90	90

指标

	2012-13 (实际)	2013-14 (修订预算)	2014-15 (预算)
经处理的申请及通知书	50 838	54 000	54 000
经处理的查询	176 691	180 000	180 000
平均每个职位所处理的申请、通知书及查询	2 850	2 903	2 903

二零一四至一五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			
	2012-13 (实际) (百万元)	2013-14 (原来预算) (百万元)	2013-14 (修订) (百万元)	2014-15 (预算) (百万元)
纲领				
(1) 法定估价及评估	282.8	321.0	296.6	315.2
(2) 差饷与地租的征收及发单	51.8	55.5	54.3	57.2
(3) 提供估价及物业资料服务	72.5	79.8	76.7	78.2
(4) 为业主与租客提供服务	27.0	28.0	27.7	28.7
	434.1	484.3	455.3	479.3
			(-6.0%)	(+5.3%)
			(或较 2013-14 原来 预算减少 1.0%)	

财政拨款及人手编制分析

纲领(1)

二零一四至一五年度的拨款较二零一三至一四年度的修订预算增加 1,860 万元(6.3%)，主要由于增加 1 个职位令薪金拨款增加，以及为若干地租上诉案可能需要退回多收的利息而预留拨款。

纲领(2)

二零一四至一五年度的拨款较二零一三至一四年度的修订预算增加 290 万元(5.3%)，主要由于一般部门开支增长。

纲领(3)

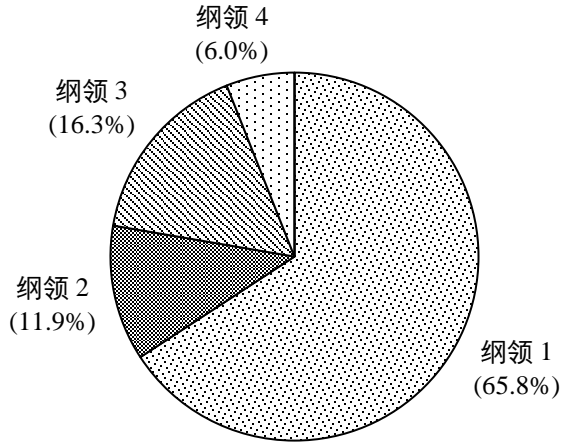
二零一四至一五年度的拨款较二零一三至一四年度的修订预算增加 150 万元(2.0%)，主要由于员工薪酬递增、填补职位空缺，以及增加 1 个职位令薪金拨款增加。

纲领(4)

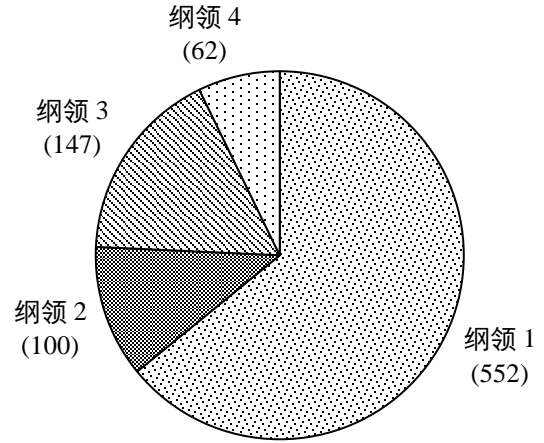
二零一四至一五年度的拨款较二零一三至一四年度的修订预算增加 100 万元(3.6%)，主要由于员工薪酬递增和填补职位空缺。

总目 162 - 差饷物业估价署

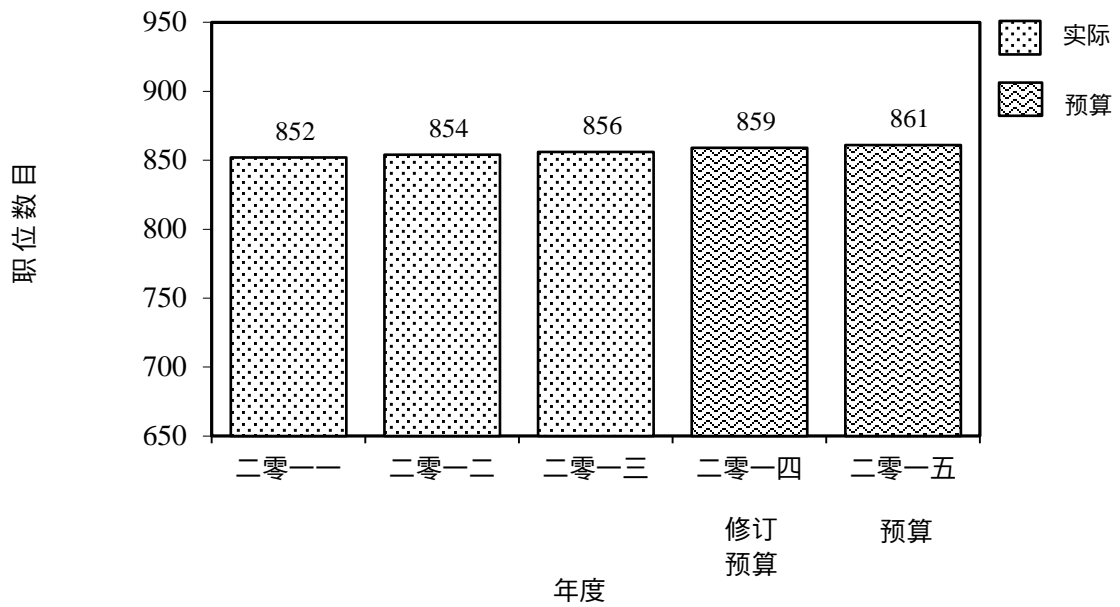
各纲领的拨款分配情况
(二零一四至一五年度)



各纲领的员工人数
(截至二零一五年三月三十一日止)



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)	2012-13 实际开支	2013-14 核准预算	2013-14 修订预算	2014-15 预算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
经营账目				
经常开支				
000 运作开支	434,085	484,270	455,296	479,332
	-----	-----	-----	-----
经常开支总额	434,085	484,270	455,296	479,332
	-----	-----	-----	-----
经营账目总额	434,085	484,270	455,296	479,332
	-----	-----	-----	-----
开支总额	434,085	484,270	455,296	479,332
	=====	=====	=====	=====

总目 162 – 差饷物业估价署

按分目列出的开支详情

二零一四至一五年度差饷物业估价署所需的薪金及开支预算为 479,332,000 元，较二零一三至一四年度的修订预算增加 24,036,000 元，而较二零一二至一三年度的实际开支增加 45,247,000 元。

经营账目

经常开支

2 在分目 000 运作开支项下的拨款 479,332,000 元，用以支付差饷物业估价署的薪金、津贴及其他运作开支。

3 截至二零一四年三月三十一日止，差饷物业估价署的人手编制有 859 个常额职位，预算在二零一四至一五年度会开设 2 个常额职位。在某些限制下，管制人员可按获授权力，在二零一四至一五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 301,832,000 元。

4 在分目 000 运作开支项下的财政拨款分析如下：

	2012-13 (实际) (\$'000)	2013-14 (原来预算) (\$'000)	2013-14 (修订预算) (\$'000)	2014-15 (预算) (\$'000)
个人薪酬				
— 薪金	359,593	377,197	373,147	376,369
— 津贴	3,585	3,984	3,947	4,936
— 工作相关津贴	13	15	13	13
与员工有关连的开支				
— 强制性公积金供款	592	723	696	1,160
— 公务员公积金供款	2,994	3,803	3,903	5,063
部门开支				
— 临时雇员	19,823	22,540	21,608	22,055
— 一般部门开支	47,485	76,008	51,982	69,736
	434,085	484,270	455,296	479,332