总目 162 – 差饷物业估价署

管制人员：差饷物业估价署署长会交代本总目下的开支。

二零一五至一六年度预算	**5.019** 亿元
二零一五至一六年度的编制上限(按薪级中点估计的年薪值)相等于由二零一五年三月三十一日预算设有的 847 个非首长级职位，增至二零一六年三月三十一日的 852 个，增幅为 5 个。	**3.186** 亿元

此外，预算于二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日设有 14 个首长级职位。

管制人员报告

纲领

纲领(1)法定估价及评估	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)。
纲领(2)差饷与地租的征收及发单	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)。
纲领(3)提供估价及物业资料服务	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)。
纲领(4)为业主与租客提供服务	这纲领纳入政策范围 31：房屋(运输及房屋局局长)。

详情

纲领(1)：法定估价及评估

	2013–14 (实际)	2014–15 (原来预算)	2014–15 (修订)	**2015–16 (预算)**
财政拨款(百万元)	299.3	315.2	310.6 (–1.5%)	**326.2** (+5.0%)

(或较 2014–15 原来预算增加 3.5%)

宗旨

2 宗旨是设立和保存资料库，储存所有须缴差饷及／或地租物业的资料及该等物业每年修订的应课差饷租值。

简介

3 差饷物业估价署负责：

- 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饷租值；
- 编制并储存：
  - 载录全港所有已评估差饷物业及其应课差饷租值的估价册，并就应课差饷租值按《差饷条例》(第 116 章)所厘定的百分率征收差饷；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饷租值的地租登记册，并按物业应课差饷租值的 3% 征收地租；
- 在收到反对及上诉时，复核应课差饷租值；
- 处理豁免差饷及／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饷租值，以反映现行市值租金水平。

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	2013–14 (实际)	2014–15 (修订预算)	**2015–16 (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	86	85	**85**
在4个月内处理对新评估个案提出的反对(%)#	90	96	90	**90**
在4个月内处理对现有评估个案提出的反对(%)#	85	88	85	**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	**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	98	95	**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	**90**

\# 法例规定须在6个月内处理反对个案。

指标

	2013–14 (实际)	2014–15 (修订预算)	**2015–16 (预算)**
差饷估价册			
估价册在年终所载的估价单位	2 418 892	2 440 000	**2 460 000**
估价册所载新估价单位	28 182	30 000	**30 000**
从估价册中删除的估价单位	9 820	10 000	**10 000**
地租登记册			
登记册在年终所载的估价单位	1 874 794	1 890 000	**1 910 000**
登记册所载新估价单位	25 513	26 000	**26 000**
从登记册中删除的估价单位	6 812	8 000	**8 000**
差饷估价册及地租登记册			
估价单位总数	4 293 686	4 330 000	**4 370 000**
平均每个职位所处理的估价单位数目	7 793	7 844	**7 846**

二零一五至一六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，以修订由二零一六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

	2013–14 (实际)	2014–15 (原来预算)	2014–15 (修订)	**2015–16 (预算)**
财政拨款(百万元)	55.2	57.2	60.7 (+6.1%)	**63.2** (+4.1%)

(或较2014–15原来预算增加10.5%)

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	2013–14 (实际)	2014–15 (修订预算)	**2015–16 (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	0.7	1.0	**1.1**

指标

	2013–14 (实际)	2014–15 (修订预算)	**2015–16 (预算)**
经处理的差饷及地租账目	2 509 315	2 525 000	**2 545 000**
平均每个职位所处理的差饷及地租账目	25 093	25 250	**25 450**

二零一五至一六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

	2013–14 (实际)	2014–15 (原来预算)	2014–15 (修订)	**2015–16 (预算)**
财政拨款(百万元)	78.4	78.2	81.5 (+4.2%)	**82.4** (+1.1%) (或较 2014–15 原来预算增加 5.4%)

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。

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	2013–14 (实际)	2014–15 (修订预算)	**2015–16 (计划)**
在 4 个月内将印花税个案的估值通知税务局(%)	85	86	85	**85**
在 6 个月内将遗产税个案的估价通知税务局(%)^	85	99	85	**85**
在 4 个月内因应其他部门的要求提供估价意见(%)	90	94	90	**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	**100**

指标

	2013–14 (实际)	2014–15 (修订预算)	**2015–16 (预算)**
审核申报价值合理的印花税个案	78 754	90 000	**90 000**
审核申报价值偏低的印花税个案	5 174	6 000	**6 000**
为未有申报物业价值的印花税个案提供估价	5 900	6 000	**6 000**
为厘定遗产税而提供估价的个案^	865	700	**700**
平均每个职位所处理的印花税及遗产税估价个案	1 067	1 208	**1 208**
提供其他估价及租金意见的个案	22 994	12 000¶	**23 000**
平均每个职位所处理的其他估价及租金意见个案	500	261¶	**500**

^ 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。

¶ 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至二零一五年十二月。因此，二零一四至一五年度无须为约 11 000 宗个案提供租金意见。

二零一五至一六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

	2013–14 (实际)	2014–15 (原来预算)	2014–15 (修订)	**2015–16 (预算)**
财政拨款(百万元)	26.9	28.7	29.8	**30.1**
			(+3.8%)	(+1.0%)

(或较 2014–15 原来预算增加 4.9%)

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。

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	2013–14 (实际)	2014–15 (修订预算)	**2015–16 (计划)**
在1个月内批署新租赁或重订租赁通知书(%)	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

	2013–14 (实际)	2014–15 (修订预算)	**2015–16 (预算)**
经处理的申请及通知书	51 672	53 000	**53 000**
经处理的查询	163 330	160 000	**160 000**
平均每个职位所处理的申请、通知书及查询	2 634	2 581	**2 581**

二零一五至一六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。

财政拨款分析

	2013–14 (实际) (百万元)	2014–15 (原来预算) (百万元)	2014–15 (修订) (百万元)	**2015–16 (预算) (百万元)**
纲领				
(1) 法定估价及评估.....	299.3	315.2	310.6	**326.2**
(2) 差饷与地租的征收及发单.....	55.2	57.2	60.7	**63.2**
(3) 提供估价及物业资料服务.....	78.4	78.2	81.5	**82.4**
(4) 为业主与租客提供服务	26.9	28.7	29.8	**30.1**
	459.8	479.3	482.6	**501.9**
			(+0.7%)	**(+4.0%)**

(或较 2014–15 原来预算增加 4.7%)

财政拨款及人手编制分析

纲领(1)

二零一五至一六年度的拨款较二零一四至一五年度的修订预算增加 1,560 万元(5.0%)，主要由于增加 5 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)

二零一五至一六年度的拨款较二零一四至一五年度的修订预算增加 250 万元(4.1%)，主要由于一般部门开支增长。

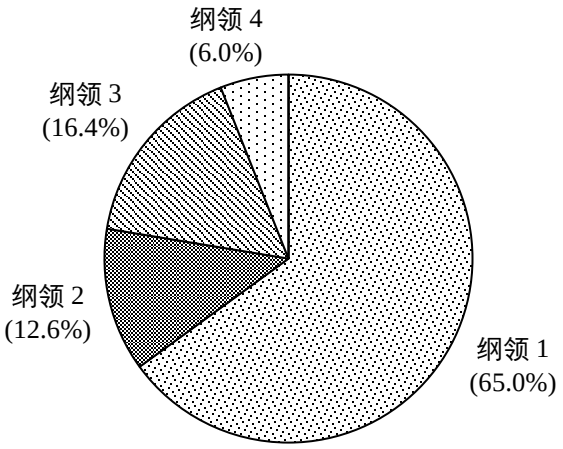
纲领(3)

二零一五至一六年度的拨款较二零一四至一五年度的修订预算增加 90 万元(1.1%)，主要由于一般部门开支增长。

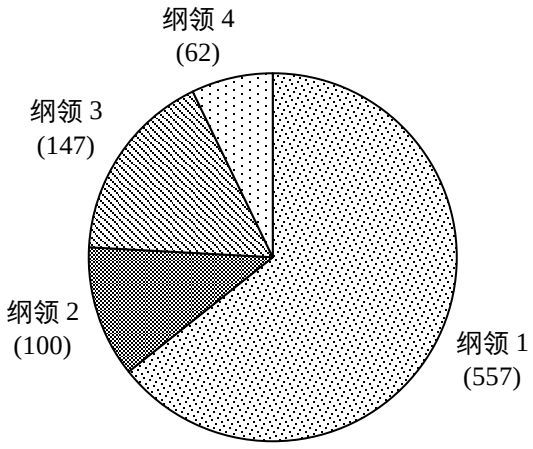
纲领(4)

二零一五至一六年度的拨款较二零一四至一五年度的修订预算增加 30 万元(1.0%)，主要由于一般部门开支增长。

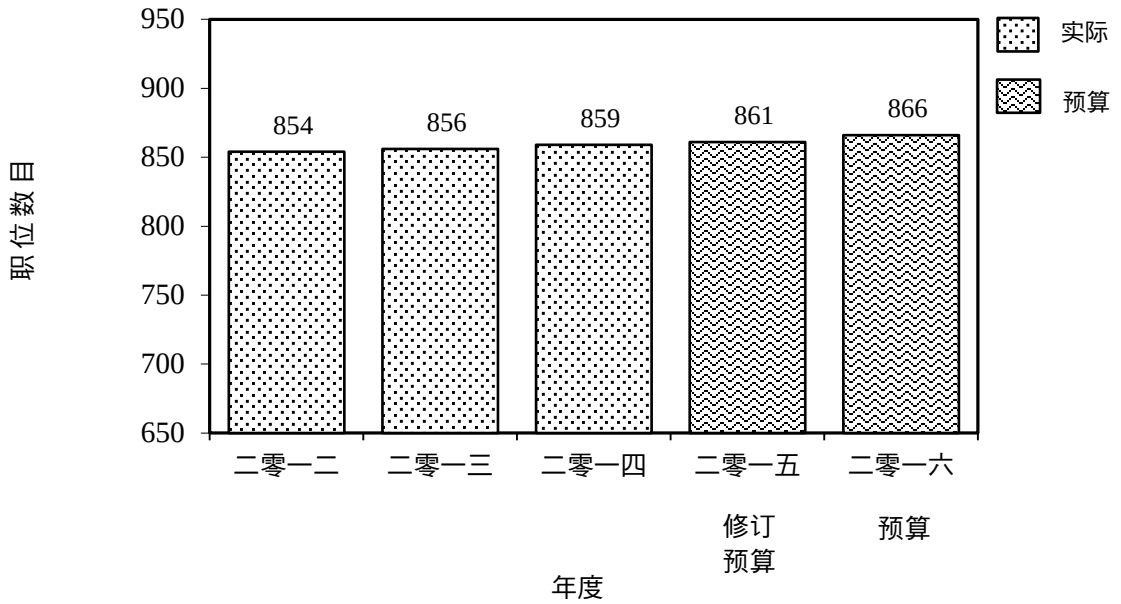
各纲领的拨款分配情况
（二零一五至一六年度）



各纲领的员工人数
（截至二零一六年三月三十一日止）



编制的变动
（截至三月三十一日止）



分目 (编号)		2013–14 实际开支	2014–15 核准预算	2014–15 修订预算	**2015–16 预算**
		$'000	$'000	$'000	**$'000**
	经营账目				
	经常开支				
000	运作开支	458,378	479,332	482,612	**501,929**
	经常开支总额	458,378	479,332	482,612	**501,929**
	经营账目总额	458,378	479,332	482,612	**501,929**
	非经营账目				
	机器、设备及工程				
	小型机器、车辆及设备 (整体拨款)	1,408	—	—	**—**
	机器、设备及工程开支总额	1,408	—	—	**—**
	非经营账目总额	1,408	—	—	**—**
	开支总额	459,786	479,332	482,612	**501,929**

按分目列出的开支详情

二零一五至一六年度差饷物业估价署所需的薪金及开支预算为 501,929,000 元，较二零一四至一五年度的修订预算增加 19,317,000 元，而较二零一三至一四年度的实际开支增加 42,143,000 元。

经营账目

经常开支

2 在**分目 000 运作开支**项下的拨款 501,929,000 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 截至二零一五年三月三十一日止，差饷物业估价署的人手编制有 861 个常额职位。预期二零一五至一六年度会开设 5 个常额职位。在某些限制下，管制人员可按获授权力，在二零一五至一六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 318,598,000 元。

4 在**分目 000 运作开支**项下的财政拨款分析如下：

	2013–14 (实际) ($'000)	2014–15 (原来预算) ($'000)	2014–15 (修订预算) ($'000)	**2015–16 (预算) ($'000)**
个人薪酬				
— 薪金	373,208	376,369	392,206	**394,863**
— 津贴	3,821	4,936	5,126	**5,152**
— 工作相关津贴	12	13	7	**14**
与员工有关连的开支				
— 强制性公积金供款	710	1,160	926	**1,279**
— 公务员公积金供款	3,924	5,063	5,187	**6,767**
部门开支				
— 临时雇员	20,573	22,055	19,444	**20,267**
— 一般部门开支	56,130	69,736	59,716	**73,587**
	458,378	479,332	482,612	**501,929**