

## 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。

二零二三至二四年度预算..... 7.529 亿元

二零二三至二四年度的编制上限(按薪级中点估计的年薪值)相等于由二零二三年三月三十一日预算设有的 965 个非首长级职位，增至二零二四年三月三十一日的 982 个，增幅为 17 个。..... 4.820 亿元

此外，预算于二零二三年三月三十一日及二零二四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)及政策范围 31：房屋(房屋局局长)。 |
| 纲领(2) 差餉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)及政策范围 31：房屋(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(房屋局局长)。                               |

#### 详情

##### 纲领(1)：法定估价及评估

|           | 2021-22<br>(实际) | 2022-23<br>(原来预算) | 2022-23<br>(修订)   | 2023-24<br>(预算)              |
|-----------|-----------------|-------------------|-------------------|------------------------------|
| 财政拨款(百万元) | 367.4           | 483.2             | 430.1<br>(-11.0%) | 485.6<br>(+12.9%)            |
|           |                 |                   |                   | (或较 2022-23 原来<br>预算增加 0.5%) |

#### 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                                                                | 2021-22<br>(实际) | 2022-23<br>(修订预算) | 2023-24<br>(计划) |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 在首次征收差饷及／或地租日期起计<br>8 个月内通知差饷及／或地租<br>缴纳人新建物业的应课差饷<br>租值(%) ..... | 85              | 87                | 85              |
| 在 4 个月内处理对新评估个案提出<br>的反对(%)#.....                                 | 90              | 98                | 90              |
| 在 4 个月内处理对现有评估个案提出<br>的反对(%)#.....                                | 85              | 86                | 85              |
| 将对估价无异议或经复核后仍维持<br>不变的评估个案数目保持在<br>不少于某个设定百分率<br>(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<br>1 个月内获编定门牌号数(%)....                              | 95              | 99                | 95              |
| 位于乡郊地区设有门牌编配计划的<br>新建楼宇在收到竣工文件后<br>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

|                        | 2021-22<br>(实际) | 2022-23<br>(修订预算) | 2023-24<br>(预算) |
|------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 差饷估价册                  |                 |                   |                 |
| 估价册在年终所载的估价单位 .....    | 2 632 758       | 2 660 000         | 2 690 000       |
| 估价册所载新估价单位 .....       | 42 214          | 36 000            | 39 000          |
| 从估价册中删除的估价单位 .....     | 8 976           | 6 000             | 6 000           |
| 地租登记册                  |                 |                   |                 |
| 登记册在年终所载的估价单位 .....    | 2 068 233       | 2 100 000         | 2 130 000       |
| 登记册所载新估价单位 .....       | 38 154          | 32 000            | 34 000          |
| 从登记册中删除的估价单位 .....     | 5 759           | 5 000             | 5 000           |
| 差饷估价册及地租登记册            |                 |                   |                 |
| 估价单位总数 .....           | 4 700 991       | 4 760 000         | 4 820 000       |
| 平均每个职位所处理的估价单位数目 ..... | 7 835           | 7 592             | 7 687           |

### 二零二三至二四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 1 次的全面重估应课差饷租值工作，以修订由二零二四年四月一日起生效的应课差饷租值；以及
- 为落实检讨差饷制度所提出的建议进行筹备工作。

## 总目 162 – 差餉物业估价署

### 纲领(2)：差餉与地租的征收及发单

|                              | 2021-22<br>(实际) | 2022-23<br>(原来预算) | 2022-23<br>(修订) | 2023-24<br>(预算) |
|------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| 财政拨款(百万元)                    | 87.2            | 90.8              | 89.9<br>(-1.0%) | 97.7<br>(+8.7%) |
| (或较 2022-23 原来<br>预算增加 7.6%) |                 |                   |                 |                 |

#### 宗旨

- 6 宗旨是分别根据《差餉条例》和《地租(评估及征收)条例》征收差餉和地租。

#### 简介

7 差餉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餉及／或地租通知书，并处理有关账目。差餉物业估价署亦定期覆检《差餉条例》和《地租(评估及征收)条例》，并修订有关的工作程序，以确保征收差餉与地租的工作可依时进行，以及改善对市民的服务。

- 8 有关差餉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      | 2021-22<br>(实际) | 2022-23<br>(修订预算) | 2023-24<br>(计划) |
|-------------------------------------------------------------|---------|-----------------|-------------------|-----------------|
| <b>征收差餉</b>                                                 |         |                 |                   |                 |
| 将欠缴差餉款额保持在对上<br>12 个月内应收差餉额的<br>某个设定百分率以内<br>(该设定百分率) ..... | 不超过 0.9 | 0.5             | 0.7               | 0.9             |
| <b>征收地租</b>                                                 |         |                 |                   |                 |
| 将欠缴地租款额保持在对上<br>12 个月内应收地租额的<br>某个设定百分率以内<br>(该设定百分率) ..... | 不超过 1.1 | 0.7             | 1.0               | 1.1             |

#### 指标

|                         | 2021-22<br>(实际) | 2022-23<br>(修订预算) | 2023-24<br>(预算) |
|-------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 经处理的差餉及地租账目 .....       | 2 708 221       | 2 730 000         | 2 763 000       |
| 平均每个职位所处理的差餉及地租账目 ..... | 26 293          | 26 505            | 26 825          |

### 二零二三至二四年度需要特别留意的事项

- 9 差餉物业估价署将会继续：
- 提醒缴纳人准时清缴差餉与地租及迟交款项的后果；以及
  - 覆检及提升「账目及发单系统」的功能，以期在可行情况下加快追讨欠款，并研究改善服务的范围。

### 纲领(3)：提供估价及物业资料服务

|                              | 2021-22<br>(实际) | 2022-23<br>(原来预算) | 2022-23<br>(修订)  | 2023-24<br>(预算)  |
|------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|------------------|
| 财政拨款(百万元)                    | 100.2           | 104.3             | 100.5<br>(-3.6%) | 105.0<br>(+4.5%) |
| (或较 2022-23 原来<br>预算增加 0.7%) |                 |                   |                  |                  |

#### 宗旨

10 差餉物业估价署为政府各局和部门提供物业估价意见，并为政府各局和部门、私人机构及公众提供物业资料服务。

## 总目 162 – 差饷物业估价署

### 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  | 2021-22<br>(实际) | 2022-23<br>(修订预算) | 2023-24<br>(计划) |
|-------------------------------------|-----|-----------------|-------------------|-----------------|
| 在 4 个月内将印花税个案的估值通知税务局(%).....       | 85  | 91              | 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  | 98              | 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

|                            | 2021-22<br>(实际) | 2022-23<br>(修订预算) | 2023-24<br>(预算) |
|----------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 审核申报价值合理的印花税个案 .....       | 101 837         | 85 000            | 100 000         |
| 审核申报价值偏低的印花税个案 .....       | 4 192           | 4 200             | 4 200           |
| 为未有申报物业价值的印花税个案提供估价 .....  | 4 044           | 4 000             | 4 000           |
| 为厘定遗产税而提供估价的个案^ .....      | 336             | 270               | 270             |
| 平均每个职位所处理的印花税及遗产税估价个案 .... | 1 284           | 1 087             | 1 261           |
| 提供其他估价及租金意见的个案 .....       | 22 410          | 22 000            | 22 000          |
| 平均每个职位所处理的其他估价及租金意见个案 ...  | 457             | 449               | 449             |

^ 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。

### 二零二三至二四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。

### 纲领(4)：为业主与租客提供服务

|           | 2021-22<br>(实际) | 2022-23<br>(原来预算) | 2022-23<br>(修订)  | 2023-24<br>(预算)  |
|-----------|-----------------|-------------------|------------------|------------------|
| 财政拨款(百万元) | 41.4            | 94.5              | 77.2<br>(-18.3%) | 64.6<br>(-16.3%) |

(或较 2022-23 原来  
预算减少 31.6%)

### 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。

## 总目 162 – 差饷物业估价署

### 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 | 2021-22<br>(实际) | 2022-23<br>(修订预算) | 2023-24<br>(计划) |
|-----------------------------------------|----|-----------------|-------------------|-----------------|
| 在 1 个月内批署<br>租赁通知书(%) $\Omega$ .....    | 99 | 99              | 99                | 99              |
| 在 14 天内就租务事宜的书面或<br>电邮查询作出具体回复(%) ..... | 90 | 100             | 90                | 90              |

$\Omega$  原有目标「在 1 个月内批署新租赁或重订租赁通知书」修订后的新目标说明，由二零二二年起采用。

#### 指标

|                           | 2021-22<br>(实际) | 2022-23<br>(修订预算) | 2023-24<br>(预算) |
|---------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 经处理的申请及通知书 .....          | 57 614          | 85 000            | 85 000          |
| 经处理的查询 .....              | 79 581          | 116 000           | 116 000         |
| 平均每个职位所处理的申请、通知书及查询 ..... | 2 213           | 2 100             | 2 100           |

### 二零二三至二四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，包括已在二零二二年一月二十二日起生效对分间单位作出租务管制的第 IVA 部。

## 总目 162 – 差饷物业估价署

| 财政拨款分析                |                          |                            |                          |                              |
|-----------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------|
|                       | 2021-22<br>(实际)<br>(百万元) | 2022-23<br>(原来预算)<br>(百万元) | 2022-23<br>(修订)<br>(百万元) | 2023-24<br>(预算)<br>(百万元)     |
| <b>纲领</b>             |                          |                            |                          |                              |
| (1) 法定估价及评估 .....     | 367.4                    | 483.2                      | 430.1                    | 485.6                        |
| (2) 差饷与地租的征收及发单 ..... | 87.2                     | 90.8                       | 89.9                     | 97.7                         |
| (3) 提供估价及物业资料服务 ..... | 100.2                    | 104.3                      | 100.5                    | 105.0                        |
| (4) 为业主与租客提供服务 .....  | 41.4                     | 94.5                       | 77.2                     | 64.6                         |
|                       | 596.2                    | 772.8                      | 697.7<br>(-9.7%)         | 752.9<br>(+7.9%)             |
|                       |                          |                            |                          | (或较 2022-23 原来<br>预算减少 2.6%) |

### 财政拨款及人手编制分析

#### 纲领(1)

二零二三至二四年度的拨款较二零二二至二三年度的修订预算增加 5,550 万元(12.9%)，主要由于填补职位空缺所需的拨款增加，以及增加 17 个职位。

#### 纲领(2)

二零二三至二四年度的拨款较二零二二至二三年度的修订预算增加 780 万元(8.7%)，主要由于一般部门开支的拨款增加。

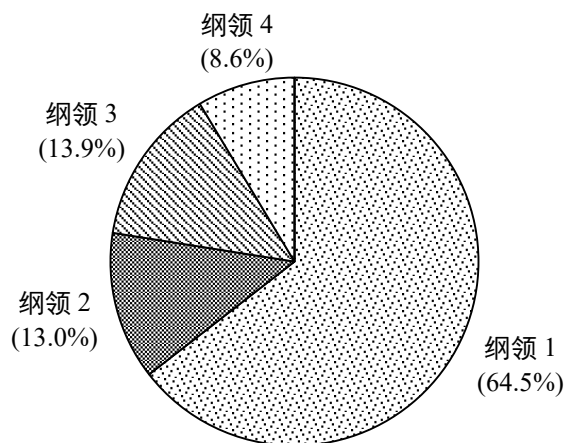
#### 纲领(3)

二零二三至二四年度的拨款较二零二二至二三年度的修订预算增加 450 万元(4.5%)，主要由于一般部门开支的拨款增加。

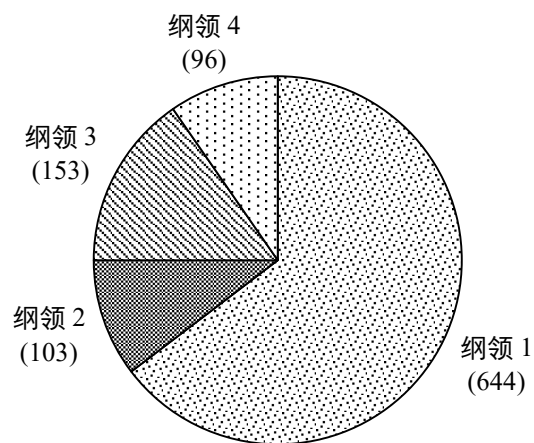
#### 纲领(4)

二零二三至二四年度的拨款较二零二二至二三年度的修订预算减少 1,260 万元(16.3%)，主要由于一般部门开支的拨款减少；部分减省的开支，因填补职位空缺所增加的拨款而抵销。

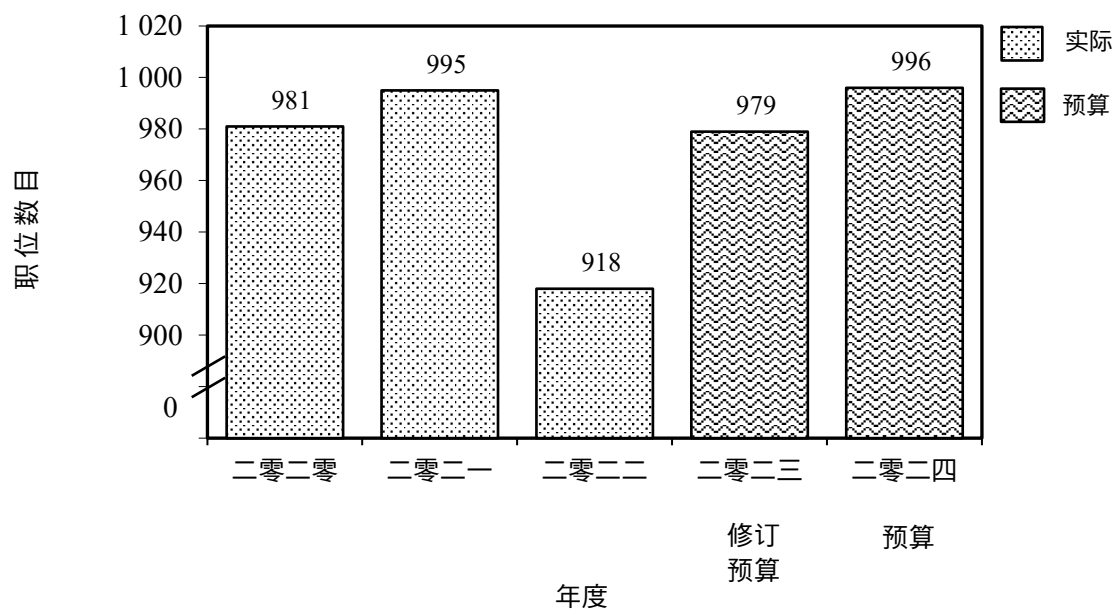
各纲领的拨款分配情况  
(二零二三至二四年度)



各纲领的员工人数  
(截至二零二四年三月三十一日止)



编制的变动  
(截至三月三十一日止)



## 总目 162 – 差餉物业估价署

| 分目<br>(编号)                    | 2021-22<br>实际开支 | 2022-23<br>核准预算 | 2022-23<br>修订预算 | 2023-24<br>预算 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
|                               | \$'000          | \$'000          | \$'000          | \$'000        |
| <b>经营账目</b>                   |                 |                 |                 |               |
| 经常开支                          |                 |                 |                 |               |
| 000 运作开支 .....                | 596,218         | 772,848         | 697,704         | 752,367       |
|                               | 596,218         | 772,848         | 697,704         | 752,367       |
|                               | 596,218         | 772,848         | 697,704         | 752,367       |
| <b>非经营账目</b>                  |                 |                 |                 |               |
| 机器、设备及工程                      |                 |                 |                 |               |
| 661 小型机器、车辆及设备<br>(整体拨款)..... | —               | —               | —               | 560           |
|                               | —               | —               | —               | 560           |
|                               | —               | —               | —               | 560           |
|                               | —               | —               | —               | 560           |
|                               | 596,218         | 772,848         | 697,704         | 752,927       |

## 总目 162 – 差饷物业估价署

### 按分目列出的开支详情

二零二三至二四年度差饷物业估价署所需的薪金及开支预算为 752,927,000 元，较二零二二至二三年度的修订预算增加 55,223,000 元，而较二零二一至二二年度的实际开支增加 156,709,000 元。

#### 经营账目

##### 经常开支

2 在分目 000 运作开支项下的拨款 752,367,000 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 截至二零二三年三月三十一日止，差饷物业估价署的人手编制有 979 个职位。预期在二零二三至二四年度会增加 17 个职位。在某些限制下，管制人员可按获授权力，在二零二三至二四年度开设或删减非首长级职位，但所有该类职位按薪级中点估计的年薪值不能超过 482,020,000 元。

4 在分目 000 运作开支项下的财政拨款分析如下：

|                  | 2021-22<br>(实际)<br>(\$'000) | 2022-23<br>(原来预算)<br>(\$'000) | 2022-23<br>(修订预算)<br>(\$'000) | 2023-24<br>(预算)<br>(\$'000) |
|------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 个人薪酬             |                             |                               |                               |                             |
| — 薪金 .....       | 443,729                     | 515,207                       | 474,272                       | 536,080                     |
| — 津贴 .....       | 5,498                       | 7,338                         | 7,340                         | 7,952                       |
| — 工作相关津贴 .....   | 131                         | 25                            | 225                           | 125                         |
| 与员工有关连的开支        |                             |                               |                               |                             |
| — 强制性公积金供款 ..... | 1,978                       | 2,984                         | 1,962                         | 2,610                       |
| — 公务员公积金供款 ..... | 22,413                      | 29,493                        | 27,399                        | 32,953                      |
| 部门开支             |                             |                               |                               |                             |
| — 临时雇员 .....     | 53,213                      | 88,181                        | 79,883                        | 79,532                      |
| — 一般部门开支 .....   | 69,256                      | 129,620                       | 106,623                       | 93,115                      |
|                  | <u>596,218</u>              | <u>772,848</u>                | <u>697,704</u>                | <u>752,367</u>              |

#### 非经营账目

##### 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 560,000 元，用以更换设备。