

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。

二〇〇二至〇三年度預算..... **4.169 億元**

二〇〇二至〇三年的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二〇〇二年三月三十一日預算設有的 930 個非首長級職位，增至二〇〇三年三月三十一日的 932 個，增幅為 2 個。..... **2.777 億元**

此外，預算於二〇〇二年三月三十一日及二〇〇三年三月三十一日設有 15 個首長級職位。

管制人員報告

綱領

- | | |
|----------------------|---------------------------------|
| 綱領(1)法定估價及評估 | 這些綱領納入政策範圍 25：政府收入及財政管理(庫務局局長)。 |
| 綱領(2)差餉與地租的徵收及發單 | |
| 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(庫務局局長)。 |
| 綱領(4)為住宅物業的業主與租客提供服務 | 這綱領納入政策範圍 31：房屋(房屋局局長)。 |

詳情

綱領(1)：法定估價及評估

	2000-01 (實際)	2001-02 (核准)	2001-02 (修訂)	2002-03 (預算)
財政撥款(百萬元)	229.1	240.1 (+4.8%)	244.6 (+1.9%)	256.9 (+5.0%)

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此等物業每年修訂的應課差餉租值。

簡介

3 本署負責：

- 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；
- 編製並備存：
 - (a) 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，差餉按立法會釐定的百分率徵收；以及
 - (b) 載錄所有已評估地租物業及其應課差餉租值的地租登記冊。根據地租(評估及徵收)條例(第 515 章)，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；以及
- 處理豁免差餉及／或地租申請。

4 本署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，以反映現時市值租金。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	2000-01 (實際)	2001-02 (預算)	2002-03 (計劃)
在首次徵收差餉及／或地租日期起計 9 個月內將新建物業的應課差餉租值通知差餉及／或地租繳納人(%).....	80	69φ	65#	70#
在 4 個月內處理對新評估提出的反對(%)§.....	75	87	75	75
在 4 個月內處理對現有評估提出的反對(%)§.....	75	83	75	75

總目 162 – 差餉物業估價署

目標	2000-01 (實際)	2001-02 (預算)	2002-03 (計劃)	
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†	98	90	90

φ 二〇〇〇至〇一年度的目標是 11 個月內完成 80%。當年的服務表現水平較預期低，是因為須轉換電腦系統以便在每年重估差餉租值後更新應課差餉租值。

二〇〇二年寬減差餉計劃所帶來的額外工作量，使服務表現水平較現時目標低。

§ 法例規定須於 6 個月內處理反對個案。

† 較二〇〇一至〇二年度的目標 85% 有所改進。

指標

	2000-01 (實際)	2001-02 (預算)	2002-03 (預算)
差餉估價冊			
估價冊所載的估價單位數目	1 889 207	2 020 000	2 120 000
估價冊所載新估價單位數目	118 921	140 000	110 000
從估價冊中刪除的估價單位數目	9 973	10 000	10 000
地租登記冊			
登記冊所載的估價單位數目	1 339 981	1 470 000	1 570 000
登記冊所載新估價單位數目	210 738@	140 000	110 000
從登記冊中刪除的估價單位數目	6 849	8 500	8 500

@ 二〇〇〇年四月一日，地租登記冊新增約 100 000 幅農地的估價，該等地段的應課差餉租值均不超過最低款額。

二〇〇二至〇三年度需要特別留意的事項

5 本署將會：

- 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，以修訂由二〇〇三年四月一日起生效的應課差餉租值；
- 覆檢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；以及
- 加強網上估價冊和地租登記冊的功能，讓市民可利用物業地址搜尋有關資料。

綱領(2)：差餉與地租的徵收及發單

	2000-01 (實際)	2001-02 (核准)	2001-02 (修訂)	2002-03 (預算)
財政撥款(百萬元)	42.6	42.4	42.2	45.4
		(-0.5%)	(-0.5%)	(+7.6%)

宗旨

6 宗旨是分別根據差餉條例及地租(評估及徵收)條例徵收差餉和地租。

簡介

7 本署向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。本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收入的工作可依時進行和改善對市民的服務。

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	2000-01 (實際)	2001-02 (預算)	2002-03 (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既定百分率以內(%)	0.8	0.9	0.9	0.8

總目 162 – 差餉物業估價署

目標	2000-01 (實際)	2001-02 (預算)	2002-03 (計劃)
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既定百分率以內(%).....	1.1	1.2	1.1
指標			
	2000-01 (實際)	2001-02 (預算)	2002-03 (預算)
經處理的差餉及地租帳目數目.....	1 907 501	2 040 000	2 140 000
平均每個職位所處理的差餉及地租帳目數目.....	18 519	19 806	20 776

二〇〇二至〇三年度需要特別留意的事項

9 在二〇〇二至〇三年度，本署會繼續改善差餉及地租的發單、帳目和徵收方面的服務。

綱領(3)：提供估價及物業資料服務

	2000-01 (實際)	2001-02 (核准)	2001-02 (修訂)	2002-03 (預算)
財政撥款(百萬元)	63.9	74.8 (+17.1%)	76.2 (+1.9%)	80.0 (+5.0%)

宗旨

10 宗旨是為政府各決策局及部門、私人機構及公眾提供估價及物業資料服務。

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；
- 向政府各決策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，並向政府各決策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	2000-01 (實際)	2001-02 (預算)	2002-03 (計劃)
在 4 個月內將印花稅個案的估價通知稅務局(%).....	80	90	80
在 6 個月內將遺產稅個案的估價通知稅務局(%).....	70	80	70
在 4 個月內向提出要求的其他部門提供估價意見(%).....	80	91	80
在每月結束後 8 星期內公布該月的物業市場統計數字(星期)#.....	8	8	8

從二〇〇一年二月開始，本署收集的物業市場統計數字，由每季公布一次改為每月公布一次。

指標

	2000-01 (實際)	2001-02 (預算)	2002-03 (預算)
審核申報價值合理的印花稅個案數目.....	86 181	90 000	85 000
審核申報價值偏低的印花稅個案數目.....	6 898	7 000	6 900
為未有申報物業價值的印花稅個案而提供估價的數目.....	5 789	6 000	6 000
為釐定遺產稅而提供估價的個案數目.....	4 078	4 500	4 200
平均每個職位所處理的印花稅、遺產稅及估價個案數目.....	1 009	1 050	1 000

總目 162 – 差餉物業估價署

	2000-01 (實際)	2001-02 (預算)	2002-03 (預算)
提供其他估價及租金意見的個案數目	12 650	13 000	12 500
平均每個職位所處理的其他估價及租金意見個案數目	361	370	360

二〇〇二至〇三年度需要特別留意的事項

13 本署將繼續：

- 為政府各決策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
- 發展一個綜合物業資料庫，方便本署與其他政府部門及機構傳送、交換和共用物業數據，從而提高各方的效率。

綱領(4)：為住宅物業的業主與租客提供服務

	2000-01 (實際)	2001-02 (核准)	2001-02 (修訂)	2002-03 (預算)
財政撥款(百萬元)	33.2	32.3 (-2.7%)	33.0 (+2.2%)	34.6 (+4.8%)

宗旨

14 本署根據業主與租客(綜合)條例向業主及租客提供協助，並就住宅租務事宜向市民提供諮詢及調解服務。

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；
- 就該條例進行調查和覆檢，以及就如何改善該條例的一般執行情況向房屋局局長提出建議；
- 就住宅業主與租客事宜向市民提供諮詢及調解服務；
- 監察那些因業主以自住或重建理由獲土地審裁處頒予收樓令的樓宇的使用／處理情況；
- 協助土地審裁處根據該條例釐定租金及補償金額；以及
- 就戰前樓宇被列為危樓的個案，向其他政府部門、土地審裁處及受影響的租戶提供服務。

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	2000-01 (實際)	2001-02 (預算)	2002-03 (計劃)
在收到申請後 21 天內發出應課差餉租值證明書(%)	90	95	90
每 6 個月巡查被收回的物業 1 次(%)	90	100	90
在 1 個月內批署新租賃或重訂租賃通知書(%)	90	96	90
在 21 天內批署短期租賃協議(%) ..	90	78#	90
在 1 個月內向土地審裁處聆訊的訴訟雙方提供租金資料(%)	90	100	90

由於暫時調配人員以清理其他方面積壓的工作，服務表現因而受到影響。

指標

	2000-01 (實際)	2001-02 (預算)	2002-03 (預算)
經處理的申請及通知書數目	33 301	35 000	35 000
經處理的查詢數目	82 442	85 000	85 000
平均每個職位所處理的申請、通知書及查詢數目 ..	1 092	1 100	1 150

二〇〇二至〇三年度需要特別留意的事項

17 本署已於二〇〇一年六月將業主與租客(綜合)(修訂)條例草案提交立法會審議。該條例草案旨在簡化重訂住宅租賃和收回單位的程序，提高滋擾租客及非法迫遷的刑罰，以及改善該條例的一般執行情況。本署會繼續協助立法會審議該條例草案。

總目 162 – 差餉物業估價署

財政撥款分析

	2000-01 (實際) (百萬元)	2001-02 (核准) (百萬元)	2001-02 (修訂) (百萬元)	2002-03 (預算) (百萬元)
綱領				
(1) 法定估價及評估.....	229.1	240.1	244.6	256.9
(2) 差餉與地租的徵收及發單.....	42.6	42.4	42.2	45.4
(3) 提供估價及物業資料服務.....	63.9	74.8	76.2	80.0
(4) 為住宅物業的業主與租客提供服務....	33.2	32.3	33.0	34.6
	368.8	389.6 (+5.6%)	396.0 (+1.6%)	416.9 (+5.3%)

財政撥款及人手編制分析

綱領(1)

二〇〇二至〇三年度的撥款較二〇〇一至〇二年度的修訂預算增加 1,230 萬元(5.0%)，主要計及員工的薪酬遞增、由資訊科技署調撥 7 個職位、購買和維修電腦及設備，以及聘請非公務員合約僱員所需的開支，部分額外開支因工作重組後刪減 3 個職位得以抵消。此外，本署將增設 6 個職位，以便進行全面重估應課差餉租值及提供其他支援服務。當積壓的新建樓宇估價工作完成後，本署將於二〇〇二至〇三年度刪減 4 個職位。

綱領(2)

二〇〇二至〇三年度的撥款較二〇〇一至〇二年度的修訂預算增加 320 萬元(7.6%)，主要計及員工的薪酬遞增、由資訊科技署調撥 1 個職位，以及在二〇〇二至〇三年度郵費增加所需的開支。

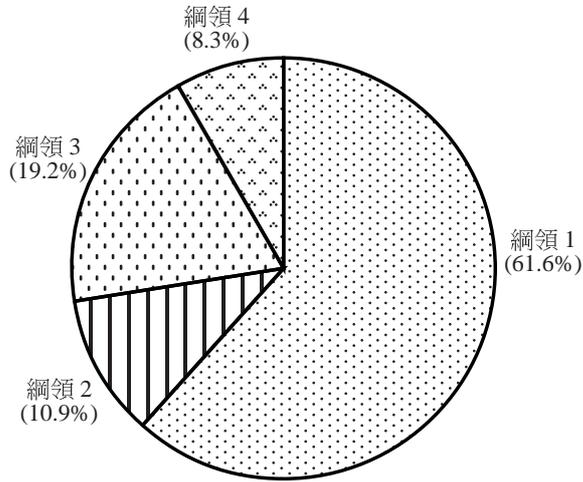
綱領(3)

二〇〇二至〇三年度的撥款較二〇〇一至〇二年度的修訂預算增加 380 萬元(5.0%)，主要計及員工的薪酬遞增，以及由資訊科技署調撥 2 個職位所需的開支。此外，當綜合物業資料庫第一期計劃完成後，本署將於二〇〇二至〇三年度刪減 8 個職位。

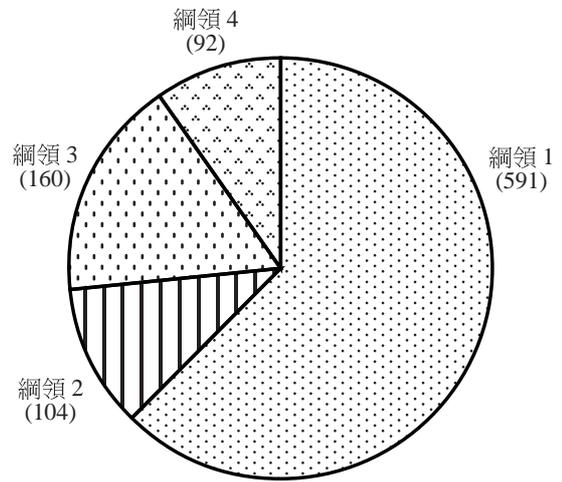
綱領(4)

二〇〇二至〇三年度的撥款較二〇〇一至〇二年度的修訂預算增加 160 萬元(4.8%)，主要計及員工的薪酬遞增，以及在二〇〇二至〇三年度由資訊科技署調撥 1 個職位所需的開支。

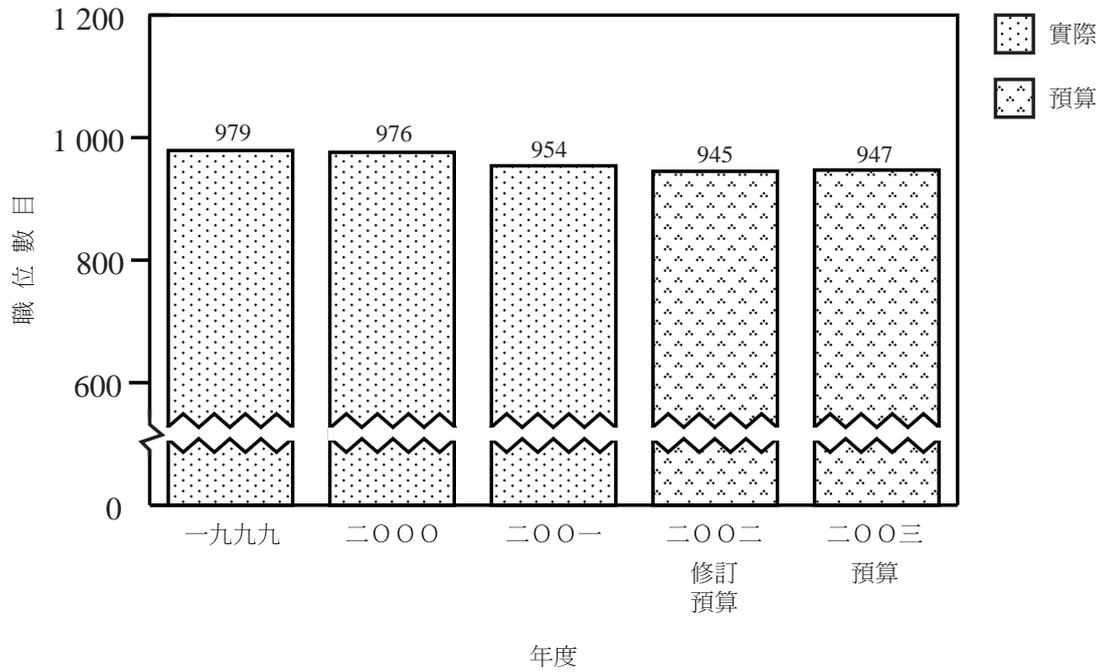
各綱領的撥款分配情況
(二〇〇二至〇三年度)



各綱領的員工人數
(截至二〇〇三年三月三十一日止)



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)	2000-01 實際開支	2001-02 核准預算	2001-02 修訂預算	2002-03 預算	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
經常帳					
I – 個人薪酬					
001	薪金	321,381	327,450	339,359	349,891
002	津貼	4,379	6,115	5,025	5,235
007	與工作有關連津貼	28	36	29	30
	個人薪酬總額	325,788	333,601	344,413	355,156
III – 部門開支					
106	臨時職員	5,606	7,000	9,482	15,000
149	一般部門開支	37,358	49,028	42,150	46,710
	部門開支總額	42,964	56,028	51,632	61,710
	經常帳總額	368,752	389,629	396,045	416,866
	開支總額	<u>368,752</u>	<u>389,629</u>	<u>396,045</u>	<u>416,866</u>

總目 162 – 差餉物業估價署

按分目列出的開支詳情

二〇〇二至〇三年度差餉物業估價署所需的薪金及開支預算為 416,866,000 元，較二〇〇一至〇二年度的修訂預算增加 20,821,000 元，而較二〇〇〇至〇一年度的實際開支增加 48,114,000 元。

經常帳

個人薪酬

2 個人薪酬撥款 355,156,000 元，較二〇〇一至〇二年度的修訂預算增加 10,743,000 元。

3 截至二〇〇二年三月三十一日止，人手編制有 945 個常額職位。預計在二〇〇二至〇三年度內，將會淨開設 2 個職位，這已計及由資訊科技署調撥而來的 11 個職位、為執行全面重估應課差餉租值及其他支援服務而開設的 6 個職位，以及在完成指定工作計劃及簡化工作程序後刪減的 15 個職位。

4 在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二〇〇二至〇三年度開設或刪減非首長級職位，但所有該類職位按薪級中點估計的年薪總值不能超過 277,692,000 元。

5 在分目 002 津貼項下的撥款 5,235,000 元，用以支付標準津貼。這個數額較二〇〇一至〇二年度的修訂預算增加 210,000 元(4.2%)，主要因為在二〇〇二至〇三年度需要增加逾時工作以清理積壓的新建樓宇估價個案。

6 在分目 007 與工作有關連津貼項下的撥款 30,000 元，用以支付與工作有關連的標準津貼。

部門開支

7 在分目 106 臨時職員項下的撥款 15,000,000 元，用以聘請非公務員合約僱員、按照大專畢業生訓練計劃聘請的物業估價測量見習生及其他臨時職員。這個數額較二〇〇一至〇二年度的修訂預算增加 5,518,000 元(58.2%)，主要因為差餉物業估價署將在不增加整體成本的原則下，從資訊科技署轉撥資源，以便直接提供署內所需的資訊科技支援服務，並因而需要聘請非公務員合約僱員，以應付資訊科技系統支援及管理的工作。

8 在分目 149 一般部門開支項下的撥款 46,710,000 元，較二〇〇一至〇二年度的修訂預算增加 4,560,000 元(10.8%)，主要計及支付電腦維修、添置電腦及設備，以及郵費增加的額外開支。