

二零零二年六月三日會議

## 立法會財經事務委員會

### 成立差餉物業估價署營運基金

#### 序言

本文件旨在告知議員成立差餉物業估價署(下稱「估價署」)營運基金的建議。

#### 背景

2. 估價署是一個傳統由政府撥款部門，其運作經費是由資源分配所決定，此運作模式局限了該署的商機發展。估價署已研究該部門日後體制架構的不同方案，並認為以營運基金方式運作，配合就核心法定服務而訂立的服務水平協議，是可行及可取的方案。

#### 潛在好處

3. 我們認為估價署轉以營運基金方式運作的主要好處是：

##### **(A) 對估價署而言：**

- (a) 財政上的靈活性及自主性，使估價署能夠以較商業化的模式運作，提供優質、快捷及創新的服務和發展新服務。
- (b) 新的營運模式可以讓估價署進一步追求以客為本的服務文化，以期在效率及成本效益方面取得顯著及持續的改善。
- (c) 全部成本問責性將推動估價署提高效率及生產力。雖然在現階段未能作出準確預算，但長遠而言，應能減省成本及人手。

## **(B) 對社會而言**

- (a) 客戶對不斷改善及創新的服務需求日增，估價署可以就此迅速及有效地回應。
- (b) 估價署可以利用其物業資料庫，為資訊流通更廣及日趨透明的物業市場提供支援。

## **營運基金的涵蓋範圍**

4. 我們認為建議的營運基金應涵蓋估價署現行提供的所有服務，包括：

- (a) 法定差餉與地租的評估及徵收；
- (b) 編訂估價冊及地租登記冊；
- (c) 編配樓宇門牌號數；
- (d) 向政府部門提供物業估價服務；
- (e) 向政府部門及市民提供物業資訊服務；及
- (f) 向業主與租客提供法定及諮詢服務。

## **營運基金的可行性**

5. 根據對估價署賺取收入潛力及營運所需全部成本進行的分析，我們認為估價署可以達到營運基金的財政需求。預計估價署最初的收入，會源自與政府決策局客戶就法定服務簽訂的服務水平協議，該等服務將會是穩定的收入來源，約佔總收入 **86%**。向其他部門及公營機構收取費用，會佔其餘的 **13%**，餘下的收入將來自向公眾提供物業資訊及直接收費服務。估價署核心職能的簡介載於 **附件 A**。**附件 B** 則依據服務的全部成本分項列出估價署現行提供的服務。

6. 為正式確定雙方的客戶與服務供應人的關係，估價署將與決策局客戶就法定服務簽訂服務水平協議。服務水平協議將明確界定：

- (a) 估價署的服務、工作量及所須達到的標準；
- (b) 使用該署服務的決策局支付費用所依據的準則；及
- (c) 用以鼓勵員工顯著改進服務及效率的表現獎勵措施。

7. 估價署也可以利用收入開拓新服務。關於這一點，應該留意的是，營運基金是政府內的一種獨立會計體制，但不具有獨立法定身分。除非法例明文規定，否則以營運基金運作的部門所提供的服務，必須符合其政府職能。因此，估價署以營運基金運作後，與私營機構合夥經營，或參與提供廣泛的非政府私營機構服務的機會甚低。不過，我們認為估價署若以營運基金運作，仍會有若干空間開拓新服務，例如加強向地產界及公眾人士提供物業資訊的服務。

## **效益**

8. 估價署以營運基金運作後，須在固定資產平均淨值上，賺取財政司司長所定的合理水平回報。估價署也會致力不斷減省成本和提高效率，以減低因任何需求變動而引致的財務風險，並確保可賺取協定的財政收益。

## **理據**

9. 我們認為，轉為以營運基金運作，可讓估價署得到最強的動力，推行下列工作：

- (a) 按照與主要政策局客戶協定的服務水平協議，在核心的估價和徵收服務方面，進一步減省成本、提高效率和改善服務，包括釐定服務標準和鼓勵改善表現；
- (b) 利用物業資訊數據庫，支持一個更具透明度和更有效率的物業市場，並為私營機構帶來新機會，提供增值服務；

- (c) 為所有客戶提高服務水平，例如為政府提供更快捷、更準確的估價，並更準時收取費用，而為市民則提供合併電子帳單和電子繳費渠道；
- (d) 及早承擔所有成本的問責性；及
- (e) 以共同的理想和身分，推動管方和員工集中注意服務質素和持續改善服務。

10. 估價署根據《營運基金條例》（第 430 章）以一個自負盈虧和自行承擔財務責任的實體運作後，服務性質與現有的營運基金部門相似，例如：

- (a) 如機電工程署的營運基金，估價署營運基金的大部分收入，會來自向政府決策局和部門提供內部服務而收取的費用；及
- (b) 如土地註冊處營運基金和公司註冊處營運基金，估價署營運基金會向市民提供法定服務。

11. 估價署以營運基金方式運作後，不會受人員編制上限限制，在調節部門非首長級人員編制上可享有彈性，以配合運作需要，亦可聘請臨時或合約人員，以進一步增加彈性。在建議的估價署營運基金內任職的員工會保留公務員的身分，也會繼續受《公務員事務規例》約束。所有的人員成本開支，將以營運基金所賺取的收入來支付。

## **準備工作**

### **立法會的決議**

12. 《營運基金條例》(第 430 章)第 3(1)條規定，營運基金必須經由立法會通過決議設立。我們會提交決議案供議員審議。

### **架構協議**

13. 我們將擬備一份架構協議，該協議就建議的營運基金的運作，規管庫務局局長和差餉物業估價署署長之間的關係。文件內會列出估價署署長以總經理的身分管理營運基金的權力和責任，以及庫務局局長在批准該基金

整體財務和運作安排上的角色。

## **整體和業務計劃**

14. 估價署署長會擔任建議的估價署營運基金總經理，負責擬備一個業務計劃和一個中期整體計劃，列出營運基金的核心業務、服務目標、預測財務狀況和其他事宜。

## **服務水平協議**

15. 估價署署長會與其營運基金的主要決策局客戶，擬訂服務水平協議。

16. 我們的目標，是讓建議的估價署營運基金於二零零三年七月一日投入運作。

## **員工諮詢**

17. 估價署在二零零二年四月，通知員工有關成立差餉物業估價署營運基金的建議。我們已召開多次簡介會及諮詢會，向估價署內各層員工簡報並與他們討論。諮詢工作會繼續，我們亦會讓員工得知建議的最新進展。員工關注的主要事項，將於下列各段簡要地討論。

18. 有些員工認為有關營運基金的細節不足，例如回報率、業務計劃、服務水平協議，以及工作性質和組織架構的轉變，而且諮詢時間亦不足夠。我們現時未有所需細節，但估價署會藉着最近為此而聘請的顧問的協助，審慎考慮並研究上述事宜。我們會讓員工得知全面的最新進展。

19. 雖然員工同意有需要提高效率及生產力，但他們憂慮擬成立的差餉物業估價署營運基金會影響職業保障。他們擔心由於部門／決策局客戶可自由選擇服務提供者，可能令擬成立的營運基金所負責的工作減少，導致多餘人手的情況。他們亦擔心根據服務水平協議向決策局客戶收取的收入，可能不足以支付提供核心法定服務所需開支。

20. 我們已向員工解釋，客戶自由選擇服務供應者的安排不會立即實施。在初期，有關決策局會繼續使用估價署根據《差餉條例》、《地租（評估

及徵收)條例》及《業主與租客(綜合)條例》提供的服務。其他部門客戶須在指定期間內繼續使用估價署的估價服務。在該段期間後，客戶可按照分期計劃，選擇估價署以外的服務提供者。我們會研究分期計劃的詳情，以及有關期間應為期多久。我們亦會確保有待協定的服務水平協議條款是公平的，而且會全面顧及估價署為提供核心服務而支付的全部成本。

21. 有些員工亦擔心晉升前景會受到影響。我們已向他們解釋，估價署改以營運基金方式運作後，員工仍然是公務員，而且聘用條款維持不變。此外，由於估價署在提供獨立的估價服務方面有優勢，員工的事業前途應不會受到影響。在估價署以較商業化的方式運作及提供服務後，應可提升員工對工作的興趣及擴大工作範疇的機會。

**庫務局及差餉物業估價署**  
**二零零二年五月**

## 附件

附件 A 差餉物業估價署核心職能的背景資料簡介

附件 B 差餉物業估價署按服務計算的全部成本

## 差餉物業估價署核心職能的背景資料簡介

差餉物業估價署(下稱「估價署」)根據《差餉條例》與《地租(評估及徵收)條例》提供公平準確的物業估價,以及執行徵收差餉及地租的工作,藉此服務市民。此外,估價署亦就物業事宜提供資訊及專業意見,並協助執行《業主與租客(綜合)條例》,就租務問題提供迅速及持平的諮詢與調解服務。該署是政府與廣大市民接觸的其中一個主要界面,所處理的事務涉及 200 萬名差餉及地租繳納人,以及超過 400 000 名業主與租客。

估價署一直力求改善為政府及公眾提供的服務,以及提高運作效率,並取得顯著成績。該署曾經面對數項挑戰,並且能夠把問題妥善處理。這些挑戰包括按政府要求,由 1997 年 7 月起在執行徵收差餉工作以外負責徵收地租,以及在 1999 年開始實行每年全面重估應課差餉租值。改以營運基金運作的建議是估價署主動提出的計劃,旨在研究可否採用全新模式來執行該署部分或全部職能,以及推行較側重商業運作為本的措施。

當局已進行顧問研究,透過比較估價署的現狀及在體制方面的轉變,來訂定估價署成為營運基金的業務可行性。是次研究亦可以讓署方對部門將來的業務及運作有更清楚的了解,包括開拓新商機的好處及可行性。

差餉物業估價署  
按服務計算的全部成本

核心服務／活動	2000-01 年度的全部成本 (以百萬元計)	客戶	擬議的收費安排	預計的財政可行性
法定估價及發單工作，包括物業市場研究及追討欠款	581	庫務局	根據服務水平協議	高
為業主與租客提供的法定服務，例如： <ul style="list-style-type: none"> <li>● 監察收回管有的個案</li> <li>● 調解業主與租客的糾紛</li> <li>● 處理根據《業主與租客(綜合)條例》提出的申請等</li> </ul>	51	房屋局	根據服務水平協議	穩定
為其他政府部門或公共機構提供估價及租務意見，包括編列門牌號數的工作	97	使用服務的部門／公共機構	跨部門收費	不定
為公眾提供估價以及有關物業資訊的服務，例如： <ul style="list-style-type: none"> <li>● 差餉／地租帳目</li> <li>● 物業資訊服務</li> <li>● 處理有關業主／租客的申請</li> </ul>	6	公眾	按服務收費	不定
總成本	735			