

立法會房屋事務委員會 調整政府收費

目的

本文件旨在就建議調整房屋局職權範圍下對民生沒有直接影響的政府收費一事，徵詢議員的意見。

背景

2. 自一九九八年二月以來，政府凍結了大部分政府收費，作為經濟逆轉時的一項特殊措施，以減輕市民的負擔。鑑於本港經濟復蘇，財政司司長在二零零零至零一年度《財政預算案演詞》中公布，政府會與立法會商討調整各項對民生和大部分企業沒有直接影響的政府收費。本年四月十三日，政府就只對少數人士和部分特殊企業造成影響的調整收費建議，徵詢立法會財經事務委員會的意見。由於選定收費的性質各不相同，該事務委員會部分議員提議，調整收費的建議亦應交由立法會有關的事務委員會審議。在內務委員會四月十四日的會議上，議員通過政府應就是否調高各事務委員會職權範圍下的收費以及調高的話，增幅為何，徵詢其他事務委員會的意見。

建議

A. 差餉物業估價署為業主和租客提供的服務的收費

發出證明書以證明租賃的主要用途

3. 物業的業主或租客可在繳付費用後，向差餉物業估價署署長(以下簡稱“署長”)申請發出證明書，以證明有關處所在某一指定日期內的主要用途。在現某項租賃是否屬住宅性質的爭議時，證明書有助證明租賃的性質，以及有關租賃是否受《業主與租客(綜合)條例》(以下簡稱“條例”)第 IV 部的管制。預計在二零零零至零一年度該署會收到約 20 份申請。申請證明書以證明處所的主要用途，收費每份 3,500 元(於一九九七年三月釐定後，一直未有調整)，按二零零零至零一年度價格計算，是成本的 88.0%。為收回十足成本，我們建議在連續兩年內把收費調高至 3,975 元，即第一年增加 350 元(加幅為 3,500 元的 10%)，第二年增加 125 元(加幅為 3,850 元的 3.2%)。

在短期租賃協議上批署

4. 任何人可在繳付費用後向署長提出申請，請他在租賃期不超過一年的短期租賃協議上批署，使條例第 IV 部不適用於該項租賃。預計二零零零至零一年度該署會收到約 1 300 份申請。署長在短期租賃協議上批署，收費每次 930 元(於一九九七年三月釐定後，一直未有調整)，按二零零零至零一年度價格計算，是成本的 96.4%。為收回十

足成本，我們建議把費用調高至 965 元，即增加 35 元(加幅為 930 元的 3.8%)。

特准把收回的處所出租

5. 如業主基於自住或有意重建的理由收回處所，署長可在業主提出申請並繳交費用後，特准業主將處所出租、用作或容許用作其他人的住所的用途，為期不超過一年。估計在二零零零至零一年度該署只會收到數份申請。這項申請的收費與署長在短期租賃協議上批署的收費相若。這項申請現時的收費是 930 元(於一九九七年三月釐定後，一直未有調整)，按二零零零至零一年度價格計算，是成本的 96.4%。為收回十足成本，我們建議把費用調高至 965 元，即增加 35 元(加幅為 930 元的 3.8%)。

提供可資比較的處所的租賃資料

6. 業主或租客如向土地審裁處申請重訂租賃，他們可在繳交費用後，向署長申請，要求提供多達六個可資比較的處所的租賃資料。這些資料有助重訂租賃協議，並可當作證據呈交土地審裁處。預計在二零零零至零一年度，該署會收到約 200 份申請。這項服務現時的收費是 875 元(於一九九六年九月釐定後，一直未有調整)，按二零零零至零一年度價格計算，是成本的 77.4%。為收回十足成本，我們建議在連續三年內把收費調高至 1,130 元，即第一年增加 85 元(加幅為 875 元的 9.7%)，第二年增加 90 元(加幅為 960 元的 9.4%)，以及第三年增加 80 元(加幅為 1,050 元的 7.6%)。

7. 上文第 3 至第 6 段所述調整收費建議的詳情和有關成本的計算方法載於附件 A。

B. 司法機構提供司法服務的收費

根據《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)須繳付的費用

8. 業主繳付訂明的費用後，可向區域法院申請就欠租發出財物扣押令。執達主任可依據此手令，檢取在有關處所發現而足以抵償租金款額及扣押物費用的動產。最近一次調整有關收費是在一九九四年，而現時收費是由 60 元至 330 元不等，按二零零零至零一年度價格計算，約為成本的 92.2%。為收回十足成本，我們建議將有關收費調高 5 元至 28 元不等，加幅為 8.5%。

根據《地產代理(登記裁定及上訴)規例》(第 511 章，附屬法例)須繳付的費用

9. 《地產代理(登記裁定及上訴)規例》訂明有關登記裁定證明書以及將上訴通知書提交區域法院的收費。政府由二零零零年三月開始徵收有關費用，款額由 5 元至 630 元不等，按二零零零至零一年度價

格計算，是成本的 92.2%。為收回十足成本，我們建議將有關收費調高 0.5 元至 54 元不等，加幅為 8.5%。

10. 上文第 8 和第 9 段所述調整收費建議的詳情和有關成本的計算方法，載於附件 B。

C. 《香港物業報告》的售價

11. 《香港物業報告》是政府每年就前一個曆年物業市場狀況的檢討所出版的刊物。報告所載的物業資料和統計數據，包括樓宇總存量、落成量、空置量和預測落成量等，均以曆年為計算基礎，並按主要物業類別分類整理。預計在二零零零至零一年度，這本報告的印刷量約為 1 850 本。每本報告成本現為 530 元，售價則為 250 元(於一九九七年二月釐定後，一直未有調整)，是成本的 47.2%。為收回十足成本，我們建議在連續六年內逐步把每本報告的售價提高至 530 元。相信按照建議提高售價不會令有興趣購買的人士感到難以負擔。建議詳情和有關成本的計算方法載於附件 C。

提高服務質量／效率的措施

12. 為控制各項政府服務的成本，差餉物業估價署會繼續推行資源增值計劃，以及按情況需要採取其他提高效率的措施。不過，申請服務的數目以及有關個案的複雜程度，也會影響提供服務所涉及的平均成本。每本《香港物業報告》的平均成本，同樣也是受到市場對該本刊物的需求所影響。無論如何，我們會尋求方法提高服務質素和效率，藉以降低成本。

13. 司法機構會致力控制成本，並會繼續推行資源增值計劃，以及按情況需要採取其他提高效率的措施。

14. 我們認為應維持各項服務，以應付市民的需求。然而，我們也會不時留意是否仍有需要繼續提供那些需要繳費的服務。

諮詢

15. 謹請議員支持上述建議。視乎議員的意見如何，我們會按照有關情況在適當時間推行上述建議。

政府總部

房屋局

二零零零年六月五日

差餉物業估價署為業主和租客提供的服務的收費

<u>服務</u>	<u>現行收費</u>	<u>按二零零零至 零一年度價格 計算的成本</u>	<u>收回費用 佔成本的 百分比</u>	<u>建議在首年 調高的款額</u>	<u>建議在第二年 調高的款額</u>	<u>建議在第三年 調高的款額</u>
1. 發出證明書以證明租賃的主要用途	3,500 元	3,975 元	88.0%	350 元 (3,500 元的 10%)	125 元 (3,850 元的 3.2%)	—
2. 在短期租賃協議上批署	930 元	965 元	96.4%	35 元 (930 元的 3.8%)	—	—
3. 特准把收回的處所出租	930 元	965 元	96.4%	35 元 (930 元的 3.8%)	—	—
4. 提供可資比較的處所的租賃資料	875 元	1,130 元	77.4%	85 元 (875 元的 9.7%)	90 元 (960 元的 9.4%)	80 元 (1,050 元的 7.6%)

成本計算表

差餉物業估價署

發出證明書以證明租賃的主要用途
按二零零零至零一年度價格計算的成本

員工開支	56,980.00
部門開支	3,509.47
辦公用地開支	9,360.80
折舊	279.20
其他部門提供服務的收費	---
中央間接行政費用	9,378.91
	<hr/>
成本總額	79,508.38
二零零零至零一財政年度的估計個案數目	20
按二零零零至零一年度價格計算的單位成本(元)	3,975.42

成本計算表

差餉物業估價署

在短期租賃協議上批署 及特准把收回的處所出租

按二零零零至零一年度價格計算的成本

員工開支	937,768.00
部門開支	57,766.51
辦公用地開支	100,295.00
折舊	4,595.06
其他部門提供服務的收費	---
中央間接行政費用	154,356.61
成本總額	1,254,781.18
二零零零至零一財政年度的估計個案數目	1300
按二零零零至零一年度價格計算的單位成本(元)	965.22

成本計算表

差餉物業估價署

提供可資比較的處所的租賃資料
按二零零零至零一年度價格計算的成本

員工開支	163,102.00
部門開支	10,047.08
辦公用地開支	24,922.00
折舊	799.20
其他部門提供服務的收費	---
中央間接行政費用	26,846.59
	<hr/>
成本總額	225,716.87
二零零零至零一財政年度的估計個案數目	200
按二零零零至零一年度價格計算的單位成本(元)	1,128.58

司法機構提供司法服務的收費

<u>《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)下的收費</u>	<u>現行收費</u>	<u>建議收費</u>	<u>建議加幅</u>
1(a) 為租金扣押財物而收取的費用：			
循訴訟追討的款項少於 5,000 元	60.0 元	65.0 元	5.0 元 (8.3%)
循訴訟追討的款項為 5,000 元或以上，但少於 20,000 元	120.0 元	130.0 元	10.0 元 (8.3%)
循訴訟追討的款項為 20,000 元或以上	250.0 元	271.0 元	21.0 元 (8.4%)
1(b) 在訴訟中租客因對業主的申索有爭議而須傳召證人出庭作證，每份傳召出庭令收費	55.0 元	60.0 元	5.0 元 (9.0%)
2 被扣押的財物由看守員看管，每名看守員每天收費	330.0 元	358.0 元	28.0 元 (8.4%)
<u>《地產代理(登記裁定及上訴)規例》(第 511 條，附屬法例)下的收費</u>			
1 在法院登記裁定	20.0 元	22.0 元	2.0 元 (10%)
2 將上訴通知書提交法院	630.0 元	684.0 元	54.0 元 (8.6%)
3 登記冊內的文件的副本連同核證費用，每頁或不足一頁	5.0 元	5.5 元	0.5 元 (10%)

成本計算表

司法機構

司法機構提供司法服務的收費 按二零零零至零一年度價格計算的成本

	千元
員工開支	179,174
部門開支	12,814
辦公用地開支	2,737
折舊	4,924
其他部門提供服務的收費	3,801
中央間接行政費用	11,317
	<hr/>
營運成本 (a)(註 1)	214,767
收入 (b) (註 2)	197,985
現時的收回成本率 (b)/(a)	92.2%
建議的加費幅度 [(a)/(b)-100%]	8.5%

註 1：不包括提供法庭聆訊及其他免費服務(例如就刑事案件和死因裁判庭案件提供的服務)所涉及的成本。

註 2：不包括法庭罰款和定額罰款。

《香港物業報告》的售價

<u>現行售價</u>	<u>按二零零零至 零一年度價格 計算的成本</u>	<u>收回成本率</u>	<u>建議加幅</u>					
			<u>第一年</u>	<u>第二年</u>	<u>第三年</u>	<u>第四年</u>	<u>第五年</u>	<u>第六年</u>
250 元	530 元	47.2%	35 元	40 元	45 元	55 元	60 元	45 元
			(250 元的 14%)	(285 元的 14%)	(325 元的 13.8%)	(370 元的 14.9%)	(425 元的 14.1%)	(485 元的 9.3%)

成本計算表

差餉物業估價署

《香港物業報告》的售價

按二零零零至零一年度價格計算的成本

員工開支	714,785 元
部門開支	44,024 元
辦公用地開支	100,501 元
折舊	3,530 元
其他部門提供服務的收費	—
中央間接行政費用	117,660 元
	<hr/>
成本總額	980,500 元
二零零零至零一財政年度印行數量	1 850 本
按二零零零至零一年度價格計算的單位成本	530 元