

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。

二零一四至一五年度預算..... 4.793 億元

二零一四至一五年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二零一四年三月三十一日預算設有的 845 個非首長級職位，增至二零一五年三月三十一日的 847 個，增幅為 2 個。..... 3.018 億元

此外，預算於二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日設有 14 個首長級職位。

管制人員報告

綱領

綱領(1)法定估價及評估 這綱領納入政策範圍 25：政府收入及財政管理(財經事務及庫務局局長)以及政策範圍 31：房屋(運輸及房屋局局長)。

綱領(2)差餉與地租的徵收及發單 這綱領納入政策範圍 25：政府收入及財政管理(財經事務及庫務局局長)。

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(財經事務及庫務局局長)以及政策範圍 31：房屋(運輸及房屋局局長)。

綱領(4)為業主與租客提供服務 這綱領納入政策範圍 31：房屋(運輸及房屋局局長)。

詳情

綱領(1)：法定估價及評估

	2012-13 (實際)	2013-14 (原來預算)	2013-14 (修訂)	2014-15 (預算)
財政撥款(百萬元)	282.8	321.0	296.6 (-7.6%)	315.2 (+6.3%)

(或較 2013-14 原來預算減少 1.8%)

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該等物業每年修訂的應課差餉租值。

簡介

3 差餉物業估價署負責：

- 調查物業，設立和保存物業資料庫，用以評定及每年更新有關物業的應課差餉租值；
- 編製並儲存：
 - 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，並就應課差餉租值按《差餉條例》(第 116 章)所釐定的百分率徵收差餉；以及
 - 載錄已根據《地租(評估及徵收)條例》(第 515 章)評估地租的所有物業及其應課差餉租值的地租登記冊，並按物業應課差餉租值的 3% 徵收地租；
- 在收到反對及上訴時，覆核應課差餉租值；
- 處理豁免差餉及／或地租申請；以及
- 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，以反映現行市值租金水平。

總目 162 – 差餉物業估價署

4 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	2012-13 (實際)	2013-14 (修訂預算)	2014-15 (計劃)
在首次徵收差餉及／或地租日期起計 8 個月內通知差餉及／或地租 繳納人新建物業的應課差餉 租值(%)	85	85	85
在 4 個月內處理對新評估個案提出 的反對(%)#	90	94	90
在 4 個月內處理對現有評估個案提出 的反對(%)#	85	89	85
將對估價無異議或經覆核後仍維持 不變的評估個案數目保持在 不少於某個設定百分率 (該設定百分率)	不少於 95	99	99
位於市區的新建樓宇在落成後 1 個月內獲編定門牌號數(%)	95	100	95
位於鄉郊地區設有門牌編配計劃的 新建樓宇在收到竣工文件後 1 個月內獲編定門牌號數(%)	90	100	90

法例規定須在 6 個月內處理反對個案。

指標

	2012-13 (實際)	2013-14 (修訂預算)	2014-15 (預算)
差餉估價冊			
估價冊在年終所載的估價單位	2 400 530	2 420 000	2 440 000
估價冊所載新估價單位	27 462	30 000	30 000
從估價冊中刪除的估價單位	12 220	10 000	10 000
地租登記冊			
登記冊在年終所載的估價單位	1 856 093	1 880 000	1 900 000
登記冊所載新估價單位	23 884	30 000	30 000
從登記冊中刪除的估價單位	7 395	10 000	10 000
差餉估價冊及地租登記冊			
估價單位總數	4 256 623	4 300 000	4 340 000
平均每個職位所處理的估價單位數目	7 753	7 804	7 862

二零一四至一五年度需要特別留意的事項

5 差餉物業估價署將會：

- 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，以修訂由二零一五年四月一日起生效的應課差餉租值；以及
- 檢討及提升電腦系統功能，以進一步提高效率和改善對市民的服務。

綱領(2)：差餉與地租的徵收及發單

	2012-13 (實際)	2013-14 (原來預算)	2013-14 (修訂)	2014-15 (預算)
財政撥款(百萬元)	51.8	55.5	54.3 (-2.2%)	57.2 (+5.3%)

(或較 2013-14 原來
預算增加 3.1%)

總目 162 – 差餉物業估價署

宗旨

6 宗旨是分別根據《差餉條例》和《地租(評估及徵收)條例》徵收差餉和地租。

簡介

7 差餉物業估價署就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。差餉物業估價署亦定期覆檢《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的工作可依時進行，以及改善對市民的服務。

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	2012-13 (實際)	2013-14 (修訂預算)	2014-15 (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 某個設定百分率以內 (該設定百分率)	不超過 0.9	0.4	0.7
不超過 0.9	0.4	0.7	0.9
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 某個設定百分率以內 (該設定百分率)	不超過 1.1	0.8	1.0
不超過 1.1	0.8	1.0	1.1

指標

	2012-13 (實際)	2013-14 (修訂預算)	2014-15 (預算)
經處理的差餉及地租帳目	2 497 730	2 511 000	2 531 000
平均每個職位所處理的差餉及地租帳目	24 977	25 110	25 310

二零一四至一五年度需要特別留意的事項

9 差餉物業估價署將會繼續：

- 提醒繳納人準時清繳差餉與地租及遲交款項的後果；以及
- 檢討及提升「帳目及發單系統」的功能，以加快追討欠款，並研究改善服務的範圍。

綱領(3)：提供估價及物業資料服務

	2012-13 (實際)	2013-14 (原來預算)	2013-14 (修訂)	2014-15 (預算)
財政撥款(百萬元)	72.5	79.8	76.7 (-3.9%)	78.2 (+2.0%)

(或較 2013-14 原來
預算減少 2.0%)

宗旨

10 宗旨是為政府各局和部門、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：

- 向稅務局提供物業估價意見，以便徵收印花稅及遺產稅；
- 向政府各局和部門提供估價意見，以協助其制定政策及進行日常工作；
- 定期編製及公布物業市場資料，並向政府各局和部門提供與物業有關的資料，以協助其覆檢和制定政策；以及
- 向市民提供物業資料查詢服務。

總目 162 – 差餉物業估價署

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	2012-13 (實際)	2013-14 (修訂預算)	2014-15 (計劃)
在 4 個月內將印花稅個案的估值通知稅務局(%).....	85	94	85
在 6 個月內將遺產稅個案的估價通知稅務局(%)^.....	85	96	85
在 4 個月內因應其他部門的要求提供估價意見(%).....	90	97	90
在每月結束後 6 個星期內公布該月的物業市場統計數字(%).....	100	100	100

指標

	2012-13 (實際)	2013-14 (修訂預算)	2014-15 (預算)
審核申報價值合理的印花稅個案.....	128 296	90 000¶	90 000¶
審核申報價值偏低的印花稅個案.....	5 560	6 000	6 000
為未有申報物業價值的印花稅個案提供估價.....	5 667	6 000	6 000
為釐定遺產稅而提供估價的個案^.....	1 190	900‡	700‡
平均每個職位所處理的印花稅及遺產稅估價個案....	1 655	1 211	1 208
提供其他估價及租金意見的個案.....	20 098	20 000	9 000§
平均每個職位所處理的其他估價及租金意見個案...	437	435	196§

^ 雖然遺產稅已於二零零六年二月十一日取消，但尚有若干個案需要處理。

¶ 因應物業市場過熱而推出的需求管理措施已冷卻市場活動。

‡ 二零一二至一三年度完成處理涉及一個物業組合的大量物業估價個案後，預期二零一三至一四和二零一四至一五兩個年度的個案將會減少。

§ 預期個案減少，是因為由食物環境衛生署管理的公眾街市的租金凍結延長 2 年至二零一五年十二月。二零一四至一五年度將無須為 10 000 多宗個案提供租金意見。

二零一四至一五年度需要特別留意的事項

13 差餉物業估價署將會繼續：

- 為政府各局和部門提供與物業有關的資料，以協助其覆檢和制定政策；以及
- 覆檢及提升電腦系統功能，以加強物業資訊的文字記錄與圖表資料，為有關方面，包括政府部門及機構提供更有效率的檢索及數據傳送服務。

綱領(4)：為業主與租客提供服務

	2012-13 (實際)	2013-14 (原來預算)	2013-14 (修訂)	2014-15 (預算)
財政撥款(百萬元)	27.0	28.0	27.7 (-1.1%)	28.7 (+3.6%)

(或較 2013-14 原來預算增加 2.5%)

宗旨

14 差餉物業估價署根據《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)向業主及租客提供協助，並就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：

- 執行《業主與租客(綜合)條例》的規定，包括處理根據該條例提交的申請及通知書；
- 透過調查和覆檢，監察《業主與租客(綜合)條例》的實施情況，並在有需要時就如何根據條例改善租賃安排向運輸及房屋局局長提供建議；以及
- 就租務事宜向市民提供諮詢及調解服務。

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	2012-13 (實際)	2013-14 (修訂預算)	2014-15 (計劃)
在 1 個月內批署新租賃或重訂租賃通知書(%)	99	100	99	99
在 14 天內就租務事宜的書面或電郵查詢作出具體回覆(%).....	90	100	90	90

指標

	2012-13 (實際)	2013-14 (修訂預算)	2014-15 (預算)
經處理的申請及通知書	50 838	54 000	54 000
經處理的查詢	176 691	180 000	180 000
平均每個職位所處理的申請、通知書及查詢.....	2 850	2 903	2 903

二零一四至一五年度需要特別留意的事項

17 差餉物業估價署將會繼續執行《業主與租客(綜合)條例》的規定。

總目 162 – 差餉物業估價署

	財政撥款分析			
	2012-13 (實際) (百萬元)	2013-14 (原來預算) (百萬元)	2013-14 (修訂) (百萬元)	2014-15 (預算) (百萬元)
綱領				
(1) 法定估價及評估	282.8	321.0	296.6	315.2
(2) 差餉與地租的徵收及發單	51.8	55.5	54.3	57.2
(3) 提供估價及物業資料服務	72.5	79.8	76.7	78.2
(4) 為業主與租客提供服務	27.0	28.0	27.7	28.7
	434.1	484.3	455.3	479.3
			(-6.0%)	(+5.3%)

(或較 2013-14 原來
預算減少 1.0%)

財政撥款及人手編制分析

綱領(1)

二零一四至一五年度的撥款較二零一三至一四年度的修訂預算增加 1,860 萬元(6.3%)，主要由於增加 1 個職位令薪金撥款增加，以及為若干地租上訴案可能需要退回多收的利息而預留撥款。

綱領(2)

二零一四至一五年度的撥款較二零一三至一四年度的修訂預算增加 290 萬元(5.3%)，主要由於一般部門開支增長。

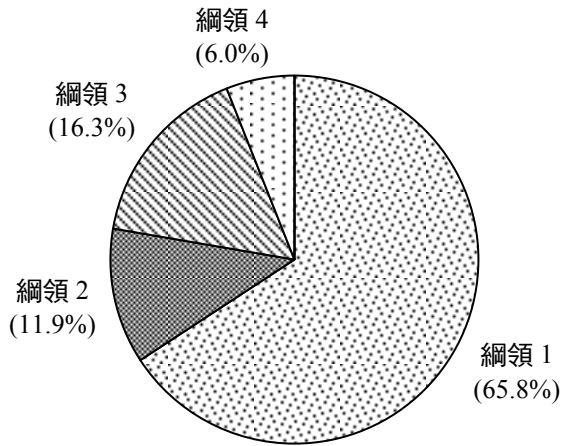
綱領(3)

二零一四至一五年度的撥款較二零一三至一四年度的修訂預算增加 150 萬元(2.0%)，主要由於員工薪酬遞增、填補職位空缺，以及增加 1 個職位令薪金撥款增加。

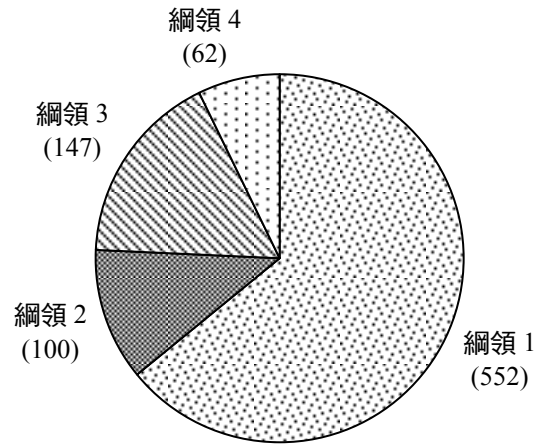
綱領(4)

二零一四至一五年度的撥款較二零一三至一四年度的修訂預算增加 100 萬元(3.6%)，主要由於員工薪酬遞增和填補職位空缺。

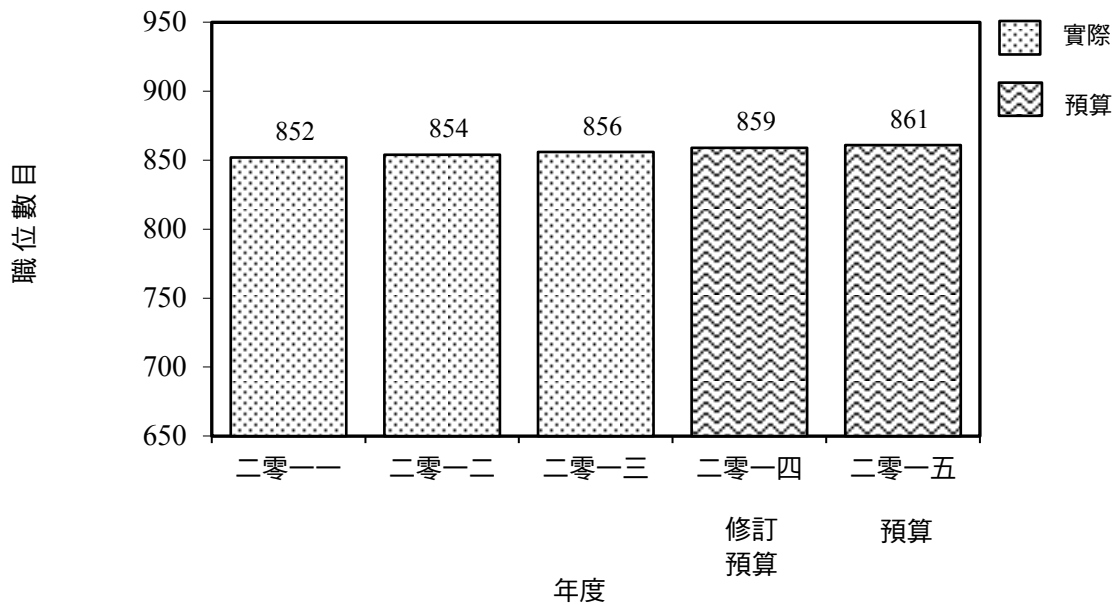
各綱領的撥款分配情況
(二零一四至一五年度)



各綱領的員工人數
(截至二零一五年三月三十一日止)



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)	2012-13 實際開支	2013-14 核准預算	2013-14 修訂預算	2014-15 預算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
經營帳目				
經常開支				
000 運作開支	434,085	484,270	455,296	479,332
經常開支總額	434,085	484,270	455,296	479,332
經營帳目總額	434,085	484,270	455,296	479,332
<hr/>				
開支總額	434,085	484,270	455,296	479,332

總目 162 – 差餉物業估價署

按分目列出的開支詳情

二零一四至一五年度差餉物業估價署所需的薪金及開支預算為 479,332,000 元，較二零一三至一四年度的修訂預算增加 24,036,000 元，而較二零一二至一三年度的實際開支增加 45,247,000 元。

經營帳目

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 479,332,000 元，用以支付差餉物業估價署的薪金、津貼及其他運作開支。

3 截至二零一四年三月三十一日止，差餉物業估價署的人手編制有 859 個常額職位，預算在二零一四至一五年度會開設 2 個常額職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二零一四至一五年度開設或刪減非首長級職位，但所有該類職位的按薪級中點估計的年薪值不能超過 301,832,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2012-13 (實際) (\$'000)	2013-14 (原來預算) (\$'000)	2013-14 (修訂預算) (\$'000)	2014-15 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
— 薪金	359,593	377,197	373,147	376,369
— 津貼	3,585	3,984	3,947	4,936
— 工作相關津貼	13	15	13	13
與員工有關連的開支				
— 強制性公積金供款	592	723	696	1,160
— 公務員公積金供款	2,994	3,803	3,903	5,063
部門開支				
— 臨時僱員	19,823	22,540	21,608	22,055
— 一般部門開支	47,485	76,008	51,982	69,736
	<u>434,085</u>	<u>484,270</u>	<u>455,296</u>	<u>479,332</u>