

審計署署長第 66 號報告書

第一章：差餉物業估價署在保障差餉及地租收入方面的工作

政府帳目委員會公開聆訊  
(2016 年 5 月 7 日)

財經事務及庫務局局長發言稿

主席：

首先，我感謝審計署署長就保障差餉及地租收入的工作進行了衡工量值式審計，以及就差餉物業估價署(以下簡稱為“估價署”)及其他相關部門的工作提出建議。正如報告書所述，政府整體上接納審計署署長的建議。

2. 在回應有關報告前，我想重申以下幾點-

- (一) 差餉及地租均屬基礎廣闊而且穩定的政府收入來源，政府一向致力保障。估價署一直努力不懈，加強執法以防止和打擊欠交差餉及地租，並竭力追回欠款。差餉欠款的比率，近年來一直處於百分之 0.4 的水平，遠遠低於其他徵收差餉地區的欠款百分率。
- (二) 財經事務及庫務局作為估價署的政策局，不時有檢視部門的運作，並定期與署方檢討其營運狀況。從政策局立場，我們一直支持估價署以合符成本效益的方式，履行其法定職能，以及執行有關的核心業務。
- (三) 估價署負責根據《差餉條例》評估和徵收差餉，以及根據《地租（評估及徵收）條例》評估和徵收地租，每年周而復始涉及的工作量實不容忽視。現時，香港約有三百一十七萬個應課差餉物業，而須繳納根據《地租（評估及徵收）條例》所徵收地租的物業也有二百二十一萬個。估價署須不時更新估價冊及地租登記冊，因應物業的變化和一手樓宇的落成，進行及發出臨時估價。正如審計報告所述，以 2014 – 15 年度為例，估價冊新增了 28 000 項估價及刪除了 12 000 項；地租登記冊則新增了 23 000 項估價及刪除了 8 000 項。

此外，估價署每年均須就全港所有應繳差餉及地租物業，全面重估租值，有關工作於每年十月展開，並須於下一年的二月這短短五個月內完成。在 2015-16 年度，差餉方面涉及 243 萬項估價，應課差餉租值合共 6,086 億元，按年增長百分之 7.9；而地租方面涉及 189 萬項估價，應課差餉租值合共 3,541 億元，按年增長百分之 8.3。估價署一直全力以赴，應付持續增加的工作量。

因此，我期望政府帳目委員會在聆訊時，能察悉估價署所須履行的多項工作，從而理解署方在落實報告書所提有關優化運作的建議時，確實有必要釐定其工作優次及考慮是否符合成本效益，以求取適當平衡。

3. 審計報告主要集中在四大範疇，包括全面重估應課差餉租值、臨時估價、豁免鄉郊物業的差餉，以及徵收差餉及地租。接下來，我會從政策局的層面就有關方面作回應。

#### **(一) 全面重估應課差餉租值**

4. 正如我剛才提到，全面重估應課差餉租值是估價署的核心業務之一。租金資料為每年全面重估物業應課差餉租值時，提供重要基礎。估價署一直透過多項不同途徑，收集租金詳情。正如審計報告指出，估價署每年向選定的差餉繳納人發出物業詳情申報表（即表格 R1A），要求他們填報，以取得有關租金資料。有關工作實有賴差餉繳納人的合作。交回表格的比率近年來均達八成，可見大部份的差餉繳納人都遵守規定交回表格。就著表格所提供之租金資料的抽樣核實工作，亦顯示七成個案的資料正確無誤。

5. 在每次完成全面重估應課差餉租值之後，估價署會以抽樣方式進行租金核實工作，以確定經表格 R1A 申報的資料是否準確。每年估價署會進行數據稽核，以確保估價的準確程度達到國際標準，亦會每年抽查約 240 個個案，要求有關物業的差餉繳納人就申報的租金資料提供證明文件，例如租約和租金收據副本，以監察填報資料的準確情況。事實上，除了透過物業詳情申報表，估價署也會透過其他途徑，例如新租出或重訂協議通知書，以及已加蓋印花的租約等，收集資料。估價署每年重估物業租值時，以整體租金水平為基準，因個別填報表格資料不正確而對重估租值工作做成的影響有限。

6. 無論如何，估價署會因應報告書的建議進行檢討，探索更多可行措施，並密切監察有關情況，就證據充足的違例個案，加強執法行動，以提升透過物業詳情申報表所收集資料的可靠程度。估價署亦會聯絡屋宇署，就取得有關分間物業的資料建立機制，以便估價署作出更準確的應課差餉租值評估，保障政府收入。

## (二) 臨時估價

7. 報告書針對違例建築物的差餉評估事宜，特別提出了多項建議，包括檢討部門指引，從而加強使用從屋宇署取得的資料作差餉評估用途的程序，及請屋宇署協助，把關於可評估違例建築物的通報安排範圍擴大，以至包括沒有獲發清拆令的違例建築物，以加快進行臨時估價。估價署在處理違例建築物的差餉評估事宜時，一直依循已確立的差餉估價原則及相關的政策目標行事。

8. 就著已作估值的違例建築物，估價署一直有徵收差餉，直至有關搭建築物清拆為止。至於未曾作估值的違例建築物，根據普通法下有關估價原則，性質短暫 (transient nature)的物業無需進行估值。估價署一直視該些已獲發清拆令的建築物為快將清拆，而因此屬性質短暫的物業。但正如審計報告所指，屋宇署發出清拆令後，個別違例建築物仍需一段時間才清拆。因應這情況，局方已要求估價署制訂一套定期呈閱(bring-up)的機制，監察該些已獲發清拆令但仍未移除的現有違例建築物，以便估價署在法例就差餉所定的兩年可追溯期內，適時進行臨時估價，從而加強保障差餉收入，亦避免個別未曾作估值的違例建築物，因清拆令已發出但仍未清拆而可長期免除估值的不合理情況。

## (三) 豁免鄉郊物業的差餉

9. 就著鄉郊物業，《差餉條例》訂明在「指定鄉村區」內的物業可獲豁免評估差餉。估價署會不時檢視「指定鄉村區」的範圍，如果某地方不再符合有關條件，便會剔出「指定鄉村區」外，區內的鄉村式屋宇亦不再因而獲豁免。估價署一直謹慎進行有關工作，以保障政府差餉收入。自 1992 年有關政策制訂以來，估價署共進行了七次修訂「指定鄉村區」範圍的工作。

10. 當然，正如審計報告所指，根據法例，即使有關屋宇位於「指定鄉村區」內，仍須符合有關層數、面積及高度的限制，才可獲豁免。我們認同，估價署有責任檢視位於「指定鄉村區」內的鄉村式屋宇的情況，以確保有關屋宇符合相關法定要求才豁免差餉。

11. 有關工作涉及檢視位於 105 個指定鄉村區內約 16 000 間鄉村式屋宇，數量龐大。估價署會務實行事，因應各項工作優次，分階段進行有關檢視工作。就指定鄉村區內已知不合豁免條件而署方已作估價的屋宇，估價署會盡快發出差餉單，至於指定鄉村區內其他屋宇，估價署將於 2016 年第四季完成有關工作計劃，以期在 2017 年第一季陸續發出差餉單。估價署

也會尋求屋宇署及地政總署的協助，提供有關部門已知不符合資格的個案資料，希望可以加快有關進度。

#### (四) 徵收差餉及地租

12. 至於報告書中提及有關已登記押記令的長期欠款個案，估價署一直持續採取跟進行動。為進一步協助地政總署採取處理無主物業個案，估價署亦會提醒其屬下人員，在切實可行的情況下盡快把有關個案知會地政總署，並請地政總署在收回物業後適時通知估價署，以刪除差餉估價。

#### 結語

13. 主席、各位委員，我再一次感謝審計署就保障差餉及地租收入，為估價署的工作提出了一些可予改善之處，估價署會努力跟進，希望可以精益求精。局方會監察估價署就各項建議的跟進工作，並且給予所需支援。我和估價署署長，以及我們的同事，樂意回應委員會的提問。

14. 多謝主席。