



差餉物業估價署
九龍長沙灣道 303 號長沙灣政府合署 15 樓
Rating and Valuation Department
15th Floor, Cheung Sha Wan Government Offices,
303 Cheung Sha Wan Road, Kowloon.

本署檔號 Our Ref. : (7) in RVD CR 4-35/3 C
來函檔號 Your Ref. : CB4/PAC/R66
電話號碼 Tel. No. : 2150 8800
圖文傳真號碼 Fax No. : 2152 0188
網址 Website : <http://www.rvd.gov.hk>

致: 香港中環立法會道 1 號
To:
立法會綜合大樓
政府帳目委員會秘書
朱漢儒先生

朱先生:

政府帳目委員會
審計署署長第 66 號報告書第 1 章
差餉物業估價署在保障
差餉及地租收入方面的工作

應貴委員會 5 月 10 日來函要求，本署謹提供所需資料如下：

(一) 全面重估應課差餉租值

(a) 審計報告第 2.6(a)段 -

1. 根據《業主與租客(綜合)條例》(第 IV 部分) 第 119L 條的規定，住宅物業業主須提交新租出或重訂協議通知書(表格 CR109)給差餉物業估價署署長批署，有關表格是估價署進行全面差餉重估及編制物業資訊的一個租金資料來源。
2. 一直以來，《業主與租客(綜合)條例》(第 IV 部分)並不適用於非住宅物業，因此非住宅物業的租約並無類似的批署要求。雖然如此，差餉物業估價署(估價署)會從其他途徑取得有關租金資料。正如審計報告第 2.6(b)(i)段所述，估價署派員在稅務局就已加蓋印花的租約，當中主要為非住宅物業(例如商店、辦公室和工廠)的租約，印製副本以收集有關的租金資料。

(b) 審計報告第 2.7 段 -

3. 估價署從收到的物業詳情申報表(表格 R1A)中每年揀選 240 個物業，進行租金核實工作，目的旨在藉此檢視及優化租金資料申報範本，令填報資料人士能清楚了解須填報的資料。過去 3 年，申報資料正確無誤個案的比率由 2013-14 的 61% 提升至 2015-16 年的 75%。我們會密切留意表格 R1A 的填報情況，如發現誤報個案有上升趨勢，會考慮增加抽查個案數目。另外，如發現懷疑虛報個案以及有足夠證據，會採取檢控行動，以收阻嚇之效。

(c) 審計報告第 2.10 段 -

4. 在 2010-11 至 2015-16 年度的租金核實中，未能準確填報租約詳情的物業類別如下：

年度	住宅單位	寫字樓	工業樓宇	商業樓宇 (包括商鋪)	總數
2010-11	8	3	6	39	56
2011-12	3	4	3	34	44
2012-13	4	3	1	59	67
2013-14	22	4	6	62	94
2014-15	15	6	5	56	82
2015-16	7	1	5	46	59
平均	10	4	4	49	67

註：較多商業樓宇(包括商鋪)未能準確填報租約詳情，主要因其租約條款較其他物業複雜，如涉及租約期內的租金調整，或按營業額收取額外租金等條款。而填報人習慣從其公司電腦系統直接抽取相關物業單位的租金數額作填報，而忽略適當地注入涉及租金調算的租約條款。估價署會檢視及優化租金資料申報範本，並提醒填報者如何準確申報租金資料。

(d) 審計報告第 2.7 及 2.8 段 -

5. 估價署已採取如下措施，強化租金核實機制 -

- (i) 加強宣傳教育，提醒市民履行其責任，準確及全面地 填報物業的租賃詳情；
- (ii) 檢視及優化申報範本，令填報者能清楚了解須填報的 資料；
- (iii) 鼓勵填報者使用估價署提供的範本申報，以免漏報資料；及
- (iv) 透過電話、信件及客戶聯繫會議，提醒誤報資料者，必須準確及全面地填報物業的租賃詳情。

根據《差餉條例》及《地租(評估及徵收)條例》，估價署可向差餉/地租繳納人索取租約及租單副本，作評估差餉及地租之用。基於環保理由，我們認為無需要求繳納人將有關文件影印連同申報表一併交回估價署。我們只會要求被揀選的物業的繳納人提供租約及租單副本，以供租金核實之用。

(e) 審計報告第 2.9 段 -

6. 估價署已採取以下措施，以期增加表格 R1A 的交回比率 -

- (i) 透過新聞公報、電台政府宣傳聲帶、估價署網頁和我的政府一站通，加強宣傳教育，以提醒市民履行其責任，準時交回填妥的申報表，並積極鼓勵他們在估價署網頁以電子方式提交表格 R1A；及
- (ii) 發電郵給使用估價署電子差餉地租單的繳納人，提醒他們準時交回填妥的申報表，並鼓勵他們以電子方式提交表格 R1A。

我們會考慮是否有需要開發流動版網頁，方便市民使用手機，以電子方式提交表格 R1A；及我們會加強檢控不交回表格人士，以提高阻嚇/警戒之效。

- 7. 此外，我們會密切留意申報表格的交回比率，如有明顯惡化，會考慮採取其他措施，以提升交回比率，並透過律政司向法庭反映判刑(罰款大致在 1000 至 2000 元之間)是否未足以阻嚇違規者。
- 8. 交回表格的比率近年來均達八成，有關比率已較其他國家為高。事實上，除了發出物業詳情申報表，估價署也會透過其他途徑蒐集租金資料，例如新租出或重訂協議通知書(表格 CR109)，以及已加蓋印花的租約等。估價署每年重估物業的應課差餉租值，以整體租金水平為基準，因個別繳納人不交回表格而對重估租值工作做成的影響有限。
- 9. 每次完成全面重估應課差餉租值後，估價署會根據國際估價師協會編制的《數率研究標準》，進行數據稽核，從宏觀角度確保新應課差餉租值在估價依據日期當日屬合理、準確和一致的水平，同時又確保各類別物業之間和同一類別物業以內的估價達到相對公平的規定要求。有關的數據稽核工作均顯示估價的準確程度達到國際標準。

(f) 審計報告第 2.16(d) 及 2.17 段 -

10. 我們已經聯絡政府資訊科技總監，要求協助探討用無紙化解決方案索取加蓋印花租約的租金資料的可行性。

(二) 臨時估價

(g) 11. 經粗略估算，我們認為審計報告表七所載的主要違例建築物類別(即搭建於天台、平台及後巷/天井的違例建築物、分間樓宇單位及地庫挖掘)，並因應那些短暫存在(即發出清拆令少於 1 年)、已評估及不需評估差餉的個案作出適當調算後，每年可帶來約 420 萬元的差餉收入，只佔 2016-17 年度整體差餉收入約 0.02%。然而，上述數目只是粗略估算，我們不能以此作為徵收差餉的基礎。估價署預計需投放 1,110 萬元的人力資源(約為 2016-17 年度部門整體預算的 2%)來評估該等違例建築物的應課差餉租值。

(h) 審計報告第 3.14 段 -

12. 估價署會制訂一套定期呈閱(bring-up)的機制(詳情請參閱下文(1)項第 22 段)，監察已獲發清拆令但仍未移除的違例建築物，以便在兩年可追溯期內，適時進行臨時估價，從而加強保障差餉收入。

(i) 審計報告第 3.22(b)段 -

13. 估價署在 2016 年 1 月收到屋宇署決定終止違例建築物通報安排的便箋時，曾向屋宇署了解該決定的背後原因。估價署期望待審計報告公佈後和屋宇署重新商討設立有關機制。事實上估價署亦已於 2016 年 5 月 12 日與屋宇署磋商，並同意設立一個具成本效益及無紙化的定期通報機制。屋宇署會於每一季度從其電腦系統抽取已發清拆令但仍未移除而或需評估差餉的違例建築物，及已清拆違例建築物的物業名單，通報估價署。此外，該通報機制亦會涵蓋一些沒有發出清拆令，但租值高及單靠一般外部巡查難以發現的違例建築物(如分間物業及地庫)的物業名單，以協助估價署更有效地評估相關物業的差餉及地租。

(三) 豁免鄉郊物業的差餉

(j) 審計報告第 4.7 段 -

14. 差餉的評估及徵收最早期只局限於市區的物業，自 1954 年開始，市區的差餉制度分階段延展至新界，直至 1988 年，整個新界被納入差餉徵收區。此外，《差餉條例》訂明在「指定鄉村區」內的物業可獲豁免評估差餉。過往，估價署集中資源為位於「指定鄉村區」以外的眾多須繳交差餉的屋宇評估差餉，以及檢視「指定鄉村區」的範圍是否須作修訂。如果「指定鄉村區」內某地方不再符合有關條件，估價署便會修訂「指定鄉村區」的範圍，使有關的鄉村式屋宇不再獲差餉豁免。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，共取消了 227 個「指定鄉村區」。

15. 因應審計報告提出的情況及建議，就指定鄉村區內已知不符合豁免條件而為徵收地租已作估價的屋宇，估價署會於未來數月內陸續發出差餉單。至於指定鄉村區內其他不符合差餉豁免條件的屋宇，估價署將於 2016 年第四季完成擬訂有關工作計劃，對有關的村屋進行查核及差餉評估，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

(k) [審計報告第 5.5 段] -

16. 表 17 載錄在 2015 年 9 月 30 日逾期未繳的差餉和地租有 1 億 7,200 萬元，涉及帳目約 34 000 個，細分如下-

欠繳差餉/地租 的最早年期 ¹	涉及帳目數目	個別帳目累計欠款	
		最低 (元)	最高(萬元)
1 年以下	12 900	4	17.5
1 年至 2 年以下	900	5	593.7 ²
2 年或以上	20 200 ³	5	706.8 ⁴
總計	34 000		

註:

- 1 以帳目內最早欠款期計，以避免因個別帳目涉及不同年期的欠款而重複計算。
- 2 繳納人正處理強制清盤程序。
- 3 截至 2016 年 3 月 31 日，13 200 個(65%)已清繳；另有 2 900(14.5%)個帳目已就欠款取得裁決或就欠款人的物業施加押記令。
- 4 帳目經已清繳。

17. 追收差餉及地租欠款是估價署的恆常工作。事實上，過去三年，估價署每年均經法律程序或發出警告信追回欠款逾 1 億元。截至 2016 年 3 月 31 日，估價署就 34 000 個欠款帳目的跟進工作如下-

14 000 個	已收回約 7 000 萬元欠款
4 000 個	取得裁決或就欠款人的物業施加押記令，以保障公帑
2 000 個	涉及欠款甚少，採取進一步的追收行動並不符合成本效益，因此已經或將會撇帳
9 000 個	欠款少於一年，正繼續追收欠款
3 000 個	欠款金額小*
2 000 個	欠款人已離世、破產或清盤等*

註: *估價署會適時因應相關情況採取具成本效益的行動追討欠款或撇帳。

18. 我們會繼續採取一切合法的措施追討欠繳差餉及地租款項，包括發出警告信、入稟小額錢債審裁處或區域法院對欠款繳納人採取法律行動。估價署已檢討內部程序，重新調配有限的資源以保障政府的利益，加快追收欠款的法律行動，包括就判定債項申請押記令。儘管從法律觀點，押記令一般足以保障政府的利益，估價署仍會尋求一切可行的方法，盡力合法追收已押記物業的欠款。估價署的現行機制是當已採取一切合法的措施追討而仍未能收回欠款，而尋求過律政司意見後但未有其他可行追討行動，估價署會把涉及拖欠地租的個案轉介地政總署考慮根據《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第 126 章)的規定重收有關物業。
19. 在考慮了審計署署長的建議，並檢討了內部追收欠款的程序後，估價署會提醒屬下有關人員在適當時及早把已登記押記令的長期拖欠地租個案轉介地政總署，以便該署考慮採取重收或轉歸的行動。

(五) 改善措施

- (I) 20. 按財經事務及庫務局的要求，估價署會
 - (i) 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違例建築物，以便在兩年可追溯期內，適時進行臨時估價，從而加強保障差餉收入；及
 - (ii) 就指定鄉村區內已知不合豁免條件而署方已評估地租的屋宇，在未來數月內發出差餉單。差餉單，並於 2016 年第四季完成指定鄉村區內其他屋宇的工作計劃，以期在 2017 年第一季陸續發出差餉單。
21. 我們現時正評估落實報告書所提有關優化運作的建議所涉及的資源，現階段未能提供所需額外資源的估算。我們會不時檢視各項工作的性質及重要性，以釐定工作優次及考慮是否符合成本效益，以求取適當平衡。如有需要，我們會申請增撥資源，以應付額外的工作。
22. 定期呈閱(bring-up)的機制的內容如下
 - (i) 屋宇署已答允定期將指定的違例建築物名單通知估價署(詳情載於上文(i)項第 13 段)；
 - (ii) 估價署會建立資料庫，儲存從屋宇署收到的資料，並根據現存的估價資料分析及研究。我們亦會定期更新有關名單，及將已清拆的違例建築物從名單中剔除；及
 - (iii) 我們會派員巡查並評估已發清拆令 15 個月但仍未移除的違例建築物。以期在兩年可追溯期內，適時進行臨時估價，從而加強保障差餉收入。

差餉物業估價署署長

(鄧炳光



)

副本送：
財經事務及庫務局局長
屋宇署署長
民政事務總署署長
地政總署署長
審計署署長

2016年5月24日