

審計署署長第 66 號報告書第一章

因應政府帳目委員會要求而提供的補充資料

因應政府帳目委員會在 2016 年 5 月 10 日來信所列出的要求，本文件載述財經事務及庫務局提供的補充資料。

- (a) 因應拆卸天台非法搭建物及其他可評估的違例建築物需時甚長，以及追收差餉的 24 個月時限，當局會否考慮檢視 2000-01 年度關於不向新建或復建天台非法搭建物徵收差餉的政策決定？
1. 停止向新建或復建天台非法搭建物徵收差餉的決定，是政府在 2000-01 年度為對付違例建築物而訂定的整套措施的一部分。由於政府當時預計會迅速制止非法搭建物，有關決定與差餉物業估價署（估價署）一直採用的原則，即無需就性質短暫（transient nature）的物業進行估值的原則相符。
 2. 經檢視後，我們認為有關決定的政策理念仍然是合適的，惟執行上有改善空間。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。我們認為，在維持上述估價原則的大前提下，政府須確保違例建築物不會因清拆的延誤而可一直獲免除估值。因此，我們會改善有關安排，就著新建或復建天台非法搭建物而已獲發清拆令的個案，估價署會制訂一套定期呈閱（bring-up）的機制，監察該些已獲發清拆令但仍未移除的新建或復建天台非法搭建物。有關的定期呈閱機制亦適用於其他已獲發清拆令但仍未移除的違例建築物，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，並且按此徵收差餉，從而加強保障差餉收入。就著已評估差餉的現存天台非法搭建物（即並非新建或復建的個案）及違例建築物，估價署一直均有徵收差餉，直至有關搭建物被拆除為止。

- (b) 會否考慮採用「大數據分析」的科技收集關於違例建築物的資訊，以便相關部門間分享資訊，作為評估差餉及地租的用途。

附錄5

3. 正如估價署向政府帳目委員會的覆函第13段所述，署方已與屋宇署磋商，雙方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，該通報機制會涵蓋一些雖沒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。
4. 估價署在提升其資訊科技系統時，會考慮委員提出的意見，是否需要引入「大數據分析」的技術。就估價角度而言，並非屋宇署記錄中所有違例建築物都是須評估差餉的項目。此外，根據近年完成有關重新評估個案的分析，在天台、平台及後巷／天井的違例建築物，應課差餉租值平均增幅少於5%。因此，估價署需要考慮有關技術對於加強收集物業資料作評估差餉及地租的實際效用，及是否具成本效益。

- (c) 沒有按照規定提交 R1A 表格的罰則，對比沒有準時提交報稅表或在報稅表提供不正確資料的罰則。

5. 根據《差餉條例》(香港法例第116章)及《地租(評估及徵收)條例》(香港法例第515章)，拒絕填報物業詳情申報表(R1A表格)的罰則為第3級罰款(即10,000元)，而在填報R1A表格時明知而作出虛假陳述的罰則為第4級罰款(即25,000元)。除了上述罰則，在上述各種情況下被定罪的人士並可被判繳付因該罪行而少徵收的差餉及/或地租款額三倍的罰款。
6. 至於《稅務條例》(香港法例第112章)，任何人如無合理辯解不交回報稅表，可處第3級罰款(即10,000元)(即與拒絕填報R1A表格的罰則相同)。任何人如無合理辯解而在報稅表提供不正確的資料，可處第3級罰款(即10,000元)，而若蓄意意圖逃稅而在報稅表中作出虛假的陳述，則最高刑罰為第5級罰款(即50,000元)以及監禁三年。除了上述罰則，

在上述各種情況下被定罪的人士並可被判繳付因該罪行而少徵收的稅款款額三倍的罰款。

7. 我們必須指出，RIA 表格與報稅表性質有別，有關兩者的罰則雖有部分類似之處，但不能完全相提並論。就報稅表而言，一般來說，每位納稅人每年均需報稅，稅務局會按照每名納稅人在報稅表上提供的資料以及稅務局掌握的其他資料，計算該名納稅人的應繳稅款。換言之，納稅人在報稅表上填寫的資料（例如入息及扣除）會影響到該名納稅人在某個課稅年度應繳的稅款款額。至於 RIA 表格，則是估價署蒐集租金資料的其中一個途徑。估價署會透過差餉繳納人在 RIA 表格填報的租金資料，以及估價署透過其他途徑蒐集的租金資料，分析整體租金水平，並以此為基準來釐定有關單位的應課差餉租值。換言之，估價署徵收差餉時，是以有關物業的應課差餉租值為基礎，而不是差餉繳納人在 RIA 表格上就該物業填報的租金款額。
- (d) 會否考慮參照有關沒有提交報稅表或提交不正確報稅表的罰則，提高有關沒有提交 RIA 表格或提交不正確 RIA 表格的罰則，以期提高阻嚇作用？

8. 正如上文第 7 段所述，RIA 表格與報稅表性質有別，有關兩者的罰則雖有部分類似之處，但不能完全相提並論。目前有關 RIA 表格的罰則（拒絕填報罰款 10,000 元；故意失實填報罰款 25,000 元）是合適的。估價署會根據法例條文和個案實情，並在人手資源許可的情況下，進一步加強檢控工作。現時，法庭一般罰款為一至兩千元，低於法例所訂上限。估價署會密切留意申報表格的交回比率，如有明顯惡化趨勢，會透過律政司向法庭反映，希望法庭量刑時考慮有關的最新趨勢。

其他部門在保障差餉及地租收入方面的工作

9. 政府帳目委員會在 2016 年 5 月 10 日分別去信屋宇署、民政事務總署（民政總署）及地政總署，要求有關部門就某些改善措施向財經事務及庫務局提供有關資料。下文載述根據有關部門提供的資料所作出的綜合回應。

屋宇署(關於違例建築物)¹

10. 估價署與屋宇署已作磋商，雙方同意設立定期通報機制。屋宇署會於每一季度從其電腦系統抽取資料(有關資料的範圍請見上文第3段)，以無紙化方式交給估價署，以協助估價署更有效地評估相關物業的差餉及地租。

民政事務總署(關於指定鄉村區以外的村屋)

11. 民政總署十分倚賴其他部門的協助，以查察不符合差餉豁免條件的情況，當中包括有違例建築物。在現行機制下，民政總署已實施多項措施，確保可以及早對在指定鄉村區以外不符合豁免差餉資格的村屋採取行動。有關措施臚列於附件。如發現有不符申請條件的情況，民政總署會採取的跟進行動包括在適當情況下撤銷物業所獲的豁免。
12. 目前，民政總署會定期隨機抽出差餉豁免個案，交由地政總署現場視察有否違例建築物。就審計報告第4.23(b)段建議加強對指定鄉村區以外獲豁免差餉村屋進行視察，有關建議涉及額外資源，民政總署需要與地政總署進一步商討，考慮如何盡量善用現有的資源，加強現場視察的成效。
13. 此外，民政總署已就審計報告第4.23(c)段的建議(關於發現有違例建築物的村屋)，開始與屋宇署研究，透過資訊科技的應用，分享獲豁免差餉的新界村屋有違例建築物的資料。我們期望透過有效的電子資訊的比對及查核，能夠在不引起過多的額外工作量下，確保及早發現與違例建築物有關的不符合申請豁免條件的情況。

地政總署(關於農地/村屋的違契構築物及無主物業的個案)

14. 關於審計報告第4.21段(關於農地上的違契構築物)，地政總署已與估價署跟進，研究擴大通報安排的範圍，以涵蓋農地上遭地政總署發出警告信的違契構築物。按照兩署協定，新界各個分區地政處就違契構築物發出警告信時，會同步把副本送交估價署，以便後者盡快取消有關農地獲豁免差餉的資格。

***委員會秘書附註：有關附件，請參閱此報告書的附錄10。**

附錄9

¹ 就著政府帳目委員會在2016年5月10日向屋宇署所發信件提及的(a)至(c)項，屋宇署已於2016年5月24日直接回覆委員會。

15. 關於審計報告第 4.24(a)段(關於發現有違契建築物的村屋)，民政總署目前會向地政總署提供所有獲豁免差餉村屋的名單，讓該署核對其例行工作期間發現有違契建築物的村屋記錄。地政總署已於 2016 年 4 月 21 日以書面提醒新界各個分區地政處遵行下列各項：

- (a) 應適時向民政總署提供現場視察和配對核查的結果；
- (b) 只要發現有違契構築物，所有經配對個案無須待警告信送交土地註冊處註冊，便應向民政總署匯報；以及
- (c) 向民政總署匯報個案時，應充分提供個案資料，包括：發現違契構築物的日期，以及搭建／發現違契構築物的物業單位的資料。

此外，為提高核對工作的效率，地政總署將與民政總署進一步聯絡，研究方法改善兩個部門的數據兼容情況，從而在切實可行範圍內引入自動化核對措施。

16. 至於審計報告第5.8(b)段(關於無主物業的個案)，估價署在追討欠數的過程中，循不同途徑尋找業主或佔用人的資料，如得悉有關物業為公司解散後的無主物業，而又未能成功向物業的佔用人追收欠款時，會要求地政總署在收回物業後通知估價署，以刪除差餉估價及更新帳目記錄，完成會計程序。雖然估價署找到的並非第一手資料，為進一步協助地政總署處理無主物業，估價署已提醒有關人員日後在追收欠款時，如得悉有關物業為公司解散後的無主物業，將會在可行的情況下盡快知會地政總署。地政總署表示，政府在某些情況下或未能接管或處置無主物業。此外，地政總署就無主物業採取跟進行動，未必能夠討回涉及物業的欠繳差餉及／或地租。就估價署提及的無主物業個案，地政總署會繼續調查並採取適當行動處理這些個案。地政總署已提醒相關員工，讓估價署適時獲告知這些物業的接管和處置情況，或任何相關資料，包括涉及已解散公司恢復註冊申請的無主物業個案，以便估價署更新差餉估價及會計記錄。

財經事務及庫務局
2016 年 5 月