



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.: (22) in RVD CR 4-35/4 C Pt. 2  
來函檔號 Your Ref.:  
電話號碼 Tel. No.: 2150 8804  
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  
立法會綜合大樓  
政府帳目委員會秘書  
朱漢儒先生 ]

(傳真號碼: 2543 9197)

朱先生:

**政府帳目委員會  
《審計署署長第68號報告書》第3章  
寮屋及持牌構築物的管理**

應貴委員會今年 5 月 17 日來函要求，現提供本署相關工作的資料如下：

**徵收寮屋的差餉及地租**

審計報告書第 3.2 段指出，根據《差餉條例》及《地租條例》，物業單位指作為各個別或獨立的租賃或持有單位而持有或佔用，或根據任何特許而持有或佔用的土地、建築物、構築物(包括寮屋)或建築物或構築物的部分。除了根據上述條例獲豁免評估的個案外，所有物業單位均須評估差餉及／或地租。鑑於評估位於私人土地上的構築物已納入本署日常工作範圍，雖然地政總署未有向本署提供所有 262,128 個位於私人土地上的寮屋資料，本署相信該些寮屋，縱非全部，亦已絕大部分被評估差餉及／或地租。審計報告書第 3.5 段提及的抽樣調查結果顯示，30 間位於私人土地的寮屋樣本，全部已評估差餉及地租，或已按有關條例獲豁免評估。在這情況下，本署認為徵收寮屋的差餉及地租，與地政總署有否向本署提供相關資料並無必然關係。

審計報告書第 3.9(d) 段指出，本署必須審慎衡量全面比對由地政總署提供的 260,000 項寮屋記錄的成本效益。由於地政總署備存的資料並無已登記寮屋的完整地址，本署在查核這些寮屋的差餉記錄前，必須先行核實相關寮屋的實際地點。由於所涉及的記錄數量龐大，繁複的人手核對工作所產生之額外工作量不容低估。我們估計以人手核對該 260,000 項寮屋記

**\*委員會秘書附註：有關提問，請參閱附件。**

錄，需額外調撥逾 300 人年的人力資源，合計約 1 億 7 千萬元。本署認為，按前文提及審計報告書第 3.5 段的抽樣調查結果推測，由於可能遺漏評估的寮屋個案不多，投放此等資源作資料核對工作並不會帶來很大的差餉收入，因此必須小心考慮有關建議是否合乎成本效益。

雖然如此，本署計劃在收到地政總署提供的 260,000 寮屋資料後，除了在審計報告書第 3.5 段所提及已調查的 30 間寮屋樣本之餘，還會進行另一較廣泛的抽樣調查，以便進一步掌握寮屋的評估情況。因應現時的可用資源及工作優先次序，本署會於 6 個月內，以人手核對大約 500 個寮屋記錄。本署會根據有關調查結果，擬定適當的跟進計劃。

### 徵收持牌構築物的差餉

根據審計報告書第 3.10 段，地政總署管理 15,214 個政府土地牌照，而本署電腦系統備存 6,659 個獨立的政府土地牌照差餉評估記錄。根據此等數據及已評估個案之差餉中位數（見審計報告之表七及第 3.9(a)段），並加以適當調整，剔除豁免評估的個案（例如用作農業用途之物業單位或有關評估應課差餉租值不超逾訂明款額）後，本署粗略估算，在未反映差餉寬減前，於 2017/18 年度或遺漏評估的政府土地牌照涉及的差餉收入約為 240 萬。然而，由於政府土地牌照涉及的應課差餉租值相對較低，在反映差餉寬減（以每物業單位於 2017/18 年度每季 1,000 元為上限）後，涉及的差餉收入，實微不足道。

根據審計報告書第 3.14(a)段，本署自 2003 年設立電腦系統，以監察評估新界持牌構築物的工作以來，從地政總署收到 2,650 個政府土地牌照的資料。截至今年 5 月，本署已處理其中的 2,407（91%）宗個案。就審計報告書第 3.8(c) 段及表七提及的 18 宗個案，本署已完成其中 1 宗個案，而其較低的應課差餉值（即 3,840 元），於 2017/18 年度在反映差餉寬減後並未帶來任何差餉收入。其餘 17 宗個案的評估工作正在進行中，並計劃於 3 個月內完成。本署會繼續分階段跟進餘下約 230 宗個案。

審計報告書第 3.14(a) 段指出，本署會跟進從地政總署取得所有政府土地牌照資料。本署現正整理一份已收到的土地牌照清單，並將於下月送交地政總署。然後，地政總署會向本署提供餘下由其管理的政府土地牌照資料。本署會分階段跟進尚未評估的持牌構築物，並會優先處理租值較高的個案。

本署會繼續根據法例的規定、相關工作的優次，以及成本效益原則進行差餉評估工作。

差餉物業估價署署長

（葉百強 代行）

副 本 送：財 經 事 務 及 庫 務 局 局 長（傳 真 號 碼：2147 5239）  
發 展 局 局 長（傳 真 號 碼：2147 3691）  
地 政 總 署 署 長（傳 真 號 碼：2525 4960）  
屋 宇 署 署 長（傳 真 號 碼：2868 3248）  
土 木 工 程 拓 展 署 署 長（傳 真 號 碼：2246 8708）  
審 計 署 署 長（傳 真 號 碼：2583 9063）

2017 年 5 月 26 日

**就審計署長第六十八號報告書第 3 章  
寮屋及持牌構築物的管理  
提問及要求資料**

**差餉物業估價署回應的問題**

**第 3 部分：寮屋及持牌構築物的差餉、地租及牌照費**

1. 根據第 1.6、1.14、3.2 至 3.4 及 3.7 段，就寮屋及持牌構築物徵收差餉及地租的遺漏個案，為何地政總署未有向差餉物業估價署("估價署")提供(截至 2016 年 3 月)全部 262 128 間在私人農地上搭建的已登記寮屋和 15 214 個政府土地牌照涵蓋的所有持牌構築物的資料，以供估價署按情況評估和徵收差餉及地租？截至現時，因地政總署上述遺漏而損失的差餉、地租及牌照費的估計金額為何？地政總署有否採取行動，向估價署提供資料，以便該署可按情況評估和徵收差餉及地租？請提供詳情。
2. 根據第 3.14(a)段，截至 2017 年 3 月，估價署接獲地政總署提供位於新界的 2 650 個政府土地牌照的相關構築物資料，並已就這些政府土地牌照採取跟進行動。估價署會視乎可用資源和工作優先次序，根據地政總署提供的資料分階段評估尚待處理的持牌構築物，包括審計署發現的 18 宗個案。現時進展為何？此外，根據第 3.14(b)段，估價署在收到地政總署所提供之 262 128 間在私人農地上搭建的已登記寮屋的地址、位置和地界後，便能夠進行資料核對工作，並核實有關已登記寮屋是否已獲評估或獲豁免評估差餉及/或地租。現時進展為何？

**審計署的建議**

3. 對於審計署就監察寮屋及持牌構築物，寮屋及持牌構築物的差餉、地租及牌照費，以及清拆寮屋及持牌構築物各方面的建議，政府採納相關建議的行政計劃和時間表為何？