

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。

二零二一至二二年度預算..... 6.367 億元

二零二一至二二年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二零二一年三月三十一日預算設有的 997 個非首長級職位，減至二零二二年三月三十一日的 904 個，減幅為 93 個。..... 4.168 億元

此外，預算於二零二一年三月三十一日及二零二二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)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)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

	2019-20 (實際)	2020-21 (原來預算)	2020-21 (修訂)	2021-22 (預算)
財政撥款(百萬元)	370.6	506.5	391.3 (-22.7%)	401.5 (+2.6%)
				(或較 2020-21 原來 預算減少 20.7%)

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	2019-20 (實際)	2020-21 (修訂預算)	2021-22 (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	87	85
在 4 個月內處理對新評估個案提出 的反對(%)#	90	99	90
在 4 個月內處理對現有評估個案提出 的反對(%)#	85	91	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	99	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

	2019-20 (實際)	2020-21 (修訂預算)	2021-22 (預算)
差餉估價冊			
估價冊在年終所載的估價單位	2 568 998	2 600 000	2 630 000
估價冊所載新估價單位	48 122	43 000	42 000
從估價冊中刪除的估價單位	10 470	8 000	8 000
地租登記冊			
登記冊在年終所載的估價單位	2 007 337	2 040 000	2 070 000
登記冊所載新估價單位	38 492	36 000	34 500
從登記冊中刪除的估價單位	7 148	5 500	5 500
差餉估價冊及地租登記冊			
估價單位總數	4 576 335	4 640 000	4 700 000
平均每個職位所處理的估價單位數目	7 704	7 644	7 833

二零二一至二二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；以及
- 執行每年 1 次的全面重估應課差餉租值工作，以修訂由二零二二年四月一日起生效的應課差餉租值。

總目 162 – 差餉物業估價署

綱領(2)：差餉與地租的徵收及發單

	2019-20 (實際)	2020-21 (原來預算)	2020-21 (修訂)	2021-22 (預算)
財政撥款(百萬元)	82.0	91.8	87.5 (-4.7%)	91.9 (+5.0%)
				(或較 2020-21 原來 預算增加 0.1%)

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	2019-20 (實際)	2020-21 (修訂預算)	2021-22 (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	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	0.6	1.0	1.1

指標

	2019-20 (實際)	2020-21 (修訂預算)	2021-22 (預算)
經處理的差餉及地租帳目	2 641 894	2 678 000	2 712 000
平均每個職位所處理的差餉及地租帳目	25 901	25 750	26 330

二零二一至二二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
 - 覆檢及提升「帳目及發單系統」的功能，以期在可行情況下加快追討欠款，並研究改善服務的範圍。

綱領(3)：提供估價及物業資料服務

	2019-20 (實際)	2020-21 (原來預算)	2020-21 (修訂)	2021-22 (預算)
財政撥款(百萬元)	100.9	106.7	103.6 (-2.9%)	107.5 (+3.8%)
				(或較 2020-21 原來 預算增加 0.7%)

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。

總目 162 – 差餉物業估價署

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。
- 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	2019-20 (實際)	2020-21 (修訂預算)	2021-22 (計劃)
在 4 個月內將印花稅個案的估值通知稅務局(%).....	85	86	85
在 6 個月內將遺產稅個案的估價通知稅務局(%)^.....	85	98	85
在 4 個月內因應其他部門的要求提供估價意見(%).....	90	90	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

	2019-20 (實際)	2020-21 (修訂預算)	2021-22 (預算)
審核申報價值合理的印花稅個案.....	80 517	80 000	80 000
審核申報價值偏低的印花稅個案.....	4 483	5 000	5 000
為未有申報物業價值的印花稅個案提供估價.....	4 787	5 300	5 300
為釐定遺產稅而提供估價的個案^.....	511	360	360
平均每個職位所處理的印花稅及遺產稅估價個案....	1 050	1 054	1 054
提供其他估價及租金意見的個案.....	25 201	26 000	23 000
平均每個職位所處理的其他估價及租金意見個案...	514	531	469

^ 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。

二零二一至二二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，為有關方面(包括政府部門及機構)提供更有效率的數據檢索及傳送服務。

綱領(4)：為業主與租客提供服務

	2019-20 (實際)	2020-21 (原來預算)	2020-21 (修訂)	2021-22 (預算)
財政撥款(百萬元)	34.3	35.4	35.3 (-0.3%)	35.8 (+1.4%)

(或較 2020-21 原來
預算增加 1.1%)

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。

總目 162 – 差餉物業估價署

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	2019-20 (實際)	2020-21 (修訂預算)	2021-22 (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

	2019-20 (實際)	2020-21 (修訂預算)	2021-22 (預算)
經處理的申請及通知書	54 113	56 000	56 000
經處理的查詢	105 395	130 000	130 000
平均每個職位所處理的申請、通知書及查詢.....	2 573	3 000	3 000

二零二一至二二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			
	2019-20 (實際) (百萬元)	2020-21 (原來預算) (百萬元)	2020-21 (修訂) (百萬元)	2021-22 (預算) (百萬元)
綱領				
(1) 法定估價及評估	370.6	506.5	391.3	401.5
(2) 差餉與地租的徵收及發單	82.0	91.8	87.5	91.9
(3) 提供估價及物業資料服務	100.9	106.7	103.6	107.5
(4) 為業主與租客提供服務	34.3	35.4	35.3	35.8
	587.8	740.4	617.7	636.7
			(-16.6%)	(+3.1%)

(或較 2020-21 原來
預算減少 14.0%)

財政撥款及人手編制分析

綱領(1)

二零二一至二二年度的撥款較二零二零至二一年度的修訂預算增加 1,020 萬元(2.6%)，主要由於可能需要為若干地租上訴個案退回多收的利息，以及員工薪酬遞增；部分增加的開支，因減少 92 個職位而得以抵銷。

綱領(2)

二零二一至二二年度的撥款較二零二零至二一年度的修訂預算增加 440 萬元(5.0%)，主要由於員工薪酬遞增和部門開支增加；部分增加的開支，因減少 1 個職位而得以抵銷。

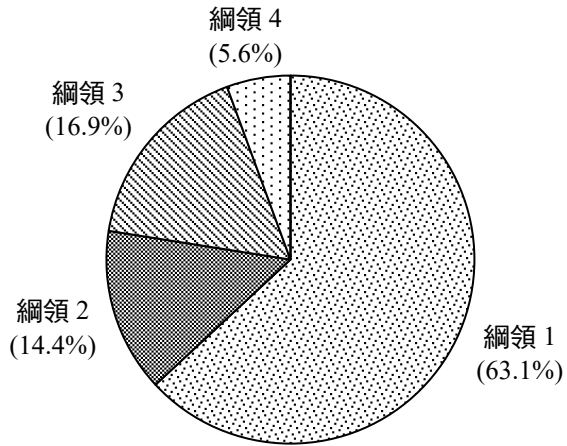
綱領(3)

二零二一至二二年度的撥款較二零二零至二一年度的修訂預算增加 390 萬元(3.8%)，主要由於員工薪酬遞增和部門開支增加。

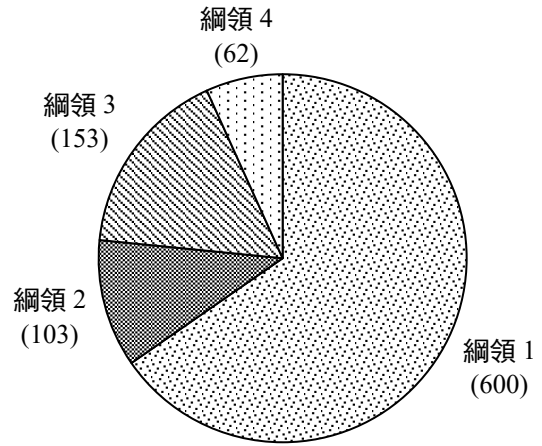
綱領(4)

二零二一至二二年度的撥款較二零二零至二一年度的修訂預算增加 50 萬元(1.4%)，主要由於員工薪酬遞增。

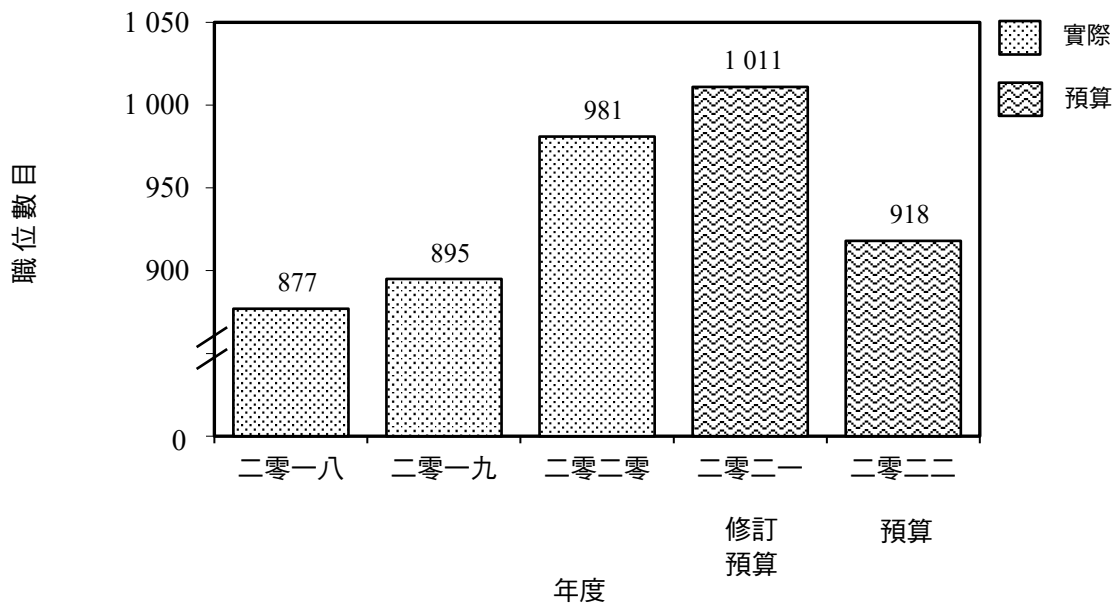
各綱領的撥款分配情況
(二零二一至二二年度)



各綱領的員工人數
(截至二零二二年三月三十一日止)



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)	2019-20 實際開支	2020-21 核准預算	2020-21 修訂預算	2021-22 預算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
經營帳目				
經常開支				
000 運作開支	587,760	738,740	616,082	636,664
經常開支總額	587,760	738,740	616,082	636,664
經營帳目總額	587,760	738,740	616,082	636,664
非經營帳目				
機器、設備及工程				
小型機器、車輛及設備				
(整體撥款).....	—	1,648	1,648	—
機器、設備及工程開支 總額	—	1,648	1,648	—
非經營帳目總額.....	—	1,648	1,648	—
開支總額	587,760	740,388	617,730	636,664

總目 162 – 差餉物業估價署

按分目列出的開支詳情

二零二一至二二年度差餉物業估價署所需的薪金及開支預算為 636,664,000 元，較二零二零至二一年度的修訂預算增加 18,934,000 元，而較二零一九至二零年度的實際開支增加 48,904,000 元。

經營帳目

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 636,664,000 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 截至二零二一年三月三十一日止，差餉物業估價署的人手編制有 1 011 個常額職位。預期在二零二一至二二年度會減少 93 個常額職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二零二一至二二年度開設或刪減非首長級職位，但所有該類職位按薪級中點估計的年薪值不能超過 416,771,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2019-20 (實際) (\$'000)	2020-21 (原來預算) (\$'000)	2020-21 (修訂預算) (\$'000)	2021-22 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
— 薪金	461,201	513,499	463,618	476,388
— 津貼	6,922	8,464	7,319	7,344
— 工作相關津貼	7	25	16	25
與員工有關連的開支				
— 強制性公積金供款	2,009	3,562	2,180	3,062
— 公務員公積金供款	17,872	22,310	20,706	25,060
部門開支				
— 臨時僱員	38,385	41,796	47,403	51,244
— 一般部門開支	61,364	149,084	74,840	73,541
	<u>587,760</u>	<u>738,740</u>	<u>616,082</u>	<u>636,664</u>