

第 2 章

差餉物業估價署

評估及徵收差餉及地租

這項帳目審查是根據政府帳目委員會主席在一九九八年二月十一日提交臨時立法會的一套準則進行。這套準則由政府帳目委員會及審計署署長雙方議定，並已為香港特別行政區政府接納。

《審計署署長第五十三號報告書》共有 11 章，全部載於審計署網頁 (網址：<http://www.aud.gov.hk>)。

香港
灣仔
告士打道 7 號
入境事務大樓 26 樓
審計署

電話：(852) 2829 4210

傳真：(852) 2824 2087

電郵：enquiry@aud.gov.hk

評估及徵收差餉及地租

目 錄

	段數
第 1 部分：引言	1.1
背景	1.2 – 1.5
帳目審查	1.6 – 1.8
鳴謝	1.9
第 2 部分：重估應課差餉租值	2.1
《差餉條例》及《地租條例》的規定	2.2
進行重估應課差餉租值的程序	2.3
重估應課差餉租值後的數據稽核	2.4 – 2.9
審計署的意見及建議	2.10 – 2.15
當局的回應	2.16
租金資料	2.17 – 2.18
審計署的意見及建議	2.19 – 2.21
當局的回應	2.22
第 3 部分：臨時估價	3.1
《差餉條例》及《地租條例》的規定	3.2 – 3.4
鄉郊物業的臨時估價	3.5
審計署的意見及建議	3.6 – 3.8
當局的回應	3.9
發展用地的臨時估價	3.10
審計署對發展用地個案的審查	3.11
審計署的意見及建議	3.12 – 3.14
當局的回應	3.15
廣告招牌的臨時估價	3.16 – 3.20
審計署的意見及建議	3.21 – 3.24
當局的回應	3.25
第 4 部分：徵收差餉及地租	4.1
《差餉條例》及《地租條例》的規定	4.2 – 4.5
徵收差餉及地租的程序	4.6 – 4.7
差餉及地租的撇帳	4.8
欠繳的差餉及地租	4.9
審計署對徵收個案的審查	4.10
審計署的意見及建議	4.11 – 4.31
當局的回應	4.32 – 4.36

	段數
第 5 部分：撤銷指定鄉村區	5.1
背景	5.2 – 5.4
有關撤銷指定鄉村區的檢討	5.5 – 5.6
指定鄉村區的最新情況	5.7
審計署的意見及建議	5.8 – 5.9
當局的回應	5.10

	頁數
附錄	
A：差餉物業估價署組織圖 (二零零九年三月三十一日)	40
B：過去五次重估應課差餉租值的應課差餉租值與租金的平均比率	41
C：過去五次重估應課差餉租值的租金資料比率	42
D：審計署所審查的 10 宗發展用地個案	43
E：外判廣告招牌的臨時估價工作的結果	44
F：審計署所審查的 20 宗徵收個案	45

第1部分：引言

1.1 本部分闡述這項審查的背景，並概述審查目的和範圍。

背景

1.2 **差餉** 差餉是根據《差餉條例》(第116章)就物業徵收的稅項。全港物業均須按其應課差餉租值的指定百分率(註1)繳納差餉。物業的應課差餉租值，是假設物業在一個指定的估價依據日期(註2)空置出租時，在公開市場估計全年可得的市值租金。業主和物業佔用人均有法律責任繳付差餉。不過，如沒有相反協議，則須由佔用人繳交。

1.3 **地租** 根據《地租(評估及徵收)條例》(第515章)(《地租條例》)，以下土地契約須繳納地租：

- (a) 在一九八五年五月二十七日中英聯合聲明生效前批出的新界及新九龍界限街以北的土地契約。這些契約在一九九七年六月二十七日屆滿，並憑藉《新界土地契約(續期)條例》(第150章)第6條而獲續期；
- (b) 在一九八五年五月二十七日前批出的港島及九龍界限街以南的沒有續期權利的土地契約，而該類契約在一九八五年五月二十七日或之後屆滿，並以個別契約續期的形式獲續期(註3)；及
- (c) 自一九八五年五月二十七日以來批出的土地契約。

地租按土地應課差餉租值的3%徵收。土地的應課差餉租值相等於位於該土地的各物業的應課差餉租值總和。評估用以釐定地租的應課差餉租值時，所採用的基準跟差餉的相同。業主(即土地的承租人)有法律責任繳付地租。不過，政府可向物業的業主或差餉繳納人徵收地租。如繳交地租的人並非業主，除非有明訂協議而另有規定，否則由該人所繳交的地租，即屬該業主欠該人的債項。

1.4 差餉物業估價署(估價署)負責評估及徵收差餉及地租，詳情如下：

- (a) **評估差餉** 根據《差餉條例》，估價署採用以下方法評估差餉：

註1：自1999-2000年度起，指定百分率一直為5%。

註2：自一九九九年，指定估價依據日期一直為有關財政年度之前的十月一日。例如2009-10年度的指定估價依據日期為二零零八年十月一日。

註3：至於可續期的契約，地政總署署長負責根據《政府租契條例》(第40章)徵收地租。這次審查的範圍不包括這類契約的地租。

- (i) 每年進行重估應課差餉租值，以便為每個財政年度編製新估價冊。估價冊載列所有已評估差餉的物業及其應課差餉租值。二零零九年四月一日，估價冊所載的差餉估價數目為 233 萬個，應課差餉租值總值為 3,690 億元；及
 - (ii) 不時作出臨時估價及刪除估價，以修訂估價冊的資料。估價署會作出臨時估價，把須評估差餉的物業加入估價冊，亦會刪除無須繼續評估差餉的物業。2008–09 年度，該署共作出 31 400 項臨時估價及刪除 9 000 項估價；
- (b) **評估地租** 根據《地租條例》，估價署採用以下方法評估地租：
- (i) 每年進行重估應課差餉租值，以便為每個財政年度編製新地租登記冊。地租登記冊載列所有已評估地租的物業的應課差餉租值。二零零九年四月一日，地租登記冊所載的地租估價數目為 163 萬個，應課差餉租值總值為 1,990 億元；及
 - (ii) 不時就須評估地租的物業作出臨時估價，並刪除無須繼續評估的物業，以修訂地租登記冊的資料。2008–09 年度，該署共作出 10 600 項臨時估價及刪除 2 800 項估價；及
- (c) **徵收差餉及地租** 根據《差餉條例》及《地租條例》，估價署一般預先徵收每季差餉及地租。倘若物業同時須繳納差餉及地租，該署會發出合併的徵收通知書。二零零九年四月一日，該署的差餉及地租帳目有 243 萬個。2008–09 年度，所徵收的差餉及地租分別為 71.8 億元及 59.4 億元（註 4）。

1.5 二零零九年三月三十一日，估價署的編制有 851 名員工。負責評估及徵收差餉及地租的員工共有 697 名，其中 644 名為編制內的員工，53 名則為非公務員合約僱員。該署的組織圖載於附錄 A。

帳目審查

1.6 二零零三年，審計署曾就估價署的差餉及地租評估工作完成審查。該項審查針對該署的差餉評估工作，包括有關重估應課差餉租值、臨時估價、服務表現指標、工作外判及差餉豁免的事宜。審查結果載於二零零三年三月的《審計署署長第四十號報告書》第 2 章。審計署認為這些工作有改善空間，並提出了多項建議。估價署同意審計署的建議，並已採取行動落實有關建議。

註 4：2008–09 年度，差餉繳納人每季須繳付的差餉獲得寬減，每項物業的寬減額以每季 5,000 元為上限。結果，差餉收入減少了 112.6 億元。

1.7 繼二零零三年的帳目審查後，審計署最近就估價署評估及徵收差餉及地租的工作進行審查。這項審查集中於以下範疇：

- (a) 重估應課差餉租值 (第 2 部分)；
- (b) 臨時估價 (第 3 部分)；
- (c) 徵收差餉及地租 (第 4 部分)；及
- (d) 撤銷指定鄉村區 (第 5 部分)。

1.8 審計署認為上述範疇有改善空間，並就有關問題提出多項建議。

鳴謝

1.9 在帳目審查期間，估價署人員充分合作，審計署謹此致謝。

第 2 部分：重估應課差餉租值

2.1 本部分探討有關重估應課差餉租值的事宜。

《差餉條例》及《地租條例》的規定

2.2 行政長官可隨時指示差餉物業估價署署長編製新估價冊及新地租登記冊，並指定一個日期，作為確定物業的應課差餉租值的依據日期。自一九九九年，差餉物業估價署署長獲指示為每個財政年度編製新估價冊及新地租登記冊，而所指定的估價依據日期一直為有關財政年度之前的十月一日。為達到有關規定，估價署每年都重估全港物業在十月一日的應課差餉租值，新的應課差餉租值會於隨後的四月一日生效（註 5）。

進行重估應課差餉租值的程序

2.3 估價署轄下的重估差餉事務科負責重估應課差餉租值。重估應課差餉租值的主要程序撮述如下：

- (a) **發出申報表** 每年八月，估價署向選定物業的業主或佔用人發出大批申報表（表格 R1A）（在二零零八年八月發出的表格約有 378 000 份）。業主或佔用人須申報物業的用途（即業主自住、空置、全部出租或部分出租）。如有關物業出租，還須申報租約期、租金金額和其他租賃詳情；
- (b) **分析租金資料** 估價署會先分析在交回的表格 R1A 中所申報的租金，然後才把租金資料用於估價用途。如所申報的租金包括其他費用（例如差餉、管理費和空調費），估價署會把這類費用剔除以計算出租金淨額（註 6）。此外，估價署亦會對所申報的租金作出調整，以反映起租日期與指定估價依據日期之間的時差，以及免租期。此外，出租物業所定的租金，如租賃雙方是有關係的，或遠低於或高於市值水平，都會被視作“非一般情況”，不會作估價之用；

註 5：本審計報告中所提到某一財政年度的重估應課差餉租值，是指為編製該財政年度的新估價冊及新地租登記冊而在前一個財政年度所進行的重估應課差餉租值。

註 6：《差餉條例》第 7(2) 條訂明，物業單位的應課差餉租值，須相等於在租客承擔支付一般由租客支付的所有差餉及稅項，以及業主承擔支付地稅、修葺費用、保險費及所需其他開支的情況下，物業單位租出可合理預期得到的租金。

- (c) **更新應課差餉租值** 估價署主要利用從選定物業的業主或佔用人所收集到的租金資料對全港物業進行重估應課差餉租值，當中主要應用電腦集成估價技術(註7)和指標估價法，詳情如下：
- (i) 在一幢大廈內挑選一個典型物業單位作為指標單位；
 - (ii) 至於大廈內其他物業單位，會就每個單位設定數學公式，以便把指標單位的應課差餉租值代入公式，計算有關單位的應課差餉租值。該數學公式反映指標單位與有關單位在質與量因素(例如景觀、樓層及樓面面積)上的差別；
 - (iii) 指標單位的應課差餉租值會以複迴歸分析(註8)所指明的估價模式釐定；
 - (iv) 其他單位的應課差餉租值，會由電腦根據既定的數學公式自動計算出來；及
 - (v) 估價署的專業估價人員會覆核電腦計算出來的應課差餉租值，以確保有關應課差餉租值有足夠的租金資料支持，同時是對十月一日的公開市場租值的合理準確推算。十月一日後的整體租金水平變動，不會影響現行的重估應課差餉租值。該等變動會在下一次的重估應課差餉租值中反映(例如二零零八年十月一日後租金水平因金融海嘯而下跌不會影響2009-10年度的重估應課差餉租值，並會在2010-11年度的重估應課差餉租值中反映)；及
- (d) **發出新的估價冊及地租登記冊** 估價署在每年三月完成重估工作後，會發出在四月一日生效的新估價冊及新地租登記冊。新的應課差餉租值亦會在四月一日起新一季的徵收通知書內列明。任何人可以就某項物業的新的應課差餉租值提交修改建議。

註7： 集成估價是指利用一些通用數據、標準化方法和統計學測試以評估一類物業在指明日期的價值的程序。業主自住、空置或已租出的物業，全都以同一方法估值。

註8： 複迴歸分析是一種統計技術。估價署採用複迴歸分析，通過分析物業屬性和特性(例如樓面面積、位置、樓齡及樓宇級別)對租值的影響，設定估價模式來估算應課差餉租值。

重估應課差餉租值後的數據稽核

估價準確性標準

2.4 在每次重估應課差餉租值後，估價署的內部核數組會進行重估應課差餉租值後的數據稽核，以評估估價的準確性。內部核數組會根據由國際估價官協會(註9)所發出的評估標準，進行數據稽核。根據國際估價官協會的標準，估價準確性的其中主要一環是估價水平，亦即物業的估值與市值的接近程度。就估價署而言，由於法例規定物業以公開市場租值估價(見第2.3(b)段註6)，因此內部核數組透過分析應課差餉租值與租金的平均比率(即被選作進行重估應課差餉租值後的數據稽核的個別物業的應課差餉租值與租金的比率的平均值)來量度估價水平。國際估價官協會的估價準確性標準載列如下：

- (a) 目標是使整體估價水平百分百符合法例規定(即應課差餉租值與租金的平均比率為1)；及
- (b) 應課差餉租值與租金的平均比率如介乎0.9至1.1，屬可接受範圍。這是顧及難以控制的抽樣誤差及可影響準確性的受限制情況。

內部核數組的程序

2.5 內部核數組通常會在每年四或五月左右展開重估應課差餉租值後的數據稽核工作。其評估估價水平的主要程序撮述如下：

- (a) 揀選租約期由上年七月至本年一月期間(即核心時期接近十月一日的指定估價依據日期)生效的全部出租物業進行分析，續租和租金屬於非一般情況的物業除外；
- (b) 根據物業類別把選定物業按物業組別分類；
- (c) 計算每個選定物業的應課差餉租值與租金的比率；及
- (d) 計算應課差餉租值與租金的整體平均比率及每個物業組別的應課差餉租值與租金的平均比率，並與國際估價官協會訂定的估價準確性標準作出比較。

內部核數組會向差餉物業估價署副署長提交報告，以供審閱，然後再交由重估差餉事務科採取所需行動。

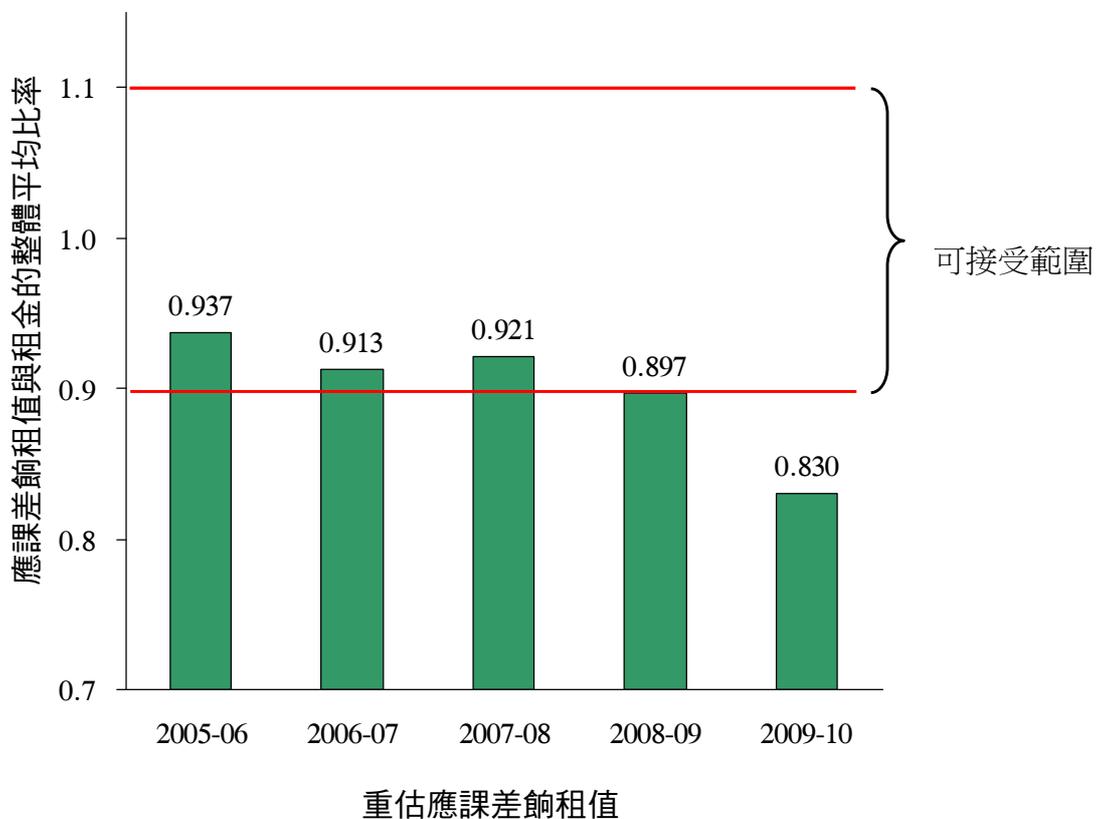
註9：國際估價官協會是一個專業會員制組織，由政府估價人員及其他對物業稅管理有興趣的人士組成。該會的評估標準是廣為估價專業人士所認受的準則。

應課差餉租值與租金的整體平均比率

2.6 過去五次重估應課差餉租值的應課差餉租值與租金的平均比率詳載於附錄 B。圖一顯示整體比率。

圖一

過去五次重估應課差餉租值的 應課差餉租值與租金的整體平均比率



資料來源：估價署的記錄

附註：重估應課差餉租值的應課差餉租值與租金的整體平均比率，是被選作進行重估應課差餉租值後的數據稽核的個別物業的應課差餉租值與租金的比率的平均值。

2.7 圖一顯示：

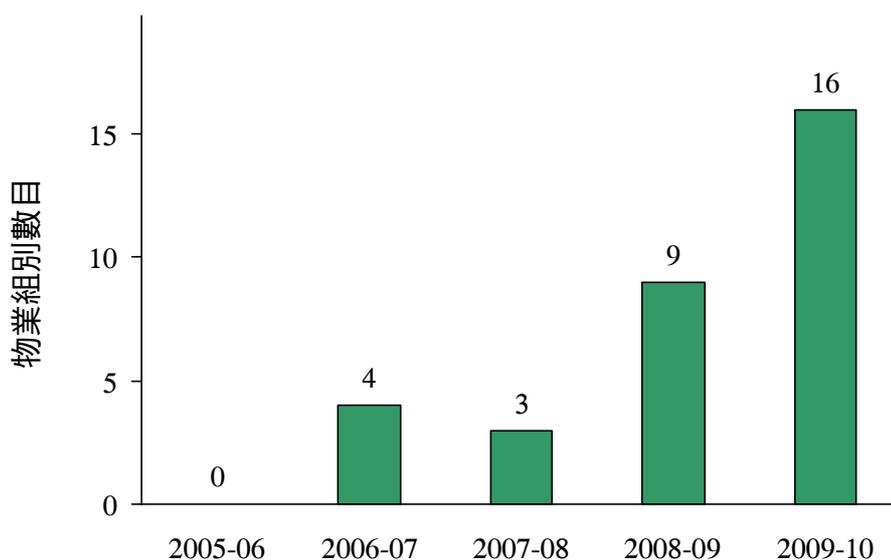
- (a) 在 2005–06 至 2007–08 年度的重估應課差餉租值中，應課差餉租值與租金的整體平均比率在國際估價官協會估價準確性標準所訂明的 0.9 至 1.1 的可接受範圍內；及
- (b) 在 2008–09 及 2009–10 年度的重估應課差餉租值中，應課差餉租值與租金的整體平均比率低於可接受範圍。在 2008–09 年度的重估應課差餉租值中，有關比率為 0.897，接近可接受範圍。然而，在 2009–10 年度的重估應課差餉租值中，有關比率為 0.83，較可接受範圍的下限 0.9 低 7.8%。

物業組別的應課差餉租值與租金的平均比率

2.8 從 18 個物業組別的應課差餉租值與租金的平均比率看，可對估價水平有更完整和詳細的了解。過去五次重估應課差餉租值的比率詳載於附錄 B。圖二顯示應課差餉租值與租金的平均比率低於可接受範圍的物業組別數目。

圖二

應課差餉租值與租金的平均比率
低於可接受範圍的物業組別數目



重估應課差餉租值

資料來源：估價署的記錄

- 附註：
1. 在重估應課差餉租值中，物業組別的應課差餉租值與租金的平均比率，是被選作進行重估應課差餉租值後的數據稽核的個別物業的應課差餉租值與租金的比率的平均值。
 2. 合共18個物業組別，在每次重估應課差餉租值中，其他物業組別的應課差餉租值與租金的平均比率都在可接受範圍內。

2.9 圖二顯示在2009-10年度重估應課差餉租值中，18個物業組別中有16個的應課差餉租值與租金的平均比率低於可接受範圍。附錄B顯示該16個組別的應課差餉租值與租金的平均比率介乎0.77至0.88，較可接受範圍的下限0.9低2.2%至14.4%。該16個物業組別中有9個在2008-09年度的重估應課差餉租值中的應課差餉租值與租金的平均比率亦低於可接受範圍。該9個物業組別包括：

- (a) “小型屋宇”，在連續四次(2006-07至2009-10年度)重估應課差餉租值中的應課差餉租值與租金的平均比率低於可接受範圍；及
- (b) “物業單位”和“分層工廠大廈—丙、丁及戊級”，在連續三次(2007-08至2009-10年度)重估應課差餉租值中的應課差餉租值與租金的平均比率低於可接受範圍。

審計署的意見及建議

估價準確性至為重要

2.10 如第1.4(a)(i)及(b)(i)段所述，於二零零九年四月一日，估價冊和地租登記冊所載估價的應課差餉租值總值分別為3,690億元及1,990億元。這些數字顯示，低估應課差餉租值一個很小的百分率，可能導致很大收入損失。因此，估價署必須確保每年進行的重估應課差餉租值符合估價準確性標準。

不符合估價準確性標準

2.11 審計署關注到，2009-10年度的重估應課差餉租值中，應課差餉租值與租金的整體平均比率為0.83，較國際估價官協會估價準確性標準所訂明的可接受範圍的下限0.9低7.8%（見第2.7(b)段）。根據國際估價官協會，採用該協會評估標準的國家或地區，應能制訂集成估價模式，把整體比率維持在1或非常接近1的水平。在物業組別層面所作的分析顯示，18個物業組別中有16個的估價水平偏低（見第2.9段）。審計署認為，估價署需要檢討為這16個物業組別下的物業估價的程序，以找出不足之處，並採取改善措施，使日後的重估應課差餉租值能符合估價準確性標準。

內部核數組的稽核結果未獲有效地跟進

2.12 在過去五次重估應課差餉租值後的數據稽核中，內部核數組每次均發現須予改善之處，包括物業組別的應課差餉租值與租金的平均比率低於可接受範圍。內部核數組把有關稽核結果詳載於向重估差餉事務科發出的報告內。然而，重估差餉事務科無須作出回應或匯報任何跟進行動。審計署留意到，有三個物業組別在連續三至四次重估應課差餉租值中的應課差餉租值與租金的平均比率均低於可接受範圍（見第2.9(a)及(b)段）。有關情況多年來未見改善，顯示內部核數組的稽核結果未獲有效地跟進。審計署認為，估價署需要確立程序，要求重估差餉事務科對內部核數組的稽核結果作出回應，並向管理高層匯報跟進行動。此舉有助確保在有需要的地方作出改善。

有需要更適時地發出報告

2.13 表一顯示在過去五次重估應課差餉租值後的數據稽核中，內部核數組向重估差餉事務科發出報告的日期。

表一

內部核數組向重估差餉事務科發出報告的日期

重估應課差餉租值	發出日期
2005-06 年度	2005 年 7 月 14 日
2006-07 年度	2006 年 6 月 17 日
2007-08 年度	2007 年 8 月 16 日
2008-09 年度	2008 年 10 月 30 日
2009-10 年度	尚未發出 (註)

資料來源：估價署的記錄

註：截至二零零九年七月三十一日，內部核數組尚未發出該組對 2009-10 年度重估應課差餉租值的報告。

2.14 如表一所示，內部核數組於二零零八年十月三十日才向重估差餉事務科發出該組對 2008-09 年度重估應課差餉租值的報告。基於以下原因，內部核數組的報告如此遲才發出，做法未如理想：

- (a) 重估差餉事務科須於每年三月左右完成編製新估價冊及新地租登記冊。該科無法矯正內部核數組後來匯報的任何重大估價誤差；及
- (b) 重估差餉事務科跟進內部核數組的稽核結果，或有需要修訂揀選物業的準則，以便在隨後的重估應課差餉租值中向選定物業發出表格 R1A。由於重估差餉事務科在每年八月發出表格 R1A，內部核數組需要早於八月之前發出報告，以便重估差餉事務科能及時採取行動。

審計署認為，估價署需要考慮要求內部核數組在重估應課差餉租值期間進行初步數據稽核，以便所發現的任何重大估價誤差得以及時矯正。估價署亦需要為內部核數組的重估應課差餉租值後的數據稽核報告訂定發出報告的目標日期，以便內部核數組的稽核結果能在隨後進行的重估應課差餉租值中獲得跟進。

審計署的建議

2.15 審計署建議差餉物業估價署署長應：

- (a) 就 16 個物業組別在 2009–10 年度重估應課差餉租值中的應課差餉租值與租金的平均比率低於可接受範圍，檢討為這 16 個物業組別下的物業估價的程序，以找出不足之處；
- (b) 根據檢討結果，採取改善措施，確保日後的重估應課差餉租值能符合估價準確性標準；
- (c) 確立程序，要求重估差餉事務科對內部核數組的稽核結果作出回應，並向管理高層匯報跟進行動；
- (d) 考慮要求內部核數組在重估應課差餉租值期間進行初步數據稽核，以便所發現的任何重大估價誤差得以及時矯正；及
- (e) 為內部核數組的重估應課差餉租值後的數據稽核報告訂定發出報告的目標日期，以便內部核數組的稽核結果能在隨後的重估應課差餉租值中獲得跟進。

當局的回應

2.16 差餉物業估價署署長接納審計署的建議。她表示：

- (a) 估價署完全認同估價準確性至為重要，並留意到 2009–10 年度的重估應課差餉租值中，應課差餉租值與租金的整體平均比率為 0.83，較可接受範圍的下限 0.9 低 7.8%。進行是次重估應課差餉租值時的特別情況載述如下：
 - (i) 二零零八年九月左右發生的全球金融海嘯導致市場動蕩。鑑於市場不明朗和悲觀的氣氛，估價師在訂定估價水平時採取更加審慎的態度；及

- (ii) 金融海嘯爆發後，物業市場急劇轉變，市場氣氛異常悲觀。物業價格及租金自此大幅下跌。如在計算應課差餉租值與租金的比率時，把在金融海嘯爆發前早已議定的租金（即自二零零八年七月至九月）包括在內，則無可避免會推高“租金”的成分，以致未能反映二零零八年十月一日的估價依據日期左右的水平。採用由此得出的應課差餉租值與租金的平均比率來衡量整體估價準確性可能並不恰當。另一方面，如以起租日期為二零零八年十月至二零零九年一月的出租物業計算，有關的應課差餉租值與租金的整體平均比率約為 0.88，十分接近 0.9；
- (b) 進行 2009-10 年度重估應課差餉租值時的情況前所未有，估價署認為沒有整體上低估應課差餉租值。事實上，估價署在二零零九年收到 51 000 份修改建議，較二零零八年的數字多出 30% 以上；及
- (c) 估價署將繼續研究改善措施，確保日後的重估應課差餉租值能符合估價準確性標準。

租金資料

租金資料來源

2.17 為進行重估應課差餉租值，估價署主要透過向選定物業的業主或佔用人發出表格 R1A 來取得租金資料（見第 2.3(a) 段）。此外，估價署亦會持續從以下來源取得租金資料：

- (a) **表格 CR109** 《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章）規定，住宅物業的業主須就任何新租出或重訂協議向估價署提交表格 CR109 通知書。須於表格 CR109 內提供的資料，與表格 R1A 的大致相同；及
- (b) **加蓋印花租約** 《印花稅條例》（第 117 章）規定，已簽立的租約必須加蓋印花。估價署與稅務局有以下安排：
 - (i) **傳統加蓋印花** 加蓋印花申請人向稅務局印花稅署遞交租約正本。按照與稅務局的安排，在稅務局把租約交回加蓋印花申請人之前，估價署一名合約人員會在印花稅署將部分租約影印。之後，估價署會從這些租約影印副本中摘取有用的租金資料；及

- (ii) **電子加蓋印花** 經互聯網使用稅務局電子印花服務的申請人在完成加蓋印花程序後，可獲連接至估價署網站，以電子方式遞交表格 CR109 (適用於住宅物業) 或表格 R1A (適用於非住宅物業)。

根據估價署的資料，重估應課差餉租值的核心時期為七月至翌年一月，如物業的租約期在這段期間內展開，有關的租金資料最為相關。然而，其他租約期的物業租金資料亦有助於確定租金趨勢和制訂集成估價模式。

租金資料比率

2.18 在進行重估應課差餉租值後的數據稽核時，內部核數組除了評估估價準確性外，亦會檢討在重估應課差餉租值的核心時期所取得的租金資料是否足夠。內部核數組在進行檢討時，會分析租金資料比率(註 10)。附錄 C 顯示過去五次重估應課差餉租值的租金資料比率詳情。比率越高，表示所取得的租金資料越不足。從中可見：

- (a) 過去五次重估應課差餉租值的整體租金資料比率介乎 25 至 32。2009–10 年度重估應課差餉租值的整體租金資料比率為 27，表示估價署平均以一個物業的租金資料來評估 28 個物業的應課差餉租值。這個比率較 2008–09 年度重估應課差餉租值的整體租金資料比率 25 略差；
- (b) 18 個物業組別在 2009–10 年度重估應課差餉租值中的租金資料比率介乎 9 至 148，差異頗大。其中 14 個物業組別在 2009–10 年度重估應課差餉租值中的租金資料比率，較 2008–09 年度重估應課差餉租值的租金資料比率為差；及
- (c) “小型屋宇”在過去五次重估應課差餉租值中的租金資料比率介乎 127 至 181，為 18 個物業組別中最差。

註 10：租金資料比率的計算方法如下：

$$\text{租金資料比率} = \frac{\text{沒有取得租金資料的物業數目}}{\text{取得租金資料的物業數目}}$$

審計署的意見及建議

租金資料充足甚為重要

2.19 收集租金資料是重估應課差餉租值的重要一環。租金資料比率較高，表示評估應課差餉租值所依據的租金資料越不足，因此有較高的風險出現評估誤差。估價署的管理高層曾多次提到有需要取得充足的租金資料。例如，在審閱內部核數組 2007–08 年度重估應課差餉租值的報告時，差餉物業估價署署長對某些物業組別的租金資料比率越來越差表示關注。此外，在審閱內部核數組 2008–09 年度重估應課差餉租值的報告時，差餉物業估價署副署長亦表達類似關注。署長和副署長均要求內部核數組研究方法為日後的重估應課差餉租值增加有用的租金資料數目。

有需要改善租金資料比率

2.20 雖然估價署的管理高層不斷表示關注及提出採取行動，但與 2008–09 年度重估應課差餉租值比較，在 2009–10 年度重估應課差餉租值中，整體租金資料比率及 14 個物業組別的租金資料比率均轉差（見第 2.18(a) 及 (b) 段）。特別就“小型屋宇”的租金資料比率而言，這個物業組別的應課差餉租值與租金的平均比率在連續四次重估應課差餉租值中都低於可接受範圍（見第 2.9(a) 段），其租金資料比率在過去五次重估應課差餉租值中一直極高（見第 2.18(c) 段）。審計署認為，估價署需要採取進一步行動改善租金資料比率。估價署需要考慮採取以下措施：

- (a) **改善有關發出表格 R1A 的揀選準則** 在 2009–10 年度的重估應課差餉租值中，估價署向選定物業的業主或佔用人發出 378 000 份表格 R1A。揀選物業的準則包括有否在過去兩次重估應課差餉租值中向有關物業的業主或佔用人發出表格 R1A，以及根據估價署的記錄，有關物業是否空置、出租或由業主自住。審計署認為，估價署需要考慮把上次重估應課差餉租值的租金資料比率納入揀選準則內，以便從租金資料比率未如理想的物業組別中選出相對較多的物業。此舉有助估價署取得更多有關這些物業組別的租金資料；
- (b) **改善表格 R1A 的填報率** 《差餉條例》和《地租條例》規定必須填報表格 R1A，如沒有填報表格，一經定罪，可被罰款最高 1 萬元。為提醒業主及佔用人履行填報表格的法定責任，估價署已加強宣傳工作、在表格內加入罰則警告信息，以及向未填報表格的人士發出催辦信。不過，在過往五次重估應課差餉租值中，仍有

17%至21%的已發出表格未能收回。估價署對沒有填報表格的人士僅採取有限的檢控行動(每年約20宗檢控)。審計署認為，估價署需要考慮加強檢控行動，阻嚇不遵從規定的人士，同時提高填報率；及

- (c) **影印更多租約** 2008-09年度，在稅務局印花稅署的估價署合約人員，影印了約18 000份租約，是提交印花稅署的租約總數的約10%。估價署需要考慮安排影印更多租約，尤其在七月至翌年一月的重估應課差餉租值核心時期，以取得更多租金資料。

審計署的建議

2.21 審計署建議差餉物業估價署署長應鑑於在2009-10年度重估應課差餉租值中，整體租金資料比率及14個物業組別的租金資料比率均轉差，採取進一步行動改善有關比率，尤其應考慮：

- (a) 在為進行重估應課差餉租值而揀選物業以發出表格R1A時，把上次重估應課差餉租值的租金資料比率納入揀選準則內，以便從租金資料比率未如理想的物業組別中選出相對較多的物業；
- (b) 加強檢控行動，阻嚇不遵從規定的人士，同時提高表格R1A的填報率；及
- (c) 安排在稅務局的印花稅署影印更多租約，尤其在七月至翌年一月的重估應課差餉租值核心時期。

當局的回應

2.22 差餉物業估價署署長接納審計署的建議。她表示：

- (a) 租金資料比率可概括地量度租金資料是否充足。每個物業組別內的物業單位性質、這些物業單位中屬業主自住單位所佔的比率，以及是否有最新的租金資料等，均會大大影響租金資料比率。租金資料比率年年變動是無可避免的，因為每年有大批申報表發給不同的繳納人或物業單位。在日後進行重估工作時，估價署會把上次重估應課差餉租值的租金資料比率納入有關發出申報表的揀選準則內；及
- (b) 估價署會考慮加強檢控行動，並聯絡稅務局安排影印更多租約。

第3部分：臨時估價

3.1 本部分探討與鄉郊物業、發展用地及廣告招牌的臨時估價相關的事宜。

《差餉條例》及《地租條例》的規定

3.2 **臨時估價** 估價署可隨時對不在估價冊及／或地租登記冊內但須予評估差餉及／或地租的物業作出臨時估價，並相應修訂估價冊及／或地租登記冊。有關規定主要適用於新建物業、進行過結構性更改的物業及新批出的土地契約。

3.3 **臨時估價通知書** 估價署必須以指明表格向須接受臨時估價的物業的業主或佔用人送達通知書。通知書須列明臨時估價的生效日期。業主或佔用人可向估價署呈交指明表格，提出反對臨時估價。

3.4 **根據臨時估價繳交差餉及地租** 《差餉條例》第 29(1) 條規定，臨時估價所訂須繳差餉，須由估價生效之日（註 11），或首次徵收差餉通知書發出日期前的 24 個月起繳交，兩者以其後者為準。換言之，估價署不可將徵收差餉通知書日期追溯至 24 個月之前。至於地租，《地租條例》沒有就徵收地租通知書訂明有關追溯的時限。臨時估價所訂須繳地租，須由估價生效之日起繳交。

鄉郊物業的臨時估價

有關未經評估鄉郊物業的積壓工作

3.5 根據《地租條例》，憑藉《新界土地契約（續期）條例》續期的新界土地契約須由一九九七年六月二十八日起繳交地租（見第 1.3(a) 段）。因此，估價署須評估所有鄉郊物業的地租。估價署已自二零零四年十月起，主要利用地政總署鄉郊地段的記錄作出核對，找出未經評估的鄉郊物業，以進行臨時估價。截至二零零九年三月三十一日，在 45 000 個未經評估的鄉郊地段中，估價署已對其中 23 000 個地段的物業完成臨時估價。估價署計劃在二零一四年年底前對餘下 22 000 個地段的物業完成臨時估價。

註 11：一般而言，新建大廈內物業的臨時估價生效日期為：

- (a) 就住宅物業而言，自佔用許可證、合格證明書、轉讓同意書或租賃同意書等有關文件（以適用者為準）發出日期起計第 90 日；或
- (b) 就非住宅物業而言，自有關文件發出日期起計第 180 日或首次佔用日期，兩者以其早者為準。

至於其他物業的臨時估價生效日期，則為其首次佔用日期。

審計署的意見及建議

收入損失

3.6 根據估價署的資料，已完成臨時估價的 23 000 個鄉郊地段的物業大部分為低價值物業 (例如農地)，無須繳納差餉或地租 (註 12)。至於餘下物業，估價署評估該等物業須繳納的地租及差餉 (獲豁免的物業除外)。至於評估差餉方面，基於 24 個月的時限，估價署最多只可將徵收差餉通知書的日期追溯至 24 個月，因而不可追討 24 個月之前的差餉，造成收入損失。估價署不能估計與鄉郊物業相關的總收入損失，理由是難以核實該等鄉郊物業向該署申報的首次佔用日期 (註 13)。

3.7 審計署關注到，於二零零九年三月三十一日，仍有 22 000 個未經評估的鄉郊地段。因此，雖然有關地租應由一九九七年六月二十八日 (即 12 年前) 起繳付，但估價署尚未對這 22 000 個地段的物業收取地租。除損失利息外，延遲了評估工作亦增加收帳的風險 (例如業主可能已出售物業，現已難以追尋)。至於亦須評估差餉的物業，基於 24 個月的追溯時限，任何進一步的延遲均可能導致收入損失增加。審計署留意到，估價署已採取措施，清理有關的積壓工作，包括聘請合約人員和外判 340 個未經評估地段的物業的臨時估價工作。審計署認為，估價署需要密切監察進度，並採取額外措施以盡快完成臨時估價工作。

審計署的建議

3.8 審計署建議差餉物業估價署署長應：

- (a) 密切監察清理有關未經評估鄉郊物業的積壓工作的進度；及
- (b) 採取額外措施以盡快完成未經評估鄉郊物業的臨時估價工作。

當局的回應

3.9 差餉物業估價署署長接納審計署的建議。她表示：

註 12：《差餉條例》第 36(1)(I) 條訂明，評估應課差餉租值不超過 3,000 元的物業獲豁免評估差餉。根據《地租條例》第 8(3) 條，在徵收地租方面，該等物業的應課差餉租值當作為 1 元。實際上，估價署不會向這類物業發出徵收地租通知書。

註 13：估價署表示，沒有佔用許可證或合格證明書的未經評估鄉郊物業，其臨時估價的生效日期為其首次佔用日期。然而，估價署並無這些物業的任何記錄或文件。該署在進行實地視察前並不知道這些物業是否已被佔用。

- (a) **有關未經評估鄉郊物業的積壓工作** 估價署已制訂計劃，定期對所有須繳納地租和理應接受評估的未經評估鄉郊地段採取臨時估價行動。估價署的目標是在二零一四年前完成評估所有餘下地段；及
- (b) **收入損失** 在經評估的鄉郊地段中，90% 以上 (即約 21 000 個地段) 屬農地及露天地段，其應課差餉租值不超過 3,000 元，對差餉收入並無影響。

發展用地的臨時估價

3.10 發展用地 (即在發展前的租出的土地) 無須繳納差餉，但須根據《地租條例》繳納地租。在一九九七年七月一日或之後批出的土地契約，須於租約的起租日期開始繳納地租。地政總署會將每份已簽立批地文件的副本送交估價署用以評估地租。估價署在作出臨時估價後，會向承租人發出臨時估價通知書及徵收地租通知書。根據估價署的記錄，於二零零九年三月三十一日，有 335 個發展用地未作出臨時估價。

審計署對發展用地個案的審查

3.11 審計署審查過 10 宗發展用地臨時估價的個案 (個案 1 至 10)，以查明估價署的程序是否有可予改善之處。這些個案包括已於 2006–07 至 2008–09 年度完成臨時估價的七宗個案，以及於二零零九年六月三十日仍未完成臨時估價的三宗個案。有關個案詳情載於附錄 D，審查結果則載於第 3.12 及 3.13 段。

審計署的意見及建議

延遲進行臨時估價

3.12 審計署留意到：

- (a) 在個案 1 至 3 中，估價署在收到地政總署批地文件後一年內，完成有關發展用地的臨時估價；
- (b) 在個案 4 至 7 中，估價署用了較多時間 (29 至 77 個月) 完成臨時估價；及
- (c) 在個案 8 至 10 中，於二零零九年六月三十日，估價署雖然收到批地文件已 43 至 114 個月，但仍未完成有關發展用地的臨時估價。在全部三宗個案中，有關發展均已完成。

3.13 雖然《地租條例》沒有訂明任何時限規定，但亦須迅速為發展用地進行臨時估價，理由如下：

- (a) **利息損失** 由於大型發展用地的地租金額非常可觀，遲收地租可能會造成重大的利息損失；及
- (b) **收帳風險** 遲發徵收地租通知書，可能會增加收帳風險和削弱追討行動的成效。例如，有關發展商可能已出售用地，沒有留下資產，可對之採取追討行動 (有關審查結果見第 4.11 及 4.12 段)。

審計署認為，估價署需要調查在個案 4 至 10 及其他同類個案中延遲進行臨時估價的原因，並採取措施以確保迅速進行臨時估價。為監察服務表現，估價署亦需要考慮為發展用地進行臨時估價訂定服務表現指標。

審計署的建議

3.14 審計署**建議**差餉物業估價署署長應：

- (a) 調查在個案 4 至 10 及其他同類個案中延遲為發展用地進行臨時估價的原因；
- (b) 根據調查結果，採取措施以確保迅速為發展用地進行臨時估價；
- (c) 考慮為發展用地進行臨時估價訂定服務表現指標；及
- (d) 加快行動，以完成個案 8 至 10 及其他同類的長期仍待處理個案的臨時估價。

當局的回應

3.15 差餉物業估價署署長接納審計署的建議。她表示：

- (a) 在 335 個未經評估地租的發展用地中 (見第 3.10 段)，有 208 個是批作興建鄉村式屋宇的新界地段。這類地段通常是批予享有地租優惠的原居村民。因此，可能無須為徵收地租而對這些地段進行臨時估價。是否須對有關地段進行臨時估價，必須在實地視察、查閱土地記錄，以及地政總署確認或否定獲批地人士可享有地租優惠的身分後才可確定；及
- (b) 除此以外，自一九九七年起，有關評估和徵收發展用地的地租的工作，一直因為與發展商就多項問題 (包括評估的合法性、估價方法及評估水平) 的持久訴訟而受到妨礙。目前，有關訴訟大致解決，估價署已正在加強有關評估發展用地的地租的工作。

廣告招牌的臨時估價

估價署評估廣告招牌的方式

3.16 **低價值的招牌** 大部分廣告招牌都很細小，只宣傳大廈商店的名稱、業務性質或售賣的產品。估價署一般都把這些招牌當作租戶的增設設施。招牌的價值視為已包括在主物業的價值內。另外，評估應課差餉租值不超過3,000元的招牌可獲豁免評估差餉(見第3.6段註12)。

3.17 **須評估的招牌** 《差餉條例》第9條訂明須對廣告招牌作獨立差餉評估的情況(例如出租的廣告位)。另外，估價署一般對下列招牌作獨立差餉及地租(如適用)評估，或將其價值計入主物業的價值內：

- (a) 架設在物業／大廈的天台或平台，附設或鬆在大廈外牆上，或從外牆伸展出來，宣傳產品、業務或服務的招牌；
- (b) 電視幕牆；及
- (c) 以獨立燈箱或光板形式設計的招牌，一般以羣組方式置於室內公用地方或附設在商場或辦公室樓宇的外牆上。

二零零六及二零零七年的特別行動

3.18 二零零六年六至八月期間，估價署聘請臨時人員進行一項特別行動，以鑑定未經評估的廣告招牌。臨時人員對某些屬市區的地區，進行有系統的調查，然後就可能是未經評估的招牌向估價署的監督人員提交報告，以便審查。估價署人員發現有743個可能是未經評估的招牌，須進行臨時估價。二零零七年六至八月期間，估價署進行另一項類似的行動，發現在其他市區有813個可能是未經評估的招牌。

外判廣告招牌的臨時估價工作

3.19 二零零七年五月，估價署向承辦商A批出一項價值168,000元的合約，要求承辦商A對在二零零六年特別行動中所發現的743個可能是未經評估的廣告招牌進行臨時估價。承辦商A須收集有關每個招牌的實際特徵及佔用情況的資料，然後根據所得的租金資料來評估招牌的應課差餉租值。同樣地，估價署於二零零七年十月向承辦商B批出一項價值250,000元的合約，以及於二零零八年八月向承辦商C批出另一項價值200,000元的合約，要求承辦商對在二零零七年特別行動中所發現的813個可能是未經評估的廣告招牌進行臨時估價。承辦商B須處理320個體積相對較大的招牌，而承辦商C則須處理餘下493個招牌。有關合約已經完成。

3.20 附錄 E 顯示外判廣告招牌的臨時估價工作予三名承辦商的結果，可見在共 1 559 個招牌當中，有 803 個或 52% 未獲評估差餉及地租。在這 803 個招牌當中，有 177 個未獲評估，原因是其評估應課差餉租值不超過 3,000 元。另外有 275 個招牌未獲評估，因為其價值較低，視為已包括在主物業的價值內。至於其餘未獲評估的 351 個招牌，有關的審查結果載於第 3.21 至 3.23 段。

審計署的意見及建議

3.21 **之前經過評估的招牌** 有 79 個廣告招牌未獲評估差餉及地租，因為估價署其後發現這些招牌之前經過評估。估價署需要採取有效措施，確保所揀選進行臨時估價的廣告招牌之前未經過評估。

3.22 **已被移走或棄置的招牌** 有 194 個招牌因承辦商發現已被移走或棄置而未獲評估。出現這個情況是因為承辦商是在臨時人員發現招牌後多個月或超過一年後才進行臨時估價工作。估價署需要安排承辦商迅速進行臨時估價工作。此舉有助減少因發現的廣告招牌已被移走或棄置而導致收入損失的機會。

3.23 **空置招牌** 有 78 個招牌未獲評估，因為承辦商發現該等招牌已空置。根據估價署的資料，該署將於稍後時間再次巡查這些招牌。估價署需要定期跟進這些招牌，以確定是否有展示任何廣告而因此需要接受評估。

審計署的建議

3.24 審計署建議差餉物業估價署署長應：

- (a) 採取有效措施，確保所揀選進行臨時估價的廣告招牌之前未經過評估；
- (b) 迅速進行臨時估價工作，以減少因發現的廣告招牌已被移走或棄置而導致收入損失的機會；及
- (c) 定期跟進之前被發現空置的廣告招牌，以確定是否有展示任何廣告而因此需要接受評估。

當局的回應

3.25 差餉物業估價署署長同意審計署的建議。

第4部分：徵收差餉及地租

4.1 本部分探討估價署徵收差餉及地租的程序。

《差餉條例》及《地租條例》的規定

4.2 **差餉及地租的繳交** 臨時估價所訂須繳的差餉及地租，須於徵收通知書內所指明的日期繳交。之後，差餉及地租須按季預先繳交。任何差餉及地租，如沒有在估價署徵收通知書內所指明的日期或之前繳交，即當作欠繳。

4.3 **附加費** 對於任何欠繳的差餉及地租，估價署可徵收不超過5%的附加費。如在應繳款日期起計六個月後仍未繳交款項，估價署可對未繳款額進一步徵收不超過10%的附加費。

4.4 **追討欠款的法律程序** 任何欠繳的差餉及地租和任何附加費，須作為拖欠政府的債項而追討。估價署可在小額錢債審裁處(欠款不超過5萬元)或區域法院(欠款超過5萬元)提起法律程序追討欠款。在判決登錄後，欠款人須負責繳付訴訟費用，以及自法律程序展開的日期至判定債項全數清繳日期之間的利息。如判定債項仍未清繳，估價署可就屬於欠款人的任何物業向區域法院申請押記令。除非判定債項已獲清償和押記令已經撤銷，否則欠款人無法售賣已予押記的物業。此外，估價署亦可申請售賣令，以售賣已予押記物業的收益清還判定債項。

4.5 **重收或轉歸** 《地租條例》第14(2)條訂明，如土地的徵收地租通知書已發出但地租仍未予繳交，地政總署署長可採取法律程序重收土地。此外，《地租條例》第36條亦訂明，如承租人、擁有人或其他有法律責任繳交地租的人沒有就適用租契的某地段或某不分割份數繳交地租，則政府有權重收該地段或將該地段的該不分割份數轉歸財政司司長法團。《差餉條例》則無有關追討欠繳差餉的同類條文。

徵收差餉及地租的程序

4.6 **追討差餉及地租** 對於任何欠繳的差餉及地租，估價署會在應繳款日期後即時徵收5%的附加費，並在該日期起計六個月後進一步徵收10%的附加費。如有關的差餉及地租仍未清繳，估價署會在小額錢債審裁處或區域法院提起法律程序，並由律政司提供所需的法律服務。如欠繳的判定債項超出預設款額，估價署會就欠款人的物業向區域法院申請押記令。如有需要，估價署會考慮就已予押記的物業申請售賣令，或把涉及地租的個案轉介地政總署署長考慮是否採取重收或轉歸的行動。

4.7 **差餉及地租的撇帳** 如所有追討行動證實無效，估價署會把欠繳的款額撇帳。估價署必須就涉及損失款額超過50萬元的個案及涉及公職人員欺詐或疏忽的個案，向財經事務及庫務局局長提出撇帳申請。獲授權的估價署人員可批准其他撇帳個案。然而，估價署必須向財經事務及庫務局局長提交撇帳個案半年報告，簡報已採取的追討行動。

差餉及地租的撇帳

4.8 表二顯示 2004-05 至 2008-09 年度差餉及地租的撇帳。

表二

差餉及地租的撇帳
(2004-05 至 2008-09 年度)

年度	個案數目	撇帳款額 (百萬元)
2004-05	161	1.67
2005-06	69	0.52
2006-07	34	1.46
2007-08	39	1.04
2008-09	120	1.04

資料來源：估價署的記錄

附註：不包括款額不大的撇帳個案 (例如把不活躍戶口內不足10元的零頭結餘撇帳)。

欠繳的差餉及地租

4.9 表三顯示於二零零九年三月三十一日欠繳差餉及地租的逾期年期分析。

表三

欠繳差餉及地租的逾期年期分析
(二零零九年三月三十一日)

超逾徵收通知書所指明 應繳款日期的年期	欠繳款額 (百萬元)
一年或以下	80
一年以上至兩年	16
兩年以上(註 1)	87
總計	183(註 2)

資料來源：估價署的記錄

註1： 估價署現無記錄可顯示有關逾期兩年以上欠繳款額的進一步分析。

註2： 1.83 億元的欠繳總額涉及約 54 000 個欠款帳戶。

審計署對徵收個案的審查

4.10 審計署揀選了20宗徵收個案(個案11至30)作詳細審查，以查明估價署的評估及徵收程序是否有可予改善之處。這些個案包括在2007-08年度或2008-09年度撇帳的個案，以及於二零零九年三月三十一日仍欠繳差餉及／或地租的個案。有關個案的分析載於附錄F，審查結果則載於第4.11至4.29段。

審計署的意見及建議

有需要迅速進行臨時估價

4.11 在個案11、14及15中，欠款人為公司，擁有一些須由一九九七年七月起繳付地租的發展用地。估價署直至二零零一年十二月才對個案11的用地進行臨時估價，並直至二零零二年一月才對個案14及15的用地進行臨時估價。然而，欠款人已賣出有關用地，或已完成發展並賣出物業單位。在個案11及14中，欠款人並無其他資產可對之採取追討行動。在個案15中，估價

署就欠款人所擁有的一個車位取得押記令。在欠款人於二零零八年二月解散後，該車位被視為無主物業並轉歸政府(見第 4.18 至 4.20 段)。

4.12 估價署表示，在一九九九年至二零零一年期間，為發展用地進行臨時估價的進度，因出現大量對地租評估的上訴而受到影響。原因如下：

- (a) 一九九九年十一月，上訴法庭就有關評估發展用地地租的初步法律論點進行聆訊。上訴法庭判發展商勝訴，並裁定估價署的估價方式與《差餉條例》不符。雖然估價署已向終審法院上訴，但律政司認為除非終審法院推翻上訴法庭的判決，否則上訴法庭的判決具有法律效力；
- (b) 估價署因應律政司的意見作出一項行政決定，自二零零零年四月一日起在地租登記冊上刪除所有已經作出的發展用地評估，並暫停對發展用地進行臨時估價，以等候終審法院的判決；及
- (c) 二零零一年三月，終審法院就所有有關評估發展用地的初步法律論點作出裁決，估價署獲得勝訴。估價署在隨後一個月開始重新評估約 520 個曾被刪除的用地，以便重新加入地租登記冊，並重新對約 380 個未經評估用地進行臨時估價。

然而，如第 3.12 及 3.13 段所述，審計署發現有關在二零零一年後延遲了為發展用地進行臨時估價的個案。上述個案 11、14 及 15 反映有關延遲導致的收帳風險，以及有需要迅速進行臨時估價。審計署的建議見第 3.14 段。

有需要迅速取得押記令

4.13 在個案 12 及 19 至 22 中，欠款人在估價署取得判決後賣出物業，這是因為估價署未能在物業賣出前取得押記令。表四顯示有關這五宗個案的分析。

表四

物業在估價署取得判決後賣出

個案 編號	判決日 (註 1) (a)	賣出物業日期 (b)	判決日與賣出物業 日期之間相隔的時間 (c) = (b) - (a) (月)	撇帳或 於二零零九年 三月三十一日 欠繳的款額 (d) (千元)
12	1999年7月6日	2000年1月18日	6	20
19	2002年10月4日	2007年1月31日	52	15
20	2004年3月15日	2008年3月3日	48	15 (註 2)
21	2006年1月6日	2008年5月9日	28	11
22	2000年8月4日	2002年11月7日	27	14

資料來源：估價署的記錄

註1： 此為導致判定債項總額達到預設款額(如第4.6段所述)的判決之日。

註2： 在個案20中，估價署發現欠款人擁有另一項物業，於是就該項物業申請押記令。在二零零九年七月，欠款人清繳欠款。

4.14 如表四所示，在個案12及19至22中，欠款人在估價署取得判決後的6至52個月內賣出物業。如估價署就有關物業迅速取得押記令，欠款人便不能賣出有關物業。審計署認為，估價署需要就欠款人的物業迅速取得押記令，以確保判定債項得以清還。

有需要查明欠款人是否擁有其他物業

4.15 如估價署已就被拖欠的物業差餉及／或地租取得判決，可就該物業或其他屬於欠款人的物業向區域法院申請押記令。在個案11、12及14至22中，

欠款人已賣出被徵收差餉及／或地租的物業。估價署就所有個案(個案 16 至 18 除外)，查閱土地註冊處的記錄，以查明欠款人是否擁有其他物業(註 14)。在回應審計署的查詢時，估價署人員稱遺漏了就個案 16 至 18 進行查冊(註 15)。審計署認為，估價署需要實施監控程序，以確保一旦欠款人已把有關物業賣出，便會進行查冊，以查明欠款人是否擁有其他物業，可對之採取追討行動。

有需要加快行動以跟進長期拖欠個案

4.16 在個案 23 至 26 中，估價署就欠款人的物業取得押記令。表五撮述截至二零零九年三月三十一日追討差餉及／或地租的進度。

註 14：估價署發現個案 15 及 20 中的欠款人擁有其他物業。估價署就個案 15 取得押記令(見第 4.11 段)。至於個案 20，在估價署申請押記令後，欠款人便清繳欠款(見第 4.13 段表四註 2)。

註 15：二零零九年七月，估價署查閱土地註冊處的記錄，發現個案 16 至 18 中的欠款人並沒有擁有其他物業。

表五

估價署就欠款人物業取得押記令的四宗個案

個案編號	截至 2009 年 3 月 31 日 追討差餉及／或地租的進度	欠繳款額 (千元)	拖欠時間 (註) (年)
23	欠款人為一間公司。估價署於 2007 年 9 月指示律政司着手就已予押記的物業申請售賣令，該物業的市值估計為 215 萬元。事情並無進展。	797	12
24	欠款人於 1993 年 12 月去世，無遺囑執行人或遺產管理人。2005 年 9 月，估價署在回應律政司的查詢時表示，該署不會就已予押記的物業申請售賣令，理由是欠款人已經去世。	283	20
25	欠款人是一名於 1992 年 6 月去世人士的遺產管理人。律政司於 2008 年 12 月代表估價署向管理人發出警告信，指出如在 14 天內仍未清還判定債項，已予押記的物業將會被出售以償還債項。事情並無進展。	291	14
26	欠款人是一名於 1987 年 1 月去世人士的遺囑執行人。負責個案的估價署人員於 2009 年 2 月建議把個案轉介地政總署以採取轉歸行動。	37	11

資料來源：估價署的記錄

註：拖欠時間是指由未繳付的最早徵收通知書所涵蓋時期的開始日起計，直至二零零九年三月三十一日，兩者之間相隔的時間。

4.17 審計署留意到，在個案 23 至 26 中，差餉及／或地租已被長期拖欠。特別是在個案 24 中，拖欠時間長達 20 年，而估價署已就死者的遺產一直登記知會備忘超過 9 年(註 16)。估價署在諮詢律政司後，需要加快行動以跟進這些及其他同類的長期拖欠個案。

有需要加快行動以處理無主物業個案

4.18 在個案 27 至 29 中，欠款人為公司，擁有須繳付差餉及／或地租的物業。由於欠款人分別於一九九六年四月、一九九一年十二月及一九九五年九月解散，有關物業應當作是無主財物，並屬政府所有(註 17)。二零零五年十月，估價署把個案轉介地政總署，以便採取適當行動。直至二零零九年三月三十一日，地政總署尚未表明已接管有關物業。因此，估價署沒有在估價冊及／或地租登記冊刪除有關物業，並一直就有關物業每季發出徵收差餉及／或地租通知書。

4.19 根據估價署的記錄，於二零零九年三月三十一日，共有 14 宗無主物業個案(包括個案 27 至 29)在二零零五年十月轉介地政總署，以便採取適當行動(註 18)。二零零九年八月，在回應審計署的查詢時，地政總署表示已逐一審視這些個案，研究最合適的跟進行動，詳情如下：

- (a) **個案 27 及 29** 有關物業被不明來歷人士佔用。地政總署由於未能令佔用人和平交回物業，因此正考慮把個案轉介律政司，以決定應否提起法律程序以收回管有；
- (b) **個案 28** 有關物業包括天台和部分地庫，但後者在實地視察時無法識別。樓宇的業主立案法團及頂層單位的業主均無意向政府取得該物業。因此，地政總署須持有該物業；及
- (c) **其餘 11 宗個案** 地政總署現正按個別情況處理有關物業。這些物業不少為低價值物業，並涉及複雜的法律問題。地政總署已售出

註 16：在個案 24 中，律政司於二零零零年五月代表估價署向遺產承辦處就死者的遺產首次登記知會備忘。在登記知會備忘後，有關死者遺產的任何授予書不會在律政司不知悉的情況下獲蓋章。由於知會備忘由登記日期起計有效六個月，因此律政司一直每六個月登記一次知會備忘。最近一次登記知會備忘是於二零零九年二月。

註 17：《公司條例》(第 32 章)第 292 條訂明，凡有公司解散，在緊接其解散前歸屬公司的所有財產，須當作是無主財物及據此而屬政府所有，並須按其他歸於政府的無主財物的歸屬方式而歸屬，亦可以相同的處理方式處理。

註 18：個案 15 在二零零八年二月成為無主物業個案(見第 4.11 段)。二零零九年七月三十一日，估價署尚未將該個案轉介地政總署。

其中一項物業，並正計劃在二零零九年稍後時間把另一物業招標出售。

4.20 審計署留意到，個案 27 至 29 中的物業及其他 11 個無主物業個案中的物業，多年前已轉歸政府 (例如個案 27 中的物業自一九九六年已轉歸政府)。然而，估價署直至二零零五年十月才把這些個案轉介地政總署，以便採取適當行動。直至二零零九年八月，地政總署仍未對當中大部分的物業完成採取行動，而有關的差餉及／或地租仍未清繳。審計署認為，地政總署及估價署需要檢討個案 27 至 29 及其他無主物業個案，以便加快行動以處理有關物業和欠繳的差餉及／或地租。

有需要了解清楚地政總署的意見

4.21 在個案 11、12 及 14 至 22 中，有關的差餉及／或地租已被撇帳或長期拖欠，因為欠款人已賣出有關物業，但沒有清繳拖欠的差餉及／或地租。對於這種更改業權的個案，估價署的做法是分別向賣方 (即前業主) 及買方 (即現時業主) 徵收分攤的差餉及／或地租。如前業主沒有清繳估價署向其徵收的差餉及／或地租，估價署只會針對前業主採取追討行動。

4.22 二零零八年四月，估價署對其向前業主追討拖欠的地租的做法展開檢討。二零零九年五月，估價署就向現時業主追討前業主拖欠的地租的方案徵詢地政總署的意見。有關方案包括向現時業主發信，要求他們清繳前業主拖欠的地租，如現時業主拒絕清繳超過 1 萬元的欠款，估價署便會把個案轉介地政總署，以便採取重收或轉歸行動。根據估價署的資料：

- (a) 《地租條例》第 6(2) 條訂明，適用租契當作載有承租人須繳交地租的契諾。由於契諾隨土地轉移，因此現時業主須為他成為承租人前已經違反契諾的情況負上法律責任 (註 19)；及
- (b) 不繳付地租有違租契契諾。政府有權採取重收或轉歸行動。

二零零九年七月三十一日，估價署仍未收到地政總署的意見 (見第 4.33(b) 段)。

4.23 審計署留意到，在個案 11 (見第 4.11 段) 中，估價署未能就發展商 (即前業主) 所擁有的發展用地追討地租。二零零八年八月，估價署就地政總署會否考慮對有關土地採取重收或轉歸行動徵詢地政總署的意見。該幅土地當時由建於其上的建築物的物業單位個別業主 (即現時業主) 擁有。二零零八年十月，地政總署向估價署提供以下意見：

註 19：由於《差餉條例》並無同類條文，該方案不能包括前業主拖欠的差餉。

- (a) 個別業主看來並非估價署採取行動的對象；及
- (b) 不宜採取重收或轉歸行動。

結果，估價署把拖欠的 169,000 元地租撇帳。

4.24 估價署所考慮的方案看來與地政總署就個案 11 所提供的意見並不一致。審計署認為，估價署需要向地政總署了解清楚地政總署就個案 11 所提供意見的理據，以及該意見對方案有何影響。

有需要迅速取得政府物業出租通知

4.25 在個案 13 中，政府產業署一直沒有通知估價署把一項物業租給一間公司，直至一九九九年三月，即租約於一九九七年八月展開後 19 個月，亦即租約於一九九九年七月屆滿前四個月，才作出通知。結果，估價署未能向該公司追討該項物業拖欠的 402,000 元差餉，而該公司其後在沒有派發攤還債款的情況下已經清盤（註 20）。

4.26 就政府出租物業而言，估價署不能以申請押記令的方式追討拖欠的差餉。因此，估價署必須迅速進行臨時估價，以便及時採取行動，用其他方法追討拖欠的差餉，這點尤其重要。審計署留意到，估價署在獲取政府物業出租資料方面已推行改善措施，包括定期提醒六個部門（註 21）在出租物業時通知估價署，並要求這些部門就出租物業定期提交最新清單。審計署認為，除這六個部門外，其他部門可能亦有出租物業，而租客亦須繳交差餉。估價署需要考慮將這項通知規定的適用範圍擴大至包括所有部門。

有需要研究可否從租客按金中扣除差餉

4.27 在個案 30 中，康樂及文化事務署（康文署）把一個小食亭租予一位租客，租期為二零零六年四月至二零零九年一月（註 22）。在租約展開前，該租客向康文署繳交 24,400 元按金。根據有關租約：

註 20：二零零九年八月，政府產業署向審計署表示，個案 13 屬單一個案。該署近年已訂立機制，規定所有新租約一旦訂立及加蓋印花，便須通知估價署。該署又以工作清單形式提醒負責人員留意有關規定。該工作清單列明在招標期間須採取的行動。該署的專業人員亦須簽署標準監控記錄，以確認曾發出有關通知。

註 21：這六個部門為政府產業署、康樂及文化事務署、食物環境衛生署、地政總署、民政事務總署及教育局。

註 22：小食亭須持有康文署發出的許可證才可營業。為簡單起見，有關的許可證協議在本報告內稱為租約。

- (a) 政府有權從按金中扣除款項，以便向政府償付政府因該租客任何違約行為而蒙受的任何損失；及
- (b) 在租約屆滿或終止時，政府會向有關租客退回按金餘額，條件是：
 - (i) 租客已遵守和遵行租約的所有責任；及
 - (ii) 已向政府提供註明已清繳所有未繳費用及收費 (包括差餉及公用設施收費) 的帳單。

4.28 二零零八年十月，有關租約提前終止，康文署在該租客的按金中扣除19,200元未繳的租金，按金餘額為5,200元。二零零八年十二月，在回應估價署的查詢時，康文署表示根據律政司的意見，不宜由康文署從該租客的按金中扣除過期未繳的差餉。二零零九年六月三十日，該租客仍有4,700元差餉尚未清繳。

4.29 審計署認為，就政府出租物業而言，如拖欠的差餉可從租客的按金中扣除，會有助追討行動。估價署在諮詢律政司後，需要考慮是否有需要聯絡康文署和其他有出租物業的部門，探討日後可否修訂租約以容許扣除拖欠的差餉。

審計署的建議

4.30 審計署建議差餉物業估價署署長應：

- (a) 就欠款人的物業迅速取得押記令，以確保判定債項得以清還；
- (b) 實施監控程序，以確保一旦欠款人已把被徵收差餉及／或地租的物業賣出，便會進行查冊，以查明欠款人是否擁有其他物業，可對之採取追討行動；
- (c) 在諮詢律政司後，加快行動以跟進個案23至26及其他同類的長期拖欠個案；
- (d) 向地政總署了解清楚地政總署就個案11所提供意見的理據，以及該意見對向現時業主追討前業主拖欠的地租的方案有何影響；
- (e) 考慮要求所有部門迅速提供政府物業出租通知；及
- (f) 在諮詢律政司後，考慮是否有需要聯絡康文署和其他有出租物業的部門，探討日後可否修訂租約以容許從租客按金中扣除拖欠的差餉。

4.31 審計署建議地政總署署長及差餉物業估價署署長應檢討個案 27 至 29 及其他無主物業個案，以便加快行動以處理有關物業和欠繳的差餉及／或地租。

當局的回應

4.32 差餉物業估價署署長同意審計署的建議。她表示：

- (a) **取得押記令** 估價署同意應就欠款人的物業迅速取得押記令，以確保判定債項得以清還。個案 12、19 及 21 的詳情如下：
- (i) **個案 12** 由於首筆判定債項並未超出第 4.6 段所述的預設款額，申請押記令的行動因而押後。然而，當判定債項總額超出預設款額時，估價署發現業主已賣出其物業；
- (ii) **個案 19** 如欠款人基於經濟困難而向估價署申請部分還款及／或分期還款，估價署的做法是不會申請押記令。個案 19 是這類個案的其中一例。然而，縱使估價署已密切監察追討欠款的行動，有關物業賣出時仍有未清繳款項；及
- (iii) **個案 21** 該個案只涉及拖欠地租。就這類個案而言，估價署通常會把個案轉介地政總署，以便採取重收或轉歸行動，而非申請押記令，因為估價署認為前者較為有效。在個案 21 中，在判定債項累積至一定款額而須把個案轉介地政總署前，業主已賣出物業；及
- (b) **從租客按金中扣除拖欠的差餉** 估價署認為，個案 30 中的現行租約容許康文署扣除租客所招致的費用及收費(包括差餉)。估價署計劃向康文署(即業主)追收未繳的差餉。康文署繳付差餉後，可從所持按金中扣除差餉款項，然後才把餘款(如有的話)退還租客。康文署正就估價署建議的行動徵詢律政司的意見。估價署稍後會考慮是否有需要修訂租約。

4.33 地政總署署長表示：

- (a) **無主物業個案** 在第 4.19 段所述的 14 宗個案中，地政總署在二零零九年三月售出一項物業，並計劃於二零零九年稍後時間或二零一零年把一或兩項物業招標出售，但須視乎可否在無須採取法律行動的情況下順利收回管有有關物業。至於其他九宗個案(包括個案 27 及 29)，地政總署未能和平收回物業，因此已把個案轉介律政司，以研究是否提出法律行動以收回管有。在另一宗個案中，由

於已解散的公司現正申請恢復運作，因此地政總署暫時未有採取行動。地政總署現正向估價署了解餘下的個案(個案 28)所涉物業的詳情；及

- (b) **重收或轉歸行動** 地政總署就個案11提供的意見，是在根據估價署所給予的資料，考慮過個案的情況後作出的。地政總署並不建議在未有仔細研究所有相關因素和涉及的情況前，把特別就這宗個案作出的意見套用到一般情況。這些因素及情況包括估價署在請地政總署考慮採取重收或轉歸行動前，是否已採取一切可行方法或補救措施。重收或轉歸行動涉及因前業主拖欠地租而剝奪現時業主的土地業權，屬一項嚴厲行動。地政總署質疑應否以拖欠1萬元地租作為採取這項嚴厲行動的唯一準則。地政總署已向估價署闡釋其意見，並建議估價署徵詢律政司的意見。

4.34 政府產業署署長同意應迅速通知估價署有關新訂立的租約，以便估價署可適時進行臨時估價。他表示：

- (a) **政府物業出租通知** 政府產業署會繼續遵從現有做法，並在適當時間提醒其人員有需要迅速通知估價署有關新訂立的租約；及
- (b) **從租客按金中扣除拖欠的差餉** 政府產業署要求租客繳付按金作為應繳租金、差餉及其他支出的保證金。在租約屆滿時，政府產業署會向估價署查核租客繳交差餉的情況，並只會在租客適當履行租約的責任後才向租客退還按金。如有需要，政府產業署會與估價署合作，在諮詢律政司後，研究日後修訂租約的可行性，以便處理拖欠差餉的問題。

4.35 康樂及文化事務署署長表示，康文署會視乎法律意見及有關政府部門從租客按金中扣除拖欠差餉的政策指令，向估價署提供協助，以制訂適當的安排。

4.36 律政司政務專員表示：

- (a) **長期拖欠個案** 一般來說，押記令可為政府的利益提供足夠保障。律政司在收到指示和研究過個別個案的情況(包括申請售賣令的成本效益)後，便會着手申請售賣令，以售賣已予押記物業。有關個案 23 至 26 的追討欠款行動進度如下：
- (i) **個案 23** 律政司正採取行動，申請售賣令；

- (ii) **個案 24** 律政司在欠款人遺產物業出售時會執行押記令。律政司會重新登記押記令，並把就欠款人遺產登記的知會備忘續期，以保障政府的利益；
 - (iii) **個案 25** 鑑於涉及的款額較大，律政司如收到估價署的指示，便會採取行動，申請售賣令；及
 - (iv) **個案 26** 律政司會等待估價署指示是否申請售賣令。但鑑於涉及的款額較小，律政司注意到申請售賣令可能不符合成本效益；及
- (b) **從租客按金中扣除拖欠的差餉** 律政司會繼續為估價署、康文署及其他部門提供法律支援。

第5部分：撤銷指定鄉村區

5.1 本部分探討估價署撤銷指定鄉村區的進度。

背景

5.2 根據《差餉條例》第36(1)(c)條，位於行政長官指定的新界地區(稱為指定鄉村區)內的任何村屋，如符合訂明的面積、高度及類型的準則，可獲豁免評估差餉。首次劃定指定鄉村區的工作於一九七六年完成，其後增加了數百個指定鄉村區。

5.3 隨着時間流逝，舊村屋重新發展，新界大部分地方已經市區化，很多指定鄉村區的居民亦已轉變。因此，到八十年代時，不少非原居村民(註23)享有並非為他們而設的豁免差餉優惠，情況頗為普遍。

5.4 一九九二年，當時的行政局通過一項政策決定，訂明指定鄉村區的劃定，應只限於保留新界鄉村主要特質的鄉村區。一般而言，政府對於指定鄉村區的政策是應經常覆核指定鄉村區，以便使入住村屋的非原居村民繳納差餉。

有關撤銷指定鄉村區的檢討

5.5 估價署已制訂計劃，定期覆核所有指定鄉村區，並會取消那些證實有很多非原居村民享有豁免差餉優惠的指定鄉村區的劃定或修訂該等指定鄉村區的邊界範圍。在一九九三至一九九八年期間，估價署共完成了四次有關撤銷指定鄉村區的檢討，結果共撤銷了225個指定鄉村區。二零零五年，估價署完成了另一輪檢討，結果撤銷了11個指定鄉村區，並藉更改邊界範圍重新劃定10個指定鄉村區。

5.6 二零零八年一月，估價署展開新一輪有關撤銷指定鄉村區的檢討，檢視餘下106個指定鄉村區。有關檢討原訂在二零零九年十二月前完成。二零零九年七月，估價署把目標完成日期改為二零一零年二月。

指定鄉村區的最新情況

5.7 二零零九年六月三十日，全港仍有106個指定鄉村區，區內有15 925間村屋。表六顯示按所在地區劃分的指定鄉村區的分析。

註23：原居村民指任何人士，其父系祖先於一八九八年為新界區內原有鄉村的居民。

表六

按所在地區劃分的 106 個指定鄉村區的分析
(二零零九年六月三十日)

地區	指定鄉村區數目	村屋數目
元朗	48	13 943
北區	14	796
大埔	14	483
大嶼山	10	271
西貢	14	248
馬灣	2	103
沙田	4	81
總計	106	15 925

資料來源：估價署的記錄

審計署的意見及建議

5.8 政府對於指定鄉村區的政策是應經常覆核指定鄉村區，以便使入住村屋的非原居村民繳納差餉。撤銷指定鄉村區能有效推行上述政策，因為在撤銷指定鄉村區後，只有原居村民或其直系親屬入住的村屋才可在提出申請後獲豁免差餉，但須視乎每宗個案的情況而定。儘管自行政局於一九九二年通過有關政策後，估價署已撤銷超過 200 個指定鄉村區，但約 17 年後，仍有餘下 106 個指定鄉村區的村屋獲一律豁免差餉。審計署留意到，估價署已把今次有關撤銷指定鄉村區的檢討的目標完成日期推遲至二零一零年二月(見第 5.6 段)。審計署認為，估價署需要密切監察檢討進度，確保可於經修訂目標日期完成檢討。

5.9 審計署建議 差餉物業估價署署長應：

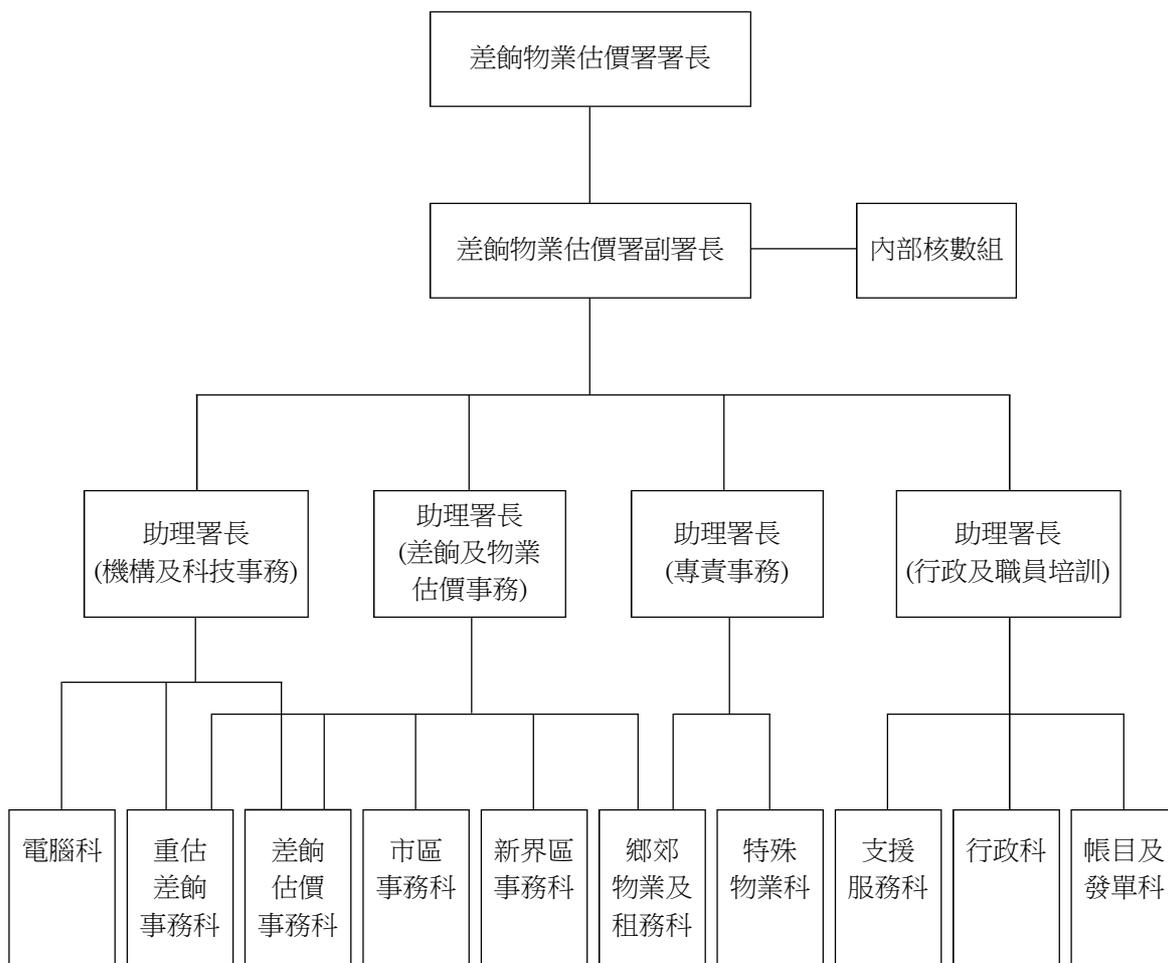
- (a) 密切監察今次有關撤銷餘下 106 個指定鄉村區的檢討的進度，確保可於二零一零年二月的經修訂目標日期完成檢討；及
- (b) 經常覆核在今次檢討中沒有被撤銷的指定鄉村區，以便當一律豁免差餉的理據不再成立時立即採取撤銷行動。

當局的回應

5.10 差餉物業估價署署長同意審計署的建議。她表示：

- (a) 估價署已制訂計劃，定期覆核所有指定鄉村區。上一次撤銷指定鄉村區於二零零五年十二月三十日生效。估價署之後進行收集資料及估價工作，以評估受影響的屋宇；及
- (b) 估價署在二零零六年完成評估工作後，開始籌備新一階段撤銷指定鄉村區的工作，並於二零零八年對指定鄉村區展開實地視察，以確定有關地區是否不再保留新界鄉村的主要特質。估價署將完成日期稍為推遲兩個月，由二零零九年十二月延至二零一零年二月，以便有充分時間檢視有關大部分 106 個指定鄉村區的視察結果。

差餉物業估價署
組織圖
(二零零九年三月三十一日)



資料來源：估價署的記錄

附錄 B

(參閱第 2.6、2.8 及 2.9 段)

過去五次重估應課差餉租值的應課差餉租值與租金的平均比率

物業組別	應課差餉租值與租金的平均比率				
	2005-06 年度重 估應課 差餉 租值	2006-07 年度重 估應課 差餉 租值	2007-08 年度重 估應課 差餉 租值	2008-09 年度重 估應課 差餉 租值	2009-10 年度重 估應課 差餉 租值
住宅					
1. 小型屋宇	0.904	0.890	0.864	0.785	0.790
2. 物業單位	0.924	0.906	0.897	0.844	0.770
3. 小型單位	0.929	0.900	0.912	0.884	0.820
4. 鄉村式屋宇的住宅單位	0.934	0.922	0.905	0.876	0.800
5. 大型單位	0.921	0.893	0.916	0.889	0.810
6. 房屋	0.910	0.892	0.925	0.899	0.810
非住宅					
7. 寫字樓－甲級及乙級	0.959	0.926	0.919	0.939	0.800
8. 寫字樓－丙級及丁級	0.946	0.937	0.923	0.916	0.790
9. 分層工廠大廈－甲級及乙級	0.952	0.915	0.918	0.915	0.850
10. 分層工廠大廈－丙、丁及戊級	0.962	0.914	0.874	0.876	0.790
11. 工業／辦公室樓宇	0.953	0.934	0.929	0.948	0.880
12. 地下鋪位	0.910	0.899	0.930	0.913	0.870
13. 鄉村式屋宇的地下鋪位	0.966	0.985	0.979	0.967	0.870
14. 商場店鋪	0.918	0.918	0.950	0.928	0.880
15. 多層商業樓宇／商業樓宇樓上單位	0.975	0.942	0.940	0.889	0.850
16. 地庫鋪位／樓上鋪位	0.942	0.939	0.910	0.881	0.870
車位					
17. 車位 (住宅)	1.007	0.997	0.993	0.983	0.940
18. 車位 (非住宅)	0.970	0.954	0.951	1.001	0.980
整體	0.937	0.913	0.921	0.897	0.830

說明：應課差餉租值與租金的平均比率低於國際估價官協會估價準確性標準所訂明的 0.9 至 1.1 的可接受範圍。

資料來源：估價署的記錄

附錄 C
(參閱第 2.18 段)

過去五次重估應課差餉租值的租金資料比率

物業組別	租金資料比率				
	2005-06 年度重 估應課 差餉 租值	2006-07 年度重 估應課 差餉 租值	2007-08 年度重 估應課 差餉 租值	2008-09 年度重 估應課 差餉 租值	2009-10 年度重 估應課 差餉 租值
住宅					
1. 小型屋宇	181	154	145	127	148
2. 物業單位	37	33	34	30	31
3. 小型單位	60	53	48	44	45
4. 鄉村式屋宇的住宅單位	39	34	33	32	33
5. 大型單位	23	22	19	20	20
6. 房屋	23	22	20	22	23
非住宅					
7. 寫字樓－甲級及乙級	12	10	13	10	11
8. 寫字樓－丙級及丁級	13	11	13	11	12
9. 分層工廠大廈－甲級及乙級	18	16	16	15	16
10. 分層工廠大廈－丙、丁及戊級	24	20	18	17	19
11. 工業／辦公室樓宇	12	10	13	11	11
12. 地下鋪位	11	10	10	9	11
13. 鄉村式屋宇的地下鋪位	15	14	14	16	14
14. 商場店鋪	10	10	11	11	12
15. 多層商業樓宇／商業樓宇樓上單位	22	19	19	19	20
16. 地庫鋪位／樓上鋪位	15	15	12	17	16
車位					
17. 車位(住宅)	20	18	17	15	16
18. 車位(非住宅)	9	8	8	8	9
整體	32	28	27	25	27

說明：■ 2009-10年度重估應課差餉租值的租金資料比率較2008-09年度重估應課差餉租值的為差。

資料來源：估價署的記錄

附錄 D
(參閱第 3.11 段)

審計署所審查的 10 宗發展用地個案

個案編號	土地契約的起租日期 (a)	批地文件送交估價署的日期 (b)	發出臨時估價通知書的日期 (c)	最後評估的應課差餉租值 (d) (百萬元)	作出臨時估價所用的時間 (e) = (c)-(b) (月)
1	2007 年 5 月 8 日	2007 年 6 月 7 日	2007 年 8 月 13 日	96	2
2	2005 年 9 月 27 日	2005 年 11 月 9 日	2006 年 8 月 16 日	63	9
3	2007 年 10 月 15 日	2007 年 11 月 22 日	2008 年 10 月 21 日	89	11
4	2006 年 4 月 26 日	2006 年 5 月 26 日	2008 年 10 月 21 日	20	29
5	2005 年 4 月 14 日	2005 年 5 月 23 日	2008 年 5 月 22 日	9	36
6	2002 年 12 月 4 日	2003 年 1 月 21 日	2006 年 6 月 13 日	67	41
7	2002 年 5 月 16 日	2002 年 11 月 7 日	2009 年 3 月 23 日	59	77
8	2005 年 10 月 6 日	2005 年 11 月 21 日	尚未發出	不適用	超過 43 (註)
9	2003 年 7 月 9 日	2003 年 8 月 11 日	尚未發出	不適用	超過 70 (註)
10	1999 年 9 月 24 日	1999 年 12 月 15 日	尚未發出	不適用	超過 114 (註)

資料來源：估價署的記錄

註：在個案 8 至 10 中，於二零零九年六月三十日，即地政總署把批地文件送交估價署 43 至 114 個月後，估價署仍未對有關的發展用地作出臨時估價。

附錄 E
(參閱第 3.20 段)

外判廣告招牌的臨時估價工作的結果

結果	廣告招牌數目			
	承辦商 A	承辦商 B	承辦商 C	總計
已進行評估				
獨立評估的招牌	140 (19%)	249 (78%)	275 (55%)	664 (42%)
招牌價值已計入主物業的價值內	81 (11%)	1 (0%)	10 (2%)	92 (6%)
小計	221 (30%)	250 (78%)	285 (57%)	756 (48%)
沒有進行評估				
招牌價值不超過 3,000 元	80 (11%)	3 (1%)	94 (19%)	177 (11%)
招牌價值視為已包括在主物業的價值內	234 (31%)	5 (2%)	36 (7%)	275 (18%)
之前經過評估的招牌	77 (10%)	— (0%)	2 (1%)	79 (5%)
已被移走或棄置的招牌	110 (15%)	46 (14%)	38 (8%)	194 (13%)
空置招牌	21 (3%)	16 (5%)	41 (8%)	78 (5%)
小計	522 (70%)	70 (22%)	211 (43%)	803 (52%)
總計	743 (100%)	320 (100%)	496 (100%) (註)	1 559 (100%)

資料來源：估價署的記錄

註：除合約所指明的 493 個廣告招牌外，承辦商 C 還處理額外 3 個廣告招牌。

附錄 F
(參閱第 4.10 段)

審計署所審查的 20 宗徵收個案

個案編號	被徵收差餉及／或地租的物業的狀況	撇帳或欠繳的款額 (千元)
<i>2007-08 年度或 2008-09 年度撇帳的個案</i>		
11	欠款人在估價署作出臨時估價前已賣出有關物業。	169
12	欠款人在估價署取得判決後賣出有關物業。	20
13	政府擁有租予欠款人的物業。	402
<i>2009 年 3 月 31 日仍欠繳差餉及／或地租的個案(註)</i>		
14 及 15	欠款人在估價署作出臨時估價前已賣出有關物業。	313
16 至 18	欠款人在估價署取得判決前已賣出有關物業。	31
19 至 22	欠款人在估價署取得判決後賣出有關物業。	55
23 至 26	估價署就欠款人的物業取得押記令。	1,408
27 至 29	欠款人已解散，有關物業轉歸政府。	353
30	政府擁有租予欠款人的物業。	5
	總計	2,756

資料來源：估價署的記錄

註：二零零九年三月三十一日，由未繳付的最早徵收通知書所涵蓋時期的開始日起計，個案 14 至 29 已拖欠差餉及／或地租 7 至 24 年，個案 30 則為 3 年。