

《審計署署長第五十三號報告書》 — 第 2 章

評估及徵收差餉及地租

撮要

1. 根據《差餉條例》(第 116 章)，全港物業均須按其應課差餉租值的 5% 繳納差餉。根據《地租(評估及徵收)條例》(第 515 章)，適用的土地契約須按土地應課差餉租值的 3% 繳納地租。差餉物業估價署(估價署)負責評估及徵收差餉及地租。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。審計署最近就估價署評估及徵收差餉及地租的工作進行了審查。

重估應課差餉租值

2. 估價署轄下的重估差餉事務科每年都重估全港物業的應課差餉租值。在每次重估應課差餉租值後，估價署的內部核數組會透過分析應課差餉租值與租金的平均比率，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。內部核數組亦會分析租金資料比率(即沒有取得租金資料的物業數目與取得租金資料的物業數目的比率)，以檢討所取得的租金資料是否足夠。

3. **有需要確保符合估價準確性標準** 在 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，低於國際估價官協會估價準確性標準所訂明的可接受範圍。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。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；及 (b) 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。

4. **有需要有效地跟進內部核數組的稽核結果** 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。審計署建議差餉物業估價署署長應確立程序，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。

5. **有需要更適時地發出報告** 內部核數組於二零零八年十月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。由於重估應課差餉租值已於二零零八年三月完成，重估差餉事務科當時無法矯正任何重大估價誤差。審計署建議差餉物業估價署署長應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。

6. **有需要改善租金資料比率** 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 18 個物業組別中的 14 個物業組別的租金資料比率均轉差。審計署建議差餉物業估價署署長應採取進一步行動改善有關比率。

臨時估價

7. 估價署可隨時對須予評估差餉及／或地租但未經評估的物業作出臨時估價。有關規定主要適用於新建物業及新批出的土地契約。

8. **鄉郊物業的臨時估價** 二零零九年三月三十一日，積壓未經評估的鄉郊地段有 22 000 個。鑑於會導致收入損失，審計署建議差餉物業估價署署長應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。

9. **發展用地的臨時估價** 審計署對 10 宗發展用地臨時估價的個案的審查發現，在四宗個案中，估價署用了 29 至 77 個月才完成臨時估價。在三宗個案中，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，但仍未完成臨

時估價。審計署建議差餉物業估價署署長應：(a) 採取措施以確保迅速為發展用地進行臨時估價；及 (b) 考慮為發展用地進行臨時估價訂定服務表現指標。

徵收差餉及地租

10. **有需要迅速取得押記令** 審計署對 20 宗徵收個案的審查發現，在五宗個案中，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。審計署建議差餉物業估價署署長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。

11. **有需要查明欠款人是否擁有其他物業** 在 11 宗個案中，欠款人已賣出被徵收差餉及／或地租的物業。估價署遺漏了其中三宗個案查閱土地註冊處的記錄，以查明欠款人是否擁有其他物業。審計署建議差餉物業估價署署長應實施監控程序，以確保會進行查冊，查明欠款人是否擁有其他物業，可對之採取追討行動。

12. **有需要加快行動以跟進長期拖欠個案** 在四宗個案中，估價署就欠款人的物業取得押記令。這些個案的差餉及／或地租已被長期拖欠。特別是在一宗個案中，拖欠時間長達 20 年。審計署建議差餉物業估價署署長應在諮詢律政司後，加快行動以跟進該四宗個案及其他同類的長期拖欠個案。

13. **有需要加快行動以處理無主物業個案** 在三宗個案中，欠款公司已解散，而有關物業多年前已轉歸政府(例如一宗個案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，地政總署尚未完成接管有關物業，而有關的差餉及／或地租仍未清繳。審計署建議地政總署署長及差餉物業估價署署長應檢討無主物業個案，以便加快行動以處理有關物業和欠繳的差餉及／或地租。

14. **有需要研究可否從租客按金中扣除差餉** 在一宗個案中，康樂及文化事務署(康文署)出租的一個小食亭的差餉過期未繳。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。審計署建議差餉物業估價署署長應在諮詢律政司後，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。

撤銷指定鄉村區

15. 位於指定鄉村區內的村屋，可獲豁免評估差餉。一九九二年，當時的行政局通過了政府的政策，即應經常覆核指定鄉村區，以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。然而，至今仍有餘下 106 個指定鄉村區的村屋獲一律豁免差餉。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。有關檢討原訂在二零零九年十二月前完成。估價署其後把目標完成日期改為二零一零年二月。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指定鄉村區的檢討的進度；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

16. 當局接納審計署的建議。

二零零九年十一月