

致辞

财经事务及库务局局长在立法会政府帐目委员会公开聆讯开场发言全文

(只有中文)

2016年5月7日(星期六)

以下为财经事务及库务局局长陈家强今日（五月七日）在立法会政府帐目委员会就审计署署长第六十六号报告书第一章「差饷物业估价署在保障差饷及地租收入方面的工作」公开聆讯的开场发言全文：

主席：

首先，我感谢审计署署长就保障差饷及地租收入的工作进行了衡工量值式审计，以及就差饷物业估价署（以下简称「估价署」）及其他相关部门的工作提出建议。正如报告书所述，政府整体上接纳审计署署长的建议。

在回应有关报告前，我想重申以下几点：

（一）差饷及地租均属基础广阔而且稳定的政府收入来源，政府一向致力保障。估价署一直努力不懈，加强执法以防止和打击欠交差饷及地租，并竭力追回欠款。差饷欠款的比率，近年来一直处於百分之0.4的水平，远低於其他征收差饷地区的欠款百分率。

（二）财经事务及库务局作为估价署的政策局，不时有检视部门的运作，并定期与署方检讨其营运状况。从政策局立场，我们一直支持估价署以合符成本效益的方式，履行其法定职能，以及执行有关的核心业务。

（三）估价署负责根据《差饷条例》评估和征收差饷，以及根据《地租（评估及征收）条例》评估和征收地租，每年周而复始涉及的工作量实不容忽视。现时，香港约有317万个应课差饷物业，而须缴纳根据《地租（评估及征收）条例》所征收地租的物业也有221万个。估价署须不时更新估价册及地租登记册，因应物业的变化和一手楼宇的落成，进行及发出临时估价。正如审计报告所述，以二零一四至一五年度为例，估价册新增了28 000项估价及删除了12 000项；地租登记册则新增了23 000项估价及删除了8 000项。

此外，估价署每年均须就全港所有应缴差饷及地租物业，全面重估租值，有关工作於每年十月展开，并须於下一年的二月这短短五个月内完

成。在二零一五至一六年度，差饷方面涉及 243 万项估价，应课差饷租值合共 6,086 亿元，按年增长百分之 7.9；而地租方面涉及 189 万项估价，应课差饷租值合共 3,541 亿元，按年增长百分之 8.3。估价署一直全力以赴，应付持续增加的工作量。

因此，我期望政府帐目委员会在聆讯时，能察悉估价署所须履行的多项工作，从而理解署方在落实报告书所提有关优化运作的建议时，确实有必要厘定其工作优次及考虑是否符合成本效益，以求取适当平衡。

审计报告主要集中在四大范畴，包括全面重估应课差饷租值、临时估价、豁免乡郊物业的差饷，以及征收差饷及地租。接下来，我会从政策局的层面就有关方面作回应。

（一）全面重估应课差饷租值

正如我刚才提到，全面重估应课差饷租值是估价署的核心业务之一。租金资料为每年全面重估物业应课差饷租值时，提供重要基础。估价署一直透过多项不同途径，收集租金详情。正如审计报告指出，估价署每年向选定的差饷缴纳人发出物业详情申报表（即表格 R1A），要求他们填报，以取得有关租金资料。有关工作实有赖差饷缴纳人的合作。交回表格的比率近年来均达八成，可见大部分的差饷缴纳人都遵守规定交回表格。就着表格所提供租金资料的抽样核实工作，亦显示七成个案的资料正确无误。

在每次完成全面重估应课差饷租值之后，估价署会以抽样方式进行租金核实工作，以确定经表格 R1A 申报的资料是否准确。每年估价署会进行数据稽核，以确保估价的准确程度达到国际标准，亦会每年抽查约 240 个个案，要求有关物业的差饷缴纳人就申报的租金资料提供证明文件，例如租约和租金收据副本，以监察填报资料的准确情况。事实上，除了透过物业详情申报表，估价署也会透过其他途径，例如新租出或重订协议通知书，以及已加盖印花的租约等，收集资料。估价署每年重估物业租值时，以整体租金水平为基准，因个别填报表格资料不正确而对重估租值工作造成的影响有限。

无论如何，估价署会因应报告书的建议进行检讨，探索更多可行措施，并密切监察有关情况，就证据充足的违例个案，加强执法行动，以提升透过物业详情申报表所收集资料的可靠程度。估价署亦会联络屋宇署，就取得有关分间物业的资料建立机制，以便估价署作出更准确的应课差饷租值评估，保障政府收入。

(二) 临时估价

报告书针对违例建筑物的差饷评估事宜，特别提出了多项建议，包括检讨部门指引，从而加强使用从屋宇署取得的资料作差饷评估用途的程序，及请屋宇署协助，把有关可评估违例建筑物的通报安排范围扩大，以至包括没有获发清拆令的违例建筑物，以加快进行临时估价。估价署在处理违例建筑物的差饷评估事宜时，一直依循已确立的差饷估价原则及相关的政策目标行事。

就着已作估值的违例建筑物，估价署一直有征收差饷，直至有关搭建物清拆为止。至于未曾作估值的违例建筑物，根据普通法下有关估价原则，性质短暂 (transient nature) 的物业无需进行估值。估价署一直视该些已获发清拆令的建筑物为快将清拆，而因此属性质短暂的物业。但正如审计报告所指，屋宇署发出清拆令后，个别违例建筑物仍需一段时间才清拆。因应这情况，局方已要求估价署制订一套定期呈阅 (bring-up) 的机制，监察该些已获发清拆令但仍未移除的现有违例建筑物，以便估价署在法例就差饷所定的两年追溯期内，适时进行临时估价，从而加强保障差饷收入，亦避免个别未曾作估值的违例建筑物，因清拆令已发出但仍未清拆而可长期免除估值的不合理情况。

(三) 豁免乡郊物业的差饷

就着乡郊物业，《差饷条例》订明在「指定乡村区」内的物业可获豁免评估差饷。估价署会不时检视「指定乡村区」的范围，如果某地方不再符合有关条件，便会剔出「指定乡村区」外，区内的乡村式屋宇亦不再因而获豁免。估价署一直谨慎进行有关工作，以保障政府差饷收入。自一九九二年有关政策制订以来，估价署共进行了七次修订「指定乡村区」范围的工作。

当然，正如审计报告所指，根据法例，即使有关屋宇位于「指定乡村区」内，仍须符合有关层数、面积及高度的限制，才可获豁免。我们认同，估价署有责任检视位于「指定乡村区」内的乡村式屋宇的情况，以确保有关屋宇符合相关法定要求才豁免差饷。

有关工作涉及检视位于 105 个指定乡村区内约 16 000 间乡村式屋宇，数量庞大。估价署会务实行事，因应各项工作优次，分阶段进行有关检视工作。就指定乡村区内已知不合豁免条件而署方已作估价的屋宇，估价署

会尽快发出差饷单，至於指定乡村区内其他屋宇，估价署将於二零一六年第四季完成有关工作计划，以期在二零一七年第一季陆续发出差饷单。估价署也会寻求屋宇署及地政总署的协助，提供有关部门已知不符合资格的个案资料，希望可以加快有关进度。

（四）征收差饷及地租

至於报告书中提及有关已登记押记令的长期欠款个案，估价署一直持续采取跟进行动。为进一步协助地政总署采取处理无主物业个案，估价署亦会提醒其属下人员，在切实可行的情况下尽快把有关个案知会地政总署，并请地政总署在收回物业后适时通知估价署，以删除差饷估价。

主席、各位委员，我再一次感谢审计署就保障差饷及地租收入，为估价署的工作提出了一些可予改善之处，估价署会努力跟进，希望可以精益求精。局方会监察估价署就各项建议的跟进工作，并且给予所需支援。我和估价署署长，以及我们的同事，乐意回应委员会的提问。

多谢主席。

完