

審計署轟追數不力 最嚴重個案拖9年欠百萬 差估署差勁 差餉少1.7億



香港文匯報訊(記者 岑志剛)審計署昨發表新一份衡量量值報告,批評差餉物業估價署追數不力、追討速度緩慢,截至去年底欠交差餉金額達1.72億元,當中逾三成即5,400萬元已拖欠長達兩年,部分個案拖欠超過9年,仍未能成功追討。報告更指差估署每年全面重估應課差餉租值,資料正確比率只有七成,亦有近兩成人沒有交回資料,白白流失一筆可觀的庫房收益。



審計署批評差餉物業估價署追討欠交差餉不力。



審計署昨日發表報告指出,截至2015年9月底,全港欠繳差餉及地租總額為1.72億元。 岑志剛攝

審計署轟差估署「罪名」

- 截至去年底欠交差餉金額達1.72億元,當中31%即5,400萬元已拖欠長達兩年
- 過去五年全面重估應課差餉租值後租金核實,資料正確無誤個案的平均比率只有71%,與事實不符者佔28%
- 分間物業表格回收率低,發出逾3,000份表格中,只有44份載有申報分間樓宇單位及租金資料
- 差估署跟進可評估違例建築物清拆通報時有不足,不少違例建築物沒有經過差餉估值,無法追討相應的差餉款項

- 發現100個選定的廣告招牌中,有41個未經評估差餉,差估署需加倍努力找出未經評估的廣告招牌估價
- 差估署轉介「無主物業」個案需時,其中10宗個案需時7.5年或以上才轉介地政總署
- 差估署沒有制訂措施查核和確保鄉村區內/外獲豁免的村屋,是否符合訂明的豁免差餉準則

資料來源:審計署署長第六十六號報告書
製表:岑志剛

違規丁屋濫豁免差餉

香港文匯報訊(記者 岑志剛)《差餉條例》豁免鄉村區內的新界村屋評估差餉,條件是村屋不可高過3層,目前全港有多達1.6萬間丁屋獲得豁免。不過,審計署巡查兩條鄉村共千多間村屋,目測發現有58間丁屋違規建成4層至5層高,但仍獲豁免差餉,批評差餉物業估價署沒有制訂措施查核指定鄉村區內的村屋,以確保這些村屋符合訂明的準則。署方認為差估署應從速採取行動,撤銷不合資格物業豁免。

審計署又檢視9個指定鄉村區內12條選定鄉村的228間村屋在差估署的地租記錄,發現當中有18間村屋以4層或5層村屋標準予以評估作徵收地租用途,但差估署亦無採取行動,撤銷其獲豁免評估差餉的資格。

審計署又審查了3宗有關農地用途建築物的個案,發現有關建築物用途已經改變,主要用作貯存物品用途,但其中兩宗個案仍獲豁免評估差餉。

審計署建議差估署需要制訂措施,查核指定鄉村區內外獲豁免差餉的村屋,審視指定鄉村區內村屋的地租記錄,找出不符合豁免資格的個案,並從速撤銷不符合資格村屋的差餉豁免。

本港業主每季都要繳交差餉、地租,審計報告指出,截至2015年9月30日,欠繳的差餉及地租總額為1.72億元,相當於全年約330億元徵收款項的0.5%,其中31%即5,400萬元已拖欠兩年或以上,拖欠1年至2年都有15%;而在2014—15年度,因無法追討而須撤帳的差餉及地租總額為63萬元。

7,417人,增幅多達22%,但檢控個案數目,至上年度只有52個。審計署認為,差估署有必要採取更嚴厲的執法行動。

三成違例建築不遵清拆令

審計署又分析了5萬多宗涉及屋宇署在2001年至2015年期間,就可評估違例建築物發出清拆令的個案,當中三成,約1.6萬宗個案至去年底仍未獲遵從,其中1萬宗長達兩年未獲遵從。審計署認為,差估署要提出不同改善措施,包括加強與屋宇署或地政總署等部門,在執法與物業資料上的通報合作。

元朗85%招牌未評估差餉

報告又特別提到,截至去年4月,已經獨立評估的廣告招牌共有9,368個,應課差餉租值合共18億元,但審計署去年底在6個地區進行調查,發現100個選定的廣告招牌中,有41個未經評估差餉,以元朗區最多,有85%招牌未經評估。審計署建議,差估署需加倍努力找出未經評估的廣告招牌估價。

審計署又發現,截至去年9月30日,共有14宗「無主物業」個案,拖欠的差餉或地租總額達130萬元。該批物業原本由公司持有,在公司解散後成無主物業,應在1997年至2010年期間已歸屬政府,地政總署只接管了9宗個案的物業;而其中10宗個案,差估署需時7.5年或以上才轉介地政總署接管。

力促採取更嚴厲執法行動

審計署抽查9宗拖欠個案,其中一宗欠款人自2007年起,拖欠16個物業的差餉及地租,差估署已於2010年5月就該些物業取得押記令並要求他還款,但超過5年仍未能成功追討欠款,終於在2015年12月轉介地政總署考慮是否採取重收或轉歸的行動,而當時的拖欠款額已增至100萬元。

同時,差估署每次全面重估應課差餉租值後,會選出約240宗個案進行租金核實,確定申報資料是否準確,但審計署調查發現過去5年,資料正確無誤個案的平均比率只有71%,與事實不符者佔28%。

差估署為全面重估應課差餉租值,過去六年平均每年共發出約30.7萬份表格,但約有5.6萬名(18%)差餉繳納人沒有填妥並交回表格,即使作出檢控行動或發警告信,連續3年沒有交回表格的人數,仍由2010—11年度的6,100人,增加至上年度

鮮活食品市場批銷量劇跌

香港文匯報訊(記者 陳敏婷)本港共有12個公營新鮮副食品批發市場,然而新一份審計報告發現,所供應的鮮活食品市場佔有率十年間下跌15個百分點,與總消耗量的增幅不成正比;其中大埔魚類批發市場的批銷量在11年間下跌93%,84%為閒置交易場地。報告又指出,目前活家禽業式微,長沙灣臨時家禽批發市場的批銷量大跌兼空置高,惟該地佔面積達2.6萬平方米,政府必須盡快處理。

審計署昨日發表新一份衡量量值報告,指出於過去十年,公營批發市場的鮮活食品批銷量下跌了14%,而5類鮮活食品的本地總消耗量卻增加35%,顯示12個公營市場供應的鮮活食品所佔的比率下跌,按統計由2005/06年度的58%下跌至2014/15年度的37%。

大埔魚市場跌幅93%冠全港

漁護署與食衛局上一次檢討批發市場及其運作效率是在2003年,審計署發現,檢討至今12個公營新鮮副食品批發市場的批銷量整體下跌,只有5個錄得正增長,另以大埔魚類批發市場的跌幅最高,達93%,其閒置的交易場地達84%。報告指出,由於近年市場的批銷量下跌以及一個主要販商結業,導致該市場有大量閒置的交易場地,有需要即時採取補救措施。漁護署回應審計署查詢時表示,有見西貢魚類批發市場去



長沙灣臨時家禽批發市場攤位使用率只有27%。

年推行的周末漁民市集試驗計劃取得成功,魚統處正考慮在大埔魚類批發市場推出類似措施,魚統處亦將該地交易範圍重新編配,並進行招標。審計署要求漁護署需確保有關措施得以落實進行。

長沙灣家禽市場使用率27%

長沙灣臨時家禽批發市場的批銷量亦於11年間下跌84%,市場的86個檔位中,只有23個(27%)由販商使用,另外48個(56%)空置至少5年,其中38個(79%)的空置年期達7年,5個更達10年。報告又指出,該家禽批發市場的結構過時,檔位並無外牆及間隔,污染物或會被風吹到遠處。

油麻地果欄重置拖足47年



油麻地果欄重置計劃拖足47年,迄今未有啓動時間表。 曾慶威攝

香港文匯報訊(記者 陳敏婷)重置油麻地果欄已談論多年,審計署於昨日發表的新一份審計報告批評當局拖足47年,仍未有確實重置時間表。報告指出,各政府部門在過去6年間收到逾1,500宗針對果欄的投訴,審計署人員實地視察後亦發現果欄造成的滋擾問題持續;而長沙灣蔬菜批發市場的重置工作亦已拖延22年,要求各相關部門緊密合作,加快重置步伐。

果欄人車爭路滋擾居民險象環生

油麻地果欄屬私營市場,用地面積約1.4萬平方米,早於1913年初設立,果欄早已變得過時。新一份審計報告指出,1969年行政局已決定搬遷果欄,至今47年卻仍未有搬遷時間表。2011年政府曾表示計劃將果欄搬往長沙灣的一幅用地,但其後決定將該地發展住宅,並在葵涌物色到另一幅土地。惟於今年1月,政府決定將該幅葵涌用地用作其他用途,並考慮將果欄遷往青衣一幅用地,至今未有搬遷時間表。報告又指出,2007至2013年間,各政府部門共接獲1,533宗針對果欄的投訴,包括阻塞及發出噪音。

審計署人員今年1月曾到果欄視察,證實果欄造成的滋擾問題持續,日間有販商在街上零售擺賣,並在公眾地方擺手推車和木貨盤,阻塞行人路,部分地方有衛生問題;夜間亦有貨車阻塞果欄旁邊的道路,盛載水果的紙箱堆放在路上等候上落貨。工人推着滿載紙箱的手推車,不遵守交通規則和交通燈號橫過馬路。

食衛局及漁護署回應審計署的查詢時表示,自2012年起不時舉行跨部門會議,商討緩減滋擾的措施,並採用短期租約應付業界的運作需要。規劃署亦回應,會協助食衛局物色長遠搬遷地點。

長沙灣蔬菜市場重置慢板22載

曾於1994年被規劃署評為「不當使用珍貴土地」的長沙灣蔬菜批發市場,重置工作亦拖延至今無甚進展。漁護署早年提出要求新地方面積最少達2.5



萬平方米,較現址多出32%,惟市場的批銷量在2005/06至2014/15年度期間卻大幅下跌40%,審計署認為漁護署須仔細檢討選址要求,確保要求合理。

長沙灣蔬菜市場重置拖延22年,至今毫無進展。 曾慶威攝

政府重要收入 追數要肉緊



審計署昨日發表最新一份報告,批評差餉物業估價署「追數不力」。審計署指出,截至去年9月底,差估署未能成功追回1.72億元的欠繳差餉及地租,當中5,400萬元更是拖欠兩年或以上。

審計署更揭發差估署在8年內仍未能成功追討欠款,欠款人由2007年起拖欠16個物業的差餉及地租。雖然差估署早於2010年已取得部分物業的押記令,但差估署直至去年底才把16個物業轉交給地政總署,讓地政總署考慮重收或轉歸物業。

上述個案顯示差估署的工作效率緩慢,既然差估署早於2010年已取得部分物業的押記令,便應立即把物業轉交給地政總署,好讓地政總署妥善處理有關物業。雖然1.72億元並非大數目,但「小數怕長計」,如差估署能夠加緊追進,相信這筆錢早已納入庫房之中;更何況繳付差餉及地租是政府的重要收入,也是間接稅之一,如有市民欠款,差估署應着緊處理,以免白白浪費時間及金錢。

記者 文偉強