

# อัตรา และ ค่าเช่ารัฐบาลของคุณ



Rating and Valuation Department

แผนพับนี้เป็นคำแนะนำอย่างง่ายสำหรับระบบจัดอันดับและค่าเช่าของรัฐบาลในเขตบริหารพิเศษฮ่องกง โดยไม่มีผลทางกฎหมายและไม่เปลี่ยนแปลงสิทธิและหน้าที่ของผู้ว่าราชการแผนกจัดอันดับและประเมินค่าภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดอันดับกฎหมายว่าด้วยค่าเช่าของรัฐบาล (การประเมินและการเก็บ) หรือกฎหมายอื่น ๆ ไม่มีเจตจำนงให้ถือแผนพับนี้เป็นการตีความบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่มีผลบังคับ

เว้นแต่แบบฟอร์มที่เกี่ยวข้องกับการอุทธรณ์ แบบฟอร์มที่ปรากฏในแผนพับนี้สามารถใช้ได้โดยไม่มีค่าใช้จ่าย จาก:

- ❖ สำนักงานของแผนก;
- ❖ ศูนย์สอบถามของแผนกกิจการภายในในสำนักงานเขตใด ๆ;
- ❖ เว็บไซต์ของแผนก; หรือ
- ❖ บริการโทรสารภายใต้บริการติดต่อสอบถามทางโทรศัพท์แบบอัตโนมัติตลอด 24 ชั่วโมงของแผนก ที่หมายเลข 2152 2152

หากมีข้อสงสัย โปรดติดต่อแผนกได้ที่

**15th Floor, Cheung Sha Wan Government Offices  
303 Cheung Sha Wan Road, Kowloon**

**สายด่วนสอบถามทั่วไปตลอด 24 ชั่วโมง : 2152 0111  
(จัดการโดย "1823")**

**หมายเลขโทรสาร : 2152 0123**

**เว็บไซต์ : [www.rvd.gov.hk](http://www.rvd.gov.hk)**

**อีเมล : [enquiries@rvd.gov.hk](mailto:enquiries@rvd.gov.hk)**

เคาน์เตอร์ติดต่อสอบถามของเรา เปิดทำการตั้งแต่ 8.15 น. จนถึง 18.00 น. จากวันจันทร์ถึงวันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดราชการ)

**แผนกจัดอันดับและประเมินค่า  
รัฐบาลเขตบริหารพิเศษฮ่องกง  
กุมภาพันธ์ 2024**

RVD 571 (February 2024)

## อัตราและค่าเช่าของรัฐบาล

### 1 อัตราคืออะไร?

อัตราคือภาษีที่เก็บจากการใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ และจะถูกเรียกเก็บในอัตราร้อยละที่กำหนดไว้ บนพื้นฐานของมูลค่าที่ประเมินได้ของอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ในทุกส่วนของเขตบริหารพิเศษฮ่องกง จะต้องได้รับการประเมินอัตรา

### 2 ค่าเช่าของรัฐบาลคืออะไร?

ค่าเช่าของรัฐบาลที่อ้างถึงในแผนพับนี้ คือค่าเช่าของรัฐบาลที่ชำระได้ภายใต้กฎหมายว่าด้วยค่าเช่าของรัฐบาล (การประเมินและการเก็บ) (มาตรา 515) ซึ่งมีผลใช้บังคับกับสัญญาเช่าที่ดินประเภทต่อไปนี้:

- (a) สัญญาเช่าที่ดินในเขตนิวเทอริทอรีส์และนิวเกาลูน (ทางเหนือของถนนบาวนด์ารี)
- (b) สัญญาเช่าที่ดินที่เริ่มต้น สิ้นสุด หรือเริ่มนับใหม่ นับแต่วันที่ 27 พฤษภาคม ค.ศ. 1985 และ
- (c) สัญญาเช่าที่ดินที่ต่ออายุไม่ได้ ซึ่งหมดอายุเมื่อวันที่ หรือหลังวันที่ 27 พฤษภาคม ค.ศ. 1985 ผ่านการขยายระยะเวลาเช่า โดยมีอัตราค่าเช่าของรัฐบาลประเมินอยู่ที่ 3% ของมูลค่าที่ประเมินได้เป็นระยะ ๆ ของที่ดินที่เช่านั้น

ค่าเช่าของรัฐบาลคำนวณที่อัตรา 3% ของมูลค่าที่ประเมินได้ของอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า และจะต้องได้รับการปรับอัตราตามการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ประเมินได้ที่เกิดขึ้นภายหลัง

[โดยแตกต่างจากด้านบน อสังหาริมทรัพย์บนเกาะฮ่องกง และในเกาลูนบางแห่ง ถูกถือครองอยู่ภายใต้สัญญาเช่าที่ต่ออายุได้ (อาทิ 75 ปีและต่ออายุออกไปได้อีก 75 ปี) และค่าเช่าที่ชำระได้ในครั้งหลังของสัญญาเช่าที่ต่ออายุได้เหล่านี้ อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยสัญญาเช่าของรัฐบาล (มาตรา 40) ค่าเช่าที่ต้องชำระกำหนดอยู่ที่ 3% ของมูลค่าที่ประเมินได้ของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ต่อสัญญา อัตราดังกล่าวจะไม่เปลี่ยนแปลงจนกว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะปรับปรุงใหม่ ในกรณีดังกล่าว ค่าเช่าจะอยู่ที่ 3% ของมูลค่าที่ประเมินได้ของอาคารแห่งใหม่ **การประเมินมูลค่าใหม่รายปี จะไม่กระทบค่าเช่าที่ต้องชำระในปัจจุบัน]**

### 3 ผู้ใดมีหน้าที่ชำระอัตราและค่าเช่าของรัฐบาล?

ทั้งเจ้าของและผู้เช่ามีหน้าที่ชำระอัตรา ในทางปฏิบัติ การชำระจะขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญาเช่าระหว่างเจ้าของและผู้เช่าของอสังหาริมทรัพย์นั้น หากไม่มีสัญญาบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น หน้าที่ชำระอัตราจะตกเป็นพับแก่ผู้เช่า

ในทางกลับกัน รัฐบาลอาจเรียกเก็บค่าเช่าของรัฐบาลจากเจ้าของ หรือผู้ชำระอัตราของอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ หากผู้ชำระค่าเช่าของรัฐบาลไม่ใช่เจ้าของ ผู้เช่าสามารถร้องขอเงินชดเชยค่าเช่าที่ชำระไปจากเจ้าของ หรือหักกลับกับเงินใด ๆ ที่ค่าเช่าอยู่ เว้นแต่ว่าสัญญาบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่นโดยชัดแจ้ง

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนชื่อและ/หรือที่อยู่ของผู้ชำระเงิน ให้แจ้งผู้อำนวยการโดยเร็วที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

เมื่อขายอสังหาริมทรัพย์ ผู้ขายและผู้ซื้อจะต้องตกลงส่วนแบ่งการชำระอัตราและค่าเช่าของรัฐบาลระหว่างทั้งสองฝ่าย สำหรับไตรมาสที่มีการซื้อขายนั้นขึ้น

### 4 เหตุผลของการเรียกเก็บอัตราและค่าเช่าของรัฐบาลคืออะไร?

อัตราจะมีการเรียกเก็บในร้อยละที่กำหนดไว้ของมูลค่าที่ประเมินได้ของอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยสภานิติบัญญัติจะกำหนดการเปลี่ยนแปลงร้อยละการเก็บอัตรา

ในกรณีที่ไม่มีแหล่งนำเงินจากก่อนหน้าหลักของรัฐบาล หรือในกรณีที่แหล่งนำเงินถูกกรอง อัตราที่ต้องชำระจะลดลงในอัตราร้อยละตามที่สภานิติบัญญัติจะกำหนดเช่นกัน

เอกสารแนบในแผ่นพับนี้ แสดงถึงอัตราในปัจจุบัน พร้อมส่วนลดที่เกิดจากการไม่มีแหล่งนำเงินหรือมีแหล่งนำเงินที่ไม่ใช่การกรอง

หากต้องชำระ จะคิดค่าเช่าของรัฐบาลในอัตรา 3% ของมูลค่าที่ประเมินได้ในปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์นั้น

## **5** **ต้องชำระอัตราและค่าเช่าของรัฐบาลบ่อยแค่ไหน?**

ต้องชำระอัตราและค่าเช่าของรัฐบาลล่วงหน้าเป็นรายไตรมาส ผู้ชำระจะได้รับ "หนังสือแจ้งชำระอัตราและ/หรือค่าเช่าของรัฐบาล" รายไตรมาส ("หนังสือแจ้งชำระ") เมื่อเริ่มต้นแต่ละไตรมาส โดยจะต้องชำระหนี้ตามหนังสือแจ้งชำระภายใน "วันชำระวันสุดท้าย" ที่ปรากฏในหนังสือแจ้งชำระโดยปกติแล้ว "วันชำระวันสุดท้าย" จะเป็นวันสุดท้ายของเดือนแรกของแต่ละไตรมาส ได้แก่ มกราคม เมษายน กรกฎาคม และ ตุลาคม (ไม่นับวันเสาร์ วันอาทิตย์ และวันหยุดราชการ)

สามารถชำระอัตราและค่าเช่าของรัฐบาลได้โดยอาศัยวิธีใดก็ได้ที่ปรากฏบนหนังสือแจ้งชำระ

หากไม่ชำระอัตราและค่าเช่าของรัฐบาลภายใน "วันชำระวันสุดท้าย" ผู้อ่านรายการอาจเรียกเก็บเพิ่มอีก 5% ของยอดเงินที่ค้างชำระ และ หากไม่ชำระอัตราและค่าเช่าของรัฐบาลภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ต้องชำระเดิม อาจเรียกเก็บเงินเพิ่มอีก 10% ของยอดเงินค้างชำระทั้งหมด

## **6** **อัตราและค่าเช่าของรัฐบาลจะลดลงหรือไม่ หากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ได้รับบริการบางอย่าง?**

ไม่ลดลง การที่อสังหาริมทรัพย์ไม่ได้รับบริการ ควรจะสะท้อนตามอัตราค่าเช่าที่ต้องชำระ ซึ่งจะสะท้อนในมูลค่าที่ประเมินได้ของอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วย อย่างไรก็ตาม จะมีการลดหย่อนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีแหล่งน้ำของรัฐ หรือมีแหล่งน้ำที่ไม่ใช่น้ำกรอง

## **7** **หากอัตราและค่าเช่าของรัฐบาลถูกเรียกเก็บกับส่วนต่อเติมผิดกฎหมาย ถือว่าส่วนต่อเติมดังกล่าวถูกกฎหมายแล้วหรือไม่?**

ไม่ใช่ การประเมินและ/หรือการชำระอัตราและ/หรือค่าเช่าของรัฐบาล ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีส่วนต่อเติมที่ผิดกฎหมาย ไม่มีความหมายโดยนัยว่าส่วนต่อเติมดังกล่าวมีสถานะตามกฎหมายแล้ว ทั้งยังไม่ใช่การลงโทษหรือให้อนุญาตตามกฎหมายใด ๆ ต่อส่วนต่อเติมนั้น ทั้งยังไม่ถือเป็นการงดเว้นสิทธิของรัฐบาลที่จะใช้หรือยกเลิกสิทธิเช่า หรือดำเนินมาตรการใด ๆ เพื่อตอบโต้การละเมิดสัญญาเช่าแต่อย่างใด

## 8

### ฉันสามารถขอเงินคืนได้หรือไม่ หากอสังหาริมทรัพย์ของฉันไม่ได้ถูกใช้สอย?

ไม่ได้ ไม่อนุญาตให้คืนเงินค่าอัตราสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกทิ้งร้าง เว้นแต่จะ ถูกทิ้งร้างเพราะคำสั่งศาลที่รัฐบาลยื่นขอ นอกจากนี้ อาจขอรับเงินคืนได้สำหรับที่ดินเปล่าที่ถูกทิ้งร้าง ในกรณีที่ไม่เคยถูกใช้สอย หรือมีเจตนาจะนำไปใช้สอยเป็นที่จอดรถยนต์

ในกรณีของที่ดิน จะต้องมียกข้ออ้างเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 15 วัน นับแต่เริ่มระยะเวลาทิ้งร้างที่เกี่ยวข้องกับการขอเงินคืน หรือ หากที่ดินเปล่าแห่งนั้น เพิ่งจะได้รับการประเมินอัตราเมื่อไม่นานมานี้ หรือ ไม่ถัดจากวันชำระวันสุดท้ายของหนังสือแจ้งชำระอัตราฉบับแรก

ไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายใดอนุญาตให้คืนเงินค่าเช่าของรัฐบาลทุกกรณี แม้ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะไม่ถูกใช้สอยก็ตาม

## มูลค่าที่ประเมินได้

### 9 มูลค่าที่ประเมินได้คืออะไร?

มูลค่าที่ประเมินได้ของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ปรากฏบนหนังสือแจ้งชำระอัตรา และ/หรือค่าเช่าของรัฐบาลรายไตรมาส คือการประเมินมูลค่าค่าเช่ารายปีในตลาดเปิด ณ วันที่อ้างอิงการประเมินมูลค่าที่กำหนด โดยอนุมานว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ถูกใช้ สอยและเปิดให้เช่า (สำหรับวันที่อ้างอิงการประเมินมูลค่า โปรดดูเอกสารแนบในแผ่น พับนี้) จะไม่พิจารณาข้อจำกัดในการวางขายหรือปล่อยเช่า (อาทิ ข้อจำกัดที่ใช้กับ แพลตของโครงการเพื่อการเป็นเจ้าของบ้าน) หรือสถานะทางการเงินของผู้ชำระอัตรา เมื่อประเมินมูลค่าที่ประเมินได้ของอสังหาริมทรัพย์นั้น มูลค่าที่ประเมินได้ของ อสังหาริมทรัพย์จะไม่เปลี่ยนแปลง ไม่ว่าเจ้าของจะใช้สอยหรือปล่อยเช่าก็ตาม

หากอสังหาริมทรัพย์ถูกปล่อยเช่า มูลค่าที่ประเมินได้ของอสังหาริมทรัพย์นั้น อาจไม่เท่ากับค่าเช่า เนื่องจากมีหลายตัวแปรที่จะกระทบถึงระดับค่าเช่า อาทิ วันเริ่มเช่า และข้อตกลงอื่น ๆ ในสัญญาอยู่อาศัย จึงต้องพิจารณาถึงค่าเช่าในตลาดเปิดที่ตกลง กันในวันอ้างอิงมูลค่าหรือใกล้เคียงวันนั้น สำหรับอสังหาริมทรัพย์คล้ายคลึงกันในพื้นที่ ใกล้เคียง และจะมีการปรับแก้เพื่อสะท้อนความแตกต่างในด้านขนาด ตำแหน่งที่ตั้ง สิ่ง อำนาจความสะดวก มาตรฐานการก่อสร้างและการบริหารจัดการ เป็นต้น นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงราคาของอสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทบต่อระดับมูลค่าที่ประเมินได้

โดยทั่วไป มูลค่าที่ประเมินได้สำหรับประกอบการคำนวณค่าเช่าของรัฐบาล จะเป็นมูลค่าเดียวกันกับที่ใช้กับอัตรา หากอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ภายใต้อัตราและค่าเช่า ของรัฐบาล อย่างไรก็ตาม จะมีการกำหนดมูลค่าที่ประเมินได้แยกต่างหาก ในกรณีที่ อสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ภายใต้ระบบค่าเช่าของรัฐบาลแต่เพียงบางส่วน (หรืออยู่ภายใต้ ระบบอัตราแต่เพียงบางส่วน)

## อสังหาริมทรัพย์สร้างใหม่

### 10 อสังหาริมทรัพย์ของฉันจะได้รับการประเมินเมื่อไหร่?

อสังหาริมทรัพย์สร้างใหม่ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่อยู่ในรายชื่อรับประเมินมูลค่าและ/หรือฐานข้อมูลค่าเช่าของรัฐบาลในปัจจุบัน มักจะได้รับการประเมินอัตราและ/หรือค่าเช่าของรัฐบาลโดยวิธี “ประเมินชั่วคราว” โดยผู้ชำระเงินจะได้รับแจ้งการประเมินดังกล่าวผ่านหนังสือแจ้งการประเมินชั่วคราว (Form R6/R6A)

ในกรณีที่มีการแก้ไขหรือต่อเติมโครงสร้างอาคาร ซึ่งกระทบต่อมูลค่าในการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ การประเมินอสังหาริมทรัพย์จะเปลี่ยนไป โดยจะต้องลบมูลค่าที่ประเมินได้ในปัจจุบันออกไป ก่อนที่จะใช้การประเมินมูลค่าแบบชั่วคราวมาใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกแก้ไขต่อเติม

แผนกแห่งนี้ มุ่งมั่นที่จะแจ้งผู้ชำระเงินให้ทราบถึงมูลค่าที่ประเมินได้ของอสังหาริมทรัพย์สร้างใหม่ของพวกเขาให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ ภายในระยะเวลา 8 เดือนนับแต่วันที่สามารรถชำระอัตราและ/หรือค่าเช่าของรัฐบาลได้เป็นวันแรก ผู้ชำระเงินอาจติดต่อเจ้าหน้าที่ประเมินมูลค่าที่รับผิดชอบเขตของตนได้ หากไม่ได้รับแจ้งในลักษณะดังกล่าวหลังผ่านไป 8 เดือน

### 11 ฉันสามารถโต้แย้งไม่ให้ประเมินได้หรือไม่?

เจ้าของหรือผู้ใช้สอยอสังหาริมทรัพย์อาจโต้แย้งไม่ให้มีการประเมินชั่วคราว หากพิจารณาแล้วว่ามูลค่าที่ประเมินได้ของอสังหาริมทรัพย์ไม่ถูกต้อง หรือ หากอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องได้รับการประเมินเพื่อชำระอัตราและ/หรือค่าเช่าของรัฐบาล

คุณอาจติดต่อเจ้าหน้าที่ประเมินมูลค่าที่รับผิดชอบเขตที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของคุณได้ เพื่อหารือในประเด็นข้อกังวลของคุณ

หากคุณได้หารือในประเด็นดังกล่าวกับเจ้าหน้าที่ประเมินมูลค่าแล้ว และยังไม่พอใจกับการประเมิน คุณอาจยื่นหนังสือโต้แย้งอย่างเป็นทางการได้ผ่านหนังสือโต้แย้งการประเมินชั่วคราว (Form R23A) โดยการโต้แย้งดังกล่าวจะต้องยื่นให้แก่ผู้อำนวยการด้วยตัวเอง ผ่านทางไปรษณีย์หรือผ่านการส่งมอบ Form e-R23A ผ่านบริการ “ส่งแบบฟอร์มทางอิเล็กทรอนิกส์” บนเว็บไซต์ของแผนก ภายใน **28 วัน**



หลังจากวันที่ได้รับการประเมินชั่วคราว **ผู้อำนวยการไม่มีดุลยพินิจในการรับหนังสือโต้แย้งที่มาช้ากว่าวันดังกล่าว** ไม่รับหนังสือที่ส่งมาทางโทรสาร

เมื่อยื่นหนังสือโต้แย้งแล้ว กรณีของคุณจะได้รับการตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่อาชีพของแผนก ก่อนที่แผนกจะออกหนังสือคำตัดสิน ซึ่งจะยืนยันการประเมินครั้งเดิมหรือระบุว่าจำเป็นต้องมีการเปลี่ยนแปลงอย่างไรบ้าง

## **12 สามารถชำระอัตราได้เมื่อไหร่?**

โดยทั่วไป สำหรับอสังหาริมทรัพย์สร้างใหม่ที่เป็นบ้าน สามารถชำระอัตราได้ **90 วัน**นับแต่วันที่ออกเอกสารที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ใบอนุญาตให้ใช้สอย หนังสือยินยอมให้มอบหมาย หนังสือยินยอมให้เช่า หรือหนังสือรับรองการประพฤติปฏิบัติตาม (ตามบริษัทที่เหมาะสม) โดยไม่คำนึงถึงวันที่ใช้สอยเป็นวันแรก ในกรณีที่เป็อสังหาริมทรัพย์สร้างใหม่ที่ไม่ใช่บ้าน สามารถชำระอัตราได้ **180 วัน**นับแต่วันที่ออกเอกสารด้านบน (ตามบริษัทที่เหมาะสม) หรือวันที่ใช้สอยเป็นวันแรก โดยนับวันที่เกิดขึ้นก่อน

หนังสือแจ้งชำระอัตราสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่งได้รับการประเมินใหม่ จะรวมถึงอัตราทั้งหมดที่ชำระได้นับแต่วันที่การประเมินมีผลบังคับ ตามที่ปรากฏบนหนังสือแจ้งการประเมินชั่วคราว ตามที่บัญญัติในกฎหมายว่าด้วยการจัดอันดับ หนังสือแจ้งชำระฉบับแรกอาจครอบคลุมระยะเวลาได้มากถึง 2 ปี นับแต่วันที่สามารชำระได้เป็นวันแรก

ควรชำระอัตราภายในวันชำระวันสุดท้ายตามที่ปรากฏบนหนังสือแจ้งชำระ การชำระช้ากว่ากำหนดจะทำให้ถูกเก็บเงินเพิ่ม

## การประเมินใหม่รายปี

### 13 เข้าประสงค์ของการประเมินใหม่คืออะไร?

ระดับค่าเช่าเปลี่ยนแปลงไปตามเวลาในจำนวนที่แตกต่างกันตามอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทในสถานที่ต่าง ๆ การประเมินใหม่มีความจำเป็น เพื่อปรับปรุงมูลค่าที่ประเมินได้ให้ทันสมัย เพื่อเฉลี่ยหน้าที่ชำระอัตราและค่าเช่าของรัฐบาลใหม่อย่างยุติธรรม เมื่อประเมินใหม่เสร็จแล้ว อัตราและค่าเช่าของรัฐบาลจะได้รับการปรับใหม่ และอาจแตกต่างกันไปตามความเปลี่ยนแปลงระดับการเช่าของอสังหาริมทรัพย์

ในปัจจุบัน มีการประเมินใหม่ทุกปี เพื่อให้มูลค่าที่ประเมินได้สะท้อนค่าเช่าในตลาดที่ปรากฏได้ดีขึ้น นอกจากนี้ การประเมินใหม่ทุกปีจะทำให้แน่ใจว่า ภาระอัตราในภาพรวมได้รับการจัดสรรอย่างยุติธรรมในบรรดาผู้ชำระอัตรา โดยเป็นไปตามระดับการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นปัจจุบัน

หลังรับการประเมินใหม่ มูลค่าที่ประเมินได้จะมีผลบังคับในวันที่ 1 เมษายนของแต่ละปี

## การโต้แย้งมูลค่าที่ประเมินได้ใหม่หลังประเมินใหม่

### 14 ฉันสามารถทำอะไรได้บ้าง หากฉันคิดว่ามูลค่าที่ประเมินได้ของอสังหาริมทรัพย์ของฉันผิด?

มูลค่าที่ประเมินได้ใหม่ หลังทำการประเมินใหม่ จะปรากฏในหนังสือแจ้งชำระอัตราและ/หรือค่าเช่าของรัฐบาลสำหรับไตรมาสเดือนเมษายนถึงมิถุนายน ที่ออกในช่วงสิ้นเดือนมีนาคมหรือต้นเดือนเมษายนของแต่ละปี **รายชื่อรับประเมินมูลค่าและ/หรือฐานข้อมูลค่าเช่าของรัฐบาลที่แสดงมูลค่าที่ประเมินได้ใหม่ จะเปิดให้สาธารณชนเข้าถึงได้ตั้งแต่วางปลายเดือนมีนาคมไปจนถึง 31 พฤษภาคมของแต่ละปี** หนังสือแจ้งสถานที่และเวลาที่ประชาชนสามารถเข้าตรวจสอบรายชื่อรับประเมินมูลค่าและ/หรือฐานข้อมูลค่าเช่าของรัฐบาลได้นั้น จะเผยแพร่ในรัฐกิจจานุเบกษา รวมถึงหนังสือพิมพ์ฉบับภาษาจีนและภาษาอังกฤษฉบับ ข้อมูลในรายชื่อรับประเมินมูลค่าและ/หรือฐานข้อมูลค่าเช่าของรัฐบาล สามารถค้นหาได้ทางออนไลน์บนเว็บไซต์ของแผนกในช่วงเวลาเดียวกัน

คุณสามารถปรึกษาเรื่องมูลค่าที่ประเมินได้ใหม่ กับเจ้าหน้าที่อาชีพของแผนกได้ เจ้าหน้าที่ของแผนกร่วมจะอธิบายที่มาของการประเมินอยู่เสมอ

### 15 ฉันจำเป็นต้องดำเนินการอย่างไรหรือไม่ หากต้องการจะโต้แย้ง?

จำเป็น คุณจะต้องยื่นหนังสือโต้แย้งอย่างเป็นทางการ (ในรูปแบบของ "ข้อเสนอ") สำหรับมูลค่าที่ประเมินได้ใหม่ของอสังหาริมทรัพย์ของคุณ หากคุณเสนอให้มีการแก้ไขมูลค่าที่ประเมินได้ใหม่นั้น **ข้อเสนอดังกล่าวจะต้องมีขึ้นหลังจากที่ได้ประกาศรายชื่อรับประเมินมูลค่าและ/หรือฐานข้อมูลค่าเช่าของรัฐบาลฉบับใหม่ในช่วงปลายเดือนมีนาคม จนถึง 31 พฤษภาคมของปีที่มูลค่าที่ประเมินได้ดังกล่าวมีผลบังคับแล้ว** กฎหมายว่าด้วยอัตราและกฎหมายว่าด้วยค่าเช่าของรัฐบาล (การประเมินและการเก็บ) **ไม่อนุญาตให้ผู้อำนวยความสะดวกแผนกใช้ดุลยพินิจรับข้อเสนอที่เสนอมานี้** ในเวลาอื่นนอกเหนือจากนี้

อสังหาริมทรัพย์ส่วนมากที่จะต้องได้รับการประเมินอัตราและค่าเช่าของรัฐบาล จะปรากฏข้อมูลเดียวกันทั้งในรายชื่อรับประเมินอัตราและ/หรือฐานข้อมูลค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ สามารถยื่นข้อเสนอได้สำหรับการจัดอันดับเท่านั้น หากมูลค่าที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปจากข้อเสนอดังกล่าว ให้ใช้มูลค่าที่จัดอันดับได้ที่แก้ไขแล้วกับการคำนวณทั้งอัตราและค่าเช่าของรัฐบาล อย่างไรก็ตาม หากมูลค่าที่

ประเมินได้สำหรับอัตราและค่าเช่าของรัฐบาลไม่เหมือนกัน อาจต้องยื่นข้อเสนอแยกต่างหากสำหรับการประเมินในรายซื้อรับประเมินอัตราและ/หรือฐานข้อมูลค่าเช่า

---

## **16** *ฉันสามารถยื่นขอเสนอได้อย่างไร?*

---

คุณจะต้องกรอกแบบฟอร์มยื่นข้อเสนอ หรือ ข้อเสนอเปลี่ยนแปลงรายซื้อรับประเมินอัตราและ/หรือฐานข้อมูลค่าเช่า (Form R20A) ข้อเสนอจะต้องยื่นให้แผนกด้วยตัวเอง ผ่านทางไปรษณีย์หรือผ่านการส่งมอบ Form e-R20A ผ่านบริการ “ส่งแบบฟอร์มทางอิเล็กทรอนิกส์” บนเว็บไซต์ของแผนก โปรดทราบว่าแผนกจะไม่รับหนังสือที่ส่งมาทางโทรสาร

---

## **17** *เมื่อฉันยื่นขอเสนอแล้ว ใครจะเป็นผู้ตัดสินใจว่า มูลค่าที่ประเมินได้ของอสังหาริมทรัพย์ของฉันควรเปลี่ยนแปลงหรือไม่?*

---

ข้อเสนอของคุณจะได้รับการตรวจสอบอย่างละเอียดโดยเจ้าหน้าที่อาชีพของแผนก ก่อนที่แผนกจะออกหนังสือคำตัดสินก่อนวันที่ 1 ธันวาคมของปีนั้น (อาจมีการขยายระยะเวลาหากจำเป็น) ซึ่งจะแจ้งให้คุณทราบว่า จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง หรือระบุว่า จะมีการเปลี่ยนแปลงอย่างไรบ้าง

## สิทธิยื่นอุทธรณ์

### 18 ถ้าฉันไม่พอใจกับคำตัดสินของแผนก?

คุณอาจยื่นอุทธรณ์แก่ตุลาการที่ดิน

### 19 ฉันจะยื่นอุทธรณ์ได้อย่างไร?

คุณจะต้องยื่นอุทธรณ์แก่ตุลาการที่ดินภายใน 28 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือคำตัดสิน การยื่นอุทธรณ์แก่ตุลาการที่ดินมีค่าธรรมเนียม

แบบฟอร์มที่ใช้ในการยื่นอุทธรณ์ รวมถึงคำแนะนำด้านกระบวนการที่คุณจะต้องปฏิบัติตาม อาจได้รับจากนายทะเบียนตุลาการที่ดินได้ที่:

Lands Tribunal Building  
38 Gascoigne Road  
Kowloon  
หมายเลขโทรศัพท์: 2771 3034

ทั้งผู้ร้องและผู้อำนวยความสะดวกมีสิทธิ์ปรากฏตัวต่อหน้าตุลาการเพื่อนำเสนอหลักฐานสนับสนุนคำร้องของตนเอง ตุลาการอาจตัดสินยื่น เพิ่ม หรือลดมูลค่าที่ประเมินได้ โดยการตัดสินใจของตุลาการถือเป็นที่สุด คุณสามารถยื่นอุทธรณ์ในประเด็นกฎหมายต่อไปยังศาลอุทธรณ์แห่งศาลสูงได้

### 20 หากฉันโต้แย้ง ยื่นข้อเสนอ หรือยื่นอุทธรณ์ ฉันจะสามารถระงับการชำระอัตราและค่าเช่าของรัฐบาล จนกว่าเรื่องราวจะยุติได้หรือไม่?

โดยปกติแล้ว ไม่ได้ อัตราและค่าเช่าของรัฐบาลจะต้องชำระตามปกติเมื่อได้รับแจ้งชำระ และการชำระช้ากว่ากำหนดจะถูกเก็บเงินเพิ่ม หากมูลค่าที่ประเมินได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากการโต้แย้ง การยื่นข้อเสนอ หรือการยื่นอุทธรณ์ การเปลี่ยนแปลงนั้นจะมีผลย้อนกลับไปยังวันแรกที่มูลค่าที่ประเมินได้มีผล และจะมีการปรับอัตราและค่าเช่าของรัฐบาลในหนังสือแจ้งชำระฉบับถัดไป ทั้งนี้ ในสถานการณ์พิเศษมากเท่านั้น ที่ผู้อำนวยการอาจยกเว้นการชำระอัตราหรือค่าเช่าของรัฐบาลทั้งหมดหรือบางส่วนในระหว่างที่รอผลการยื่นอุทธรณ์ ผู้ชำระอัตราและค่าเช่าของรัฐบาลสามารถสอบถามมายังแผนกได้ หากรู้สึกว่ามีสถานการณ์พิเศษที่เป็นสาเหตุของการยกเว้นการชำระเงินได้

## วันอ้างอิงการประเมินมูลค่าและร้อยละการเรียกเก็บอัตรา

จะมีการเรียกเก็บอัตราในร้อยละที่กำหนดของมูลค่าที่ประเมินได้ของอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าที่ประเมินได้ คือการประมาณมูลค่าจากการขายรายปีของอสังหาริมทรัพย์ และกำหนดโดยอ้างอิงถึงอัตราค่าเช่าในตลาดที่ปรากฏ ณ วันอ้างอิงการประเมินมูลค่า ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดอันดับ การเปลี่ยนแปลงระดับค่าเช่าในลักษณะทั่วไป หลังวันอ้างอิงการประเมินมูลค่า ไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งในการกำหนดมูลค่าที่ประเมินได้ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงราคาอสังหาริมทรัพย์ จะไม่กระทบการประเมินมูลค่าที่ประเมินได้ วันอ้างอิงการประเมินมูลค่าและร้อยละการเรียกเก็บอัตราในช่วงปีที่ผ่านมา ปรากฏในตารางด้านล่าง:

ปีบัญชี	2022 – 2023	2023 – 2024	2024 – 2025								
วันอ้างอิงการประเมินมูลค่า	1 ตุลาคม 2021	1 ตุลาคม 2022	1 ตุลาคม 2023								
ร้อยละการเรียกเก็บอัตรา	5%	5%	<ul style="list-style-type: none"><li>ร้อยละการเรียกเก็บอัตราสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ใช่บ้าน จะคงอยู่ที่ 5%</li><li>สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้าน:<ul style="list-style-type: none"><li>(i) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้านที่มีมูลค่าที่ประเมินได้ไม่เกิน \$550,000 ร้อยละการเรียกเก็บอัตราจะคงอยู่ที่ 5%</li><li>(ii) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้านที่มีมูลค่าที่ประเมินได้เกิน \$550,000 ร้อยละการเรียกเก็บอัตราในช่วงไตรมาสแรกถึงไตรมาสสามของปี 2024-25 จะคงอยู่ที่ 5% ในไตรมาสสี่ของ 2024-25 (คือ เดือนมกราคมถึงมีนาคม 2025) จะคำนวณอัตราตามตารางเรียกเก็บอัตราแบบขั้นบันได*:</li></ul></li></ul> <table border="1"><thead><tr><th>มูลค่าที่ประเมินได้ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้าน</th><th>ร้อยละการเรียกเก็บอัตรา</th></tr></thead><tbody><tr><td>\$550,000 แรก</td><td>5%</td></tr><tr><td>\$250,000 ต่อไป</td><td>8%</td></tr><tr><td>ส่วนที่เหลือ</td><td>12%</td></tr></tbody></table> <p>* การบังคับใช้ระบบจัดอันดับแบบขั้นบันไดจะขึ้นอยู่กับกรอบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>	มูลค่าที่ประเมินได้ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้าน	ร้อยละการเรียกเก็บอัตรา	\$550,000 แรก	5%	\$250,000 ต่อไป	8%	ส่วนที่เหลือ	12%
มูลค่าที่ประเมินได้ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้าน	ร้อยละการเรียกเก็บอัตรา										
\$550,000 แรก	5%										
\$250,000 ต่อไป	8%										
ส่วนที่เหลือ	12%										

โปรดใช้ “เครื่องคำนวณอัตราและค่าเช่าของรัฐบาล” ที่อยู่บนเว็บไซต์ของ RVD ([www.rvd.gov.hk](http://www.rvd.gov.hk)) เพื่อคำนวณอัตราและค่าเช่าของรัฐบาลที่ต้องชำระ

## ส่วนลดหย่อนอัตราสำหรับปีบัญชี 2024-2025

จะมีการมอบส่วนลดหย่อนอัตราเพื่อหักออกจากอัตราที่ต้องชำระในไตรมาสแรก ตั้งแต่เดือนเมษายนจนถึงเดือนมิถุนายน 2024 โดยมีเพดานสูงสุดที่ \$1,000 สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินได้แต่ละแห่ง สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องชำระอัตราในช่วงใดช่วงหนึ่งขอไตรมาส จะมีการปรับส่วนลดหย่อนตามสัดส่วนของช่วงเวลาในไตรมาสดังกล่าว จะไม่มีการให้ส่วนลดหย่อนสำหรับไตรมาสถัดไปทั้งสามไตรมาส

## การจัดส่งแสดงรายชื่อรับประเมินมูลค่าและ/หรือฐานข้อมูลค่าเช่าของรัฐบาล

รายชื่อรับประเมินมูลค่าและ/หรือฐานข้อมูลค่าเช่าของรัฐบาลฉบับอิเล็กทรอนิกส์จะเปิดให้เข้าตรวจสอบ ณ Rating and Valuation Department, 15th Floor, Cheung Sha Wan Government Offices, 303 Cheung Sha Wan Road, Kowloon ในช่วงเวลาทำการตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2024 จนถึง 31 พฤษภาคม 2024 ในช่วงเวลานี้ ประชาชนอาจเข้าไปยังเว็บไซต์ของแผนก ([www.rvd.gov.hk](http://www.rvd.gov.hk)) หรือเว็บไซต์ของแผนกข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ([www.rvdp.gov.hk](http://www.rvdp.gov.hk)) เพื่อตรวจสอบรายชื่อรับประเมินมูลค่าและ/หรือฐานข้อมูลค่าเช่าของรัฐบาล

## ส่วนลดสำหรับแหล่งน้ำ

ในกรณีที่ไม่มีแหล่งน้ำจัดจากท่อน้ำหลักของรัฐบาล หรือในกรณีที่แหล่งน้ำของรัฐบาลไม่ถูกกรอง อัตราที่ต้องชำระจะลดลง 15% และ 7.5% ตามลำดับ ทั้งนี้ เพื่อการจัดอันดับ ให้ถือว่าแหล่งน้ำในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์อยู่ห่างจากท่อน้ำหลักของรัฐบาลที่สร้างขึ้นเพื่อส่งน้ำจัด/น้ำที่ยังไม่กรองไปยังอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่เกิน 180 เมตร แม้ว่าจะยังไม่ได้ออกท่อน้ำก็ตาม