

آپ کے ریٹس اور

سرکاری کرایہ



Rating and Valuation Department

یہ پمفلٹ ہانگ کانگ خصوصی انتظامی خطے میں ریٹنگ اور سرکاری کرایہ کے نظام کے لئے ایک سادہ گائیڈ ہے۔ اس کی کوئی قانونی حیثیت نہیں ہے اور ریٹنگ آرڈیننس، سرکاری کرایہ (تخمینہ اور وصولی) آرڈیننس یا کسی دوسرے آرڈیننس کے تحت ریٹنگ اور قیمت تخمینہ کمشنر کے حقوق اور ذمہ داریوں کو تبدیل نہیں کرتا ہے۔ پمفلٹ کا مقصد قانون کی مستند تشریح فراہم کرنا نہیں ہے۔

پمفلٹ میں ذکر کردہ فارم، ایپلوں سے متعلق فارموں کے علاوہ، استعمال کے لیے مفت دستیاب ہیں:

- ❖ محکمے کے دفتر سے؛
- ❖ ضلع دفاتر کے کسی بھی ہوم آفیسرز انکوائری سینٹر سے؛
- ❖ محکمہ کی ویب سائٹ سے؛ یا
- ❖ محکمے کی 24 گھنٹے خودکار ٹیلی فون انکوائری سروس کے فیکس سروس سے، نمبر 2152 2152 پر

ابہام کی صورت میں، براہ مہربانی محکمہ سے رابطہ کریں:

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

24 گھنٹے عمومی انکوائری ہاٹ لائن : 2152 0111
(1823 کے ذریعے ہینڈل کردہ)
2152 0123 : فیکس نمبر
www.rvd.gov.hk : ویب سائٹ
enquiries@rvd.gov.hk : ای میل

ہمارا انکوائری کاؤنٹر پیر سے جمعہ تک (سرکاری تعطیلات کے علاوہ) صبح 8:15 بجے سے شام 6:00 بجے تک کھلا رہتا ہے۔

ریٹنگ اور قیمت تخمینہ کا محکمہ
ہانگ کانگ خصوصی انتظامی علاقے کی حکومت
فروری 2024

RVD 571 (February 2024)

1 ریٹس کیا ہیں؟

ریٹس ایک ٹیکس ہیں جو جائیداد کے قبضے پر عائد ہوتا ہے، اور یہ جائیداد کی قابل شرح قیمت کی مخصوص فیصد (فیصدوں) پر وصول کیا جاتا ہے۔ ہانگ کانگ خصوصی انتظامی علاقے کے تمام حصوں میں جائیدادوں کو ریٹس کی تخمینہ کے لیے نمہ دار قرار دیا جاتا ہے۔

2 سرکاری کرایہ کیا ہے؟

اس پمفلٹ میں ذکر کردہ حکومت کا کرایہ وہ کرایہ ہے جو حکومت کرایہ (تخمینہ اور وصولی) آرڈیننس (کیپ. 515) کے تحت واجب الادا ہوتا ہے، جو درج ذیل قسم کی اراضی لیزز پر لاگو ہوتا ہے:

- (a) نئے علاقوں اور نیو کاؤلون (باؤنڈری اسٹریٹ کے شمال میں) کی اراضی لیزز؛
 (b) وہ اراضی لیزز جو 27 مئی 1985 کے بعد دی گئی ہوں، یا جنہیں واپس لے کر دوبارہ دی گئی ہو؛ اور
 (c) غیر قابل تجدید لیزز جو 27 مئی 1985 یا اس کے بعد ختم ہو گئی ہیں اور جنہیں لیز کی توسیع کے ذریعہ حکومت کے کرایے پر جاری رکھا گیا ہے، جس کی شرح وقتاً فوقتاً لیز کی گئی اراضی کی قابل شرح قیمت کا 3% ہے۔

حکومت کا کرایہ اراضی پر واقع جائیداد کی قابل شرح قیمت کا 3% کے حساب سے طے کیا جاتا ہے اور قابل شرح قیمت میں ہونے والی کسی بھی بعد کی تبدیلیوں کے ساتھ ہم آہنگ کیا جاتا ہے۔

[مذکورہ بالا کے برعکس، ہانگ کانگ آئی لینڈ اور کاؤلون میں کچھ جائیدادیں قابل تجدید لیزز کے تحت ہیں (مثلاً 75 سال کے لیے تجدید کے ساتھ مزید 75 سال) اور ان قابل تجدید لیزز کی دوسری مدت کے دوران قابل ادائیگی کرایہ حکومت لیزز آرڈیننس (کیپ. 40) کے اصولوں کے تحت ہوتا ہے۔ قابل ادائیگی کرایہ تجدید کی تاریخ کے مطابق پراپرٹی کی قابل شرح قیمت کے 3% پر مقرر کیا جاتا ہے۔ اس میں اس وقت تک کوئی تبدیلی نہیں کی جائے گی جب تک کہ پراپرٹی کی تعمیر نو نہیں کی جاتی اس صورت میں کرایہ نئی عمارت کی قابل شرح قیمت کا 3% ہوگا۔ سالانہ دوبارہ قیمت کا تعین کرایہ کی رقم پر کوئی اثر نہیں ڈالے گا۔

3 ریٹس اور سرکاری کرایہ کی ادائیگی کا ذمہ دار کون ہے؟

مالک اور قابض دونوں ریٹس کی ادائیگی کے ذمہ دار ہیں۔ عملی طور پر، یہ جائیداد کے مالک اور قابض کے مابین معاہدے کی شرائط پر منحصر ہوگا۔ اس کے برعکس کسی معاہدے کی عدم موجودگی میں، ریٹس کی ذمہ داری قابض پر عائد ہوتی ہے۔

دوسری طرف، حکومت مالک یا جائیداد کے ریٹ ادا کنندہ سے سرکاری کرایہ وصول کر سکتی ہے۔ اگر جو شخص حکومت کا کرایہ ادا کرتا ہے وہ مالک نہیں ہے، تو وہ مالک سے ادا کردہ کرایے کی واپسی کا مطالبہ کر سکتا ہے یا ادا شدہ رقم کو کسی بھی واجب الادا رقم کے خلاف ایڈجسٹ کر سکتا ہے، جب تک کہ اس کے برعکس کوئی واضح معاہدہ نہ ہو۔

ادائیگی کنندہ کے نام اور/یا پتے میں تبدیلی کی صورت میں، کمشنر کو جلد از جلد مطلع کیا جانا چاہئے۔

جب کوئی جائیداد فروخت ہوتی ہے، تو بیچنے والا اور خریدار کو آپس میں اس سہ ماہی کے لیے اپنے حصے کا ریٹ اور حکومت کا کرایہ طے کرنا چاہیے جس دوران لین دین ہوتا ہے۔

4 ریٹس اور سرکاری کرایہ وصول کرنے کی بنیاد کیا ہے؟

قیمتیں پراپرٹی کی قابل شرح قیمت کے مخصوص فیصد (وں) پر وصول کی جاتی ہیں۔ شرح فیصد چارج کا تعین قانون ساز کونسل کے ذریعہ کیا جاتا ہے۔

جہاں سرکاری واٹر مین سے تازہ پانی کی فراہمی نہیں ہوتی ہے یا جہاں پانی کی فراہمی غیر فلٹر ہوتی ہے، وہاں واجب الادا نرخوں کی رقم میں ایک فیصد کمی کی جاتی ہے جس کا تعین قانون ساز کونسل بھی کرتی ہے۔

اس پمفلٹ میں موجود معلومات موجودہ ریٹ چارجز اور پانی کی عدم فراہمی یا غیر فلٹر شدہ پانی کی فراہمی کی وجہ سے کی جانے والی کمی کو ظاہر کرتی ہیں۔

اگر قابل ادائیگی ہو، تو حکومت کا کرایہ جائیداد کی موجودہ قابل شرح قیمت کا 3% ہوتا ہے۔

5 ریٹس اور سرکاری کرایہ کتنی بل ادا کرنا پڑتا ہے؟

ریٹس اور سرکاری کرایہ سہ ماہی بنیاد پر پیشگی ادا کیے جاتے ہیں۔ ادائیگی کنندگان کو عام طور پر ہر سہ ماہی کے آغاز میں "ریٹس اور/یا حکومت کے کرایے کا مطالبہ" (ٹیمانڈ) موصول ہوتا ہے اور انہیں اس مطالبے کو "ادائیگی کی آخری تاریخ" تک ادا کرنا ہوتا ہے جو مطالبے میں درج ہوتی ہے۔ "ادائیگی کی آخری تاریخ" عام طور پر ہر سہ ماہی کے پہلے مہینے کے آخری دن پر ہوتی ہے، یعنی جنوری، اپریل، جولائی اور اکتوبر (ہفتہ، اتوار اور عام تعطیلات کو چھوڑ کر)۔

ریٹس اور سرکاری کرایہ کی ادائیگی طلب پر دکھائے گئے کسی بھی طریقے سے کی جاسکتی ہے۔

اگر ریٹس اور حکومت کا کرایہ 'ادائیگی کی آخری تاریخ' تک ادا نہیں کیا جاتا، تو کمشنر بقایا رقم پر 5% اضافی چارج شامل کر سکتا ہے اور اگر اصل ادائیگی کی تاریخ سے 6 ماہ کے اندر ادا نہ کیا جائے تو بقایا رقم پر مزید 10% اضافی چارج عائد کیا جا سکتا ہے۔

6 اگر پراپرٹی کو کچھ خدمت فراہم نہیں کی جاتی ہیں تو کیا ریٹس اور سرکاری کرایہ کم ہوتا ہے؟

نہیں۔ خدمات کی عدم فراہمی عام طور پر ادا کیے جانے والے کرایے اور اس طرح پراپرٹی کی قابل شرح قیمت میں ظاہر ہونی چاہیے۔ تاہم، ایسی پراپرٹیوں کے لیے رعایتیں موجود ہیں جن میں حکومت کی طرف سے پانی کی فراہمی نہیں ہے یا جہاں پانی غیر فلٹر شدہ ہے۔

7 اگر ریٹس اور سرکاری کرایہ غیر قانونی تعمیر پر عائد کیا جائے تو کیا اس کا مطلب ہے کہ یہ قانونی طور پر منظور شدہ ہے؟

نہیں۔ غیر مجاز ڈھانچے والی کسی بھی جائیداد کے بارے میں شرحوں اور / یا سرکاری کرایہ کی تشخیص اور / یا ادائیگی کا مطلب یہ نہیں ہے کہ ان ڈھانچوں کو قانونی حیثیت حاصل ہے، اور نہ ہی یہ ان کو کوئی قانونی منظوری یا اجازت دیتا ہے۔ اس سے حکومت کے لیز کو نافذ کرنے، ضبط کرنے، یا لیز کی خلاف ورزی کے لیے کوئی اور اقدام اٹھانے کے حق کی بھی معافی نہیں ہوتی۔

نہیں۔ خالی پراپرٹی کے لیے ریٹس کی واپسی کی اجازت نہیں ہے، جب تک کہ وہ حکومت کی طرف سے جاری کردہ عدالت کے حکم کی وجہ سے خالی نہ ہوئی ہو۔ خالی کھلی اراضی کے لیے بھی واپسی کی اجازت ہے، بشرطیکہ اسے آخری بار استعمال میں نہ لایا گیا ہو اور نہ ہی اس کا مقصد گاڑیوں کی پارکنگ ہو۔

آخری صورت میں، واپسی کے دعوے کے لیے خالی مدت کے آغاز کے 15 دنوں کے اندر تحریری نوٹس دینا ضروری ہے، یا اگر کھلی اراضی کو نئے سرے سے ریٹس کے لیے تشخیص کیا گیا ہو تو پہلے مطالبے کی ادائیگی کی آخری تاریخ سے پہلے۔

اگر پراپرٹی خالی ہو تو کسی بھی صورت میں سرکاری کرایے کی واپسی کی کوئی فراہمی نہیں ہے۔

9 قابل شرح قیمت کیا ہے؟

ایک پراپرٹی کی قابل شرح قیمت، جو سہ ماہی کے مطالبے میں ظاہر ہوتی ہے، اس کی سالانہ کرایے کی قیمت کا تخمینہ ہے جو کھلی مارکیٹ میں تعین شدہ تشخیص کی تاریخ پر لگائی جاتی ہے، فرض کرتے ہوئے کہ پراپرٹی خالی اور کرایے پر دستیاب ہے (تشخیص کی تاریخ کے لیے، اس پمفلٹ میں موجود معلومات دیکھیں)۔ پراپرٹی کی قابل شرح قیمت کا تعین کرتے وقت فروخت یا کرایے پر دینے پر عائد پابندیاں (جیسے کہ ہوم اونر شپ اسکیم کے فلیٹس پر عائد پابندیاں) یا ریٹ ادا کنندہ کی مالی حالت کو مدنظر نہیں رکھا جائے گا۔ پراپرٹی کی قابل شرح قیمت وہی ہوگی چاہے یہ مالک کے زیر استعمال ہو یا کرایے پر دی گئی ہو۔

اگر کوئی پراپرٹی کرایے پر دی گئی ہو، تو اس کی قابل شرح قیمت کرایہ کی موجودہ رقم کے برابر نہیں ہو سکتی، کیونکہ کرایے کی سطح پر مختلف عوامل اثر انداز ہوتے ہیں، جیسے کرایے کا آغاز کی تاریخ اور کرایے کے معاہدے کی دیگر شرائط تشخیص کی تاریخ کے قریب یا اسی وقت مقامی علاقے میں مشابہ پراپرٹی کے لیے کھلی مارکیٹ میں طے شدہ کرایوں کو مدنظر رکھا جاتا ہے، اور حجم، مقام، سہولتوں، فنی معیار اور انتظام وغیرہ میں اختلافات کو مدنظر رکھتے ہوئے ایڈجسٹمنٹ کی جاتی ہے۔ مزید برآں، پراپرٹی کی قیمت میں تبدیلیاں قابل شرح قیمت کی سطح پر کوئی اثر نہیں ڈالتی ہیں۔

عام طور پر، حکومت کے کرایے کے مقاصد کے لیے قابل شرح قیمت وہی ہوتی ہے جو ریٹس کے لیے لاگو ہوتی ہے، اگر پراپرٹی مکمل طور پر دونوں ریٹس اور حکومت کے کرایے کے تابع ہو۔ تاہم، اگر پراپرٹی صرف جزوی طور پر حکومت کے کرایے کے تابع ہو (یا صرف جزوی طور پر ریٹس کے تابع ہو)، تو ایک الگ قابل شرح قیمت تعین کی جائے گی۔

10 میری پراپرٹی کا تخمینہ کب لیا جائے گا؟

ایک نئی تعمیر شدہ پراپرٹی یا کوئی بھی جائیداد جو پہلے سے ہی قیمت تخمینہ لسٹ اور / یا سرکاری کرایہ رول میں شامل نہیں ہے کا عام طور پر "عبوری تشخیص" کے ذریعہ ریٹس اور / یا سرکاری کرایہ کا اندازہ کیا جاتا ہے۔ ادائیگی کنندہ کو عبوری تشخیص کے نوٹس (Form R6/R6A) کے ذریعہ اس طرح کے کسی بھی تخمینے کے بارے میں مطلع کیا جاتا ہے۔

جہاں ساختی تبدیلیاں اور اضافے ہوتے ہیں جو پراپرٹی کی کرایے کی قیمت پر اثر انداز ہوتے ہیں، وہاں پراپرٹی کی تشخیص کو موجودہ قابل شرح قیمت کو حذف کر کے اور تبدیل شدہ پراپرٹی کی عارضی تشخیص کر کے تبدیل کیا جائے گا۔

یہ محکمہ اس بات کو یقینی بناتا ہے کہ زیادہ سے زیادہ معاملات میں ادائیگی کنندگان ان کی نئی تعمیر شدہ پراپرٹیز کی قابل شرح قیمتوں کی اطلاع 8 ماہ کے اندر دی جائے، جس تاریخ سے ریٹس اور / یا سرکاری کرایہ پہلی بار واجب الادا ہوتا ہے۔ اگر 8 ماہ گزرنے کے بعد بھی ایسی اطلاع موصول نہ ہو، تو ادائیگی کنندگان اس ضلع کے ذمہ دار قیمت تخمینہ افسر سے رابطہ کر سکتے ہیں۔

11 کیا میں کسی جائزے پر اعتراض کر سکتا ہوں؟

ایک مالک یا قابض عبوری تشخیص پر اعتراض کر سکتا ہے اگر وہ سمجھتا ہے کہ پراپرٹی کی قابل شرح قیمت غلط ہے، یا یہ کہ پراپرٹی پراپرٹی اور / یا سرکاری کرایہ کی تشخیص کے لئے ذمہ دار نہیں ہے۔

آپ اپنے خدشات پر تبادلہ خیال کرنے کے لئے اس ضلع کے ذمہ دار قیمت تخمینہ آفیسر سے رابطہ کر سکتے ہیں جس میں جائیداد واقع ہے۔

اگر قیمت تخمینہ آفیسر کے ساتھ اس معاملے پر بات چیت کرنے کے بعد بھی آپ تشخیص سے مطمئن نہیں ہیں، تو آپ عبوری تشخیص (Form R23A) پر اعتراض کے نوٹس پر باقاعدہ اعتراض درج کر سکتے ہیں۔ اس طرح کا اعتراض کمشنر کے پاس ذاتی خدمت کے ذریعے، ڈاک کے ذریعے یا ایک Form e-R23A جمع کر کے محکمہ کی ویب سائٹ پر فراہم کردہ "فارمز کی الیکٹرانک جمع آوری" سروس کے ذریعے 28 دن کے اندر عبوری قدر کے نوٹس کی خدمت کے بعد درج کیا جانا چاہیے۔ کمشنر کے پاس تاخیر سے جمع کروائے گئے اعتراضات قبول کرنے کا اختیار نہیں ہے۔ فیکس کے ذریعے خدمت قبول نہیں کی جائے گی۔

جہاں کوئی اعتراض درج کیا جاتا ہے، وہاں محکمہ کے ایک پیشہ ور افسر کے ذریعہ معاملے کا بغور جائزہ لیا جائے گا۔ اس کے بعد محکمہ فیصلہ کا نوٹس جاری کرے گا جو یا تو اصل تشخیص کی تصدیق کرے گا یا بتائے گا کہ کیا تبدیلی کی جانی ہے۔

12 قیمتیں کب قابل ادائیگی ہیں؟

عام طور پر، نئی تعمیر شدہ رہائشی پراپرٹیز کے لیے، ریٹس متعلقہ دستاویزات جیسے قبضے کے اجازت نامے، منتقلی کی منظوری، کرایہ پر دینے کی منظوری یا تعمیل کے سرٹیفیکیٹ (جو بھی قابل اطلاق ہو) جاری ہونے کی تاریخ سے **90 دنوں** کے اندر واجب الادا ہوتے ہیں، پہلی بار قبضے کی تاریخ سے قطع نظر۔ نئی تعمیر شدہ غیر رہائشی پراپرٹیز کے معاملے میں، ریٹس مذکورہ بالا دستاویزات (جو بھی قابل اطلاق ہو) جاری ہونے کی تاریخ یا پہلی بار قبضے کی تاریخ سے **180 دنوں** کے اندر واجب الادا ہوتے ہیں، جو بھی پہلے ہو۔

نئی تشخیص شدہ پراپرٹی کے لیے پہلا مطالبہ نوٹس تشخیص کی مؤثر تاریخ سے واجب الادا تمام ریٹس کو شامل کرے گا، جیسا کہ عبوری تشخیص کے نوٹس پر ظاہر ہوتا ہے۔ ریٹنگ آرڈیننس کے مطابق، پہلا مطالبہ نوٹس ریٹس کے واجب الادا ہونے کی تاریخ سے 2 سال تک کا عرصہ شامل کر سکتا ہے۔

ریٹس کو مطالبہ نوٹس پر ظاہر کی گئی ادائیگی کی آخری تاریخ تک ادا کرنا چاہیے، اور تاخیر سے کی جانے والی ادائیگیاں اضافی چارج کے تابع ہوں گی۔

13 ازسر نو قیمت تخمینہ کا مقصد کیا ہے؟

کرایے کی سطح وقت کے ساتھ مختلف پراپرٹیز کی اقسام اور مقامات کے لحاظ سے مختلف مقدار میں بدلتی رہتی ہے۔ قابل شرح قیمتوں کو تازہ ترین بنانے کے لیے دوبارہ تشخیص ضروری ہے تاکہ ریٹس اور سرکاری کرایے کی ذمہ داریوں کو منصفانہ طریقے سے دوبارہ تقسیم کیا جاسکے۔ ازسر نو قیمت تخمینہ کے بعد، ریٹس اور سرکاری کرایے میں ایڈجسٹمنٹ کی جائے گی اور یہ پراپرٹیز کی کرایے کی سطح میں تبدیلی کی مقدار کے مطابق مختلف ہو سکتے ہیں۔

اب سالانہ ازسر نو قیمت تخمینہ کی جاتی ہے تاکہ قابل شرح قیمتیں موجودہ مارکیٹ کے کرایوں کی بہتر عکاسی کر سکیں۔ سالانہ ازسر نو قیمت تخمینہ اس بات کو بھی یقینی بناتی ہے کہ مجموعی ریٹس کی بوجھ منصفانہ طور پر ادائیگی کنندگان کے درمیان تقسیم ہو، جو کہ پراپرٹیز کی تازہ ترین کرایے کی سطح کے مطابق ہو۔

ازسر نو قیمت تخمینہ کے بعد قابل شرح قیمتیں ہر سال 1 اپریل سے نافذ العمل ہوں گی۔

14 اگر میں سمجھتا ہوں کہ میری پراپرٹی کی قابل شرح قیمت غلط ہے تو میں کیا کر سکتا ہوں؟

ازسر نو قیمت تخمینہ کے بعد نئی قابل شرح قیمتیں اپریل سے جون کے سہ ماہی کے ریٹس اور/یا حکومت کے کرایے کے مطالبہ نوٹس پر ظاہر کی جاتی ہیں، جو ہر سال مارچ کے آخر یا اپریل کے اوائل میں جاری کی جاتی ہے۔ نئی قابل شرح قیمتوں کے ساتھ تخمینہ کی فہرست اور حکومت کے کرایے کی رول عوامی معائنہ کے لیے مارچ کے آخر سے لے کر ہر سال 31 مئی تک دستیاب ہوں گی۔ تخمینہ کی فہرست اور حکومت کے کرایے کی رول کے معائنہ کے لیے عوام کو جگہ اور وقت کی اطلاع سرکاری گزٹ اور بعض چینی اور انگریزی اخبارات میں شائع کی جائے گی۔ اس مدت کے دوران تخمینہ کی فہرست اور حکومت کے کرایے کی رول کو محکمہ کی ویب سائٹ پر آن لائن تلاش کیا جا سکتا ہے۔

آپ محکمہ کے پیشہ ورانہ عملے کے ساتھ نئی قابل شرح قیمت پر تبادلہ خیال کر سکتے ہیں۔ محکمہ کا عملہ ہمیشہ یہ وضاحت کرنے کے لئے تیار رہتا ہے کہ تخمینہ کیسے کی جاتی ہے۔

15 اگر میں اعتراض کرنا چاہتا ہوں تو کیا مجھے کوئی قدم اٹھانے کی ضرورت ہے؟

جی ہاں۔ اگر آپ تجویز کرتے ہیں کہ آپ کی پراپرٹی کی قابل شرح قیمت میں تبدیلی کی جائے تو آپ کو ایک باضابطہ اعتراض (جسے "پروپوزل" کہا جاتا ہے) درج کرنا ہوگا۔ یہ اعتراض نئی تخمینہ کی فہرست اور حکومت کے کرایے کی رول کے اعلان کے بعد مارچ کے آخر سے لے کر اس سال کے 31 مئی تک کیا جانا چاہیے جب قابل شرح قیمتیں نافذ ہوں گی۔ ریٹنگ آرڈیننس اور حکومت کے کرایے کی (تخمینہ اور وصولی) آرڈیننس کمشنر کو کسی بھی دوسرے وقت پر دی جانے والی تجویز قبول کرنے کی کوئی صوابدید نہیں دیتیں

زیادہ تر پراپرٹیز جو ریٹس اور سرکاری کرایہ دونوں کے تابع ہیں ان کی تخمینہ کی فہرست اور سرکاری کرایہ رول دونوں میں یکساں اندراج ہیں۔ ایسی پراپرٹیز کے لیے، تجویز صرف ریٹنگ تشخیص کے بارے میں دی جا سکتی ہے۔ اگر تجویز کے نتیجے میں قابل شرح قیمت میں تبدیلی کی جاتی ہے، تو نظر ثانی شدہ قابل شرح قیمت دونوں ریٹس اور حکومت کے کرایے کی حساب کتاب پر لاگو ہوگی۔ تاہم، اگر ریٹس اور حکومت کے کرایے کی قابل شرح قیمتیں مختلف ہیں، تو تشخیص کی فہرست اور حکومت کے کرایے کی رول دونوں کے لیے الگ الگ تجاویز دینی ہوں گی۔

16 میں ایک تجویز کیسے پیش کروں؟

آپ کو تجویز فارم، تشخیص کی فہرست یا حکومت کے کرایے کی رول میں تبدیلی کے لیے تجویز (Form R20A) مکمل کرنا ہوگا۔ تجویز کو محکمہ کو ذاتی طور پر، ڈاک کے ذریعے، یا محکمہ کی ویب سائٹ پر فراہم کردہ "فارم کی الیکٹرانک جمع آوری" سروس کے ذریعے فارم e-R20A جمع کروا کر پیش کیا جا سکتا ہے۔ براہ کرم نوٹ کریں کہ فیکس کے ذریعے خدمت قبول نہیں کی جائے گی۔

17 ایک بار جب میں نے تجویز پیش کی ہے تو یہ فیصلہ کون کرے گا کہ جائیداد کی قابل شرح قیمت کو تبدیل کیا جانا چاہئے یا نہیں؟

محکمہ کے پیشہ ورانہ عملے کی طرف سے تجاویز پر احتیاط سے غور کیا جاتا ہے۔ اس کے بعد محکمہ سال کے 1 دسمبر سے پہلے فیصلہ کا نوٹس جاری کرے گا (اگر ضروری ہو تو اس ڈیڈ لائن میں توسیع کی جاسکتی ہے)، یا تو آپ کو مشورہ دیا جائے گا کہ کوئی تبدیلی نہیں کی جائے گی، یا آپ کو مشورہ دیا جائے گا کہ کیا تبدیلی کی جانی ہے۔

18 اگر میں محکمہ کے فیصلے سے مطمئن نہیں ہوں تو کیا ہوگا؟

آپ لینڈز ٹریبونل میں اپیل کر سکتے ہیں۔

19 میں اپیل درج کرنے کا عمل کیسے شروع کروں؟

آپ کو فیصلے کے نوٹس کی خدمت کے 28 دن کے اندر لینڈز ٹریبونل کے پاس اپیل کا نوٹس درج کرانا ہوگا۔ اپیل دائر کرنے پر لینڈ ٹریبونل کو فیس ادا کی جاتی ہے۔

اپیلوں کے سلسلے میں استعمال ہونے والے فارم اور طریقہ کار پر عمل کرنے کے طریقہ کار کے بارے میں مشورہ لینڈز ٹریبونل کے رجسٹرار سے مندرجہ ذیل طور پر حاصل کیا جاسکتا ہے:

Lands Tribunal Building
38 Gascoigne Road
Kowloon
ٹیلی فون نمبر: 2771 3034

دونوں اپیل کنندہ اور کمشنر کے پاس ٹریبونل کے سامنے پیش ہونے کا حق ہے تاکہ وہ اپنے کیس کی حمایت میں شواہد پیش کر سکیں۔ ٹریبونل قابل شرح قیمت کو برقرار، بڑھا، یا کم کر سکتا ہے اور اس کا فیصلہ حتمی ہوتا ہے۔ مزید اپیل اعلیٰ عدالت کی اپیل کورٹ میں قانونی نقطہ نظر پر کی جا سکتی ہے۔

اگر میں کوئی اعتراض یا تجویز پیش کرتا ہوں یا اپیل دائر کرتا ہوں تو کیا میں اس وقت تک ریٹس اور سرکاری کرایہ کی ادائیگی روک سکتا ہوں جب تک کہ معاملہ حل نہ ہو جائے؟

20

عموماً نہیں۔ ریٹس اور سرکاری کرائے کو معمولاً طلب کے مطابق ادا کرنا ضروری ہے، اور دیر سے ادائیگی پر اضافی چارج لگایا جائے گا۔ اگر اعتراض، تجویز، یا اپیل کے نتیجے میں قابل شرح قیمت میں تبدیلی کی جاتی ہے، تو یہ تبدیلی اس تاریخ سے واپس کی جائے گی جب قابل شرح قیمت پہلی بار نافذ ہوئی تھی، اور ریٹس اور حکومت کے کرائے میں بعد کی طلبات میں ایڈجسٹمنٹ کی جائے گی۔ بہت ہی غیر معمولی حالات میں، کمشنر اپیل کے نتیجے کا انتظار کرتے ہوئے تمام یا کچھ حصے کے ریٹس یا حکومت کے کرائے کی ادائیگی معطل کر سکتا ہے۔ اگر ریٹس اور سرکاری کرائے کی ادائیگی معطل کرنے کے جواز میں خاص حالات محسوس ہوں تو ادائیگی کنندگان محکمہ سے استفسار کر سکتے ہیں۔

قیمت تخمینہ کے حوالے کی تاریخ اور شرح فیصد چارج

قیمتیں پراپرٹی کی قابل شرح قیمت کے مخصوص فیصد (و) پر وصول کی جاتی ہیں۔ قابل شرح قیمت پراپرٹی کی سالانہ کرایہ کی قیمت کا تخمینہ ہے اور اس کا تعین ریٹنگ آرڈیننس کے تحت مقرر کردہ قیمت تخمینہ کے حوالے کی تاریخ پر رائج مارکیٹ کرایوں کے حوالے سے کیا جاتا ہے۔ قیمت تخمینہ کے حوالے کی تاریخ کے بعد کرایے کی سطح میں ہونے والی عمومی تبدیلیاں قابل شرح قیمتوں کے تعین میں مادی طور پر اہم نہیں سمجھی جاتی ہیں۔ حالیہ برسوں میں قیمت تخمینہ کے حوالے کی تاریخ اور شرح فیصد چارج ذیل میں دکھایا گیا ہے:

مالی سال	2023 – 2022	2024 – 2023	2025 – 2024								
قیمت تخمینہ کے حوالے کی تاریخ	1 اکتوبر 2021	1 اکتوبر 2022	1 اکتوبر 2023								
شرح فیصد چارج	5%	5%	<ul style="list-style-type: none"> تمام غیر رہائشی مکانات کے لئے شرح فیصد فیس 5% رہے گی۔ رہائشی مکانات کے لئے: <ol style="list-style-type: none"> اگر رہائشی مکانات کی قابل شرح قیمت \$550,000 یا اس سے کم ہے، تو شرح فیصد چارج 5% پر برقرار رہے گا۔ اگر رہائشی مکانات کی قابل شرح قیمت \$550,000 سے زیادہ ہے، تو 2024-2025 کی پہلی سے تیسری سہ ماہی کے لئے شرح فیصد چارج 5% پر برقرار رہے گا۔ چوتھی سہ ماہی 2024-2025 (یعنی جنوری سے مارچ 2025) سے شرحیں مندرجہ ذیل ترقیاتی شرحوں کے پیمانے کے مطابق شمار کی جائیں گی*: 								
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>شرح فیصد چارج</th> <th>رہائشی مکانات کی قابل شرح قیمت</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5%</td> <td>پہلا \$550,000</td> </tr> <tr> <td>8%</td> <td>اگلا \$250,000</td> </tr> <tr> <td>12%</td> <td>بقیہ</td> </tr> </tbody> </table>	شرح فیصد چارج	رہائشی مکانات کی قابل شرح قیمت	5%	پہلا \$550,000	8%	اگلا \$250,000	12%	بقیہ
شرح فیصد چارج	رہائشی مکانات کی قابل شرح قیمت										
5%	پہلا \$550,000										
8%	اگلا \$250,000										
12%	بقیہ										
			* ترقیاتی ریٹنگ کے نظام کا نفاذ متعلقہ قانون سازی کے منظور ہونے پر منحصر ہے								

براہ کرم RVD کی ویب سائٹ (www.rvd.gov.hk) پر فراہم کردہ "ریٹ اور سرکاری کرایہ کیلکولیٹر" کا استعمال کریں تاکہ قابل ادائیگی ریٹس اور سرکاری کرایہ کی رقم کا تخمینہ لگایا جاسکے۔

مالی سال 2024-2025 کے لیے ریٹس میں رعایت

شرحوں میں رعایت پہلی سہ ماہی، یعنی اپریل سے جون 2024 تک، قابل شرح مکان کے ہر یونٹ کے لیے \$1,000 کی حد تک دی جائے گی۔ وہ پراپرٹیز جو کسی سہ ماہی کے ایک حصے کے لیے شرحوں کے لیے ذمہ دار ہیں، ان کے لیے رعایت اس جزوی مدت کے تناسب سے ایڈجسٹ کی جائے گی۔ اگلی تین سہ ماہیوں کے لیے کوئی رعایت نہیں دی جائے گی۔

قیمت تخمینہ کی فہرست اور سرکاری کرایہ رول کی نمائش

نئی قیمت تخمینہ کی فہرست اور سرکاری کرایہ رول کا الیکٹرانک ورژن 18 مارچ 2024 سے 31 مئی 2024 تک دفتری اوقات کے دوران Rating and Valuation Department, 15th Floor, Cheung Sha Wan Government Offices, 303 Cheung Sha Wan Road, Kowloon میں معائنے کے لئے دستیاب ہوگا۔ اس مدت کے دوران، عوام کے ارکان محکمہ کی ویب سائٹ (www.rvd.gov.hk) پر بھی جا سکتے ہیں یا محکمہ کی پراپرٹی انفارمیشن آن لائن ویب سائٹ (www.rvdpi.gov.hk) قیمت تخمینہ کی فہرست اور سرکاری کرایہ رول کا معائنہ کرنے کے لئے ملاحظہ کر سکتے ہیں۔

پانی کی رعایتیں

جہاں حکومت کی واٹر مین سے تازہ پانی کی فراہمی موجود نہیں ہے یا حکومت کی فراہم کردہ پانی فلٹر شدہ نہیں ہے، وہاں قابل ادائیگی شرحوں کی رقم بالترتیب 4.5% اور 7.5% کم کر دی جائے گی۔ ریٹنگ کے مقاصد کے لیے، پانی کی فراہمی اس صورت میں دستیاب سمجھی جاتی ہے اگر کوئی مکان حکومت کی واٹر مین کے 180 میٹر کے اندر ہے جو مکان کو تازہ/غیر فلٹر شدہ پانی فراہم کرنے کے لیے تعمیر کی گئی ہو، بھلے کوئی براہ راست کنکشن نہ بھی ہوا ہو۔