



2016-2017 年度估值通知書

2016 年 7 月

只是年度通知書
本文件不是稅單

尊敬的三藩市物業業主：

此信是通知您，您的物業在 2016 年 1 月 1 日的估值。此淨估值是用來計算您的物業在 2016-2017 年度的物業稅的依據，稅單將於本年 11 月 1 日之前寄給您。

物業位置	
街區和地段	
2016-2017 年度增加的基年價值(13 號提案)	\$XXXX
2016-2017 年度可徵稅的估值	\$XXXX
2016-2017 年度個人財產/設備	\$XXXX
2016-2017 年度豁免額 (-)	\$XXXX
2016-2017 年度淨估值	\$XXXX

業主自住豁免通知書

如果您擁有此物業並用作主要居所，您可能合資格獲得業主自住豁免。加州法例允許每名業主享有一個業主自住物業豁免額。若您符合資格，但並未在左邊的豁免額欄中看到豁免金額，請從我們的網站 (www.sfassessor.org) 下載業主自住豁免申請表 (Homeowner's Exemption Claim Form)，填妥後提交至本辦公室。


物業估值可能因下列原因與上個財政年度不同：

1. 加州第 13 號提案允許的通貨膨脹，最多上升至 2%。
2. 物業擁有權全部或部分變更。
3. 物業曾進行新建工程，包括裝修、加建等。
4. 前財政年度的估值因經濟狀況、火災損失或其他災難等原因而獲得暫時性下調，現恢復至增加的基年價值。

此信件只作通知用途，無須採取任何行動。除非閣下認為你的物業的市場價值低於上述的 2016-2017 年度增加的基年價值(13 號提案)，如是者，你可以在 7 月 2 日至 9 月 15 日期間向評估上訴委員會 (Assessment Appeals Board) 提出正式上訴(請參閱背面)。

通知書背後附上「常見問答」。如有問題，請通過三藩市一站式 311 客戶服務中心與我們聯絡，請致電 3-1-1 (只適用於三藩市的 415 電話區號)或致電 415-701-2311 (三藩市以外居民)。如要獲取更多資訊或此通知書的其他翻譯本，請到我們的網站 www.sfassessor.org 查詢。

此致，


朱嘉文
三藩市估值官

Translations of this notice are available:

Esta carta y formulario está disponible en español. www.sfassessor.org/forms-spanish
此信件和申報表的內容有中文版本。 www.sfassessor.org/forms-chinese
Ang sulat at form na ito ay available sa Filipino. www.sfassessor.org/forms-tagalog

City Hall Office: 1 Dr. Carlton B. Goodlett Place
Room 190, San Francisco, CA 94102-4698
www.sfassessor.org | assessor@sfgov.org

REQUEST FOR TRANSLATED NOTICE

If you would like to receive future notices from our office in a language other than English, please submit an online request using the link below. You can also check the appropriate box below or write in the language, and return this bottom portion to our office.

- Si quiere recibir notificaciones en el futuro en español, marque aquí y envíe de regreso la porción de abajo, o sométala por internet.
- 若你希望本辦公室將來郵寄中文信函給你，請選擇此方格並將本部分撕下然後寄回本辦公室，或直接前往以下網址申請。
- Magmula ngayon, kung nais ninyong matanggap lahat ng inyong notisya sa wikang Filipino, mangyaring i-check dito at ibalik ang ilalim na bahagi. Maaari din mag submit online.
- Other Languages: _____

Request Online / Solicitud por internet/ 網上申請: www.sfassessor.org/language-preference

Office Address/ Dirección de oficina/ 本辦公室地址:
San Francisco Assessor-Recorder's Office, 1 Dr. Carlton B. Goodlett Place, City Hall, Rm 190, San Francisco, CA 94102

常見問答(FAQs)

問題 1. 我的物業估值是如何設定的？

1978 年，加州通過 13 號提案更新物業稅務法。根據此法，一般情況下，物業因轉手(或部分業權轉讓)或興建新工程後令物業重新估值，並將其設為物業的新基年價值。基年價值是物業估值的起點，用於計算年度估值的增長。

基年價值一經設定後將每年根據通脹進行調整，但升幅不能超過 2%。(舉例說，2016-17 財政年度的通脹幅度是 1.525%) 經調整的價值稱為「增加的基年價值」。請緊記，以下兩種情況將導致基年價值重新調整：

- ◆ 物業擁有權變更；
- ◆ 新工程(包括新興建的建築物，裝修，或加建等)

一般來說，「增加的基年價值」減去豁免額後所得的「淨估值」，便是用來計算你的物業稅的依據。

問題 2. 為何通知書上的估值沒有反映近期的購買價或新建工程的附加價值？

最常見的原因是，物業的價值尚在評審中，估值價在寄出此通知書前尚未獲得更新。當本辦公室完成有關的估值審核後，我們會寄出補充估值通知書 (Notice of Supplemental and/or Escape Assessment)，列出買賣轉贈或新工程的市場估值，及與現時估值的差額。財政及稅收辦公室 (Office of the Treasurer & Tax Collector, 另一個辦公室) 將隨後寄出補充稅單給你，收取估值差額帶來的稅項。

請按時支付由財政及稅收辦公室寄出的稅單。否則有可能被罰款。雖然估值差額尚未更新，但請預留足夠款項繳交日後寄出的補充稅單。

問題 3. 估值官辦公室 (Office of the Assessor-Recorder) 和財政及稅收辦公室 (Office of the Treasurer & Tax-Collector) 有何分別？

估值官辦公室負責設定你的物業的估值價。

財政及稅收辦公室則負責寄出物業稅單，收取物業稅款項，加諸罰款和處理退款。

問題 4. 如何計算我的物業稅？

通知書上的淨估值**不是**你需要繳交物業稅的金額。物業稅的計算方法是用淨估值乘以該年度的稅率。請看以下的方程式：

$$\boxed{\text{估值}} \times \boxed{\text{稅率}} = \boxed{\text{物業稅的金額}}$$

目前，市參事議會尚未決定今年度的稅率。然而，你可按去年的稅率 1.1826% 估計今年的物業稅金額。**舉例說**，如果淨估值為 \$700,000 元，物業稅將約為 \$8,278.2 元。

$$\boxed{\$700,000} \times \boxed{0.011826} = \boxed{\$8,278.20}$$

請注意，你的稅單上可能有其他需繳交的金額，例如特別估值稅 (Special Assessments)，債權或其他費用等。

問題 5. 什麼是業主自住豁免額？能否降低我的物業稅？

如果你是業主並以該物業作為主要居所，你可能合資格申請業主自住豁免額。業主自住豁免額，一經批核，可在你的物業估值中扣除 \$7,000。(請注意，不是從你的物業稅中扣除 \$7,000)。用以上的例子，如果你合資格申請該豁免額，你的估值將降低至 \$693,000 (\$700,000 - \$7,000)，可節省約 \$82.76 物業稅。

$$\boxed{(\$700,000 - \$7,000)} \times \boxed{0.011826} = \boxed{\$8,195.4}$$

合資格但在“2016-2017 年度豁免額”一欄中(前頁)沒有獲得豁免的人士，請到本辦公室或上網下載“業主自住豁免額申索表”(sfassessor.org)，填妥後寄回本辦公室。

問題 6. What if I disagree with my assessed value? 如果我不同意估值，該怎麼辦？

如果閣下不同意估值，可向評估上訴委員會 (Assessment Appeals Board) 正式提出上訴。該委員會是三藩市市參事議會直接委任的獨立審核委員會。**評估上訴委員會將於 2016 年 7 月 2 日到 2016 年 9 月 15 日期間接受申請。**

申請表格和有關資料，可向該委員會直接索取：委員會為位於三藩市市政廳 405 室 (City Hall - Room 405, 1 Dr. Carlton B. Goodlett Place, San Francisco, CA 94102) 或查看他們的網站 www.sfgov.org/aab。

HELP US COMMUNICATE WITH YOU BETTER!

We are gathering additional contact information to better communicate with you. Your information is strictly for office use only; this information will not be sold or distributed to a third party for any purpose. Participation is voluntary.

三藩市估值官辦公室現收集一些個人資料(自願性參與)，目的是更有效地推廣本辦公室為你提供的服務。所收集的資料絕對保密，不會出售或發給予第三者作任何用途。你的個人資料只限於本辦公室使用。

Estamos voluntariamente recopilando información personal para mejor comunicar nuestros servicios a usted. Esta información permanecerá privada y no será vendida o distribuida a terceras personas para cualquier otro propósito. Su información es estrictamente para uso interno de nuestro departamento.

Kami po ay kusang loob na humihingi ng inyong personal impormasyon upang maging mas mahusay ang aming serbisyo sa inyo. Ang mga impormasyon na ito ay pribado at hindi ibebenta o ipapasa kanino man. Ito po ay pang "department use" lamang.

Name: _____ Phone : _____ Email : _____