



# 有關物業估值的基本需知

January 2015

## 物業估值

三藩市市內所有可徵稅的物業都有其估值。估值是由估值官辦公室為物業作出評估後所得的價值，用來計算業主每年需繳納的物業稅。



物業稅佔三藩市市府普通基金收入的三分之一，支持本地公共服務，包括警察、消防、健康與社會服務、公園及圖書館等。部分物業稅用於支持我們的學校和教育。

## 估值與市場價值的對比

你的估值未必反映其物業的市場價值。當你購買物業時，最初的估值（基年價值）是按市場價值確定的，但過後，估值增長便受13號提案的限制(Prop 13)。

一旦確定最初估值，年度估值只會按以下情況產生變化：

1. 進行了新工程。
2. 13號提案允許每年增加最多2%的通貨膨脹率。

**13 號提案 (1978)** – 由加州選民在1978 年通過，限制估值每年以 2% 或加州消費者物價指數的通貨膨脹率來增長，兩者以較低者為準。在13號提案通過之前，估值是按當時的市場價值每年浮動。

3. 當市場價值低於13號提案估值時，物業可獲得為期一年的暫時性估值下調。
4. 恢復 13 號提案估值，物業去年因經濟狀況、火災或其他災難獲得暫時性下調。

## 簡要說明

### 如何減少你的物業稅？

#### 申請豁免額：

- 🏠 **業主自住豁免額：**如果你擁有一個房子並作自住用途，你可能有資格從總估值中扣除高達\$7,000元的估值。
- 🏠 **退伍軍人和非牟利組織有其他特別豁免額。**

#### 對你的估值提出上訴：

- 🏠 **非正式審查：**只適用於住宅物業，可在 1月至3月之間提申請，以獲得為期一年的暫時性估值下調。你將在7月收到通知。
- 🏠 **評估上訴：**你可在7月2日至9月15日期間向獨立的評估上訴委員會提出正式上訴。請查閱他們的網站了解詳情：  
[www.sfgov.org/aab](http://www.sfgov.org/aab).

#### 重新估值豁免：

- 🏠 **父母-子女或子女-父母之間業權轉讓豁免 (58 號提案)**
- 🏠 **祖父母-孫子女之間業權轉讓豁免(193 號提案)**
- 🏠 **長者和殘障人士更換居所的豁免(60號提案和110號提案)**

## 示例: 物業估值在7年內的變化

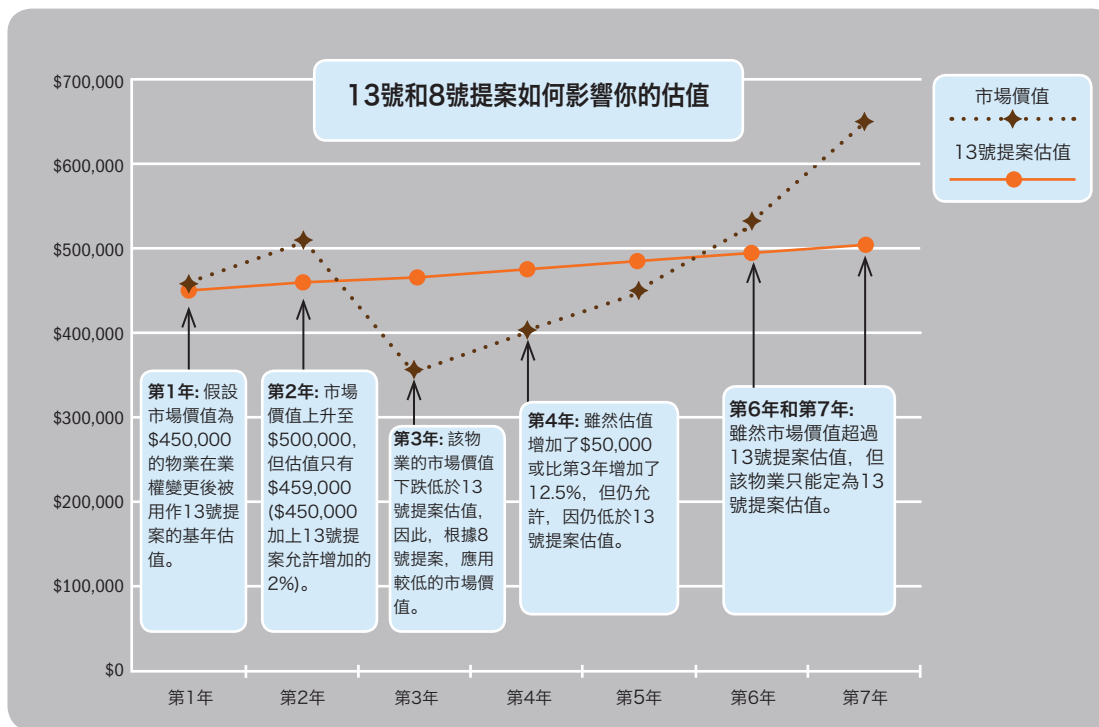
假設我們在 **第1年** 購買了物業，市場價值為 \$450,000。 **第2年**，市場價值上升至 \$500,000，但因 13號提案的限制，估值升幅不超過2% 為 \$459,000。

**第3年**，市場價值下降至 \$350,000。該物業獲得8號提案 (Prop 8) 允許的暫時性下調，因此估值定為 \$350,000。

**8號提案 (1978)** – 由加州選民在 1978 年通過，當一個物業的市場價值低於其13號提案估值時，可獲為期一年的暫時性估值下調。

**第4年**，該物業的市場價值上升至 \$400,000。估值定為 \$400,000 因為即使比上一年增長了 12.5% (\$50,000) 但仍然低於13 號提案的估值。 **第5年**，估值隨著市場價值繼續上升，因為估值仍低於13號提案估值。

**第6年和第7年**，該物業估值定為其13號提案估值，因為13號提案估值低於市場價值。



## 重要的日期

**1月1日**

留置日或估值確定日

**2月15日**

提交所有豁免申請的截止日期，包括業主自住豁免額

**3月31日**

提交非正式審查申請的截止日期

**4月10日**

物業稅第二次繳款的截止日期 (<http://sftreasurer.org>)

**7月1日- 30日**

寄出年度估值通知書 (NAV) 給業主 (請謹記檢查NAV內容是否正確)

**7月2日**

向獨立的評估上訴委員會 (AAB)提交正式估值上訴申請的第一天。  
([www.sfgov.org/aab](http://www.sfgov.org/aab))

**9月15日**

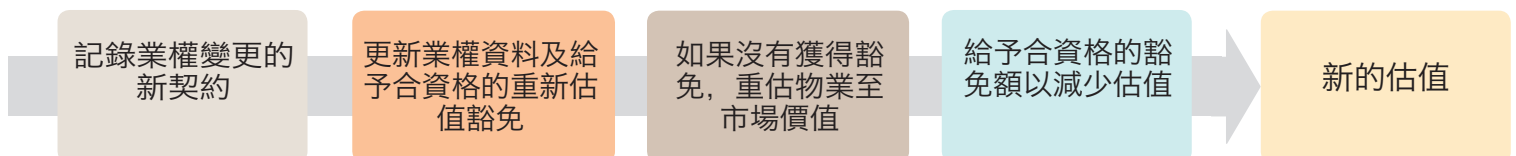
向AAB提交正式估值上訴申請的截止日期

**12月10日**

物業稅第一次繳款的截止日期

## 我剛剛買了新房子，我的物業估值將如何確定？

業權轉換後的物業估值過程：



\*\*免責聲明：本文件中的資訊不構成法律建議，而只是告知公眾估值辦公室處理的物業估值的過程。如果你對個人理財有任何疑問，建議你諮詢律師或註冊會計師。