



# 想購買TIC嗎？

December 2015

## 什麼是TIC？

每個物業都有一個“物業編號”用於識別物業和用作計算物業稅。舉例說，每個獨立屋或每個共渡公寓單位（condominium）都有其獨特的物業編號。一個物業編號也可能有多個居住單位，例如，一座出租公寓大樓可能只有一個合法的物業編號，但大樓內有多個居住單位。

分開共有 (Tenancy-In-Common, 簡稱TIC) 是一種業權擁有形式，讓多人共同擁有一個物業。每名業主只擁有部分物業，但計算物業稅時該物業列作一個單位處理。TIC的常見例子是一個大樓有兩個單位，兩名業主分別擁有各自的單位，按50-50平分該物業的業權，但理論上該大樓只有一個物業編號，仍視作一個物業處理。



## 如何估值TIC？

TIC的估值方式和其他物業相同。在加州，13號提案限制物業的估值增長每年不能超過2%，除非業權變更或建新工程。

TIC業權變更時，出售的部分將按百分比重新估值至市場價值。下面的例子詳細解釋TIC物業買賣時重新估值的情況。

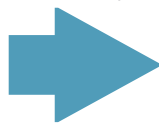
**第1年：**四名業主以\$2,000,000購買了一座擁有四單位的TIC大樓，共同擁有，每名業主擁有物業四分之一的業權。

**第2年：**Tom將他的業權以\$800,000的價格轉讓給Abby，因此，Abby的部分將重新估值至市場價值，即\$800,000。其餘業主沒有業權變更，其估值根據13號提案增加2%。

物業的總估值 =  
\$2,000,000

單位	業權	估值	業主
單位 1	25%	\$500,000	Tom
單位 2	25%	\$500,000	Annie
單位 3	25%	\$500,000	Mary
單位 4	25%	\$500,000	James
總估值	100%	\$2,000,000	

Tom將單位1出售給Abby



物業編號的總估值 =  
\$2,330,000

單位	業權	估值	業主
單位 1	25%	\$800,000	Abby
單位 2	25%	\$500,000 (+2%) = \$510,000	Annie
單位 3	25%	\$500,000 (+2%) = \$510,000	Mary
單位 4	25%	\$500,000 (+2%) = \$510,000	James
總估值	100%	\$2,330,000	

## 可為 TIC業主提供個別單位估值！

業主一般在7月份收到由本辦公室寄出的年度估值通知書，估值通知書是按物業編號寄出，因此一座TIC大樓通常只會收到一份通知書和一個總估值。但其實本辦公室可為每名TIC業主提供個別單位的估值。業主只須申請便可獲得此項服務。申請詳情請參閱常見問答(FAQ)。

## 常見問答

## 問1.如果我是一名TIC共有業主，我會收到單獨的物業稅單嗎？

答1. 財政與稅收辦公室（The Office of the Treasurer and Tax Collector）負責發出稅單和徵收物業稅。目前，該部門只能按照物業編號向該大樓發出一項稅單，而不是發給TIC每名業主。TIC共有業主需透過互相協調，攤分支付物業稅。請注意，所有的共有業主都有責任確保物業稅單上的金額給全數支付，否則將面臨罰款。有關物業稅單資訊，可致電311聯繫財政與稅收辦公室。

## 問2.如果我不同意物業估值，怎麼辦？

答2. 像其他業主一樣，TIC共有業主有權透過獨立的評估上訴委員會(AAB)提交正式的估值上訴。AAB由市參事任命，該獨立部門是負責處理上訴的聽證機構。請查閱網站www.sfgov.org/aab了解更多資訊。

## 問3.如何得知物業稅單中我需要支付的部分是多少？

答3. 一經申請，本辦公室可為TIC共有業主提供個別單位的估值通知書，這樣你就可以自行計算出個別單位需要繳交多少物業稅。如想申請這項服務，可到本辦公室網站(www.sfassessor.org)下載“TIC個別單位估值書申請表”（“Individual Assessed Value for TIC Units”），並將填妥的表格遞交給本辦公室。如想本年7月份收到個別通知書，必須在同年的3月30日之前遞交該申請表。

\*\* 請注意，申請個別單位估值通知書並不代表你會從財政與稅收辦公室收到個別單位的物業稅單。所有TIC共有業主仍須負責交付全額物業稅。我們鼓勵TIC共有業主保留個別單位銷售價格證明，以及其他業權等適用文件。



## TIC和共渡公寓(Condominium, 簡稱Condo)的分別

許多人不太明白TIC業權和共渡公寓業權的分別。雖然兩者的居住環境可能相似（一座大樓內有多個單獨單位），但兩者最大的區別是每個共渡公寓單位都有其獨特的物業編號。以下圖表顯示兩者之間的一些主要區別。

主題	TIC	共渡公寓
物業編號	不論大樓內有多少獨立居住單位，整個大樓只有一個合法的物業編號，因此，整個大樓被視作一個估值單位處理，只有一個估值官物業編號(APN)。	每個共渡公寓都有合法不同的物業編號，因此，每個共渡公寓都有不同的估值官物業編號(APN)。
稅單	給整個物業編號發出一份稅單。所有業主有責任確保全額物業稅給支付，以避免罰款或其他後果。	給每名共渡公寓業主發出個別的稅單。
資金影響	一般來說，金融機構可為個別TIC單位進行獨立貸款，但取決於個別機構的貸款產品和條款，如果其中一個共有業主沒有及時供款，其餘業主有可能面臨不利後果。	業主擁有一個合法的單獨單位，一般不會和大樓的其他共渡公寓業主產生連帶的資金貸款關係。

\*\*免責聲明: 本文件中的資訊不構成法律建議，而只是告知公眾有關估值官辦公室提供的物業估值資訊。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。