



2025-2026 “市場價值下降” 重新估值非正式審查申請
適用於獨立屋、共渡公寓、鎮屋、商住兩用單位和持股公寓

如業主就 2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日財政年度的估值向三藩市估值官辦公室提出非正式審查 (8 號提案審查)，請明白有關申請表必須在 2025 年 1 月 2 日到 3 月 31 日期間提交。若申請物業在 2025 年 1 月 1 日的市場價值被確定低於其 13 號提案的價值 (評估值)，物業估值將降至市場價值，但這只屬 2025-2026 財政年度的暫時降價，並不會改變物業的基年價值 (即物業購入時的估值)。

業主可在網上提交表格，或填妥本表格後寄往三藩市估值官辦公室。信封上請列明: San Francisco Assessor-Recorder, ATTN: Property Tax Reduction, 1 Dr. Carlton B. Goodlett Place, City Hall - Room 190, San Francisco, CA 94102. 業主亦可傳真表格到:(415) 554-7915，或電郵到：InformalReviewRP@sfgov.org。請清晰填寫以下資料，並自行複印保留副本作記錄。

1. 物業業主的資料:

評估物業編號 (APN): 街區號碼 (Block) _____ 地段號碼 (Lot) _____

物業業主姓名: _____

物業地址: _____

郵寄地址: _____

日間電話號碼: () _____ 電郵地址: _____

物業購買日期: _____ 購買價格: \$ _____

您認為您的物業在 2025 年 1 月 1 日的市場價值是: _____

2. 可比較的市場價值數據:

請提供您家附近類似物業的銷售資料及 (或) 全套估值資料，估值日期須接近 2025 年 1 月 1 日留置日，但不得遲於 2025 年 3 月 31 日。

銷售	地址	銷售日期 (必須在 3 月 31 日前)	銷售 價格	物業資料				
				平方英尺	臥室數目	洗手間數目	停車位數目	廚房/洗手間 是否裝修過?
您的 物業								
1								
2								
3								

補充資料: _____

業主簽名

日期

三藩市估值官
常見問題解答
2025-2026 年非正式審查

問題 1: 我相信我的物業的市價低於目前的評估價值。我應怎麼提出估值覆核?

首先, 請在下列網站查閱您目前的估值: <http://propertymap.sfplanning.org>。如果估值高於市價, 您有下列選擇:

1. **申請非正式審查** (適用於獨立屋、共渡公寓、鎮屋、商住兩用單位和持股公寓)-2025 年 1 月 2 日到 2025 年 3 月 31 日期間, 估值官辦公室將接受審查物業市價的申請。您必須提出**書面申請**, 並附上您認為的市價證據。如果您在 2024-2025 年度獲准臨時降價, 我們會自動審查您的 2025 - 2026 年度估值。評審結果將記錄在 2025 年 7 月郵寄給您的年度估值通知書中。我們鼓勵申請人網上提交申請表, 但申請人亦可選擇傳真提交: (415)554-7915, 電郵提交: InformalReviewRP@sfgov.org, 或郵寄到以下地址: **San Francisco Assessor-Recorder's Office, ATTN: Property Tax Reduction, 1 Dr. Carlton B. Goodlett Place, City Hall - Room 190, San Francisco, Ca 94102**。郵寄的非正式審查申請必須在 2025 年 3 月 31 日前寄出, 以美國郵政的郵戳日期為準。**請您保留副本作為您的記錄。**
2. **申請估值上訴** (適用於所有類型的物業) - 如果您不同意估值結果, **您可以在 2025 年 7 月 2 日到 2025 年 9 月 15 日期間, 向評估上訴委員會 (Assessment Appeals Board, 簡稱 AAB) 提出上訴。**(AAB) 評估上訴委員會是一個獨立的機構, 專門在估值官辦公室和納稅人的在估價上有爭議時, 進行聽證並加以解決。提交申請表時, 申請人須繳納不可退還的 60 元申請費。AAB 將為您安排聽證會。索取申請表的方式包括: 親臨三藩市市政廳 405 室的評估上訴委員會, 地址為: Assessment Appeals Board - Clerk of the Board, 1 Dr. Carlton B. Goodlett Place, City Hall - Room 405, San Francisco, CA 94102, 亦可致電: (415) 554-6778 查詢, 或直接從網站下載: www.sfgov.org/AAB。

問題 2: 什麼是市場價值?

市場價值是當物業投放在競爭性開放市場銷售時的可出售價格。

問題 3: 如果我目前的房屋估值低於市場價值該怎麼辦?

估值官辦公室必須登記經調整的基年價值 (估值) 和市場價值兩者中的較低者。舉例說, 如果在 2024 年 1 月 1 日, 您的物業的市場價值 (即可出售房屋的價格) 是 500,000 元, 而您的物業的估價是 200,000 元, 估值官辦公室將以 200,000 元作為您的物業在 2025-2026 年度的納稅價值。

問題 4: 我對哪一個納稅年度進行上訴?

2025 年 7 月 1 日到 2026 年 6 月 30 日財政年度的估值。

問題 5: 我需要準備什麼類型的資料來支持我的申請?

您需要提交銷售資料及 (或) 持照的房地產評估師的專業估價資料來支持您的申請。銷售資料或估價的評估日期愈接近 2025 年 1 月 1 日愈準確, 但不得遲於 2025 年 3 月 31 日。

問題 6: 如果估值官辦公室或評估上訴委員會同意降價, 新的估值將永久不變嗎?

不是。這項降價是臨時性的, 僅適用您上訴的年度。降價一旦獲准後, 法律規定估值官辦公室持續每年對有關物業進行市場評估, 來確認應否調整估值。

問題 7: 為什麼聯合擁有 (簡稱 TICs) 公寓被排除在外?

與共渡公寓和持股公寓不同, TIC 單位沒有獨立的地號 (評估物業編號)。對單個 TIC 公寓進行審查較為複雜。TIC 業主可以在 2025 年 7 月 2 日到 2025 年 9 月 15 日期間, 向評估上訴委員會提交變更評估申請表對估價進行上訴。

JOAQUÍN TORRES
ASSESSOR-RECORDER



SAN FRANCISCO
OFFICE OF THE ASSESSOR-RECORDER

問題 8：我什麼時候會被告知非正式審查申請的結果？

業主可從 2025 年7 月寄出的年度估值通知書中獲知他們的非正式審查結果。

*** 如英文版和翻譯版有任何不一致的地方，請以英文版為準。*