



2020-2021 年度估值通知書

2020 年 7 月 5 日

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 2020 年 1 月 1 日的估值。此淨估值是用來計算您的物業在 2020-2021 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	
A	2020-2021 年度增加的基年價值 (13 號提案)
B	2020-2021 年度進行中的新工程估值
C	2020-2021 年度可徵稅的估值
D	2020-2021 年度個人財產/設備
E	2020-2021 年度豁免額 (-)
F	2020-2021 年度淨估值

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，請提交業主自住豁免申請表(詳情請參閱背後更多資訊)。

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%。今年的通脹率為 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。(上圖 B 項顯示進行中的工程在 2020 年 1 月 1 日的估值)
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 2020-2021 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)。

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

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，2020-21 財政年度的通脹幅度是 2%) 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：

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

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 1.1801% 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 \$8,261

$$\$700,000 \times 0.0118 = \$8,260.7$$

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 \$82.61 物業稅。

$$(\$700,000 - \$7,000) \times 0.0118 = \$8,178.09$$

合資格但在“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 (www.sfassessor.org) 下載“業主自住豁免額申索表”填妥後寄回或到本辦公室提交。

問題 6. 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 7 月 2 日至 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