



2025-2026 年度估值通知書

2025 年 7 月 13 日

«LTR\_TYPE» «LTR\_ID»

只是年度通知書  
本文件不是稅單

«NAME»  
«CAREOF»  
«ADDRESS»  
«CITY», «STATE» «ZIP»

↓□∞Λ≡÷X∨Λ≡□∨⇒∞√Λ}Λ\_

尊敬的三藩市物業業主：

此信是通知你，你的物業在 **2025 年 1 月 1 日** 的估值。此淨估值是用來計算你的物業在 2025-2026 年度的物業稅的依據，稅單將於本年 11 月 1 日之前寄給你。

物業位置

«SITUS»

街區和地段

«APN»

A	2025-2026 年度增加的基年價值(13 號提案)	\$ «FACBASE»
B	2025-2026 年度進行中的新工程估值	\$ «IPVAL»
C	2025-2026 年度可徵稅的估值	\$ «ASSVAL»
D	2025-2026 年度個人財產/設備	\$ «PPFXT»
E	2025-2026 年度豁免額 (-)	\$ «EXMVAL»
F	2025-2026 年度淨估值	\$ «NETVAL»

業主自住豁免通知書

如果你擁有此物業並用作主要居所，你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。若你符合資格，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 2024 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在 2025 年 1 月 1 日低於上述的 2025-2026 年度可徵稅的估值 (C 項)，如是者，你可以在 2025 年 7 月 2 日開始向評估上訴委員會 (Assessment Appeals Board) 提出正式上訴。最後一天提出正式上訴的日期是 2025 年 9 月 15 日。

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，

Joaquín Torres  
三藩市估值官

Translations of this notice are available.

Español; 中文; Filipino; 日本語; 한국인; русский; tiếng việt at:

<https://www.sf.gov/information--notice-assessed-value>

# 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，2025-26 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 1.1714% 估計今年的物業稅金額。舉例說，如果淨估值為 \$700,000，物業稅將約為 \$8,199.80

$$\$700,000 \times 0.011714 = \$8,199.80$$

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 \$82.00 物業稅。

$$(\$700,000 - \$7,000) \times 0.011714 = \$8,117.80$$

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.SF.gov/ASR](http://www.SF.gov/ASR)) 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 2025 年 7 月 2 日至 2025 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](http://www.sfgov.org/aab)。