



2026-2027 “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 2026 年 7 月 1 日至 2027 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 2026 年 1 月 2 日到 3 月 31 日期間提交。若申請物業在 2026 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 2026-2027 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，網址是 <https://www.sf.gov/asr-community-portal> 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 2026 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 2026 年 1 月 1 日
留置日，但不得遲於 2026 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
2026-2027 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）- 2026 年 1 月 2 日到 2026 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 2025-2026 年度獲准臨時降價，我們會自動審查您的 2026 - 2027 年度估值。評審結果將記錄在 2026 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 2026 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 2026 年 7 月 2 日到 2026 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 120 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 2026 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，而您的物業的估值是 200,000 元，估值官辦公室將以 200,000 元作為您的物業在 2026-2027。

問題 4：我對哪一個納稅年度進行上訴？

2026 年 7 月 1 日到 2027 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 2026 年 1 月 1 日愈準確，但不得遲於 2026 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 2026 年 7 月 2 日到 2026 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。

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 2026 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。**