总估价师

# 新闻通讯

valuergeneral.nsw.gov.au

2022年7月

## 总估价师

总估价师大卫·帕克博士(Dr David Parker)于2020年1月被新州总督任命为新州估价系统的负责人。他在土地估价系统和强制征收方面拥有丰富的经验，曾担任土地与环境法院代理专员和南澳大利亚大学房产学教授。

《1916年土地估价法》和《1991年土地征收（公正条件补偿）法》中规定了总估价师的主要责任。

帕克博士2022年的工作重点仍然是强调透明度和质量，确保符合这两部法律的规定，履行新州政府客户服务承诺，并保持总估价师职责的独立性。

## 总估价师的独立性

总估价师是独立于新州政府（负责征收土地税）和市议会（负责确定市政税）的。

这种独立性很重要，因为可以明确地将土地价值的确定与新州政府和市议会在征收土地税和市政税方面的使用分开来。

总估价师使用房地产销售信息，确保公正地确定土地价值，并以证据为基础。

在确定土地价值时，并不考虑对征收土地税和市政税的影响。

## 估价承包人

总估价师会将估价服务外包给签约估价师。承包人是通过公开市场招标程序选择的，遵循新州公共部门机构的严格采购准则。

有关更多信息，包括提供土地估价服务的承包人名单，请参阅：valuergeneral.nsw.gov.au。

## 恶劣天气和洪水

在2022年2月和3月全新州范围内的恶劣天气和洪水之后，总估价师在积极监测重大洪水和暴雨破坏对土地价值的影响。

有关最新更新，请访问：
www.valuergeneral.nsw.gov.au。

## 新州的土地价值

总估价师每年确定整个新州260多万处房产的土地价值。

房地产销售是确定土地价值时考虑的重要因素。为确定2021年7月1日的土地价值，对6.7万多笔销售进行了分析。

新州总估价师现正忙于准备2022年7月1日的土地价值，提供给市议会用于征收市政税目的和新州财税局(Revenue NSW)用于计算土地税。

## 土地价值和市政税

市议会使用土地价值在地方政府区域内分摊市政税。

总估价师根据《1916年土地估价法》向市议会发布新的土地价值，以便每三年进行一次市政税评定。

总估价师不为市议会设定市政税。

市政税是根据《1993年地方政府法》设定的，该法给予市议会以灵活性，以提供一个评定架构，在纳税人之间分摊市政税。

市议会可以选择适合其所在地区和社区的税率、收费和费用以及定价政策的组合。因此，土地价值的变化并不一定会导致市政税的变化。

总估价师将向市议会发布2022年7月1日的土地价值用于市政税评定。

欲了解有关市政税计算方式的更多信息，请联系你的市议会。

### 需要更多信息?

访问 www.valuergeneral.nsw.gov.au 查找：

- 土地价值和房产销售
- 解释估价方式的政策
- 有关趋势和价值变动的土地价值汇总
- 媒体发布，解释土地价值变动的驱动因素，2021年7月1日土地价值回顾。

## 新冠疫情对土地价值的冲击

继总估价师对2020年新冠疫情对新州房地产市场影响的审查之后，总估价师对全州范围内的销售数据进行了进一步分析，以确定是否有足够的房地产销售交易来支持2022年7月1日的估价，以用于市政税评定和征税目的。

总之，该分析证实，在2020年初首次爆发新冠疫情之后的几年里，所有市场部门（住宅、商业、工业和农业）的销售活动都出现了增长。

得出的结论是，所有部门的房地产市场都保持了足够活跃，可以进行2022年的估价。

对于所有房地产部门，截至2022年7月1日的用于市政税评定和征税的估价将主要参考可比销售来确定。

## 对异议流程的更改

总估价师引入了多项客户服务改进措施，包括系统和流程的更改，以改善客户对信息的访问、流程的公平性以及对整个2020年和2021年异议处理的及时性。

这些变化包括改进在线异议表格，使表格结构更加合理，允许土地所有者在提交异议时提供有效信息。在异议表格中还可以自动选择添加新州总估价师办公室的其他在线资源的销售信息。

我们还对估价异议报告进行了改进，以更好地处理所提出的问题和所提供的销售信息。

有关如何提交异议的更多信息，请参阅：
www.valuergeneral.nsw.gov.au

## 2021年7月1日土地价值回顾

总体而言，在截至2021年7月1日的12个月内，新州的土地价值从1.8万亿澳元增加到2.2万亿澳元，增长了24%。

- 全州的住宅用地价值总体增长了24.8%，买家继续关注乡镇区域。
- 商业用地价值整体增加了14.9%，在2020年新冠疫情的影响后反弹。
- 工业用地市场依然强劲，全州土地价值总体增长了22.8%。
- 农业土地价值增长了26%，主要是由大宗商品价格持续坚挺、供应量有限和需求持续等因素推动。

请访问www.valuergeneral.nsw.gov.au查阅土地价值汇总和媒体发布，获取有关土地价值的更多信息。

## 联系我们

1800 110 038
周一至周五上午8:30 – 下午5:00

Valuer General NSW
PO Box 745
Bathurst NSW 2795

valuationenquiry@property.nsw.gov.au

## 更新你的信息

访问valuergeneral.nsw.gov.au:

- 有关如何通过电子邮件接收估价通知的信息
- 更新你的邮寄地址以接收估价通知。

## 我们重视你的反馈意见

反馈意见有助于我们改进估值系统。

valuergeneral@nsw.gov.au

## 需要口译员吗?

请致电全国翻译服务处(TIS National)131 450，并请他们拨打1800 110 038与我们联系。访问valuergeneral.nsw.gov.au查阅新闻通讯翻译件。

131 450

© 新州通过总估价师皇家版权所有，2022年。你可以复制、分发和以其他方式自由处置本出版物用于任何目的，前提是要注明总估价师为所有者。P22/10/006。