

## 土地估價值變更

總體而言，在截至 2020 年 7 月 1 日的 12 個月內，新州的土地價值從 1.74 萬億澳元增至 1.80 萬億澳元，增幅為 3.6%。

全州的住宅土地價值整體增長了 4.0%。住宅土地價值在 2019 年下降後反彈，創紀錄的低利率導致需求增加，而新冠病毒疫情並未對住宅土地價值產生任何重大影響。

商業土地價值整體下降了 6.6%，主要因新冠病毒疫情的影響，短期和中期收益減少對商業土地價值產生了負面影響。影響最大的是悉尼大都市區，而新冠病毒對偏遠地區的影響則較為有限。

因受電子商務需求的影響，以及對靠近悉尼市場、擁有良好的公路或鐵路連接的優越場地的需求增大，工業用地總體保持強勁，全州土地價值整體上漲 5.5%

總體而言，偏遠地區土地價值上漲 4.8%，主要因商品價格持續強勁、供應有限以及對優質農業、混合種植和牧場的持續需求。

## 估價外判商

新南威爾士州估價總長辦公廳 (Valuer General NSW) 將估價服務外判給合同估價師。新州分為 18 個合同區，其中包括一個或多個地方政府區域。

外判商是通過公開市場招標程序選出的，該程序遵循新州公共部門機構的嚴格採購準則。您可以在 [valuergeneral.nsw.gov.au](http://valuergeneral.nsw.gov.au) 上查看提供土地估價的外判商名單。

## 澳洲地產協會 2020 年《最佳估價團隊獎》

新南威爾士州估價總長辦公廳贏得了澳洲地產協會 2020 年卓越房地產獎的年度《最佳估價團隊獎》，擊敗了國內和國際估價機構。

該獎項旨在表彰在應用估價標準方面的卓越表現以及對估價團隊達至最佳實踐的承諾。

## 新南威爾士州的土地價值

估價總長辦公廳確定了 2020 年 7 月 1 日新州超過 260 萬處地產的土地價值。土地價值已提供給新南威爾士州稅務局用於計算土地稅。

市政府每三年收到新的土地價值以確定市政費。估價總長辦公廳已將 2019 年 7 月 1 日的土地價值發布給市政府以確定市政費。2019 年的土地價值反映了截至 2019 年 7 月 1 日的地產市場，因此不受 2019-20 年森林大火或新冠病毒疫情的影響。

2020 年 7 月 1 日的土地價值是在考慮到森林大火和新冠病毒對土地價值影響 (如有) 的情況下確定的。

為了支持受森林大火影響的社區和市政府，估價總長辦公廳已向受影響的社區和市政府提供了 2020 年 7 月 1 日的土地價值以確定市政費。兩個市政府已經接受了這個提議。

2020 年 7 月 1 日左右的地產銷售是確定土地價值的最重要因素。分析了超過 48,000 個交易，以確定 2020 年 7 月 1 日的土地價值。

您可以在 [valuergeneral.nsw.gov.au](http://valuergeneral.nsw.gov.au) 上的土地價值摘要中找到有關 2019 年和 2020 年住宅、商業、工業和偏遠地區地產土地價值的更多資訊。

## 土地價值和市政費

估價總長辦公廳確定市政府用於在其地方政府區域內市政費的土地價值。估價總長辦公廳不會為市政府設定市政費。

土地價值變更並不一定會導致市政費更改。

《1993 年地方政府法》(Local Government Act 1993) 為市政府提供了靈活性，可以提供一種市政費結構，在其繳納人之間分配市政費。市政府可以選擇適合其地區和社區的市政費、收費和費用以及定價政策的組合。

如要了解有關如何計算您的市政費的更多資訊，請聯繫您的市政府。

## 森林大火和新冠病毒援助熱線

如果您的地產受到 2019 至 2020 年森林大火影響，或者您認為您的土地價值受到新冠病毒影響，導致估價並不正確，請聯繫我們的援助專線 1800 458 884。

## 新南威爾士州估價總長

估價總長大衛·帕克博士 (Dr David Parker) 於 2020 年 1 月由新南威爾士州州長任命為新南威爾士州估價系統的負責人。他在土地估價系統和強制收購方面擁有豐富的經驗，曾擔任土地和環境法院的代理專員和南澳大學的地產教授。

《1916年土地估價法》和《1991年土地徵用(公正條款補償)法》規定了估價總長的主要職責。

帕克博士 2021 年的重點包括強調透明度、質量、確保與法案保持一致、履行新南威爾士州政府客戶服務承諾以及保持估價師職責獨立。

### 估價總長辦公廳職責獨立

估價總長辦公廳獨立於制定土地稅的新南威爾士州政府和制定市政費的市政府。

這種職責獨立很重要，因為能夠清楚將確定土地價值與新南威爾士州政府徵稅和市政府制定市政費分開。

估價總長辦公廳使用地產銷售資料確保公正，以證據為基礎確定土地價值。

在確定土地價值時不考慮對市政費和徵稅的影響。

## 新南威爾士州服務中心 (Service NSW)

您現在可以通過新州服務中心從估價總長辦公廳的網站查看土地價值資料和使用網上服務。您還可以使用新州服務中心的電子自助服務亭。新州服務中心客戶服務人員可以幫助您在服務中心或通過電話完成估價總長辦公廳的網上服務。

您還可以通過您的我的服務 (MyService) 帳戶或在新州服務中心註冊以接收電子估價通知。

## 新冠病毒報告

2020 年 3 月，宣布全球流行疫情，病毒稱為新冠病毒。澳洲進入封鎖狀態以限制傳播，這導致個人生活方式、工作環境和生意中斷。

作為回應，總估價師辦公廳調查了新冠病毒對新州地產市場的影響，為 2020 年 7 月 1 日的估價做好準備。

調查發現，儘管出現了新冠病毒，但賣家和買家仍然在地產市場活躍，銷售活動仍在繼續。調查還發現，雖然所有行業的銷售活動水平都在下降，但住宅地產行業最為活躍，並且被證明具有抗逆能力。

儘管媒體猜測地產價值將下降約 30%，但有證據表明，在 98% 的當地政府地區，住宅領域保持穩定或價值上升。

由於新冠病毒，非住宅地產經歷了更大的負面影響。調查概述了總估價師辦公廳在沒有相關可比銷售的情況下降低土地價值的方法。調查可在 [valuergeneral.nsw.gov.au](http://valuergeneral.nsw.gov.au) 上查閱。

## 森林大火報告

在 2019 年末和 2020 年初，森林大火燒毀了新州超過 540 萬公頃的土地。在這場危機之後，總估價師辦公廳完成了一項關於過去森林大火如何影響土地價值的研究。

研究發現，這些火災對土地價值的影響取決於一系列因素，包括：

- 受叢林大火影響地區的地產位置
- 地產損失比例
- 該地區對土地的需求水平。

對土地價值的影響有很小、沒有影響或土地價值下降 30%。

在確定受森林大火影響的地區的土地價值時，會考慮該研究。研究可在 [valuergeneral.nsw.gov.au](http://valuergeneral.nsw.gov.au) 上查閱。

## 需要更多資訊？

瀏覽 [www.valuergeneral.nsw.gov.au](http://www.valuergeneral.nsw.gov.au) 查看：

- 土地價值和地產銷售
- 解釋估價過程的政策
- 趨勢和價值變動的的土地價值摘要

### 聯繫我們

☎ 1800 110 038  
週一至週五上午 8:30 至下午 5:00

✉ Valuer General NSW  
PO Box 745  
Bathurst NSW 2795

@ valuationenquiry@property.nsw.gov.au

### 更新您的個人資料

到 [valuergeneral.nsw.gov.au](http://valuergeneral.nsw.gov.au):

- 了解有關如何以電子郵件接收估價通知的資訊
- 更新郵政地址以接收估價通知。

### 我們重視您的反饋

您的反饋有助我們改進估價系統。

@ [valuergeneral@ovg.nsw.gov.au](mailto:valuergeneral@ovg.nsw.gov.au)

### 您需要傳譯員嗎？

請致電 131 450 聯繫全國筆譯和口譯服務 (TIS National)，並要求他們致電 1800 110 038 與我們聯繫。  
資料譯本可在 [valuergeneral.nsw.gov.au](http://valuergeneral.nsw.gov.au) 上獲取



131 450

TIS  
TRANSLATING  
AND  
INTERPRETING  
SERVICE