

地价变动

总体而言，截至2020年7月1日的12个月内，新南威尔士州土地价值增长了3.6%，从1.74万亿澳元增至1.80万亿澳元。

全州住宅用地总价值增长了4.0%。住宅价值于2019年下降后反弹，创纪录的低利率导致需求增加，而COVID-19（新型冠状病毒）疫情并未对住宅用地价值产生任何重大影响。

商业用地价值总体下降了6.6%，主要受COVID-19（新型冠状病毒）疫情影响，中短期收入的减少对商业用地价值产生了负面影响。受影响最大的是悉尼大都会地区，而COVID-19（新型冠状病毒）对区域位置的影响则更为有限。

工业市场总体保持强劲，全州工业土地价值整体增长5.5%。这主要受电子商务需求的影响，以及一些大型、地理位置良好的地段靠近悉尼市场，有便利的公路或铁路连接等因素影响。

总体而言，农村土地价值增长了4.8%，主要由于商品价格持续坚挺、供应有限、以及对优质农业、混合种植和牧场的需求持续增加。

估价承包商

估价总长将估价服务外包给估价承包商。新南威尔士州分为18个承包区域，其中包含一个或多个地方政府的区域。

承包商由公开市场招标程序选出，该程序遵循新南威尔士州公共部门机构选拔的准则。您可以在valuergeneral.nsw.gov.au上查看提供土地价值的承包商列表。

2020年度API估价团队奖

新南威尔士州估价总长在澳大利亚房地产协会举办的“2020卓越房地产奖”上击败了国内和国际估价团队，获得了年度估价团队奖。

该奖项旨在表彰估价标准应用方面的卓越表现、以及估价团队对最佳实践的承诺。

新南威尔士州土地价值

估价总长确定了新南威尔士州260多万处房产2020年7月1日的土地价值。土地价值已提供给新南威尔士州收入局，用于计算土地税

市政委员会每三年接受一次新的土地价值评估。估价总长已将2019年7月1日的土地价值呈递给市政委员会用于税率征收。2019年土地价值反映了截至2019年7月1日的房地产市场，因此没有受到2019-20年森林大火或COVID-19（新型冠状病毒）疫情的影响。

确定2020年7月1日的土地价值时，考虑了森林大火和COVID-19（新型冠状病毒）疫情对土地价值的影响（如有）。

为了支持受森林大火影响的社区和市政委员会，估价总长向受影响的社区和市政委员会提供了2020年7月1日的土地价值用于税收。两个市政委员会接受了这个提议。

2020年7月1日左右的房地产销售数据是决定土地价值的最重要因素。为确定2020年7月1日的土地价值，我们对超过48000宗销售进行了分析。

有关2019年和2020年住宅、商业、工业和农村地产土地价值的更多信息，请访问valuergeneral.nsw.gov.au。

土地价值及税收

估价总长只确定土地价值，而当地市政则根据所确定的土地价值、在其行政范围内制定地税率。估价总长不负责为市政确定地税率。

地价的变化不一定会导致地税率的变化。

1993年《地方政府法》赋予地方市政的灵活性，使其能够独立提供一个税收结构，在纳税人之间制定地税率。地方市政可以制定适合当地社区的地税率、收费定价等一系列政策。

欲了解更多计算费用相关事宜，请联系您的市政委员会。

森林大火与COVID-19（新型冠状病毒）援助热线

如果您的财产受到2019-20年森林火灾的影响，或者您认为您的土地价值受到COVID-19（新型冠状病毒）的影响，且该影响并不合理，请拨打1800 458 884联系我们的专用援助热线。

COVID-19 (新型冠状病毒) 报告

2020年3月,全球爆发了一场大流行病,称为COVID-19(新型冠状病毒)。为限制传播,澳大利亚采取封锁政策,这也造成了个人生活方式、工作环境的改变,及商业发展的中断。

作为回应,估价总长审查了COVID-19(新型冠状病毒)对新南威尔士州房地产市场的影响,为2020年7月1日的估价做准备。

审查发现,尽管COVID-19(新型冠状病毒)存在,但销售活动仍在继续,卖方和买方仍活跃在房地产市场。审查还发现,虽然所有行业的销售活动都有所减少,但住宅地产行业最为活跃,而且具有弹性。

尽管媒体猜测房地产价值将下降约30%,但有证据表明,98%的地方政府住宅区或保持稳定,或增值。

由于COVID-19(新型冠状病毒)的出现,非住宅地区受到重创。这份审查概述了估价总长在没有相关销售额对比的情况下降低土地价值的方法。该审查请参见valuergeneral.nsw.gov.au。

森林大火报告

2019年末到2020年初,森林大火烧毁了新南威尔士州540多万公顷的土地。在这场危机之后,估价总长完成了一项关于森林大火如何影响了土地价值的研究。

研究发现,这些火灾对土地价值的影响取决于一系列因素,包括:

- 受森林火灾影响地区的房产位置
- 受损财产比例
- 该地区的土地需求水平。

对土地价值的影响从很少或没有变化到土地价值下降30%。

在确定受森林火灾影响地区的土地价值时,应考虑这项研究。该研究请参见valuergeneral.nsw.gov.au。

需要更多资讯?

访问www.valuergeneral.nsw.gov.au以了解:

- 土地价值和房地产销售
- 解释如何进行估值的政策
- 土地价值趋势和价值变动总结

估价总长

估价总长David Parker博士于2020年1月被新南威尔士州州长任命为新南威尔士州土地估价系统的负责人。他在土地估价制度和强制收购方面有丰富的经验,他目前担任土地和环境法院代理专员,以及南澳大利亚大学房地产学的教授。

估价总长主要职责的规定可见《1916年土地估价法》和《1991年土地征用(公正条件补偿)法》。

Parker博士2021年的工作重点包括强调估价的透明度、保证评估质量、确保符合法规、达到新南威尔士州政府客户服务机构的要求,以及保持估价总长角色的独立性。

估价总长的独立性

估价总长独立于制定土地税的新南威尔士州政府,以及制定地税率的地方委员会。

这种独立性很重要,因为它清楚地将土地价值的确定与新南威尔士州政府和地方委员会对土地价值的征税和评级区分开来。

估价总长利用房地产销售信息,以证据为基础,确保公平地确定土地价值。

在确定土地价值时,不考虑对地税和税收的影响。

Service NSW (新南威尔士州服务)

您现在可以通过Service NSW(新南威尔士州服务)从估价总长网站访问土地估价信息和在线服务。您也可以使用Service NSW(新南威尔士州服务)中心的数字自助服务台。Service NSW(新南威尔士州服务)客户服务官员可以帮助您在服务中心或通过电话完成估价师一般的在线服务。

您也可以使用MyService帐户或服务NSW(新南威尔士州服务)中心进行注册,以电子方式接收估价通知。

联系我们

☎ 1800 110 038
周一至周五,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
- 更新您的邮政地址以接收估价通知。

我们珍视您的反馈

您的反馈帮助我们改进估价系统。

@ valuergeneral@ovg.nsw.gov.au

您是否需要翻译?

请拨打131 450联系翻译服务,并要求对方拨打1800 110 038从而与我们取得联系。翻译新闻稿请见: valuergeneral.nsw.gov.au



131 450

