總估價師

新聞通訊



valuergeneral.nsw.gov.au

2022年7月

總估價師

總估價師大衛·派克博士 (Dr David Parker) 於2020年1月被新州總督任命為新州估價系統的負責人。他在土地估價系統和強制徵收方面擁有豐富的經驗,曾擔任土地與環境法院代理專員和南澳大利亞大學房產學教授。

《1916年土地估價法》和《1991年土地徵收(公正條件補償)法》中規定了總估價師的主要責任。

派克博士2022年的工作重點仍然是強調透明度和品質,確保符合這兩部法律的規定,履行新州政府客戶服務承諾,並保持總估價師職責的獨立性。

總估價師的獨立性

總估價師是獨立於新州政府(負責徵收土地稅)和市議會 (負責確定市政稅)的。

這種獨立性很重要,因為可以明確地將土地價值的確定與新 州政府和市議會在徵收土地稅和市政稅方面的使用分開來。

總估價師使用房地產銷售資訊,確保公正地確定土地價值, 並以證據為基礎。

在確定土地價值時,並不考慮對徵收土地稅和市政稅的影響。

估價承包人

總估價師會將估價服務外包給簽約估價師。承包人是通過 公開市場招標程式選擇的,遵循新州公共部門機構的嚴格 採購準則。

有關更多資訊,包括提供土地估價服務的承包人名單, 請參閱:valuergeneral.nsw.gov.au。

惡劣天氣和洪水

在2022年2月和3月全新州範圍內的惡劣天氣和洪水之後, 總估價師在積極監測重大洪水和暴雨破壞對土地價值的 影響。

有關最新更新,請訪問:

www.valuergeneral.nsw.gov.au •

新州的土地價值

總估價師每年確定整個新州260多萬處房產的土地 價值。

房地產銷售是確定土地價值時考慮的重要因素。為確 定2021年7月1日的土地價值,對6.7萬多筆銷售進行 了分析。

新州總估價師現正忙於準備2022年7月1日的土地價值,提供給市議會用於徵收市政稅目的和新州財稅局(Revenue NSW)用於計算土地稅。

土地價值和市政稅

市議會使用土地價值在地方政府區域內分攤市政稅。

總估價師根據《1916年土地估價法》向市議會發佈新 的土地價值,以便每三年進行一次市政稅評定。

總估價師不為市議會設定市政稅。

市政稅是根據《1993年地方政府法》設定的,該法給予市議會以靈活性,以提供一個評定架構,在納稅人之間分攤市政稅。

市議會可以選擇適合其所在地區和社區的稅率、收費 和費用以及定價政策的組合。因此,土地價值的變化 並不一定會導致市政稅的變化。

總估價師將向市議會發佈2022年7月1日的土地價值 用於市政稅評定。

欲瞭解有關市政稅計算方式的更多資訊,請聯繫你的 市議會。

需要更多資訊?

訪問 www.valuergeneral.nsw.gov.au 查找:

- · 土地價值和房產銷售
- · 解釋估價方式的政策
- · 有關趨勢和價值變動的土地價值匯總
- · 媒體發佈,解釋土地價值變動的驅動因素, 2021年7月1日土地價值回顧。

新冠疫情對土地價值的衝擊

繼總估價師對2020年新冠疫情對新州房地產市場影響的審查之後,總估價師對全州範圍內的銷售資料進行了進一步分析,以確定是否有足夠的房地產銷售交易來支持2022年7月1日的估價,以用於市政稅評定和徵稅目的。

總之,該分析證實,在2020年初首次爆發新冠疫情之後的 幾年裡,所有市場部門(住宅、商業、工業和農業)的銷 售活動都出現了增長。

得出的結論是,所有部門的房地產市場都保持了足夠活躍, 可以進行2022年的估價。

對於所有房地產部門,截至2022年7月1日的用於市政稅評 定和徵稅的估價將主要參考可比銷售來確定。

對異議流程的更改

總估價師引入了多項客戶服務改進措施,包括系統和流程的更改,以改善客戶對資訊的訪問、流程的公平性以及對整個2020年和2021年異議處理的及時性。

這些變化包括改進線上異議表格,使表格結構更加合理, 允許土地所有者在提交異議時提供有效資訊。在異議表格 中還可以自動選擇添加新州總估價師辦公室的其他線上資 源的銷售資訊。

我們還對估價異議報告進行了改進,以更好地處理所提出 的問題和所提供的銷售資訊。

有關如何提交異議的更多資訊,請參閱:

www.valuergeneral.nsw.gov.au

2021年7月1日土地價值回顧

總體而言,在截至2021年7月1日的12個月內, 新州的土地價值從1.8萬億澳元增加到2.2萬億 澳元,增長了24%。

- · 全州的住宅用地價值總體增長了24.8%, 買家繼續關注鄉鎮區域。
- 商業用地價值整體增加了14.9%,在2020年 新冠疫情的影響後反彈。
- · 工業用地市場依然強勁,全州土地價值總體 增長了22.8%。
- 農業土地價值增長了26%,主要是由大宗商 品價格持續堅挺、供應量有限和需求持續等 因素推動。

請訪問www.valuergeneral.nsw.gov.au查閱 土地價值匯總和媒體發佈,獲取有關土地價值 的更多資訊。



聯繫我們

- № 1800 110 038 週一至週五上午8:30 - 下午5:00
- ✓ Valuer General NSWPO Box 745Bathurst NSW 2795
- @ valuationenquiry@property.nsw.gov.au

更新你的資訊

訪問valuergeneral.nsw.gov.au:

- 有關如何通過電子郵件接收估價通知的資訊
- · 更新你的郵寄位址以接收估價通知。

我們重視你的回饋意見

回饋意見有助於我們改進估值系統。

@ valuergeneral@nsw.gov.au



需要口譯員嗎?

請致電全國翻譯服務處 (TIS National) 131 450,並請他們撥打 1800 110 038 與我們聯繫。訪問 valuer general.nsw.gov.au 查閱新聞通訊翻譯件。

