



# 物業評估 投訴 程序

循序指南



BRITISH  
COLUMBIA

The Best Place on Earth

物業評估複審小組

卑詩省政府2006年出版  
版權所有

索取本指南，請致電1-877-356-9313  
或發電郵[parp@victoria1.gov.bc.ca](mailto:parp@victoria1.gov.bc.ca)

請留意：本指南提供的資料若與相關的法律有異，當以法律為準。  
Property Assessment Complaint Process [Chinese Traditional]

## 目錄

本指南介紹 .....	2
指南的目的 .....	2
誰應閱讀本指南 .....	2
物業評估複審小組介紹 .....	3
複審您的物業評估 .....	4
第1步 – 查看您的物業評估通知書 .....	4
第2步 – 討論您的疑問 .....	4
第3步 – 要求複審 .....	5
第4步 – 為聆訊作好準備 .....	5
第5步 – 出席聆訊 .....	6
第6步 – 複審小組的裁決 .....	7
第7步 – 對複審小組的裁決提出上訴 .....	7
完整的證明文件樣本 .....	8
投訴信 .....	9
投訴信譯本 .....	10
街道地圖 .....	11
可作比較的物業照片 .....	12
按地址排列的物業評估 .....	13
可作比較的物業列表 .....	14
常見問題 .....	15
辭彙表 .....	19
與我們聯絡 .....	22

## 本指南介紹

### 指南的目的

本指南是我們的其中一個承諾，主要向客戶及省民提供卓越的服務。

本指南提供有關卑詩省物業評估投訴程序的資訊，以及指引您物業評估投訴的步驟。本指南將為您提供各個階段的重要資訊及指示。

請留意，您不能向「物業評估複審小組」投訴有關稅務和/或稅率的問題。有關稅務問題，請向您的市政府或通過「卑詩查詢服務」(Enquiry BC) (見本頁下方)向「稅務審核員辦事處」(Surveyor of Taxes Office)提出。

### 誰應閱讀本指南

本指南是為已經或正考慮提交物業評估投訴的業主或租戶編印的。

閱讀本指南後，如果您有任何問題或需要更多資料，請聯絡物業評估複審小組辦事處：

我們通過卑詩查詢服務，在星期一至五(太平洋時間)上午8:30至下午4:30辦公。

維多利亞，請致電250-387-6121。

溫哥華，請致電604-660-2421。

卑詩省其他地方，請致免費長途電話1-800-663-7867。

卑詩省以外地方，請致電1-604-660-2421。

## 物業評估複審小組介紹

物業評估複審小組(PARPs)是物業編碼名冊投訴的第一個正式複審階段。

物業評估複審小組是由負責《評估法》(Assessment Act)的廳長委任，職責是複審物業的評估。物業評估複審小組在每年的2月1日至3月15日進行聆訊。

每個小組有3位成員，其中1位被委任為主席。小組成員是在經過公開的、透明的及一貫的程序之後挑選出來的。獲選的人士都是公正及開明的，並且具有商業及/或社區經驗。

全省共委任約75個小組，聆訊物業評估的投訴。小組擁有調查及裁定物業評估的權力。

小組的目的是確保物業的評估反映實際的(市場)價值，同時也要確保在各個市鎮或郊區內都以一致的標準進行評估。他們的做法是對公眾提出的正式投訴予以複審及裁決。

物業業主可就小組的裁決向物業評估上訴委員會(Property Assessment Appeal Board)提出上訴，亦可就法律觀點對該委員會的裁決向卑詩省最高法院提出上訴。

## 複審您的物業評估

以下的步驟將指引您進行正式投訴程序的第一階段，由您收到物業評估通知開始。

### 第1步 – 查看您的物業評估通知書

收到物業評估通知書後，請仔細查對首頁的全部詳細資料。

- 通知書內的資料是否正確？
- 實際的(市場)價值是否正確？

通知書內顯示土地及自行加建(land and improvements)在去年7月1日的市場價值，也列明物業的類別，以及任何相關的豁免。

卑詩物業評估署(BC Assessment)在每年1月提供按地址排列的物業的評估及出售資料，方便您核查其他物業的評估及最新的買賣價。各個地區的卑詩物業評估辦事處或網站**[bcassessment.ca](http://bcassessment.ca)**至3月15日為止都有提供這項免費服務。

### 第2步 - 討論您的疑問

如果您認為通知書內的資料不正確，請聯絡當地的卑詩物業評估辦事處，討論您的疑問或問題。各個地區的辦事處的聯絡資料在通知書首頁列出。

物業估價師將很樂意：

- 討論您的物業個案
- 解釋如何確定市場價值
- 向您提供同區內類似的物業買賣

如果您與物業估價師都同意評估有誤，便可更正評估，無需再獨立複審。

## 複審您的物業評估

### 第3步 – 要求複審

如果您與物業估價師不能達成協議，您可要求由物業評估複審小組進行獨立複審。

要獲得獨立複審，您必須在1月31日前向當地卑詩物業評估辦事處正式就投訴備案。

投訴可以郵寄(郵戳日期不得超過1月31日)、親自遞送或傳真至通知書首頁列出的地區物業評估辦事處，也可通過網站**bcassessment.ca**提交申請。

您的投訴必須包括：

- 要求複審的理由
- 物業編碼名冊編號
- 通知書上的物業地址及法定地段
- 您的姓名、通訊地址及日間聯絡的電話號碼
- 說明您是否擁有該物業
- 如果您委託代理人，請提供該代理人的姓名及辦公電話號碼

在您的投訴複審的要求備案後，您會收到聆訊通知(Notice of Hearing)，通知您出席複審小組聆訊的日期及地點。您必須致電當地的卑詩物業評估辦事處，安排特定的聆訊時間。各辦事處的電話號碼在物業評估通知書首頁列出。

### 第4步 – 為聆訊作好準備

由於舉證的責任在於投訴人，您必須蒐集及整理資料，以支持您的立場。換言之，您必須證明物業評估通知書不正確。

## 複審您的物業評估

將最有力的證據簡潔及有條理地表達出來是至為重要的。請將一切資料，各備5份副本：3份交複審小組成員，1份交卑詩物業評估署的代表，1份留作自己用。本指南備有完整的證明文件樣本，協助您準備。

如果您不能出席聆訊，您可以提交書面證供，或委派他人代您出席。

### 第5步 – 出席聆訊

聆訊一般歷時20至25分鐘，請準時出席，原因是每天都可能安排了很多聆訊。然而，聆訊有時會超過原定的時間。

**請留意**，如果您在1月31日的期限之後才備案，或者如果您的投訴有實質上的錯誤，複審小組可能會宣告投訴無效，以及拒絕對您的投訴進行聆訊。

您可能會被要求先行說明您的論點，然後由卑詩物業評估署提出他們的理由和立場。

您和卑詩物業評估署的代表都有機會向對方提問及傳召證人。複審小組也可能會提出問題。

有關估價的問題，複審小組只會考慮市場價值。即使沒有打算出售您的物業，這事實是與評估無關聯的。

聆訊是公開的，歡迎任何人旁聽。



## 複審您的物業評估

### 第6步 – 複審小組的裁決

聆聽雙方提出的證據及提問後，小組可以退席到另一個房間或地方商議。雖然小組一般會在聆訊完畢後即時宣告他們的裁決，也可能延後，但所有裁決必須在3月15日前作出。

不論是哪一種情況，您都會收到正式的裁決通知，那是卑詩物業評估署必須在4月7日前郵寄給您。

複審小組可能由於缺乏證據而不考慮投訴、更改物業評估通知書上的評估或資料，或者決定不作任何更改。複審小組不必為裁決作出書面解釋。

### 第7步 – 對複審小組的裁決提出上訴

如果不滿意複審小組的裁決，您可以向物業評估上訴委員會提出上訴。向該委員會提出上訴的最後限期是4月30日。

有關上訴的資料，可上網[assessmentappeal.bc.ca](http://assessmentappeal.bc.ca)、發電郵至[office@paab.bc.ca](mailto:office@paab.bc.ca)，在大溫哥華可致電604-775-1740，在卑詩省其他地方可致免費電話1-888-775-1740。

卑詩物業評估署也有權對複審小組的裁決提出上訴。

## 完整的證明文件樣本

以下的資料是為了協助您明確地表達您對您的物業評估的疑問。視乎您投訴的理由，您需要提交的證據種類將會不同。

聆訊前複審小組是不會收到關於您的投訴的詳情。這是小組第一次聆聽您的疑問及查核您的證據。

聆訊一般歷時20至25分鐘。出席前請作準備，並清楚知道您要投訴的理據。

以下是您可能要包括在完整的證明文件中的一些要件：

- 投訴信副本
- 顯示您物業位置的街道地圖
- 您物業的照片
- 同區內可作比較物業的照片及其評估的資料，並指出您的證據如何支持您立場的文件
- 顯示去年7月1日前後出售而又可作比較的物業，以及文件如何能支持您立場
- 您認為會有助支持您的立場的任何其他地圖或文件

請不要忘記將有3位複審小組成員及1位卑詩物業評估署的人員出席聆訊。我們建議您攜同5份完整的證明文件副本，確保有關的人士都能容易清楚理解您的敘述。

## 完整的證明文件樣本

### Letter of Complaint (投訴信)

Property Assessment Review Panel

- Assessment Roll 00-00-1111-000
- Assessed value too high
- 1568 Bittle St, Lot A, Plan 55698, Section 33 Range 3E, South Lake Land District
- Albert Keith Wimle
- Cloud County, V5B 2W3
- Property Owner

January 12, 2007

I am writing to request a review of my property assessment of the above-noted property. I have lived in Cloud Country for 33 years and am very familiar with the types of properties within the community.

The assessment value noted on my assessment notice has increased from \$300,000 to \$550,000 in one year. I have made no changes to the property or the improvements on the land in the 33 years since the house was built. I believe that there has been an error made in the calculation of the assessed value of my property. I have checked the Assessments Online information hosted on the BC Assessment website and it appears that in my community similar properties to my home have assessed values of \$365,000.

I look forward to receiving my hearing notice and presenting my case before the panel. If you have any questions you can reach me during the day at (250) 123-4567.

Sincerely,

*A. K. Wimle*

這份信函樣本清楚地概述投訴的理由（「評估太高」），以及物業評估通知書上所列出的評估名冊編號和物業的地址與法定地段。

**請記住，信函也應包括：**

- 您的姓名、通訊地址及日間聯絡的電話號碼
- 您是否擁有該物業的聲明
- 受您委派的代理人的姓名及辦公電話號碼

## 完整的證明文件樣本

### 投訴信譯本

致：物業評估複審小組

- 評估名冊編號00-00-1111-000
- 評估太高
- 1568 Bittle St, Lot A, Plan 55698, Section 33 Range 3E, South Lake Land District
- Albert Keith Wimle
- Cloud County, V5B 2W3
- 業主

2007年1月12日

特函要求為本人之上述物業的評估複審。本人在Cloud County已居住33年，非常熟悉社區內的各類物業。

評估通知書上列出的評估，在一年內由\$300,000調高至\$550,000。房屋在33年前建好後，從未有任何改動。我相信在評估計算上有誤。我已查看過卑詩物業評估署的網上評估資訊，發現本區內類似的物業評估是\$365,000。

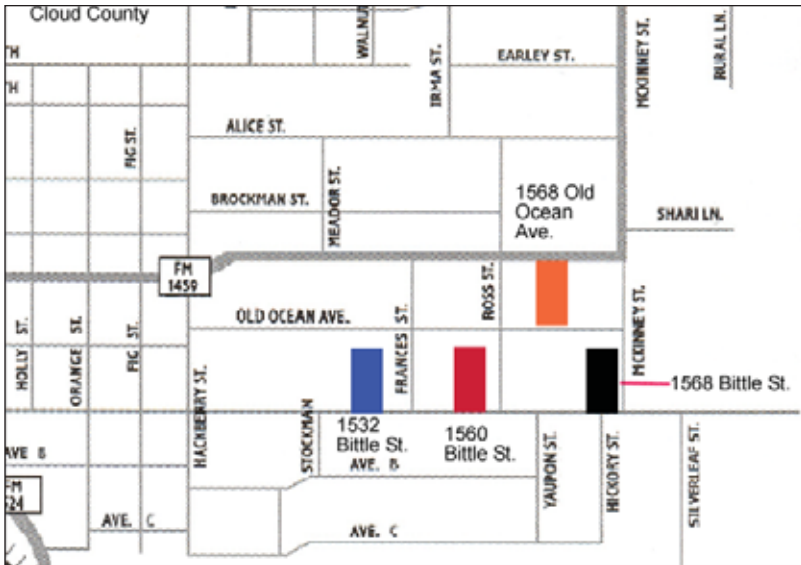
本人期望收到聆訊通知，能夠向複審小組申述我的理由。如有任何問題，請於日間致電(250) 123-4567與本人聯絡。

*A. K. Wimle* 敬啟

請盡可能提交英文投訴信。

## 完整的證明文件樣本

### 街道地圖



以上的地圖樣本識別出在考慮中的物業，以及投訴人用作比較的一些物業。

適合和可作為比較的物業交易是在下列各方面有相似之處：

- 地點
- 建築物及加建形式與面積
- 地段面積
- 建築物及自行加建的年齡

## 完整的證明文件樣本

### 可作比較的物業的照片



申請複審的物業 – 1568 Bittle St.



1560 Bittle St.



1532 Bittle St.



1568 Old Ocean Ave.

提交在下列各方面有相似之處的房屋照片：

- 面積，
- 地點，
- 樓齡，及
- 類別

是可以協助支持您的立場的例證。

## 完整的證明文件樣本

### 按地址排列的物業評估

地址	2007年評估
<b>1532 Bittle St. (可作比較)</b>	<b>\$365,000</b>
1533 Bittle St.	\$385,000
1534 Bittle St.	\$700,000
1535 Bittle St.	\$436,000
1536 Bittle St.	\$385,000
1537 Bittle St.	\$360,000
<b>1560 Bittle St. (可作比較)</b>	<b>\$365,000</b>
1561 Bittle St.	\$385,000
1562 Bittle St.	\$300,000
1563 Bittle St.	\$385,000
1564 Bittle St.	\$350,000
1565 Bittle St.	\$385,000
1566 Bittle St.	\$300,000
1567 Bittle St.	\$340,000
<b>1568 Bittle St. (申請複審的物業)</b>	<b>\$550,000</b>
1569 Bittle St.	\$325,000
<b>1568 Old Ocean Ave (可作比較)</b>	<b>\$365,000</b>
1569 Old Ocean Ave	\$375,000
1570 Old Ocean Ave	\$385,000
1571 Old Ocean Ave	\$325,000

由1月至3月15日，卑詩物業評估署網站**[bcassessment.ca](http://bcassessment.ca)**提供按地址排列的物業評估及出售資料。

這是一種有用的資源，助您決定自己的物業的評估是否能與區內相似的物業作為比較。

## 完整的證明文件樣本

### 可作比較的物業列表

特性	我的物業	房屋1	房屋2	房屋3
地段面積	4,000平方米	較大	較大	一樣
地形	平坦	一樣	斜坡	沼澤
房屋	平房式3睡房	較佳	較佳	較差
景觀	無	無	田園	無
出入通道	安靜道路	繁忙道路	安靜道路	安靜道路
出售日期/ 售價		2006年6月 23日 \$450,000		2006年5月 25日 \$490,000
估值	\$550,000	\$365,000	\$365,000	\$365,000

上表是根據可作比較的物業，如何準備及整理您的證據的一個例子。

您應選擇非常類似您的物業及自行加建的一些例子。如果您的物業是一所在拐角地段的錯層式房子，就應找尋也位於拐角和類似的房子。如果您的物業是有諸如「通道權」(“right of way”)或一部份的地是不能使用的限制，也應找尋有類似限制的物業。

小心選擇可作比較的物業 — 雖然複審小組會考慮物業之間不同之處，您仍須證明為甚麼您的物業評估不正確。

請您確保在5至8分鐘內清楚表達您的立場的要點。



## 常見問題

### 我有多少時間為我目前的物業評估投訴備案？

您必須在1月31日前為投訴備案。

#### 如果錯過了最後限期，哪怎麼辦？

如果您在1月31日後提出投訴，物業評估複審小組必須決定是否有理由運用酌情權以及聆訊遲交的投訴。如果小組決定您的投訴是過了最後限期提出，而且沒有理由運用其酌情權，小組將不會聆聽您的投訴。然而，您仍可向物業評估上訴委員會就小組的裁決提出上訴。

### 物業評估複審小組的聆訊在甚麼時候舉行？

小組的聆訊在每年2月1日至3月15日的週一至五舉行。

### 我可以向誰查詢有關我的投訴的情況？

您的地區卑詩物業評估辦事處負責安排聆訊時間，以及寄發聆訊通知書給您。如果在3月1日前仍未收到聆訊通知書，請您聯絡在通知書上列明的地區的物業評估辦事處，或發電郵 [parp@victoria1.gov.bc.ca](mailto:parp@victoria1.gov.bc.ca) 或致電250-356-7535，與物業評估複審小組辦事處聯絡。

### 我應攜帶哪類證據？

最有力的證據將能支持您改變您的物業評估。例如，如果您認為您的物業評估太高，那您應攜帶能支持您的立場的相關物業評估或出售資料。

## 常見問題

### 市值是甚麼？

市值是，假定有願意的買家及賣家，您的物業在去年7月1日可能售出的價格。您是否有意在任何時候出售您的房子，在決定物業的評估時是不會考慮這方面的因素。

### 相關的物業資料是甚麼？

相關的物業資料是指有關您的物業及同區可作比較物業的地址、地段面積、建築面積及年齡。卑詩物業評估署也極力建議您提供接近去年7月1日出售的可作比較的物業的成交資料。您可以從卑詩物業評估署、地產經紀及當地「房地產多重上市服務」(Multiple Listing Service (MLS))獲得成交資料。

### 可作比較物業是甚麼？

可作比較物業具有相似您的物業的特點，例如，同年興建、座落同一區、有相若的建築面積及地段面積的物業，都可視為可作比較的物業。

### 我應否附上地圖及照片作為證據的一部份？

您的物業及可作比較的物業的照片及地圖，是一個能傳達大量信息且使人容易明白的絕佳辦法。

## 常見問題

### 我應否為我的物業做一份獨立估價？

如果您有一份近期的物業估價，您可以作為證據的一部份。如果沒有，您可以考慮做一份；但是，獨立估價的收費可能昂貴，而且對您的投訴未必有幫助。

### 我應否委派他人代表我(譬如律師)？

您可以請他人代表您出席聆訊；但是，物業評估複審小組的聆訊是不拘禮節的程序。小組是由來自您鄰近社區的人士組成。一般來說，您是不大需要找法律服務。

### 我覺得面對複審小組是令人生畏的事。有沒有其他途徑可以解決我的問題？

複審小組是複審程序的第一個正式階段。然而，您可選擇以書面提出證供，或委派他人代您出席聆訊。

### 如果我不出席聆訊，書面證供應該送到哪裏？

您可以將書面證供郵寄、傳真或遞交到當地的卑詩物業評估辦事處，轉交物業評估複審小組。有關地區評估辦事處的聯絡資料，請參閱物業評估通知書的首頁。

### 要求物業評估複審小組聆訊，我是否需要付費？

由小組聆訊您的投訴，不收取任何費用。

## 常見問題

### 物業評估投訴與物業評估上訴有甚麼分別？

投訴是更正物業評估錯誤的第一個正式步驟，由物業評估複審小組聆訊。只有在小組聆訊後，才能向物業評估上訴委員會備案上訴。

### 向物業評估上訴委員會上訴,是否需要費用？

向該委員會備案上訴時，每個編碼名冊編號(assessment roll number)或物業編碼(property folio)必須附上\$30上訴費。

## 辭彙表

下面是一些與評估有關，但您可能不太熟悉的專用名詞。

### 實際價值(ACTUAL VALUE):

實際價值是指市值。一個物業，在出售登錄冊刊載了一段時間，而地產經紀及未來買家都普遍知道該樓盤，同時在具有競爭性的市場最有可能成交的售價，便是實際價值。這裏假定買賣雙方都有意願交易(即非強行買賣)，而且雙方都謹慎及了解市場。

### 估價(APPRaisal):

估價是有條理及簡明的估值作業。三種普遍的方法是「直接比較」(Direct Comparison)或「市場方法」(Market Approach)、「成本方法」(Cost Approach)，以及「收入方法」(Income Approach)。雖然住宅類的物業估值最常使用的是直接或市場比較方法，物業估價師有可能使用所有三種方法。成本方法經常用於新建築，而收入方法則適合產生收益的物業，例如公寓大廈、辦公大樓及購物中心。

### 物業估價師(APPRaiser):

物業估價師是核算估價的人。雖然卑詩省並沒有立法規定物業估價師需達到的水平標準，但大部份專業的物業估價師都取得本省、加國或國際的資格認證。自稱物業估價師的人必須確立其專業知識，才能獲得物業評估上訴委員會認同他們是估值方面的專家。

### 物業評估官員(ASSESSOR):

物業評估官員是卑詩物業評估署的地方代表。卑詩省每個評估區設有一名物業評估官員，負責該區的評估工作。在他或她的評估區內的所有上訴，物業評估官員是聆訊的其中一方(通常是答辯人)。

## 辭彙表

### 分類(CLASSIFICATION):

物業是根據其實際或潛在用途來分類的，在物業評估中通常是基於去年10月31日的實際用途，且物業的稅率亦因其用途分類而異。

具有混合用途的物業，其評估價值是基於多種用途之上。例如，物業的一部份可被評估為第六類物業 – 商業或其它用途，而物業的其餘部份則可被評估為第一類物業 – 住宅。

查看個別的物業分類，請到卑詩物業評估署的網站[bcassessment.ca](http://bcassessment.ca)。

### 可作為比較的物業交易(COMPARABLE SALE):

可作比較的物業交易需具備這些條件：結構相似、位置和交易時間相近。如果沒有完全符合這些條件的物業交易，可使用調整後的符合部份條件的物業交易作比較。物業估價師會選擇合適的可作比較的物業交易，再採用直接比較或市場方式對物業進行估值。

### 物業編碼及其名冊(FOLIO & ROLL NUMBER):

物業編碼及其名冊是為了評估的行政目的而對各個物業編定的號碼，一般是印在物業評估通知書的右上角。大部份物業稅務管轄區所發出的稅務通知也用這個號碼。大部份的情況是每個物業祇有一個名冊編碼。但也有可能一個物業有幾個名冊編碼，或者一個名冊編碼可以包括多個物業。

## 辭彙表

### 土地及自行加建(LAND AND IMPROVEMENTS):

就評估的目的而言，**土地(Land)**包括土地的一般定義，以及被水覆蓋的土地。**自行加建(Improvements)**，就評估的目的而言，一般是指建於土地或被水覆蓋的土地上的建築、固定設備(如門窗等)或結構。

根據物業評估法(*Assessment Act*)的規定，物業總值包括土地及其上建築物的價值。物業的總值是從市場實據得來，而土地和其上建築物的分別估值則是基於類似的空置地段的交易。估值的差額則被視為自行加建的增值。

即使沒有改建或重修，建築物的價值也可能逐年提高。這是因為物業整體增值帶動了加建部份價值的提昇。

通常土地與建築物的價值分配不會影響單一住宅的稅額。因此，改變土地與建築物的價值分配不會改變應納稅額。

市值(MARKET VALUE): 參閱「實際價值」(Actual Value)。

名冊編號(ROLL NUMBER): 參閱「物業編碼及其名冊」(Folio & Roll Number)。

### 估值日期(VALUATION DATE):

評估法第18(1)節規定，在編碼名冊完成的同年7月1日評估物業實際或市場價值。2007年名冊的估值日期是2006年7月1日。

## 與我們聯絡

### 物業評估投訴及上訴資訊專線：

1-877-356-9313

這項錄音服務為您提供物業評估及投訴程序的重要資訊。

請留意，這只是錄音服務，不能聯絡上接線生。

### 來電

我們通過卑詩查詢服務，在星期一至五(太平洋時間)上午8:30至下午4:30辦公。

維多利亞，請致電250-387-6121。

溫哥華，請致電604-660-2421。

卑詩省其他地方，請致免費長途電話1-800 663-7867。

卑詩省以外地方，請致電1-604-660-2421。

### 電郵

請將您的問題電郵至[parp@victoria1.gov.bc.ca](mailto:parp@victoria1.gov.bc.ca)

### 來信

Property Assessment Review Panel  
Office of the Administrator  
PO BOX 9361 STN PROV GOVT  
VICTORIA BC V8W 9M2

### 網上服務

有關投訴程序或複審小組的其他資料，請到我們的網站[sbr.gov.bc.ca/parp/](http://sbr.gov.bc.ca/parp/)查閱。





BRITISH  
COLUMBIA

The Best Place on Earth