



# 2026 财政年度房产税更新

Somerville 市估税委员会及市长办公室发布的房产税信息 – 2025年12月

致 Somerville 市居民及纳税人：

估税局报告：2026 财政年度为州税务局（ DOR ）对估税委员会进行认证（即重新估值）的年度。与中期调整年度不同，重新估值要求估税委员会根据市场变化调整房产价值，并确保符合州税务局制定的相关标准。

**2026 财政年度的评税价值已于 2025 年 12 月 31 日公布。公众可通过网络、电话或电子邮件，于全年任何时间查询相关信息。**

DOR 将对估税委员会所进行的所有调整进行严格审核与批准。该认证程序全面且严谨，以确保各项评估标准得到落实。2026 财政年度的评税价值基于 2025 年 1 月 1 日的市场价值制定，并已于 2025 年 12 月 31 日对外公布。公众可访问 [www.somervillema.gov](http://www.somervillema.gov)，依序点选「 Your Government 」 → 「 Departments 」 → 「 Assessing 」 → 「 Assessor's Database 」查询相关评估信息。该评估价值将显示在 2025 年 12 月 31 日前后寄发的第三季度实际税单中。如纳税人认为其不动产评估价值偏高，须 2025 年 12 月 31 日之后、 2026 年 2 月 2 日之前，向估税委员会提交正式申诉（即房产税减免申请）。

本次更新内容包括：

- 查询 2026 财政年度房产评估价值的方法
- 2026 财政年度适用税率
- 住宅房产平均税额估算
- 提出申诉或减税申请的流程
- 房产评估价值的计算方式说明
- Somerville 市房产价值趋势
- 符合资格的房产税减免信息

此致

Francis J. Golden, 马萨诸塞州认证评估师（ MAA ）首席  
估税师兼主席  
Michael Flynn, MAA  
Richard Scanlon, MAA

## 最新消息与实用小贴士

您是否已成功申请住宅税收豁免？

Somerville 市提供麻州额度较高的住宅税务减免方案。于 2026 财政年度，符合资格的居民可享最高 35% 的豁免，节省金额最高可达 4,578 美元。如需了解更多信息，请联系估税局办公室。

符合条件的业主可申请额外税务减免：

年长者、退伍军人、丧偶人士、身心障碍人士及其他经济困难的居民，可能符合资格申请额外的税务豁免或减税计划。详情请参阅本期电子简报中的「税务豁免」部分，或致电估税局办公室 (617) 625-6600 分机 3100 。

评税申诉截止日期：2026 年 2 月 2 日

向估税委员会提交 2026 财政年度上诉申请的截止时间为 2026 年 2 月 2 日（周一）下午 4:30 前。亲自递交的申请表必须在下午 4:30 前投入市府大楼的银色投递箱。邮寄申请者之邮戳日期不得晚于 2 月 2 日。申请表格可至 [somervillema.gov/assessing](http://somervillema.gov/assessing) 点击「 Property Tax Abatements and Appeals 」（房产税减免与上诉）链接下载。

如何查询您 2026 财政年度的房产估值

核准估价将显示于寄给业主的税单上，预计 2025 年 12 月 31 日前后寄出。您也可通过以下方式查询：

- 访问 [somervillema.gov/assessing](http://somervillema.gov/assessing)，使用线上估税数据库。
- 致电估税局办公室 (617) 625-6600 分机 3100
- 电子邮件联络评估员办公室 [assessing@somervillema.gov](mailto:assessing@somervillema.gov) 。
- 请于办公时间内亲至估税局办公室查阅。

如需翻译服务或希望以您的母语获取更多信息，欢迎致电 311 (617-666-3311) 或发送电子邮件至 [somerviva@somervillema.gov](mailto:somerviva@somervillema.gov) 与我们联系。

## 评估更新

在 2026 财政年度，Somerville 市应税财产的评估总值约为 250 亿美元，较上一年度增长 5.3%。其中商业、工业与个人财产的总值年度增长为 3%，而住宅类财产总值则增长 5.9%。

整体物业价值的攀升，源于 Somerville 市住宅市场需求持续旺盛、住宅与商业新建项目不断推进，以及既有物业通过投资与翻修实现增值等多种因素。

各类物业平均估值变动

| 物业类型  | 平均价值<br>FY26 | 平均价值变<br>动% | 平均税金变<br>动* |
|-------|--------------|-------------|-------------|
| 公寓    | \$775,675    | 3.18%       | \$58        |
| 1 户住宅 | \$1,187,364  | 6.57%       | \$621       |
| 2 户住宅 | \$1,193,941  | 5.40%       | \$490       |
| 3 户住宅 | \$1,474,682  | 7.71%       | \$992       |

\*平均税金变动已包含住宅税收减免。

请注意，本栏所列百分比为平均变动幅度，个别房产的实际变动可能高于或低于该平均值。如需查阅更详细的信息，建议访问估税局官网 [www.somervillema.gov](http://www.somervillema.gov)，并点击 **Chief Assessor's FY2026 Classification Hearing Report**（首席估税官 2026 财政年度分类听证报告）链接。

## 了解平均变动

导致个别物业价值变动与平均值产生差异的因素包括（但不限于）：

- 物业所在街区的交易价格较高或较低（与前一年度评估值相比）；
- 物业曾进行重大翻修、局部拆除，或目前处于施工阶段；
- 因实地视察发现或因无法入内进行估计，而更新相关信息（例如：物业状况、浴室数量、房屋面积变更等）；以及/或
- 该物业于 2025 财政年度曾获准减免。

## 房地产与租赁市场动态

在 2026 财政年度，住宅及商业地产估值均有所调整。在房贷市场持续活跃的背景下，单户住宅价值增长最显著的地区包括 Winter Hill North、Magoun Sq 及 West Somerville。公寓估值波动较大的区域则集中在 Winter Hill、Ten Hills，以及 Central、Spring 和 Prospect Hill 一带。此外，由于强化租客权益的法规通过，公寓改建项目数量有所放缓。

2026 财政年度的评估，以 2025 年 1 月 1 日为市场生效日期，并主要参考 2024 日历年内的成交价格。

全市公寓楼价值持续上升，无论是 4-8 个单元，还是 9 个以上的大型公寓，租金均在上涨，空置率极低。估税委员会将继续以系统化、审慎的方式评估公寓楼增值。



## 长者税务优惠

如果您是长者，您或许可以享有房产税减免或延期缴纳。

## 税款递延

长者税款递延计划旨在为年满 65 岁、年总收入低于 86,000 美元并居住于自有房产的合资格长者，提供延后缴纳全部或部分房产税款的选择。此计划可协助长者减轻日常开支压力，其运作形式类似贷款，未缴税款将以 2.5% 年利率累计利息，直到房产转让给继承人或其他人时才需支付。

## 2026 财政年度税率

| 2026 财政年度拟定税率与住宅税收豁免变更 ( 待州税务局批准 ) |           |           |
|------------------------------------|-----------|-----------|
|                                    | 2025 财政年度 | 2026 财政年度 |
| 住宅税率                               | \$10.91   | \$10.98   |
| 商业税率                               | \$18.92   | \$18.94   |
| 住宅免税百分比                            | 35%       | 35%       |
| 住宅免税节省金额                           | \$4,328   | \$4,578   |

2026 年度的建议税率为：住宅物业每千美元估值 \$10.98，商业物业则为每千美元 \$18.94。相较于去年，住宅税率提高 \$0.07，商业税率增加 \$0.02。符合住宅税收豁免资格的自住业主，其减免额将较上年度多出 \$250。

{ **2026 财政年度住宅物业税率订为每千美元估值 \$10.98，商业物业税率则为每千美元估值 \$18.94。** }

### 住宅与商业税单变化

本年度，商业纳税人将承担整体物业税收的 32.62%，相较于去年的 33.32% 略有下降。Somerville 的物业中，住宅类别占比达 81.3%。每年我们均可通过分类听证会（于市议会会议中举行），将部分税收负担由住宅纳税人转移至商业纳税人。今年此调整使住宅税收比例降至 67.4%。住宅与商业物业的估价，反映了市场需求及对现有物业进行翻新与改善所带来的价值增长。

### 新开发与税收增长概况

新增长指通过改建或新建工程，为房屋及建筑物带来的价值提升。在上一财政年度，Somerville 的新增长为税收带来 1,410 万美元的贡献。

本财政年度，新增税收约为 780 万美元。与前两年相比，新增长幅度有所下降，主要原因是大波士顿地区对实验室空间需求减少。预计在实验室空间需求回升之前，这一增长放缓趋势仍将持续。

市政府的长期规划是推动新的商业增长与开发项目，以减轻住宅税负，并为社区带来更多公共福利。

尽管该策略尚未直接降低税率，但商业发展正逐步帮助控制住宅税负的上涨幅度。

### 长者及其他符合条件人士的 水费与排污费减免：

根据条例第17D或41C条获豁免资格者，  
其水费帐单可享 75 折优惠。

### 影响税单金额的三大因素：

- {
- 市政预算：为实现 2026 财政年度预算平衡，需增加物业税收入，该年度物业税总额定为 \$279,376,680。
  - 物业评估值：2026 财政年度的物业评估依据 2024 年全年市场交易数据。
  - 商业与住宅税收比例：2026 财政年度中，商业纳税人承担 33%，住宅纳税人承担 67%。
- }

## 减税与延期缴税的其他选择

**住宅减免：**只要您居住在自己拥有的房产中（自住业主），无论收入高低，Somerville 市政府均提供住宅物业税减免。

2026 财政年度住宅减免比例为 35%，预计可减免 \$4,578 税款。该比例与减免金额均为麻州最高。凡於2025年1月1日前

在 Somerville 拥有并实际居住该物业，且作为主要住所的纳税人，均符合申请 2026 财政年度住宅减免资格。下表列出了其他可申请的税收豁免与减免方案。本市规定豁免额度最高可达两倍，具体取决于业主税单较前一年的增长幅度。申请住宅税收豁免及/或法定豁免的截止日期为 2026 年 4 月 1 日（周三）下午 4:30。

### 现行豁免与其他税务减免项目

| 豁免项目            | 申请条件                           | 收入上限                               | 资产上限                               | 豁免/减免金额                      |
|-----------------|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 长者、丧偶者及未成年人 17D | 70 岁以上或丧偶者/未成年人                | 无                                  | \$78,970                           | \$334 且水费享 75 折              |
| 长者4IC           | 65岁及以上                         | \$27,632 ( 单身 )<br>\$41,445 ( 已婚 ) | \$55,261 ( 单身 )<br>\$75,996 ( 已婚 ) | \$1,000 且水费享 75 折            |
| 视障人士 37A        | 视障证明                           | 无                                  | 无                                  | \$500                        |
| 退伍军人 22         | 退伍军人伤残等级 10% 以上                | 无                                  | 无                                  | \$400 起至 100% 全免 ( 视残障程度而定 ) |
| 税款延期4IA         | 65 岁以上；房产转让或去世时须偿还；须抵押权人（银行）同意 | \$86,000                           | 无                                  | 100% 税款缓缴，年利率 2.5%           |
| 长者工作减税计划        | 60岁及以上                         | 请洽长者服务委员会                          | 请洽长者服务委员会                          | 最高\$1500                     |

**州政府长者减税优惠 ( Circuit Breaker ) :** 符合以下条件的年长者可能获得州政府直接发放的款项或税务抵免：中低等收入、拥有自住房屋或租住房屋，若您支付的房产税（或租金的25%）超过您总收入的 10%，即有机会申请该减免。了解详情请洽麻州税务局电话：617-887-MDOR (617-887-6367)，网址：[dor.state.ma.us](http://dor.state.ma.us)。

## 常见问题

### 税率由谁决定？为什么不能通过降低税率直接减税？

房产税是基于两个要素计算的：全市房产的评估总值（扣除该财政年度适用的免税额），以及该财政年度预算所规定的财政支出需求（即该年度需征收的房产税总额）。当这两个数值确定后，税率不能随意调整，而必须按照以下公式计算：

$$\text{分类税率} = \frac{\text{房产税征收总额}}{\text{房产总值} - \text{免税金额}}$$

### 谁决定我的评估价值？评估程序是如何进行的？

评估价值由估税委员会负责确定。该委员会依据房地产市场状况，并遵循州税务局 ( DOR ) 的相关规定进行评估。评估过程中，估税人员会采用三种公认的方法：重置成本法、市场销售比较法，以及对物业收益的分析。2026 财政年度的评

估价值是以 2025 年 1 月 1 日当时的市场价值作为基准。

### 如果我对评估价值有异议，该如何处理？

2026 财政年度向估税委员会提出申诉的截止日期为 2026 年 2 月 2 日（周一）。所有申诉申请表必须在当日下午 4:30 办公时间结束前送达估税办公室。若通过邮寄方式提交，只要邮戳日期不晚于 2 月 3 日，申请亦视为有效。相关减免申请表可亲自前往估税办公室领取，或直接在市政府网站估税部门首页下载：[somervillema.gov/assessing](http://somervillema.gov/assessing)。

### 市长或市议员是否有权降低我的评估价值？

不可以。法律严格禁止此类干预行为，民选官员不得以任何理由（包括经济困难）调低评估价值。根据法律规定，

评估价值必须由专业估税员依照州 DOR 颁布的相关规定进行评定，绝不可因个人税负压力而随意更改。只有估税员可依据《马萨诸塞州一般法》第 59 章的授权，在审核补充证明资料并确认评估价值确实偏高时，依法批准税额减免。

#### 我是否需要每年申请住宅税收减免？

纳税人无需每年重新提交申请，但估税委员会会定期向纳税人寄发通知，要求对其资格进行重新认证。如纳税人搬迁，应主动通知估税委员会更新地址信息。

#### 我的房产估值和税金涨幅超过 $2\frac{1}{2}\%$ ，市政府不是受《 $2\frac{1}{2}$ 号提案》限制吗？

《 $2\frac{1}{2}$ 号提案》限制的是全市房产税总收入相较前一年的增长幅度不得超过  $2\frac{1}{2}\%$ 。换言之，在未通过投票批准额外征税的情况下，市政府征收的房产税总额不得超过前一年度的  $2\frac{1}{2}\%$ 。该限制并不适用于单一物业。部分物业因进行改善工程或经检查后需调整，其个别评估价值的涨幅可能超过  $2\frac{1}{2}\%$ 。例如，一栋评估价值为 400,000 美元的双户住宅，经改善后升值至 600,000 美元，价值增加 200,000 美元（涨幅 50%）。这 200,000 美元属于「新增长」。新增长所产生的额外价值及其税收不受《 $2\frac{1}{2}$ 号提案》限制。在 Somerville，新增长的认定期限截至新财政年度开始前的 6 月 30 日。任何改善工程均视为在当年 1 月 1 日已存在，因此不受  $2\frac{1}{2}\%$  限制。

#### 我是否必须允许估税员检查我的物业？

估税员进行房产检查有多种原因，包括核实已出售房产的销售信息、审查建筑许可证，以及对长期未检查的房产进行重新测量和资料更新。法律并未强制要求业主必须允许检查，但若拒绝检查，估税委员会将只能依据推测来评估您房产的内部状况及设施，这可能导致评估结果不准确或与实际情况不符。此外，若业主已提出申诉却未配合房产检查，估税委员会将不得不驳回该申诉。估税员需要纳税人的配合，以确保评估流程公平，从而制定合理、公正的评估价值。因此，房产检查对估税员与纳税人双方而言都十分重要。检查程序也有助于更正可能导致估值过高的错误资料，避免房产因信息不准确而被高估。

#### 什么是税务分类？会对我的税单产生什么影响？

税务分类是麻州法律允许城镇对商业与住宅物业采用不同税率的制度，需由市长提议并经市议会批准实施。Somerville 长期执行此制度，使商业物业承担更高比例的税负（目前为额外 175%）。例如，2026 财政年度

商业物业价值虽仅占总评估值的 18.64%，但在分类制度下，其贡献了 32.62% 的税收。简单来说，商业物业比例越高，企业分担的税金就越多，居民需要负担的税收比例就越低。

#### 为什么我的住宅减免金额低于物业评估价值的 35%？

这项 35% 的减免额度是根据全市物业的“平均价值”计算的，而不是按照每一户的个人评估价值计算。换句话说，计算平均住宅价值时，会把所有住宅地块的价值加起来，再除以住宅地块总数。允许的估值扣除额等于该平均价值的 35%，并从符合豁免资格者的总评估价值中扣除。

#### 市政府将如何支付其在 Somerville 高中改建项目中的费用？

2016 年 11 月 8 日，Somerville 市居民以 72% 的“赞成”票通过了一项提案，允许市政府将为新建先进高中所发行的债券支出，列为《 $2\frac{1}{2}$  提案》物业税限制的豁免项目。2026 财政年度是税率因应此项“债务排除”而调整的第六年，本财政年度从物业税限制中排除的债务金额为 6,716,511 美元。

**市民自助服务是一个在线服务平台，可供查阅房地产税、水费及个人财产税等账单。您可以通过 Somerville 财务部网站链接使用该服务。**

Somerville 市财务部网站设有市民自助服务（CSS）门户网站。该平台提供网络查询功能，让市民能直接调取市政官方记录中的账单信息。您可以全天候 24/7 即时在线查阅房地产税、水费（公用事业费）及个人财产税账单。CSS 让您无需联系财务部或创建在线账单账户，即可获取官方记录。系统还提供余额结算日期计算选项，协助您预先规划未来的缴费日期。由于系统实时更新，办公室内完成入账后，信息将立即显示在 CSS 平台上。**市民自助服务系统与财务部职员回答查询时所使用的数据库完全相同**。请注意，通过市政在线支付平台（City Hall Systems）缴纳的款项，将在缴费文件载入后的下一个工作日显示在 CSS 上。CSS 平台也与市政在线支付平台链接，使用支票账户即可安全、免费完成缴费。

请前往 [somervillema.gov/treasury](http://somervillema.gov/treasury)，即可全天候 24 小时使用 CSS。



联合发布  
估税委员会与市长办公室  
Somerville 市  
93 Highland Avenue  
Somerville, MA 02143

PRESORTED  
FIRST CLASS  
US POSTAGE  
PAID  
No. Reading, MA  
Permit No. 42

## 评估价值相关问题，请联系估税办公室：

(617) 625-6600 分机 3100

assessing@somervillema.gov  
[somervillema.gov/assessing](http://somervillema.gov/assessing)

## 税款缴纳相关问题，请联系财政部：

(617) 625-6600 分机 3500

treasury@somervillema.gov  
[somervillema.gov/treasury](http://somervillema.gov/treasury)

## 使用支票账户在线缴纳房地产税、个人财产税，以及水费与污水费，过程安全且无需支付任何手续费。

请前往市府网站 [somervillema.gov](http://somervillema.gov)，点击首页上方的“缴费（PAYMENTS）”标签，并从下拉菜单中选择“房地产税或个人财产税（REAL ESTATE OR PERSONAL PROPERTY TAX）”。系统将引导您进入市政线上支付平台（CHS）的 Somerville 市专属页面。CHS 为本市指定的线上缴费服务商。如您在付款过程中或建立账户（缴费本身不需账户，但电子账单、排程缴费及自动扣款需建立账户）时需要协助，CHS 提供即时支援（含多语言服务）。您可通过线上对话、发送电子邮件至 [ePay@CityHallSystems.com](mailto:ePay@CityHallSystems.com)，或于周一至周五 8:30-17:00 致电 (508) 381-5455。

每个财政年度的税款到期日分别为8月1日、11月1日、2月1日及5月1日。无论是否收到税单，纳税人均须按时缴清全部税款。如未收到税单，您可通过线上缴费链接下载 PDF 格式副本（详见上述线上缴费说明），或发送电子邮件至 [treasury@somervillema.gov](mailto:treasury@somervillema.gov)，亦可致电财政部 (617) 625-6600 分机 3500 申请补发税单。

## 即将到来的重要日期

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>2025年12月31日</b>    | 寄发第三季正式税单，附新财政年度评估价值及税率。                |
| <b>2026年1月1日至2月1日</b> | 正式申诉期：可透过申请物业税减免，要求更改 2026 财政年度评估价值。    |
| <b>2026年2月3日</b>      | 第三季正式税单缴纳截止日，亦为申请物业税减免最后期限（下午 4:30 截止）。 |
| <b>2026年4月1日</b>      | 申请住宅豁免及/或法定减免最后期限（下午 4:30 截止）。          |