



2026 財政年度房產稅更新

Somerville 市估稅委員會及市長辦公室發布的房產稅資訊 — 2025年12月

親愛的 **Somerville** 居民及納稅人：

估稅局報告：2026 財政年度為州稅務局 (DOR) 對估稅委員會進行認證 (即重新估值) 之年度。有別於中期調整年份，重新估值須由委員會依據市場變動調整房產價值，並確保符合州稅務局之相關標準。

2026財政年度之評稅價值已於2025年12月31日公告，公眾可透過網路、電話或電郵等方式，於全年任何時間查詢相關資訊。

DOR 將對估稅委員會所作的各項調整進行嚴密審核並核准，其認證程序嚴格且全面，以確保相關標準落實。2026 財政年度的評稅價值是依據2025年1月1日的市場價值訂定，並已於2025年12月31日對外公告。公眾可前往網站www.somervillema.gov，依序點選「Your Government」→「Departments」→「Assessing」→再點擊「Assessor's Database」連結查閱相關資訊。該評估價值將載明於2025年12月31日或前後寄發的第三季度稅單中。若納稅人認為其不動產估值偏高，須於2025年12月31日之後，並於2026年2月2日之前，向估稅委員會提出正式上訴 (減稅申請)。

本次更新提供以下內容：

- 查詢 2026 財政年度房產評估價值的方法
- 2026 財政年度適用稅率
- 住宅房屋平均稅額估算
- 提出上訴或減稅申請之程序
- 房產價值計算方式說明
- Somerville 市房產價值趨勢
- 符合資格的房產稅減免資料

此致

Francis J. Golden, 馬薩諸塞州認證評估師 (MAA) 首席估稅師兼主席

Michael Flynn, MAA

Richard Scanlon, MAA

最新消息與實用小貼士

您是否已成功申請住宅稅收豁免？

Somerville 市提供麻州最高額度的住宅稅務減免方案。於 2026 財政年度，符合資格者最高可享 35% 的豁免額，節省金額達 4,578 美元。了解更多資訊，請聯絡估稅局辦公室。

符合資格的業主，可申請額外稅務減免：

年長者、退伍軍人、喪偶人士、身心障礙者及其他經濟困難人士，或可申請額外豁免或減稅計畫。詳情請參閱本期電子報「稅務豁免」部分，或致電估稅局辦公室 (617) 625-6600 分機 3100 查詢。

評稅上訴截止日期：2026年2月2日

向估稅委員會提交 2026 財政年度上訴申請的截止時間為 2026 年 2 月 2 日 (週一) 下午 4:30 前。親自遞交的申請表必須在下午 4:30 前投入市府大樓的銀色投遞箱。郵寄申請者之郵戳日期不得晚於 2 月 2 日。申請表格可至 somervillema.gov/assessing 點擊「Property Tax Abatements and Appeals」(房產稅減免與上訴) 連結下載。

如何查看您的 2026財政年度房產估值

核准估價將顯示於寄給業主的稅單上，預計 2025 年 12 月 31 日前後寄出。您亦可透過下列途徑取得相關資料：

- 前往 somervillema.gov/assessing 網站，使用線上估稅資料庫。
- 可致電估稅局辦公室 (617) 625-6600 轉分機 3100。
- 電子郵件聯絡評估員辦公室 assessing@somervillema.gov。
- 請於辦公時間內親至估稅局辦公室查閱。

如需翻譯服務或想以您的母語獲取更多資訊，歡迎致電 311 (617-666-3311) 或電郵至 somerviva@somervillema.gov 聯繫我們。

評估更新

於2026財政年度，Somerville 市應稅財產之評估總值約為250億美元，較上年度增加 5.3%。其中商業、工業與個人財產之總值年度增長為3%，而住宅類財產總值則增長5.9%。

整體物業價值的攀升，源於 Somerville 市住宅市場需求持續旺盛、住宅與商業新建項目不斷推進，以及既有物業透過投資與翻修實現增值等多種因素。

各類物業平均估值變動			
物業類型	平均價值 FY26	平均價值變動 %	平均稅金變動*
公寓	\$775,675	3.18%	\$58
1 戶住宅	\$1,187,364	6.57%	\$621
2 戶住宅	\$1,193,941	5.40%	\$490
3 戶住宅	\$1,474,682	7.71%	\$992

*平均稅金變動已包含住宅稅收減免。

請注意，本欄百分比呈現的是平均變動幅度，個別房產的實際變動可能高於或低於此平均值。如欲查閱詳盡資訊，建議前往估稅局網站 www.somervillema.gov，點選 **Chief Assessor’s FY2026 Classification Hearing Report**（首席估稅官2026財政年度類別聽證報告）連結。

了解平均變動

- 導致個別物業價值變動與平均值產生差異的因素包括（但不限於）：
- 物業所屬街區的交易價格較高或較低，尤以相較於前一年度評稅值時相比；
 - 物業曾進行重大改建、局部拆除，或目前處於施工階段；
 - 因實地視察發現或因無法入內進行估計，而更新相關資料（例如：物業狀況、浴室數量、測量尺寸變更等）；以及/或
 - 該物業曾於 2025 財政年度曾獲准減免。

房地產與租屋市場動態

2026財政年度中，住宅與商業房地產的估值均有所調整。在房貸市場持續活躍的背景下，單戶住宅價值增長最顯著的地區包括 Winter Hill North、Magoun Sq及West Somerville。公寓估值波動較大的區域則集中在Winter Hill、Ten Hills，以及Central、Spring和Prospect Hill一帶。此外，由於加強租客權益的法規通過，公寓改建項目的數量已放緩。

2026 財政年度的評估，以 2025 年 1 月 1 日為市場生效日期，並主要參考 2024 日曆年內的成交價格。

全市公寓大樓價值持續上升。不論是 4 到 8 個單元或是 9 個單元以上的大型公寓，租金均在上漲，且空置率極低。估稅委員會將繼續以系統化且審慎之方式，處理公寓大樓的增值評估。



長者稅務優惠

如果您是長者，您或許可以享有房產稅減免或延期繳納。

稅款遞延

長者稅款遞延計畫旨在為年滿65歲、年總收入低於86,000美元並居住於自有房產的合資格長者，提供延後繳納全部或部分房產稅款的選擇。此計畫可協助長者減輕日常開支壓力，其運作形式類似貸款，未繳稅款將以2.5%年利率累計利息，直到房產轉讓給繼承人或其他人時才需支付。

2026 財政年度稅率

2026 財政年度擬定稅率與住宅稅收豁免變更 (待州稅務局批准)		
	2025 財政年度	2026 財政年度
住宅稅率	\$10.91	\$10.98
商業稅率	\$18.92	\$18.94
住宅免稅百分比	35%	35%
住宅免稅節省金額	\$4,328	\$4,578

2026 年度的建議稅率為：住宅物業稅率擬訂為每千美元估值\$10.98，商業物業則為每千美元\$18.94。相較於去年，住宅稅率提高\$0.07，商業稅率增加\$0.02。而符合住宅稅收豁免資格的自住業主，其減免額將較上一年度多出\$250。

2026財政年度住宅物業稅率訂為每千美元估值 \$10.98，商業物業稅率則為每千美元估值\$18.94。

住宅與商業稅單變動

本年度，商業納稅人將承擔整體物業稅收的32.62%，相較於去年的33.32%略有下降。Somerville 的物業中，住宅類別佔比達81.3%。每年我們均可透過分類聽證會（於市議會會議中舉行），將部分稅收負擔由住宅納稅人轉移至商業納稅人。今年此調整使住宅稅收比例降至67.4%。住宅與商業物業的估價，反映了市場需求及對現有物業進行翻新與改善所帶來的價值增長。

新開發與稅收增長概況

新增長是指透過改建或新建工程，為房屋及建築所提升的價值。在上一財政年度，Somerville 的新增長為稅收帶來了1,410萬美元的貢獻。

本財政年度，相關稅收增幅為780萬美元。與前兩年相比，新增長的幅度已有所下降。此變化主要源於大波士頓地區對實驗室空間的需求下降。預期在實驗室空間需求回升前，此增長放緩的趨勢將會持續。

政府的長期計劃是推動新的商業增長與開發項目，以減輕住宅稅負，並為社區帶來更多福利。儘管此策

略尚未實現直接降低稅率，但商業發展正逐步幫助控制住宅稅的上漲幅度。

長者及其他符合條件人士的水費與排污費減免：

根據條例第I7D或4IC條獲豁免資格者，其水費帳單可享 75 折優惠。

影響稅單金額的三個主要因素：

- 市政預算：為達成2026財政年度預算平衡，須增加物業稅收，該年度稅收總額定為\$279,376,680。
- 物業估值：2026 財政年度物業估值，依據2024年全年市場交易數據評定。
- 商業與住宅房產稅比例：2026 財政年度房產稅中，商業納稅人負擔 33%，住宅納稅人負擔 67%。

減稅與緩繳稅金的其他選擇

住宅減免：只要您居住在自己擁有的房產中（自住業主），無論收入高低，Somerville 市政府都有提供住宅房產稅的減免。

於2026財政年度，住宅稅收減免比例設定為35%，預計可減免稅額4,578美元。此減免比例及稅款節省金額均為麻州最高。凡於2025年1月1日前

在Somerville擁有並實際居住物，且將該物業作為主要住所的納稅人，皆符合申請2026財政年度住宅稅收減免的資格。

下表列出了其他可申請的稅收豁免與減免方案。本市規定豁免額度最高可達兩倍，具體取決於業主稅單較前一年的增長幅度。申請住宅稅收豁免及/或法定豁免的截止日期為 2026 年 4 月 1 日（週三）下午 4:30。

現有豁免與其他稅務減免項目				
豁免項目	申請條件	收入上限	資產上限	豁免 / 減免金額
長者、喪偶者及未成年人 17D	70 歲以上或喪偶者/未成年人	無	\$78,970	\$334 且水費享 75 折優惠
長者 41C	65歲以上	\$27,632（單身） \$41,445（已婚）	\$55,261（單身） \$75,996（已婚）	\$1,000且水費享 75 折優惠
視障人士 37A	視障證明	無	無	\$500
退伍軍人 22	退伍軍人傷殘等級 10% 以上	無	無	\$400 起至 100% 全免 (視殘障程度而定)
稅款遞延41A	65 歲以上；房產轉讓或去世時須償還；須抵押權人（銀行）同意	\$86,000	無	100% 稅款緩繳，年利率 2.5%
長者工作減稅計劃	60歲以上	請洽長者服務委員會	請洽長者服務委員會	最高\$1500

州政府長者減稅優惠 (Circuit Breaker)：符合以下條件的年長者可能獲得州政府直接發放的款項或稅務抵免：中低等收入、擁有自住房屋或租住房屋，若您支付的房產稅（或租金的25%）超過您總收入的 10%，即有機會申請該減免。了解詳情請洽麻州稅務局電話：617-887-MDOR (617-887-6367)，網址：dor.state.ma.us。

常見問題

稅率由誰決定？為什麼不能降低稅率以直接減稅？
房產稅是基於兩個要素計算：全市房產的評估總值（扣除該財政年度適用的免稅額），以及該財政年度預算所規定的財政支出需求（即該年度需徵收的物業稅總額）。當這兩個數字確定後，稅率就不能隨意更改，而是必須按照以下公式進行計算：
分類稅率 = 物業稅徵收總額 ÷ (房產總值 - 免稅金額)

誰決定我的評估價值？該程序是如何進行？
評估價值是由估稅委員會負責決定。該委員會依據房地產市場狀況，並遵循州稅務局的規定進行評估。在評估過程中，估稅人員會採用三種公認的方法：重置成本法、市場銷售比較法，以及對物業收益的分析。針對2026財政年度的評稅

價值，其基準是依據2025年1月1日當時的市場價值所訂定。
若對評估價值有異議，應如何處理？
2026財政年度向估稅委員會提出申訴的截止日期為2026年2月2日（週一）。所有申訴申請表必須於當日下午4:30辦公時間結束前，送達估稅辦公室。若以郵寄方式提交，只要郵戳日期不晚於2月3日，申請亦視為有效。相關減免申請表可親臨估稅辦公室索取，或直接上市府網站估稅部門首頁下載，網址為：somervillema.gov/assessing。

市長或市議員是否有權調降我的評估價值？
不可以。法律嚴格禁止此類干預行為，民選官員不得以任何理由（包括經濟困難）調低評估價值。依法律規定，評估

價值必須由專業估稅員根據州 DOR 頒布的相關規定進行評定，絕不可因個人稅負壓力而隨意變更。只有估稅員能依據《麻薩諸塞州一般法》第59章授權，在審核補充證明資料且確認評估價值確有偏高時，依法核準稅額減免。

我是否每年都必須申請住宅稅收減免？

納稅人無需每年重新提交申請，但估稅委員會將定期向納稅人寄發通知，要求對其資格進行重新認證。若納稅人搬遷，應主動通知估稅委員會更新地址。

我的房產估值和稅金漲幅超過2½%，市政府不是受《2½ 號提案》限制嗎？

《2½ 號提案》所限制的是全市房產稅總收入相較前一年的增長幅度，不得超過 2½%。換言之，在未經投票表決通過加徵的情況下，市政府所徵收的總稅收不得超過前一年總額的 2½%。不過，這項規定並不適用於單一物業。部分物業因進行改善工程或經視察後需進行調整，導致其個別評估價值的增幅超過 2½%。例如：一棟估值 400,000 美元的雙戶家庭住宅經改善工程後價值升至 600,000 美元，其價值增加了 200,000 美元（增幅達 50%）。這 200,000 萬美元的增幅即為「新增長」。由新增長所帶來的額外價值及其產生的稅收均不受《2½ 號提案》限制。在 Somerville，新增長的認定期限截止於 7 月 1 日新財政年度開始前的 6 月 30 日。任何改善工程均視為在該年 1 月 1 日即已存在進行評估，因此不受 2.5% 法規限制。

我是否必須允許估稅員檢查我的物業？

估稅員檢查物業的原因有多項，包括驗證已售物業的銷售資訊、審查建築許可證，以及對長期未經檢查的物業進行重新測量與資料更新。雖然並無規定要求業主必須允許檢查，但若拒絕檢查，估稅委員會將必須估計您物業的內部狀況與設備，而該估計可能導致評估結果不準確或與實際情況不符。若業主已提出申訴，卻未配合檢查，將導致委員會必須駁回該申訴。估稅員需要納稅人的合作，以確保程序公正，進而制定出公平合理的評估價值。因此，檢查程序對估稅員與納稅人雙方皆至關重要。此外，檢查也能修正導致估值過高的錯誤資料，避免因資料錯誤而導致房產被高估。

什麼是稅務分類？對我的稅單有什麼影響？

稅務分類是麻州法律允許城鎮對商業與住宅物業採用不同稅率的制度，需由市長提議並經市議會通過實施。Somerville 長期執行此制度，使商業物業承擔更高比例的稅負（目前為額外 175%）。例如，2026 財政年度商

業物業價值雖僅佔總評估值的 18.64%，但在分類制度下，卻貢獻了 32.62% 的稅收。簡單來說，商業物業比例越高，企業分擔的稅金就越多，居民需要負擔的稅收比例就越低。

為什麼我的住宅減免金額，低於物業評估價值的 35%？

這項 35% 的減免額度是根據全市物業平均價值計算的，而不是按照每一戶的物業價值評估價值。換句話說，計算平均住宅價值時，會把所有住宅地段的價值加起來，再除以住宅地段總數。所允許的估值扣除額等於該平均價值的 35%，並從符合豁免資格者的總評估價值中扣除。

市政府將如何支付其在 Somerville 高中改建計畫中的費用？

2016 年 11 月 8 日，Somerville 市居民以 72% 的“贊成”票通過一項提案，允許市政府將為新建先進高中所發行之債券支出，列為《2½ 號提案》物業稅限制的豁免項目。2026 財政年度是稅率因應此項「債務排除」而調整稅率的第六年，本財政年度從物業稅限制中排除的債務金額為 6,716,511 美元。

市民自助服務為一線上服務平台，可供查閱房地產稅、水費及個人財產稅等帳單。您可透過 Somerville 財務部網站連結使用該服務。

Somerville 市財政部網站設有市民自助服務 (CSS) 門戶網站。該平台提供網路查詢功能，讓市民能直接存取市政官方紀錄中的帳單資訊。您可全天候 24/7 即時線上查閱房地產稅、水費（公用事業費）及個人財產稅帳單。CSS 讓您無需聯繫財政部或建立線上帳單帳戶，即可取得官方紀錄。系統還提供餘額結算日期計算選項，協助您預先規劃未來的繳費日期。由於系統即時更新，辦公室完成入帳後，資訊將立即顯示於 CSS 平台上。市民自助服務系統與財政部職員回答查詢時所使用的資料庫完全相同。請注意，透過市政線上支付平台 (City Hall Systems) 繳納的款項，將於繳費檔案載入後的下一個工作日顯示於 CSS。CSS 平台亦與市政線上支付平台連結，使用支票帳戶便能免費且安全地結算款項。

請前往 somervillema.gov/treasury，即可全天候 24 小時使用 CSS。



聯合出版
估稅委員會與市長辦公室
Somerville 市
93 Highland Avenue
Somerville, MA 02143

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

評估價值相關問題，請聯繫估稅辦公室：

(617) 625-6600 分機 3100
assessing@somervillema.gov
somervillema.gov/assessing

稅款繳納相關資訊，請聯繫財務部：

(617) 625-6600 分機 3500
treasury@somervillema.gov
somervillema.gov/treasury

使用支票帳戶線上繳納房地產稅、個人財產稅，以及水費與污水費，過程安全且無需支付任何手續費。

請前往市府網站 somervillema.gov，點選首頁上方的繳費 (PAYMENTS) 標籤，並從下拉式選單中選擇房地產稅或個人財產稅 (REAL ESTATE OR PERSONAL PROPERTY TAX)。系統將導向至市政線上支付平台 (CHS) 的 Somerville 市專屬網頁。CHS 是本市的線上繳費供應商。如需協助付款或建立帳戶 (繳費無需帳戶，但電子帳單、排程繳費及自動轉帳則需建立帳戶) 時需要支援，CHS 提供即時支援 (含多語言服務)，您可點選線上對話連結、發送電郵至 ePay@CityHallSystems.com，或於週一至週五 8:30-5:00 致電 (508) 381-5455。

每個財政年度的稅款到期日為8月1日、11月1日、2月1日及5月1日。無論是否收到稅單，納稅人均須按時繳清全額稅款。若未收到稅單，可透過線上繳費連結取得PDF格式副本 (詳見前述線上繳費說明)，亦可電郵至 treasury@somervillema.gov 或致電財務部 (617) 625-6600 分機 3500，申請補發稅單。

即將到來的重要日期

2025年12月31日	寄發第三季正式稅單，附新財政年度評估價值及稅率。
2026年1月1日至2月1日	正式申訴期：可透過申請物業稅減免，要求更改 2026 財政年度評估價值。
2026年2月3日	第三季正式稅單繳納截止日，亦為申請物業稅減免最後期限 (下午 4:30 截止)。
2026年4月1日	申請住宅豁免及/或法定減免最後期限 (下午 4:30 截止)。