



Rates Information 2023

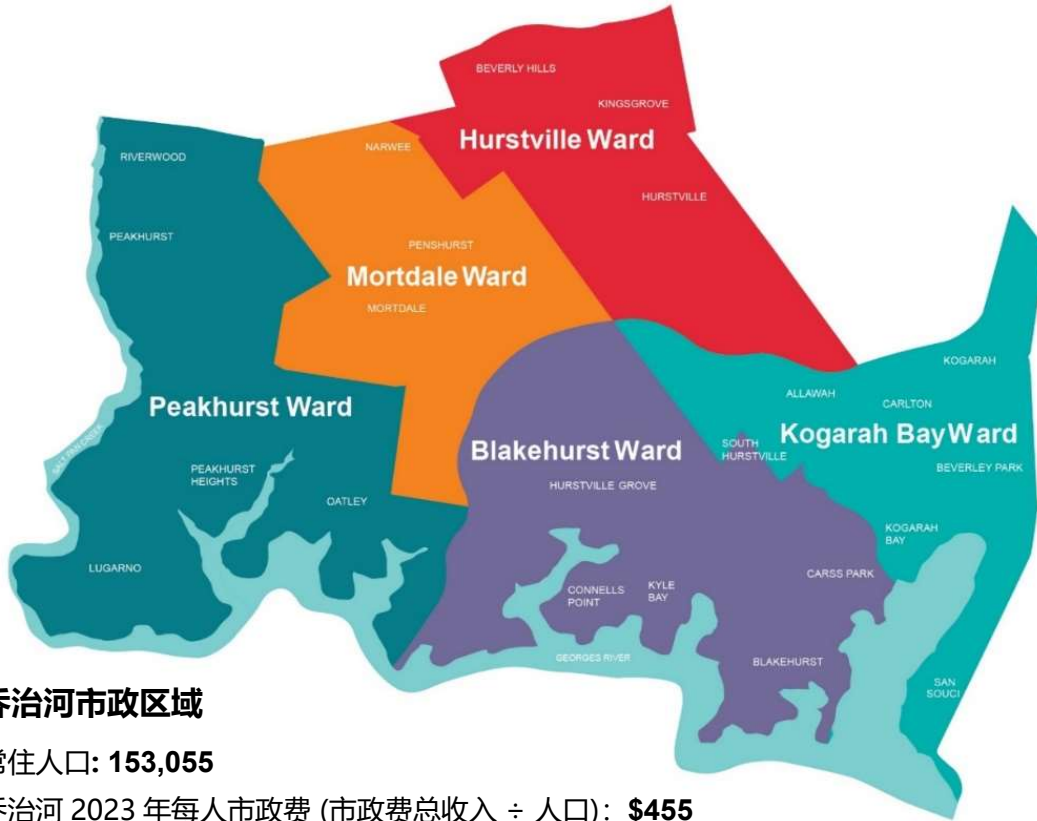
2023市政费资讯手册

# 目录

目录 .....	2
<b>2023 年市政费概述 .....</b>	<b>3</b>
<b>今年的市政费有何变化? .....</b>	<b>4</b>
<b>常见问题 .....</b>	<b>5</b>
1. 为什么我的市政费有变化? .....	5
2. 不同的物业, 市政费如何增加或减少? .....	5
3. 当土地价值上升时, 市政府会收到更多的钱吗? .....	5
4. 市政费支付些什么? .....	6
5. 逾期付费有费用吗? .....	6
6. 如果我有困难按时支付市政费, 怎么办? .....	7
7. 符合条件的养老金优惠卡持有者, 可以获得哪些援助? .....	7
8. 养老金优惠是否逐年增加? .....	7
9. 为什么我的停车位 / 储物空间被收取商业费率? .....	7
10. 我收到关于我的停车位 / 储物空间的单独市政费通知, 这正确吗? .....	8
11. 为什么我用银行卡支付的时候会收到支付错误的消息? .....	8
<b>2023/24 按土地价值划分的住宅市政费 .....</b>	<b>9</b>
<b>按地区划分的住宅土地平均价值与市政费的变化 .....</b>	<b>9</b>
<b>联系方式 .....</b>	<b>10</b>
更多市政费的信息 .....	10
想和工作人员谈谈这本资讯小册子? .....	10
提出服务请求 .....	10
分享您对市政府项目和活动的想法和点子 .....	10



# 2023 年市政费概述



## 乔治河市政区域

常住人口: **153,055**

乔治河 2023 年每人市政费 (市政费总收入 ÷ 人口): **\$455**

新南威尔士州每人平均市政费: **\$590**

其他州每人平均市政费: **\$835**

	2022/23 财政年度	2023/24 财政年度
市政费总收入	\$79.7 百万	\$84.6 百万
市政费 (住宅类)	\$65.7 百万	\$69.6 百万
市政费 (商业类)	\$14 百万	\$15 百万
减去法定养老金领取者优惠成本	\$1,000,000	\$1,000,000

### 住宅类

最低市政费	\$990	\$1,047
每澳元市政费费率*	0.001704	0.0011298

### 企业类

战略中心的最低市政费 (高嘉华和好事围)	\$1,538	\$1,627
其他的商业类别的最低市政费	\$1,128	\$1,193
每澳元市政费费率: 一般性*	0.0034863	0.0026168
每澳元市政费费率: 工业性*	0.0042723	0.0032111
每澳元市政费费率: 地区性*	0.0040531	0.0035193
每澳元市政费费率: 战略中心*	0.0043441	0.0035903
每澳元市政费费率: 主要购物中心*	0.0094025	0.0111165

\*适用于新南威尔士州估价师总局发布的土地价值。



市政费是一种物业税，是市议会区域内所有业主所必须支付的，用于资助重要的社区服务和基础设施维护。您的市政费是一种简单贡献方式用于维护社区设施、提供新项目以及 100 多项市议会所提供的服务，维护项目包括：



**394 公里**

本地道路



**427 公顷**

开放公共空间



**11 个**

公共礼堂



**5 个**

水上运动中心



**5 个**

公共图书馆

您的市政费全年都在运作，用于支付为社区中的每个人提供终生的服务和项目。所有居民和企业都会在某个时间点使用市政府提供的服务、基础设施或其他设施，无论他们住在哪里（例如在道路上行驶、使用停车位、公共垃圾箱、受益于街道照明）。许多服务都是为了所有社区成员的利益而提供的，但由每个人决定使用哪项服务和如何使用。

## 今年的市政费有何变化？

- 新南威尔士州估价师总局在 2022 年 7 月土地价值的变化影响了市政费。土地价值从 2019 年到 2022 年增加了 66%。市议会降低了今年应用于土地价值的“每澳元市政费费率”来确保总市政费收入保持在允许增加的范围内（参考第 3 页上的表格）。
- 总市政费收入增加 5.8%（2021 年 IPART 批准的五年特别市政费率变动的第三年）。每个付费人都可能会经历高于或低于这个百分比的变化，具体取决于整个乔治河市议会地区的土地价值变化。
- 住宅公寓业主的市政费今年将增加 57 澳元（5.8%）。
- 支付最低市政费的商业业主今年将增加 5.8%，在 65 澳元至 89 澳元之间。
- 平均住宅土地价值为 136.7 万澳元，市政费用为 1,544 澳元（不包括支付固定最低市政费的物业，即土地价值低于 926,713 澳元的公寓和物业）。



市政府正面临着不断增加的成本，例如通货膨胀成本和供应链短缺的影响。

我们已经设法通过持续的节省，部分抵消了这些额外的成本。市政府正在继续提倡和实施其他非市政费收入来源，例如州或联邦政府的拨款以及使用者支付，以帮助缓解付费人的压力。

## 常见问题

### 1. 为什么我的市政费有变化？

今年的市政费受到新南威尔士州估价师总局今年早些时候发布的 2022 年 7 月新土地价值的影响。市政府将使用这些土地价值来计算 2023 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日的市政费。新南威尔士州估价师总局每三年更新一次所有房产的土地价值（土地价值不考虑土地上的任何建筑物）。

市政费的变化取决于您的房产土地价值的变化情况，以及乔治河市议会地区其他房产的土地价值的变化情况。由于今年是重估年，土地价值增长超过平均水平的房产，市政费可能会有高的上涨。然而，土地价值增长低于平均水平的房产，可能会看到市政费较小的上涨或甚至下降。

如果您对土地价值有任何疑问或顾虑，请访问：[www.valuergeneral.nsw.gov.au](http://www.valuergeneral.nsw.gov.au) 或联系估价师总局办公室 (the NSW Valuer General's office) 1800 110 038 或 PO BOX 745 Bathurst NSW 2795。

### 2. 不同的物业，市政费如何增加或减少？

土地价值较高的物业贡献的市政费更多，反之亦然。新南威尔士州估价师总局在 2022 年 7 月 1 日对所有土地进行了估值，因此在该日期不同地区可能处于房地产市场的不同点，这就可能导致估值的差异，即使是相邻的地区也是如此。

- 自上次估价以来，土地估值大幅上涨，可能表明您所在郊区的房地产市场有所上涨；或者您的房产在上次估值时处于市场的低位，现在已经追上了市场。
- 土地估值的小幅上涨，可能表明您所在地区的房地产市场持平，或者您的房产在上次估值时处于市场的高位，随着其他地区赶上市场，仅略有上涨。

### 3. 当土地价值上升时，市政府会收到更多的钱吗？

不会，当土地价值上升时，市政府不会收到额外的钱，它只会影响市政费总额在房产之间的分配，改变每个房产的市政费金额。

这是因为新南威尔士州政府收取的总市政费（称为市政费上限）受到州政府的限制。独立定价和监管仲裁庭 (IPART) 设定最高百分比增长率（以跟上通货膨胀）或批准更高的特殊利率变化。

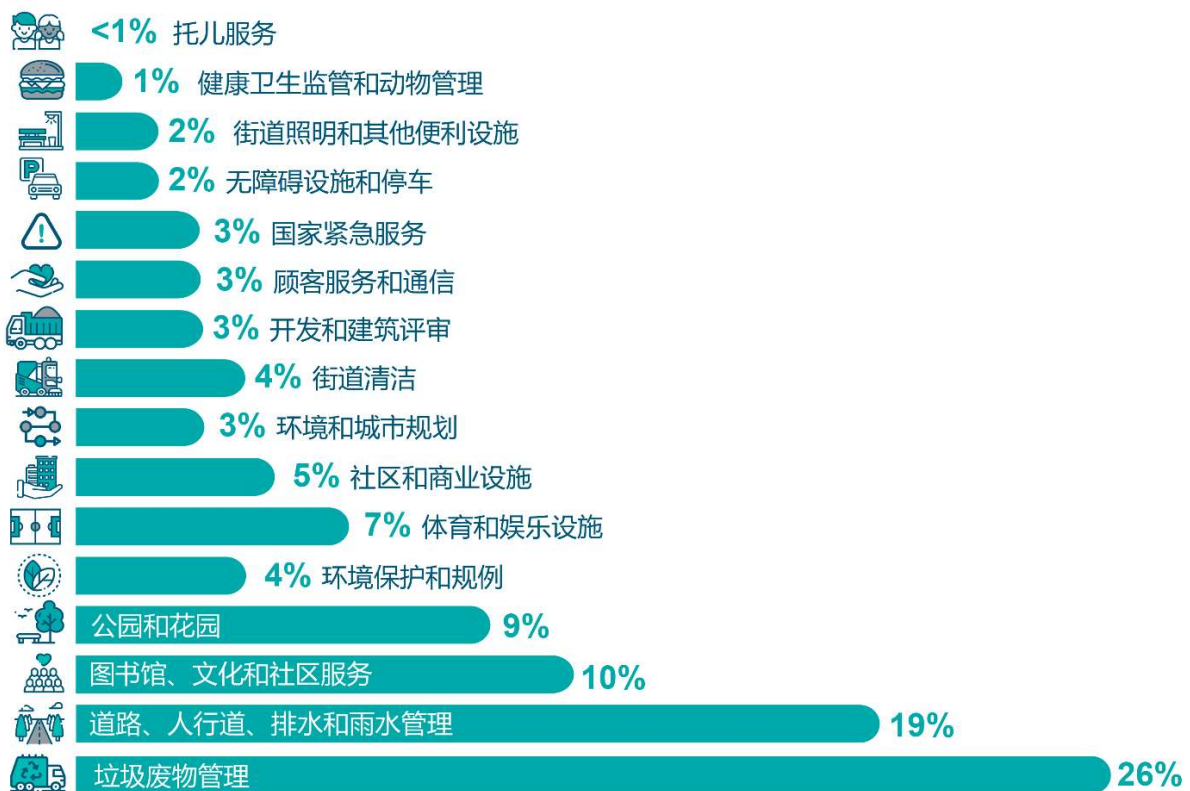


年复一年，更多的房产和更多的人口意味着需要更多的服务和维护（公园、小径、废物收集、图书馆使用、游乐场和娱乐空间），导致成本更高。维护现有和新的基础设施的需求超过了从新房屋收取的市政费，因此在短期内，新房产的市政费将永远不够。我们的长期财务计划已将每处新物业的市政费，纳入和承诺于我们的财务决策。我们还在努力确保我们现在做出的财务决策不会将高额债务转嫁给子孙后代。

#### 4. 市政费支付些什么？

市政费是一种物业税，贡献于我们社区的有序运行和市政府提供的服务和设施，以确保我们的社区拥有其需要的东西。从您离开您的物业的那一刻起，您就享用市政府提供的服务 – 人行道、道路、公园、街道照明、垃圾箱、公共卫生服务、运动场、社区设施等等。

下图突出显示了市政府每年提供的大量各种服务：



如需查看您今年可以期待的市政府为社区提供的服务的完整列表，请阅读我们的“运营计划 2023/2024”：

[www.georgesriver.nsw.gov.au/DeliveryOperationalPlan](http://www.georgesriver.nsw.gov.au/DeliveryOperationalPlan).

#### 5. 逾期付费有费用吗？

是的，在到期日之前没有支付市政费和有关费用，将按年利率 9%，按日计算收取利息，从到期日后的第一天开始适用。未支付金额的时间越长，收取的利息就越多。



市政府设定的利息利率是在州政府监管的百分比范围内。为避免被收取利息，请确保在到期日之前付费，或通过以下链接申请付费安排计划：[www.georgesriver.nsw.gov.au/HardshipAssistance](http://www.georgesriver.nsw.gov.au/HardshipAssistance)。

## 6. 如果我有困难按时支付市政费，怎么办？

市政府致力于帮助经济困难的客户，我们可以根据具体情况提供付款延期和付款计划等安排，以减轻负担。在某些情况下，市政府会批准取消在商定的付款安排期间所产生的利息费用。

请在到期日之前，提交“困难援助”表格，以避免利息费用。表格可在我们的网站获得：

[www.georgesriver.nsw.gov.au/HardshipAssistance](http://www.georgesriver.nsw.gov.au/HardshipAssistance)。

## 7. 符合条件的养老金优惠卡持有者，可以获得哪些援助？

市政府向符合条件的养老金领取者，提供每个市政费年度最高为 250 澳元的优惠。此外，符合条件的养老金领取者可以要求：

- 每月分期付款，没有额外费用。
- 推迟付费，直到出售他们的房产，而不收取罚款利息。

欲了解更多的资讯，包括资格标准，访问养老金领取者优惠网页：

[www.georgesriver.nsw.gov.au/RatesPensioner](http://www.georgesriver.nsw.gov.au/RatesPensioner)。

## 8. 养老金优惠是否逐年增加？

不会，养老金优惠金额是固定的，不会随着通货膨胀或市政费上升而增加。根据新南威尔士州的立法，市议会每个财政年度，向符合条件的养老金领取者提供最高 250 澳元的优惠（45%由市政府资助，耗资一百万元，55%由州政府资助）。

如要提出有关更改养老金领取者优惠额度的请求，请联系您当地的 [州议会议员\(MP\)](#)。

## 9. 为什么我的停车位 / 储物空间被收取商业费率？

根据现行法律，我们市政府区域内的物业根据其主要用途分为商业或住宅。具有单独所有权的停车位/储物空间，不被批准作为住宅住宿。因此，根据法律，市政府必须将其归类为商业，并适用商业最低市政费率。

如果您在与停车位/储物空间相同的分契式物业的综合楼里拥有住宅/商务公寓，您可以降低您支付的市政费总额。请参阅以下信息。



## 10. 我收到关于我的停车位 / 储物空间的单独市政费通知, 这正确吗?

是的, 同一单元/分契式物业的综合楼里, 停车位和储物设施通常被授予单独的业权, 这意味着每个物业都会收到单独的市政费和收费通知。因此, 住宅/商务公寓的业主可能会收到他们所拥有的每个物业上(地块)的单独市政费通知, 例如住宅本身以及任何相关的停车位/存储空间。

您可以申请合并(汇总)这些地块, 以便将您的市政费用一个土地价值来计算。这消除了您可能为停车位/储物空间单独支付的任何最低市政费, 并减少了您支付的市政费总额。这不会影响所有者单独出售每一地块的能力。

汇总必须满足以下条件, 一旦获得批准, 您将收到一份市政费收费单, 包含所有地块合并后的一个市政费和收费。

- 只能将停车位或储物设施, 汇总到同一分契式物业综合楼的住宅/商务公寓(不允许在没有住宅/商务公寓的情况下将两个储藏室/停车位聚合在一起)
- 所有涉及的地块必须拥有相同的所有权
- 所有涉及的地块必须由公寓单元的占用者使用(不能单独出租)
- 最多可以合并两个停车位或储物设施

在申请之前, 请与市政府核实您的资格。一旦资格得到确认, 必须提交申请和支付申请费(每个空间 295 澳元)才能继续 - <https://www.georgesriver.nsw.gov.au/RatesForm-AggregationOfMultipleLots.aspx>

## 11. 为什么我用银行卡支付的时候会收到支付错误的消息?

为了防止诈骗, 市议会最近提高了关于使用银行卡支付的安全等级, 以下情况使用银行卡支付将会无法支付成功:

- 通过 VPN 连接
- 境外发行的银行卡
- 定位于海外的电脑或 IP 地址

请使用市政费通知或者市议会网站上的的其他支付渠道。





## 2023/24 按土地价值划分的住宅市政费

新南威尔士州估价师总局提供的土地价值	市政费变化 (不包括废物或雨水服务费)
不高于 999,999	\$1,047.01 - \$1,129.80
1,000,000 - 1,999,999	\$1,129.80 - \$2,259.60
2,000,000 - 2,999,999	\$2,259.60 - \$3,389.40
3,000,000 - 3,999,999	\$3,389.40 - \$4,519.20
4,000,000 - 4,999,999	\$4,519.20 - \$5,649.00
5,000,000 - 9,999,999	\$5,649.00 - \$11,298.00
高于 9,999,999	大于 \$11,298.01

### 按地区划分的住宅土地平均价值与市政费的变化

市政费的变化取决于您的土地价值如何变化，以及乔治河市议会区域内其他房产的变化情况。每个付费者可能会经历高于或低于下表所示的平均值变化。

乔治河地方政府 区域	新州估价师总局 2023/24 平均土地价值	2023/24 平均住宅市政费	去年平均 市政费变化	今年平均 市政费变化
Allawah*	\$425,498	\$1,110	\$37	\$51
Beverley Park	\$1,175,050	\$1,447	\$94	\$71
Beverly Hills <sup>^</sup>	\$888,224	\$1,195	\$60	\$47
Blakehurst	\$1,443,773	\$1,730	\$118	-\$5
Carlton <sup>^</sup>	\$738,340	\$1,240	\$60	\$54
Carss Park	\$1,346,315	\$1,604	\$108	\$28
Connells Point	\$1,464,965	\$1,743	\$109	\$125
Hurstville*	\$571,435	\$1,188	\$51	\$37
Hurstville Grove	\$1,267,646	\$1,484	\$97	\$75
Kingsgrove <sup>^</sup>	\$1,009,225	\$1,262	\$76	\$58
Kogarah <sup>^</sup>	\$414,043	\$1,141	\$44	\$4
Kogarah Bay	\$1,480,571	\$1,728	\$120	\$44
Kyle Bay	\$1,782,977	\$2,019	\$145	\$28
Lugarno	\$963,427	\$1,149	\$68	\$0
Mortdale*	\$671,083	\$1,137	\$50	\$42
Narwee <sup>^</sup>	\$779,360	\$1,108	\$45	\$54
Oatley	\$1,238,231	\$1,554	\$105	-\$52
Peakhurst*	\$766,157	\$1,126	\$43	\$37
Peakhurst Heights	\$949,623	\$1,114	\$56	\$55
Penshurst*	\$669,695	\$1,165	\$51	\$49
Ramsgate <sup>^</sup>	\$244,363	\$1,063	\$28	\$45
Riverwood <sup>^</sup>	\$652,302	\$1,087	\$46	\$30
Sans Souci <sup>^</sup>	\$1,523,619	\$1,883	\$123	\$92
South Hurstville*	\$764,136	\$1,213	\$60	\$48
<b>地方政府区域平均值</b>	<b>\$818,405</b>	<b>\$1,267</b>	<b>\$75</b>	<b>\$43</b>

\*一层联排别墅 (villas)、联排别墅 (townhouses) 或公寓 (apartments) 比例较高的郊区，将有较低的平均土地价值和较低的平均市政费 (这些房产按最低市政费来收费)。

<sup>^</sup>这个地区跨越几个市政管辖区。乔治河市政府只管辖这个地区的其中一部分区域。这个表格只显示在乔治河市政府管辖内的有关地产信息。



# 联系方式

## 更多市政费的信息

请访问 [www.georgesriver.nsw.gov.au/Rates](http://www.georgesriver.nsw.gov.au/Rates)。

如果您还有疑问，您可以通过以下方式联系我们的客户服务团队：电话 9330 6400 或附上电邮主题：*Rates 2023 Feedback* 电邮 [mail@georgesriver.nsw.gov.au](mailto:mail@georgesriver.nsw.gov.au) 以确保您的查询由相应的团队来处理。

## 想和工作人员谈谈这本资讯小册子?

与市政府的职员预约时间，讨论您的 2023 年市政费和这本小册子，可访问：  
[www.georgesriver.nsw.gov.au/Rates-Booking](http://www.georgesriver.nsw.gov.au/Rates-Booking)。

## 提出服务请求

请帮助我们维护一个清洁和安全的社区。如果您看到需要报告的维护问题，请访问市议会的[网站](#)，并单击“记录/修复 (Log it/Fix it)”图标。

请提供尽可能多的细节，以便我们可以安排适当的跟进。这将确保您的事项由合适的团队安排时间处理，您将收到一个参考编号，以便容易跟踪您的请求。

## 分享您对市政府项目和活动的想法和点子

请访问 **Your Say Panel** 您的发言面板 在市政府的网页：<https://yoursay.georgesriver.nsw.gov.au>。

