



市政税平衡情况说明书

何谓市政税？

市政税是市议会的主要收入来源。市政税收入用于维护和改善服务，提供设施、计划、活动和社区基本建设工程。市政税用于提供基本基础设施和服务。

市政税根据[新州总估价师](#)提出的物业估值进行计算。市政税的计算与您的物业价值挂钩。

市政税都去哪里了？

- 基础设施和物业服务：当地道路、停车场、桥梁、人行道、下水道、垃圾收集与管理
- 休闲娱乐设施：公园、运动场和体育馆、泳池、运动中心和礼堂
- 健康服务：水质和食品检查、公共厕所、噪音控制和动物管控
- 社区服务：儿童服务、老年护理、社区照管、休闲娱乐项目和福利服务
- 建筑服务：检查、执照审批、认证和执法
- 规划与开发：审批、遗产保护
- 文化设施：图书馆、艺术馆、公共艺术和大型活动

何谓市政税平衡？

目前，Inner West市议会有从合并前遗留而来三种市政税结构：前Ashfield、Leichhardt和Marrickville市议会的市政税结构。

市政税平衡意味着将为整个Inner West 确立一个新的市政税计税结构。市政税将根据土地价值的比例确定，让Inner West的所有纳税人更公平地缴纳市政税。

为什么Inner West要平衡市政税？

根据新州政府的《地方政府法》，Inner West市议会必须自2021年7月1日起，依法平衡Inner West各地的市政税。

新州所有合并成立的市议会均必须遵守这项法律。

市议会已经联系了新州地方政府部部长，请求在未来几年内分阶段逐渐平衡市政税。

市议会将如何平衡市政税？

市议会将引入新的市政税最低额，从而对所有业主公平地收取市议会服务使用费。

比如，地方政府管辖区内某些地方的家庭缴纳的市政税较多。对某些商家的市政税是按照地方政府管辖区内各地适用的不同市政税结构收取的。

再如，使用同样的市议会服务，公寓住户往往比房屋业主缴纳的市政税要少。

我会受到怎样的影响？

有些业主缴纳的市政税会减少，有些则会增加。您可以使用[市政税计算器](#)了解您的物业会受到怎样的影响。

如果拟议的变更给我造成财务困难，有哪些方案可供选择？

有财务困难的纳税人可申请延期缴纳市政税。

恤金领取人可能有资格申请部分退款优惠。请登入[市政税页面](#)了解详情和提出申请。

市议会如何计算市政税？

市政税根据土地价值计算。纳税人要么缴纳市政税最低额，要么缴纳从价税（按照土地价值计算的普通税）。

土地是如何估价的？

[新州总估价师](#)至少每三年向市议会发布一次新的土地估价，并给业主寄送估价通知单。

所有市议会都于2019年7月1日收到了新的土地价值供计税。估价通知单自2020年1月起发送给了业主。

市议会的市政税收总额会增加吗？

不会。有些纳税人会缴纳更多的市政税，有些则会减少，但这并不意味着市议会的市政税收总额将会增加。

市议会的市政税收总额每年只能通过市政税限定机制（rate peg）来增加。

何谓市政税限定机制？

市政税限定机制是新州政府就市议会的市政税增加幅度规定的限制措施。

自2011-12年度起，市政税限定机制每年由新州定价监管机构——[独立定价与监管仲裁庭](#)（IPART）确定。

这个财政年度，IPART确定的增加限幅是2.6%，上一年度的增加幅度是2.7%。

IPART为新州各市议会确定的2021-22年度市政税增长限幅是2.0%。

新的计税结构是怎样的？

作为市政税平衡过程的一部分，市议会引入了新的市政税最低额。

拟议的新市政税最低额是：

- 住宅物业 - 普通 \$850
- 商用物业 - （普通、工业、购物中心和机场） \$820

这意味着所有纳税人都将为住宅物业缴纳至少 \$850；为商用物业缴纳\$820，但有些纳税人将按照其土地价值缴纳更多的市政税。这叫作从价税（ad valorem），即按照土地价值计算的普通税税率缴纳市政税。

这是最公平的计税方式，让每个人都能合理分担市议会服务的费用。

您可以使用[网上市政税计算器](#)估算这会对您物业的市政税影响。

下表以每个前市议会地区的低、中、高价值物业为例，展示了新计税结构对市政税的影响。

住宅物业纳税人

前Ashfield市议会地区土地价值 (未改造*)	2020/21年度市政税	2021/22年度市政税 (新计税结构)	百分比和金额影响 /变化
低\$265,998	\$994	\$850	-14.5% (-\$144)
中\$500,000	\$1,217	\$850	-30.2% (-\$367)
高\$1,230,000	\$1,942	\$1,501	-22.7% (-\$441)

前Leichhardt市议会地区土地价值 (未改造*)	2020/21年度市政税	2021/22年度市政税 (新计税结构)	百分比和金额影响 /变化
低\$345,455	\$686	\$850	23.9% (+\$164)
中\$931,000	\$1,243	\$1,139	-8.4% (-\$104)
高\$1,340,000	\$1,788	\$1,636	-8.5% (-\$152)

前Marrickville市议会地区土地价值 (未改造*)	2020/21年度市政税	2021/22年度市政税 (新计税结构)	百分比和金额影响 /变化
低\$233,272	\$710	\$850	19.7% (+\$140)
普通\$741,000	\$765	\$908	18.7% (+\$143)
高\$1,070,000	\$1,110	\$1,316	18.6% (+\$206)

*总估价师使用未改造的土地价值。这意味着没有任何建筑或结构的土地的价值。

注：低是第20个百分位数；中是第50个百分位数；高是第80个百分位数。

商用物业纳税人

前Ashfield市议会地区土地价值 (未改造*)	2020/21年度市政税	2021/22年度市政税 (新计税结构)	百分比和金额影响 /变化
低\$240,960	\$902	\$955	5.9% (+\$53)
中\$878,500	\$3,055	\$3,256	6.6% (+\$201)
高\$3,416,000	\$12,817	\$13,680	6.7% (+\$863)

前Leichhardt市议会地区土地价值（未改造*）	2020/21年度市政税	2021/22年度市政税 （新计税结构）	百分比和金额影响/变化
低\$311,868	\$1,508	\$1,125	-25.4% (-\$384)
中\$910,000	\$4,330	\$3,268	-24.5% (-\$1,062)
高\$2,720,000	\$14,035	\$10,637	-24.2% (-\$3,399)

前Marrickville市议会地区土地价值（未改造*）	2020/21年度市政税	2021/22年度市政税 （新计税结构）	百分比和金额影响/变化
低\$340,200	\$1,332	\$1,562	17.3% (+\$230)
中\$874,000	\$3,263	\$3,877	18.8% (+\$614)
高\$2,610,000	\$11,464	\$12,255	6.9% (+\$791)

有多少纳税人将缴纳最低额？

大约：

- 43%的住宅物业纳税人将缴纳\$850的市政税最低额
（30,959位纳税人将缴纳市政税最低额；41,879位纳税人将缴纳从价税额）
- 14%的普通商用物业纳税人将缴纳\$820的市政税最低额
（624位纳税人将缴纳市政税最低额；3,641位纳税人将缴纳从价税额）
- 0.4%的商用工业物业纳税人将缴纳\$820的市政税最低额
（6位纳税人将缴纳市政税最低额；1,272位纳税人将缴纳从价税额）

为什么说新的计税结构更公平？

根据新的计税结构，纳税人将按照其土地价值缴纳合理的份额。

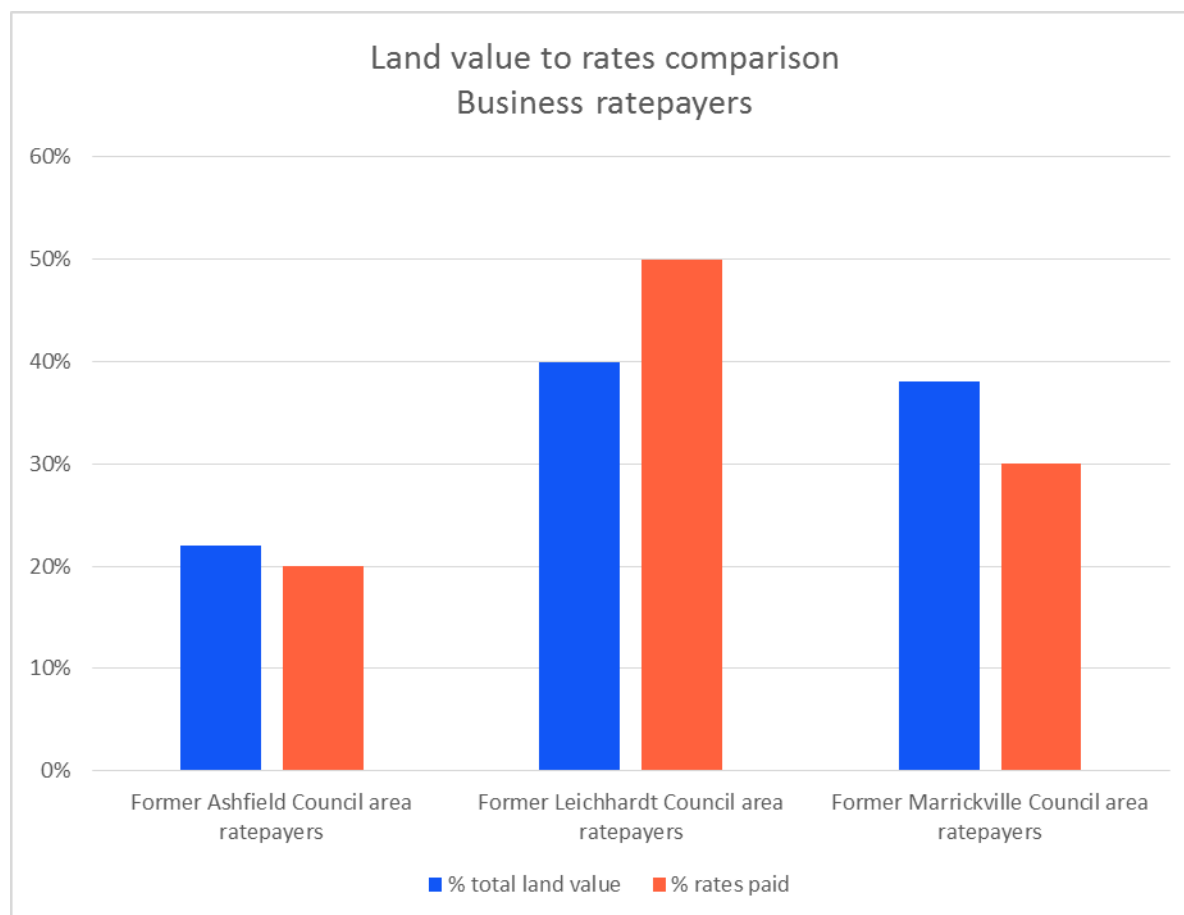
住宅物业

目前，相对于土地价值而言，前Ashfield地区的住宅物业纳税人缴纳的市政税百分比较高；而前Marrickville市议会地区的纳税人缴纳的市政税百分比较低。



商用物业

目前，相对于土地价值而言，前Leichhardt市议会地区的商用物业纳税人缴纳的市政税百分比比较高；而前Marrickville市议会地区的纳税人缴纳的市政税百分比比较低。



市议会委托进行的市政税独立复审还发现：相对于使用的服务而言，购物中心缴纳的市政税百分比比较低。

根据提议的新计税结构，市议会将从Inner

West市议会地区的四个购物中心额外收入\$600,000；而商业物业市政税（普通商业类）将总共减少\$600,000。这将提高获益和纳税的匹配程度。

如何提供反馈意见？

告诉我们您是否支持提议的新计税结构，包括市政税最低额。提交意见的截止日期是2021年2月7日。

发表意见请登入yoursay.innerwest.nsw.gov.au/my-rates

接下来会怎样？

市议会工作人员会把反馈意见整理成《参与结果报告》，并在Your Say Inner West 上公布该报告。应届市议会将在2021年2月的会议上审议该报告。提供反馈意见的个人将会收到该会议日期通知。

如果获得通过，市议会将向[IPART](#)申请批准市政税最低额。IPART会邀请社区居民提供反馈意见以便作出决定。新的计税结构将于2021年7月1日生效。

需要帮助？

查询

致电市议会的市政税信息专线02 9392 5859 或发电邮至 myrates@innerwest.nsw.gov.au

如果您有听力或言语障碍

请通过全国转接服务在周一至周五上午9:00至下午4:00联系我们（Inner West市议会市政税信息专线02 9392 5859）

- 语音转接服务号码：1300 555 727
- TTY号码：133 677
- SMS转接服务号码：0423 677 767

如果您希望通过邮递方式收到纸质版表格，或者需要帮助填写网上表格

请致电9392 5501联系参与主管Renata Krchnakova，或者致电9392 5328高级参与专家Annie Coulthard。