

理解您的房产 估价通知

四步轻松读懂

CITY OF PHILADELPHIA
Office of Property Assessment
www.phila.gov/opa

Notice of Valuation for 2027

Property Location: 1234 MAIN ST
OPA Account Number: 123456789
Notice Date: June 24, 2026
Owner(s): JOHN SMITH

2027 Property Market Value **\$174,900**

Property Characteristics
Category: SINGLE FAMILY
Type: ROW PORCH FRONT
Zone: A

Prior Year Comparison	2026	2027*	Net Change
Total Market Value	\$182,700	\$174,900	\$12,200
Land Market Value	\$32,540	\$34,900	\$2,440
Improvement Market Value	\$130,160	\$139,920	\$9,760
Pre-Determined Ratio	100%	100%	0%
Assessed Value	\$162,700	\$174,900	\$12,200
Exemptions/Abatements	\$0	\$0	\$0
Homestead	\$100,000	\$100,000	\$0
Taxable Assessed Value	\$62,700	\$74,900	\$12,200

* Reflects assessment information in OPA's records as of March 31, 2026.

Homestead Exemption
YES*

* You have been approved for the Homestead Exemption. The amount of this exemption will be subtracted from your assessed Total Market Value at the time the tax bill is calculated and sent.

THIS IS NOT A BILL. However, the 2027 real estate tax bill will be calculated using the 2027 values shown above and the adopted tax rate.

If you think the proposed valuation is incorrect, you may request a review by completing the enclosed First Level Review form by September 1, 2026. If you choose to file a formal appeal, the application must be submitted to the Board of Revision of Taxes on or before October 5, 2026.

Please read the enclosed letter for important information about this Notice.

第 [1] 步：核对您的账户信息

请确认房产地址、账户

编号和业主姓名是否正确。如信息有误，请致电 **215-686-9200** 或访问 **phila.gov/opa** 联系房产评估处 (OPA)

第 [2] 步：查看最新估值

通知单上列明了您的房产重估后的最新市场价值。该数值反映了当前您的房产大致可成交的售价。

第 [3] 步：查看您是否已获批“自住房豁免”

如果显示“是”，则表示您符合本市“自住房豁免计划”的资格。如果显示“否”，则表示您未提交申请或申请未通过，或者您的申请未能及时处理，以致未在本通知中体现。该计划适用于所有业主的自住住宅，但如果您已享有税费减免或已加入“长期自住业主计划”(LOOP)，则不再符合享受“自住房豁免”的资格。如果您认为自身可能符合资格，可登录 **phila.gov/opa** 提交申请或致电 **215-686-9200**。

第 [4] 步：查看您的房产说明

这部分说明了您的房产用于评估目的下的分类。

最后，请记住，本通知单并非税单。

您的 2027 年税款将依据房地产税率计算，该税率由市法令确定。如需更多信息，请致电 **215-686-9200** 或访问 **www.phila.gov/opa**。



费城市

房产评估处
www.phila.gov/opa
Curtis Center – 3rd Floor, Suite 300 West
601 Walnut Street
Philadelphia, PA 19106

尊敬的业主：

随函附上您 2027 年房产市场价值评估通知。向您发送此通知，是因为您房产的总市场价值或其构成部分发生了变化。**本通知并非税单**，但此重要信息可能影响您的税单金额。您将收到市政府关于可用税费减免计划的更多通知。如需更多信息，请访问 www.phila.gov/real-estate-relief。

总市场价值是房产评估处 (OPA) 对您的房产在当前房地产市场条件下可能售价的估算。您房产的总市场价值包括“建筑市场价值”（即土地上的实际建筑/结构）和“土地市场价值”（即土地本身）。土地价值实质上是总市场价值中归属于土地部分的分配额。随附通知上的表格显示了截至 2026 年 3 月 31 日 OPA 记录中的评估信息，以及截至 2026 年 5 月 1 日的产权和“自住房豁免”信息。

OPA 通常会考虑以下因素以确定住宅房产的评估价值，包括：

- 房产面积和房龄
- 房产的位置、周边便利设施及状况
- 近期该区域类似房产的销售情况，并考虑已售房产与待评估房产之间的差别

请注意，即使您未进行任何修缮或改造，您房产的估值也可能会发生变化，无论是上涨还是下跌。除上述因素外，房产估值还受市场状况的影响，例如社区趋势和近期类似住宅的销售情况。即使房产本身没有实体变化，OPA 也必须考虑其在当前房地产市场上可能的售价。每次重估都旨在反映评估所涵盖期间的当前市场状况，OPA 力求实现最统一、公平和准确的评估。

商业用房和大户型房产的价值，是通过分析同期销售、经营成本、所获收入或土地和建筑成本来确定的。

您有权对评估结果提出上诉

1. OPA 一级审查 (FLR)：

一级审查是向 OPA 提出的非正式上诉。OPA 是负责确定您房产评估价值的部门。应税价值用于根据市政府和学区规定的适用税率计算您的房产税账单金额。当前税率可在费城市政府房地产税网页上公开查阅 (www.phila.gov/services/payments-assistance-taxes/taxes/property-and-real-estate-taxes/real-estate-tax/)。

如果您认为新估值不正确，且能证明以下一项或两项内容，则可要求 OPA 进行一级审查 (FLR)：

- 影响您房产估值的特征存在重大错误。
- 您房产的估值过高或过低。

您的支付能力不能作为要求进行 FLR 的理由。您将收到市政府关于可用税费减免计划的更多通知。如需更多信息，请访问 www.phila.gov/real-estate-relief。

您可以填写随附的一级审查表格，并按表格上所列地址将其寄回 OPA，要求对此评估进行审查。如果您遗失了 FLR 表格，可联系 OPA 或您所在选区的市议员办公室获取替换表格。**向 OPA 提交 FLR 申请的截止日期为 2026 年 9 月 1 日。**作为 FLR 流程的一部分，OPA 将审核您随申请提交的任何证据。您应附上可供 OPA 考虑的额外信息，例如照片或近期评估报告。

2. 向税费修订委员会 (BRT) 提出上诉：

这是由税费修订委员会进行的正式上诉程序。**向税费修订委员会提交正式上诉的截止日期为 2026 年 10 月 5 日。**

如果您认为您房产的评估价值不正确，可以向 BRT 提出正式上诉。评估申诉应至少证明以下内容之一。

- 您房产的市场预估价值太高或太低
- 您房产的市场预估价值与周围类似的物业不一致
- 影响您房产价值的特征基本不正确

市场价值上诉表格可在线获取：<https://www.phila.gov/departments/board-of-revision-of-taxes/>。您可以向 BRT 申请口头听证（现场或远程）。在 BRT 听证会上，您可以陈述您的理由以及关于您房产估值的其他证据。您应附上可供 BRT 考虑的额外信息，例如照片或近期评估报告。您也可以选择申请非口头上诉，这样您将无需出席 BRT 的公开听证会。

3.同时提出两项上诉：

您可以向 OPA 提交非正式 FLR 申请，同时向 BRT 提交正式上诉。需要明确的是，这是两项独立的上诉，需向两个不同的机构提交，并使用两种不同的表格。申请一级审查并不妨碍您向税费修订委员会提出上诉。您无需等待 FLR 的裁决结果即可提交 BRT 上诉。如果您希望同时申请 FLR 审查和正式的 BRT 上诉审查，必须分别提交两份上诉表格。请注意，如果 BRT 在 OPA 对 FLR 做出决定之前已做出上诉裁决，则以 BRT 的裁决为准，OPA 无权推翻 BRT 的决定。

如果您对 FLR 的结果不满意，或在 2026 年 10 月 5 日之前尚未收到 FLR 的决定，您仍可选择在 2026 年 10 月 5 日的上诉截止日期前提交正式上诉。只要您遵守截止日期，可以同时提交两种上诉。

确保您的市场价值准确且公平，对您和市政府都至关重要。请仔细审阅本通知中的信息，如有任何疑问，请致电 215-686-9200 或访问 www.phila.gov/opa 联系房产评估处。

谨致问候，
房产评估处