基隆市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點

中華民國 93 年 9 月 1 日基府稅貳字第 0930091974 號函頒

(自 93 年 7 月 1 日起實施)

中華民國 102 年 10 月 25 日府授稅財貳字第 1020113954B 號函頒

(自 102 年 7 月 1 日起實施)

中華民國 106 年 6 月 28 日府授稅財貳字第 1060320007B 號函頒

(自 106 年 7 月 1 日起實施)

中華民國 111 年 6 月 14 日府授稅房壹字第 1110320007 號函修正

第 2、4、10、12、14、16 點、新增第 18 點、刪除原第 18 點

(自 111 年 7 月 1 日起實施)

一、基隆市政府為簡化房屋標準價格之評定及房屋現值之核計作業，特訂定本要點。

二、房屋現值之核計，以基隆市房屋標準單價表、基隆市房屋折舊率及耐用年數表、基隆市房屋地段率等級表為準據。

基隆市房屋標準單價表之適用，依房屋建造完成日認定；其完成日期，以使用執照所載核發日期為準；無使用執照者，以完工證明所載日期為準；無使用執照及完工證明者，以房屋稅籍申報日為準；無使用執照及完工證明亦未申報房屋稅籍者，以課徵房屋稅調查日為準。

三、基隆市房屋標準單價表內用途別之歸類，依用途分類表定之。

四、適用基隆市房屋標準單價表核計房屋現值時，對房屋之構造、用途、總層數等，應依建築管理機關核發之使用執照所載資料為準；未領使用執照者，依建造執照所載資料為準。但未領建造執照或房屋有增建情形者，以現場勘定調查之資料為準。

房屋未領建造執照者，其構造別依下列方式認定：

(一)鋼骨造：建築物之樑柱構架以各種型鋼組合而成，以支承垂直及水平載重。

(二)鋼骨混凝土造：柱樑使用鋼骨為主筋，澆灌混凝土之房屋，其牆壁及床板大部分為鋼筋混凝土造。

(三)鋼骨鋼筋混凝土造：柱樑使用鋼骨，間有部分使用鋼筋為主筋，澆灌混凝土之房屋，其牆壁及樓板大部分為鋼筋混凝土造。

(四)鋼筋混凝土造：建築物以混凝土配以鋼筋或鋼材建造。

(五)預鑄混凝土造：房屋之樑、柱、樓板、牆面等預先在工廠依設計尺寸灌鑄，養護後再運至工地併裝組立而成。

(六)加強磚造：構造主體為磚造，而其柱樑使用鋼筋混凝土補強，但其牆壁

仍承載垂直荷重，其床板大部分為鋼筋混凝土，屋頂大部分為鋼筋混凝土或山形木造屋架。

(七)鋼鐵造：柱樑使用各型鐵材，其牆壁大部分為鐵骨，屋頂為山形鐵造屋架。

(八)木造：柱樑牆壁使用木材之房屋，其屋頂大部分使用木造，或竹造屋架。

(九)石造：柱、牆壁使用石塊之房屋，樑大部分使用木造，屋頂大部分為山形木造或竹造屋架。

(十)磚造：柱、牆壁使用紅磚之房屋，樑大部分使用木造，屋頂大部分為山形木造或竹造屋架。

(十一)土造：房屋之柱牆壁使用土塊砌成，屋頂大部分使用木或竹造屋架。

(十二)竹造：房屋之柱、樑、牆壁使用竹材，屋頂大部分竹造屋架。

房屋總層數之計算，不包括地下室或地下層之層數；同一使用執照記載樓層數如有數種且獨立使用者，應分別評定。

房屋面積應以地政機關核發之建物測量成果圖為準。但未經地政機關核發建物測量成果圖者，以現場勘查為準。

五、房屋構造別或用途別，於房屋標準單價表內未列入者，比照已列有之類似類、目，評定課徵；無類似類、目可資比照之構造物，按實際工料評估。

按實際工料評估之構造物，其評價不加減地段調整率及不適用本要點第九點及第十四點規定減成核計。

六、房屋總層數超過基隆市房屋標準單價表內所列之總層數者，其標準單價應按表內最高樓層與次高樓層之標準單價之差額，逐層遞增計算。

七、添加樓層之認定方式如下：

(一)原有房屋屋頂增建樓房時，其構造與原有房屋不同者，該增建之樓房，以該增建構造種類之層數計算。

(二)原有房屋屋頂增建同構造樓房時，該增建樓房之層數，應以加計原有房屋樓層數合併計算。

八、房屋樓層之高度在四公尺以上者，其超出部分，以每十公分為一單位，增加標準單價百分之一點二五，未達十公分者不計；高度在二公尺以下者，其減價計算公式如下： $\text{偏低減價額} = (\text{三公尺} - \text{樓板高度}) / \text{三公尺} \times \text{百分之五十} \times \text{標準單價}$ 。

前項計算超高或偏低之標準單價，於標準單價應予加價或減成時，仍應按未加價或減成之標準單價計算。但符合第十四點及第十六點規定應予減成之簡

陋房屋及專供農業生產用之房屋有超高或偏低情形者，其標準單價應先減成後再計算超高或偏低單價。

九、房屋之夾層、地下室或地下層，按該房屋所應適用之標準單價八成核計。但夾層面積之和超過一百平方公尺或超過該層樓地板面積三分之一者，按使用執照所載總層數適用之標準單價核計。

十、頂層樓梯房面積未超過二十平方公尺者，不予計課。但與頂層其他建物合計面積超過二十平方公尺，仍應依各構造別分別計課。

十一、政府直接興建之六層樓以上之國民住宅，按同構造住宅類之房屋標準單價逐層遞減百分之二，以遞減至百分之三十為限。

十二、無電梯設備之五層以下分層所有之樓房，其房屋現值應依基隆市五層以下未設電梯分層所有樓房價值分擔標準表分層遞減率標準評定。

房屋設有電梯者，電梯之價格應依照基隆市電梯設備工程費概算表內之價格予以評定。

一百零九年一月一日以後房屋標準單價表核計房屋現值之新建房屋，前二項規定不適用之。

十三、總樓地板面積達二百平方公尺以上之獨院式或雙拼式房屋，其使用空地面積為第一層建築面積一點五倍以上，且有下列情形一項者，按所適用之標準單價加價百分之五十；二項者加價百分之八十：

(一)宅外設置造景、池閣、花園、草坪有二種以上者。

(二)設置游泳池。

十四、房屋具有下列情形達三項者，為簡陋房屋，經納稅義務人提出申請者，按該房屋所應適用之標準單價之七成核計，具有四項者按六成核計，具有五項者按五成核計，具有六項者按四成核計，具有七項者按三成核計：

(一)高度未達二點五公尺。

(二)無天花板。但以鋼鐵造、木、石、磚造及土、竹造之房屋為限。

(三)地板為泥土、石灰三合土或水泥地。

(四)無窗戶或窗戶為水泥框窗。

(五)無衛生設備。

(六)無內牆或內牆為粗造紅磚面。

(七)無牆壁。

十五、鋼鐵造房屋面積在二百平方公尺以上，其樑或柱之規格在九十公厘乘九十公厘乘六公厘以下者，適用面積未達二百平方公尺之標準單價核計房屋現值。

- 十六、專供農業生產用之花卉或蔬菜溫室、堆肥舍、水稻育苗中心作業室、燻菸房、農機具倉庫、貯藏庫及其他相近性質之房屋，按該房屋所適用之標準單價五成核計房屋現值。
- 十七、免徵房屋稅之住家房屋現值，得依據房屋標準價格重行評定前、後房屋現值之變動情形調整之。
- 十八、原住家房屋現值符合免徵標準房屋，於未增建、改建及變更使用前，仍繼續免徵房屋稅。