

新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點

- 一、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「三十層以下房屋構造標準單價表」(附件一)、「三十一層以上房屋構造標準單價表」(附件二)、「無地上層之地下建築物標準單價表」(附件三)、「構造別代號暨折舊率對照表」(附件四)及「房屋坐落地段等級表」、「房屋坐落地段等級調整率評定表」(附件五)為準據。
- 三、「房屋標準單價表」內用途別之歸類，依「房屋用途類別及用途細類別代號對照表」(附件六)、「房屋用途相近歸類表」(附件七)定之。
- 四、適用「房屋標準單價表」核計房屋現值時，對房屋之構造、用途及總層數等，應依建築管理機關核發之使用執照(未領使用執照者依建造執照)所載之資料為準，面積以地政機關核發之建物測量成果圖為準。但未領使用執照(或建造執照)或未辦保存登記之房屋，以現場勘定調查之資料為準。

前項房屋總層數之計算，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。

地上樓層數等於或小於地下樓層數者，應適用無地上層之地下建築物標準單價表評定，其標準單價不適用本要點第九點按八成核計之規定。

機械式立體停車場房屋現值之評定，有關構造別、用途別應以建築管理機關核發建築物使用執照所載為準；總層數以一層樓認定；面積以停車場高度除以3公尺乘一樓面積計算。
- 五、下列房屋，除依據使用執照(未領使用執照者依建造執照)或建物測量成果圖所載之資料為準外，得派員至現場勘查後，依本要點之規定，增減其房屋標準單價：
 - (一)國際觀光旅館。
 - (二)百貨公司、大型商場。
 - (三)影劇院、遊藝場所。
 - (四)十層樓以上之房屋。
 - (五)第十二點規定之獨院式或雙拼式房屋。
 - (六)第十五點規定之簡陋房屋經納稅義務人提出申請者。
 - (七)第十七點規定專供農業生產用之房屋。
- 六、房屋總層數超過「房屋標準單價表」內所列之總層數者，其標準單價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，三十一層以上每三層為一級距，三十一層至六十層每三層為一級距與次一級距之標準單價差額逐層遞增，六十一層至九十層每三層按次一級距遞增之標準單價差額八折計算，九十一層以上按次一級距遞增之標準單價差額七折計算。

七、添加樓層之認定：

- (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，以該增建構造成種類之層數計算。
- (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。例：原構造為鋼筋混凝土造五層樓房屋，添建鋼筋混凝土造之第六層，第六層應適用六層樓之房屋標準單價，原有樓層仍適用五層樓之房屋標準單價。

八、房屋樓層之高度在 4 公尺以上者，其超出部分，以每 10 公分為 1 單位，增加標準單價 1.25%，未達 10 公分者不計。但房屋樓層高度超過 12 公尺，其挑高空間無法使用，或僅係供採光、景觀考量者，高度以 12 公尺計。高度在 2 公尺以下者，其減價計算公式如下：

$$\text{偏低減價額} = \left[(3 \text{ 公尺} - \text{樓板高度}) / \text{標準單價} \right] \times 50 \% \times 3 \text{ 公尺}$$

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。

但符合第十五點及第十七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。夾層面積之和超過 100 平方公尺或超過該層數地板面積三分之一者，按總層數適用之標準單價核計。

十、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 2%，以遞減至 30% 為限。

十一、第五點第一款至第四款之房屋有下列設備者，按所應適用之標準單價另予加價如下：

- (一)中央系統型冷氣機：加價 5%。
- (二)電扶梯：每部加價 2%（以裝設之樓層為限）。
- (三)金屬或玻璃帷幕外牆：面積超過外牆面積 10~15% 者，加價 5%；面積超過外牆面積 15% 以上者，加價 10%。但地下室或地下層部分不予加價。
- (四)室內游泳池或屋頂游泳池，加價 5%。
 1. 室內游泳池：屬公共設施，依所有權登記方式按分攤游泳池所有權之各戶全戶面積予以加價；如為設置游泳池之該戶單獨所有，僅就設置之該戶全戶面積予以加價；如游泳池與其設置之該棟房屋為同一所有權人單獨所有者，該棟全棟房屋予以加價。
 2. 屋頂游泳池：比照室內游泳池方式加價。

十二、總樓地板面積達 200 平方公尺以上之獨院式或雙拼式房屋，其空地面積為第一層建築面積一點五倍以上，有下列情形達一項者，按所適用之標準單價加計 20%，具有二項者加價 50%。

(一)宅外設置假山、池閣、花園、草坪之二種以上者。

(二)游泳池。

十三、五層以下無電梯設備，分層所有樓房，按房屋標準單價表加計分層分擔標準計算（附件八）。

十四、房屋設有電梯者，電梯之價格依電梯設備工程費概算表評定（附件九）。

十五、房屋具有下列情形達三項者，為簡陋房屋，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 2.5 公尺。

(二)無天花板（鋼鐵造、木、石、磚造及土、竹造之房屋適用）。

(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（內牆面積超過全部面積二分之一者，視為有內牆）。

(七)無牆壁。

十六、鋼鐵造房屋面積在 200 平方公尺以上，其樑或柱之規格在 90×90×6 公厘以下者，適用面積未達 200 平方公尺之標準單價核計房屋現值。

鋼鐵造房屋面積「200 平方公尺以上」及「未達 200 平方公尺」，以每層面積為準。

十七、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、煙菸房、農機倉庫、柑桔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。

十八、房屋構造別或用途別，在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時，另行按實際之工料評估。

十九、新建、增建、改建房屋在一〇〇年七月一日以後建築完成者，依本要點評定現值，其完成日期之認定，應以使用執照所載日期為準；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，以申報興建完成日為準，如申報興建完成日逾五年核課期間，其折舊年數自房屋稅起課之年度計算；無使用執照及完工證明亦未申報者，以調查日為準。

二十、本要點經新北市政府公告後實施，修正時亦同。