

高雄市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點

中華民國 106 年 6 月 22 日高市府財稅金字第 10631561100 號令訂定

中華民國 109 年 6 月 8 日高市府財稅金字第 10931503300 號令修正

一、為簡化本市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，以高雄市一般房屋標準單價表、高雄市三十一層以上超高大樓房屋標準單價表、高雄市特殊構造物房屋現值評價方式、高雄市各類房屋折舊標準及耐用年數表、高雄市房屋路線地段等級調整率表及本要點規定為準據。

前項房屋標準單價表、特殊構造物房屋現值評價方式、折舊標準及耐用年數表之適用，依房屋建造完成日期認定之。

三、新建、增建或改建之房屋，其建造完成日期認定如下：

(一) 有使用執照：使用執照核發日。

(二) 無使用執照：

1. 自行申報並檢附相關證明文件者，為申報之建造完成日；無證明者，為申報日。

2. 未申報者，為調查日。

房屋建造完成日期除依前項規定認定外，有其他事證足資認定實際完成或使用日期者，以該日期為完成日。

四、房屋標準單價表內用途別之歸類，依高雄市房屋用途分類表定之。

五、核計房屋現值時，應依下列規定適用房屋標準單價表：

- (一) 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所載之資料為準；未領使用執照者，以現場勘定調查之資料為準。
- (二) 房屋之面積以地政機關核發之建物測量成果圖為準；未辦理所有權第一次登記已領使用執照者，以使用執照所載資料為準；未辦理所有權第一次登記且未領使用執照者，以現場勘定調查之資料為準。但陽台、屋簷及雨遮之面積，以建築技術規則建築設計施工編第一條第三款規定為準。

同一使用執照有數棟建物，地上層完全獨立使用者，按各棟實際建築層數評定房屋現值。但一百零九年七月一日以後，新建、增建或改建者，不受地上層完全獨立使用之限制。

前二項房屋總層數之計算，不包括地下室或地下層之層數。

六、房屋無使用執照或建造執照者，其構造類別認定如下：

- (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，其牆壁及床板大部分為鋼筋混凝土造。
- (四) 鋼筋混凝土造：柱樑使用丸鋼筋，澆灌混凝土之房屋，其牆壁無

承載垂直荷重，四層樓以下間或使用磚或其他建材，五層樓以上為鋼筋混凝土，屋頂大部分為鋼筋混凝土造或山形鐵材屋架。

(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或各種鋼(鐵)材補強，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(架)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、牆壁用竹材，屋頂大部分竹造屋架。

七、一百零九年七月一日以後，新建、增建或改建之二層以下鋼骨造房屋，面積未達二百平方公尺者，按該房屋所應適用之標準單價七成核

計。但符合第十七點所列情形達四款以上者，適用第十七點規定。

前項面積是否未達二百平方公尺，以第一層面積為準。

八、鋼鐵造房屋每層標準單價之適用，以每層面積是否達二百平方公尺為準。但其每層面積在二百平方公尺以上，樑或柱之規格在九十乘九十乘六公厘以下者，適用面積未達二百平方公尺之標準單價核計房屋現值。

九、房屋構造別或用途別未列入房屋標準單價表內者，比照已列有之類似類目評定課徵。

無類似類目可資比照時，依高雄市特殊構造物房屋現值評價方式評定之。

十、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。

十一、無電梯設備之五樓以下分層所有之樓房，依高雄市無電梯設備之五樓以下分層所有樓房價值分擔標準表之百分比分攤其價值。

十二、五樓以下房屋設有電梯者，按所應適用之標準單價依高雄市五樓以下房屋設有電梯加價標準表之百分比另予加價。但一百零三年七月一日以後，新裝設電梯之房屋不適用之。

十三、頂層樓梯房，其水平投影面積之和未超過二十平方公尺，且未超過基層建築面積八分之一者，不予併計核課。

十四、添加樓層之房屋標準單價認定如下：

(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。

十五、房屋樓層之高度為四公尺以上者，其超出部分，以每十公分為一單位，增加標準單價百分之一·二五，未達十公分者不計。但樓層高度超過十二公尺者，高度以十二公尺計。

房屋樓層之高度為二公尺以下者，其減價計算公式如下：

偏低減價額 = (三公尺 - 樓板高度) ÷ 三公尺 × 百分之五十 × 標準單價。

前二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。但符合第十七點及第十八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。

十六、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。

原已設有房屋稅籍之房屋，因增建夾層，其夾層面積之和超過一百平方公尺或超過該層戶樓地板面積三分之一者，仍按原房屋總層數適用之標準單價核計。

無地上層之地下建築物，依構造別適用總層數一層之標準單價八成核

計。

十七、房屋具有下列情形達三款者，為簡陋房屋，由納稅義務人提出申請並經稽徵機關勘查屬實後，按該房屋所應適用之標準單價之七成核計；具有四款者按六成核計；具有五款者按五成核計；具有六款者按四成核計；具有七款者按三成核計；具有八款者按二成核計：

(一) 高度未達二·五公尺。

(二) 無天花板（鋼骨造、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) 無分間牆或分間牆為粗造紅磚面（分間牆面積超過全部面積二分之一者，視為有分間牆）。

(七) 無外牆。

(八) 樑、柱使用回收再利用之舊有鋼骨建材。

十八、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、農機倉庫、柑桔貯藏庫及其他相近性質之房屋，按該房屋所應適用之標準單價五成核計房屋現值。

十九、原符房屋稅條例第十五條第一項第九款規定免徵房屋稅者，重行評定房屋標準價格時，除調降標準單價、地段率或調高折舊率情形外，

仍適用原評定標準。但經增建、改建及變更使用者，不適用之。