

臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點

中華民國112年6月26日臺北市府(112)府財稅字第11230011451號令修正發布部分規定，自中華民國112年7月1日生效

- 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「房屋構造標準單價表」、「折舊率及耐用年數表」及「房屋街路等級調整率評定表」為準據。「房屋構造標準單價表」之適用，依使用執照核發日或房屋建造完成日認定。但使用執照核發日或房屋建造完成日於90年7月1日至112年6月30日間之高級住宅，自106年7月起按「房屋構造標準單價表（103年7月起適用）」核計房屋現值。
適用「房屋構造標準單價表（103年7月起適用）」核計房屋現值者，自106年7月1日至112年6月30日止採6年標準單價折減之緩漲機制，並增列每2年適用之單價表。
- 三、「房屋構造標準單價表」內用途之歸類，依「用途分類表」為準；房屋使用執照有2種以上用途分類者，依其類別之面積分別評定；如各類別之面積無法區分時，依各該用途類別數均分。
- 四、適用「房屋構造標準單價表」核計房屋現值時，對房屋之構造、用途及總層數等，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。面積則以地政機關核發之建物測量成果圖為準。但已領使用執照未辦理所有權第一次登記者，以使用執照所載資料為準；未領使用執照（或建造執照）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，應適用地下建築物之單價評定，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，其房屋現值之評定，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1層樓認定；面積以停車場高度除以3公尺乘1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）百貨公司及大型商場。
 - （三）影劇院及遊藝場所。
 - （四）10層樓以上之房屋。
 - （五）第十四點規定之獨院式房屋或雙拼式房屋。
 - （六）第十六點規定之簡陋房屋。
 - （七）第十八點規定之專供農業生產用之房屋。

六、臺北市35層以下房屋構造標準單價表內未列者，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。五層樓以下鋼骨造、鋼骨混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造房屋，其未設置升降機（電梯）者，應減價 20%。

七、添加樓層依下列方式認定：

- （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 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。

房屋樓層之高度在 2公尺以下者，其減價計算公式如下：

- （一）偏低減價額＝（3公尺－樓板高度）/3公尺×50%×標準單價。
- （二）前款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。但符合第十六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。

九、房屋之夾層，地下室或地下層，按該房屋所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。分層分戶分別所有之房屋，內設夾層面積超過該層戶面積三分之一或 100平方公尺者，仍按使用執照所載總層數適用標準單價，夾層部分應併入該層評價課稅。

十、第五點第（一）款至第（四）款之房屋有下列設備者，按所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%者，加價 10%，但地下室或地下層部分不予加價。
- （四）游泳池：依下列情形加價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。

適用「房屋構造標準單價表（103年7月起適用）」核計房屋現值者，前項設備自 106年 7月 1日起不再另予加價。適用「房屋構造標準

單價表（112年7月起適用）」核計房屋現值者，亦同。

- 十一、總層數 6 層樓以上未設有電梯者減價 20%。5 層樓以下房屋或屋頂增建樓房為違章建築，且設有電梯者加價 20%。
- 十二、構造 2 種以上房屋之評價標準，依照房屋總層數分列，按其構造別評定單價。（磚、木、竹、土、鋼鐵等構造除外）。
- 十三、獎勵投資興建之 6 層樓以上之國民住宅或政府直接興建之 6 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。
- 十四、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 1 層建築面積達 1.5 倍以上，有下列情形達 1 項者，按所適用之標準單價加價 150%，具有 2 項者，加價 200%：
 - （一）設置假山、池閣、花園、草坪之一者。
 - （二）游泳池。
- 十五、房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，用途為住宅，經按戶認定房地總價在新臺幣（下同）8,000 萬元以上者，認定為高級住宅。
前項房地總價，每戶建物所有權登記總面積（不含停車位）80 坪以下者，應計入 2 個停車位價格；超過 80 坪，在 160 坪以下者，應計入 3 個停車位價格；超過 160 坪者，應計入 4 個停車位價格；每戶停車位數量未達上開規定者，全數計入；超過上開規定者，應由納稅義務人向稽徵機關申請擇定，超過部分，自申請日當期課稅年度起不予計入。
依第一項認定為高級住宅者，其房屋構造標準單價按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計。但適用「房屋構造標準單價表（103 年 7 月起適用）」或「房屋構造標準單價表（112 年 7 月起適用）」者，以 120% 加價核計房屋現值。
第一項及第二項之價格，依市場行情定之；如查無市場行情者，得參考相同路段或臨近區域之高級住宅市場行情。
已依第十四點規定加成課徵之房屋，不適用本點規定。
- 十六、房屋具有下列情形達 3 項者，為簡陋房屋，按該房屋所適用之標準單價之七成核計，具有 4 項者按六成核計，具有 5 項者按五成核計，具有 6 項者按四成核計，具有 7 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）地板為泥土或石灰三合土。
 - （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。

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

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、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。

十九、本市房屋構造標準單價表及用途分類表，未列有類目之房屋，比照已列有類似房屋之標準單價予以評定課徵房屋稅。無類似房屋可資比照時，另行按實際工料評估。

二十、全戶住家用房屋因現值未達起徵點免徵房屋稅者，經調整後現值如超過起徵點仍繼續免徵房屋稅。

二十一、所有權人本人、配偶及未成年子女於全國僅持有 1 戶且供自住使用、辦竣戶籍登記，並符合本市都市計畫規定可作住宅使用之房屋，於課徵房屋稅時，折減其房屋課稅現值 50%，最高折減額度以 250 萬元為限。

二十二、符合本市都市計畫規定可作住宅使用之下列各款房屋，於適用原因及事實存在期間內課徵房屋稅時，折減其房屋課稅現值 50%，最高折減額度以 250 萬元為限：

(一) 依住宅法第 19 條第 1 項第 5 款、第 6 款及第 2 項第 4 款規定興辦之社會住宅。

(二) 符合住宅法第 3 條所定資格之公益出租人所出租供住家使用之房屋，其每月租金未超過該法中央主管機關所定當年度社會住宅包租代管計畫之簽約租金上限者。

符合前項規定得予折減房屋課稅現值者，由臺北市政府都市發展局造冊送稽徵機關辦理。