

桃園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、已設有房屋稅籍，並經依停止適用前桃園縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點等相關規定核定者，依原核定。
- 三、新建、增建或改建房屋，其建造完成日期之認定如下：
 - (一)有使用執照或完工證明者，為使用執照核發日期或完工證明所載日期。
 - (二)無使用執照或完工證明者，有申報者為申報完成日(應檢附相關證明文件)，未申報者，為調查日期。房屋建造完成日期除依前項原則認定外，有其他事證足資認定實際完成或使用日期者，得以該日期為完成日。
- 四、房屋現值之核計，以「桃園市房屋標準單價表」、「桃園市特殊構造物房屋現值評價方式」、「桃園市房屋構造別代號暨折舊率對照表」、「桃園市房屋地段等級表暨桃園市房屋街道等級調整率表」及本要點為依據。
- 五、房屋標準單價表內用途別之歸類，依用途分類表(附件一)、房屋用途相近歸類表(附件二)、用途類別及用途細類別代號對照表(附件三)定之。
- 六、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者，另行按實際之工料評定。
- 七、適用「桃園市房屋標準單價表」核計房屋現值時，對房屋之構造、用途、總層數及面積等，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，面積如與

地政機關登記不符時，則以地政機關登記為準；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。但未領使用執照(或建造執照)之房屋，以現場勘定調查並參照建築法相關規定辦理。

前項房屋總層數之計算，不包括地下室或地下層之層數。但同一使用執照有數棟建物且使用機能完全獨立者，按各棟實際總層數評定房屋現值。

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三公尺乘一樓面積計算。

八、鋼鐵造房屋，依其實際建築之樑柱規格為未達 90×90×6 公厘或 90×90×6 公厘以上核定標準單價；但同一層面積中如有以上兩種不同規格者，應依現場勘查結果分別適用不同之房屋標準單價。

九、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、柑桔貯藏庫或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、房屋之夾層、地下室(層)，按該房屋所應適用之標準單價八成核計。夾層面積之和超過一百平方公尺或超過該層樓地板面積三分之一者，按房屋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，仍按房屋總層數適用之標準單價核計；夾層面積則併入該層、戶面積評價課稅。

無地上層之地下建築物，依構造適用總層數一層之標準單價八成核計。

十一、 增建樓層之認定：

(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。

十二、 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，其空地面積為第一層建築面積一點五倍以上，有下列各款情形之一者，按所適用之標準單價加價百分之十，二款皆符合者，加價百分之二十：

(一) 房屋外設置假山、池閣、花園、草坪達二種以上者。

(二) 游泳池。

十三、 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：

$$\text{偏低減價額} = \frac{\text{三公公尺} - \text{樓板高度}}{\text{三公公尺}} \times \text{百分之五十} \times \text{標準單價}$$

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價時，仍應先按未加價或減價之標準單價計算，但符合第九點或第十七點規定應予減成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。

十四、 五層以下分層所有，無電梯房屋，其使用價值以首層為最高，房屋現值之核計，應按所適用之房屋標準單價，依「桃園市五層以下分層所有樓房價值分擔標準表」(附件四)之比率，予以加價或減價。

十五、 符合下列各款之一者，除依據使用執照(未領使用執照者依

建造執照)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)十層樓以上之房屋。
- (五)第九點規定專供農業生產用之房屋。
- (六)第十二點規定之獨院式或雙拼式房屋。
- (七)第十七點規定之簡陋房屋。

十六、前點第一款至第四款之房屋有下列設備者，按其應適用之標準單價另予加價如下：

- (一)中央系統型冷氣機：加價百分之五。
- (二)電扶梯：每部加價百分之二(以裝設之樓層為限)。
- (三)金屬或玻璃帷幕外牆：面積超過外牆面積百分之十者，加價百分之十，但地下室或地下層部分不予加價。
- (四)游泳池：室內游泳池及屋頂游泳池，依下列情形加價百分之五。
 - 1.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。
 - 2.設置游泳池之個別住戶單獨所有，僅就設置之該戶全戶面積予以加價。
 - 3.設置游泳池為其中一(或部分)棟(層)房屋所有，僅就設置之該一(或部分)棟(層)全戶面積予以加價。

十七、房屋有下列情形達三項者，為簡陋房屋，按該房屋所應適用標準單價之七成核計，有四項者按六成核計，有五項者按五

成核計，有六項者按四成核計，有七項者按三成核計：

(一)高度未達二點五公尺。

(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)無窗戶或窗戶為簡陋框窗。

(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。

十八、政府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上限。

十九、本要點自 104 年 7 月 1 日起實施。

用途分類表

附件一

用途 構造 分類	鋼 骨 造 鋼骨混凝土造 鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造 預鑄混凝土造	加 強 磚 造
第 1 類	國際觀光旅館、夜總會、舞廳、咖啡廳、酒家、歌廳、套房、電視台	國際觀光旅館、夜總會、舞廳、咖啡廳、酒家、歌廳、套房、電視台	旅館、餐廳、遊藝場所
第 2 類	旅館、百貨公司、餐廳、醫院、商場、影劇院、遊藝場所、超級市場、圖書館、美術館、博物館、紀念館、廣播電台	旅館、百貨公司、餐廳、醫院、商場、影劇院、遊藝場所、超級市場、圖書館、美術館、博物館、紀念館、廣播電台	百貨公司、醫院、商場、影劇院、超級市場、圖書館、美術館、博物館、紀念館、廣播電台
第 3 類	市場、辦公廳(室)、店舖、診所、住宅、校舍、體育館、禮堂、寺廟、教堂、開放空間、游泳池、農舍、納骨塔	市場、辦公廳(室)、店舖、診所、住宅、校舍、體育館、禮堂、寺廟、教堂、開放空間、游泳池、農舍、納骨塔	市場、辦公廳(室)、店舖、診所、住宅、校舍、體育館、禮堂、寺廟、教堂、開放空間、游泳池、農舍、納骨塔
第 4 類	工廠、倉庫、停車場、防空避難室、農業用房屋、油槽、焚化爐	工廠、倉庫、停車場、防空避難室、農業用房屋、油槽、焚化爐	工廠、倉庫、停車場、防空避難室、農業用房屋、油槽、焚化爐
備 註	<p>一、表內用途欄內未列之房屋，以其相近之用途歸類。</p> <p>二、遊藝場所指保齡球館、溜冰場及其他類似之場所。</p>		

房屋用途相近歸類表

附件二

歸類相近細類	未列房屋用途細類項目
20 旅館	營業性浴室
23 醫院	醫療中心、病理檢驗所
26 遊藝場所	視聽娛樂廳(所)、保齡球館、溜冰場及其他類似之場所、健身房、三溫暖
30 博物館	水族館
41 辦公廳(室)	會議室、銀行、金融證券、補習班、汽車教練場使用之房屋
42 店舖	加油站、油亭、汽車或其他公眾運輸之候車(船)室、洗車場
44 住宅	宿舍、員工餐廳
45 校舍	幼稚園、托兒所、實驗室、教室
46 體育館	高爾夫練習場、運動場、室內運動練習場
48 寺廟	佛堂
51 開放空間	閱覽室、員工休閒中心
61 倉庫	自用儲藏室、機房、水箱、地下室(使用執照為儲藏室)
64 農業用房屋	養殖池、釣蝦場
(依主建物用途歸類)	門廊、分攤之公共設施、附屬建物

用途類別及用途細類別代號對照表

構造別 種類代號	鋼骨造P 鋼骨混凝土 造A 鋼骨鋼筋混 凝土造S	鋼筋混凝土造 B 預鑄混凝土造 T	加強磚造 C	鋼鐵造 (U) 樑柱規 格 90×90×6 公厘以 上	鋼鐵造 (J) 樑柱規 格未達 90×90× 6公厘	木 石 磚 造 FE DH G	土 竹 造 KL
第 1 類	01 國際觀光旅館	01 國際觀光旅館	20 旅館				
	02 夜總會	02 夜總會	22 餐廳				
	03 舞廳	03 舞廳	26 遊藝場所				
	04 咖啡廳	04 咖啡廳					
	05 酒家	05 酒家					
	06 歌廳	06 歌廳					
	07 套房	07 套房					
	08 電視台	08 電視台					
第 2 類	20 旅館	20 旅館	21 百貨公司				
	21 百貨公司	21 百貨公司	23 醫院				
	22 餐廳	22 餐廳	24 大型商場				
	23 醫院	23 醫院	25 影劇院				
	24 大型商場	24 大型商場	27 超級市場				
	25 影劇院	25 影劇院	28 圖書館				
	26 遊藝場所	26 遊藝場所	29 美術館				
	27 超級市場	27 超級市場	30 博物館				
	28 圖書館	28 圖書館	31 紀念堂				
	29 美術館	29 美術館	32 廣播電台				
	30 博物館	30 博物館					
	31 紀念堂	31 紀念堂					
32 廣播電台	32 廣播電台						
第 3 類	33 納骨塔	33 納骨塔	33 納骨塔				
	40 市場	40 市場	40 市場				
	41 辦公廳 (室)	41 辦公廳 (室)	41 辦公廳 (室)				
	42 店舖	42 店舖	42 店舖				
	43 診所	43 診所	43 診所				
	44 住宅	44 住宅	44 住宅				
	45 校舍	45 校舍	45 校舍				
	46 體育館	46 體育館	46 體育館				
	47 禮堂	47 禮堂	47 禮堂				
	48 寺廟	48 寺廟	48 寺廟				
	49 教堂	49 教堂	49 教堂				
	50 農舍	50 農舍	50 農舍				
	51 開放空間	51 開放空間	51 開放空間				
52 游泳池	52 游泳池	52 游泳池					
35 焚化爐	35 焚化爐	35 焚化爐					
36 養殖場	36 養殖場	36 養殖場					
60 工廠	60 工廠	60 工廠					

第 4 類	61 倉庫	61 倉庫	61 倉庫				
	62 停車場	62 停車場	62 停車場				
	63 防空避難室	63 防空避難室	63 防空避難室				
	64 農業用房屋 (減半)	64 農業用房屋(減半)	64 農業用房屋 (減半)				
	67 農業用房屋	67 農業用房屋	67 農業用房屋				
第 5 類	※各種用途			※各種用途	※各種用途		

備註：

1. 「※各種用途」代表所適用之「用途細類別代號」同用途類別 1 至 4 之各用途細類別代號。
2. 表內用途內未列之房屋，以其相近之用途歸類。

桃園市五層以下分層所有樓房價值分擔標準表

層次別	二層樓	三層樓	四層樓	五層樓
一層樓 百分比	$\frac{105}{100}$	$\frac{105}{100}$	$\frac{105}{100}$	$\frac{105}{100}$
二層樓 百分比	$\frac{95}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{102}{100}$
三層樓 百分比		$\frac{95}{100}$	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$
四層樓 百分比			$\frac{95}{100}$	$\frac{98}{100}$
五層樓 百分比				$\frac{95}{100}$