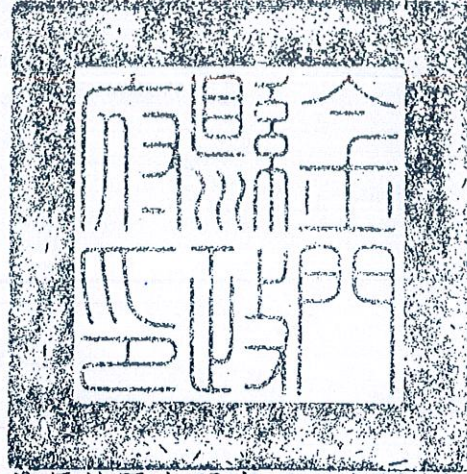


檔 號：

保存年限：

金門縣政府 公告

發文日期：中華民國104年6月29日
發文字號：府稅財字第1040050684號
附件：如公告事項



主旨：公告修正金門縣房屋評定標準價格暨有關事項，自104年7月1日起實施。

依據：房屋稅條例第十一條暨金門縣房屋稅徵收細則第六條。

公告事項：

- 一、金門縣房屋構造標準單價表(如附件一)。
- 二、金門縣特殊構造物房屋現值評價標準表(如附件二)。
- 三、金門縣房屋折舊率及耐用年數表(如附件三)。
- 四、房屋用途相近歸類表(如附件四)。
- 五、金門縣房屋座落地段等級調整表(如附件五)。
- 六、金門縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點(如附件六)。

縣長 陳福海

金門縣特殊構造物房屋現值評價標準表

(附件二)

種類	加油站地下油槽	充氣膜造房屋
價格	油槽價格之計算方式為以30公秉油槽價格119,000元為基準，油槽容量每增減1公秉，另加減2,700元。	1,270元/每平方公尺
耐用年數	20年	15年
殘值率	25%	10%
折舊率/每年	3.75%	6%
備註	地下油槽屬特殊構造物，其評價不加減地段調整率及不適用「金門縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」第十一點及第十四點規定減成核計。	充氣膜造房屋屬特殊構造物，其標準單價已參酌實際造價、房屋樓層高度、簡陋房屋等因素計算，故其評價不加減地段調整率及不適用「金門縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」第十一點及第十四點規定加價或減成核計。

金門縣房屋構造別代號暨折舊率對照表

構 造	別代 號	折 舊 率	耐 用 年 數	殘 值 率	
鋼骨造	P	1%	60 年	40%	
鋼骨混凝土造	A				
鋼骨鋼筋混凝土造	S				
鋼筋混凝土造	B	1%	60 年	40%	
預鑄混凝土造	T				
加強磚造	C	1.4%	50 年	30%	
鋼鐵造	J	1.4%	50 年	30%	
木 石 磚 造	雜木以外	D	2.4%	30 年	28%
	雜木	E	3%	25 年	25%
	磚石造	F	1.6%	45 年	28%
土 竹 造	竹造	L	8%	11 年	12%
	土磚混合造	K	7%	13 年	9%
	純土造	R	7%	13 年	9%
升降機	N	5.55%	17 年	5.65%	
充氣膜造	I	6%	15 年	10%	
油槽(含腐蝕性儲存槽)	O	3.75%	20 年	25%	

房屋用途相近歸類表

(附件四)

未列房屋用途係類項目	歸類相近細類	備註
視聽娛樂廳(所)	26 遊藝場所	
醫療中心、病理檢驗所	23 醫院	
會議室、銀行、金融證券補習班、汽車教練場所使用之房屋	41 辦公廳室	
加油站、油亭、汽車或其他公眾運輸之候車(船)室、洗車廠	42 店舖	
宿舍、員工餐廳	44 住宅	
幼稚園、托兒所、實驗室、教室	45 校舍	
高爾夫練習場、運動場	46 體育館	
佛堂	48 寺廟	
閱覽室、員工休閒中心	51 開放空間	
自用儲藏室、機房水箱地下室(使用執照為儲藏室)	61 倉庫	
水族館	30 博物館	
營業性浴室	20 旅館	
養殖場釣蝦場	64 農業用房屋	
門廊(依主建物用途歸類)		

備註：原則上以使用執照登載為主，其它無法分辨者參照此表。

金門縣房屋坐落地段等級調整率表

(附件五)

等級	鄉鎮別		調整率		
	鄉鎮別	調整率	鄉鎮別	調整率	
一等級	金城鎮 (01)	金寧鄉 (02)	金湖鎮 (03)	金沙鎮 (04)	列嶼鄉 (05)
二等級	<p>莒光路 (含段、巷) 中興路 (含146巷) 民生路 (1-34號) 民族路 (65-113號) 東門市場、魚市場。</p> <p>東門市場、中興路161、173巷、民族路、民族路 (1-64、114-251號) 民生路 (35-79號)、珠浦北路、光前路 (以商業店屋為主)</p>		<p>中正路、中興路、復興路、自強路、菜魚市場</p> <p>林森路、黃海路</p>	<p>復興街、博愛路、三民路 (1-22號含巷)、菜市場</p>	
三等級	<p>民族路 (252-328號)、浯江北堤路、浯江街、民生路11巷。</p>		<p>武德自強路、國順街、復興路1段、山外、下庄 (以商業店屋為主)</p>	<p>中興路、國中路、陽宅 (以商業店屋為主)。</p>	<p>東林街、菜市場。</p>
四等級	<p>各社區及未列入路段等級均適用本級</p>	<p>仁愛社區、盤山、榜林 (以商業店屋為主)。</p>	<p>各社區、料羅、塔后、漁村、新頭、林兜、后園、小徑、夏興、成功 (以商業店屋為主)</p>	<p>各社區</p>	
五等級	<p>鄉村店屋及第六級以外之新建房屋</p>				
六等級	<p>鄉村原住宅區</p>				
七等級	<p>受噪音、輻射污染及海砂屋等災害影響居住品質經主管單位評估合於下列規定者</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 航空噪音量達第一級以上標準者。 2. 輻射污染其年劑量在0.5侖目以下者。 3. 經實地勘查屬實者 				

金門縣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，依據房屋稅條例第二條、第三條及第十一條第一項規定，訂定本要點。
- 二、房屋現值之核計，以「金門縣房屋構造標準單價表」、「金門縣房屋構造別代號暨折舊率對照表」、「金門縣房屋座落地段等級調整率表」為準。
- 三、「金門縣房屋構造標準單價表」內用途別之歸類，依「房屋用途分類表」為準。
- 四、適用「金門縣房屋構造標準單價表」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）或地政機關核發之建物測量成果圖為準；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。
- 五、房屋總層數超過「金門縣房屋構造標準單價表」內所列之總層數者，其構造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。
- 六、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，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。

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。
- 七、構造二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。
- 八、五層樓以下設有電梯(昇降機)者，加價百分之廿，六層樓以上未設有電梯(昇降機)者，減價百分之廿。
- 九、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計百分之十，同時具有二款者加計百分之二十：
 - (一)宅外設置假山、池閣、花園、草坪之二種以上者。
 - (二)游泳池。

- 十、對各重要鄉鎮街道社區按房屋使用價值及其收益酌予調整地段等級核計。
- 十一、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。
- 十二、房屋構造別或用途別，在「金門縣房屋構造標準單價表」內未列入者，準用「房屋用途相近歸類表」已列有之類似類目評定課徵，無類似類目可資準用時，則按實際之工料評估。
- 十三、屋頂樓梯間依建管單位規定，其面積在十五平方公尺以內，高度二點一公尺以下者，不予計算。其超過規定者，按其面積計算之。
- 十四、房屋具有下列各款情形之三款者，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：
- (一) 高度未達二點五公尺。
 - (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。
- 十五、六十五年一月一日以後建築完成及已評定課稅之房屋均依本評定表調整之。
- 十六、專供農業生產用之必要設施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。
- 十七、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；其加價計算公式如下：

$$\text{超高加價} = \text{標準單價} \times \frac{\text{樓層高度} - 4 \text{ 公尺}}{0.1 \text{ 公尺}} \times 1.25\%$$

高度在二公尺以下者，其減價計算公式如下：

3 公尺-樓層高度

$$\text{偏低減價} = \text{標準單價} \times \frac{\text{3 公尺-樓層高度}}{\text{3 公尺}} \times 50\%$$

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，仍應按未加價或減價之標準單價計算，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。

十八、下列房屋，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，依本作業要點之規定，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) 第九點規定之獨院式或雙拼式房屋。
- (六) 第十四點規定之簡陋房屋經納稅義務人提出申請者。
- (七) 第十六點規定專供農業生產用之房屋。

十九、第十八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) 室內游泳池或屋頂游泳池：加價百分之五。

二十、本要點自一百零四年七月一日起實施。如有未盡事宜者，得隨時修訂之。