

附表 4-1

新竹市各類房屋暨附屬設備評價標準表（105 年 7 月 1 日以後適用）

各類房屋暨附屬設備	評價方式
「新竹市房屋標準單價表」內用途別之歸類	依「新竹市房屋用途分類表」及「新竹市房屋用途相近歸類表」定之。
適用「新竹市房屋標準單價表」內構造、用途及總層數之認定	<p>下列情形，按房屋所應適用之標準單價核計：</p> <p>(一) 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，依建築管理機關核發之建造執照所載之資料為準。</p> <p>(二) 未領使用執照或建造執照者，以現場勘定調查之資料為準。</p> <p>(三) 房屋總層數之計算，不包括地下室或地下層之層數。</p>
國際觀光旅館、百貨公司及大型商場、影劇院及遊藝場所、十層樓以上之房屋	刪除
簡陋房屋	<p>具有下列情形達三項者，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：</p> <p>(一) 高度未達二·五公尺。</p> <p>(二) 無天花板（鋼鐵造、木、石、磚造及土、竹造之房屋適用）。</p> <p>(三) 地板為泥土、石灰三合土或水泥地。</p> <p>(四) 無窗戶或窗戶為水泥框窗。</p>

各類房屋暨附屬設備	評價方式
	<p>(五) 無衛生設備。</p> <p>(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。</p> <p>(七) 無牆壁。</p>
<p>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</p>	<p>按該房屋所適用之標準單價五成核計房屋現值。</p>
<p>樓層之高度在四公尺以上或樓層之高度在二公尺以下之房屋</p>	<p>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；高度在二公尺以下者，其減價計算公式如下：</p> $\text{偏低減價額} = (3 \text{ 公尺} - \text{樓板高度}) \div 3 \text{ 公尺} \times 50\% \times \text{標準單價}$ <p>上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。</p>
<p>有夾層、地下室或地下層之房屋</p>	<p>按該房屋所應適用之標準單價八成核計。</p> <p>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。</p>

各類房屋暨附屬設備	評價方式
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百分之二，以遞減至百分之三十為限。
五層以下無電梯設備分層所有樓房	按「新竹市五層以下分層所有樓房價值分擔標準表」計算。
設有電梯之房屋	1. 電梯之價格依「新竹市電梯設備工程費概算表」評定。 2. 符合下列條件者，電梯設備稅額自 108 年 7 月 1 日起全數折減： (1) 105 年 7 月 1 日以後裝設完成之電梯。 (2) 105 年 6 月 30 日以前五層樓以下建物裝設之電梯，年滿 70 歲以上或領有身心障礙證明之本人、配偶或直系親屬，實際居住且戶籍設於電梯所在之自住房屋內，由納稅義務人提出申請經核准者。

備註：

一、原有房屋屋頂增建時，添加樓層之層數及其房屋標準單價，依下列方式計算：

(一) 增建不同構造者，以該增建構造成種類之層數計算。

(二) 增建相同構造者，應以加計原有房屋樓層數計算，但原有房屋樓層仍按原適用層數計算。

二、頂層樓梯房除面積未超過二十平方公尺不予計課外，應全部併計核課。

三、本評價標準表之評價方式，適用於 105 年 7 月 1 日以後新建、增建、改建完成之房屋。