

## 新竹縣 111 年度不動產評價委員會會議紀錄

- 一、時間：111 年 6 月 8 日下午 3 時
- 二、地點：Google Meet 線上視訊會議
- 三、主席：楊主任委員文科（彭副主任委員惠珠代理）
- 四、出席委員：（詳如附件） 紀錄：簡憶如
- 五、主席致詞：略
- 六、討論提案：  
提案一：重行評定本縣「房屋標準單價表」案-維持現行「房屋標準單價表」，請審議。

說明：

- (一)108 年不動產評價委員會會議重行評定本縣「房屋標準單價表」，已綜合考量各縣市房屋標準單價及本縣經濟發展情形、租稅收入、財政負擔等予以調整，並按房屋新、增、改建時間分別適用房屋標準單價表，現行房屋標準單價已為 73 年部頒標準單價之 2 倍。
- (二)查行政院主計總處最新之「營造工程物價指數」，以 80 年平均指數 53.43%計算至 110 年(12 月)平均指數 121.72%，漲幅約為 2.28 倍，本縣現行標準單價已為 73 年標準單價的 2 倍，與 110 年平均指數計算應調整幅度差距不大；依據財政部統計「地方政府最近一次房屋標準單價調整參據及調整情形彙整表」，目前本縣房屋標準單價與鄰近新竹市、桃園市、苗栗縣相當；另經參考各縣市標準單價達建築物工程造價之比率，本縣房屋標準單價已達本縣建築物工程造價之 1.24 倍。

辦法：

- (一)本縣「房屋標準單價表」擬維持現行「房屋標準單價表」做為評定房屋標準單價之依據，111 年不予調整。  
(附件 1)
- (二)審議通過後，依規定程序辦理公告。

決議：照案通過。

提案二：重行評定本縣「房屋折舊率及耐用年數表」案-維持現行「房屋折舊率及耐用年數表」，請審議。

說明：108年不動產評價委員會議重行評定本縣「房屋折舊率及耐用年數表」，業依財政部106年3月3日台財稅字第10500698510號函修訂「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點參考原則」第2點規定辦理，並已達財政部所定之參考基準標準，且與各縣市所訂標準一致。

辦法：

- (一)本縣「房屋折舊率及耐用年數表」擬維持現行「房屋折舊率及耐用年數表」做為評定折舊率及耐用年數之依據，111年不予調整。(附件2)
- (二)審議通過後，依規定程序辦理公告。

決議：照案通過。

提案三：修正本縣「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」案，請審議。

說明：

- (一)財政部109年5月6日台財稅字第10904561350號函規定，房屋稅條例第10條並無折減房屋課稅現值之規定，各地方政府不動產評價委員會於評定房屋標準單價或地段率時，溯及舊屋不宜以折減房屋現值方式便宜行事，未溯及舊屋者亦不宜折減，請確實依同條例第11條規定之3項評定標準辦理差異化之配套措施。
- (二)108年不動產評價委員會議決議通過，經本縣主管機關核定符合新購房屋住宅補貼者之房屋，於課徵房屋稅時，就持有房屋期間折減其房屋課稅現值16%，實質稅率1%，核減3年，並自108年7月1日實施，惟依上開房屋稅條例及財政部函釋規定，不動產評價委員會評定房屋標準單價時，並無折減房屋課稅現值之規定，爰應予以修正。

辦法：

- (一)修正本縣「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」第21點為「經本縣主管機關核定符合新購房屋住宅補貼者之房屋，自核定日起就持有房屋期間折減其房屋課稅現值百分之十六，核減三年，自一百零八

年七月一日起適用。但本縣主管機關一百十一年七月一日以後核定符合住宅補貼者之房屋，不適用前段規定。」(附件 3)

(二)審議通過後，依規定程序辦理公告，並自 111 年 7 月 1 日起實施。

決議：照案通過。

提案四：重行評定本縣「房屋地段等級標準表」案，請審議說明：

(一)以土地公告現值及商業繁榮程度均達 90 分位數者，上調一級。

1. 為合理評定房屋地段率，本府稅務局已委外辦理「科學化房屋地段率評定模型」，以土地公告現值及房屋座落之商業繁榮度(根據營業登記資料的密度為計算基礎)兩項因子，綜合分析調整地段率方案，分析現有房屋地段率設定之合理性及調整機制。

2. 以各地段率房屋之土地公告現值及商業繁榮度兩者之 90 分位數為標準(即同地段率其分數在前 10% 者)，若同時滿足上述條件，即列為需上調一級地段率之房屋，應調整街路計 71 條。

(二)目前本縣地段等級標準共分為 11 級，最高等級第 1 級為 135%，經本次重新評定後部分上調一級，調整後地段等級共 12 級，第 1 級地段率為 140%。

(三)另為配合本縣新增街路或村里重劃計 99 條、因重覆或村里重劃而刪除計 32 條、修正街路名稱計 24 條。

辦法：

(一)修正本縣「房屋地段等級標準表」，並全面適用於本縣所轄房屋，但原依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款免稅房屋，調升地段率後現值達 11 萬 1 千元以上者仍適用免稅規定。

(二)本縣「房屋地段等級標準表」修正對照表(草案)詳如(附件 4)，提請評定。

(三)審議通過後，依規定程序辦理公告，並自 111 年 7 月 1 日起實施。

決議：照案通過。

七、臨時動議：無。

八、散會。