

澎湖縣 113 年第 1 次不動產評價委員會會議紀錄

壹、會議時間：113 年 5 月 7 日（二）上午 10 時整

貳、開會地點：澎湖縣政府稅務局會議室

參、主持人：林副主任委員宏城

紀錄：劉淑蘋

肆、出席人員：（詳如簽到簿）

伍、提案討論：

提案一：

案由：重行評定本縣「房屋標準單價表」案，提請評議。

說明：詳如提案表 1。

辦法：詳如提案表 1。

決議：（一）於符合財政部 112 年 9 月 12 日台財稅字第 11204641120 號函示「房屋稅稅基努力度」重評後與所轄對應 73 年房屋標準單價比較之平均增幅應達 100%之原則下，調整後新單價應具線性規律，如修訂後「113 年澎湖縣房屋標準單價表草案（調整後）」。（如附件）

（二）同意本次調整房屋標準單價適用之認定標準，由「105 年 1 月 1 日後核發之建造執照」修訂為「113 年 7 月 1 日後核發之使用執照」，且不溯及舊屋。

提案二：

案由：重行評定本縣「房屋地段等級」案，提請評議。

說明：詳如提案表 2。

辦法：審議通過後，依規定程序辦理公告，並自 113 年 7 月 1 日起實施。

決議：照案通過。

提案三：

案由：重行評定本縣「各類房屋耐用年數及折舊率標準表」案，提請評議。

說明：詳如提案表 3。

辦法：澎湖縣各類房屋耐用年數及折舊率標準表，建議仍維持原訂定之標準，不予調整，並適用於 113 年 7 月 1 日起以新標準單價核計房屋現值之新建、增建、改建房屋。

決議：照案通過。

陸、臨時動議：無。

柒、散會：下午 10 時 55 分。

澎湖縣 113 年第 1 次不動產評價委員會會議 提案表

提案單位：澎湖縣政府稅務局

編號：提案 1

案由	重行評定本縣「房屋標準單價表」案，提請評議。
說明	一、依據房屋稅條例第 11 條規定辦理。 二、依財政部 112 年 9 月 12 日台財稅字第 11204641120 號函示「房屋稅稅基努力度」房屋標準單價努力目標，自 110 年起，各縣市未來 3 次(110 年屬第 1 次)重評後與所轄對應 73 年房屋標準單價比較之平均增幅應達 100%，經查本縣最近一次重評 110 年之增幅為 49.52%，全國僅高於花蓮縣，故有調整之必要。 三、以本縣房屋結構最大宗之鋼筋混凝土造三樓住宅為例，房屋標準單價全國高於本縣者僅有臺北市、高雄市、宜蘭縣及雲林縣 4 縣市，故評估本縣 5 樓(含)以下房屋應免予調整。經參卓 112 年不動產評價應重評之五縣市(臺北市、新北市、臺中市、高雄市、苗栗縣)以 73 年為基期，平均調幅為 118%。113 年本縣調整 6 樓(含)以上各項構造及用途別之房屋標準單價後，對應 73 年之標準單價，平均調幅約為 112%，調整後將符合財政部規定，並研擬不溯及舊屋。另查截止 112 年止，本縣最高樓層房屋為 14 樓，本次調整後 6 樓至 10 樓之調幅為 16.67%、11 樓至 12 樓之調幅為 14.94%、13 樓至 15 樓之調幅為 37.93%，樓層越高影響房屋越少但調幅越大。 四、另新舊房屋標準單價適用之認定標準擬由「105 年 1 月 1 日後核發之建造執照」，依財政部頒「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」第二點，修

	訂為「113 年 7 月 1 日後核發之使用執照」，並俟 113 年不動產評價會議通過後，一併修訂「澎湖縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」。 五、檢附「113 年澎湖縣房屋標準單價表草案」、「澎湖縣房屋新舊標準單價比較表草案」及各 1 份。
辦法	一、財政部於 103 年 11 月 5 日發布台財稅字第 10304636460 號函，廢止原財政部 99 年 2 月 26 日台財稅字第 09800596590 號函釋，關於修正後之房屋標準單價表應適用於施行後新建、增建及改建之房屋，改由地方政府評定房屋構造標準單價時，得視地方實際情形自行決定其適用原則，本次 113 年調整擬與前次(104 年)調整房屋標準單價時標準一致，不溯及舊屋。 二、本次調整房屋標準單價適用之認定標準擬由「105 年 1 月 1 日後核發之建造執照」修訂為「113 年 7 月 1 日後核發之使用執照」，建議「澎湖縣房屋標準單價表」備註 2.併同修訂為：(1) 新建、增建、改建房屋，其使用執照核發日期在民國 113 年 7 月 1 日以後者，適用新房屋標準單價。(2) 無使用執照者，以完工證明所載日期在民國 113 年 7 月 1 日以後者，適用新房屋標準單價。(3) 無使用執照及無完工證明者，以申報日在民國 113 年 7 月 1 日以後者，適用新房屋標準單價。(4) 無使用執照及完工證明且未申報者，以調查日在民國 113 年 7 月 1 日以後者，適用新房屋標準單價。
決議	符合本案說明二財政部規定原則下，調整後新單價應具線性規律，由低至高調升樓層房屋標準單價，並同意本案所擬辦法。

113年澎湖縣房屋標準單價表

單位：元/平方公尺

構造別	鋼骨造				鋼筋混凝土造				磚造				鋼鐵造		木石磚造	土竹造
	鋼骨	鋼骨	鋼骨	鋼骨	鋼筋	鋼筋	鋼筋	鋼筋	第一類	第二類	第三類	第四類	200平方公尺以上	未達200平方公尺		
用途 單價 樓層數	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	各種用途	各種用途	各種用途	各種用途
30	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700								
29	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700								
28	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700								
27	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700								
26	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700								
25	16,100	16,100	16,100	16,100	16,100	16,100	16,100	16,100								
24	16,100	16,100	16,100	16,100	16,100	16,100	16,100	16,100								
23	16,100	16,100	16,100	16,100	16,100	16,100	16,100	16,100								
22	16,100	16,100	16,100	16,100	16,100	16,100	16,100	16,100								
21	16,100	16,100	16,100	16,100	16,100	16,100	16,100	16,100								
20	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900								
19	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900								
18	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900								
17	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900								
16	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900	11,900								
15	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800								
14	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800								
13	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800								
12	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800								
11	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800								
10	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500								
9	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500								
8	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500								
7	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500								
6	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500								
5	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	3,900	3,900	3,900	3,900				
4	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	3,900	3,900	3,900	3,900				
3	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	3,900	3,900	3,900	3,900	3,500	2,400	2,800	
2	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	3,900	3,900	3,900	3,900	3,500	2,400	2,800	1,000
1	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	3,900	3,900	3,900	3,900	3,500	2,400	2,800	1,000

備註：1. 依房屋稅條例第11條規定辦理。

2. 新舊房屋標準單價適用，其認定時點如下：

- (1) 新建、增建、改建房屋，其使用執照核發日期在民國113年7月1日以後者，適用新房屋標準單價。
- (2) 無使用執照者，以完工證明所載日期在民國113年7月1日以後者，適用新房屋標準單價。
- (3) 無使用執照及無完工證明者，以申報日在民國113年7月1日以後者，適用新房屋標準單價。
- (4) 無使用執照及完工證明且未申報者，以調查日在民國113年7月1日以後者，適用新房屋標準單價。

澎湖縣 113 年第 1 次不動產評價委員會會議

提案表

提案單位：澎湖縣政府稅務局

編號：提案 2

案由	重行評定本縣「房屋地段等級」案，提請評議。
說明	一、 依據房屋稅條例第 11 條規定辦理。 二、 本縣馬公市原光榮里、重光里、光明里部分區域，因設置垃圾掩埋場、火葬場等致空氣污染，影響居民生活品質，現掩埋場、火葬場均已遷移。本次調整區域，因公共設施日益完善，目前屬交通便利人口集中之地區，現地段等級為 100%，建議調整地段等級為 105%，與馬公市區內各里同等級，以維租稅公平。（如修正對照表） 三、 依例查檢「澎湖縣房屋地段等級表」表中，所載起迄點所示戶政門牌號、營業商號及地標已遷移或已無營業，一併修正俾符現況。 四、 檢陳修正前、後「澎湖縣房屋地段等級表」各 1 份，請參閱。
辦法	審議通過後，依規定程序辦理公告，並自 113 年 7 月 1 日起實施。
決議	照案通過。

113 年澎湖縣房屋地段等級表

等級	增減率	路(段)別	起訖地點
1	125	民權路北段	兩側路段:民生路口(北)起……仁愛路口(南)止
	100	中正路	兩側路線:民生路口(北)起……中山路口(南)止
2	120 100	民權路南段	兩側路線:仁愛路口(北)起……中山路口(南)止
		仁愛路	兩側路線:民福路口(東)起……中正路口(西)止
		建國路	西側自建國路 7 號(北)起……仁愛路 26 號合作金庫(南)止
		光明路	兩側路線:民權路口(東)起……中正路口(西)止
3	115 100	臨海路	馬公港旅客服務中心(臨海路 36 之 1 號)……臨海路 10 號面向海之房屋 臨海路 8 號……臨海路 1 號面向海之房屋
		漁隆路	漁隆路 1 號(西南)起……漁隆路 51 號(東北)止面向海面之房屋
		海埔路	兩側路線:民福路口(西南)起……海埔路 55 之 6 號(台電發電廠舊止)(東北)止
		民生路	兩側路線:北側自民生路 2 號玉山銀行澎湖分行(東)起…民生路 32 號(西)止 兩側路線:南側自民權路 98 號(東)起……建國路 54 號(西)止
		三民路	兩側路線:自新生路、民生路交叉十字路口(西北)起……漁隆路口止
		中興路	兩側路線:民福路口(東)起……民族路口(西)止
		中山路	兩側路線:臨海路口(東)起……中正路口(西)止
		新生路	兩側路線:民生路口(西)起……東至西北側新生路 109 號止、東南側光復里新生路 76-3 號止
		光復路	兩側路線:民生路口(南)起……治平路口(北)止
		民福路	兩側路線:新生路口新開道路(北)起……中山路交界(南)止
		重慶街	兩側路線:中興路口(北)起……仁愛路口(南)止
		建國路	東側:北段:建國路 54 號起至建國路 34 號 南段:建國路 16 號起至台灣銀行止 西側:建國路 37 號(北)起……建國路 11 號(南)止
		光武街	兩側路線:建國路口(東)起……中正路口(西)止
		文康街	兩側路線:樹德路口(北)起……民生路口(南)止
		文化路	兩側路線:東側:樹德路 23 號(北)起……民生路 10 號(南)止 西側:樹德路 27 號(北)起……民生路 14 號(南)止
		重光市場	內部一帶
		舊市場	市場內及其後部一帶攤販與東邊巷路兩側房屋
		興港北街	一帶
		海埔路內街	一帶

		第二漁港 新生路	一帶
4	110 100	民生路	兩側路線:北側中正路口(東)起……介壽路口(西)止 南側建國路口(東)起……民族路口(西)止
		仁愛路	兩側路線:中正路口(東)起……北側:民族路口 南側:長安巷口
		中山路	兩側路線:中正路口(東)起……民族路口(西)止
		民生路 四十九巷	兩側路線:民生路口(北)起……中興路口(南)止
		光復路北段	西側路線:光復路 85 號起……光復路 141 號 東側路線:北辰街 46 號……光復路 106 號
		新生路	西側路線:西北側:新生路 111 號(西南)起……新生路 117 號 東南側:新生路 80 號(西南)起……新生路 84 號(東北)止
		建國路	東側路線:中興路口(北)起……光明路口(南)止
		重慶街北段	兩側路線:東自民生路 5-1 號起……中興路口止 西自民生路 13-1 號起……中興路口止
		中華路西段	兩側路線西南側:中華路 1 號(西南)起……北辰街口(東北)止 東南側:新生路口(西南)起……水源路口止
		光復路五巷	南側路線:光復路 3 號(東)起……光復路 5 巷 3 號(西)止
		樹德路	兩側路線:民族路口(西)起……新生路口(東)止
		新村路	兩側路線:中華路口(北)起……新生路口(西)止
		惠安路	兩側路線北側:中正路 11 號……惠安路 26 號 南側:中正路與惠安路口……惠安路 25 號
		民族路南段	兩側路線東側:民族路與惠安路口(北)……中山路口(南)止 西側:民族路 15 號(北)……中山路口(南)止
		臨海路西段	北側路口:澎湖水下考古工作站(西)起……馬公分局啓明派出所(東)止
		中興路四巷	南北兩側路線:中興路(南)起……三民路(北)止 東西兩側路線:中興路四巷(東)起……中興路 8 巷(西)止
		中興路八巷	兩側路線:中興路(南)起……三民路(北)止
		水源路	東南側路線:新村路口(西)起……勝國飯店(東)止
		治平路	兩側路線:光復路口(西)起……中華路口(東)止
		重慶街南段	北自仁愛路交叉口起南……惠民路交叉口止
		惠民一路	北自民生路口起(羽球館)……南迄仁愛路口止
		光民路西段	東自中正路口起……西至民族路口止
		永興街	東自建國路交叉口……中正路交叉口止
		北辰、大智 大仁、大勇街	北辰市場內部一帶

		中華路、新生路、同和路、西文澳	「體育文化園區」範圍內之房屋（如附圖一）
5	$\frac{105}{100}$	馬公市區	除 1. 2. 3. 4 級外凡列入都市計劃區域房屋（如附圖二）
6	$\frac{100}{100}$	馬公市郊	除 1. 2. 3. 4. 5. 7. 8. 9 級及離島外全部房屋
		白沙鄉	除 7 級及離島外全部
7	$\frac{80}{100}$	馬公市	東衛里、安宅里、菜園里、鐵線里
		湖西鄉	南寮村、北寮村
		白沙鄉	通樑村、後寮村
		西嶼鄉	全部(除外垵村 148 號至 155 號外)
8	$\frac{70}{100}$	望安鄉	東安、西安、水垵、中社、將軍
		七美鄉	全部
		馬公市	烏炭、興仁、虎井、桶盤
		湖西鄉	湖西、湖東、白坑、青螺、沙港、中西、潭邊、許家、鼎灣、林投、東石、成功、西溪、太武、城北、隘門
9	$\frac{60}{100}$	湖西鄉	菓葉、龍門、紅羅、尖山
		白沙鄉	吉貝、烏嶼、大倉、員貝
		望安鄉	東吉、西吉、花嶼、東嶼坪、西嶼坪
10	$\frac{50}{100}$	西嶼鄉	外垵村 148 號至 155 號

備註：1. 本表係斟酌本縣實際情形，按各地房屋使用價值馬公市區內分 5 級全縣分 10 級。

2. 凡座落於二種不同等級之道路交叉點上房屋，一律依據高一方等級處理。

（附圖一）

體育文化園區



(附圖二)
都市計劃區域房屋



澎湖縣 113 年第 1 次不動產評價委員會會議

提案表

提案單位：澎湖縣政府稅務局

編號：提案 3

案由	重行評定本縣「各類房屋耐用年數及折舊率標準表」案，提請評議。
說明	一、財政部於 106 年 3 月 3 日台財稅字第 10500698510 號函修正「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」第 2 點之「折舊率參考基準」，為使本縣各類房屋耐用年數、折舊率與各縣市有一致且合理之參考基準，已於 107 年第 1 次不動產評價委員會會議配合修訂「澎湖縣各類房屋耐用年數及折舊率標準表」，檢視本縣房屋各構造別之折舊年數及折舊率，尚屬合理，可持續適用於 113 年 7 月 1 日起以新標準單價核計房屋現值之新建、增建、改建房屋。檢視本縣房屋各構造別之折舊年數及折舊率，尚屬合理。 二、澎湖縣各類房屋耐用年數及折舊率標準表，建議仍維持原訂定之標準，不予調整，僅修訂「澎湖縣各類房屋耐用年數及折舊率標準表」備註 1.自 107 年 7 月 1 日起實施，適用於 113 年 7 月 1 日起以新標準單價核計房屋現值之新建、增建、改建房屋。 三、檢附「澎湖縣各類房屋折舊標準表草案」1 份。
辦法	澎湖縣各類房屋耐用年數及折舊率標準表，建議仍維持原訂定之標準，不予調整。
決議	照案通過。

澎湖縣各類房屋耐用年數及折舊率標準表

房 屋 構 造 種 類		代 號	折 舊 率	耐 用 年 數	殘 值 率
鋼骨造		P	1.17%	60	29.80%
鋼骨混凝土造		A	1.17%	60	29.80%
鋼骨鋼筋混凝土造		S	1.17%	60	29.80%
鋼筋混凝土造		B	1.17%	60	29.80%
預鑄混凝土造		T	1.17%	60	29.80%
加強磚造		C	1.38%	52	28.24%
木造	雜木以外	D	2.21%	35	22.65%
	雜木	E	2.70%	30	19.00%
磚造		F	1.60%	46	26.40%
咾咕造		G	2.00%	40	20.00%
石造		H	1.60%	46	26.40%
鋼鐵造	規格 90×90×6 公厘以上	U	1.38%	52	28.24%
	規格 90×90×6 公厘以下	J	1.38%	52	28.24%
土造		K	5.14%	18	7.48%
竹造		L	8.27%	11	9.03%
腐蝕性金屬類儲存槽 地下油槽		O	3.75%	20	25.00%
升降機		N	5.55%	17	5.65%
充氣膜造		I	6.00%	15	10.00%

備註：

1. 自 107 年 7 月 1 日起實施，並適用於 113 年 7 月 1 日起以新標準單價核計房屋現值之新建、增建、改建房屋。
2. 房屋建築年數如已屆最高耐用年數而仍繼續使用者，自屆滿耐用年數之次年起不再計算折舊。
3. 本表未規範之構造，適用相近之構造別。

澎湖縣 113 年不動產評價委員會委員名冊

現職	姓名	不動產評價 委員會職別	委員類別	113 年 5 月 7 日 召開會議出席 狀況
縣長	陳光復	主任委員	當然委員，男	請假
稅務局局長	林宏城	副主任委員	當然委員，男	出席
財政處處長	鄭嘉薇	委員	當然委員，女	出席
建設處處長	陳文耀	委員	當然委員，男	請假
建設處建築管理科科长	陳姜貝	委員	當然委員，女	出席
地政事務所主任	郭承照	委員	當然委員，男	出席
稅務局房屋稅科科长	許翠玲	委員	當然委員，女	出席
澎湖縣政府主任秘書退 休，土木工程	許萬昌	委員	專家學者，男	出席
澎湖縣政府主任秘書退 休，土木工程	鄭明源	委員	專家學者，男	出席
澎湖縣建設處副處長退 休，都市計畫	陳順建	委員	專家學者，男	出席
澎湖縣政府地政局局長 退休	蔡俊哲	委員	專家學者，男	出席
建築師，高雄科技大學 土木系助理教授	陳啓中	委員	專家學者，男	出席
屏東大學不動產經營學 系教授，曾任澎湖縣建 設處處長	賴碧瑩	委員	專家學者，女	請假
建築師	宋苾璇	委員	專家學者，女	請假
不動產估價師	劉生泉	委員	專家學者，男	請假
合計	15 員			

*委員總人數 15 人，專家學者及民間團體代表不得少於 7 人，任一性別委員不得少於委員總數 1/3

