

台北市不動產估價師公會
2021年第4季
季報

第七屆
研究發展委員會

主任委員：張宏楷

副主任委員：胡毓忠、連琳育、巫智豪

聲明書

本季報內所載之相關資訊以2022年02月前蒐集調查或公布為準，統計資料部分依各資料類型其更新時間不同而異。內容凡涉及各項預測分析部分，皆建立在各項合理假設之下，並以客觀的角度進行分析，所有該等陳述及預測，均應被視為有關可能性之推論，而非完全確定之結果。由於不動產市場受整體經濟環境變化之影響，任何一項因素之變動，均可能對預測結果產生影響，此本季報不確保未來預測之正確性，預測結果僅供使用者參考。季報內容係針對特定不動產市場及特定區域進行分析，於本分析範圍之外的市場與地區概不適用。

季報內容之引用請務必標註相關資料來源及資料時間。

台北市不動產估價師公會

研究發展委員會

目 錄

壹、	總體經濟	1
貳、	台灣都會區住宅市場分析	26
參、	投資市場	30
肆、	辦公市場	31
伍、	零售市場	32
陸、	工業市場	33

表目錄

表1	買賣移轉棟數統計表.....	4
表2	大宗成交統計.....	30
表3	台北市各區辦公大樓平均租金	31
表4	台北市主要商圈平均租金.....	32
表5	台北市主要廠辦租金.....	33

圖目錄

圖 1	台灣近年經濟成長率變化.....	1
圖 2	台灣近年景氣指標變化.....	1
圖 3	台灣近年物價指數年增率變化	2
圖 4	台灣近年貨幣市場指標變化	2
圖 5	台灣近年外銷訂單金額變化	2
圖 6	台灣近年台股加權指數走勢	3
圖 7	台灣都會區住宅市場近年市場交易指標變化	26
圖 8	台灣都會區住宅市場近年市場成交面積變化	26
圖 9	台灣都會區近1年交易結構變化	27
圖 10	台灣都會區近1年住宅產品總價變化	27
圖 11	台灣都會區近1年成屋市場交易面積分布	28
圖 12	信義房價指標.....	29

壹、總體經濟

一、經濟分析

全球經濟穩定復甦，科技應用產品需求延續，帶動國內產能持續提升挹注出口動能，內需也因管制鬆綁，加上政府推出多項振興措施，實體通路人潮回流，民間消費回穩，2021Q4經濟成長率概估值為4.88%，較上季彈升。

景氣指標雖在11、12月連兩個月轉黃紅燈，綜合判斷分數為37分，但景氣整體仍處於高原期，無論生產面、出口面及信心面均展望樂觀。

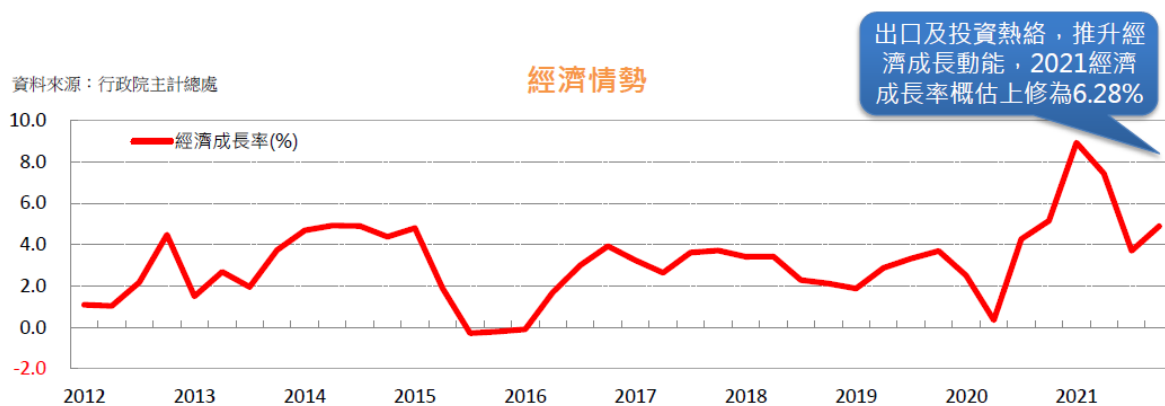


圖 1 台灣近年經濟成長率變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

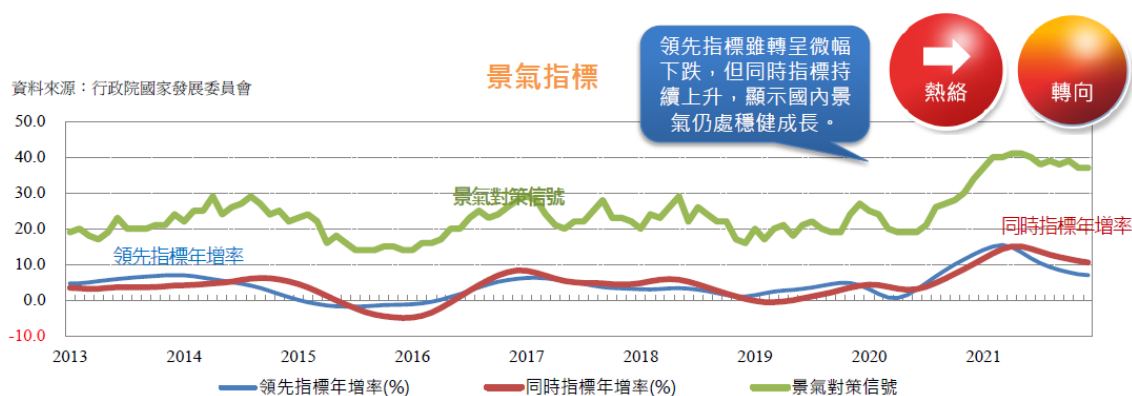


圖 2 台灣近年景氣指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

外銷訂單持續亮眼，寫下連22個月正成長，總計2021全年訂單達6741.3億美元，創下歷年新高，年增26.3%，也是2005年以來最高。

資金方面，全球市場資金寬鬆且在低利率水準，加上國內持續實行紓困方案，Q4M1B及M2年增率分別為12.75%及8.02%，資金仍相當充沛。



圖3 台灣近年物價指數年增率變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

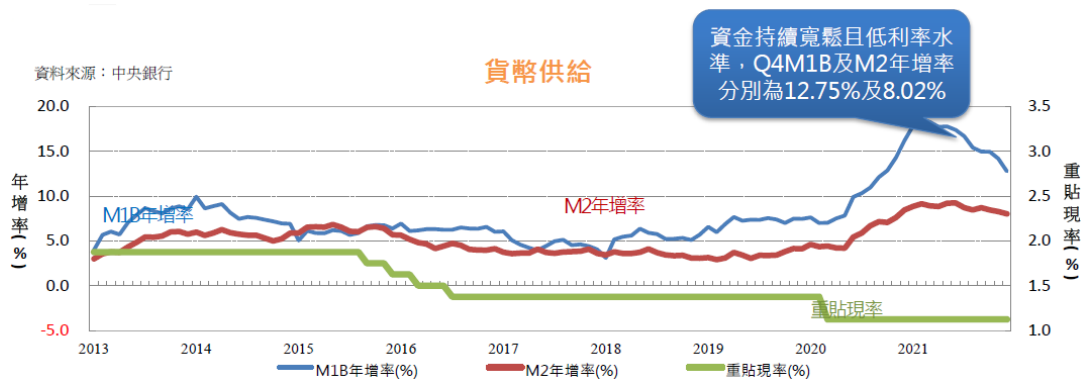


圖4 台灣近年貨幣市場指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯



圖5 台灣近年外銷訂單金額變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

受到通膨疑慮再起、中國限電危機以及電子供應鏈調整等不確定性事件影響，台股第四季起盤勢波動較大，10月大幅震盪，一度回測至16,162低點。儘管通膨數據持續創高，不過景氣動能仍強，且美國聯準會縮減購債計畫符合市場預期，11月隨著美股震盪走高，突破萬七至17427.76點，12月在外資連續買超的帶動下突破萬八，最終季線上漲1284.07點，以18218.84點作收。



圖 6 台灣近年台股加權指數走勢
信義房屋不動產企研室分析編輯

甩開疫情干擾，加上經濟景氣榮景，年底旺季效應發酵，10、11月房市買氣高檔盤旋、交易活絡，價格呈現上漲走勢，期間政府也陸續祭出打炒房相關管制措施，12月買氣明顯受政策干擾，但自住需求意願並未被扭轉，觀望氣氛不強。2021Q4全台移轉量為9.93萬棟，較上季增加34.7%，比去年同期增加5%，六都均同步上漲，反映市場信心在疫情緩解後放下疑慮而積極表現。

價格方面，持續受到低利環境與資金充沛影響，Q4全台房價仍有支撐，除了雙北地區較上季微幅修正外，其餘仍呈現上漲，其中新竹縣市受科技產業持續暢旺的帶動下，季漲6.2%，連續三季正成長。

Q4建照量較Q3增加約4.1%，台北市、台中市增幅最多，整體來看南台灣仍因當地產業擴廠效應加持，全年增幅三成左右。整體而言房市景氣已達到高峰期，朝向價漲量平的走勢，短期內易受政策干擾而有所觀望，但在資金充沛與低利率環境持續支撐下，隨著產業復甦、投資興起，自住購屋需求強勁的力道持續推升，房市走勢仍將維持正面樂觀。

建物所有權買賣移轉

疫情趨緩，遞延買盤出籠，
Q4買賣移轉逾9.9萬棟，季
增34.7%，年增5%

建物所有權 買賣移轉棟數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2020 Q3	8,502	18,167	13,182	13,062	6,359	10,358	91,633
2020 Q4	9,222	18,004	12,505	15,441	6,181	11,241	94,578
2021 Q1	7,825	15,233	11,318	12,630	5,525	9,626	80,752
2021 Q2	8,678	18,483	11,892	12,920	7,923	12,405	94,314
2021 Q3	6,371	14,107	9,739	9,598	6,640	9,271	73,734
2021 Q4	8,027	20,472	13,882	14,842	6,664	13,595	99,315
對上一季	26.0%	45.1%	42.5%	54.6%	0.4%	46.6%	34.7%
對去年同期	-13.0%	13.7%	11.0%	-3.9%	7.8%	20.9%	5.0%

資料來源：內政統計月報

表1 買賣移轉棟數統計表

資料來源：內政部統計月報/信義房屋不動產企研室分析編輯

二、相關政策及法規修正

● 修正「土地稅法施行細則」部分條文。

附修正「土地稅法施行細則」部分條文

財政部令中華民國110年9月23日台財稅字第11004633710號

土地稅法施行細則部分條文修正條文

第三條地價稅、土地增值稅、田賦代金稅及隨賦徵購稻穀價款均以新臺幣為單位，計算至元為止。

每年地價稅，每戶稅額在新臺幣一百元以下者，免予課徵。

每期田賦實際造單賦額，每戶未滿一賦元者，免予課徵。

土地增值稅稅額，在新臺幣一百元以下者，免予課徵。

第六條本法第十六條第二項規定之累進起點地價，其計算公式如附件二。

前項累進起點地價，應於舉辦規定地價或重新規定地價後當年地價稅開徵前計算完竣，並分別報請財政部及內政部備查。

累進起點地價以千元為單位，以下四捨五入。

第八條土地所有權人在本法施行區域內申請超過一處之自用住宅用地時，依本法第十七條第三項認定一處適用自用住宅用地稅率，以土地所有權人擇定之戶籍所在地為準；土地所有權人未擇定者，以申請當年之自用住宅用地地價稅額最高者為準；其稅額相同者，依土地所有權人、配偶、未成年受扶養親屬戶籍所在地之順序適用。

土地所有權人與其配偶或未成年之受扶養親屬分別以所有土地申請自用住宅用地者，應以共同擇定之戶籍所在地為準；未擇定者，以土地所有權人與其配偶、未成年之受扶養親屬申請當年之自用住宅用地地價稅額最高者為準。

第一項後段未成年受扶養親屬戶籍所在地之適用順序，依長幼次序定之。

第九條土地所有權人在本法施行區域內申請之自用住宅用地面積超過本法第十七條第一項規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，以申請當年之自用住宅用地地價稅額由高至低之適用順序計算之；其稅額相同者，適用順序如下：

一、土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之戶籍所在地。

二、直系血親尊親屬之戶籍所在地。

三、直系血親卑親屬之戶籍所在地。

四、直系姻親之戶籍所在地。

前項第二款至第四款之適用順序，依長幼次序定之。

第十一條土地所有權人申請適用本法第十七條第一項自用住宅用地特別稅率計徵地價稅時，應填具申請書並檢附建築改良物證明文件，向主管稽徵機關申請核定之。

第十二條土地所有權人申請適用本法第十七條第二項特別稅率計徵地價稅者，應填具申請書，並依下列規定，向主管稽徵機關申請核定之：

一、國民住宅用地：其屬政府直接興建者，檢附建造執照影本或取得土地所有權證明文件。其屬貸款人民自建或獎勵投資興建者，檢附建造執照影本及國民住宅主管機關核准之證明文件。

二、企業或公營事業興建之勞工宿舍用地：檢附建造執照或使用執照影本及勞工行政主管機關之證明文件。

前項第一款貸款人民自建之國民住宅及第二款企業或公營事業興建之勞工宿舍，自建築完成之日起未供自用住宅或勞工宿舍使用者，應由土地所有權人向主管稽徵機關申報改按一般用地稅率計徵。

第一項第一款貸款人民自建或獎勵投資興建之國民住宅及第一項第二款企業或公營事業興建之勞工宿舍，經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，未依建築主管機關核准期限建築完成者，應自核准期限屆滿日當年改按一般用地稅率計徵地價稅。

第十四條土地所有權人申請適用本法第十八條特別稅率計徵地價稅者，應填具申請書，並依下列規定，向主管稽徵機關申請核定之：

一、工業用地：應檢附建造執照及興辦工業人證明文件；建廠前依法應取得設立許可者，應加附工廠設立許可文件。其已開工生產者，應檢附工廠登記證明文件。

二、其他按特別稅率計徵地價稅之土地：應檢附目的事業主管機關核准或行政院專案核准之有關文件及使用計畫書圖或組織設立章程或建築改良物證明文件。

核定按本法第十八條特別稅率計徵地價稅之土地，有下列情形之一者，應由土地所有權人申報改按一般用地稅率計徵地價稅：

一、逾目的事業主管機關核定之期限尚未按核准計畫完成使用。

二、停工或停止使用逾一年。

前項第二款停工或停止使用逾一年之土地，如屬工業用地，其在工廠登記未被工業主管機關撤銷或廢止，且未變更供其他使用前，仍繼續按特別稅率計徵地價稅。

第十七條依本法第二十條課徵地價稅之公有土地應由管理機關於每年地價稅開徵四十日前，提供有關資料與主管稽徵機關核對稅籍資料。

第十九條欠繳地價稅之土地於移轉時，得由移轉土地之義務人或權利人申請分單繳納，分單繳納稅額之計算公式如附件三。

前項欠繳地價稅稅單，已合法送達者，其分單繳納稅款之限繳日期，以原核定限繳日期為準；未合法送達者，其分單繳納稅款及其餘應納稅款應另訂繳納期間，並予送達。如欠繳地價稅案件已移送法務部行政執行署所屬行政執行分署（以下簡稱行政執行分署）執行，主管稽徵機關於分單稅款繳清時，應即向行政執行分署更正欠稅金額。

第二十條各年地價稅以本法第四十條規定納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人。

第四十三條本法第二十八條之一所稱社會福利事業，指依法經社會福利事業主管機關許可設立，以興辦社會福利服務及社會救助為主要目的之事業。所稱依法設立私立學校，指依私立學校法規定，經主管教育行政機關許可設立之各級、各類私立學校。

依本法第二十八條之一申請免徵土地增值稅時，應檢附社會福利事業主管機關許可設立之證明文件或主管教育行政機關許可設立之證明文件、捐贈文書、法人登記證書（或法人登記簿謄本）、法人捐助章程及當事人出具捐贈人未因捐贈土地以任何方式取得利益之文書。

依本法第二十八條之一核定免徵土地增值稅之土地，主管稽徵機關應將核准文號建檔及列冊保管，並定期會同有關機關檢查有無本法第五十五條之一規定之情形。

第四十四條土地所有權人申報出售在本法施行區域內之自用住宅用地，面積超過本法第三十四條第一項或第五項第一款規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，應以各筆土地依本法第三十三條規定計算之土地增值稅額，由高至低之適用順序計算之。

本細則中華民國一百零三年一月十三日修正施行時適用本法第三十四條第一項或一百十年九月二十三日修正施行時適用同條第五項規定之出售自用住宅用地尚未核課確定案件，適用前項規定。

第四十五條土地出典人依本法第二十九條但書規定，於土地回贖申請無息退還其已繳納土地增值稅時，應檢同原納稅證明文件向主管稽徵機關申請之。

第五十一條依本法第三十一條第一項第二款規定應自申報移轉現值中減除之費用，包括改良土地費用、已繳納之工程受益費、土地重劃負擔總費用及因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額。但照價收買之土地，已由政府依平均地權條例第三十二條規定補償之改良土地費用及工程受益費不包括在內。

依前項規定減除之費用，應由土地所有權人檢附工程受益費繳納收據、直轄市或縣（市）主管機關發給之改良土地費用證明書或地政機關發給之土地重劃負擔總費用證明書及因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額之證明文件，向主管稽徵機關提出申請。

第五十二條（刪除）

第五十五條土地所有權人因重購土地，申請依本法第三十五條規定退還已納土地增值稅者，應由土地所有權人檢同原出售及重購土地辦理登記時之契約文件影本，向原出售土地所在地稽徵機關辦理。

重購土地與出售土地不在同一縣市者，依前項規定受理申請退稅之稽徵機關，應函請重購土地所在地稽徵機關查明有關資料後再憑辦理；其經核准退稅後，應即將有關資料通報重購土地所在地稽徵機關。

重購土地所在地稽徵機關對已核准退稅案件及前項受通報資料，應裝冊保管，每年定期清查，如發現重購土地五年內改作其他用途或再行移轉者，依本法第三十七條規定辦理。

第五十五條之一依本法第三十九條第二項本文規定申請免徵土地增值稅時，

應檢附都市計畫公共設施保留地證明文件；依同條第三項本文規定申請免徵土地增值稅時，應檢附非都市土地供公共設施使用證明書。

依本法第三十九條第二項本文及第三項本文規定核定免徵土地增值稅之土地，主管稽徵機關應將核准文號建檔，並將有關資料送地政機關登載前次移轉現值。

第五十六條依本法第三十九條之一第一項減徵土地增值稅之重劃土地，以下列土地，於平均地權條例中華民國六十六年二月二日公布施行後移轉者為限：

一、在中華民國五十三年舉辦規定地價或重新規定地價之地區，於該次規定地價或重新規定地價以後辦理重劃之土地。

二、在中華民國五十三年以前已依土地法規定辦理規定地價及在中華民國五十三年以後始舉辦規定地價之地區，於其第一次規定地價以後辦理重劃之土地。

第六十一條主管稽徵機關接到法院或行政執行分署通知之有關土地拍定或承受價額等事項後，應於七日內查定應納土地增值稅函請法院或行政執行分署代為扣繳，並查明該土地之欠繳土地稅額參與分配。

土地稅法施行細則第十九條附件三（請參見

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027180/ch04/type1/gov30/num4/images/Eg01.pdf）

土地稅法施行細則部分條文修正總說明及對照表（請參見

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027180/ch04/type1/gov30/num4/images/AA.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027180/ch04/type1/gov30/num4/Eg.pdf）

- 修正「國有非公用不動產出租管理辦法」第九條、第十三條之三、第三十六條。

附修正「國有非公用不動產出租管理辦法」第九條、第十三條之三、第三十六條

財政部令中華民國110年9月28日台財產管字第11000268880號

國有非公用不動產出租管理辦法第九條、第十三條之三、第三十六條修正條文

第九條非公用土地及建築改良物一併標租時，依年租金競標，並以有效投標單之投標金額最高者，為得標人。最高者有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。

前項非公用土地及建築改良物，得一併標租與租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）轉租與次承租人居住使用。

前二項年租金底價，不得低於依法令規定逕予出租之年租金。但依前項規定標租與包租業，經開標結果無人投標，出租機關視需要酌減年租金底價重新辦理標租者，不在此限。年租金底價訂定基準及酌減方式，由財政部定之。

第一項及第二項不動產之年租金，按得標之年租金計收。

得標後，因法令規定逕予出租之租金率發生變動，法令規定逕予出租之年租金高於承租人得標之年租金時，改按法令規定逕予出租之年租金計收。但依第二項規定標租與包租業者，仍依得標之年租金計收。

第十三條之三依第九條第二項規定一併標租非公用土地及建築改良物與包租業者，不適用第十三條之一規定，其承租人有意續租時，應於租期屆滿六個月前以書面申請換約，經出租機關同意，得換約續租，並以一次為限。

前項續租，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受第十四條有關應返還租賃物並停止使用之限制。

第三十六條承租人應依約定用途使用租賃物，且不得轉租他人使用。但下列情形之一，其承租人經出租機關同意，得將租賃物全部或一部轉租他人：

- 一、依第九條第二項規定一併標租與包租業之非公用土地及建築改良物。
- 二、依第九條之一規定標租之文化資產。

依前項但書第二款規定轉租之承租人及次承租人，應就出租機關與承租人簽

訂之租約所訂事項，負連帶責任，並以書面承諾或約明。

承租人違反第一項轉租規定，除法規另有規定外，出租機關應終止租約。

國有非公用不動產出租管理辦法第九條、第十三條之三、第三十六條修正總說明及對照表（請參見

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027183/ch04/type1/gov30/num3/images/AA.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027183/ch04/type1/gov30/num3/Eg.pdf）

● **修正「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」部分規定，並自即日生效。**

附修正「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」部分規定

財政部令中華民國110年10月8日台財產改字第11050003130號

都市更新事業範圍內國有土地處理原則部分規定修正規定

三、國有土地（含公用土地及非公用土地，下同）以同意依都市更新條例（以下簡稱都更條例）規定劃入更新單元為原則。

都市更新主管機關於核准或核定都市更新申請人申請劃定更新單元、擬具、變更都市更新事業概要、擬訂、變更都市更新事業計畫或權利變換計畫前，先徵詢範圍內國有土地管理機關時，管理機關應明確表達國有土地是否參與都市更新。

更新單元範圍內之國有土地面積合計達五百平方公尺，且達該更新單元土地總面積二分之一者，除都市更新主管機關已依都更條例第十二條規定辦理之都市更新案外，執行機關或公用土地管理機關得研提主導辦理都市更新之意見，依下列程序報核後，依都更條例規定主導辦理都市更新：

（一）執行機關：陳報主辦機關，經主辦機關審核同意並報經財政部核定。

（二）公用土地管理機關：陳報其主管機關同意。

依前項規定主導辦理都市更新，得委託其他機關、公民營事業機構或團體辦理。

四、第三點、第五點、第七點及第八點所稱更新單元範圍內國有土地，不含下列土地：

(一) 依國軍老舊眷村改建條例規定處理之土地。

(二) 公共設施用地。

(三) 依農田水利法第二十三條規定處理之土地。

前項第二款公共設施用地，依第十二點規定辦理。

七、更新單元範圍內之國有公用土地，管理機關依下列規定辦理：

(一) 用途廢止者：應依國有財產法第三十三條及第三十五條規定變更為非公用財產移交主辦機關接管。符合主辦機關規定者，於移交主辦機關接管前，委託執行機關辦理都市更新相關事宜。

(二) 用途未廢止，確有參與都市更新遂行公用目的需要者：

1、屬事業資產或特種基金財產者，逕依都更條例規定參與都市更新。但擬分配房地作首長宿舍或職務宿舍者，依第二目規定辦理。

2、前目以外公用土地，依下列方式辦理：

(1) 敘明參與都市更新理由、需用樓地板（含主建物及附屬建物，下同）面積及其他相關事項，報經主管機關核准，並徵得主辦機關同意後，依都更條例規定參與都市更新。但中央機關參與都市更新分配房地作辦公廳舍者，免徵得主辦機關同意。

(2) 屬參與權利變換分配房地者，獲配樓地板面積超過主管機關核准或主辦機關同意面積，而有留用必要時，應陳報主管機關核定；無留用必要或未獲同意留用者，應依國有財產法第三十三條及第三十五條規定變更為非公用財產移交主辦機關接管。

3、得委託專業或技術服務廠商（含團體或機構）就更新後房地分配方案及共同負擔合理性等提供專業或技術性之協助。

八、更新單元範圍內之國有非公用土地，執行機關依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

(一) 屬抵稅土地者，分配權利金。

(二) 評估作中央機關辦公廳舍：屬依都更條例第十二條規定辦理之都市更

新案，更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺且無涉有償撥用者。

(三) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：屬前款以外可分配房地或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。但個案規劃更新後房地非住宅用途者，免予函詢。

(四) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

依前項規定參與分配更新後之房地時，如與其他土地所有權人或權利變換關係人有申請分配同一位置，經洽實施者協調結果，確無其他適當房地可供分配者，得就該部分分配權利金。

執行機關得委託專業或技術服務廠商（含團體或機構）就更新後房地分配方案及共同負擔合理性等提供專業或技術性之協助。

第一項國有非公用土地，包含前點第一款國有公用土地管理機關委託執行機關之土地。

九、為利都市更新事業計畫報核前確認國有非公用土地分配方式，執行機關於獲知都市更新主管機關核准事業概要，或實施者逕行擬訂都市更新事業計畫舉辦公聽會，限期實施者提供預計更新後可分配樓地板面積等資料；依前點第一項規定評估作中央機關辦公廳舍或社會住宅者，依下列程序辦理：

(一) 作中央機關辦公廳舍：

1、執行機關函實施者表達分配更新後房地將作為中央機關辦公廳舍，並副知都市更新主管機關。

2、執行機關函報更新後可分配樓地板面積等資料請主辦機關調配進駐機關。

3、主辦機關辦理調配，將結果通知相關機關。

4、獲配之進駐機關應配合主辦機關通知，撥用國有不動產或接受執行機關委託參與後續都市更新進程（含提供辦公廳舍建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等）。

5、進駐機關於權利變換計畫核定發布實施後，分配樓地板面積超過主辦機關同意面積而有留用必要時，逾二百平方公尺者，應陳報主管機關核轉主辦

機關核定；未逾二百平方公尺者，由進駐機關陳報主管機關核定後，通知主辦機關及執行機關。

(二) 作社會住宅：執行機關通知需用機關辦理撥用國有不動產，於完成撥用前，委託該機關參與後續都市更新進程（含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等）。

前項第一款第四目獲配之進駐機關及第二款作社會住宅之需用機關，得自行委託專業或技術服務廠商（含團體或機構）就更新後房地分配方案及共同負擔合理性等提供專業或技術性協助。

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027191/ch04/type2/gov30/num9/Eg.pdf）

● 修正「非都市土地使用管制規則」第九條。

附修正「非都市土地使用管制規則」第九條

內政部令中華民國110年10月13日台內地字第1100265188號

非都市土地使用管制規則第九條修正條文

第九條下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣（市）政府得視實際需要酌予調降，並報請中央主管機關備查：

一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。

二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。

三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。

四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。

五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。

六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。

七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。

八、殯葬用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。

九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。

經區域計畫擬定機關核定之開發計畫，有下列情形之一，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制：

一、規劃為工商綜合區使用之特定專用區。

二、規劃為非屬製造業及其附屬設施使用之工業區。

依工廠管理輔導法第二十八條之十辦理使用地變更編定之特定目的事業用地，其建蔽率不受第一項第九款規定之限制。但不得超過百分之七十。

經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。

第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：

一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。

二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。

三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。

四、古蹟保存用地之中央主管機關：文化部。

非都市土地使用管制規則第九條修正總說明及對照表（請參見 https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027193/ch02/type1/gov10/num2/images/AA.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027193/ch02/type1/gov10/num2/Eg.pdf）

- 修正「非都市土地開發審議作業規範」部分規定，自即日生效。

附修正「非都市土地開發審議作業規範」部分規定

內政部令中華民國110年10月15日台內營字第1100815250號

非都市土地開發審議作業規範部分規定修正規定

第九編工業區細部計畫

三、工業區街廓型態應配合工業區類型、功能及標準廠房予以規劃，區內各種配置，應依土地開發使用性質及核定之細部計畫，依據非都市土地使用管制規則編定為適當使用地。其中生產事業用地、住宅社區用地以編定為丁種建築用地為原則，公共設施、管理及商業服務用地以編定為特定目的事業用地為原則，滯洪池以編定為水利用地為原則，綠地則以編定為國土保安用地為原則。

前項生產事業用地經目的事業主管機關及區域計畫委員會認定供非屬製造業及其附屬設施使用者，該用地以編定為特定目的事業用地為原則。

單一興辦工業人開發工業區，其土地使用編定原則得依總編第四十四之三點規定辦理。

九、工業區生產事業用地設置倉儲物流使用，其貨櫃車輛出入口臨接公共道路者，出入口大門應以多車道方式規劃並留設暫停空間，並於基地設置加減速轉彎車道，其車道長度不得小於六十公尺，以確保公共交通之順暢。

九之一、工業區生產事業用地設置倉儲物流使用為主者，申請人應提出其物流處理方式，包括服務半徑、作業模式、預估進出貨量、運輸能量、運輸車輛之型式及排程、裝卸貨平均作業時間、每日每季尖峰作業之需求、進出貨口與倉儲等空間之規劃及最適停車台型式之選擇。

十七、工業區土地應依其土地使用性質劃定下列用地：

(一) 生產事業用地

供工業園區內工業生產直接或相關行業及其附屬設施使用。

(二) 公共設施或必要性服務設施用地

公共設施或必要性服務設施用地面積應占工業區全區面積百分之二十以上，其中綠地不得少於全區面積百分之十。

綠地包括防風林、綠帶、緩衝綠帶及公園，綠地內可供作無固定休閒設施之用外，不得移作其他使用。但其面積不包括建築基地內綠化面積及滯洪池面積。保育區經區域計畫委員會審議具有防風林、綠帶及緩衝綠帶等功能，其面積得併入綠地面積計算。

興辦工業人開發為自用之工業區，依工廠需求，劃設環保設施或必要設施用地。

（三）管理及商業服務用地

工業區開發，得劃定指定區域作為服務及管理中心用地，其設置面積以不超過總面積之百分之十為原則。

（四）住宅社區用地

工業區得設置住宅社區，設置規模應依居住人口計算。但面積不得超過工業區內扣除公共設施後總面積之十分之一。

住宅社區規劃原則及其公共設施（含土地）維護管理，應依本規範規定辦理。

（五）不可開發區及保育區

基地內依總編第十六點及第十八點留設之不可開發區及保育區等土地，應劃設為國土保安用地。除必要之生態體系保護設施、水源保護及水土保持設施、公用事業設施（限點狀或線狀使用）外，不得開發整地或建築使用，並應採取適當保護措施。

（六）其他經主管機關核准之用地。

十八、（刪除）

十九、工業區住宅社區用地，建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百；其在山坡地範圍，建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之一百二十。

工業區生產事業用地編定為特定目的事業用地者，容積率不得超過百分之一百八十。但申請人提出增加容積率之需求，經區域計畫委員會審議其生產事業性質、產業發展需要、區位環境條件等認定具合理性者，得酌增容積率，且其容積率不得超過百分之二百四十。

附表（請參見https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027195/ch02/type1/gov10/num2/Eg.pdf）

● 訂定「保險業辦理不動產投資管理辦法」。

附「保險業辦理不動產投資管理辦法」

金融監督管理委員會令中華民國110年11月12日金管保財字第11004339541號

保險業辦理不動產投資管理辦法

第一條本辦法依據保險法（以下稱本法）第一百四十六條之二第四項規定訂定之。

第二條本辦法名詞定義如下：

一、出租率：指不動產出租面積除以持有面積。

二、年化收益率：指不動產年化收益除以帳面價值。

三、基準利率：指中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率。

四、取得日：指所有權移轉登記日或地上權設定登記日。

第三條保險業辦理不動產投資及管理，應訂定處理程序，並經董（理）事會通過，修正時亦同。

前項處理程序應記載下列內容：

一、投資評估程序。

二、交易條件之決定程序（包括價格決定方式及參考依據）。

三、鑑價機構委託處理程序及取得或處分不動產之鑑價報告作業程序。

四、負責層級、執行部門、董（理）事會授權額度、權責劃分及交易流程。

五、不動產開發、管理及處分程序（包括以群組整體認定及以個案認定之不動產管理機制）。

六、內部控制制度（包括風險管理措施、定期評估方式及管理機制等）。

七、內部稽核制度（包括內部稽核架構、查核頻率、查核範圍、稽核報告提報程序及缺失改善追蹤等）。

八、指定高階主管人員定期向董（理）事會報告辦理績效。

九、其他主管機關指定之事項。

保險業持有之自用及投資用不動產應依實際使用情形分別管理。同一不動產

標的，倘部分作為自用，部分作為投資用，應按實際使用面積分別歸入自用及投資用不動產管理及計算投資限額。

第四條保險業辦理不動產投資，以取得不動產之所有權或以支付權利金及租金方式取得土地之地上權，且依法令能即時利用並有收益者為限。但不包括尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的物之投資。

第五條保險業辦理不動產投資有關即時利用並有收益之認定基準如下：

一、不動產達可用狀態且已利用，並有合理之投資報酬率者，可認定為即時利用並有收益。但不包括以素地作為停車場、出租廣告或搭建其他未經合法編釘門牌號碼建物使用之情形。

二、保險業不動產投資依下列原則，區分為以個案或群組整體認定是否符合即時利用並有收益基準。

(一) 中華民國一百十年十一月十二日(含)前取得達可用狀態並已利用且已連續符合前款基準達五年以上之不動產，以群組整體之情形認定。

(二) 未符合前目條件之不動產，以個案認定。但不動產符合前款基準已連續達五年者，納入前目之群組整體範圍認定。

(三) 地上權案件，以個案認定。

(四) 以群組整體認定之不動產，其中個案因拆除重建，致未達可用狀態者，以個案認定。

(五) 長期照護產業所需之不動產或符合第三款第三目所定條件之標的，得以個案認定。

三、第一款所稱合理之投資報酬率應符合下列條件：

(一) 群組整體認定之不動產，以不動產出租率達百分之六十且年化收益率不低於基準利率加五碼為準。

(二) 個案認定之不動產，以不動產出租率達百分之六十且年化收益率不低於基準利率加五碼為準。但下列情形之年化收益率不在此限：

1、一百零一年八月二十四日前取得之不動產，其年化收益率得以不低於基準利率加二碼為準。

2、一百零一年八月二十四日(含)至一百零一年十一月十八日(含)取得

之不動產，其年化收益率得以不低於基準利率加三碼為準。

3、投資長期照護產業所需之不動產，其年化收益率得以不低於基準利率為準。

(三) 投資供出租之住宅，如出租予六十五歲以上高齡者之面積達持有面積百分之五十，其年化收益率得以不低於基準利率為準，不適用前目不動產出租率及年化收益率規定。

四、前款所列各年化收益率之比較基準，係以評估時當月第一個營業日為準，評估方式採逐月檢核出租率及年化收益率之方式為之。

第六條保險業於中華民國一百零一年十一月十九日（含）後取得之不動產，應符合下列條件：

一、投資達可用狀態之不動產者：

(一) 以取得時已符合即時利用並有收益基準者為限。

(二) 於取得日或取得後轉列為自用不動產之轉列日起五年內，不得移轉所有權。但有下列情事之一，報經主管機關核准者，不在此限：

1、本法第一百四十三條第一款所列情事。

2、為改善自有資本與風險資本之比率或淨值比率。

3、取得後未符合即時利用並有收益之認定基準，惟已執行經董（理）事會通過之運用效益改善計畫，經二年仍未改善；或二年內曾符合即時利用並有收益基準，惟未連續符合六個月以上，合併前次未符合之時效後，屆滿二年仍未改善。

二、投資於素地者：

(一) 已領有建造執照，可立即開發之土地，應於取得後九個月內開工；可獨立興建且無需再與鄰地合併開發之土地，應於取得後九個月內送件申請建造執照。

(二) 應按取得時規劃之時程確實辦理開發，最長應於取得日起五年內興建完工並符合即時利用並有收益基準。

(三) 申請建造執照前之都市設計審查及審議期間，得不計入第一目及前目之期限計算。

(四) 投資前應提出產品規劃及財務設算未來可符合即時利用並有收益基準之文件。

(五) 取得日起十年內不得移轉所有權。但有本法第一百四十三條第一款所列情事及為改善其自有資本與風險資本之比率或淨值比率，報經主管機關核准者，不在此限。

三、投資下列配合政府政策等特定目的標的之一者：

(一) 保險業於一百零一年十一月十九日(含)至一百零四年三月五日(含)投資配合政府公共建設目的且主辦機關已有規定開發時程之地上權案件，不適用前款投資素地之開工或送件申請建造執照之時程條件規範，並應於取得地上權後十日內檢具開發計畫等文件向主管機關辦理專案報核即時利用期限。

(二) 保險業於一百零四年三月六日(含)後投資經政府核定之區域開發計畫、長期照護產業所需之不動產或配合政府公共建設目的且主辦機關已有規定開發時程之地上權案件，不適用前款有關投資素地應符合之條件，並應於取得後十日內檢具開發計畫等文件向主管機關辦理專案報核即時利用期限。

(三) 保險業投資於經政府核定之自由經濟示範區內素地者，其投資條件，不適用前款投資素地之開工或送件申請建造執照之時程條件。但投資後倘因核定內容變動，致非列屬上開區域內之土地者，應自未列屬之日起，依本辦法相關規定辦理。

(四) 保險業為開發一百零一年十一月十九日前已持有土地，投資已持有土地之鄰地，得就未逾已持有土地面積百分之十範圍內，申請主管機關核准，不適用前款有關投資素地應符合之條件。但已持有土地面積開發完工比例未逾百分之五十者，申請以一次為限。另取得之鄰地，應符合已持有土地內最早取得標的應適用之合理投資報酬率基準。

(五) 保險業參與都市更新案原始持有不動產或經分回不動產所有權，達百分之七十五以上者，若取得前述都市更新案政府分回不動產標售之不動產，不適用第一款有關取得時已符合即時利用並有收益基準之規範，並應於投資前檢具使用計畫等文件向主管機關辦理專案報核即時利用期限。

保險業因行使抵押權或為確保債權回收目的取得之不動產未列為自用不動產者，應依前條及前項所定不動產投資有關即時利用並有收益規定辦理。

第七條保險業取得之不動產於取得後因故未符合即時利用並有收益基準者，

依下列規定辦理展延即時利用期限：

一、不動產達可用狀態但未符合即時利用並有收益基準者，應敘明可用狀態與實際利用無法同時配合之理由專案報核。

二、不動產未達可用狀態但已開發中者，應敘明具體理由專案報核。

三、不動產未達可用狀態且未開發者，原則禁止。但有特殊事由，如無法開發亦無法處分轉讓者，應敘明具體理由專案報核。

四、應辦理專案報核之案件，自取得不動產之日起均未即時利用者，應於屆滿二年期限前二個月內，向主管機關申請專案報核；主管機關核准展延到期前仍未即時利用，亦應於展延到期前二個月內向主管機關提出展延申請。

五、應辦理專案報核之案件，自取得不動產之日起二年內曾符合即時利用並有收益基準，惟事後中斷或不符基準者，則應自中斷之日起於屆滿二年期限前二個月內，向主管機關申請專案報核；主管機關核准展延到期前仍未即時利用，亦應於展延到期前二個月內向主管機關提出展延申請。

六、前款中斷時效之計算，如中斷後又符合第五條之認定基準，惟未連續符合六個月以上者，前次中斷時效應併計之，且合併後有屆滿二年之虞者，應依前款規定辦理。

七、以群組整體認定是否符合即時利用並有收益基準者，以本辦法發布日作為起始日依第四款至前款所定時程辦理專案報核。

第八條保險業依前條規定辦理第五條第二款所定以個案認定之不動產專案報核，須檢附下列書件及說明：

一、不動產座落地點（含地籍圖）。

二、不動產取得日期、取得金額、取得方式（如購入、承受擔保品或自行開發建造）。

三、不動產自取得日迄今之開發進度或使用收益情形（須檢附相關證明文件）。

四、不動產開發進度延宕或出租率未達第五條所定基準之原因、已採行處分轉讓或其他取得使用收益之相關替代作法及規劃採行之因應方案（均須檢附相關證明文件）。

五、預計完工、處分轉讓或產生使用收益之期日。

六、持有之不動產無法利用亦無法處分其原因（須檢附相關證明文件）。

七、已報經主管機關核准案件未能如期完成相關規劃之檢討及改善方案。

保險業依前條規定辦理第五條第二款所定以群組整體認定之不動產專案報核，須檢附下列書件及說明：

一、群組整體所包括之個別不動產列表、座落地點、帳列金額、出租率、使用收益情形，以及群組整體最近三年各年度之出租率及使用收益情形。

二、不動產未符合第五條所定基準之原因及已採行或規劃採行之因應方案（均須檢附相關證明文件）。

三、預計符合第五條所定基準之期日。

四、已報經主管機關核准案件未能如期完成相關規劃之檢討及改善方案。

保險業經主管機關核准展延即時利用期限之案件，應由稽核部門每年定期查核辦理進度，並將查核結果提報董事會報告。

第九條保險業依相關規定以取得特定土地辦理容積移轉者，應符合下列條件，不適用第六條規定：

一、辦理容積移轉之土地，以都市計畫容積移轉實施辦法及各縣市政府所定送出基地種類且能取得土地所有權者為限。

二、保險業應已取得接受基地完整產權及開發權利。

三、可取得之容積大小應以接受基地得一次使用完畢為限。但保險業持有其他符合前款之接受基地者，不在此限。

四、保險業取得送出基地後若無法於二年內取得容積移轉許可者，除有繼續開發價值得向主管機關申請延長開發期限外，應予以處分。前述延長開發期限以一次為限，最長不得超過二年。

五、若地方政府未全數核定所申請之容積，致所取得土地之容積未能完全移轉情形時，剩餘之送出基地依第七條規定，以專案報核之方式辦理。

六、保險業取得容積移轉許可後，應於三個月內開始進行接受基地之開發作業。

第十條保險業所投資之不動產於開發或使用過程中因受不動產相關法令規範限制，致持有畸零地、道路用地或其他公共設施用地等無法開發以符合即時

利用並有收益基準之不動產者，應依第八條規定辦理專案報核。但本辦法中華民國一百十年十一月十二日發布前取得，且保險業已擬定處分或其他符合第五條所定基準之計畫並提報董事會通過者，得將該筆不動產併入第五條第二款所定之群組整體計算及管理。

第十一條保險業取得或處分不動產之鑑價報告作業，應符合下列規定：

一、應要求所委託之鑑價機構，依據不動產估價技術規則及不動產估價師公會頒布之各項估價技術公報所定之估價方法及報告書內容項目，本於專業進行該不動產標的之評價及製作鑑價報告書。

二、交易價格參考依據應以鑑價報告之正常價格為準，若因開發需要而就特殊個案（不含與國際會計準則第二十四號所規定關係人或實質關係人之交易，以及保險業與利害關係人從事放款以外之其他交易管理辦法第二條所稱利害關係人之交易）而有以限定價格、特定價格或特殊價格作為不動產標的之交易價格參考依據之必要者，應分別揭露正常價格及限定價格或特定價格之估價結果並詳實辦理評估，並應將評估結果及該項交易先提董事會決議通過，未來交易條件變更，亦應準用上開程序辦理。

三、對委託鑑價機構出具之鑑價報告書，應就其是否有鑑價假設條件或參考數值引用不當或錯誤等情事進行檢核，並檢視是否揭露前款規定應併予揭露之各種價格種類數值，且鑑價報告書出具日期距買賣契約成立日原則上不得逾三個月，惟原鑑價報告書係適用同一期公告現值且距簽約日或得標日孰前者尚未逾六個月者，仍得予以援用。

四、鑑價報告書之內容應符合公開發行公司取得或處分資產處理準則第九條及主管機關所訂定公開發行公司取得或處分資產處理準則公告格式中估價報告應行記載事項之規定。

第十二條保險業辦理不動產投資應向董（理）事會報告或經董（理）事會通過事項，依下列規定辦理：

一、每一投資標的應逐案提報董（理）事會通過後依授權辦理。但自有資本與風險資本之比率及淨值比率符合本法第一百四十三條之四所定資本適足標準之保險業，且單一交易金額未達新臺幣三億元者，不在此限。

二、全體、以群組整體認定及以個案認定不動產投資之使用收益情形應每年向董（理）事會報告。

三、自用及投資用不動產相互轉列，或取得自用不動產於一年內出售者，應事前提出適法性、正當性、合理性評估報告並經董（理）事會通過。

第十三條本辦法自發布日施行。

保險業辦理不動產投資管理辦法總說明及逐條說明（請參見 https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027215/ch04/type1/gov36/num6/images/AA.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027215/ch04/type1/gov36/num6/Eg.pdf）

貳、台灣都會區住宅市場分析

一、住宅市場交易指標

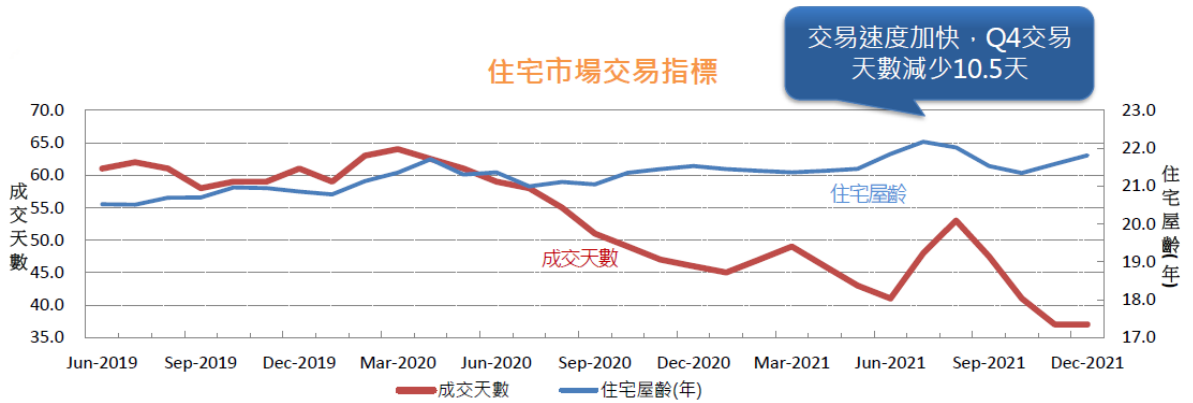


圖 7 台灣都會區住宅市場近年市場交易指標變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

二、住宅市場交易面積

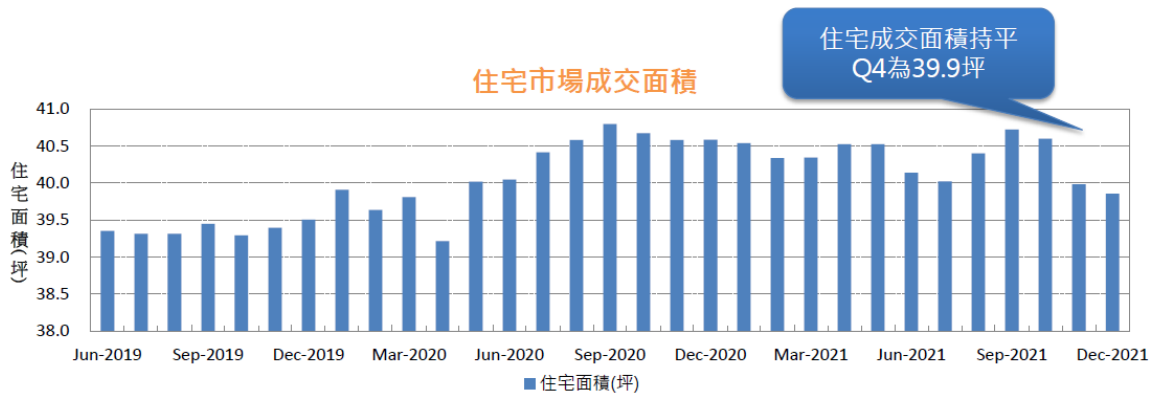
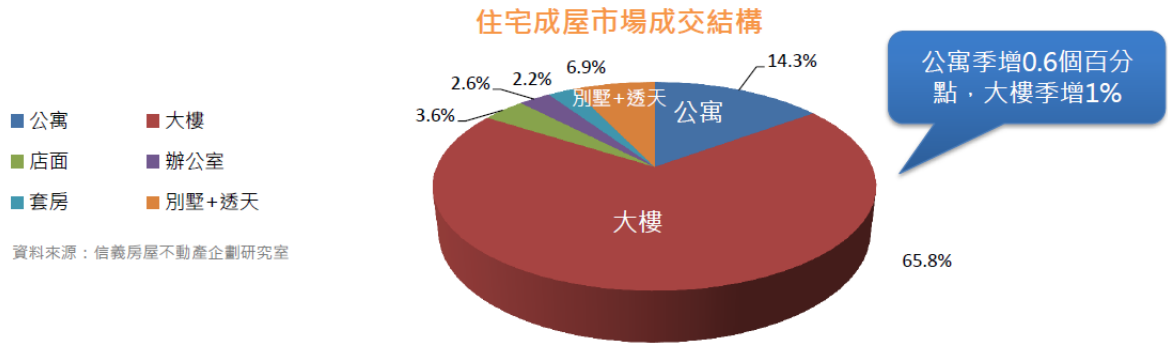


圖 8 台灣都會區住宅市場近年市場成交面積變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

三、住宅成屋市場交易結構



近一年交易指標

月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)
2021年1月	45.0	21.4	40.5
2021年2月	47.0	21.4	40.3
2021年3月	49.0	21.4	40.3
2021年4月	46.0	21.4	40.5
2021年5月	43.0	21.4	40.5
2021年6月	41.0	21.8	40.1
2021年7月	48.0	22.2	40.0
2021年8月	53.0	22.0	40.4
2021年9月	47.5	21.5	40.7
2021年10月	41.0	21.3	40.6
2021年11月	37.0	21.6	40.0
2021年12月	37.0	21.8	39.9

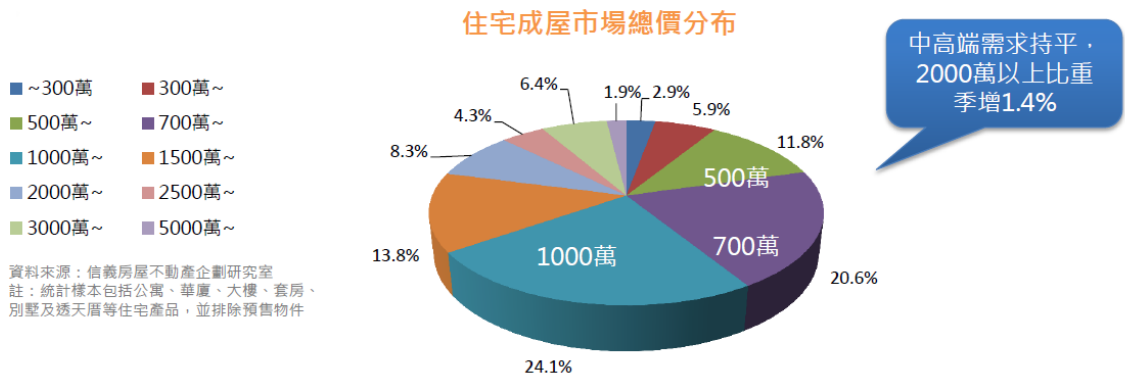
近一年各類產品交易佔比變化

公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
14.2%	66.9%	4.0%	2.3%	2.0%	6.9%
13.2%	67.4%	3.8%	2.6%	2.1%	7.3%
13.5%	66.9%	3.7%	2.7%	2.2%	7.0%
14.1%	66.9%	3.8%	2.9%	2.1%	6.6%
14.1%	66.5%	3.8%	2.8%	2.2%	6.8%
14.3%	65.8%	3.6%	2.6%	2.2%	6.9%
13.9%	63.7%	3.6%	2.8%	2.8%	7.4%
14.4%	64.9%	3.3%	2.7%	2.7%	6.7%
13.5%	66.9%	3.3%	2.7%	2.6%	6.5%
13.6%	68.9%	3.1%	2.4%	2.1%	6.0%
13.6%	68.6%	3.3%	2.6%	2.0%	6.1%
14.1%	67.9%	3.6%	2.7%	1.8%	6.0%

圖 9 台灣都會區近1年交易結構變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

四、住宅成屋市場總價分布



近一年住宅產品總價分布變化

月份	300萬 以下	300萬 ~ 500萬	500萬 ~ 700萬	700萬 ~ 1000萬	1000萬 ~ 1500萬	1500萬 ~ 2000萬	2000萬 ~ 2500萬	2500萬 ~ 3000萬	3000萬 ~ 5000萬	5000萬 以上
2021年1月	2.7%	6.3%	13.0%	21.0%	24.9%	12.8%	7.3%	4.6%	5.4%	1.9%
2021年2月	2.9%	6.1%	12.1%	21.3%	25.1%	13.0%	7.1%	4.8%	5.6%	1.9%
2021年3月	3.2%	5.9%	11.5%	20.8%	24.5%	14.1%	7.4%	5.1%	5.5%	2.0%
2021年4月	2.9%	5.7%	10.6%	20.4%	25.0%	14.8%	7.8%	4.9%	6.1%	1.8%
2021年5月	2.7%	5.4%	10.8%	20.1%	24.5%	15.3%	8.3%	4.8%	6.0%	2.0%
2021年6月	2.9%	5.9%	11.8%	20.6%	24.1%	13.8%	8.3%	4.3%	6.4%	1.9%
2021年7月	3.5%	6.9%	12.0%	20.5%	24.2%	12.9%	7.6%	4.2%	5.8%	2.4%
2021年8月	3.1%	7.0%	11.3%	19.6%	25.4%	13.0%	7.4%	4.5%	6.4%	2.4%
2021年9月	2.8%	6.4%	10.2%	18.9%	26.1%	14.2%	7.7%	4.7%	6.7%	2.3%
2021年10月	2.1%	5.5%	9.6%	19.4%	26.7%	14.9%	7.9%	4.8%	7.1%	1.9%
2021年11月	2.1%	5.2%	9.1%	20.1%	26.8%	14.7%	8.2%	4.8%	7.3%	1.9%
2021年12月	1.9%	5.0%	8.7%	19.9%	27.0%	14.6%	8.1%	5.1%	7.6%	2.1%

圖 10 台灣都會區近1年住宅產品總價變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

五、住宅成屋市場交易面積分布

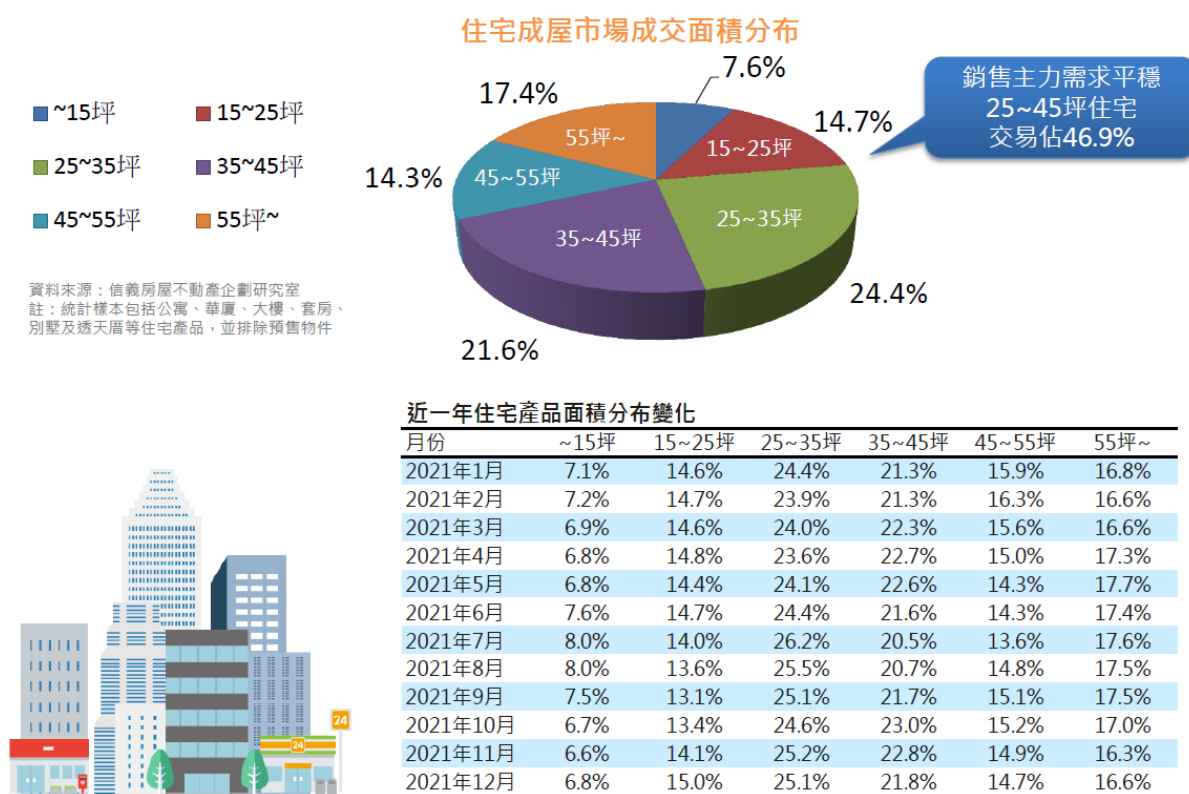


圖 11 台灣都會區近1年成屋市場交易面積分布

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

六、信義房屋指數

2021年第四季信義房價指數

全台多數都會區
實質房價續創新高

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2021	Q4	328.03	356.50	397.48	353.89	417.09	333.86	362.75
2021	Q3	314.03	340.44	367.72	319.43	397.31	309.95	341.62
增減率(qoq)		4.46%	4.72%	8.09%	10.79%	4.98%	7.71%	6.19%
2020	Q4	298.47	326.17	338.51	267.52	350.28	299.21	315.75
增減率(yoy)		9.90%	9.30%	17.42%	32.29%	19.07%	11.58%	14.89%

資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

2021年第四季各都會區標準房價變化 (單位：萬元/坪)

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2020	Q4	58.87	39.50	22.82	24.49	22.26	21.43
2021	Q1	60.34	40.95	23.79	24.86	23.78	21.57
	Q2	61.41	40.55	23.95	28.19	23.63	21.57
	Q3	61.94	41.23	24.79	29.24	25.25	22.20
	Q4	64.71	43.18	26.79	32.39	26.51	23.92

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖 12 信義房價指標

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

參、投資市場

2021全年投資市場達1,527.8億元，首次突破1,500億大關，全年交易較去年成長14.3%。第四季投資金額較上季成長40.8%，為新台幣463億元，由自用型買盤主導，佔64.5%。在產業動能持續驅動下，包括廠辦大樓及廠房佔交易總額達85.1%，本季REITs及壽險業也順勢布局投放大筆資金於廠辦大樓，包括樂富一號以44億元投資順達龜山廠辦大樓及全球人壽以39億元取得藍天大樓。

受惠於全球供應鏈重組，外國廠商加碼買進廠房，外資金額最大筆交易為台灣微軟營運以24億元購置南崁工業廠房。回顧2021年，廠辦大樓及廠房大放異彩，佔總交易金額66.5%，其中廠辦大樓交易金額創新高達519.4億元，大幅超越2018年次高之330.1億元。

第四季土地交易金額為717.7億元，較去年同期增加19.2%，以住宅區土地為大宗，佔總交易額40.1%。而2021全年土地市場交易金額達2,893億元，與前兩年交易金額均超過3,000億元之高峰相比呈現回檔，但仍站穩2,500億元大關。

預期強勁的產業需求，2022年工業地產仍是續航力十足，其中北投士林科技園區在地上權標案開紅盤，及廠辦大樓陸續由企業總部需求領軍下，將成為企業升級、搬遷及整併的科技廊帶新聚落。

表2 大宗成交統計

物業	地點	買方	賣方	資產類別	售價 (新台幣億元)
順達龜山廠辦大樓	桃園市 龜山區	樂富一號	順達科技	廠辦	44.0
藍天大樓	新北市 三重區	全球人壽	藍天電腦	廠辦	39.0
南崁工業區廠房	桃園市 蘆竹區	台灣微軟營運	宏泰電工	工業廠房	24.0
新竹工業區廠房	新竹縣 湖口鄉	新日興	億東纖維	工業廠房	23.5
悅誠廣場	高雄市 三民區	碧江企業	國產建材	零售	22.4

資料來源：戴德梁行研究部

肆、辦公市場

第四季台北市A級辦公大樓空置率為4.1%，較上季微幅上升0.5個百分點，主要係因新光人壽及渣打銀行等金融集團辦公搬遷，致釋出大量辦公空間。其中以西區上升3.6個百分點為最多，敦北民生區上升2.3個百分點次之。各區空置互有消長下，整體空置率仍處低點，全年胃納量逾17,000坪，租賃市場持穩。

企業因應疫情，縮編與擴編互有消長下，需求持穩，租金漲幅收窄。本季租金較上季微幅上漲0.2%，全市平均租金每月每坪2,620元。以信義區每月每坪3,210元為最高，敦南區每月每坪2,420元次之。其中，信義區台北101大樓於本季再次揭露數筆高樓層每月每坪突破4,000元之租賃成交紀錄。

展望2022年，辦公新供給僅有8,700坪玉山敦北第二總部投入市場，作為自用。在核心區可供出租面積稀少下，外圍新興辦公商圈南港區，提供高素質辦公空間及具租金競爭力的租金，吸引租戶的目光。核心區辦公大樓市場供需趨於平衡，預期租金漲幅趨緩。

表3 台北市各區辦公大樓平均租金

區域	存量 (坪)	空置率	未來供應 (坪)	新台幣/坪/月
西區	46,800	7.8%	0	2,250
南京松江區	41,200	1.1%	0	2,130
敦北民生區	223,700	8.4%	8,700	2,360
敦南區	95,100	1.1%	0	2,420
信義區	343,800	2.1%	0	3,210
台北市	750,600	4.1%	8,700	2,620

資料來源：戴德梁行研究部

伍、零售市場

受惠於台灣疫情控制得宜，加上週年慶與購物節接力刺激民眾消費，帶動零售消費穩定成長。統計至2021年11月，綜合商品零售業營業額年增0.3%；但百貨公司因上半年疫情重創業績，營業額年減4.8%，然與民生消費相關之量販店營業額則年增6.8%；超級市場因展店及促銷活動，營業額年增8.2%。

各商圈租金下探，部分業者趁勢回歸。西門商圈因觀光客流失重創商圈發展，然部分連鎖餐飲業者則把握機會，趁租金低點進場，空置率微幅上升至22.3%。忠孝商圈租金表現持平，「歐舒丹忠孝概念店」遷移到曝光度較高之忠孝東路四段北側，空置率微幅降至15.0%。中山南京商圈人潮逐漸回復，南京西路一帶店面去化快速，然中山北路服飾店面陸續退租，空置率增加0.6個百分點，上升至7.2%。

在疫情控制得宜及國人疫苗施打覆蓋率提高的狀況之下，展望來年零售消費力將持續增溫，也將帶動租賃活動回籠，商圈空置問題得以緩解。在餐飲業回補人力需求成長下，餐飲業布局展店進入復甦。在此同時，量販店與便利商店展店策略多元化，除了搶進精華地段，同時也朝向社區化發展，迎合消費者不同需求。

表4 台北市主要商圈平均租金

商圈	空置率	租金範圍(新台幣/坪/月)
忠孝商圈	15.0%	8,000~14,000
中山南京商圈	7.2%	6,500~11,000
西門商圈	22.3%	11,000~15,000

資料來源：戴德梁行研究部

註：只考慮主要商圈沿街店面，除非特別註明，所有資料都是按照毛面積計算，租金不包括管理費及其他開支。

陸、工業市場

第四季西湖段空置率下降0.7個百分點至3.3%，主要租賃個案為健康管理業承租「宏匯瑞光廣場」約750坪；文德段空置率下降0.1個百分點至7.5%，主要為科技業、餐飲業承租「華盛頓科技中心」約350坪；舊宗段下降2.3個百分點，空置率為17.2%，主要是建設公司承租「聯虹科技大樓」約670坪及電子業承租「飛天科技大樓」約1,100坪。

三區段租金均持平，西湖段每月每坪1,510元，文德段每月每坪1,070元，舊宗段每月每坪990元。售價方面，內湖科技園區億元以上交易個案為，和潤企業以5.4億元購入「長虹NASDAQ」10樓約670平，每坪均價約73萬元。各段售價行情亦呈持穩走勢，西湖段每坪約60~70萬元、文德段每坪約45~50萬元、舊宗段每坪約44~50萬元。

西湖段租金因空置率低，預期租金仍有微幅上揚的空間。文德段因部分企業因應疫情而居家辦公，有小面積釋出，接手性不弱。舊宗段大量新供給入市，近期將陸續進駐，加上企業可能由西湖段轉向選擇租金較低的文德段及舊宗段。整體而言，內科廠辦大樓需求持續，租金仍有微幅上揚空間。

表5 台北市主要廠辦租金

段別	空置率	未來新供給 (坪)	廠辦租金 (新台幣/坪/月)
西湖段	3.3%	-	1,510
文德段	7.5%	-	1,070
舊宗段	17.2%	-	990

資料來源：戴德梁行研究部