

# 中華民國不動產估價師公會全國聯合會

不動產估價月刊 106 年 9 月號



## 編輯企劃委員會

理事長：張子亮

主任委員：吳東明

副主任委員：韋月桂、陳俊宏、莊濰銓

委員：林冠廷、柯秀環、宋明一

執行秘書：沈佳吟

出刊日期：民國 106 年 9 月 15 日

# 目錄 | Content |

壹、不動產估價師園地.....	2 -
貳、相關指數.....	3 -
一、建築工程類物價指數表 .....	3 -
二、第四號公報第二次修正建築工程類物價指數表.....	8 -
三、五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率... ..	10 -
四、過去一年五大銀行平均基準利率 .....	10 -
五、稅務專用之消費者物價指數 .....	11 -
六、租金指數(消費者物價房租類指數) .....	12 -
七、住宅價格指數 .....	12 -
八、房價綜合趨勢分數(分) .....	13 -
九、房價所得比(倍) .....	14 -
參、總體經濟資訊.....	15 -
一、國內外經濟情勢分析 .....	15 -
二、景氣指標 .....	17 -
三、採購經理人指數 .....	19 -
四、消費者信心指數 .....	24 -
肆、最新法規及法令.....	26 -
伍、不動產相關新聞.....	39 -



# 壹、不動產估價師園地





## 貳、相關指數



### 一、建築工程類物價指數表

不動產估價技術公報第四號營造或施工費標準表修正版已於99年3月24日經內政部台內地字第0990051675號函准予備查，修正版的基準日期為98年7月1日，故本建築工程類物價指數表之基期已調整為民國98年7月，請各位大不動產估價師留意此項變動。有關第四號公報詳細內容請上全聯會網站查詢。

第四號公報建築工程類物價指數表				
中華民國不動產估價師公會全國聯合會彙整				
資料來源--物價統計月報 106 年 8 月 560 期				
表 5 - 1 營造工程物價指數				
基期：民國 98 年 7 月=100				
指數 年月	原發佈總指數 General Index	原發佈建築工程類 Building Const ruction	總指數(第四 號公報使用)	建築工程類(第 四號公報使用)
民國 88 年	77.06	79.40	68.36%	72.1
民國 89 年	76.69	78.80	68.04%	72.06%
民國 90 年	75.92	77.46	67.35%	70.84%
民國 91 年	77.52	78.47	68.77%	71.76%
民國 92 年	81.14	81.60	71.98%	74.62%
民國 93 年	92.60	93.35	82.15%	85.37%
民國 94 年	93.24	93.95	82.72%	85.92%
民國 95 年	100.00	100.00	88.72%	91.45%
民國 96 年	109.00	109.38	96.70%	100.03%
1 月	103.62	103.88	91.93%	95.00%
2 月	104.53	104.90	92.73%	95.93%
3 月	106.08	106.72	94.11%	97.59%
4 月	107.69	108.38	95.54%	99.11%
5 月	108.45	109.29	96.21%	99.95%
6 月	109.44	110.12	97.09%	100.70%
7 月	109.57	110.03	97.21%	100.62%

8 月	109.83	110.11	97.44%	100.70%
9 月	110.56	110.64	98.08%	101.18%
10 月	111.94	112.06	99.31%	102.48%
11 月	112.23	112.37	99.57%	102.76%
12 月	114.10	114.08	101.22%	104.33%
民國 97 年				
1 月	116.52	116.51	103.37%	106.55%
2 月	119.08	119.12	105.64%	108.93%
3 月	123.57	122.54	109.63%	112.06%
4 月	126.64	125.27	112.35%	114.56%
5 月	128.94	127.47	114.39%	116.57%
6 月	132.17	130.36	117.26%	119.21%
7 月	132.34	130.33	117.41%	119.19%
8 月	130.63	127.88	115.89%	116.95%
9 月	126.30	123.04	112.05%	112.52%
10 月	122.15	118.52	108.37%	108.39%
11 月	117.23	113.17	104.00%	103.49%
12 月	115.42	111.29	102.40%	101.77%
民國 98 年				
1 月	114.63	110.53	101.69%	101.08%
2 月	114.53	110.57	101.61%	101.12%
3 月	112.82	108.94	100.09%	99.63%
4 月	112.50	108.86	99.80%	99.55%
5 月	112.35	108.91	99.67%	99.60%
6 月	112.35	108.92	99.67%	99.61%
7 月	112.72	109.35	100.00%	100.00%
8 月	113.40	110.10	100.60%	100.69%
9 月	113.98	110.81	101.12%	101.34%
10 月	113.19	110.03	100.42%	100.62%
11 月	112.98	109.70	100.23%	100.32%
12 月	113.48	109.97	100.67%	100.57%
民國 99 年				
1 月	114.66	111.26	101.72%	101.75%

2 月	115.13	111.71	102.14%	102.16%
3 月	116.40	112.80	103.26%	103.16%
4 月	118.91	115.57	105.49%	105.69%
5 月	118.56	115.40	105.18%	105.53%
6 月	116.84	113.47	103.66%	103.77%
7 月	116.46	113.06	103.32%	103.39%
8 月	116.76	113.49	103.58%	103.79%
9 月	116.91	113.82	103.72%	104.09%
10 月	116.72	113.79	103.55%	104.06%
11 月	117.10	114.33	103.89%	104.55%
12 月	117.84	115.20	104.54%	105.35%
民國 100 年				
1 月	119.29	116.83	105.83%	106.84%
2 月	119.77	117.33	106.25%	107.30%
3 月	120.88	118.63	107.24%	108.49%
4 月	120.66	118.44	107.04%	108.31%
5 月	120.8	118.42	107.17%	108.29%
6 月	120.91	118.3	107.27%	108.18%
7 月	120.86	118.31	107.22%	108.19%
8 月	121.15	118.76	107.48%	108.61%
9 月	121.38	118.96	107.68%	108.79%
10 月	121.51	119.01	107.80%	108.83%
11 月	120.71	118.09	107.09%	107.99%
12 月	121.04	118.49	107.38%	108.36%
民國 101 年				
01 月	121.35	118.77	107.66%	108.61%
02 月	121.57	119.05	107.85%	108.87%
03 月	121.95	119.4	108.19%	109.19%
4 月	123.15	120.11	109.25%	109.84%
5 月	123.52	120.26	109.58%	109.98%
6 月	122.75	119.42	108.90%	109.21%
7 月	122.07	118.7	108.29%	108.55%
8 月	121.87	118.54	108.12%	108.40%

9 月	120.98	117.69	107.33%	107.63%
10 月	120.28	117.07	106.71%	107.06%
11 月	120.7	117.51	107.08%	107.46%
12 月	120.85	117.62	107.21%	107.56%
民國 102 年				
01 月	121.46	118.31	107.75%	108.19%
02 月	121.78	118.6	108.04%	108.46%
03 月	121.97	118.73	108.21%	108.58%
4 月	121.39	118.13	107.69%	108.03%
5 月	120.91	117.65	107.27%	107.59%
6 月	120.59	117.21	106.98%	107.19%
7 月	120.64	117.27	107.03%	107.24%
8 月	120.85	117.5	107.21%	107.45%
9 月	121.4	118.03	107.70%	107.94%
10 月	121.39	117.98	107.69%	107.89%
11 月	121.69	118.3	107.96%	108.18%
12 月	121.97	118.55	108.21%	108.41%
民國 103 年				
01 月	122.42	118.9	108.61%	108.73%
2 月	122.51	118.89	108.69%	108.72%
3 月	122.55	118.94	108.72%	108.77%
4 月	123.31	119.71	109.39%	109.47%
5 月	123.62	120.02	109.67%	109.76%
6 月	124.18	120.54	110.17%	110.23%
7 月	124.47	120.84	110.42%	110.51%
8 月	124.61	120.93	110.55%	110.59%
9 月	124.44	120.63	110.40%	110.32%
10 月	123.85	119.96	109.87%	109.70%
11 月	123.53	119.6	109.59%	109.37%
12 月	123.2	119.27	109.31%	109.07%
民國 104 年				
1 月	122.8	118.82	108.90%	108.66%
2 月	122.04	118.13	108.27%	108.03%

3 月	121.69	117.78	107.96%	107.71%
4 月	121.43	117.59	107.73%	107.54%
5 月	120.85	116.93	107.21%	106.93%
6 月	120.71	116.73	107.09%	106.75%
7 月	119.87	115.76	106.34%	105.86%
8 月	119.16	115	105.71%	105.17%
9 月	118.89	114.72	105.47%	104.91%
10 月	118.03	113.73	104.71%	104.01%
11 月	117.86	113.6	104.56%	103.89%
12 月	117.53	113.34	104.27%	103.65%
民國 105 年				
1 月	117.32	113.21	104.08%	103.53%
2 月	117.06	112.95	103.85%	103.29%
3 月	117.2	113.17	103.97%	103.49%
4 月	118.52	114.79	105.15%	104.97%
5 月	119.3	115.8	105.84%	105.90%
6 月	118.47	114.86	105.10%	105.04%
7 月	118.08	114.44	104.76%	104.65%
8 月	118.01	114.4	104.69%	104.62%
9 月	117.73	114.11	104.44%	104.35%
10 月	117.44	113.78	104.19%	104.05%
11 月	118.18	114.72	104.84%	104.91%
12 月	119.29	115.9	105.83%	105.99%
民國 106 年				
1 月	120.03	116.71	106.49%	106.73%
2 月	120.11	116.8	106.56%	106.81%
3 月	120.67	117.41	107.05%	107.37%
4 月	120.28	117.41	106.71%	107.37%
5 月	120.28	116.09	106.71%	106.16%
6 月	119.66	116.25	106.16%	106.31%
7 月	119.99	116.6	106.45%	106.63%
8 月	121.25	118.08	107.57%	107.98%



## 二、第四號公報第二次修正建築工程類物價指數表

不動產估價技術公報第四號營造或施工費標準表第二次修正版依內政部意見試用半年，第二次修正版的基準日期為105年1月1日，故本建築工程類物價指數表之基期已調整為民國105年1月1日，請各位大不動產估價師留意此項變動。

第四號公報建築工程類物價指數表				
中華民國不動產估價師公會全國聯合會 彙整				
資料來源--物價統計月報 106 年 8 月 560 期				
表 5 - 1 營造工程物價指數				
★全聯會第四號公報，截止出刊日止，主管機關備查中；基準日為 105 年 1 月 1 日，請估價師注意。				
基期：民國 105 年 1 月 1 日=100				
指數 年月	原發佈總指數 General Index	原發佈建築工程類 Building Const ruction	總指數(第四 號公報使用)	建築工程類(第 四號公報使用)
105 年				
1 月	97.16	95.70	100.00%	100.00%
2 月	96.94	95.48	99.77%	99.77%
3 月	97.06	95.66	99.90%	99.96%
4 月	98.15	97.03	101.02%	101.39%
5 月	98.80	97.89	101.69%	102.29%
6 月	98.11	97.09	100.98%	101.45%
7 月	97.79	96.74	100.65%	101.09%
8 月	97.73	96.70	100.59%	101.04%
9 月	97.50	96.46	100.35%	100.79%
10 月	97.26	96.18	100.10%	100.50%
11 月	97.87	96.97	100.73%	101.33%
12 月	98.79	97.97	101.68%	102.37%
106 年				
1 月	99.4	98.66	102.31%	103.09%
2 月	99.47	98.73	102.38%	103.17%

3 月	99.93	99.25	102.85%	103.71%
4 月	99.61	98.86	102.52%	103.30%
5 月	99.01	98.13	101.90%	102.54%
6 月	99.10	98.27	102.00%	102.68%
7 月	99.37	98.56	102.27%	102.99%
8 月	100.41	99.81	103.34%	104.29%

### 三、五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率

日期：106 年 9 月 15 日 單位：年息百分比率
一、「五大銀行平均存款利率」
一個月期：0.60 三個月期：0.64 六個月期：0.78 九個月期：0.89 一年期：1.04 二年期：1.05 三年期：1.07
二、「五大銀行平均基準利率」：2.63
說明： 1. 五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。 2. 存款利率為一般定期存款固定利率。

### 四、過去一年五大銀行平均基準利率

五大銀行	台銀		土銀		合庫		一銀		華銀		平均	
	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率
105/09	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.6	1.045	2.701	1.039	2.639
105/10	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.68	1.039	2.631
105/11	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.68	1.039	2.631
105/12	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.68	1.039	2.631
106/1	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.678	1.039	2.631
106/2	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.678	1.039	2.631
106/3	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.678	1.039	2.631
106/4	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.675	1.039	2.630
106/5	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.675	1.039	2.630
106/6	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.675	1.039	2.630
106/7	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.677	1.039	2.631
106/8	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.677	1.039	2.631

### 五、稅務專用之消費者物價指數

預定發布日期-年度：106 年													
月/日	1/5	2/8	3/7	4/6	5/5	6/6	7/5	8/8	9/5	10/6	11/7	12/5	
民國 106 年 8 月 以各年月為基期之消費者物價總指數—稅務專用													
(本表係以各年(月)為100時，106年8月所當之指數)													
	基期：各年月=100												
年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	累計平均
48	979.6	972.4	957.5	958.3	957.5	942.1	913.7	866.6	840.5	854.1	878.1	880.3	914.5
49	871.6	852.7	822.9	786.3	789.8	767.5	761.4	729.5	720.5	727.0	726.0	739.1	771.4
50	737.6	724.0	724.0	718.6	718.1	718.1	721.5	712.8	702.4	697.3	703.3	709.9	715.7
51	714.7	706.6	709.0	706.1	696.8	701.0	711.8	704.7	687.8	675.5	684.7	689.6	698.7
52	683.4	682.9	681.2	676.8	682.9	688.7	697.3	695.9	675.1	675.5	683.8	685.6	683.8
53	684.7	683.8	686.0	690.5	687.8	693.7	698.7	691.4	681.6	671.2	672.5	681.6	685.1
54	690.5	692.7	695.0	692.7	688.7	685.6	684.7	680.7	677.3	682.9	681.6	677.3	685.6
55	679.0	688.7	689.6	685.1	683.8	667.9	667.0	670.4	656.7	652.2	661.2	666.2	672.1
56	661.2	649.1	660.4	661.6	659.1	653.9	645.5	646.7	640.4	643.5	644.3	638.1	650.2
57	635.1	640.0	637.7	612.0	608.4	597.8	588.2	573.2	582.0	578.2	589.5	601.9	602.9
58	596.8	589.2	591.1	588.5	595.1	589.8	577.9	566.5	566.8	519.8	543.3	568.9	573.5
59	575.4	565.9	562.6	559.6	562.6	566.8	557.8	541.9	528.4	536.4	543.0	548.3	553.8
60	538.6	540.8	543.3	544.7	543.8	543.8	543.5	534.5	534.8	531.0	532.6	534.0	538.8
61	541.9	530.5	531.5	531.0	528.6	523.1	518.5	500.9	502.3	522.6	529.4	520.3	523.1
62	534.2	526.5	528.4	520.6	514.0	508.6	494.6	484.0	464.3	430.3	421.9	419.4	483.5
63	382.1	331.7	327.2	329.5	332.2	333.3	329.0	325.3	315.2	315.7	311.3	313.1	327.9
64	316.0	315.6	318.3	316.2	316.0	309.1	309.1	307.9	308.3	304.4	306.9	312.4	311.6
65	307.1	306.0	303.6	302.8	304.4	305.6	304.3	302.1	302.4	304.0	304.7	301.5	304.0
66	297.6	292.8	293.9	291.7	290.5	281.6	281.3	269.4	273.2	276.2	281.0	282.4	284.1
67	277.6	275.5	275.2	270.2	270.4	270.7	271.4	266.5	262.5	260.3	261.2	262.4	268.5
68	261.4	260.2	256.8	251.8	249.6	247.1	244.8	238.7	231.2	231.8	235.1	233.2	244.7
69	224.0	219.7	218.5	217.4	213.3	207.8	206.4	201.7	194.2	190.8	190.6	190.8	205.6
70	182.6	179.5	178.7	178.0	178.7	177.0	176.4	174.6	172.6	173.5	174.7	174.9	176.7
71	173.8	174.4	173.9	173.5	172.4	172.1	172.2	167.1	168.7	170.0	171.4	170.8	171.7
72	170.7	169.0	168.3	167.6	168.8	167.5	169.4	169.5	169.0	169.0	170.5	172.8	169.3
73	172.7	171.0	170.5	170.2	168.2	168.3	168.7	168.1	167.6	168.3	169.2	170.0	169.4
74	170.0	168.6	168.5	169.4	169.9	170.2	170.0	170.7	167.9	168.1	170.5	172.3	169.7
75	170.7	170.2	170.2	169.8	169.6	169.2	169.6	168.6	164.5	164.8	167.2	167.9	168.5
76	168.3	168.7	170.0	169.4	169.4	169.3	167.3	166.0	165.4	166.9	166.4	164.7	167.6
77	167.4	168.1	169.0	168.8	166.9	165.9	165.9	163.6	163.1	161.9	162.8	162.9	165.5
78	162.9	161.5	161.1	159.7	158.5	158.9	159.7	158.4	154.3	152.9	156.9	158.0	158.5
79	156.9	157.1	155.9	154.4	152.8	153.4	152.4	149.9	144.9	148.1	151.0	151.1	152.2
80	149.4	148.5	149.3	148.3	147.8	147.5	146.4	146.1	145.9	144.5	144.0	145.4	146.9
81	144.0	142.7	142.6	140.3	139.8	140.2	141.2	141.8	137.4	137.5	139.7	140.6	140.6
82	138.9	138.5	138.1	136.5	137.0	134.4	136.7	137.3	136.4	135.8	135.5	134.4	136.6
83	135.0	133.3	133.6	132.4	131.2	131.5	131.3	128.2	127.9	129.3	130.4	130.9	131.2
84	128.3	128.8	128.7	126.8	127.0	125.7	126.4	126.1	125.3	125.7	125.2	125.2	126.6
85	125.4	124.2	124.9	123.3	123.5	122.7	124.6	120.0	120.7	121.2	121.3	122.1	122.8
86	123.0	121.7	123.5	122.7	122.5	120.5	120.6	120.7	120.0	121.6	121.9	121.8	121.7
87	120.6	121.3	120.6	120.2	120.5	118.8	119.6	120.2	119.5	118.5	117.3	119.3	119.7
88	120.1	118.8	121.1	120.3	120.0	119.8	120.6	118.8	118.8	118.0	118.4	119.1	119.5
89	119.5	117.7	119.8	118.8	118.1	118.2	118.9	118.5	116.9	116.8	115.8	117.2	118.0
90	116.7	119.0	119.3	118.3	118.3	118.4	118.8	118.0	117.5	115.7	117.1	119.2	118.0
91	118.7	117.3	119.3	118.1	118.6	118.3	118.3	118.3	118.4	117.7	117.8	118.3	118.2
92	117.4	119.1	119.5	118.2	118.3	118.9	119.4	119.0	118.6	117.8	118.3	118.3	118.6
93	117.4	118.3	118.4	117.1	117.2	116.9	115.6	116.0	115.4	115.0	116.5	116.5	116.7
94	116.9	116.1	115.8	115.2	114.5	114.2	112.9	112.0	111.9	112.0	113.7	113.9	114.1
95	113.8	115.0	115.3	113.8	112.8	112.2	112.0	112.7	113.3	113.3	113.4	113.2	113.4
96	113.4	113.0	114.3	113.0	112.8	112.1	112.4	110.9	109.9	107.6	108.2	109.5	111.4
97	110.2	108.8	110.0	108.8	108.7	106.8	106.2	105.9	106.6	105.1	106.2	108.2	107.6
98	108.6	110.3	110.1	109.3	108.8	108.9	108.7	106.8	107.5	107.1	107.9	108.4	108.5
99	108.3	107.7	108.8	107.9	108.0	107.7	107.3	107.3	107.2	106.5	106.3	107.1	107.5
100	107.1	106.3	107.3	106.5	106.3	105.6	105.9	105.9	105.7	105.2	105.2	105.0	106.0
101	104.7	106.1	105.9	105.0	104.4	103.8	103.4	102.4	102.7	102.8	103.6	103.3	104.0
102	103.5	103.0	104.5	103.9	103.7	103.2	103.3	103.2	101.9	102.1	102.9	103.0	103.2
103	102.6	103.0	102.9	102.2	102.0	101.5	101.5	101.1	101.1	101.1	102.0	102.3	101.9
104	103.6	103.3	103.5	103.0	102.8	102.1	102.2	101.5	100.8	100.8	101.5	102.2	102.3
105	102.8	100.8	101.5	101.1	101.5	101.2	100.9	101.0	100.5	99.1	99.5	100.5	100.8
106	100.5	100.9	101.3	101.0	100.9	100.2	100.2	100.0					100.6

註：1.本表可由月報表1-7之最新月份指數/各年(月)指數x100計算而得，取至小數一位。

2.由於受查者延誤或更正報價，本表所載資料於公布後3個月內均可能修正。

## 六、租金指數(消費者物價房租類指數)

資料來源為各縣市主計室等 8 個主要都會區每月查價 3 次(每旬逢 5 之日)或 9 次(每旬逢 2、5、8 之日)，宜蘭縣等 8 個次要都會區每月查價 1 次(每月 15 日)或 3 次(每旬逢 5 之日)，查得之價格資料採用拉氏公式計算，指數計算方式係先將各查價地區價比以地區全數加權得到項目價比，再以項目全數加權即得指數。

時間	租金指數(%)	時間	租金指數(%)	時間	租金指數(%)
105 年 9 月	103.99	106 年 1 月	104.32	106 年 5 月	104.61
105 年 10 月	104.07	106 年 2 月	104.42	106 年 6 月	104.69
105 年 11 月	104.13	106 年 3 月	104.52	106 年 7 月	104.74
105 年 12 月	104.23	106 年 4 月	104.57	106 年 8 月	104.86

備註：1. 產製單位：行政院主計處 2. 涵蓋空間：全國 3. 更新頻率：每月 4. 編製方式：指數、拉式指數 5. 基期：民國 100 年=100

資料來源：內政部不動產資訊平台  
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

## 七、住宅價格指數

係行政院 100 年 10 月 26 日核定「民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案」，以「編製住宅價格指數並定期發布」做為具體措施之一。內政部營建署以全國各縣市實價登錄不動產交易價格資料，計算出住宅價格指數，提供住宅價格之變動趨勢資訊。

年度季別	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
106Q1	113.48	106.19	98.24	112.92	123.06	121.16	122.42
105Q4	113.38	106.54	99.27	114.82	121.60	120.64	121.17
105Q3	115.16	106.90	100.34	114.72	123.92	121.38	122.58
105Q2	115.01	107.04	100.41	112.26	123.07	121.19	121.34

備註：1. 產製單位：內政部營建署 2. 涵蓋空間：全國、新北市、臺北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市 3. 統計範圍及對象：全國及 6 直轄市屋齡 0.5~60 年之住宅 4. 更新頻率：每季 5. 基期：以 102 年全年為基期(指數=100)

資料來源：內政部不動產資訊平台  
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

## 八、房價綜合趨勢分數(分)

係參考中央大學台灣經濟法展研究中心之「台灣消費者信心分數」及美國經濟諮商局「消費者信心分數」的編製方式。以購屋者的中間傾向為指數基準點(100)，針對購屋者對房價的看漲或看跌給予不同等級的權重。分數介於 0 至 200 分之間。

100 分代表看漲與看跌者比例相同，分數高於 100，代表看漲者比例多於看跌者，分數低於 100，代表看跌者比例多於看漲者。

年度季別	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
105H2	67.50	65.40	64.30	64.70	71.70	69.10	72.30
105H1	76.70	66.60	72.90	74.80	75.00	89.10	79.40
104Q2	77.40	67.10	76.90	75.50	80.50	88.10	79.00
104H2	72.30	66.80	63.10	65.00	71.50	86.60	87.30
104H1	77.40	67.10	76.90	75.50	80.50	88.10	79.00
103Q4	94.50	89.80	83.40	104.90	93.70	95.30	103.00
103Q3	101.00	101.00	98.20	103.50	97.20	107.50	99.00
103Q2	104.80	100.30	100.90	105.00	104.80	115.30	108.50
103Q1	118.20	118.80	110.60	120.00	124.10	130.50	115.00
102Q4	125.00	122.90	122.20	122.10	125.50	128.30	132.90
102Q3	127.30	123.50	123.90	137.90	122.10	126.00	130.90
102Q2	135.20	128.10	129.40	143.20	137.00	137.00	140.90
102Q1	136.30	135.00	125.10	145.20	138.00	136.90	140.90
101Q4	120.10	109.90	114.70	127.70	123.40	129.20	127.70
101Q3	127.30	115.90	124.00	130.40	132.20	124.80	144.20
101Q2	126.50	120.10	122.20	129.90	117.70	130.90	145.80

備註：1. 產製單位：內政部營建署 2. 涵蓋空間：98HY2 以前為五大都會區，99HY1 以後為六大都會區，104HY1 以後僅調查六直轄市之「欲購置住宅者」3. 更新頻率：每季(98 年及 99 上半年為每半年)，104HY1 以後為每半年 4. 編製方式：加權平均法  
資料來源：內政部不動產資訊平台  
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

## 九、房價所得比(倍)

民國 101 年第 2 季(含)以前採用財團法人聯合徵信中心擔保品建估總價，民國 101 年第 3 季起採用不動產成交案件實際資訊申報登錄、財政部財稅資料中心個人綜合所得稅申報資料，分別統計中位數房價、家戶年可支配所得中位數，再以中位數房價除以家戶年可支配所得中位數得出。

數值越大，房價負擔能力越低。

年度季別	全國	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
106Q1	9.24	12.49	15.52	8.49	9.37	7.37	8.17
105Q4	9.32	12.61	15.18	8.58	9.75	7.42	8.44
105Q3	9.35	12.70	15.47	8.50	9.42	7.44	8.61
105Q2	8.97	12.51	15.07	8.21	9.34	7.33	8.11
年度季別	宜蘭縣	新竹縣	苗栗縣	彰化縣	南投縣	雲林縣	嘉義縣
106Q1	8.43	8.50	7.71	8.78	7.61	7.10	5.58
105Q4	8.85	8.57	7.95	9.11	7.67	7.11	5.67
105Q3	8.23	8.72	7.38	8.60	7.66	6.88	5.64
105Q2	7.73	8.35	6.65	8.08	7.11	6.77	5.56
年度季別	屏東縣	台東縣	花蓮縣	澎湖縣	基隆市	新竹市	嘉義市
106Q1	5.56	7.13	7.67	8.45	5.68	8.87	6.06
105Q4	5.82	7.12	8.13	7.89	5.62	8.30	5.64
105Q3	5.88	6.66	7.94	7.79	5.50	8.08	5.72
105Q2	5.67	6.58	7.89	7.53	5.49	7.83	5.56

備註：1. 產製單位：內政部營建署 2. 涵蓋空間：091Q1 至 105Q2 全國(不含金門、連江縣)、直轄市、縣(市)3. 更新頻率：每季 4. 編製方式：中位數房價/家戶年可支配所得中位數。

資料來源：內政部不動產資訊平台  
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)



## 叁、總體經濟資訊



### 一、國內外經濟情勢分析

106 年 7 月號

發布日期：中國民國 106 年 8 月 31 日

資料來源：經濟部研究發展委員會

#### (一)、當前經濟情勢概要

##### 1、國際經濟

今(2017)年全球經濟將逐步復甦，惟各國復甦腳步不一，潛存若干下行風險；長期貨幣寬鬆政策邊際效用降低，財政政策將取代貨幣政策作為各國刺激經濟成長的主要工具。根據 IHS Markit 今年 8 月最新預測，今年全球經濟成長 3.1%，優於去(2016)年 2.5%，明(2018)年預估可望增至 3.2%。

德國 Ifo 經濟研究院於今年 8 月 10 日發布第 3 季全球經濟氣候指標(World Economic Climate)，由上季 13.0 點略降至 12.7 點，係 2014 年第 4 季以來的次高水準。其中，受訪專家對當前經濟現況之評價較上季增加 7.3 點，惟對 6 個月後經濟預期則較上季下滑 8.2 點。就主要區域而言，先進經濟體之經濟氣候指標續呈正值，並維持上升趨勢；新興市場與開發中經濟體亦已連續 2 季呈現正值。另預期未來 6 個月後，全球貿易將大幅回升、物價可望回穩，平均長、短期利率則可能上升。

當前國際經濟仍面臨諸多風險變數，值得持續關注，包括美國新政府經貿政策走向及升息速度、中國大陸供應鏈在地化及結構調整、英國脫歐協商方向、地緣政治風險、國際原油及大宗商品價格變動、全球金融市場及股匯市波動，以及貿易保護主義等，皆影響國際經濟前景。

##### 2、國內經濟

隨國際景氣回溫，國際貨幣基金(IMF)預估今年世界貿易量增 3.9%，有助推升我國出口，加以政府積極落實提振景氣措施，以及半導體與相關供應鏈業者高階製程投資可望延續，有助維繫民間消費及投資成長動能。行政院主計總處預測 106 年經濟成長



2.11%；107年隨全球景氣穩步復甦，預測成長2.27%。

經濟指標方面，106年7月工業生產增加2.38%；批發業、零售業及餐飲業營業額分別增加4.2%、減少1.7%、增加1.8%；外銷訂單金額387.2億美元，增加10.5%；出口值271.1億美元，增加12.5%，進口值217.4億美元，增加6.5%，貿易出超53.7億美元；躉售物價指數(WPI)下跌0.73%，消費者物價指數(CPI)上漲0.77%；失業率3.84%。

106年7月景氣對策信號續呈黃藍燈，景氣領先指標連續2個月回升，同時指標雖持續下跌，但跌幅已有縮小跡象，顯示當前國內景氣復甦力道雖尚待加強，但仍審慎樂觀。展望未來，隨著全球經濟穩步成長，加以行動裝置創新升級效應，有助於帶動電子產業拉貨效應，改善我國出口。惟須注意貿易保護威脅仍存、美國寬鬆貨幣政策轉趨緊縮，以及東北亞地緣政治緊張等風險。

### 3、中國大陸經濟

中國大陸今(2017)年上半年國內生產總值(GDP)為38兆1,490億人民幣，經濟成長率為6.9%，中國大陸官方今年預期目標是6.5%。國際貨幣基金(IMF)預測中國大陸今年經濟成長率為6.7%，日前並上修2018年至2020年中國大陸經濟成長率為6.4%。

今年1至7月，固定資產投資(不含農戶)金額為33兆7,409億人民幣，較上年同期增加8.3%；規模以上工業生產成長6.8%。對外貿易方面，今年1至7月出口增加8.3%，進口增加17.7%。物價方面，居民消費價格指數上漲1.4%。金融體系方面，今年7月貨幣供給額M1及M2分別較上年同月增加15.3%、9.2%。

中國大陸國家發展改革委員會106年8月17日公布，「一帶一路」建設取得新進展，截至目前為止，共有69個國家和國際組織簽署共建「一帶一路」合作協議，合作範圍涵蓋「五通」各領域，未來將從五個方面持續推進「一帶一路」建設，包括全力落實「一帶一路」國際合作高峰論壇各項成果、積極推動標誌性計畫建設、擴大實體經濟合作、推動「一帶一路」建設金融創新，以及加強

境外安全風險防控機制。另外，中國大陸工業和信息化部於8月18日發布《製造業「雙創」平臺培育三年行動計畫》，提出至2020年底將就製造業「雙創」平臺四個領域(要素匯聚、能力開放、模式創新、區域合作)分別培育一批試點示範項目，將重點行業骨幹企業互聯網「雙創」平臺普及率由目前60%提高至85%，並從新生態、新模式、新動能及新環境四個方面提出相應的製造業「雙創」發展目標，中國大陸工信部資訊化和軟體服務業司負責人表示，製造業「雙創」平臺已成為「中國製造2025+互聯網+雙創」融合發展的接合點。

#### 4、兩岸經貿

今(2017)年7月我對中國大陸(含香港)出口額為107.1億美元，增加11.7%；進口額為43.7億美元，增加12.9%；貿易出超為63.4億美元，增加10.8%。同期間，我對中國大陸投資件數為34件，金額為12.3億美元；陸資來臺投資，件數為12件，金額為371.9萬美元。

## 二、景氣指標

發布日期：民國106年8月28日

106年7月景氣對策信號續呈黃藍燈，綜合判斷分數維持22分；景氣領先指標經回溯修正後，連續2個月回升，同時指標雖持續下跌，但跌幅已有縮小跡象，顯示當前國內景氣復甦力道雖尚待加強，但仍審慎樂觀，國發會後續將密切關注景氣變化。

展望未來，隨著全球景氣穩步復甦，加以下半年旺季需求升溫，行動裝置新品上市及物聯網等新興應用商機持續發酵，可望推升我國出口動能。惟須注意美國貨幣政策正常化進程、國際貿易摩擦威脅，以及東北亞地緣政治緊張等風險。內需方面，半導體及相關供應鏈業者高階製程投資可望續增，帶動民間投資力道；隨著就業情勢持續好轉及中元節採購促銷，民間消費應可維持，惟實質薪資增幅有限，約制部分成長力道。整體而言，近期各機構多上調國內今年經濟成長率預測，且景氣領先指標連續2個月上揚，顯示未來景氣仍審慎樂觀。

## (一)景氣對策信號

7 月綜合判斷分數與上月上修值 22 分持平，燈號續呈黃藍燈；9 項構成項目之燈號均與上月相同。個別構成項目說明如下：

- ★貨幣總計數 M1B 變動率：由上月 4.4% 增為 5.0%，燈號續為黃藍燈。
- ★股價指數變動率：由上月 19.4% 減為 17.1%，燈號續呈黃紅燈。
- ★工業生產指數變動率：由上月上修值 2.7% 減為 2.3%，燈號續為黃藍燈。
- ★非農業部門就業人數變動率：由上月 0.84% 減為 0.83%，燈號維持黃藍燈。
- ★海關出口值變動率：由上月下修值 5.3% 減為 4.9%，燈號續呈黃藍燈。
- ★機械及電機設備進口值變動率：由上月 2.3% 減為 -1.3%，燈號維持綠燈。
- ★製造業銷售量指數變動率：由上月上修值 2.1% 減為 1.5%，燈號續呈黃藍燈。
- ★批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月 3.2% 減為 2.6%，燈號續呈黃藍燈。
- ★製造業營業氣候測驗點：上月修正值為 96.6 點，燈號由黃藍燈轉呈綠燈；7 月增為 100.5 點，燈號續呈綠燈。

## (二)景氣指標

### 1. 領先指標

- ★領先指標不含趨勢指數為 101.08，較上月上升 0.18%。
- ★7 個構成項目，經去除長期趨勢後，4 項較上月上升，包括核發建照面積、外銷訂單指數、股價指數、製造業營業氣候測驗點等；其餘 3 項則較上月下滑，分別為：實質半導體設備進口值、工業及服務業受僱員工淨進入率，以及實質貨幣總計數 M1B。

### 2. 同時指標

- ★同時指標不含趨勢指數為 100.17，較上月下跌 0.09%。
- ★7 個構成項目經去除長期趨勢後，除實質機械及電機設備進口值、工業生產指數較上月下滑外，其餘 5 項均較上月上升，分別為：實質

海關出口值、製造業銷售量指數、批發、零售及餐飲業營業額、電力（企業）總用電量，以及非農業部門就業人數。

### 3. 落後指標

★落後指標不含趨勢指數為 100.75，較上月上升 0.37%。

★6 個構成項目經去除長期趨勢後，除製造業存貨率較上月下滑，其餘 5 項皆較上月上升，分別為：製造業單位產出勞動成本指數、工業及服務業受僱員工人數、失業率、金融業隔夜拆款利率，以及全體貨幣機構放款與投資。

## 三、採購經理人指數

發布日期：民國 106 年 9 月 1 日

2017 年 8 月，臺灣製造業採購經理人指數（PMI）已連續 18 個月呈現擴張，指數為 58.8%。五項組成指標中，新增訂單、生產數量與人力僱用持續呈現擴張，供應商交貨時間為上升（高於 50.0%），現有原物料存貨水準亦持續擴張。六大產業 PMI 全數呈現擴張，各產業依擴張速度排序為電子暨光學產業（62.9%）、化學暨生技醫療產業（55.2%）、電力暨機械設備產業（55.2%）、基礎原物料產業（55.1%）、食品暨紡織產業（54.1%）與交通工具產業（52.7%）。

非製造業經理人指數（NMI）已連續第 6 個月呈現擴張，指數為 55.2%。四項組成指標中，商業活動（生產）、新增訂單及人力僱用皆持續擴張，供應商交貨時間為上升（高於 50.0%）。8 月六大產業 NMI 皆呈現擴張，依擴張速度排序為資訊暨通訊傳播業（60.2%）、金融保險業（59.6%）、教育暨專業科學業（57.3%）、批發業（57.1%）、運輸倉儲業（56.3%）、零售業（55.5%）。住宿餐飲業（47.7%）與營造暨不動產業（49.6%）則轉為回報緊縮。

以下節錄 2017 年 8 月 PMI 與 NMI 之重要內容：

#### （一）製造業採購經理人指數（PMI）部分

##### 1. 新增訂單（New Orders）擴散指數為 63.2%

全體製造業之新增訂單指數續揚 2.0 個百分點至 63.2%，連續第 18 個月呈現擴張。電子暨光學產業之新增訂單指數已連續 7 個月維持

在 60.0%以上的擴張速度，指數為 68.7%。化學暨生技醫療產業之新增訂單指數僅維持 1 個月的緊縮，本月指數隨即躍升 15.2 個百分點至 60.9%。食品暨紡織產業與基礎原物料產業之新增訂單指數已連續 2 與 3 個月呈現擴張，且本月指數分別續揚 3.7 與 6.7 個百分點至 59.3%與 60.5%。電力暨機械設備產業之新增訂單指數已連續 10 個月呈現擴張，惟指數回跌 5.5 個百分點至 54.5%。六大產業中，僅交通工具產業之新增訂單指數中斷連續 9 個月擴張轉為緊縮，指數下滑 7.6 個百分點至 46.2%。

## 2. 生產 (Production) 擴散指數為 60.9%

全體製造業之生產數量指數已連續 2 個月維持在 60.0%以上擴張速度，指數為 60.9%。電子暨光學產業之生產數量指數亦已連續 6 個月維持在 60.0%以上的擴張速度，指數為 67.1%。化學暨生技醫療產業之生產數量指數中斷連續 2 個月的緊縮，本月指數躍升 10.9 個百分點至 58.7%。食品暨紡織產業與基礎原物料產業之生產數量指數分別續揚 1.9 與 3.0 個百分點至 55.6%與 58.1%。電力暨機械設備產業之生產數量指數已連續 18 個月呈現擴張，惟指數回跌 8.9 個百分點至 51.1%。六大產業中，僅交通工具產業之生產數量指數中斷連續 17 個月擴張轉為緊縮，指數為 42.3%，下跌幅度達 17.3 個百分點。

## 3. 人力僱用 (Employment) 擴散指數為 57.6%

全體製造業之人力僱用數量指數已連續 16 個月呈現擴張，惟指數續跌 0.2 個百分點至 57.6%。交通工具產業與電力暨機械設備產業之人力僱用數量指數已分別連續 3 和 2 個月維持在 60.0%以上擴張速度，指數各為 61.5%與 60.2%。電子暨光學產業之人力僱用數量指數在 2017 年 3 月來到創編以來最快擴張速度後 (67.7%)，持續停留在 60.0%左右擴張水準，指數為 59.8%。化學暨生技醫療產業之人力僱用指數回跌 2.2 個百分點至 56.5%，連續第 2 個月呈現擴張。基礎原物料產業之人力僱用數量指數已連續 16 個月呈現擴張，指數為 53.5%。六大產業中，僅食品暨紡織產業轉為回報人力僱用數量為持平 (50.0%)。

#### 4. 供應商交貨時間 (Supplier Deliveries) 擴散指數 60.9%

全體製造業之供應商交貨時間指數攀升 2.4 個百分點至 60.9%，為 2012 年 7 月指數創編以來最快上升（高於 50.0%）速度。電子暨光學產業之供應商交貨時間指數已連續 8 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，指數為 65.9%。化學暨生技醫療產業與食品暨紡織產業已連續 18 和 2 個月回報供應商交貨時間指數為上升，且指數續揚 1.1 與 3.7 個百分點至 53.3% 與 59.3%。基礎原物料產業之供應商交貨時間則由下降（低於 50.0%）轉為上升，指數為 55.8%，攀升幅度達 7.1 個百分點。六大產業中，交通工具產業與電力暨機械設備產業之供應商交貨時間指數分別回跌 7.7 與 2.0 個百分點至 51.9% 與 59.1%。

#### 5. 現有原物料存貨 (Inventories) 擴散指數為 51.2%

全體製造業之原物料存貨指數已連續 17 個月呈現擴張，惟擴張速度趨緩，指數回跌 4.5 個百分點至 51.2%。六大產業中，基礎原物料產業之原物料存貨指數中斷連續 6 個月的擴張轉為緊縮，指數為 47.7%，跌幅達 12.6 個百分點，是全體製造業存貨指數擴張趨緩的主因之一。化學暨生技醫療產業之存貨指數已連續 3 個月呈現緊縮，指數為 46.7%。食品暨紡織產業之現有原物料存貨指數僅維持 1 個月的擴張，本月指數下跌 13.0 個百分點至 46.3%。交通工具產業與電力暨機械設備產業之現有原物料存貨皆呈現擴張速度趨緩走勢，指數分別下跌 9.7 與 5.6 個百分點至 61.5% 與 51.1%。電子暨光學產業之現有原物料存貨指數已連續 8 個月呈現擴張，指數為 53.3%。

### (二) 非製造業經理人指數 (NMI) 部分

#### 1. 商業活動/生產 (Business Activity/Production) 擴散指數為 57.0%

全體非製造業之商業活動（生產）指數續揚 2.2 個百分點至 57.0%，連續第 6 個月呈現擴張。八大產業中，六大產業回報商業活動（生產）呈現擴張，各產業依擴張速度排序為資訊暨通訊傳播業（65.6%）、金融保險業（64.3%）、零售業（62.0%）、教育暨專業科學業（59.7%）、運輸倉儲業（59.6%）與批發業（57.3%）。營造暨不動產業（45.3%）與住宿餐飲業（45.5%）則回報商業活動（生產）

呈現緊縮。

2. 新增訂單 (New Orders) 擴散指數為 55.9%

全體非製造業之新增訂單 (新增簽約客戶或業務) 指數回跌 1.3 個百分點至 55.9%。八大產業中，六大產業回報新增訂單呈現擴張，各產業依擴張速度排序為資訊暨通訊傳播業 (71.9%)、金融保險業 (66.1%)、教育暨專業科學業 (58.1%)、運輸倉儲業 (57.7%)、批發業 (56.3%)、零售業 (53.8%)。營造暨不動產業 (45.3%) 與住宿餐飲業 (45.5%) 則回報新增訂單呈現緊縮。

3. 人力僱用 (Employment) 擴散指數為 53.4%

全體非製造業之人力僱用指數已連續 6 個月呈現擴張，指數為 53.4%，較 7 月下跌 1.1 個百分點。八大產業中，七大產業回報人力僱用呈現擴張，依擴張速度排序為批發業 (57.3%)、金融保險業 (57.1%)、運輸倉儲業 (55.8%)、教育暨專業科學業 (54.8%)、零售業 (54.0%)、資訊暨通訊傳播業 (53.1%)、營造暨不動產業 (51.6%)。僅住宿餐飲業 (45.5%) 回報人力僱用呈現緊縮。

4. 供應商交貨時間 (Suppliers' Deliveries) 擴散指數 54.4%

全體非製造業已連續 37 個月回報供應商交貨時間 (受託工作完成時間) 較前月上升 (高於 50.0%)，指數為 54.4%。八大產業中，七大產業回報供應商交貨時間為上升，各產業依上升速度排序為批發業 (57.3%)、教育暨專業科學業 (56.5%)、營造暨不動產業 (56.3%)、住宿餐飲業 (54.5%)、零售業 (52.0%)、運輸倉儲業 (51.9%)、與金融保險業 (50.9%)。資訊暨通訊傳播業則回報供應商交貨時間為持平 (50.0%)。

除上述 PMI、NMI 組成指標外，本月值得注意的參考指標如下

(一) 製造業之『原物料價格指數』、『新增出口訂單指數』與『未來六個月的景氣狀況指數』

全體製造業之『原物料價格指數』躍升 9.8 個百分點至 73.0%，連續第 18 個月呈現上升 (高於 50.0%)。六大產業全數回報原物料價格為上升 (高於 50.0%)，且擴張速度皆來到 60.0% 以上。基礎原物料

產業之原物料價格指數躍升 23.2 個百分點至 86.0%，為 2012 年 7 月指數創編以來次高點。化學暨生技醫療產業之原物料價格指數躍升 19.6 個百分點轉為上升，指數為 68.5%。電子暨光學產業之原物料價格指數則已連續 10 個月維持 60.0% 以上的上升速度，且本月指數續揚 3.3 個百分點至 68.3%。食品暨紡織產業（70.4%）、交通工具產業（73.1%）與電力暨機械設備產業（76.1%）之原物料價格指數都來到 70.0% 以上的上升速度。

全體製造業之『新增出口訂單』已連續 18 個月呈現擴張，且本月指數回升 3.5 個百分點至 59.7%。電子暨光學產業之新增出口訂單指數已連續 7 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，指數為 63.8%。化學暨生技醫療產業與基礎原物料產業之新增出口訂單指數分別躍升 14.2 與 8.5 個百分點轉為擴張，指數各為 60.9% 與 54.7%。食品暨紡織產業之新增出口訂單指數中斷連續 5 個月緊縮轉為擴張，指數攀升 9.3 個百分點至 57.4%。電力暨機械設備產業之新增出口訂單指數回升 4.5 個百分點至 54.5%。交通工具產業之新增出口訂單指數則由緊縮回升 1.9 個百分點至持平（50.0%）。

全體製造業之『未來六個月景氣狀況指數』已連續 18 個月呈現擴張，指數為 63.8%。六大產業中，電子暨光學產業與基礎原物料產業之未來六個月景氣狀況指數已分別連續 8 與 2 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，指數各為 66.7% 與 65.1%。化學暨生技醫療產業之未來六個月景氣狀況指數已連續 14 個月呈現擴張，且本月指數續揚 4.3 個百分點至 65.2%。電力暨機械設備產業之景氣狀況指數僅維持 1 個月緊縮，本月隨即攀升 10.2 個百分點至 58.0%。食品暨紡織產業與交通工具產業之景氣狀況指數仍持續呈現擴張，惟擴張速度趨緩，指數各回跌 1.9 與 3.8 個百分點至 53.7% 與 55.8%。

(二)非製造業之『原物料價格指數』、『服務收費價格指數』與『未來六個月景氣狀況指數』

全體非製造業持續承受營業成本攀升的壓力，『原物料價格（營業成本）指數』上升 3.2 個百分點至 60.9%，連續第 20 個月呈現上升（高



於 50.0%)。八大產業中，七大產業回報原物料價格呈現上升，各產業依上升速度排序為營造暨不動產業 (75.0%)、住宿餐飲業 (72.7%)、運輸倉儲業 (61.5%)、零售業 (60.0%)、批發業 (58.5%)、教育暨專業科學業 (58.1%) 與金融保險業 (53.6%)。僅資訊暨通訊傳播業則回報原物料價格為持平 (50.0%)。

全體非製造業之『服務收費價格』指數為 50.7%，連續第 2 個月呈現上升 (高於 50.0%)。八大產業中，四大產業回報服務收費價格呈現上升，各產業依上升速度排序為資訊暨通訊傳播業 (59.4%)、金融保險業 (56.3%)、教育暨專業科學業 (53.6%)、與批發業 (51.2%)。住宿餐飲業 (36.4%)、運輸倉儲業 (46.2%)、營造暨不動產業 (46.9%) 與零售業 (48.0%) 則回報服務收費價格呈現下降。

全體非製造業之『未來六個月景氣狀況』指數自 2017 年 2 月以來首次呈現緊縮，指數為 49.8%。八大產業中，四大產業回報未來六個月景氣狀況呈現擴張，各產業依指數擴張速度排序為運輸倉儲業 (59.6%)、教育暨專業科學業 (58.1%)、零售業 (58.0%) 與批發業 (51.2%)。住宿餐飲業 (31.8%)、營造暨不動產業 (43.8%) 與金融保險業 (49.1%) 則回報未來六個月景氣狀況為緊縮。資訊暨通訊傳播業則回報未來六個月景氣狀況為持平 (50.0%)。

#### 四、消費者信心指數

發布日期：民國 106 年 8 月 28 日

一〇六年八月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 79.95 點，與上月相較上升 1.76 點(106/7：78.19)。

本次調查中，五項指標(投資股票時機、家庭經濟狀況、就業機會、耐久性財貨時機及國內經濟景氣)上升，一項指標(國內物價水準)下降。

上升幅度第一的指標為「未來半年投資股票時機」，本次調查結果為 92.70 點，與上個月調查結果相較上升 2.40 點(106/7：90.30)；上升幅度第二的指標是「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為 79.15 點，與上月的調查結果相較上升 2.25 點(106/7：76.90)；上升幅度第三的指標為「未來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為 73.75 點，較上個月上升 2.20 點

(106/7：71.55)。

上升幅度第四的指標是「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查為 86.60 點，較上月調查結果上升 1.95 點(106/7：84.65)；上升幅度最小的指標是「未來半年國內就業機會」，本月調查為 101.80 點，較上個月調查結果上升 1.85 點(106/7：99.95)。

唯一下降的指標為「未來半年國內物價水準」，本月調查結果為 45.70 點，與上個月調查結果相較下降 0.10 點(106/7：45.80)。

從絕對水準來看，「未來半年國內就業機會」106 年 7 月調查是 75 個月後首度轉為悲觀指標，本月調查再度轉為「傾向樂觀」指標，其餘五項指標仍呈現「偏向悲觀」。(CCI 子指標分數在 100 至 200 之間屬於「偏向樂觀」，CCI 子指標分數在 0 至 100 之間屬於「偏向悲觀」)。

一〇六年八月份消費者信心指數調查是由中央大學台灣經濟發展研究中心及台灣綜合研究院主辦，臺北醫學大學管理學院暨大數據研究中心調查，調查期間為 106 年 8 月 19 日至 23 日，以電話訪問的方式進行，採電腦隨機抽樣，共訪問 2537 位台灣地區 20 歲以上的民眾，在 95%的信心水準下抽樣誤差為正負 2.0 個百分點。



## 肆、最新法規及法令



### 都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

內政部令中華民國 106 年 8 月 1 日台內營字第 1060811276 號訂定

#### 第一條

本細則依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第十二條規定訂定之。

#### 第二條

本條例第三條第一項第三款所定屋齡，其認定方式如下：

- 一、領得使用執照者：自領得使用執照之日起算，至向直轄市、縣（市）主管機關申請重建之日止。
- 二、直轄市、縣（市）主管機關依下列文件之一認定建築物興建完工之日起算，至申請重建之日止：
  - （一）建物所有權第一次登記謄本。
  - （二）合法建築物證明文件。
  - （三）房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據。
  - （四）其他證明文件。

#### 第三條

本條例第三條第一項第三款及第三項用詞，定義如下：

- 一、建築物耐震能力未達一定標準：指依本條例第三條第六項所定辦法進行評估，其評估結果為初步評估乙級。
- 二、改善不具效益：指經本條例第三條第六項所定辦法進行評估結果為建議拆除重建，或補強且其所需經費超過建築物重建成本二分之一。
- 三、基地未完成重建：指尚未依建築法規定領得使用執照。

#### 第四條

依本條例第五條第一項申請重建時，應檢附下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關提出：

- 一、申請書。
- 二、符合本條例第三條第一項所定合法建築物之證明文件，或第三項所定尚未完成重建之危險建築物證明文件。
- 三、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。
- 四、重建計畫。
- 五、其他經直轄市、縣（市）主管機關規定之文件。

#### 第五條

前條第四款所定重建計畫，應載明下列事項：

- 一、重建計畫範圍。
- 二、土地使用分區。
- 三、經依法登記開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說。
- 四、申請容積獎勵項目及額度。
- 五、依本條例第六條第五項所定辦法應取得之證明文件及協議書。
- 六、其他經直轄市、縣（市）主管機關規定應載明之事項。

#### 第六條

直轄市、縣（市）主管機關應自受理第四條申請案件之日起三十日內完成審核。

但情形特殊者，得延長一次，延長期間以三十日為限。

前項申請案件應予補正者，直轄市、縣（市）主管機關應將補正事項一次通知申請人限期補正，並應於申請人補正後十五日內審查完竣；屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。

前二項申請案件經直轄市、縣（市）主管機關審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。

#### 第七條

新建建築物起造人應自核准重建之次日起一百八十日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。但經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得延長一次，延長期間以一百八十日為限。

#### 第八條

本條例第八條第一項所定減免稅捐，其期間起算規定如下：

一、依第一款免徵地價稅：自依建築法規定開工之日起，至核發使用執照之日止。

二、依第二款減徵地價稅及房屋稅：

（一）地價稅：自核發使用執照日之次年起算。

（二）房屋稅：自核發使用執照日之次月起算。

#### 第九條

依本條例第八條第一項申請減免稅捐，規定如下：

一、免徵地價稅：起造人申請直轄市、縣（市）主管機關認定重建期間土地無法使用期間後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理。

二、減徵地價稅及房屋稅：起造人檢附下列文件向主管稅捐稽徵機關申請辦理：

（一）重建後全體土地及建築物所有權人名冊，並註明是否為重建前合法建築物所有權人。

（二）第四條第三款所定之名冊。

（三）其他相關證明文件。

#### 第十條

本條例第八條第一項第一款但書規定所定未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形，為建築法第五十三條第二項規定建造執照失其效力者。

#### 第十一條

重建計畫範圍內之土地，依本條例第八條第一項第一款但書規定應課徵地價稅時，直轄市、縣（市）主管機關應通知主管稅捐稽徵機關。

#### 第十二條

本細則自發布日施行。

### **都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**

內政部令中華民國 106 年 8 月 1 日台內營字第 1060811278 號訂定

#### 第一條

本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第六條第五項規定訂定之。

#### 第二條

本條例第六條用詞，定義如下：

一、基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

二、原建築容積：指實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一

條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。

### 第三條

重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十，或依原建築容積建築。

### 第四條

重建計畫範圍內原建築基地符合本條例第三條第一項各款之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、第一款：基準容積百分之十。
  - 二、第二款：基準容積百分之八。
  - 三、第三款：基準容積百分之六。
- 前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

依本條例第三條第三項規定申請重建者，其容積獎勵額度同前項第一款規定。

### 第五條

建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計：基準容積百分之十。
- 二、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計：基準容積百分之八。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

### 第六條

建築物耐震設計之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、取得耐震設計標章：基準容積百分之十。
- 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者：
  - (一)第一級：基準容積百分之六。
  - (二)第二級：基準容積百分之四。
  - (三)第三級：基準容積百分之二。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

### 第七條

取得候選等級綠建築證書之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、鑽石級：基準容積百分之十。
- 二、黃金級：基準容積百分之八。
- 三、銀級：基準容積百分之六。
- 四、銅級：基準容積百分之四。
- 五、合格級：基準容積百分之二。

重建計畫範圍內建築基地面積達五百平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。

### 第八條

取得候選等級智慧建築證書之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、鑽石級：基準容積百分之十。
- 二、黃金級：基準容積百分之八。
- 三、銀級：基準容積百分之六。
- 四、銅級：基準容積百分之四。

五、合格級：基準容積百分之二。

重建計畫範圍內建築基地面積達五百平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。

#### 第九條

建築物無障礙環境設計之容積獎勵額度，規定如下：

一、取得無障礙住宅建築標章：基準容積百分之五。

二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：

(一)第一級：基準容積百分之四。

(二)第二級：基準容積百分之三。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

#### 第十條

協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者，容積獎勵額度以基準容積百分之五為上限，計算方式如下：

協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地之獎勵容積＝公共設施用地面積×（公共設施用地之公告土地現值／建築基地之公告土地現值）×建築基地之容積率。  
前項公共設施用地應先完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，並開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市、區）有後，始得核發使用執照。

#### 第十一條

起造人申請第六條至第九條之容積獎勵，應依下列規定辦理：

一、與直轄市、縣（市）政府簽訂協議書。

二、於領得使用執照前繳納保證金。

三、於領得使用執照後二年內，取得耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章、通過新建住宅性能評估結構安全性能或無障礙環境評估。

前項第二款之保證金，直轄市、縣（市）主管機關得依實際需要訂定；未訂定者，依下列公式計算：應繳納之保證金額＝重建計畫範圍內土地當期公告現值×零點四五×申請第六條至第九條之獎勵容積樓地板面積。

起造人依第一項第三款取得標章或通過評估者，保證金無息退還。未取得或通過者，不予退還。

#### 第十二條

申請第三條至第六條規定容積獎勵後，仍未達本條例第六條第一項所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵。

#### 第十三條

本辦法自發布日施行。

### 中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法

內政部令中華民國 106 年 8 月 1 日台內營字第 1060811274 號訂定

#### 第一條

本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第四條第一項規定訂定之。

#### 第二條

中央主管機關補助結構安全性能評估費用之申請要件，規定如下：

一、建築物所有權人依本條例第三條第四項規定，委託共同供應契約機構辦理結構安全性能評估，並向直轄市、縣（市）主管機關提出申請補助費用。

二、經直轄市、縣（市）主管機關審查符合相關規定。

### 第三條

中央主管機關補助結構安全性能評估費用及直轄市、縣（市）主管機關之行政作業費，其額度規定如下：

一、耐震能力初步評估：

(一)總樓地板面積未達三千平方公尺：每棟新臺幣六千元。

(二)總樓地板面積三千平方公尺以上：每棟新臺幣八千元。

(三)審查費：每棟新臺幣一千元。

(四)行政作業費：每棟新臺幣五百元。

二、耐震能力詳細評估：

(一)依內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作共同供應契約（簡約）標價清單之評估費用。但每棟補助額度不超過評估費用之百分之三十或新臺幣四十萬元為限。

(二)審查費：每棟依前目評估費用之百分之十五估算。但補助額度以不超過新臺幣二十萬元為限。

(三)行政作業費：每棟新臺幣五千元。

前項總樓地板面積認定方式如下：

一、領得使用執照者：以使用執照登載為準。

二、未領得使用執照者：

(一)建物登記謄本所載之主建物面積。

(二)直轄市、縣（市）主管機關認定之合法建築物證明文件。

### 第四條

直轄市、縣（市）主管機關應於中央主管機關規定期限前提報補助費用需求計畫書，向中央主管機關申請補助。

前項補助費用計畫書，應載明下列事項：

一、計畫目標。

二、計畫內容：包含優先補助範圍、辦理期程、執行人力、宣傳策略及執行方式。

三、經費預估：包含補助項目及行政作業費。

四、預期成效。

五、其他經中央主管機關規定事項。

直轄市、縣（市）主管機關未依本條例第四條第一項訂定自治法規者，不予補助。

### 第五條

中央主管機關完成審查補助費用需求計畫書並核定補助額度後，通知直轄市、縣（市）主管機關依下列規定申請撥付款項：

一、第一期：檢附中央主管機關核定函、請款明細表、納入預算證明及歲出計畫說明提要或未及納入預算之議會同意墊付函文件等其他相關文件，申請撥付補助項目核定額度百分之五十。

二、第二期：累計執行達總核定額度之百分之四十者，檢附請款明細表、補助清冊、執行進度考核管制表、納入預算證明及歲出計畫說明提要或未及納入預算之議會同意墊付函文件等其他相關文件，申請撥付補助項目核定額度之百分之五十。

前項補助費用應專款專用，並以納入預算方式辦理。年度終了仍有賸餘時，應予繳回。

第一項核定之補助費用額度，中央主管機關得視營建建設基金或政府預算等編列情

形，予以調整。

#### 第六條

直轄市、縣（市）主管機關不得以前條第一項之補助費用，補助下列各款申請案件：

- 一、符合本條例第三條第一項第一款所定情形。
- 二、已獲中央政府機關補助耐震能力評估項目。
- 三、建築物所有權人僅一人且非自然人。
- 四、建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。
- 五、已申請建造執照。
- 六、已申請報核都市更新事業計畫。
- 七、其他經中央主管機關規定不予補助情形。

#### 第七條

直轄市、縣（市）主管機關應指定專責人員辦理補助業務，並按月編製執行進度表，於次月十日以前送中央主管機關；年度終了時，應編製年度執行成果，於次年一月二十日以前送中央主管機關。

#### 第八條

中央主管機關得視需要考核直轄市、縣（市）主管機關辦理補助業務。

直轄市、縣（市）主管機關有下列情形之一經查核屬實者，中央主管機關得酌減或不予核定次年度補助費用：

- 一、未依核定之補助費用需求計畫書或本辦法規定辦理補助業務。
- 二、拒絕、規避或妨礙中央主管機關之考核。

#### 第九條

本辦法自發布日施行。

### **國有非公用不動產出租管理辦法**

財政部令中華民國 106 年 8 月 2 日台財產管字第 10600225550 號修正部分條文

#### 第三條

非公用不動產除法令另有規定外，得辦理出租。

前項出租之方式，包括標租及逕予出租。

國有耕地供農作或畜牧使用者，另依本法第四十六條第一項訂定之國有耕地放租實施辦法規定辦理放租，不適用本辦法規定。

#### 第二十二條

依本法第四十二條第一項第二款規定申請租用非公用不動產者，應檢附下列實際使用之時間證明文件。但出租機關得審認實際使用時間者，免予檢附：

- 一、租用建築基地：戶籍證明、房屋稅繳納證明、水電費收據、建物所有權狀影本、建物登記謄本、門牌證明書、政府機關於中華民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資或其他政府機關、公營事業機構出具之證明文件。
- 二、租用建築改良物或建築改良物連同基地：戶籍證明或其他政府機關、公營事業機構出具之證明文件。
- 三、租用其他土地檢附下列文件之一：
  - (一)公營事業機構出具之農業或水產養殖供電證明、政府機關於中華民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資、當地農漁會、鄉鎮市（區）公所、農田水利會或其他政府機關出具之證明文件。
  - (二)中華民國八十二年七月二十一日前任職當地村（里）長或於同日前已具有行為能力，且同日前為毗鄰土地所有權人、毗鄰土地承租人出具之證明文件。



(三)中華民國八十二年七月二十一日前已具有行為能力，且同日前已實際使用毗鄰國有土地迄今，經出租機關於同日後逕予出租或放租之現承租人出具之證明文件。

前項第三款第二目及第三目之證明文件，應經出租機關公告三十日，無人異議或異議不能成立，據以採認。

#### 第四十五條

承租人申請承租，附繳之證件有虛偽不實時，出租機關應撤銷或終止租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。

### **都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法**

內政部令中華民國 106 年 8 月 8 日台內營字第 1060810424 號訂定

#### 第一條

本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第三條第六項規定訂定之。

#### 第二條

本條例第三條第一項第二款、第三款所定結構安全性能評估，為耐震能力評估；其內容規定如下：

一、初步評估：評估項目、內容、權重及評分，如附表一；評估等級及基準，如附表二。

二、詳細評估：依內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作共同供應契約（簡約）（以下簡稱共同供應契約）所定之評估內容辦理。

#### 第三條

申請結構安全性能評估，應有建築物所有權人逾半數之同意，並推派一人為代表，檢附逾半數之建築物權利證明文件及建築物使用執照影本或經直轄市、縣（市）主管機關認定之合法建築物證明文件，委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構（以下簡稱共同供應契約機構）辦理。

#### 第四條

共同供應契約機構應依下列評估方式，辦理結構安全性能評估後，製作評估報告書：

一、初步評估：應派員至現場勘查，並依附表一規定辦理檢測。

二、詳細評估：應派員至現場勘查，並依共同供應契約所定評估方式辦理檢測。

#### 第五條

初步評估報告書應載明下列事項：

一、建築物所有權人姓名。

二、評估機構名稱、代表人及評估人員姓名、簽章。

三、建築物之地址。

四、評估範圍之建築物樓層數、樓地板面積、結構及構造型式。

五、初步評估結果。

六、其他相關事項。

前項第五款之初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

詳細評估報告書應載明事項，依共同供應契約規定辦理。

#### 第六條

於中華民國一百零六年十二月三十一日以前，依住宅性能評估實施辦法申請結構安全評估，其評估報告書，得視為前條所定之評估報告書。

#### 第七條

與內政部營建署簽訂共同供應契約之機構，得檢附下列文件向中央主管機關申請評定為共同供應契約機構：

- 一、申請書。
- 二、共同供應契約影本。
- 三、五人以上評估人員之名冊。
- 四、評估費用計算方式。

申請案件未符合前項規定者，中央主管機關應書面通知限期補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請。

#### 第八條

前條第一項第三款規定之評估人員，應具備下列資格：

- 一、依法登記開業建築師、執業土木工程技師或結構工程技師。
- 二、參加中央主管機關主辦或所委託相關機關、團體舉辦之建築物實施耐震能力評估及補強講習會，並取得結訓證明文件。

#### 第九條

經中央主管機關審查合格評定之共同供應契約機構，應公告其機構名稱、代表人、地址及有效期限。

前項有效期限，為共同供應契約所載之期限。

#### 第十條

共同供應契約機構及評估人員應公正執行任務；對具有利害關係之鑑定案件，應遵守迴避原則。

評估人員不得同時於二家以上共同供應契約機構執行評估及簽證工作。

#### 第十一條

共同供應契約機構及評估人員相關資料有變更時，應於變更之日起一個月內報請中央主管機關同意。

評估人員出缺，人數不足第七條第一項第三款規定時，共同供應契約機構應於一個月內補足，並檢附名冊報請中央主管機關同意。

#### 第十二條

中央主管機關得視實際需要，對共同供應契約機構之評估業務實施不定期檢查及現場勘查，並得要求其提供相關資料。

中央主管機關辦理前項不定期檢查及現場勘查，應事先通知共同供應契約機構。

#### 第十三條

共同供應契約機構有下列情形之一者，中央主管機關得廢止其評定，並公告之：

- 一、共同供應契約經內政部營建署終止或解除契約。
- 二、出具不實之評估報告書。
- 三、由未具第八條規定資格之人員進行評估。
- 四、違反第十條第一項利益迴避規定。
- 五、違反第十條第二項、第十一條第一項規定，經中央主管機關限期令其改善，屆期未改善，且情節重大。
- 六、違反第十一條第二項規定，屆期未補足評估人員人數，並檢附名冊報請中央主管機關同意。
- 七、以不正當方式招攬業務，經查證屬實。
- 八、無正當理由，拒絕、規避或妨礙中央主管機關之檢查或勘查，或拒絕提供資料，經中央主管機關限期令其改善，屆期未改善，且情節重大。

#### 第十四條

經中央主管機關依前條規定廢止評定者，自廢止之日起三年內，不得重新申請評定為共同供應契約機構。

#### 第十五條

本辦法自發布日施行。

### 山坡地土地可利用限度分類標準

行政院農業委員會令中華民國 106 年 8 月 8 日農水保字第 1061857779 號訂定

#### 第一條

本標準依山坡地保育利用條例（以下簡稱本條例）第十六條第三項規定訂定之。

#### 第二條

山坡地土地可利用限度之分類分級查定基準規定如下：

一、坡度：指一筆土地之平均傾斜比，以百分比表示之，其分級如下：

- (一)一級坡：坡度百分之五以下。
- (二)二級坡：坡度超過百分之五至百分之十五以下。
- (三)三級坡：坡度超過百分之十五至百分之三十以下。
- (四)四級坡：坡度超過百分之三十至百分之四十以下。
- (五)五級坡：坡度超過百分之四十至百分之五十五以下。
- (六)六級坡：坡度超過百分之五十五。

二、土壤有效深度：指從土地表面至有礙植物根系伸展之土層深度，以公分表示之，其分級如下：

- (一)甚深層：超過九十公分。
- (二)深層：超過五十公分至九十公分以下。
- (三)淺層：超過二十公分至五十公分以下。
- (四)甚淺層：二十公分以下。

三、土壤沖蝕程度：依土地表面所呈現之沖蝕徵狀決定之，其分級如下：

- (一)輕微：沖蝕溝寬度未滿三十公分且深度未滿十五公分之土地。
- (二)中等：地面有溝狀沖蝕現象，其沖蝕溝寬度三十公分至一百公分且深度十五公分至三十公分之土地。
- (三)嚴重：沖蝕溝寬度逾一百公分且深度逾三十公分之土地，呈 U 型、V 型或 UV 複合型，仍得以植生方法救治。
- (四)極嚴重：沖蝕溝寬度逾一百公分且深度逾三十公分之土地，甚至母岩裸露，局部有崩塌現象。

四、母岩性質：依土壤下接母岩之性質對植物根系伸展及農機具施作難易決定之，其分類如下：

- (一)軟質母岩：母岩鬆軟或呈碎礫狀，部分植物根系可伸入其間，農機具可施作者。
- (二)硬質母岩：母岩堅固連接，植物根系無法伸入其間，農機具無法施作者。

#### 第三條

山坡地土地之可利用限度分類標準如下：

一、宜農、牧地：應符合下列規定之一，並依水土保持技術規範實施水土保持處理與維護：

- (一)一級坡至三級坡。
- (二)甚深層、深層及淺層之四級坡。
- (三)甚淺層之四級坡，且其土壤沖蝕輕微或中等及下接軟質母岩。
- (四)甚深層、深層之五級坡。

(五)淺層之五級坡，且其土壤沖蝕輕微或中等及下接軟質母岩。

二、宜林地：應符合下列規定之一，並造林或維持自然林木或植生覆蓋，不宜農耕之土地：

(一)甚淺層之四級坡，且其土壤沖蝕嚴重或下接硬質母岩。

(二)甚淺層之五級坡。

(三)淺層之五級坡，且其土壤沖蝕嚴重或下接硬質母岩。

(四)六級坡。

三、加強保育地：沖蝕極嚴重、崩塌、地滑、脆弱母岩裸露之土地。

#### 第四條

山坡地有下列情事之一者，中央或直轄市主管機關得查定為宜林地，不適用前條第二款分類標準之規定：

一、必須依賴森林或林木以預防災害，保育水土資源，維護公共安全且具有下列情形之一之土地：

(一)依行政院農業委員會林務局母樹林設置管理要點設置之母樹或母樹林。

(二)依文化資產保存法第八十一條公告之珍貴稀有植物。

(三)依森林法第三十八條之二公告具有生態、生物、地理、景觀、文化、歷史、教育、研究、社區及其他重要意義之群生竹木。

二、水庫集水區或河川保護地帶。

三、區域計畫、都市計畫或國家公園計畫認應加強資源保育與自然環境保護之土地。

#### 第五條

本條例第十六條第一項規定所稱山坡地供農業使用者，指下列位於山坡地之地區並供農作、畜牧、森林或保育使用：

一、依區域計畫法劃定之非都市土地，其各種使用分區之土地。

二、依都市計畫法劃定之都市計畫土地，其使用分區為保護區、農業區之土地。

三、依國家公園法劃設之國家公園區內，經國家公園管理機關會同有關機關認定合於前二款規定之土地。

#### 第六條

已依製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知相關規定編定用地別且未經查定之山坡地，查定分類依其編定類別。但解編或解除之國有林事業區、試驗用林地及保安林地經劃入山坡地範圍者，不在此限。

#### 第七條

本標準自發布日施行。

### **有關公寓大廈露臺之外牆面搭建雨遮是否適用公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定一案**

發文機關：內政部

發文日期：106.8.2

發文字號：內授營建管字第 1060811018 號

說明：

一、復貴府 106 年 6 月 15 日府授都建字第 10637403300 號函。

二、依「按公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，『公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。』故公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬

專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，本應依相關法令規定辦理，除該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約約定或區分所有權人會議決議之限制外，自無需經區分所有權人會議之同意。」為本部 93 年 3 月 18 日台內營字第 0930082552 號函所明釋。

三、次據「有關公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，如涉及違反建築法、都市計畫法、區域計畫法等其他法律時，直轄市、縣（市）主管機關亦得依其他法律規定予以處分。」亦為本部營建署 93 年 8 月 27 日營署建管字第 0932913778 號函所明釋。來函所詢事宜，涉屬個案事實認定，係屬貴管權責，請依有關規定，本於職權核處逕復陳情人。

### **關於都市更新條例第 61 條之 1 第 1 項規定執行疑義案**

發文機關：內政部

發文日期：106.8.8

發文字號：台內營字第 1060811969 號

說明：

一、復貴府 106 年 7 月 26 日府都更字第 1060108220 號函。

二、按中央法規標準法（下稱該法）第 18 條所稱「處理程序終結」，於申請都市更新事業之許可，係指申請都市更新事業概要後，至都市更新事業計畫完成成果備查或依法註銷其申請案件以前而言，於處理程序終結前，據以准許之都市更新法規有所變更，其新舊法規之適用，依該法第 18 條規定辦理，本部 98 年 5 月 19 日台內營字第 0980085075 號函業有明釋；又前開「據以准許之都市更新法規」，本部 100 年 6 月 2 日內授營更字第 1000804611 號函送會議紀錄結論一亦重申，適用範圍係以都市更新法規為限。

三、另按都市更新條例（下稱本條例）第 61 條之 1 規定，都市更新案實施者申請建造執照之法規適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，其立法意旨係因都市更新事業申辦過程冗長，避免申請過程相關法規有所變動，致都市更新事業計畫及權利變換計畫重新變更，將影響都市更新案辦理時程；至於申請建造執照之法規範疇，前開本部 100 年 6 月 2 日函送會議結論二及本部 100 年 7 月 25 日台內營字第 1000806028 號函均有明示，係指申請建築執照所涉建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令。

四、有關都市更新案實施者申請建造執照所涉建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令，於都市更新事業計畫申請報核後至本條例第 61 條之 1 第 1 項及第 2 項所定期限屆滿前縱有所變更，其法規之適用，仍應依本條例第 61 條之 1 第 1 項規定，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，避免申請過程相關法規有所變動致影響都市更新案辦理時程。

### **有關規約是否得限制獎勵停車位之區分所有權人禁止使用電梯**

發文機關：內政部

發文日期：106.8.22

發文字號：內授營建管字第 1060812612 號

主旨：有關規約是否得限制獎勵停車位之區分所有權人禁止使用電梯一案

說 明：

- 一、復貴府 106 年 8 月 4 日府授都建字第 10632772900 號函。
- 二、有關建築物設置升降機一節，建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本編）第 55 條第 1 項第 1 款、第 167 條、第 167 條之 1 及建築物無障礙設施設計規範第 2 章無障礙通路 202 通則 202.1 組成等已有明定，應依上開規定辦理。
- 三、次查本部 88 年 7 月 21 日台 88 內營字第 8873924 號函、94 年 7 月 28 日內授營建管字第 0940084983 號已分就升降機設置刷卡機管制門禁一節明釋在案，合先敘明。又就專有部分、共用部分之定義，按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 3 款、第 4 款分別規定：「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」亦有明定。
- 四、依「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」、「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：..... 四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」、「..... 住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。.....」、「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約約定之。規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：..... 二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。」為條例第 3 條第 8 款、第 12 款、第 7 條、第 9 條、第 23 條所明定。
- 五、故各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定，雖得以規約約定之，惟規約內容仍不得違反條例規定。升降機係通達各樓層且有固定使用方法，並屬住戶生活利用上不可或缺之共用部分，自不待言。不宜以獎勵停車位之區分所有權人為由，剝奪其一般升降機或緊急升降機等共用部分使用之權，影響其生活利用上不可或缺之權利。

### 有關建築法第 30 條及公寓大廈管理條例第 14 條法令執行疑義

發文機關：內政部

發文日期：106. 8. 22

發文字號：台內營字第 1060812076 號

主 旨：有關建築法第 30 條及公寓大廈管理條例第 14 條法令執行疑義一案

說 明：

- 一、復貴府都市發展局 106 年 7 月 4 日北市都建字第 10637525800 號函及 106 年 7 月 28 日北市都授建字第 10636237600 號函。
- 二、按「公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。但有下列情形之一者，不在此限：一、配合都市更新計畫而實施重建者。二、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。三、因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本

條例)第13條所明定,有關危害公共安全情事一節,自屬主管機關依權責認定之範疇,毋庸為一致性之剛性規定。

- 三、次依本條例第14條第1項規定「公寓大廈有前條第2款或第3款所定情形之一,經區分所有權人會議決議重建時,區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者,管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。」又公寓大廈有第13條第2款、第3款所定「嚴重毀損、傾頹或朽壞,有危害公共安全之虞者」、「因地震、水災、風災、火災或其他重大事變,肇致危害公共安全者」之情形,其區分所有權人會議決議應依本條例第30條至第34條規定辦理。
- 四、查本部87年1月7日台(87)內營字第8609515號函已明釋:「.....查該條例對其出讓對象,並無限制之明文.....」,又「前項之受讓人視為同意重建。」、「區分所有權之繼受人,應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第35條所定文件,並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」為本條例第14條第2項及第24條第1項所分別明定,爰本條例第14條第1項之受讓人視為同意重建,且應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。
- 五、據本條例第14條第3項及建築法第30條分別規定:「重建之建造執照之申請,其名義以區分所有權人會議之決議為之。」、「起造人申請建造執照或雜項執照時,應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」,另「按建築法第30條所稱:『土地權利證明文件』,係指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件。如建築使用自有土地之所有權狀,使用他人土地建築之同意書、契約書均屬之。此項土地權利證明文件是否合法有效,應就其內容認定之。」本部65年8月31日台內營字第696214號函已有明釋。故公寓大廈如經法院判決確定出讓區分所有權及其基地所有權應有部分者,自得以該法院確定判決、區分所有權及其基地所有權應有部分移轉登記證明文件作為申請建造執照之土地權利證明文件。



## 伍、不動產相關新聞



### 房價改實坪制 暫不推動

經濟日報

記者潘姿羽/台北報導

2017.8.1

房價高、虛坪多惹民怨，有民眾 7 月於公共政策網路參與平台提案「房價改實坪制計價，公設坪數可登記但不計價」，已達 5,000 人的附議門檻。對此，內政部昨（31）日表示，實坪制影響層面很大，今年還不到立法階段。

民眾在公共政策網路參與平台推動連署「房價改實坪制計價」，7 月 3 日提案檢核通過、進入附議階段，7 月 29 日便有超過 5,000 人附議，通過門檻，內政部依規定須在 9 月 29 日前做 回應。

提案人建議，房價應變更為實坪制計價，意思是權狀一樣要列出公設坪數，但公設不計價，避免以拉高公設比的方式在房價「灌水」，有助讓買賣更透明、房價回歸正常合理化。

儘管社會輿論支持實坪制計價，內政部地政司司長王靚琇表示，現階段社會共識還不夠，內政部不會貿然推動。

王靚琇說明，公設不計價茲事體大，消費者覺得是好事，但台灣房屋自有率高達 86%，屋主可能會覺得財產價值變少了；尤其制度一旦改變，會不會影響到後續交易狀況，還要再和各界討論。

內政部 2010 年委託研究不動產登記法，並在 2012 年至 2014 年邀集專家學者討論草案架構，王靚琇表示，當時並非基於房屋實坪制來研擬草案，而是因為現行土地等財產權登記細節僅在「土地登記規則」規範，但大法官認為層級不夠，因此才研擬不動產登記法，提高法律位階、保障人民財產權。

不過在討論過程中，確實有談到公設登記問題，有專家指出，以建物登記範圍來說，香港僅登記室內空間面積，雨遮、屋簷全世界只有台灣登記，另外，陽台的登記也只有台灣、香港和大陸。

王靚琇則說，房屋實坪制牽涉許多細節，先前專家學者曾提到，但尚未對此做重點討論；對於公共政策參與平台的民眾連署意見，會進一步了解社會大眾對「實坪」的認定及操作細節的想法後，內政部再做完整回應。

### 強化調查權 揪出實價登錄不實登載

經濟日報

記者潘姿羽/台北報導

2017.8.1

實價登錄制度已被廣泛查詢、應用，資料正確性更顯重要，內政部本次修法將強化「調查權」並加重罰鍰，擬與稅捐機關、金融機構合作，查核偏離市場行情買賣案件的價格真實性。

現行實價登錄制度規定，若資訊錯誤或登載不實，將罰 3 萬至 15 萬元；儘管登載不實並非常態，坊間確實存在登錄假行情的情況，除業者可能靠假行情替房價「撐盤」，也可能是屋主基於私人因素要求地政士高報交易價格。



內政部地政司長王靚琇表示，將在平均地權條例中，加入強化地政單位對登錄價格真實性的調查權，希望未來查訪買賣案件時，對偏離行情案件，能有更多工具判斷是否真實，如買賣雙方出具證明文件，或請稅捐機關或金融單位提供佐證等。

王靚琇指出，目前地政單位僅能請仲介、地政士等不動產業者出具資料，若覺得資料有疑義，因法律沒有給予權限，很難取得更多能協助判斷價格真實性的資訊；修法後，地政單位便依法有據，有更多調查權限。

至於資訊錯誤或登載不實的罰鍰金額，王靚琇表示，將對屢勸不改、刻意登載不實的案件加重罰鍰，才能形成嚇阻作用。

## 六都建物買賣 上月衰退 16%

經濟日報

記者郭及天／台北報導

2017.8.2

六都地政局昨(1)日公布 7 月建物買賣移轉件數，合計共 1.7 萬件，月減 16.2%、年減 6.6%，以新北市衰退幅度最大。業者分析，受到房市淡季影響，加上買賣雙方價格認知差距未見縮小，7 月房市未延續上半年逐月增溫表現。

7 月買賣移轉件數與 6 月相比，六都呈現衰退 7.7%至 24.8%不等幅度，其中新北市月減 24.8%、減幅最大。業者分析，主因新莊、淡水等地新案交屋高峰期已過，僅反應出中古屋市場交易量。值得注意的是，台北市繼 5 月、6 月來站上 2,000 件關卡後，7 月跌回 2,000 件以下、僅 1,976 件，月減 9.7%。

6 月全台買賣移轉件數創下房地合一稅上路 18 個月以來新高後，7 月開始回檔。信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，房市進入第 3 季傳統淡季，去年上半年因房地合一稅上路，是房市交易量基期最低的時間點，去年下半年移轉量回穩，預期今年下半年不易再出現單月年增率大增的現象。

各都地政局數據顯示，7 月房市買賣移轉件數與去年同期相比，台北市、桃園因去年同期分別有戶數較多的萬華區小套房指標案「台北晶麒」、龜山區 A7 合宜宅交屋，墊高基期，使今年兩市的年減幅度均逾二成。房地產業者分析，若扣除大型個案交屋影響，整個北台灣交易量應與去年同期相當。東森房屋研究中心副理于靜芳表示，今年前七月整體交易量約與 2015 年同期相當。

## 特定工業區容積率 擬增至 300%

工商時報

記者陳驚人／台北報導

2017.8.9

為解決工業區土地不足問題，經濟部研擬放寬都會型工業區容積率，將特定工業區容積率提升近 1.5 倍，凡具備綠色生產、智慧製程，且位於都市化程度較高區位的工業區，廠商可申請將容積率提升至 300%，最快 8 月下旬會將草案送至行政院。土城、樹林、平鎮及台中等 10 處都會型工業區受惠。

經濟部政務次長沈榮津昨(8)日率團前往新竹工業區舉辦廠商座談會，據了解，座談會中廠商再度反映缺地問題。

工業局官員表示，中北部工業區較常面臨缺地問題，經濟部將爭取符合條件的工業區，以「專案申請」方式將容積率由現有 210%、240% 提升至 300%。

官員分析，屆時符合條件廠商最高可以蓋 7 層樓，平均廠房可多蓋 3 層，土城、樹林、平鎮和台中等 10 處都會型工業區業者將直接受惠。

官員指出，將訂定遊戲規則，若工業區位於都市化程度較高區位，廠商排放廢棄物跟空汙量達到綠色生產標準，且生產線具備一定智慧化程度，就可以申請提升廠房容積率。

官員說，這項政策除加速解決土地問題外，也可以加速產業轉型升級，提升業者投入智慧化生產誘因。

目前經濟部轄管 62 個工業區，地方政府轄管則有 111 處，初估屆時約有 10 個工業區直接受益，集中在中北部地區，北部、中部各有 5 個工業區。

資通訊相關產業較需要高建物，官員分析，像是 IC 設計、IOT 物聯網和生技業都有望受惠。至於南部產業多屬重機械產業，需要大面積土地而非高樓層建物，且南部工業區要優先解決土地閒置問題，提升容積率需求較不迫切。

官員指出，提出申請廠商擴廠後，將評估其「產值提升比例」以及「增加就業機會」，來決定所需繳交回饋金，回饋金將納入都市計畫基金和產業園區發展基金進一步運用。

至於廠房建蔽率部分並未放寬，官員表示，提高建蔽率代表廠區開放空間少，會壓縮園區的環境品質，經評估後建蔽率仍將維持 70%，也就是說，100 坪土地有 70 坪可作為廠房用地。

## 解決缺地問題 經部三管齊下

工商時報

記者陳驚人／台北報導

2017.8.9

為加速廠商土地取得，經濟部打算以「專案方式」提高特定條件工業區內廠房容積率至 300%，除此之外，也計畫成立產業專區，並透過前瞻城鄉計畫的平價產業園區開發，三管齊下解決缺地問題。

全國工業總會曾多次提出水電土地等「五缺」問題，認為缺地問題是影響業者投資意願的原因之一。經濟部統計，目前有近 70 件投資案，尚有 130 至 170 公頃土地缺口，顯示缺地問題急需改善。

經濟部官員表示，一直在設法解決缺地問題，此次計畫透過「專案方式」讓符合規定廠商提高容積率，業者就不需要再透過都市計畫法繁瑣程序申請，流程可望加快。另外，經濟部也在彰濱工業區開發出 50 公頃電鍍專區，未來還可以視需要再擴大。

官員指出，前瞻城鄉計畫也可以再釋出部分土地，透過活化老舊工業區和開發在地型產業園區，粗估可再釋出 486 公頃用地。

據悉，經濟部早從 2012 年底便開始研議放寬都會工業區容積率，但各地都擔心遭人批評圖利特定產業意願不高，這次經濟部希望以專案方式處理，也獲得行政院支持。

官員分析，若依都市計畫法提升容積率，個案變更廠商每 5 年必須再評估一次，程序繁瑣；循都更進行，則涉及大面積土地變更，台灣少有單一業者廠區面積符合提升容積率規定。

官員接著說，個案通過後經濟部會以逐案管理的方式，定期追蹤廠商是否有達到綠色生產和智慧製程標準。

另一方面，經濟部也將推出土地優惠方案，官員表示，計畫引進保險業資金投入工業區土地開發，透過「只租不賣」方式，將進一步活化土地，也讓保險業閒置資金有去路，增加穩定收益。

### 六都國房稅 北市課最多

經濟日報

記者林潔玲/台北報導

2017.8.15

2016 年房屋稅查定稅額為 708 億元，其中在「住家非自家用」（又稱國房稅）稅額達 64 億元，較前一年度成長近三成。觀察六都，以台北市稅額最高，近 20 億元；成長幅度以高雄最多，年增近三成。

平均每戶的「住家非自家用」繳納稅額也是台北市最高，平均每戶達 2.17 萬元；新北市最低，為 6,800 元。桃園市是 1.22 萬元，台中與台南是 7,000 多元，高雄則是約 9,800 多元。

財政部基於居住正義抑制囤房，在 2014 年將住家用房屋區分為「自住」與「非自住」兩種，適用稅率不同，自住房屋稅稅率維持 1.2%，非自住稅率則提高為 1.5%到 3.6%，各縣市稅率不同。

根據財政部統計，2016 年房屋稅查定稅額為 708 億元，其課稅所屬期間為 2015 年 7 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日。其中，非自住住家用稅額為 64 億元，相較 2014 年成長 28%，接近三成。

2016 年非自住住家用房屋稅收，台北市達 18.9 億元，新北市 9.4 億元，分居六都第一和第二名。較 2015 年，六都中有四都成長超過兩成，包括新北市、台北市、台中市、以及高雄市，又以高雄市成長約達 29%最多。

財政部官員表示，房屋稅分為住家、非住家兩種，其中住家又分為自住與非自家用兩種，只要用途不是自住使用，就會落入非自住。舉例來說，若是出租房屋，房屋仍以住家使用，但非供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，就會落入非自住稅率 1.5%~3.6%之間。

民眾買房申請自住適用 1.2%稅率，須符合三條件，包括個人所有的房屋無出租或營業；供本人、配偶或直系親屬實際居住；本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內，就可以自住稅率 1.2%課徵房屋稅。而房屋雖供住家使用但不符合自住的條件，應按非自住住家用稅率 1.5%課徵房屋稅。



## 買房時點 牽動地價稅計算

經濟日報

記者蘇秀慧/台北報導

2017.8.15

計畫今年購屋的民眾不妨再等一等，9月1日以後再到地政機關辦理移轉登記，今年就免繳地價稅了。民眾可以省下數千至數萬元不等的地價稅。

如果在8月辦理移轉登記，購屋者可提醒仲介，納入交易中的常規，和賣方應按年度所住日數來攤分，也可以避免負擔過去一年全年的地價稅。

另外，財政部官員提醒，符合自用住宅、勞工宿舍、國民住宅、工業或加油站、停車場等用地，可享有地價稅特別稅率，應在9月22日前提出申請，今年就能享有優惠；9月23日以後才申請，就只能從明年起適用了。

以自用住宅來說，可享千分之二優惠稅率，與一般住宅地價稅率千分之十，相差四倍以上，民眾應把握節稅時機。

地價稅11月開徵，財政部官員昨(14)日表示，地價稅課徵是以8月31日為納稅義務基準日，因此當日地政機關土地登記簿所記載的所有權人，不論其持有土地時間的長短，必須負責繳納全年度的地價稅。

換句話說，規劃今年購屋的民眾，只要等到9月1日以後再至地政機關辦理移轉登記，新購土地今年就免繳地價稅了。以台北市來說，去年自用住宅平均每戶稅額約5,000餘元。

官員說，民眾如持有自用住宅、國民住宅、勞工宿舍、工業或加油站等用地，地價稅可享有千分之二至千分之十的特別稅率，且不累進課稅。

## 前7月土地交易 超越廠辦

工商時報

記者蔡惠芳/台北報導

2017.8.22

今年房市買氣有回神跡象，建商也逐漸恢復信心，紛紛逢低回補土地庫存。根據宏大國際資產公司昨(21)日最新調查指出，2017年前7月累計大型不動產的交易總額，土地佔比逼近5成，已超越近幾年來熱門的工業、廠房。

宏大國際資產總經理陳益盛表示，今年1~7月全台大型不動產交易，其中逾10億的成交案有19件，共約306億元；土地交易件數佔8件最高，成交總額約140.55億最高，約佔45.9%，直逼5成。

排名第二的是工業、廠辦，各有4件，合計金額約113.16億元；至於零售約2件，商辦交易量尚在盤整，數量、金額無明顯增加，交易金額各約35.8億元、16.5億元。

陳益盛分析，要說房價已打底，還言之過早。但今年以來的土地市場，除了成交量攀升之外，交易區位也回歸雙北市，排名第二位則是台中。推估是建商或企業對於未來景氣，已漸恢復信心，紛紛提高購地、或自用開發的意願，並已逐漸回歸「買好區位的土地」，替代「買便宜的土地」。

值得一提的是，台北車站商圈重慶南路透天大樓，雖為透天店面，但一般認為買家應是著眼其土地與都更的潛在開發價值，因此如果把這筆交易歸類為土地，則土地成交總額已佔前7月總額超過5成。

陳益盛也指出，就各類型不動產的租金投報率來觀察，辦公室的交易量還是明顯不足。實際上宏大掌握的準買家，已有超過10組以上，需求面積上千坪、甚

至上萬坪的商辦標的，業種則涵蓋製造業、電子業、醫美業等，但幾乎沒有業主要出售，尤其台北市更是一棟難求。

目前辦公室年租金投報率平均約可達 2.4~2.5%，遠高於住宅的投報率。以「宏盛帝寶」為例，初估買賣行情每坪約 200 萬~240 萬元，每坪租金約 2,200 元~2,600 元，毛投報率約 1.32~1.5%，因此與辦公相較，除非辦公的業主真的有急需，否則多半不會大降價。

另外，辦公室幾乎沒有新增的買賣供給，因此商辦沒有住宅市場所謂的賣壓，才會形成商辦「無價也無量」的窘境。

至於工業廠辦類交易優於商辦，主因在於有讓價、有投報率、有量。以內湖科技園區而言，目前平均毛投報率達 2.6~3.0%，顯示價格適當下修，因此投報率比兩、三年前高，交易量才能維持一定水準。

### 農地新違章工廠 9 月中旬啟動執法

中央社/台北報導

2017.8.24

農委會企劃處處長蔡昇甫表示，行政院長林全裁示拆除去年 520 後農地新增違章工廠政策，9 月中旬前開跨部會小組會議可望定案，隨後啟動執法並限期改善，否則兩個月後就開拆。

農委會副主委陳吉仲曾推算，全台違章工廠超過 13 萬家。蔡昇甫告訴中央社記者指出，農委會等跨部會空拍調查的結果，則是 1 萬 3000 公頃，主要在彰化、台中及桃園等地，分為兩大類，一、沒有建照，但是正在興建中；二、沒有模糊地帶，確認是農地上的違建工廠。

蔡昇甫指出，林全 7 月 20 日聽取全國農地違建概況後，指示要改善，並裁示去年 520 之後新建的違章工廠先拆除，昨天農委會並向行政院報告執行方案。

談到如何才能拆得動，蔡昇甫說，不論是依據區域計畫法、都市計畫法、建築管理辦法，拆違建的執行權責都在地方政府，但是地方執法除會面對一些壓力，也會擔心拆除預算被地方議會刪掉的窘境，所以違建才會蔓延開來；因此這次執法將跨部會執法，全力支持地方落實政策。

陳吉仲曾說，這次拆除作業會有完美的執行方案。蔡昇甫補充，執行方案會有 6 大部會支援，包含內政部、農委會、經濟部、環保署、主計總處、法務部，因此檢、警、調也會出動，幫助地方政府的建管、都計、經發及農政單位落實執法。

蔡昇甫表示，農委會昨天向行政院報告執法方案，預計 9 月中旬以前會召開跨部會小組會議，審議拆除違建工廠方案，首波執法可望在拍板後展開。

他補充，以一家 0.25 公頃面積估算拆除經費約新台幣 112 萬元，經費已經準備妥當，執行時會對要執法的違建工廠先做通知、裁罰，並限期一個月內改善，複查沒改善再罰一次，再限期一個月內改善，再沒改善就由公權力拆除；等於執行起算，最慢兩個月後會拆除。

他重申，以台中市為例，台中市長林佳龍上任後曾拆了幾案，就有產生嚇阻效果，減少新增案件發生；希望今年 9 月中旬後若能執法順利，可因此止血，即不要再增加違建案例。

## 都更建築融資上限 30% 鬆綁

工商時報

記者呂雪慧、張語羚/台北報導

2017.8.28

新版《都更條例》修正案增強都更信任機制，將由中央統一訂定都更建築容積獎勵項目、額度、計算方式；同時放寬銀行法對都更建築融資上限 30% 限制，且擴大賦稅誘因，都更後房屋未移轉可享房屋稅減半徵收最長 10 年。

這次新版都更條例修正案增強都更信任方面，將明確容積獎勵標準。官員說，過去地方審查標準不一，平均獎勵只增加 20~30%、鮮少達 50% 上限，目前危老建物 3 年內提出申請容積都有 40%，未來總獎勵為法定容積 1.5 倍沒有改變，由中央統一訂定建築容積獎勵項目、額度、計算方式及申請條件，僅保留一定比例及項目給地方裁量，如此建商、住戶知道有多少獎勵，餅有多大可分配，避免猜忌。

這次比照《老屋重建條例》，只要都更後房屋未移轉，可享房屋稅減半徵收最長 10 年；另協議合建者，地主移轉給實施者部分土地產生的土地增值稅可減徵 40%，擴大租稅優惠範圍以增加都更誘因。另現行由實施者選任估價機構，容易引起紛爭，修法後改為實施者與地主共同選任估價師，確保鑑價公正性。

擴大金融參與部分，這次修正案將提高都更的財務可行性，新增可以都市更新基金提供實施經費信用保證機制，放寬銀行法對都更建築融資上限限制。另針對權利變換都更案，強制都更實施者及出資者，將所需資金以「信託方式」專款專用，以降低實施都更風險。

官員說，目前銀行法對建築融資有上限 30% 限制，但金融業者紛向金管會建議，銀行游資充沛，希望有更多資金參與都更，建議鬆綁用於都更建築融資不受 30% 上限限制，未來細節及條件授權金管會邀內政部會商訂定。

這次也簡化都更程序，都更已經全體同意，可簡化相關作業免辦聽證會；若經濟或社會弱勢戶因都更導致無屋可住，政府須提供社會住宅或租金補貼，避免產生「迫遷」情況，以保障民眾權益。

內政部統計，屋齡 30 年以上老屋有 384 萬戶，10 年後將增至 597 萬戶，多數防災、抗震等能力不足，足見都更有龐大潛在需求。

## 都更條例 修成「都更障礙」

工商時報

記者呂雪慧、張語羚/台北報導

2017.8.28

行政院政委張景森周三（30 日）將啟動《都市更新條例》修正草案審查，不論住戶或建商發動，都更事業概要同意門檻均由 1/10 上調至 1/2。另針對「代為拆遷」機制可申請行政救濟程序，及審議重大修正可撤回同意書等二項新增規定，建商反彈激烈，認為增加都更極大不確定風險，形同「都更路障」，行政院如何取得「可執行」共識，備受矚目。

文林苑事件後，新北三重、北市長安西路都更案陸續發生強拆事件，加劇民眾與建商對立。這次是都更條例自 99 年以來首次「大翻修」，條文多達 88 條。過去只要都更案經主管機關核定，政府可代為拆遷的「強拆條款」，這次改進為「代為拆遷機制」，明定實施者請求主管機關代為拆除或遷移時，只要住戶

有不同意見搬遷，地方政府需先介入調處，要有處分及裁決，若不服地方調處結果，民眾可提起行政救濟，交法院公決。

另這次增訂，個案審議若有重大修正調整可重行公展，公展期滿前權利人有再一次撤銷同意書機會。這次並改進權變拆遷及預售機制，如未經所有權人同意建商代為拆除，或建物未全數拆除即辦理預售，將處 50 萬元以上 500 萬元以下罰鍰。

官員說，新版修正案加入處理不同意戶調處機制、給予撤回同意書機會等，讓都更程序更完備，強化住戶對都更的信任，有助都更整合。惟內政部視為「美意」的新制，建商卻認為是「都更絆腳石」。

知情人士說，政府公權力是否介入，拆或不拆，及所謂可行使「行政救濟」要做到什麼程度，政府才可代為拆除，建商都認應明訂清楚，因行政救濟動輒數年，「時間」對建商而言是最大不確定風險。此外，審議過程非實施者可控制之風險，一旦同意公展期滿前住戶可再次撤回同意書，對業者風險太大，「審議重大變更是否為撤銷同意書之必要」，建商呼籲政府審慎考量。

據悉，北市府柯文哲市長主張要介入代拆，但拆之前有不同協調模式。而審議重大變更是否可造成撤銷同意書，只有地方政府實際執行最清楚。知情人士說，政院將在審議過程，聆聽地方意見再作決策。內政部銜政院之命曾與建商溝通，是否有所讓步，官員十分低調。

協助都更整合方面，不論住戶自主更新或建商實施更新，事業概要同意門檻一律由現行 1/10 提高至 1/2。此外，都更事業計畫依劃定原因急迫性及必要性，訂四級門檻，一般政府劃定都更地區所有權人面積及人數門檻均需達 3/4；住戶自劃更新單元面積及人數門檻皆為 4/5；私有建物所有權人面積達 9/10 則人數不予計算；若發生像 921 地震緊急狀況造成危害，地方依迅行劃定的更新地區，同意門檻面積、人數均 1/2。