

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 10 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 10 月 16 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.....	38	-



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 9 月 561 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%
9 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 9 月 561 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 Construction	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%
9 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 10 月 16 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		
	年/月	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
	105/10	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
	106/09	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 9 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9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	100.0				100.6

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 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
106 年 1 月	104.32	106 年 5 月	104.61	106 年 9 月	104.95

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
106Q2	113.98	105.63	98.89	111.56	123.26	122.18	123.75
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

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
106Q2	9.46	12.70	15.64	8.30	9.63	7.58	8.50
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
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
106Q2	8.29	8.74	8.03	8.61	7.97	7.41	5.55
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
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
106Q2	5.60	7.36	8.22	8.12	5.88	8.79	5.68
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

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 8 月號

發布日期：中國民國 106 年 9 月 30 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 HIS Markit 今年 9 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 3.3%。

經濟合作發展組織(OECD)今年 9 月 20 日發布經濟展望報告，維持今年全球經濟成長 3.5% 的預測不變，明年成長率則至 3.7%，主要係投資、就業及貿易皆成長，各國經濟成長態勢幾乎同步。惟成長之力道和持續性尚未穩固，恐不足以支撐生產力的健康成長，影響全球經濟中期發展。OECD 認為要讓全球整體經濟持續復甦，各國政府必須增加財政支出提升生產力，並落實經濟改革，歐美央行主要任務是要穩定金融。

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、明兩年世界貿易量分別增 4.0%、3.9%，有助推升我國出口，加以政府推動前瞻基礎建設，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8月工業生產增加3.25%；批發業、零售業及餐飲業營業額分別增加6.0%、4.3%、4.2%；外銷訂單金額407.8億美元，增加7.5%；出口值277.7億美元，增加12.7%，進口值220.6億美元，增加6.9%，貿易出超57.1億美元；躉售物價指數(WPI)上漲1.03%，消費者物價指數(CPI)上漲0.96%；失業率3.89%。

106年8月景氣對策信號由黃藍燈轉呈綠燈，景氣領先指標及同時指標持續上升，顯示當前國內景氣持續回溫。展望未來，隨全球景氣穩定復甦，加以消費性電子產品邁入銷售旺季，歐美年底採購需求陸續湧現，有助維繫我國出口動能。惟須注意美國貨幣政策正常化進程、川普政府貿易政策可能引發美中貿易角力，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%。穆迪(Moody's)於8月30日最新報告指出，中國大陸上半年得益於強勁之基礎設施投資，GDP增速優於預期，上修2017及2018年中國大陸經濟成長率為6.8%及6.4%。

今年1至8月，固定資產投資(不含農戶)金額為39兆4,150億人民幣，較上年同期增加7.8%；規模以上工業生產成長6.7%；非金融領域實際外商投資金額為815.0億美元，減少5.1%。對外貿易方面，今年1至8月出口增加7.6%，進口增加16.9%。物價方面，居民消費價格指數上漲1.5%。金融體系方面，今年8月貨幣供給額M1及M2分別較上年同月增加14.0%、8.9%。

第9屆金磚五國峰會今年9月3日至5日在中國大陸廈門召開，主題為「深化金磚夥伴關係，開闢更加光明未來」，除巴西、俄羅斯、印度及南非等金磚國家出席峰會外，中國大陸並邀請塔吉克、墨西哥、埃及、幾內亞及泰國等5個非金磚國家出席，期擴大金磚國家與其他新興發展中國家的交流。會後發表《金磚國家領導人廈門宣言》，就金磚經濟務實合作、全球經濟治理、國際和平與安

全及加強人文交流合作等四大領域提出具體合作倡議；中國大陸將設立首期5億人民幣作為金磚國家經濟技術合作交流用途，以及向新開發銀行項目準備基金出資400萬美元，支持銀行業務運營和長遠發展。

為推進「中國製造」提質升級，中國大陸國務院總理李克強於今年9月6日國務院常務會議表示，將致力推廣質量管理先進標準和方法，著重航空、鐵路、汽車及資訊等產業，訂於2018年全面完成質量管理體系認證升級，並對涉及健康、安全與環保等產品採取強制認證，同時探索創新質量標準管理方式，深化國際合作認證，加快建設質量強國。

4、兩岸經貿

今(2017)年8月我對中國大陸(含香港)出口額為113.9億美元，增加14.5%；進口額為45.1億美元，增加11.9%；貿易出超為68.8億美元，增加16.2%。同期間，我對中國大陸投資件數為51件，金額為6.8億美元；陸資來臺投資，件數為15件，金額為970.5萬美元。

二、景氣指標

發布日期：民國 106 年 9 月 27 日

106 年 8 月景氣對策信號由黃藍燈轉呈綠燈，綜合判斷分數增加 2 分至 24 分；景氣領先、同時指標上升，顯示當前國內景氣持續復甦。

展望未來，隨著全球景氣穩定復甦，加以消費性電子產品邁入銷售旺季，歐美年底採購需求陸續湧現，有助維繫我國出口動能。惟須注意美國貨幣政策正常化進程、川普政府貿易政策可能引發美中貿易角力，以及東北亞地緣政治緊張等風險。內需方面，半導體業者為掌握智慧化應用商機，高階製程投資可望續增，以及政府積極改善投資環境，有助提升民間投資動能；隨著就業情勢持續好轉及中秋節送禮商機展開，加以政府加薪可望帶動民間響應，國內消費應可維持。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、同時指標持續上升，顯示未來景氣仍審慎樂觀。

(一)景氣對策信號

8月綜合判斷分數較上月增加2分至24分，燈號由黃藍燈轉呈綠燈；9項構成項目中，海關出口值由黃藍燈轉呈綠燈，製造業營業氣候測驗點則由綠燈轉呈黃紅燈，分數各增加1分；其餘7項燈號不變。

個別構成項目說明如下：

- ★貨幣總計數M1B變動率：由上月4.98%增為5.04%，燈號續為黃藍燈。
- ★股價指數變動率：由上月17.1%減為14.8%，燈號續呈黃紅燈。
- ★工業生產指數變動率：由上月下修值1.8%增為2.2%，燈號續為黃藍燈。
- ★非農業部門就業人數變動率：與上月0.83%持平，燈號維持黃藍燈。
- ★海關出口值變動率：由上月上修值5.1%增為10.5%，燈號由黃藍燈轉呈綠燈。
- ★機械及電機設備進口值變動率：由上月上修值-1.1%增為2.5%，燈號維持綠燈。
- ★製造業銷售量指數變動率：由上月1.5%增為3.0%，燈號續呈黃藍燈。
- ★批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月上修值3.3%減為3.2%，燈號續呈黃藍燈。
- ★製造業營業氣候測驗點：由上月上修值100.6點增為102.7點，燈號由綠燈轉呈黃紅燈。

(二)景氣指標

1. 領先指標

- ★領先指標不含趨勢指數為101.02，較上月上升0.13%。
- ★7個構成項目，經去除長期趨勢後，5項較上月上升，包括核發建照面積、製造業營業氣候測驗點、外銷訂單指數、股價指數以及實質貨幣總計數M1B等；其餘2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。

2. 同時指標

- ★同時指標不含趨勢指數為101.85，較上月上升0.62%。
- ★7個構成項目經去除長期趨勢後，除電力（企業）總用電量、實質機

械及電機設備進口值較上月下滑外，其餘 5 項均較上月上升，分別為：批發、零售及餐飲業營業額、實質海關出口值、製造業銷售量指數、工業生產指數，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 100.77，較上月下降 0.17%。

★6 個構成項目經去除長期趨勢後，除製造業存貨率、製造業單位產出勞動成本指數較上月下滑，其餘 4 項皆較上月上升，分別為：工業及服務業受僱員工人數、失業率、全體貨幣機構放款與投資，以及金融業隔夜拆款利率。

三、採購經理人指數

發布日期：民國 106 年 10 月 2 日

2017 年 9 月，臺灣製造業採購經理人指數 (PMI) 已連續 19 個月呈現擴張，指數為 58.7%。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。六大產業中，五大產業 PMI 呈現擴張，各產業依擴張速度排序為電子暨光學產業 (64.2%)、交通工具產業 (57.5%)、電力暨機械設備產業 (57.4%)、化學暨生技醫療產業 (55.1%) 與基礎原物料產業 (52.2%)。僅食品暨紡織產業 PMI 轉為緊縮，指數為 46.9%。

非製造業經理人指數 (NMI) 已連續第 7 個月呈現擴張，惟擴張速度趨緩，指數下跌 1.6 個百分點至 53.6%。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%)。9 月八大產業中，六大產業 NMI 皆呈現擴張，依擴張速度排序為金融保險業 (63.5%)、運輸倉儲業 (61.0%)、教育暨專業科學業 (59.7%)、資訊暨通訊傳播業 (58.6%)、批發業 (55.8%) 與營造暨不動產業 (50.5%)。住宿餐飲業 (39.6%) 與零售業 (45.6%) 則回報為緊縮。

以下節錄 2017 年 9 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 60.4%

全體製造業之新增訂單指數已連續 3 個月維持在 60.0% 以上擴張速

度，指數為 60.4%。電子暨光學產業之新增訂單指數已連續 8 個月維持在 60.0%以上的擴張速度，指數為 69.7%。交通工具產業之新增訂單指數僅維持 1 個月的緊縮，本月隨即躍升 16.3 個百分點至 62.5%。電力暨機械設備產業之新增訂單指數已連續 11 個月呈現擴張，惟指數續跌 2.1 個百分點至 52.4%。化學暨生技醫療產業與基礎原物料產業之新增訂單指數已分別連續 2 與 4 個月呈現擴張，惟本月指數各回跌 4.5 與 9.4 個百分點至 56.4%與 51.1%。六大產業中，僅食品暨紡織產業之新增訂單指數中斷連續 2 個月擴張轉為緊縮，指數為 39.7%，跌幅達 19.6 個百分點。

2. 生產 (Production) 擴散指數為 60.7%

全體製造業之生產數量指數已連續 3 個月維持在 60.0%以上擴張速度，指數為 60.7%。電子暨光學產業之生產數量指數亦已連續 7 個月維持在 60.0%以上的擴張速度，指數為 68.8%。電力暨機械設備產業之生產數量指數已連續 19 個月呈現擴張，且指數回升 6.0 個百分點至 57.1%。交通工具產業之生產數量指數僅維持 1 個月的緊縮，本月隨即躍升 20.2 個百分點至 62.5%。化學暨生技醫療產業與基礎原物料產業之生產數量指數皆呈現擴張趨緩走勢，指數分別回跌 7.6 與 4.8 個百分點至 51.1%與 53.3%。六大產業中，僅食品暨紡織產業轉為回報生產數量為緊縮，指數下跌 12.5 個百分點至 43.1%。

3. 人力僱用 (Employment) 擴散指數為 57.8%

全體製造業之人力僱用數量指數為 57.8%，連續第 17 個月呈現擴張。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%) 後，持續停留在 60.0%左右擴張水準，指數為 60.3%。交通工具產業之人力僱用數量指數已連續 4 個月維持在 60.0%以上擴張速度，指數為 60.4%。化學暨生技醫療產業與基礎原物料產業之人力僱用指數分別上升 2.0 與 0.9 個百分點至 58.5%與 54.4%。電力暨機械設備產業之人力僱用數量指數已連續 9 個月呈現擴張，惟擴張速度趨緩，指數下跌 3.1 個百分點至 57.1%。食品暨紡織產業則持續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 60.1%

供應商交貨時間指數在 8 月來到創編以來最高點 (60.9%) 後，指數微跌 0.8 個百分點至 60.1%。六大產業已連續 2 個月全數回報供應商交貨時間較前月上升 (高於 50.0%)。電子暨光學產業之供應商交貨時間指數已連續 9 個月維持在 60.0% 以上的上升速度，指數為 65.4%。化學暨生技醫療產業與交通工具產業已連續 19 和 3 個月回報供應商交貨時間指數為上升，且本月指數攀升 1.0 與 2.3 個百分點至 54.3% 與 54.2%。食品暨紡織產業 (55.2%)、基礎原物料產業 (54.4%) 與電力暨機械設備產業 (57.1%) 雖仍持續回報供應商交貨時間為上升，惟指數分別回跌 4.1、1.4 與 2.0 個百分點。

5. 現有原物料存貨 (Inventories) 擴散指數為 54.2%

全體製造業之原物料存貨指數已連續 18 個月呈現擴張，且指數回升 3.0 個百分點至 54.2%。化學暨生技醫療產業之存貨指數中斷連續 3 個月的緊縮轉為擴張，指數為 55.3%，攀升幅度達 8.6 個百分點。電子暨光學產業與電力暨機械設備產業之現有原物料存貨指數已分別連續 9 和 3 個月呈現擴張，且指數各上升 3.5 與 12.0 個百分點至 56.8% 與 63.1%。食品暨紡織產業與基礎原物料產業之現有原物料存貨指數皆已 2 個月呈現緊縮，指數各為 46.6% 與 47.8%。交通工具產業之現有原物料存貨指數中斷連續 10 個月的擴張轉為緊縮，指數為 47.9%，跌幅達 13.6 個百分點。

(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 53.1%

全體非製造業之商業活動 (生產) 指數回跌 3.9 個百分點至 53.1%，連續第 7 個月呈現擴張。八大產業中，五大產業回報商業活動 (生產) 為擴張，各產業依擴張速度排序為金融保險業 (70.2%)、運輸倉儲業 (62.0%)、資訊暨通訊傳播業 (59.4%)、教育暨專業科學業 (59.3%) 與批發業 (59.0%)。住宿餐飲業 (33.3%)、零售業 (42.6%) 與營造暨不動產業 (44.4%) 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 54.6%

全體非製造業之新增訂單（新增簽約客戶或業務）指數續跌 1.3 個百分點至 54.6%，連續第 7 個月呈現擴張。八大產業中，五大產業回報新增訂單呈現擴張，各產業依擴張速度排序為金融保險業（74.0%）、運輸倉儲業（68.0%）、資訊暨通訊傳播業（65.6%）、教育暨專業科學業（63.0%）與批發業（59.2%）。住宿餐飲業（29.2%）與零售業（34.4%）則回報新增訂單呈現緊縮。僅營造暨不動產業回報持平（50.0%）。

3. 人力僱用（Employment）擴散指數為 53.1%

全體非製造業之人力僱用指數已連續 7 個月呈現擴張，指數為 53.1%。八大產業中，六大產業回報人力僱用呈現擴張，依擴張速度排序為金融保險業（61.5%）、運輸倉儲業（58.0%）、教育暨專業科學業（57.4%）、零售業（55.6%）、批發業（53.8%）與資訊暨通訊傳播業（53.1%）。住宿餐飲業（45.8%）與營造暨不動產業（48.1%）回報人力僱用呈現緊縮。

4. 供應商交貨時間（Suppliers' Deliveries）擴散指數 53.4%

全體非製造業已連續 38 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 53.4%。八大產業中，五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營造暨不動產業（59.3%）、教育暨專業科學業（59.3%）、資訊暨通訊傳播業（56.3%）、運輸倉儲業（56.0%）與批發業（51.3%）。八大產業中僅金融保險業（48.1%）回報供應商交貨時間呈現下降。住宿餐飲業與零售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』、『未完成訂單指數』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』在 8 月躍升 9.8 個百分點至 73.0% 後，再攀升 2.3 個百分點至 75.3%。連續第 19 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。電子暨光學產業之原物料價格指數攀升

6.1 個百分點至 74.4%，為 2012 年 7 月指數創編以來最高點。化學暨生技醫療產業（78.7%）、基礎原物料產業（78.9%）與電力暨機械設備產業（81.0%）之原物料價格指數都來到 70.0% 以上的上升速度。食品暨紡織產業與交通工具產業之原物料價格指數皆已連續 12 與 3 個月維持在 60.0% 以上的上升速度，指數各為 65.5% 與 68.8%。

全體製造業之『未完成訂單指數』回升 3.0 個百分點至 55.6%，連續第 14 個月呈現擴張。電子暨光學產業之未完成訂單指數已連續 16 個月呈現擴張，且指數回升 5.0 個百分點至 61.1%。化學暨生技醫療產業與交通工具產業之未完成訂單指數皆轉為擴張，指數各為 56.4% 與 58.3%，攀升幅度分別達 6.4 與 17.9 個百分點。電力暨機械設備產業之未完成訂單指數雖已連續 10 個月呈現擴張，惟擴張速度持續放緩，指數續跌 1.1 個百分點至 51.2%。基礎原物料產業之未完成訂單則中斷連續 2 個月的擴張轉為緊縮，指數為 46.7%，下跌幅度達 4.5 個百分點。食品暨紡織產業之未完成訂單指數已連續 2 個月呈現緊縮，指數為 46.6%。

全體製造業之『未來六個月景氣狀況指數』已連續 3 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，指數為 62.3%。六大產業中，化學暨生技醫療產業（62.8%）、電子暨光學產業（64.5%）、基礎原物料產業（62.2%）與交通工具產業（60.4%）之未來六個月景氣指數皆來到 60.0% 以上的擴張速度。其中，電子暨光學產業之景氣狀況指數更已連續 9 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度。電力暨機械設備產業之景氣狀況指數已連續 2 個月呈現擴張，指數為 57.1%。食品暨紡織產業與之景氣狀況指數則已連續 3 個月呈現擴張，且擴張速度加快，指數回升 1.5 個百分點至 55.2%。

（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』為 60.7%，連續第 21 個月呈現上升（高於 50.0%）。八大產業全數皆回報原物料價格呈現上升，各產業依上升速度排序為住

宿餐飲業 (75.0%)、營造暨不動產業 (66.7%)、批發業 (65.4%)、運輸倉儲業 (64.0%)、教育暨專業科學業 (57.4%)、零售業 (57.4%)、資訊暨通訊傳播業 (53.1%) 與金融保險業 (51.0%)。

全體非製造業之『服務收費價格指數』指數為 50.8%，為 2012 年 7 月創編以來首次連續 3 個月呈現上升 (高於 50.0%)。八大產業中，七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金融保險業 (59.6%)、資訊暨通訊傳播業 (59.4%)、運輸倉儲業 (54.0%)、教育暨專業科學業 (53.8%)、零售業 (53.7%)、營造暨不動產業 (51.9%) 與批發業 (51.3%)。僅住宿餐飲業 (29.2%) 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』指數僅維持 1 個月的緊縮，本月隨即回升 5.1 個百分點轉為擴張，指數為 54.9%。八大產業中，七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教育暨專業科學業 (61.1%)、零售業 (61.1%)、運輸倉儲業 (58.0%)、金融保險業 (57.7%)、批發業 (57.7%)、營造暨不動產業 (55.6%) 與資訊暨通訊傳播業 (53.1%)。僅住宿餐飲業 (41.7%) 回報未來六個月景氣狀況為緊縮。

四、消費者信心指數

發布日期：民國 106 年 9 月 27 日

一〇六年九月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 82.20 點，與上月相較上升 2.25 點(106/8：79.95)。

本次調查中，六項指標(國內物價水準、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)全數上升。

上升幅度第一的指標為「未來半年國內物價水準」，本月調查結果為 48.60 點，與上個月調查結果相較上升 2.90 點(106/8：45.70)；上升幅度第二的指標是「未來半年投資股票時機」，本次調查結果為 95.40 點，與上個月調查結果相較上升 2.70 點(106/8：92.70)；上升幅度第三的指標為「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為 81.50 點，與上月的調查結果相較上升 2.35 點(106/8：79.15)。

上升幅度第四的指標是「未來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為 75.85 點，較上個月上升 2.10 點(106/8：73.75)；上升幅度第五的指標是「未來半年國內就業機會」，本月調查為 103.60 點，較上個月調查結果上升 1.80 點(106/8：101.80)；上升幅度最小的指標為「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查為 88.25 點，較上月調查結果上升 1.65 點(106/8：86.60)。

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，繼上月調查結果，本月再度轉為「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」)。

一〇六年九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 9 月 19 日至 21 日，以電話訪問的方式進行，採電腦隨機抽樣，共訪問 2530 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



都市計畫公共設施用地多目標使用辦法

內政部 106.09.20 台內營字第 1060813594 號令修正第三條條文

第三條

公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定，但作下列各款使用者，不受附表之限制：

- 一、依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。
- 二、捷運系統及其轉乘設施、公共自行車租賃系統、公共運輸工具停靠站、節水系統、環境品質監測站、氣象觀測站、地震監測站及都市防災救災設施使用。
- 三、地下作自來水、再生水、下水道系統相關設施或滯洪設施使用。
- 四、面積在零點零五公頃以上，兼作機車、自行車停車場使用。
- 五、閒置或低度利用之公共設施，經直轄市、縣（市）政府都市計畫委員會審議通過者，得作臨時使用。
- 六、依公有財產法令規定辦理合作開發之公共設施用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。
- 七、建築物設置太陽能、小型風力之發電相關設施使用及電信天線使用。

一百零七年度原有住宅無障礙設施改善先期計畫申請補助作業要點

內政部 106.9.21 台內營字第 1060813611 號令訂定，自即日生效

- 一、為執行無障礙住宅設計基準及獎勵辦法第七條及一百零七年度原有住宅無障礙設施改善先期計畫（以下簡稱先期計畫），補助直轄市、縣（市）主管機關辦理原有住宅改善無障礙設施，特訂定本要點。
- 二、補助對象為直轄市、縣（市）主管機關。
- 三、補助範圍如下：
 - （一）原有住宅公寓大廈共用部分改善無障礙設施，符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法第三條設計基準者。
 - （二）原有住宅公寓大廈五層以下建築物共用部分改善無障礙設施及設置昇降設備，符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法第三條設計基準者。
- 四、補助項目及金額如下：
 - （一）補助經費額度以不逾核准補助項目總經費百分之四十五為限，其補助項目及各項補助金額上限詳附件。
 - （二）直轄市、縣（市）主管機關依先期計畫推動原有住宅改善無障礙設施作業，得依下列規定編列現勘審查費：
 1. 辦理原有住宅公寓大廈共用部分改善無障礙設施，每件新臺幣二千元。
 2. 辦理原有住宅公寓大廈五層以下建築物共用部分改善無障礙設施及設置昇降設備，每件新臺幣二萬元。
- 五、受補助之直轄市、縣（市）主管機關應依據行政院主計總處於一百零五年九月十四日以主預補字第一〇五〇一〇二一〇六號函檢送各直轄市及縣（市）政府財力分級級次表之第一級至第五級，編列配合款比率分別為百分之五十、百分之三十、百分之二十、百分之十五及百分之十。
- 六、直轄市、縣（市）主管機關依先期計畫推動原有住宅改善無障礙設施作業，應依內

- 政部（以下簡稱本部）通知期限，提報申請計畫書函送本部審查。
- 七、直轄市、縣（市）主管機關推動原有住宅改善無障礙設施作業時，除優先受理社區內及戶內領有身心障礙證明（手冊）之對象外，可因地制宜依據屋齡、建築型態或區域等條件，於公告時訂定優先受理順序，輔導適宜之原有住宅公寓大廈儘早辦理，作為後續無障礙設施改善之示範案例。
- 八、核定補助款應專款專用，並以納入預算方式辦理。
- 九、補助款之撥付方式，依下列程序辦理：
- （一）原有住宅改善無障礙設施工程完竣後，一次撥付補助款。
- （二）補助案件經書面及現場勘查符合規定者，直轄市、縣（市）主管機關應檢附領款收據、請款明細表、納入預算證明文件（「納入預算證明及預算書影本加蓋關防」或「議會同意墊付函」）、工程合約書影本及施工前後照片等文件，向本部請領補助款及現勘審查費。（三）除前款文件外，申請撥款並應檢附行政院主計總處於一百零五年十一月二日以主預督字第一〇五〇一〇二五二五號函訂定之地方政府接受中央計畫型補助款納入預算證明格式。
- 十、直轄市、縣（市）主管機關受理原有住宅改善無障礙設施案件，應由申請人依無障礙住宅設計基準及獎勵辦法第八條檢具相關申請文件，經審查核定補助經費額度及竣工期限後，核發補助核准函。申請人於工程完竣、取得直轄市、縣（市）主管機關認定之使用許可（使用執照或昇降設備使用許可證影本或經各直轄市、縣（市）主管機關認定證明文件）後三個月內，檢附無障礙住宅設計基準及獎勵辦法第十一條規定文件）向直轄市、縣（市）主管機關申請核撥補助經費。
- 十一、一百零七年度核定申請計畫執行期限至當年底為原則，跨年度計畫應檢附修正後申請計畫書，函送本部核定。
- 十二、直轄市、縣（市）主管機關應配合指定專責單位及人員，負責統籌協調及執行管考工作，並按季填報辦理進度、實際支用補助經費情形，於次月五日前送本部備查。
- 十三、本部得視實際需要於執行期間進行訪視、輔導、觀摩及查核，直轄市、縣（市）主管機關應配合辦理及提供所需資料。

地籍清理土地權利價金保管款管理辦法

內政部令中華民國 106 年 9 月 29 日台內地字第 1061306364 號修正部分條文

第一條

本辦法依地籍清理條例（以下簡稱本條例）第十四條第六項規定訂定之。

第八條

依本條例第十一條第一項規定代為標售之土地，如有地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第十四條第二項及第十九條規定不予發還保證金予得標人或優先購買權人之情事者，直轄市或縣（市）主管機關應將該不予發還之保證金依下列原則於專戶存管，於土地權利人申請發給土地價金時，一併加計儲存於專戶之實收利息發給之：

- 一、土地屬決標並經得標人繳清價金之情事者，應與土地之保管款併同存入專戶。
- 二、土地屬經二次標售而未完成標售之情事者，應與第二次標售同批其他決標土地之保管款併同存入專戶。但第二次標售同批未有決標之土地者，應於第二次標售完畢後，即於專戶存管。

前項於專戶存管保證金之作業程序，準用第四條第一項規定辦理。依該作業程序繕造保管清冊及辦理公告並通知權利人時，其應記載事項，準用第四條第二項、第五條及第六條規定辦理。

第一項專戶儲存之保證金，於本條例第十四條第三項期間屆滿，應併專戶儲存之保管款依本條例第十四條第五項規定辦理結算，如有賸餘，歸屬國庫；於本條例第十五條第二項期間屆滿後，準用本條例第十四條第五項規定辦理。

第十三條之一

各直轄市或縣（市）之專戶及保管款利息專戶，如有不足支應權利人依本條例第十四條第三項、第四項或第十五條第二項、第三項規定申請之土地價金者，得經中央主管機關指定或協商由其他直轄市或縣（市）之專戶及保管款利息專戶之餘額調配支應。

國有耕地放租實施辦法

內政部令中華民國 106 年 9 月 29 日台內地字第 1060434606 號修正第六條條文
第六條

國有耕地放租對象及順序如下：

- 一、中華民國八十二年七月二十一日前已實際耕作之現耕人或繼受其耕作之現耕人，並願繳清歷年使用補償金者。
- 二、中央農業主管機關專案輔導之青年農民。
- 三、實際耕作毗鄰耕地之耕地所有權人。
- 四、實際耕作毗鄰耕地之耕地承租人。
- 五、農業學校畢業青年或家庭農場從事農業青年。
- 六、最近五年內取得農業主管機關農業專業訓練四十小時以上證明文件者。
- 七、農業生產合作社。

同一筆耕地，依前項第二款至第七款同一順序有二以上之申請人同在受理申請期間內申請時，抽籤決定之。

第一項第一款所定歷年，最長不得超過五年。

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法

內政部令中華民國 106 年 9 月 11 日台內營字第 1060812432 號修正部分條文
第四條

本辦法之補助範圍如下：

- 一、以重建方式實施者，補助擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫有關費用。
- 二、以整建或維護方式實施者，補助擬訂都市更新事業計畫及實施工程有關費用。

第七條

以重建方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫補助經費，應具備下列文件：

- 一、申請補助計畫書摘要。
- 二、申請補助計畫書，並表明下列事項：
 - (一)更新單元位置、範圍及面積。
 - (二)土地與合法建築物權屬、使用情形、戶數及現況照片。
 - (三)課題及對策。
 - (四)預定工作項目、內容及實施方式。
 - (五)預定作業時程。
 - (六)經費需求及項目明細。
- 三、其他相關證明文件。

第八條

以重建方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫補助經費，執行機關應依第五條第一

項及下列級距規定評定補助額度，補助上限為新臺幣五百萬元，並不得超過實際採購金額：

- 一、人數五十人以下者，補助額度為新臺幣一百五十萬元以下。
- 二、人數超過五十人，一百人以下部分，每增加一人，再加計新臺幣一萬五千元。
- 三、人數超過一百人部分，每增加一人，再加計新臺幣一萬元。

前項申請案尚未成立更新團體者，得酌予提高其補助額度，最高以新臺幣八十萬元為限。

第一項人數之認定，補助對象為更新團體者，以更新團體會員人數計算；補助對象為直轄市、縣（市）主管機關者，以土地及合法建築物權利證明文件登載之所有權人數計算；並以申請補助當時之權利狀況為準。

第一項實際補助金額之百分之五或新臺幣二十萬元內，得提列為更新團體行政作業費。

申請案因基地面積逾三千平方公尺或所有權人數逾四百人等特殊情形，經直轄市、縣（市）主管機關敘明理由，並經執行機關審查同意者，得酌予提高補助額度及補助上限，不受第一項補助額度及補助上限之限制。

第八條之一

以重建方式實施者，申請擬訂權利變換計畫補助經費，執行機關應依第五條第一項及下列級距規定評定補助額度，補助上限為新臺幣三百萬元，並不得超過實際採購金額：

- 一、人數五十人以下者，補助額度為新臺幣一百萬元以下。
- 二、人數超過五十人，一百人以下部分，每增加一人，再加計新臺幣一萬元。
- 三、人數超過一百人部分，每增加一人，再加計新臺幣五千元。

前項人數之認定，補助對象為更新團體者，以更新團體會員人數計算；補助對象為直轄市、縣（市）主管機關者，以土地及合法建築物權利證明文件登載之所有權人數計算；並以申請補助當時之權利狀況為準。

申請案因基地面積逾三千平方公尺或所有權人數逾四百人等特殊情形，經直轄市、縣（市）主管機關敘明理由，並經執行機關審查同意者，得酌予提高補助額度及補助上限，不受第一項補助額度及補助上限之限制。

第九條

以重建方式實施者，直轄市、縣（市）主管機關應依下列各款規定，向執行機關申請補助擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫費用之撥款：

- 一、第一期款：於受補助單位與受託專業團隊簽訂擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫委託契約後提出，檢附補助案核准函、委託契約書影本、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據，申請撥付補助金額百分之五十。
- 二、第二期款：於都市更新事業計畫或權利變換計畫經直轄市、縣（市）主管機關辦理公開展覽後提出，檢附擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫公開展覽函、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據，申請撥付補助金額百分之五十。但依本條例第十九條第五項規定免舉辦公開展覽者，免附辦理公開展覽函，並於檢核書圖文件及同意比例符合規定後，註明符合該項規定，申請撥付。

前項補助金額撥款後，由直轄市、縣（市）主管機關依受補助單位與受託專業團隊契約進度管控撥付受補助單位。

第十一條

以整建或維護方式實施者，申請都市更新事業計畫實施工程之補助經費，應具備下列文件，於都市更新事業計畫報核後審議通過前提出申請：

- 一、申請補助計畫書摘要。

- 二、都市更新事業計畫書草案。
- 三、申請補助經費及項目明細。
- 四、其他相關證明文件。

本辦法中華民國一百零三年九月二十六日修正施行前，都市更新事業計畫已核定者，得檢附都市更新事業計畫核定函及計畫書之完整版光碟片，申請前項補助。

同時申請前條及第一項補助時，免附第一項第二款文件，其補助經費額度分別依第十二條及第十四條規定辦理。

第十二條

以整建或維護方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫之補助經費額度，執行機關應依第五條第一項及下列級距規定評定其補助額度，並不得超過實際採購金額：

- 一、地面層以上總樓地板面積五千平方公尺以下者，補助額度為新臺幣五十萬元以下。
- 二、地面層以上總樓地板面積超過五千平方公尺，一萬平方公尺以下部分，每增加一百平方公尺，再加計新臺幣一萬元。
- 三、地面層以上總樓地板面積超過一萬平方公尺部分，每增加一百平方公尺，再加計新臺幣五千元。

前項申請案申請施作第十四條第五項第七款項目者，得酌予提高建築物耐震能力詳細評估費用，並於不超過實際採購金額，依下列級距規定評定補助額度。但因基地或建築物情況特殊，須調整評估項目或範圍，致增加評估費用，經直轄市、縣（市）主管機關敘明理由，並經執行機關審查同意者，得不依下列級距規定評定補助額度：

- 一、總樓地板面積三百平方公尺以下者，補助額度為新臺幣十五萬元以下。
 - 二、總樓地板面積超過三百平方公尺，六百平方公尺以下部分，每增加一平方公尺，再加計新臺幣五百元。
 - 三、總樓地板面積超過六百平方公尺，二千平方公尺以下部分，每增加一平方公尺，再加計新臺幣一百二十元。
 - 四、總樓地板面積超過二千平方公尺，五千平方公尺以下部分，每增加一平方公尺，再加計新臺幣四十元。
 - 五、總樓地板面積超過五千平方公尺，一萬平方公尺以下部分，每增加一平方公尺，再加計新臺幣十五元。
 - 六、總樓地板面積超過一萬平方公尺，二萬平方公尺以下部分，每增加一平方公尺，再加計新臺幣十元。
 - 七、總樓地板面積超過二萬平方公尺部分，每增加一平方公尺，再加計新臺幣五元。
- 前二項及第十四條總樓地板面積之認定，以使用執照登載為準，無法出具使用執照者，得以地政機關核發之建物登記謄本所載主建物面積或經直轄市、縣（市）主管建築機關認定之合法建築物證明文件。

第十二條之一

前條經建築物耐震能力詳細評估結果有安全疑慮，需辦理補強工程者，得提高原申請案依前條第一項規定核定補助擬訂都市更新事業計畫費用百分之五十，增作補強設計項目。

第十四條之一

（刪除）

第二十一條之一

第八條、第八條之一、第十二條、第十二條之一及第十四條補助經費，直轄市、縣（市）主管機關得依地方財力增列補助經費及比率。

第二十三條

同一更新單元依本辦法申請相同之補助項目，應以一次為限。但同一建築基地上有數幢或數棟建築物，符合本條例第二十二條之一規定，分期實施都市更新時，未獲補助部分，不在此限。

前項申請補助案，已申請本辦法以外之補助獲准者，其補助金額應予扣除。

納稅者權利保護官辦理納稅者權利保護事項作業要點

財政部令中華民國 106 年 9 月 14 日台財稅字第 10604652830 號訂定

- 一、為納稅者權利保護官（以下簡稱納保官）辦理納稅者權利保護法（以下簡稱本法）第二十條所定納稅者權利保護事項（以下簡稱權利保護事項），以保障納稅者權利並促進徵納雙方和諧，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱稅捐稽徵機關，指財政部各地區國稅局、地方稅稽徵機關及關務機關。本要點所稱納稅者，指各稅法規定之納稅義務人、扣繳義務人、代徵人、代繳人及其他依法負繳納稅捐義務之人。
- 三、稅捐稽徵機關應將納保官之姓名及聯絡方式報財政部備查，並於網站公告之；人員變動時，亦同。
- 四、納保官職權如下：
 - （一）協助納稅者進行稅捐爭議之溝通與協調。
 - （二）受理納稅者之申訴或陳情，並提出改善建議。
 - （三）於納稅者依法尋求救濟時，提供必要之諮詢與協助。
 - （四）每年提出納稅者權利保護之工作成果報告。主任納保官負責納保官辦理權利保護事項之監督及審核。
- 五、納保官行使前點職權時，得為下列必要之調查：
 - （一）調閱課稅處分、罰鍰處分或其他處置之相關卷宗資料。
 - （二）向納稅者、原查單位或業務主管單位查詢有關事項或請求提供相關資料。
 - （三）通知納稅者及權責單位派員到場說明。
 - （四）其他適當之調查作為。
- 六、權利保護事項應由主管稅捐稽徵機關管轄。權利保護事項之一部或全部，稅捐稽徵機關認無管轄權者，應移送有管轄權之稅捐稽徵機關辦理，並副知納稅者。
- 七、納保官因行使職權須在其他轄區為必要調查時，應委託所在地主管稽徵機關所屬納保官為之。但有急迫情事者，得親自調查，並應知會所在地主管稅捐稽徵機關。
- 八、納保官辦理權利保護事項有下列各款情形之一者，應自行迴避：
 - （一）有行政程序法第三十二條各款規定情形之一。
 - （二）涉民事、刑事及行政案件有行政程序法第三十二條各款規定情形之一。
 - （三）現為或曾為與權利保護事項牽涉之民事、刑事及行政案件之承辦人。納保官之迴避，除本要點另有規定外，適用行政程序法第一章第四節有關迴避規定；其屬主管或副主管人員充任者，應併適用公職人員利益衝突迴避法規定。
- 九、納稅者依本法規定提出權利保護事項之申請者，應依行政程序法第三十五條規定辦理。納稅者以網際網路、傳真、電話或其他方式提出前項之申請者，準用前項規定辦理。
- 十、納稅者申請權利保護事項，其申請書或言詞申請紀錄（以下合稱申請書）應載明下列事項，並由申請人或代理人簽名或蓋章：
 - （一）申請人姓名、國民身分證統一編號或其他足以識別身分資料、設籍或通訊地址及聯絡電話；申請人為法人或團體者，其名稱、立案證號、事務所或營業處所所在地；

- 申請人為外國人、外國法人或團體者，並應註明其國籍、護照號碼及相關證明文件。
- (二)申請人有法定代理人、代表人者，其姓名、國民身分證統一編號或護照號碼或其他足以識別身分資料、住居所、事務所、就業處所及聯絡電話。
- (三)申請權利保護事項：
- 1、溝通協調：申請溝通與協調事由及稅捐爭議情形。
 - 2、申訴陳情：行政違失、違反正當調查程序致損害其權利之具體事實及其他涉及行政權益維護之情形。
 - 3、救濟諮詢協助：申請諮詢及協助內容。
- (四)證據。其為文書者應添具繕本或影本。
- (五)申請日期。
- 十一、納稅者申請權利保護事項，有下列情形之一者，納保官應定相當期間命其補正：
- (一)申請書未依前點規定記載。
 - (二)無具體內容。
 - (三)申請未經合法代理或代表。
 - (四)其他不合法定程序。
- 十二、納稅者申請權利保護事項，有下列情形之一者，應不予受理：
- (一)申請書不合法定程式不能補正或經通知補正，逾期不補正。
 - (二)同一權利保護事項之申請事由，曾經辦理並已明確回復處理結果，仍重複申請。
 - (三)非權利保護事項。
 - (四)經行政法院實體判決確定或成立行政訴訟上之和解。
- 十三、納稅者申請事項非屬第四點第一款至第三款權利保護事項範圍者，納保官應即移送其他權責單位或機關，並通知納稅者。
- 納保官得視原申請權利保護事項內容及辦理情形，依職權轉換為其他權利保護事項，並將轉換情形於依第十六點規定答復納稅者時一併通知。
- 十四、納稅者認其稅捐爭議事件與稅捐稽徵機關有進行溝通與協調必要者，得向稅捐稽徵機關申請由納保官協助。
- 前項申請有進行協談必要者，應依上級機關及稅捐稽徵機關協談相關規定辦理。
- 第一項所稱稅捐爭議，指納稅者與稅捐稽徵機關於稅捐調查程序或復查（包含依訴願法第五十八條第二項規定由原處分機關重新審查或經行政救濟撤銷重核）階段因稅捐稽徵所生之爭議。但不包括民事及刑事爭議。
- 十五、有下列情形之一者，納稅者得向稅捐稽徵機關申請由納保官辦理申訴或陳情：
- (一)認稅捐稽徵機關行政違失，致損害其權利。
 - (二)認稅捐稽徵機關違反正當調查程序，致損害其權利。
 - (三)其他涉及行政權益維護之情形。
- 前項申訴或陳情，應依上級機關及稅捐稽徵機關處理申訴或陳情相關規定辦理。
- 十六、納保官辦理前二點申請事項，應將處理意見提供權責單位審酌，並依下列情形辦理：
- (一)原處理方式尚無違背法令或不當且無面（協）談必要者，應即敘明理由答復申請人。
 - (二)有面談必要者，應指定期日及處所與申請人進行面談，並得通知權責單位派員到場說明，於面談時或面談後答復申請人。
 - (三)有協談必要者，依第十四點第二項規定辦理，並應通知及協助納稅者進行溝通與協調，辦理情形應答復申請人。
- 納保官辦理前項事項，應秉持客觀、審慎態度及公正原則，對申請人有利之事項

及法令，應主動提示。

- 十七、溝通與協調程序中，納保官、申請人及其他參與程序人員所為說明、陳述或協商事項，於溝通與協調不成立後，不得作為後續處分、復查或行政爭訟認定之基礎。
- 十八、納稅者依法尋求救濟時，得向稅捐稽徵機關申請由納保官提供下列之諮詢與協助：
- (一)行政救濟相關書狀例稿。
 - (二)行政救濟相關法令及案例資料。
 - (三)有關救濟方式、期間及其受理機關等程序事項。
 - (四)行政救濟所需相關資料搜尋方法。
 - (五)其他與行政救濟法令及程序有關事項。
- 十九、納稅者申請權利保護事項有下列情事之一者，納保官得予結案，並應答復申請人：
- (一)撤回申請。
 - (二)申請人或其代理人無正當理由，於通知面(協)談期日不到場，經另訂期日通知，屆期仍未到場。
- 二十、稅捐稽徵機關得視實際需要，將納保官集中於一處或分處辦公。
- 二十一、納保官辦理權利保護事項，得依各該權利保護事項需求，於所屬稅捐稽徵機關適當處所為之。
- 二十二、納保官辦理權利保護事項，應親自為之。必要時得委由其他納保官代理。納保官應就辦理權利保護事項處理結果，針對案情內容、具體處理意見及法規依據，以簡明、肯定、親切、易懂之用語答復納稅者。
- 二十三、納保官辦理權利保護事項，納稅者之建議有採行之必要性及可能性，惟因法令限制未便採行者，得敘明理由建議相關業務主管單位研究改進或研擬修法參考。
- 二十四、納保官及參與權利保護事項之人員，知悉他人職務上、業務上秘密或其他涉及個人隱私事項，應保守秘密。
- 二十五、納保官應將辦理權利保護事項之處理情形與結果逐案作成權利保護事項處理書，並應於每年一月底前將上年辦理情形彙整作成工作成果報告，經簽奉稅捐稽徵機關首長核可後函報財政部備查。
- 二十六、納保官辦理權利保護事項之受理、管制及相關作業事宜，由稅捐稽徵機關首長指定適當單位辦理。

都市計畫圖重製作業要點

內政部 99.12.23 台內營字第 0990818154 號函訂定

內政部 106.9.15 台內營字第 1060818042 號函修正，自即日生效

- 一、內政部(以下簡稱本部)為利各級政府及專業從業人員辦理都市計畫圖重製作業，並保障人民權益及促進地方建設，特訂定本作業要點。
- 二、本要點用詞定義如下：
- (一)都市計畫圖展繪線：指歷次公告實施之都市計畫圖展繪於新測地形圖之計畫分區線、道路境界線、計畫範圍線及其他相關計畫線。
 - (二)樁位展繪線：指依公告之都市計畫樁位經坐標改算後展繪於新測地形圖之計畫分區線、道路境界線及計畫範圍線。
 - (三)地籍展繪線：指依地政機關提供之地籍圖資料，展繪於新測地形圖之地籍線。
 - (四)重製疑義：指都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線及新測地形圖，有互不相符或無法完整銜接，產生需要判定之情況。

三、都市計畫圖之重新製作，有下列情況之一者，擬定機關應即辦理都市計畫圖重製作業：

- (一) 有都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十六條及第四十七條規定之適用情形。
- (二) 已完成一千分之一數值地形圖測製。
- (三) 因重大災害致地形變更、樁位遺失。

前項都市計畫圖重製作業，本部或直轄市、縣(市)政府得要求各該都市計畫擬定機關辦理之。

四、都市計畫圖重製作業應依下列程序辦理：

- (一) 資料蒐集及調查。
- (二) 現況數值地形圖測量及樁位清查、校核、聯測、改算。
- (三) 展繪套合。
- (四) 彙整重製疑義。
- (五) 召開重製疑義研商會議並確認重製計畫圖。
- (六) 辦理都市計畫通盤檢討作業。

前項第二款樁位校核後，如有必要，得召開樁位疑義會議。

都市計畫圖重製作業流程圖，如附件一。

五、資料蒐集及調查應包含下列項目：

- (一) 現行都市計畫書圖、膠片圖。
- (二) 歷次檢討、變更都市計畫書圖、膠片圖。
- (三) 歷次都市計畫樁位成果、樁位圖。
- (四) 地籍圖資料。
- (五) 計畫範圍內及周邊地區，本部基本控制點及一等水準點坐標及高程資料。
- (六) 加密控制點、地籍測量圖根點坐標資料。
- (七) 其他相關資料。

六、辦理數值地形圖測量，應依下列規定施測：

- (一) 平面及高程控制應以中央測繪主管機關所定之系統基準為依據；地形圖比例尺應符合都市計畫法第十五條、第二十二條規定，並不得小於原都市計畫圖比例尺。
- (二) 應清查測區範圍內及周邊地區現場都市計畫樁、控制點、水準點、圖根點，作為加密控制點及導線點選點之參據。
- (三) 加密控制點之選點，應優先共用樁位測量及地籍測量之控制點；導線點之選點，優先共用樁位測量及地籍測量之圖根點。
- (四) 地形測量時，應聯測現存所有都市計畫樁位，作為樁位坐標轉換之基準，並將滅失樁位依其樁位坐標轉換成果展繪於新測地形圖上。

七、新測地形圖完成後，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，參酌地籍圖、配合實地情形辦理展繪套合作業，並依下列規定為之：

- (一) 於新測地形圖上，分別套合都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線。
- (二) 製作都市計畫圖展繪線應依據正確樁位資料套合於新測地形圖上；如無正確樁位資料，應參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形為之。
- (三) 製作樁位展繪線應依據所蒐集都市計畫樁位成果及樁位圖，於新測地形圖上，經由控制點、圖根點及正確樁位成果坐標轉換後套合。
- (四) 製作地籍展繪線應依據地籍圖數位資料，經坐標轉換後套合於新測地形圖上。未辦理地籍圖重測地區，應參酌地籍圖套合，尚未依都市計畫分割之地區，得免予套合。
- (五) 展繪套合以都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線及新測地形圖兩兩比對

相對位置，並以相對容許誤差較大者為比對標準，超出容許誤差者，應列為重製疑義，並以規定顏色分別表示之。

前項展繪線之圖例，如附件二。

八、展繪套合作業完成後，應以編碼標註有重製疑義之處，並依都市計畫書圖製作要點著色，繪製重製計畫草圖。

九、重製疑義應予分類，並附圖冊說明展繪情形，併同重製計畫草圖與原都市計畫圖，由本部或直轄市、縣（市）政府都市計畫主管機關邀集測量、地政及相關目的事業主管機關（單位）組成專案小組召開重製疑義研商會議，依據規劃意旨，並參照下列處理原則，作成決議，據以修正製作重製計畫圖：

- （一）為維護民眾合法權益，得參考樁位展繪線或地籍展繪線或開闢完成之道路境界線認定為都市計畫圖展繪線。
- （二）曾於樁位測定、地籍分割或工程施作階段，發現計畫圖之地形與實地不符，且已議決執行完成者，得依執行成果認定為都市計畫圖展繪線。
- （三）都市計畫圖展繪線與已開闢公共設施或形成已久之現況不符者，得依都市計畫程序，建議為適當之變更。

重製疑義經研判係屬樁位測定作業、地籍分割、公共工程施作等行政作業所致者，應通知各該權責單位進行必要之處理。

前項重製疑義分類方式，如附件三。

十、重製計畫圖應依都市計畫法第二十六條規定程序辦理檢討變更。必要時得辦理專案通盤檢討。

十一、重製計畫圖依都市計畫法第十九條、第二十三條辦理公開展覽時，得將重製後新都市計畫圖及現行都市計畫圖併同公開展覽。

十二、計畫擬定機關發布實施之圖資應製作電腦圖形檔，並依國家地理資訊系統相關計畫所定資料標準格式建置，於發布實施後三十日內上傳至國家地理資訊系統。

十三、各直轄市、縣（市）政府書圖資訊化統一使用慣用之 GIS 軟體，其電腦圖形檔之適用種類、範圍、作業方法、作業精度、資料格式、成果管理及其他應遵行事項之規則，應依國家地理資訊系統相關計畫所定資料標準格式建置。

十四、原都市計畫圖於重製計畫圖依法發布實施時公告廢除，並由該都市計畫擬定機關妥為收存原都市計畫膠片圖、重製疑義圖冊、展繪說明、重製疑義研商會議決議相關文書及其他必要資料。

有關「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」第 2 點適用範圍之基地面積計算疑義

發文機關：內政部

發文日期：106. 9. 27

發文字號：內授營建管字第 1060814977 號

主旨：有關「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」第 2 點適用範圍之基地面積計算 1 案，復請查照。

說明：

一、依據行政院農業委員會 106 年 9 月 6 日農水保字第 1060230643 號函辦理，並復貴處 106 年 6 月 30 日墾環字第 1061002281 號函。

二、查加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點（下稱本要點）之適用範圍，本要點第 2 點已有明文。有關申請雜項執照之基地面積在 3,000 平方公尺以上之山坡地，且涉及整地者，自應依本要點之規定辦理，合先敘明。

三、有關農業用地申請興建農舍或農業設施，因使用強度較低，其本要點適用範圍之基地面積計算方式如下：

- (一) 依法得申請興建農舍之農業用地，其供農業生產使用部分之農業經營用地，未涉及建築行為者，得不計入本要點適用範圍之基地面積計算。
- (二) 依「申請農業用地作農業設施容許使用辦法」申請興建之農業設施，且涉及建築行為者，則農業設施本身所占之農業用地，應計入本要點適用範圍之基地面積計算，其餘面積得免予計入。
- (三) 農舍及農業設施先後或同時申請者，其基地面積之計算依上述原則合併檢討。

關於增設「滑降式避難逃生設備」是否需請雜項執照疑義

發文機關：內政部

發文日期：106.9.27

發文字號：內授營建管字第 1060814899 號

主旨：關於增設「滑降式避難逃生設備」是否需請雜項執照 1 案

說明：

- 一、復本部營建數案陳貴院 106 年 7 月 5 日 106 嘉聖心（行）字第 0498 號函。
- 二、按「舊有建築物增設高運量自走式避難梯應依法申請雜項執照，其水平投影面積與依舊有建築物防火避難設施及消防設備改善辦法增設之直通樓梯面積合計未超過原有建築面積十分之一部分，得不計入計算建蔽率之建築面積；其樓地板面積得不計入計算容積率之總樓地板面積。」前經本部 88 年 8 月 26 日台內營字第 8874326 號函釋示在案，又以本部 90 年 7 月 10 日台內營字第 9084397 號令（如附件）規定建築物設置領有內政部消防安全設備審核認可書之高運量自走式避難梯，其周圍之維修空間及避難等待區之建築面積及容積樓地板面積計算之規定，所稱「滑降式避難逃生設備」如屬各類場所消防安全設備設置標準規定之避難器具，比照本部 88 年 8 月 26 日及 90 年 7 月 10 日上開函令辦理。

關於挑空部分樓梯及其他類似部分涉及樓地板面積、裝修材料、區劃範圍使用等疑義

發文機關：內政部

發文日期：106.9.27

發文字號：內授營建管字第 1060814830 號

主旨：關於建築技術規則建築設計施工編第 79 條之 2 第 3 項規定挑空部分樓梯及其他類似部分涉及樓地板面積、裝修材料、區劃範圍使用等疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復本部營建署案陳貴局 106 年 7 月 3 日北市都授建字第 10634262800 號函，兼復楊文昌建築師事務所 106 年 6 月 29 日（106）昌字第 002 號函。
- 二、建築技術規則建築設計施工編第 79 條之 2 第 1 項規定「防火構造建築物內之挑空部分、昇降階梯間、安全梯之樓梯間、昇降機道、垂直貫穿樓板之管道間及其他類似部分，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板形成區劃分隔。……」同條第 3 項規定「挑空符合下列情形之一者，得不受第一項之限制：一、避難層通達直上層或直下層之挑空、樓梯及其他類似部分，其室內牆面與天花板以耐燃一級材料裝修者。二、連跨樓層數在三層以下，且樓地板面積在一千五百平方公尺以下之挑空、樓梯及其他類似部分。」上開第 3 項旨在闡述挑空得不受同條第 1 項之限制規定，又防火構造建築物設有挑空，且挑空符合第 3 項第 1 款或第 2 款規定者，始得不受同條第 1 項限制，內政部 106 年 6 月

9 日台內營字第 1060806887 號函業釋示在案。

- 三、至上開條文第 3 項第 2 款所稱「樓地板面積在 1500 平方公尺以下之挑空、樓梯及其他類似部分」，係指被挑空連通之各樓層鄰接挑空範圍之樓地板、樓梯及其他類似部分，在合計樓地板面積 1500 平方公尺範圍內，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與未鄰接該挑空部分形成區劃分隔，該防火設備比照第 79 條第 1 項規定，應具有一小時以上之阻熱性，但得不具遮煙性能。
- 四、另同編第 83 條規定「建築物自第十一層以上部分，除依第 79 條之 2 規定之垂直區劃外，應依左列規定區劃：……」是如連跨樓層數在三層以下之挑空，所跨樓層包含十一層以上之樓層，仍應符合第 83 條之規定。



伍、不動產相關新聞

六都 8 月買賣移轉棟數亮眼 下半年房市買氣看漲

聯合晚報

記者游智文/台北報導

2017.9.5

六都 8 月買賣移轉棟數出爐，較去年同期增加 14%，又恢復成長，業者吃了定心丸，多認為 2016 年就是交易量谷底，今年下半年房市買氣可望持續回升。

六都今年第 1 季各月買賣移轉棟數較去年同期大增三到六成，第 2 季縮小到一到兩成，7 月不增反減，較去年同期下滑 7%，交易量年增幅溜滑梯，讓市場再度出現悲觀氛圍，不少人認為，今年上半年的回升榮景，是低基期效應，並非買氣轉好。

比較近三年移轉棟數，今年上半年六都買賣棟數雖較去年同期成長二成，但主要是去年上半年房市同時有房地合一，土壤液化，總統大選等不利因素，六都幾乎每月交易量都創歷史新低，數據因此亮眼，若和 2015 年相比，今年仍遠遠不如。

由於去年下半年負面因素減少後，各都交易量多有回升，基期拉高下，不少人認為，下半年房市很難再出現亮眼的年成長，而 7 月出現的負成長，更讓不少業者擔心是房市小陽春結束警訊，交易量恐又回到超低量。

六都上周公布 8 月買賣移轉棟數，一掃業者不安，六都合計約 1.78 萬棟，較 7 月小幅增加 4%，但明顯優於去年同期的 1.56 萬棟，增幅達 14%。

其中台北市 8 月移轉棟數為 2129 棟，為今年以來單月的次高，新北市 8 月移轉棟數為 4278 棟，和上月表現相近，較去年同期相比增加約 12%，台中市 8 月移轉棟數為 3421 棟，年增 29%，台南市 1884 棟，維持在今年以來的高檔水準，年增二成。

高雄市也是回到單月 3000 棟的水準，不過受到 8 月天氣的氣候影響，高雄市 8 月移轉量僅較上月微增 1%，但年增 12%。桃園市也維持在 3000 棟以上的水準，移轉量月減約 5%，不過相較去年同期則增加約 6%的幅度。

優美地產企研室召集人葉立敏表示，六都 7 月交易量年增率下滑，主要受天氣影響，就 8 月市況來看，已有愈來愈多買方認為房價已在底部盤整，再下跌空間有限，不再等待，交易量因此持續回升。

她表示，今年交易回穩，銀行打房貸戰，祭出長寬限期以及超低利率也是主因，目前市場已出現零星投資客開始逢低承接，許多期待房價走跌的買方，由於出價很久都買不到，現在也願意合理出價，加快成交速度，預估下半年量增會優於上半年。

全國國土計畫明年 5 月上路 「功能分區」成角力戰場

記者陳文姿/台北報導

2017.9.5

明年 5 月全國國土規畫的最上位法定計畫「全國國土計畫」即將公告實施。內政部近期密集作業，8 月底提出「全國國土計畫」（草案）初稿、9 月初於北、中、南、東辦理說明會。9 月底將提正式草案、辦理公開展覽與公聽會，10 月

送內政部國土計畫審議會審議。過程中各界均可提出修正意見。預計 2018 年 2 月送行政院核定，5 月 1 日以前公告實施。

「全國國土計畫」（草案）規劃未來 20 年全國國土的永續發展，並將國土分為「國土保育地區」、「海洋資源地區」、「農業發展地區」、「城鄉發展地區」四大分區與 18 分類。由於每個分區分類的土地管制不同，且不允許任意變更，今（5）日，內政部辦理北區說明會時，分類劃設條件成為縣市政府、民間團體與不動產業者關注的焦點。

2015 年 12 月 18 日，立法院通過《國土計畫法》，確立國土空間規劃最上位指導規範。民間高度期盼，希望此法終結土地利用亂象與爭端。

依據《國土計畫法》，國土計畫分為「全國國土計畫」及「縣（市）國土計畫」二階層，分別以十年、五年進行一次通盤檢討。「全國國土計畫」（草案）是以 2036 年為計畫目標年，考量未來 20 年的全國國土課題與發展需求所規劃的空間指導計畫。

《國土計畫法》將國土劃分為「國土保育地區」、「農業發展地區」、「城鄉發展地區」、「海洋資源地區」四大分區，「全國國土計畫」（草案）進一步劃出 18 分類^[註]，藉由分區分類落實土地管理，也不允許隨意變更分區分類。主持說明會的內政部營建署城鄉發展分署長陳繼鳴說明，過去在農業區上找一塊地，再申請開發許可，就可以個案的方式將農地變成工業地。未來，要跨不同分區變更（例如農變工）要先全盤審視農業土地、工業土地的現況與需求，經過通盤檢討、社會參與、審議程序才能變更。

由於不同分類將有不同的開發限制與容許使用項目，一旦劃設後就難以更改，分類劃設條件成為各方關注焦點。

在四大分區的分類中，通常第一類是保育與管制標準最高的。台灣水資源保育聯盟主任粘麗玉就指出，水庫集水區應該劃設在「國土保育地區」第一類，都市計畫農業區也應該劃設在「農業發展地區」第一類，才真正發揮保護國土的效果。

不過，不動產開發公會認為，原「都市計畫區」都應劃在「城鄉發展地區」才符合信賴保護原則，也不會破壞既有結構。

「全國國土計畫」通過公告實施二年後，也就是 2020 年 5 月 1 日，縣市就須據此提出「縣（市）國土計畫」。許多縣市代表出席，希望能有更明確的劃設依據。但也有縣市認為，該讓地方保有彈性。

目前，內政部提出的「全國國土計畫」（草案）版本是初稿，9 月底辦理公開展覽時會有新版，並辦理公聽會收集民眾意見。10 月將送內政部國土計畫審議會審議。預計 2018 年 2 月送行政院核定，2018 年 5 月 1 日公告實施。

住展風向球續亮藍燈 小宅 8 月買氣拉長紅

工商時報

記者蔡惠芳/台北報導

2017.9.8

「10 萬買兩房」的房地產廣告，最近席捲房市買氣，房市訴求小宅、甚至是祭出 10 萬、15 萬元就可成家的「超低」門檻首付的新案，叫好又叫座，在鬼月前期逆勢衝出亮眼的買氣。此趨勢也帶動昨（7）日最新出爐的 8 月住展風向球總分來到 30.5 分，比 7 月增加 0.3 分，連續二個月亮出藍燈。

像中和「達永沐夏」祭出「10萬買兩房」、「15萬買三房」等超低首付專案，桃園「遠雄新未來」最低56萬元可成家，成交不斷，近期都是熱銷的指標案。住展雜誌企研室經理何世昌表示，大台北都會區的平價小坪數建案，鬼月期間依然順銷，不只受到自住客青睞，連投資客也現身追捧；尤其是極低首付的建案，還是有人願花個3%、5%，與未來市場對賭。總體來說，8月風向球的六項統計指標中，預售屋供給量、成交組數上揚、新成屋供給量、廣告量下滑，來客組數、議價率二項持平。

何世昌表示，最近房市買氣比預期來得稍好，有助於房市打底復甦，預期928檔期推案量若再放大，風向球可望站回黃藍燈。

何世昌表示，8月份在來人和成交組數方面，來人量平盤開出。不過，越往郊區受鬼月影響程度越大。如宜蘭透天案平均週來人組數已降至3~5組，大樓案只剩5~15組；反觀大台北地區的熱銷案，週來人組數可達60~100組，一般建案多在15~30組，人氣較差者則落至5~12組，以蛋白區建案居多。

另外，房地產廣告則在鬼月期間有萎縮的現象，多數業者認為，鬼月是淡季，因此降低廣告支出，導致8月報紙廣告量跌至1.63萬批，比7月減少約17.3%。在各主要都會區中，以大台北地區業者的銷售信心最高，釋出的廣告量較大。

值得注意的是，最近雨遮不登記、不計價的建案，也是市場新寵兒。何世昌表示，這類建案成交價跟區域正常行情相當，因為虛坪減少，客戶接受度極高，大多賣得十分紅火；不過，也有部份訛稱雨遮不計價的建案，卻把雨遮價格灌入總價內、或單價變相拉高，則客戶接受度偏低。

雨遮不登記不計價 專家：當心單價變相拉高

經濟日報

記者陳美玲/台北報導

2017.9.8

「雨遮不登記不計價」明年元月1日上路，房產專家表示，新政策對消費者來說是好事，代表民眾可使用的室內面積增多，將增加買方購屋意願。不過，消費者也要注意，市場上恐怕也有新案雖打出「雨遮不登記不計價」，卻將雨遮價格灌入總價，或是每坪單價變相拉高的情況。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，一般來說通常購買房屋中，公設占比約30%~35%，附屬建物如陽台、雨遮、屋簷等占比約10%~15%，其餘為主建物、室內面積。

從附屬建物來說，若是30坪以內的房子，通常陽台約占10%、達3坪，雨遮、屋簷占5%~6%，約是2、3坪，如果區域行情是每坪60萬元，建商若採取「雨遮不計價」，等於房價現省120~180萬元。

建商衝買氣 強打雨遮不計價

經濟日報

記者陳美玲/台北報導

2017.9.5

建商衝買氣，近期直接推出「雨遮不計價」策略、搶在明年新政上路前先讓利，包括「國泰昕春」、「國泰禾」、「福砌」等新案，都打出雨遮不計價策略，

讓客戶購屋實際室內坪數增加 3~4%，帶動建案買氣衝高三到五成，明顯優於一般新案不到二成的銷售率。

國泰建設發言人林清樑表示，房屋有雨遮設計，對外牆防水，以及達到遮陽、遮雨的功能，等於為房屋多做了一套保護防線，不過市場上不少新案在雨遮上灌水、「虛坪」情況嚴重，對消費者來說不是好現象，因此 2012 年開始，國建在「國泰雙璽」新案就啟動「雨遮不計價」策略，買方多 3%~4%面積、都覺得「賺到了」，對房屋銷售有相當益處。

近期「雨遮不計價」新案成為市場新寵兒，若這類建案銷售價格合理，與區域正常行情相當，對買方來說卻可因虛坪減少，得到的室內使用面積相對增加，容易獲得消費者青睞，新案銷售率也同步開出紅盤，像是「國泰昕春」、「國泰禾」、「福砌」等新案，都賣得不錯，帶動建案買氣衝高三到五成，較一般新案平均低於二成的銷售率來得好。

住展雜誌企研室經理何世昌分析，以位於台北市文山區的「國泰昕春」來說，新案平均每坪成交價約 68、69 萬元，相較於政大附近有新案每坪價格達 70 萬元以上，或是興隆路上有建案出現每坪 80 萬元以上行情，該案不僅公司品牌力強，加上售後服務不錯，以及祭出「雨遮不計價」策略，讓新案銷售率均達六、七成以上。

位於新北永和的「福砌」新案，也祭出「雨遮不計價」策略，銷售也開出紅盤。

近期新建案推出「雨遮不計價」銷售開紅盤概況			
建案	位置	平均每坪成交價(萬元/坪)	公設比 (%)
「國泰昕春」	台北市文山區	68、69	31.0
「國泰禾」	新竹市東區	35、36	32.5
「福砌」	新北市永和	50多	28.8
資料來源：記者採訪		陳美玲 / 製表	

售屋課所得 須提示原始成本

工商時報

記者劉懿慧/台北報導

2017.9.12

房地合一制去年上路，財政部表示，要計算適用房地合一的房地其交易所得額，若無法查得其原始取得成本，則依取得時的房屋評定現值及公告土地現值，按政府發布的消費者物價指數調整核定其成本。

財政部中區國稅局表示，個人出售適用房地合一課徵所得稅的房地，其交易所得額或損失計算，若未提出原始取得成本費用證明文件，稽徵機關將依查得資料核定原始取得成本費用；如資料無法查得，則依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值，按政府發布的消費者物價指數調整核定其成本，而交易房地所支付的必要費用，則按成交價額 5% 計算。

財政部中區國稅局舉例，A君去年1月時買入房地，於今年7月20日以售價額1,000萬元出售，A君未提供、且稽徵機關無法查得其原始取得該房地成本費用的相關資料，A君取得房地時，該房屋評定現值及公告土地現值共為300萬元，政府發布的消費者物價指數為100，而出售時政府發布物價指數為110。因此，該局調整後的價值，就是以300萬元乘以110/100，共330萬元來計算A君房地成本。

而交易房地所支付的必要費用，另外按成交價額1,000萬元的5%計算，為50萬元，此土地漲價總數額為100萬元，因此核定A君房地課稅所得，就是成交價扣除房地成本價值，再扣掉必要費用以及土地漲價總數額，計算出來為520萬元，其持有期間未逾2年，適用35%稅率，核計應納稅額為182萬元。

該局提醒，個人購買房地時應保存取得成本費用的相關憑證，若房地實際取得價格較房屋評定現值及公告土地現值合計數為高時，日後出售時才能提示供稽徵機關查核。

今年來購地案逾5成集中在重劃區 建商：長線潛力大 仍值得壓寶

工商時報

記者蔡惠芳/台北報導

2017.9.15

儘管北台灣大型重劃區幾乎都進入全成屋時代，預售新案掛蛋，但是部分大型建商仍舊鍾情大型重劃區。據統計，2017年以來的建商購地案，就有超過5成都在重劃區，就中長期來說，重劃區話題多、潛力佳、前景看好，業者仍然願意壓寶。

今年前8月，大型建商購地集中在台中市、台北市、高雄市、新北市，其中又以重劃區土地最熱門，佔比超過5成；以新北市來說，板橋江翠重劃區就是目前建商熱中卡位的區域。

上市建商指出，房市陷入整理，今年大舉推案的建商已不復見，大多都以消化餘屋為主；尤其是有些推案量大的重劃區，短期內幾乎都是有待消化的新成屋或餘屋案。不過，中長線來看，大型重劃區擁有較多話題、公共建設投入較多，相對的發展潛力比較大，還是值得進場壓寶。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，現階段建商在重劃區大多還有很多新成屋待消化，有些建商看淡房市也改採先建後售；加上這3年預售屋進入交屋潮，由於銷售趨緩，因此建商普遍集中火力消化餘屋，對推出預售屋新案態度相當保留。在投資客已大量退場之際，預售屋投資需求已降低，因此建商乾脆從預售改採先建後售。

對於購屋客戶來說，何世昌分析，購置新成屋有自備門檻雖較高，但糾紛較少、房價較低、優惠較多、風險更小，以及可以馬上入住等五大優勢，對買方相當有利。在銀行房貸條件持續放寬之下，應能激勵自住客買盤伺機擇優出手。

最新全球房價指數 台灣房價逆轉年增 1.2%

經濟日報

記者游智文/即時報導

2017.9.15

國際地產顧問公司萊坊發布 2017 年第二季全球房價指數，和去年同期比較，全球 55 個國家有近九成、48 個房價上漲，平均漲幅 5.6%，全台住宅價格也在今年第二季轉負為正，年增 1.2%。

這是 2014 年國內房市反轉跌價後首見年增率由負轉正。

瑞普萊坊市場研究部副總監黃舒衛表示，政府不再打房，房市回歸基本面，雙北房價雖仍下跌，但跌幅已收斂到 1% 左右，出了雙北市，其他都會區第二季房價均呈微漲，高價區未再失血，中低價區甚至出現反彈，全台房價因此年增 1.2%。根據萊坊統計全球 55 個國家官方房價數據，今年第二季和去年同期相比，平均上漲 5.6%，但漲勢趨緩，較上季下修 0.9%。

冰島房價持續攀升，年漲 23%，漲幅持續名列全球第一。萊坊分析，冰島觀光旅遊近年爆炸性成長，去年吸引超過 170 萬旅客，為了應付本地人口五倍的外來遊客，許多住宅透過 Airbnb 進入租賃市場，住宅缺乏新供給，加上旅客住宿需求急速增加，推升冰島成為全球最熱的住宅市場。

香港住宅年漲 21%，排名全球第二。萊坊大中華區研究與諮詢部主管紀言迅表示，香港住宅市場需求除了本地買家外，也有不少中國投資者因人民幣貶值，資本避險需求上升到香港買樓。香港住宅短期無新供給，預計下半年還會再漲 10% 至 13%。

進一步分析亞太地區各國五年來房價增幅，印度上漲七成，名列第一，香港上漲 65% 居次。中國大陸雖因政策調控，房價在 2014 年一度回跌，但 2015 年下半年又開始一路狂漲，五年累積漲幅仍達 21%。

台灣實價登錄實施五年以來，前兩年先漲了 23%，後三年回跌 6%，目前漲幅仍達 17%，勝過南韓的 8.2%。黃舒衛指出，台灣房價漲的時候，一年上漲超過一成，2013 年漲幅曾高居全球第三，但跌的時候，一年跌不到 2%，漲多跌緩，半年榮景就夠建商、屋主撐過三年的修正，買方卻想等到價格跌回當初甜蜜點，雙方價格認知差距大，是這兩年交易量超低的關鍵。

兩遮屋簷產權登記 恐一國三制

工商時報

記者蔡惠芳/台北報導

2017.9.18

為解決虛坪爭議、減少建商在房價上的操作空間，明（2018）年 1 月 1 日起，申請的建造執照，不再登記兩遮、屋簷，「不計坪、不計價」時代來臨。惟新制上路初期，短期難免出現坊間同時存在「不計坪不計價」、「計坪不計價」、「計坪又計價」的「一國三制」現象，業者建議政府務必要拿出配套，以免造成房價混亂。

根據「預售屋買賣定型化契約」，兩遮是指在窗戶、或開口的上方，距離窗戶、開口上緣不超過 50 公分的構造物，具備遮雨、遮陽等功能。早期法規對於兩遮測繪登記的範圍，並沒有明確規定，因此很多建商都會把兩遮計入銷售坪數和總價內。

現制是在 2011 年改制為雨遮和屋簷「可登記，不計價」，由於是計坪不計價，也會給部分銷售人員以話術混淆，先把雨遮計入總坪數內、再把每坪單價壓低，讓買方覺得買到便宜。

而明年將實施不計坪也不計價，乍看之下，對買方應該有利、可省下不少錢，但是代銷業者宣稱，建商一定會將本求利，在建築成本不變、總價不變之下，「每坪單價有再向上提升 5~10% 的空間。」

不過，國泰建設協理林清樑打臉指出，其實雨遮屋簷佔總坪數比率沒那麼大，只有約 5%、甚至不到，並不如有些建商所說的 5~10% 那麼高；若不計坪不計價，對於每坪房價並不致造成波動，房價也不會因為不計價而下跌，畢竟總成本沒有因此變動。惟對銀行來說，倒是會出現三種不同計價不動產擔保品，這是一個問題。

然而還是有建商憂心，明年新制上路，難免有些業者會把設計較多的雨遮屋簷成本，灌進可售坪數，造成單價被拉高；如果政府沒有配套，將進入「一國三制」的房價混淆期。

亞昕開發董事長姚連地表示，過去數十年房地產買賣採總面積觀念，雨遮、屋簷和主建物登記在一起，現行中古屋都是「可登記可計價」，但 2011 年「預售屋定型化契約」上路後，是「可登記、不計價」；接下來「不登記、不計價」新制上路後，恐成「一國三制」。最令人擔心的是，舊有中古屋已登記的雨遮屋簷，若參與都更重建，將不能登記，那麼將嚴重打擊都更，降低地主參與都更意願。

興富發建設副總經理廖昭雄表示，台灣物權是以登記為依據，建造執照上有雨遮、就登記雨遮，如不登記，反而與建照藍圖不符，引發爭議。

其實，內政部早在 2011 年就實施雨遮屋簷可登記但不計價，否則要處以 6~150 萬元罰鍰，可是明年要進一步實施不計坪不計價，為什麼還有些建商抵制？究竟有何不能說的秘密？

據了解內情的業界人士透露，因有些長期以來都擁有一批忠誠客戶或投資客粉絲的建商，可在新案預售推出前，提供雨遮屋簷不計價的售價，給早鳥投資客好康認購；等到日後轉手時，再以列入雨遮屋簷的總價，牟取好幾坪的價差，這些獲利動輒高達數百萬元。不過，明年新制上路後，建商將完全沒有利用雨遮屋簷不計價的優惠，來給予投資客早鳥好康的操作空間，這已經是「不能說的秘密」。

建商建議，政策不要只作半套，應調整實價登錄欄位，把雨遮屋簷、主建物的坪數分開計算，讓消費者在同一基礎下比較實坪行情。

合建分屋出售 留意稅制規定

經濟日報

記者蘇秀慧/台北報導

2017.9.20

個人提供土地與營利事業合建分屋出售，即以土地交換房屋後出售房地，該如何課徵房地稅？北區國稅局表示，如為房地合一新制課稅範圍，土地持有期間十年以內，稅率為 20%；土地持有期間超過十年稅率為 15%。

北區國稅局表示，土地、房屋在不同時點取得，持有期間不同，就適用不同的稅率，也影響適用房地合一課稅新制或舊制。

2016 年 1 月 1 日以後取得的土地、房屋，一律適用新制。舉例來說，王小姐在 2016 年 6 月 1 日買入土地，以該土地與營利事業合建分屋，並在未來的 2019 年 6 月 1 日以土地交換取得房屋並出售，因土地、房屋取得日均在 2016 年 1 月 1 日以後，在 2019 年 6 月 1 日出售房屋、土地時，應適用新制、稅率 20%。

在 2014 年 1 月 2 日至 2015 年 12 月 31 日間取得土地，如果土地持有期間在二年以內則適用新制，稅率 20%。

在 2014 年 1 月 1 日以前取得的土地，房屋取得日如在 2016 年 1 月 1 日以後，則適用新制，如土地持有期間超過十年，則適用 15% 稅率。例如，林先生在 2003 年 6 月 1 日取得土地，以該土地與營利事業合建分屋，在 2017 年 6 月 1 日以土地交換取得房屋並出售，因土地取得在 2014 年 1 月 1 日以前，應適用舊制規定免納所得稅，房屋取得日為 2017 年 6 月 1 日，應適用新制，並以土地持有期間認定房屋交易所得，因持有期間逾十年，適用稅率 15%。

合建分屋如何課房地稅					
土地			房屋		
取得日	持有期間	新舊制	取得日	持有期間	新舊制
2016.1.1以後		新	2016.1.1日以後		新
2014.1.2- 2015.12.31	二年內	新	2014.1.2- 2015.12.31	二年內	新
	超過二年	舊（免稅）		超過二年	舊
2014.1.1以前		舊（免稅）	2016.1.1以後		新
			2014.1.2- 2015.12.31	二年內	新
				超過二年	舊
			2014.1.1日以前		舊

資料來源：北區國稅局 蘇秀慧 / 製表

房市 928 檔爆量 創四年新高

經濟日報

記者陳美玲/台北報導

2017.9.22

拉抬下半年房市買氣，今年房市 928 檔期爆出 1,332.2 億元推案量，不僅較去年同期增逾三成，更創下近四年來新高，可看出建商做多心態；惟今年 928 檔期市場呈現兩極化發展，高價推案與有感讓利案兩種並陳，也讓房地產價格陷入一片混亂。

根據住展雜誌最新統計，今年 928 檔期爆出 1,332.2 億元推案量，年增 33.2%，為四年來新高；住展雜誌企研室經理何世昌表示，由於今年民俗月買氣不錯，加上今年房市回溫，建商期望一鼓作氣推案，為 928 檔期造勢、炒熱房市。

觀察今年 928 檔期推案狀況，新北市依然是推案重鎮、案量達 542 億元最多，其次是台北市 358 億元和桃園 215.4 億元；若以行政區來看，台北市蛋白區成為區域推案重點，光是大同、文山兩區預計公開的新建案就超過 10 個。

推案量最大的新北市，則以板橋、新莊、土城、林口、淡水等地的建商推案意願較強，產品以二至三房居多，代表今年 928 檔期建仍強攻首購族群。

值得注意的是，今年 928 檔期出現高價案與有感讓利案兩極化發展。以新莊舊市區來說，案量百億元的「鳳凰花園」祭出有感讓利策略，每坪推案均價 42 萬元，較周邊新案出現高達四成價差，讓該案近一個月賣逾三成、超過百戶；預計 10 月推出的淡海「益祥樂生活」、桃園「世中心」，據悉有望出現驚爆讓利價格，也讓兩案受市場關注。

除低價搶市新案外，928 檔期更出現創新高價的建案，像台北市「常殷首鑄」每坪將開 9 字頭區域新高，基隆「璽悅」每坪挑戰 4 字頭的區域高價；何世昌指出，面對低價案來勢洶洶搶市，高價案則希望以「建案品質」為號召、打動買方，不僅讓市場出現「價值」與「價格」之戰，更讓房地產價格陷入一片混亂。