

# 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 11 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 11 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 .....	9 -
三、五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率 ..	11 -
四、過去一年五大銀行平均基準利率 .....	11 -
五、稅務專用之消費者物價指數 .....	12 -
六、租金指數(消費者物價房租類指數) .....	13 -
七、住宅價格指數 .....	13 -
八、房價綜合趨勢分數(分) .....	14 -
九、房價所得比(倍) .....	15 -
參、總體經濟資訊.....	16 -
一、國內外經濟情勢分析 .....	16 -
二、景氣指標 .....	18 -
三、採購經理人指數 .....	20 -
四、消費者信心指數 .....	25 -
肆、最新法規及法令.....	27 -
伍、不動產相關新聞.....	34 -



# 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 10 月 562 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 Construction	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%
10 月	121.98	118.84	108.22%	108.68%

## 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 10 月 562 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%
10 月	101.02	100.46	103.97%	104.97%

### 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 11 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
105/11	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
106/9	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.677	1.039	2.631
106/10	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.683	1.039	2.632



## 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 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
106 年 2 月	104.42	106 年 6 月	104.69	106 年 10 月	105.02

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
106H1	76.60	72.90	72.00	70.90	80.20	84.60	79.00
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

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/>)





## 參、總體經濟資訊



### 一、國內外經濟情勢分析

106 年 9 月號

發布日期：中國民國 106 年 10 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 10 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%。

國際貨幣基金(IMF)今年 10 月 11 日發布「世界經濟展望」報告指出，基於貿易、投資、消費者信心增強，預估今年全球經濟成長 3.6%，較前次(今年 4 月)預測上修 0.1 個百分點，高於去年的 3.2%，明年將持續擴增至 3.7%；全球主要經濟體同步擴張，先進經濟體今年預估成長 2.2%(上修 0.2 個百分點)，新興市場及發展中經濟體今年預估成長 4.6%(上修 0.1 個百分點)。此外，世界貿易明顯好轉，今年世界貿易量預估成長 4.2%，較前次上修 0.4 個百分點，大幅優於去年成長 2.4%。報告建議，已開發國家短期內應維持擴張性貨幣政策，利用財政政策提振內需景氣，推動結構改革。新興開發中國家因大部分國家之財政能力有限，有必要推動擴張性貨幣政策以刺激成長。

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4.2%、4.0%，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9月工業生產增加5.24%；批發業、零售業及餐飲業營業額分別增加6.7%、3.2%、0.9%；外銷訂單金額459.2億美元，增加6.9%；出口值289.0億美元，增加28.1%，進口值222.1億美元，增加22.2%，貿易出超66.9億美元；躉售物價指數(WPI)上漲1.62%，消費者物價指數(CPI)上漲0.50%；失業率3.77%。

106年9月景氣對策信號續呈綠燈，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復甦。展望未來，隨全球景氣穩定復甦，加以歐美年底採購旺季來臨，有助我國出口持續擴增。惟須注意美國聯準會升息期程及主要國家貨幣政策走向、美歐等國重要政經發展，以及地緣政治風險等不確定因素。

### 3、中國大陸經濟

中國大陸今(2017)年前三季國內生產總值(GDP)為59兆3,288億人民幣，經濟成長率為6.9%，連續9季保持在6.7至6.9%的區間，呈現中高速成長。中國大陸官方今年預期目標是6.5%，國際貨幣基金(IMF)上修中國大陸今年及明年經濟成長率至6.8%及6.5%。

今年1至9月，固定資產投資(不含農戶)金額為45兆8,478億人民幣，較上年同期增加7.5%；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920.9億美元，減少3.2%。對外貿易方面，今年1至9月出口增加7.5%，進口增加17.3%。物價方面，居民消費價格指數上漲1.5%。金融體系方面，今年9月貨幣供給額M1及M2分別較上年同月增加14%、9.2%。

為吸引外資投資，中國大陸商務部於10月12日宣布，將擴大開放外資對陸投資，以營造良好經商環境，同時推進陸企對外投資、工程承包及勞務合作等，俾提升陸企國際化經營能力，加強陸企統籌運用國內、國際市場與資源之能力。另外，中國大陸將

於107年1月1日起全面實施市場開放負面清單制度，由中國大陸國務院以清單明列在境內禁止及限制投資經營之行業、領域及業務等，終結中國大陸實行達30多年的「審批制投資管理」體制，期能更有效發揮市場調節作用。

#### 4、兩岸經貿

今(2017)年9月我對中國大陸(含香港)出口額為121.7億美元，增加29.6%；進口額為45.7億美元，增加27.6%；貿易出超為76億美元，增加30.9%。同期間，我對中國大陸投資件數為57件，金額為3.6億美元；陸資來臺投資，件數為8件，金額為229.9萬美元。

## 二、景氣指標

發布日期：民國 106 年 10 月 27 日

106年9月，景氣對策信號續呈綠燈，綜合判斷分數增加5分至30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，國際景氣復甦力道加速，加以歐美年底採購旺季來臨，有助我國出口持續擴增。惟須注意美國聯準會升息期程及主要國家貨幣政策走向、美歐等國重要政經發展，以及地緣政治風險等因素之影響仍須留意。內需方面，半導體業者持續擴充高階製程投資，加以政府積極改善投資環境，國內投資動能應可延續；隨著國內景氣復甦、就業情勢持續好轉，以及零售通路週年慶陸續展開，民間消費應可維持。整體而言，國內景氣持續向上，未來景氣審慎樂觀。

### (一)景氣對策信號

9月綜合判斷分數較上月上修值增加5分至30分，燈號仍續呈綠燈；9項構成項目中，工業生產指數與批發、零售及餐飲業營業額均由黃藍燈轉呈綠燈，製造業銷售量指數則由綠燈轉呈黃紅燈，分數各增加1分；海關出口值由綠燈轉呈紅燈，分數增加2分；其餘5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5.04%減為4.39%，燈號續為黃藍燈。

★股價指數變動率：由上月14.8%增為15.0%，燈號續呈黃紅燈。

- ★工業生產指數變動率：由上月上修值 2.3%增為 5.0%，燈號由黃藍燈轉呈綠燈。
- ★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 10.6%增為 17.3%，燈號由綠燈轉呈紅燈。
- ★機械及電機設備進口值變動率：由上月上修值 2.8%增為 5.4%，燈號維持綠燈。
- ★製造業銷售量指數變動率：上月修正值為 3.2%，燈號由黃藍燈轉為綠燈；9 月增為 9.0%，燈號由綠燈轉呈黃紅燈。
- ★批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月 3.2%增為 5.9%，燈號由黃藍燈轉呈綠燈。
- ★製造業營業氣候測驗點：由上月下修值 102.2 點減為 101.7 點，燈號續呈黃紅燈。

## (二)景氣指標

### 1. 領先指標

- ★領先指標不含趨勢指數為 101.36，較上月上升 0.20%。
- ★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 104.19，較上月上升 1.39%。
- ★7 個構成項目經去除長期趨勢後，皆較上月上升，分別為：電力（企業）總用電量、實質海關出口值、批發、零售及餐飲業營業額、製造業銷售量指數、實質機械及電機設備進口值、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 99.08，較上月下降 0.33%。

★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：失業率、工業及服務業受僱員工人數、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 11 月 1 日

2017 年 10 月，臺灣製造業採購經理人指數 (PMI) 已連續 20 個月呈現擴張，指數為 57.7%。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 PMI 全數呈現擴張，各產業依擴張速度排序為交通工具產業 (62.9%)、電子暨光學產業 (61.8%)、電力暨機械設備產業 (54.6%)、化學暨生技醫療產業 (54.1%)、基礎原物料產業 (51.9%) 與食品暨紡織產業 (51.1%)。

非製造業經理人指數 (NMI) 已連續 8 個月呈現擴張，惟指數續跌 0.6 個百分點至 53.0%。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%)。八大產業中，六大產業 NMI 皆呈現擴張，依擴張速度排序為教育暨專業科學業 (60.3%)、運輸倉儲業 (57.3%)、資訊暨通訊傳播業 (56.9%)、金融保險業 (55.9%)、零售業 (51.0%) 與批發業 (50.9%)。住宿餐飲業 (44.8%) 與營造暨不動產業 (46.9%) 則回報為緊縮。

以下節錄 2017 年 10 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 58.6%

全體製造業之新增訂單指數已連續 20 個月呈現擴張，指數為 58.6%。電子暨光學產業之新增訂單指數已連續 9 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，惟本月指數下跌 6.6 個百分點至 63.1%。基礎原物料產業之新增訂單指數則中斷連續 4 個月的擴張轉為緊縮，指數為 47.9%。化學暨生技醫療產業之新增訂單指數回升 7.7 個百分點至 64.1%，為 2016 年 7 月以來的最高點。交通工具產業與電力暨機械設備產業之

新增訂單指數皆呈現擴張速度加快走勢，指數各攀升 2.1 與 1.4 個百分點至 64.6%與 53.8%。食品暨紡織產業之新增訂單指數僅維持 1 個月的緊縮，本月隨即攀升 13.9 個百分點至 53.6%。

## 2. 生產 (Production) 擴散指數為 57.9%

全體製造業之生產數量指數已連續 8 個月呈現擴張，指數為 57.9%。電子暨光學產業之生產數量指數亦已連續 8 個月維持在 60.0%以上的擴張速度，惟本月指數回跌 6.5 個百分點至 62.3%，是全體製造業生產數量指數擴張趨緩的主因之一。化學暨生技醫療產業之生產指數已連續 3 個月呈現擴張，且本月指數回升 8.7 個百分點至 59.8%。交通工具產業之生產數量指數已連續 2 個月維持在 60.0%以上的擴張速度，且指數續揚 6.3 個百分點至 68.8%。電力暨機械設備產業之生產數量指數為 55.1%，連續第 20 個月呈現擴張。基礎原物料產業之生產數量指數則中斷連續 3 個月的擴張轉為緊縮，指數為 48.9%，跌幅達 4.4 個百分點。六大產業中，食品暨紡織產業已連續 2 個月回報生產數量為緊縮，指數為 48.2%。

## 3. 人力僱用 (Employment) 擴散指數為 57.3%

全體製造業之人力僱用數量指數為 57.3%，連續第 18 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 (67.7%) 後，持續停留在 60.0%左右擴張水準，指數為 59.7%。交通工具產業之人力僱用數量指數攀升 6.3 個百分點至 66.7%，與 2014 年 5 月同為指數創編以來之最高點。基礎原物料產業之人力僱用指數為 56.4%，連續第 18 個月呈現擴張。化學暨生技醫療產業與電力暨機械設備產業之人力僱用指數已分別連續 4 與 10 個月呈現擴張，惟擴張速度趨緩，指數分別回跌 4.2 與 3.3 個百分點至 54.3%與 53.8%。食品暨紡織產業之人力僱用數量則由持平 (等於 50.0%) 轉為緊縮，指數為 46.4%。

## 4. 供應商交貨時間 (Supplier Deliveries) 擴散指數 59.7%

全體製造業已連續 19 個月回報供應商交貨時間為上升 (高於 50.0%)，指數為 59.7%。電子暨光學產業之供應商交貨時間指數已連

續 10 個月維持在 60.0%以上的上升速度，指數為 66.5%。食品暨紡織產業與交通工具產業皆已連續 4 個月回報供應商交貨時間指數為上升，指數各為 55.4%與 54.2%。基礎原物料產業與電力暨機械設備產業雖仍持續回報供應商交貨時間為上升，惟指數分別續跌 1.2 與 3.3 個百分點至 53.2%與 53.8%。化學暨生技醫療產業之供應商交貨時間則中斷連續 19 個月的上升（高於 50.0%）轉為持平（50.0%）。

#### 5. 現有原物料存貨 (Inventories) 擴散指數為 54.8%

全體製造業之原物料存貨指數續揚 0.6 個百分點至 54.8%，連續第 19 個月呈現擴張。電子暨光學產業之現有原物料存貨指數已連續 10 個月呈現擴張，指數為 57.2%。交通工具產業之現有原物料存貨指數前月一度轉為緊縮，本月隨即躍升 12.5 個百分點至 60.4%。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中斷連續 2 個月的緊縮轉為擴張，指數分別為 51.8%與 53.2%。電力暨機械設備產業之現有原物料存貨指數回跌 6.7 個百分點至 56.4%，連續第 4 個月呈現擴張。六大產業中，僅化學暨生技醫療產業之現有原物料存貨指數呈現緊縮，指數驟跌 12.9 個百分點至 42.4%。

### (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 53.6%

全體非製造業之商業活動（生產）指數攀升 0.5 個百分點至 53.6%，連續第 8 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教育暨專業科學業（66.1%）、資訊暨通訊傳播業（63.9%）、零售業（60.0%）、金融保險業（56.9%）與運輸倉儲業（56.3%）。營造暨不動產業（42.2%）、住宿餐飲業（45.8%）與批發業（46.2%）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 53.1%

全體非製造業之新增訂單（新增簽約客戶或業務）指數續跌 1.5 個百分點至 53.1%，連續第 8 個月呈現擴張。八大產業中，四大產業回報新增訂單呈現擴張，各產業依擴張速度排序為教育暨專業科學業（66.1%）、運輸倉儲業（62.5%）、資訊暨通訊傳播業（61.1%）與金

融保險業(57.8%)。住宿餐飲業(41.7%)、營造暨不動產業(45.3%)、零售業(46.2%)與批發業(47.3%)則回報新增訂單呈現緊縮。

### 3. 人力僱用 (Employment) 擴散指數為 51.4%

全體非製造業之人力僱用指數已連續 8 個月呈現擴張，指數為 51.4%，惟指數較前月下跌 1.7 個百分點。八大產業中，五大產業回報人力僱用呈現擴張，依擴張速度排序為運輸倉儲業(58.3%)、資訊暨通訊傳播業(55.6%)、教育暨專業科學業(53.6%)、金融保險業(52.9%)與批發業(52.6%)。住宿餐飲業(41.7%)、零售業(46.0%)與營造暨不動產業(46.9%)則回報人力僱用呈現緊縮。

### 4. 供應商交貨時間 (Suppliers' Deliveries) 擴散指數 53.8%

全體非製造業已連續 39 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 53.8%。八大產業中，六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(57.7%)、金融保險業(55.9%)、教育暨專業科學業(55.4%)、營造暨不動產業(53.1%)、運輸倉儲業(52.1%)與零售業(52.0%)。八大產業中僅資訊暨通訊傳播業(47.2%)回報供應商交貨時間呈現下降。住宿餐飲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』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』已連續 3 個月維持在 70.0%以上的上升(高於 50.0%)速度，指數為 72.5%。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在前月來到 2012 年 7 月創編以來最高點(74.4%)後，持續停留在 70.0%以上的擴張速度，指數為 72.9%。電力暨機械設備產業之原物料價格指數已連續 2 個月維持在 80.0%以上的上升速度，指數為 82.1%。化學暨生技醫療產業與食品暨紡織產業之原物料價格指數皆來到 70.0%以上的上升速度，指數各為 71.7%與 71.4%。基礎原物料產業與交通工具產業之原物料價格指數



皆已連續 4 個月維持 60.0%以上的上升速度，指數各為 69.1%與 66.7%。

製造業之『新增出口訂單』已連續 20 個月呈現擴張，指數為 57.1%。電子暨光學產業之新增出口訂單指數已連續 20 個月呈現擴張，惟本月指數回跌 7.8 個百分點至 59.3%，為全體製造業出口訂單指數擴張速度趨緩主因之一。化學暨生技醫療產業（62.0%）、食品暨紡織產業（55.4%）與電力暨機械設備產業（55.1%）之新增出口訂單指數仍皆呈現擴張速度加快走勢，指數各回升 6.7、3.7 與 2.7 個百分點。基礎原物料產業之新增出口訂單僅維持 1 個月的緊縮，本月隨即回升 4.3 個百分點轉為擴張，指數為 52.1%。交通工具產業之新增出口訂單指數已連續 2 個月呈現擴張，指數為 54.2%。

製造業之『未來六個月景氣狀況指數』已連續 20 個月呈現擴張，惟本月指數續跌 3.2 個百分點至 59.1%。電子暨光學產業之未來六個月景氣狀況指數已連續 20 個月呈現擴張，惟擴張速度持續放緩，指數回跌 3.9 個百分點至 60.6%，是本月全體製造業景氣狀況指數擴張趨緩之主因之一。化學暨生技醫療產業與交通工具產業之未來六個月景氣指數皆來到 60.0%以上的擴張速度，且指數各攀升 4.6 與 4.2 個百分點至 67.4%與 64.6%。食品暨紡織產業之未來六個月景氣狀況指數則已連續 4 個月呈現擴張，指數為 55.4%。基礎原物料產業與電力暨機械設備產業之未來六個月景氣狀況指數仍呈現擴張，惟擴張速度皆趨緩，指數分別下跌 9.0 與 0.7 個百分點至 53.2%與 56.4%。

## (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』回升 2.0 個百分點至 62.7%，連續第 22 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運輸倉儲業（68.8%）、教育暨專業科學業（67.9%）、批發業（67.9%）、住宿餐飲業（66.7%）、零售業（64.0%）、營造暨不動產業（60.9%）、資訊暨通訊傳播業（55.6%）與金融保險業

(51.0%)。

全體非製造業之『服務收費價格指數』為 50.8%，為 2014 年 8 月創編以來首次連續 4 個月呈現上升（高於 50.0%）。八大產業中，六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（61.1%）、金融保險業（58.8%）、運輸倉儲業（58.3%）、營造暨不動產業（53.1%）、批發業（52.6%）與教育暨專業科學業（51.9%）。住宿餐飲業（33.3%）與零售業（44.0%）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』已連續 2 個月呈現擴張，惟擴張速度趨緩，指數下跌 1.8 個百分點至 53.1%。八大產業中，六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資訊暨通訊傳播業（61.1%）、運輸倉儲業（60.4%）、教育暨專業科學業（58.9%）、金融保險業（58.8%）、零售業（58.0%）與批發業（55.1%）。住宿餐飲業（41.7%）與營造暨不動產業（45.3%）則回報未來六個月景氣狀況呈現緊縮。

#### 四、消費者信心指數

發布日期：民國 106 年 10 月 27 日

一〇六年十月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 83.34 點，與上月相較上升 1.14 點(106/9：82.20)。

本次調查，六項指標中有五項上升(國內物價水準、投資股票時機、家庭經濟狀況、就業機會及國內經濟景氣)，一項(耐久性財貨時機)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 98.50 點，與上月調查結果相較上升 3.10 點(106/9：95.40)；上升幅度第二的指標是「未來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為 77.45 點，較上月上升 1.60 點(106/9：75.85)；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 82.60 點，與上月的調查結果相較上升 1.10 點(106/9：81.50)。

上升幅度第四的指標是「未來半年國內物價水準」，本月調查結果為 49.55 點，與上月調查結果相較上升 0.95 點(106/9：48.60)；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 103.80 點，較上月調查結果上升 0.20 點(106/9：103.60)。唯一下降的指標為「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查為 88.15 點，較上月調查結果下降 0.10 點(106/9：88.25)。

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，僅維持一個月，106 年 8 月後已經連續三個月轉為樂觀指標，其餘五項指標呈現「偏向悲觀」。(CCI 子指標分數在 100 至 200 間屬於「偏向樂觀」，CCI 子指標分數在 0 至 100 間屬於「偏向悲觀」)。

一〇六年十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 10 月 19 日至 22 日，以電話訪問的方式進行，採電腦隨機抽樣，共訪問 2548 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

### 國有非公用土地參與都市更新注意事項

財政部國有財產署令中華民國 106 年 10 月 5 日台財產署改字第 10650003820 號修正

- 一、本注意事項依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第十六點規定訂定之。
- 二、都市更新主管機關為劃定更新地區或單元，徵詢範圍內國有土地(含公用及非公用土地，下同)是否有使用計畫或同意劃入時，屬公用土地部分，執行機關應請其逕洽各該管理機關，並依第三點規定辦理；屬非公用土地部分，執行機關應先查明國有非公用財產管理系統資料後，依下列規定函復：
  - (一)原則同意劃入。但經選定設定地上權、或報經主辦機關同意辦理改良利用者，不同意劃入。
  - (二)符合處理原則第三點第三項得主導辦理都市更新之面積及比例者，研議是否主導辦理都市更新。

前項國有非公用土地依處理原則第八點第一項規定應參與分配更新後之房、地者，執行機關函復時應一併函請徵詢時之申請人或實施者於舉辦都市更新事業計畫公聽會前，提供先期規劃(含產品定位)草案，及與執行機關洽商建築規劃與權利分配等事宜。
- 三、申請劃定更新單元範圍內國有公用土地，執行機關應函請各該管理機關依處理原則第七點規定辦理，並限期回復是否保留公用、地上物是否為眷舍及使用情形等管理現況，據以研議參與都市更新事宜。

前項國有公用土地經管理機關函復無保留用需要，於完成變更為非公用財產及移交主辦機關接管前，符合下列情形之一，由執行機關依本注意事項規定表達意見及辦理申請分配作業：

  - (一)尚未向主辦機關申請變更為非公用財產，經管理機關陳報其主管機關確定無保留公用需要，將變更為非公用財產移交主辦機關接管，且同意委託執行機關參與都市更新者。
  - (二)已向主辦機關申請變更為非公用財產，經管理機關同意委託執行機關參與都市更新者。
  - (三)財政部已核定變更為非公用財產者。
- 四、更新單元範圍內國有土地面積及比例符合處理原則第三點第三項規定者，執行機關得知私有土地所有權人申請自行或委託實施都市更新事業時，應向都市更新事業申請人表達國有土地將研議是否主導辦理都市更新。
- 五、依「中央各機關學校國有眷舍房地處理要點」規定奉准騰空標售之國有眷舍房地，如位屬更新地區或單元者，無需報請變更原核定之處理方式，得逕依處理原則規定參與都市更新。
- 六、都市更新事業以權利變換方式實施者，執行機關於獲知都市更新主管機關核准都市更新事業概要，或實施者逕行擬訂都市更新事業計畫召開公聽會時，應告知實施者國有非公用土地處理規定，及主張土地所有權人應負擔之營業稅，納入權利變換共同負擔之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並適時請實施者提供下列資料(草案)：
  - (一)更新單元之地籍資料、地籍圖、公私有土地分佈圖、國有非公用土地地上物拆遷

補償計畫、土地使用及建築計畫、更新前價值及比例、更新後可分配價值及樓地板面積（含主建物及附屬建物，下同）、選配原則、共同負擔之提列內容及權利變換計畫報核時擬採用之估價報告書等。

(二)擬申請容積移入更新單元者：

- 1、量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
- 2、財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
- 3、容積移轉來源及成本說明。
- 4、容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

七、都市更新事業以協議合建方式實施，範圍內國有非公用土地依處理原則第六點規定，主張以權利變換方式參與分配者，執行機關應請實施者依前點規定辦理，並於都市更新事業計畫中載明經執行機關同意之選配原則。

八、都市更新事業計畫或權利變換計畫符合下列條件之一者，執行機關得委託專業或技術服務廠商（含團體或機構）提供專業或技術性協助：

- (一)更新單元範圍內之國有非公用土地面積合計達五百平方公尺。
- (二)更新單元範圍內之國有非公用土地面積合計達更新單元土地總面積比例二分之一。
- (三)更新單元範圍內之國有非公用土地面積合計未達五百平方公尺，而實施者提供預估國有非公用土地更新後權利價值達新臺幣一億元。
- (四)權利變換計畫之共同負擔比例高於百分之五十。
- (五)都市更新事業計畫實施經費涉及特殊規劃費用之提列，例如綠建築、智慧型建築設計等。

前項委託案於都市更新主管機關召開審議會審議決定後結案。審議期間，執行機關得視需要，要求受託單位陪同出席會議。

第一項第一款至第三款所定國有非公用土地面積，包括符合第三點第二項規定之國有公用土地。

九、執行機關依處理原則第九點第一款規定通知進駐機關參與都市更新進程時，應同時副知都市更新主管機關及實施者，於後續相關會議召開時同時通知執行機關及進駐機關，由進駐機關提出辦公廳舍建築規劃設計需求及辦理驗收、點交更新後房地等。執行機關依處理原則第九點第二款通知需用機關辦理撥用時，應敘明於事業計畫核定前辦竣撥用，並同時副知都市更新主管機關及實施者，後續由該機關依都市更新條例（以下簡稱都更條例）規定參與都市更新（含提出社會住宅建築規劃設計需求等）。

十、都市更新主管機關洽查國有非公用土地承租人是否先占後租時，由執行機關就是否係依國有財產法第四十二條第一項第二款（民國八十二年七月二十一日前已實際使用）規定辦理，予以查復。其屬接管他機關出租基地換訂執行機關租約者，執行機關除依檔案所存資料確認屬先占後租之情形者外，應洽請原管理機關逕行查復都市更新主管機關，並副知執行機關。

十一、更新單元範圍內重建區段之國有非公用土地，於都市更新事業概要經都市更新主管機關核准之日起，或實施者逕行擬訂都市更新事業計畫召開公聽會之次日起，停止辦理標售、標租作業；已公告標售、標租者，應予停標。但都市更新事業概要、計畫因失效、撤銷，或自停止標售、標租作業起二年內，實施者未擬訂都市

更新事業計畫或權利變換計畫報核者，恢復辦理。

十二、實施者送請都市更新主管機關審議之都市更新事業計畫，與執行機關原表達國有土地權益、分配作中央機關辦公廳舍等之意見不符，經執行機關審視認有應修正者，應於都市更新事業計畫公開展覽期間屆滿前，向都市更新主管機關提出異議，並副知實施者。

十三、依處理原則第五點規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，執行機關仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

前項土地，不得同意實施者僅就部分土地繳價承購。

第一項土地於建築主管機關核發更新案建造執照之日起，執行機關停止受理實施者申購案。

十四、執行機關應依下列規定申請分配：

(一)依處理原則第八點第一項規定申請分配。但處理原則民國一百零六年六月二日修正生效前，事業計畫未核定且執行機關已與實施者完成協調權利變換分配者，不在此限。

(二)權利變換計畫於都市更新主管機關核定前，依實施者提供之國有土地更新後權利價值，作為應分配之權利價值。

(三)實際申請分配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則。

(四)國有土地總面積達二千平方公尺者，以申請分配獨棟或具獨立出入口之更新後建築物及其土地之應有部分為原則，並要求實施者於都市更新事業計畫載明。

(五)實施者通知選配房、地時，如未檢附權利變換計畫草案或資料不全難以選配，得敘明原因，要求實施者延長選配及延後公開抽籤時間，並副知都市更新主管機關。

(六)申請分配之位置，以集中為原則，必要時得考量下列原則：

1、更新前國有土地主要所在區位。

2、邊間優先。

(七)更新後建築物供店舖與住宅混合使用者，除國有土地之位置原即臨接道路，得依直接臨路之各宗國有土地面積與更新單元土地總面積之比例申請分配店舖外，以申請分配住宅為原則。

(八)申請分配辦公處所、住宅、店舖等建築物時，應依事業計畫選配原則申請分配足額停車位，並以法定停車位為優先，其位置以同基地位置及近地面層為原則。

(九)依處理原則第八點申請分配權利金，執行機關得與實施者協議分配權利金時間點，並請實施者依都市更新權利變換實施辦法規定於權利變換計畫中載明。

(十)更新單元內如有已簽訂買賣契約，辦理分期繳價之國有非公用土地，應依承購人意見或委託其辦理申請分配更新後房、地。其他未辦結之申購案件，得就該等土地應分配權利價值，單獨申請分配。

有下列情形之一者，得不受前項第六款申請分配位置規定限制：

(一)與其他權利人申請標的相同，經執行機關請實施者協調處理不成，執行機關另申請分配未與他人重複之位置時。

(二)依權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值與實際已申請分配總值不同，執行機關需調整分配標的時。

依第一項第六款申請分配，與其他權利人申請標的相同，經實施者協調處理不成，且申請之分配單元須補繳差額價金時，得按該部分更新後應分配權利價值分配權利金。

依處理原則第八點第一項評估作中央機關辦公廳舍，並經主辦機關依處理原則第

九點第一款規定調配核定進駐機關者，得配合進駐機關需求申請分配更新後房、地，不受第一項第六款至第八款規定限制。

十五、執行機關將申請分配意見函告實施者時，應一併告知下列事項：

- (一)申請分配之位置與其他權利人有重複情形時，請實施者於辦理公開抽籤前，先行協調。
- (二)更新單元內有簽訂買賣契約、辦理分期繳價，及處理申請讓售中之國有非公用土地者，請實施者於承購人繳清價款取得土地所有權後，配合該承購人意願，協調房、地分配事宜。
- (三)依權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，執行機關需調整分配標的時，實施者應配合之，並以不補繳差額價金為原則。

十六、更新單元範圍內原屬事業資產之國有非公用土地，其面積達更新單元國有非公用土地總面積二分之一者，執行機關得委託原管理機關依第十四點、第十五點規定，辦理申請分配作業。

十七、經更新單元內國有公用財產管理機關同意，執行機關得就單元內國有非公用土地，委託該管理機關依第十四點、第十五點規定，併同辦理申請分配作業。

十八、以權利變換方式實施之都市更新事業範圍內國有公共設施用地，非屬都更條例第三十條第一項規定應共同負擔之七項公共設施用地者，除經依都更條例第三十條第三項規定優先指配者外，按更新後應分配權利價值選擇分配更新後房、地或權利金方式參與。

十九、都市更新事業以權利變換方式實施，且都市更新事業計畫載明國有公共設施用地將變更都市計畫為非公共設施用地者，依下列方式辦理：

- (一)屬都更條例第三十條第一項規定應共同負擔之七項公共設施用地：依處理原則第十二點第一款第一目規定辦理。
- (二)前款以外之其他用地：以都市更新事業計畫報核當時之都市計畫土地使用分區作為價值評估之基礎，並按更新後應分配權利價值選擇分配更新後房、地或權利金方式參與。

二十、符合處理原則第三點第三項規定，得主導辦理都市更新之國有土地，除實施者已擬訂都市更新事業計畫送請都市更新主管機關審議者外，執行機關應依下列規定辦理：

- (一)更新單元(含擬劃定)範圍內國有土地面積達更新單元土地總面積五分之四者，應研提主導辦理都市更新之意見並檢送評估表(格式詳附表)、地籍圖、地籍地形套繪圖等資料函報主辦機關。
- (二)更新單元(含擬劃定)範圍內國有土地面積達更新單元土地總面積二分之一，未達五分之四，且符合下列條件者，除都市更新事業申請人已取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人各超過十分之一同意比例者外，應研提主導辦理都市更新之意見並檢送評估表、地籍圖、地籍地形套繪圖等資料函報主辦機關：
  - 1、國有土地出租、占用面積合計未達國有土地總面積三分之一。
  - 2、國有土地違占建戶、承租戶合計未達三十戶。
  - 3、更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人人數均未達三十人。
- (三)前款都市更新事業申請人已取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人各超過十分之一同意比例者，應請都市更新事業申請人提供範圍內私有土地及私有合法建築物登記謄本、該等所有權人同意書影本，並出具切結書具結所

取具之同意書屬實，如有不實，願負法律責任。

(四)第二款租、占面積及人數之計算，依下列方式辦理：

- 1、國有土地出租、占用面積合計未達國有土地總面積三分之一，該三分之一按百分之三十四計算，所得之數據非整數者，小數部分採無條件進位法。
- 2、國有土地違占建戶、占用面積及承租戶、出租面積依國有非公用財產管理系統所載內容統計；其中戶數部分，按一門牌為一戶統計。如系統資料不明，應先辦理勘查。屬公用財產者，應洽請各該管理機關查明。
- 3、私有土地及私有合法建築物所有權人數，依地政機關登記謄本所載人數統計。如建築物未辦理建物所有權第一次登記，則以現場貼掛門牌或政府機關提供之建築物相關查詢系統（如臺北市地理資訊網），按一門牌為一人統計。

二十一、執行機關認符合得主導辦理都市更新之案件，於依前點規定函報主辦機關之日起，暫緩審理都市更新範圍內國有非公用房、地申租、購案及辦理標售、標租作業，俟財政部或主辦機關核示結果，再予續處。

執行機關於接獲財政部核定主導辦理都市更新案件函之日起，停止受理都市更新範圍內國有非公用房、地申租、購案及辦理標售、標租作業。已公告標售、標租者，應予停標；原已受理租、購之案件，應予註銷。

前二項國有非公用房、地申租、購案件，已通知訂約或繳款者，應繼續辦理至結案。

二十二、內政部依行政院核定「加速推動都市更新方案」勘選或「都市更新示範計畫」等核定補助之地區，範圍內之國有非公用土地，依下列規定辦理：

(一)自辦理先期規劃機關提供各該計畫範圍內之國有非公用房、地標的明細或清冊函達執行機關之日起，停止受理申購及辦理標售作業。已公告標售者，應予停標；原已受理申購之案件，應予註銷。但已通知繳款之案件，應繼續辦理至結案。

(二)先期規劃期間，得辦理為期三年以下之標租、委託經營、改良利用或綠美化，並應於契約約定配合辦理先期規劃機關之規劃成果及整體開發策略需要，執行機關得終止契約，承租人、受託人、辦理改良利用之對象或認養人不得請求任何補償。

(三)先期規劃期間，執行機關依下列原則辦理：

- 1、適時出席相關規劃會議，及出席行政院或內政部都市更新推動小組會議，確定整體開發策略及都市更新實施方式，並表達倘以權利變換方式實施都市更新，且國有土地更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺，規劃作中央機關辦公廳舍需求。經辦理先期規劃機關同意者，函請主辦機關調配。
- 2、範圍內有國有公用土地，函詢管理機關是否保留公用，倘公用用途廢止，於移交主辦機關接管前，依第三點第二項規定辦理。

(四)辦理先期規劃機關擬訂之規劃成果，經行政院或內政部都市更新推動小組決議：

1、備查、確定整體開發策略者：

- (1)由政府主導辦理之更新單元，執行機關應依確定之整體開發策略及都市更新實施方式辦理。
- (2)主導辦理之機關依都更條例第九條規定辦理前，倘有辦理標租、委託經營、改良利用或綠美化之短期利用者，應由需地機關敘明辦理方式及期程報請行政院或內政部都市更新推動小組同意後辦理。
- (3)非由政府主導辦理之更新單元，執行機關應請辦理先期規劃機關函告解



除限制處分之國有非公用房、地標示，俟解除處分限制後，依國有財產法等相關規定辦理。

- 2、剔除於行政院核定「加速推動都市更新方案」勘選或「都市更新示範計畫」等核定補助之地區外者，執行機關應請辦理先期規劃機關函告解除限制處分之國有非公用房、地標示，俟解除處分限制後，依國有財產法等相關規定辦理。

### 「建築技術規則」建築設備編

內政部 106.10.18 台內營字第 1060815092 號令修正第一條條文，自發布日施行

#### 第一條

建築物之電氣設備，應依屋內線路裝置規則、各類場所消防安全設備設置標準及輸配電業所定電度表備置相關規定辦理；未規定者，依本章之規定辦理。

### 為有限合夥申請土地登記應附之法人登記證明文件及其代表人之資格證明

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 106 年 10 月 11 日

發文字號：台內地字第 1060071203 號

主旨：為有限合夥申請土地登記應附之法人登記證明文件及其代表人之資格證明 1 案，請查照。

說明：

- 一、依據經濟部 106 年 9 月 25 日經授中字第 10600677310 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、按土地登記規則第 42 條第 1 項規定：「申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。」而旨揭證明文件，經經濟部以上開號函復略以：「有限合夥法係於中華民國 104 年 6 月 24 日所制定公布，並於同年 11 月 30 日施行.....有限合夥法人並非公司組織.....亦無核發有限合夥登記表，惟依本部有限合夥登記核准函，或本部依法核發之有限合夥登記證明書，已足以證明該法人已合法成立。又其代表人名稱已記載於核准函內，相關登記資料並公示於本部『全國商工行政服務入口網』，備供查詢核對。.....有限合夥申請書所蓋用印章即為該有限合夥法人及代表人惟一留存本部之印鑑，僅供本部內部作為審核有限合夥登記申請案之用途，且本部尚無核發該法人及其代表人之印鑑證明...。」爰有限合夥申請土地登記時，應檢附主管機關核發之有限合夥登記核准函或有限合夥登記證明書，以作為法人登記證明文件及其代表人之資格證明；其為義務人時，因主管機關無核發該類法人及其代表人之印鑑證明，考量登記實務之需，得以其有限合夥登記申請書所蓋用之印章作為足資證明文件，以資核對。又個別登記案件審查時，如對上開文件有所疑義，得逕向該法人之主管機關洽詢及查證。
- 三、另依有限合夥法第 4 條及第 6 條第 2 項規定，有限合夥之代表人(普通合夥人)倘為法人，須指定自然人代表執行業務，是以受理是類土地登記案件，仍應參依土地登記規則第 42 條第 1 項及第 2 項規定辦理。

### 核釋建築基地退縮建築之容積獎勵額度審查與執行疑義

發文機關：內政部

發文日期：106.10.13

發文字號：內授營更字第 1060814077 號

主旨：為函詢「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）」第 5 條  
建築基地退縮建築之容積獎勵額度審查與執行疑義

說明：

- 一、復貴府 106 年 9 月 25 日府都更字第 1060135105 號函。
- 二、按本辦法第 5 條規定(略摘)「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：...  
建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬 4 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 2 公尺並以淨空設計...」，故自計畫道路及現有巷道退縮設置無遮簷人行步道應開放供公眾通行，至  
與鄰地境界線距離淨寬部分，則無規定；另關於退縮建築採淨空設計，依本辦法立  
法意旨，應不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人  
通行之構造物。至其他本辦法未規定事項，悉依建築法等相關法令規定辦理。

**都市危險及老舊建築物加速重建條例第 6 條第 2 項規定得給予容積獎勵之起算日及截止日**

發文機關：內政部營建署

發文日期：106.10.31

發文字號：營署更字第 1060104800 號

主旨：關於都市危險及老舊建築物加速重建條例（簡稱本條例）第 6 條第 2 項規定得給  
予容積獎勵之起算日及截止日

說明：

- 一、復貴公會 106 年 10 月 20 日（106）北市不動產開發銅字第 12757 號函。
- 二、按本條例第 6 條第 2 項規定「本條例施行後 3 年內申請之重建計畫，得再給予各該  
建築基地基準容積百分之十之獎勵」，其起算日及截止日以本條例 106 年 5 月 10 日  
公布施行日起至 109 年 5 月 9 日止。



## 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<sup>[註]</sup>，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，不再登記雨遮、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」，雨遮是指在窗戶、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。早期法規對於雨遮測繪登記的範圍，並沒有明確規定，因此很多建商都會把雨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。