

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 12 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：吳欣蓉

出刊日期：民國 106 年 12 月 15 日

目錄 | Content |

壹、相關指數	- 2 -
一、建築工程類物價指數表	- 2 -
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 -
貳、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	- 25 -
參、最新法規及法令	- 26 -
肆、不動產相關新聞	- 38 -



壹、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 11 月 563 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%
10 月	121.98	118.84	108.22%	108.68%
11 月	122.36	119.23	108.55%	109.04%

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 11 月 563 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%
11 月	101.33	100.79	104.29%	105.32%

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 12 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
105/12	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
106/11	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.683	1.039	2.632

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 11 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11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	988.0	980.7	965.7	966.5	965.7	950.2	921.6	874.1	847.7	861.4	885.7	887.9	922.3
49	879.1	860.0	830.0	793.0	796.6	774.1	768.0	735.7	726.7	733.2	732.2	745.5	778.0
50	743.9	730.2	730.2	724.7	724.3	724.3	727.7	718.9	708.4	703.3	709.4	716.0	721.8
51	720.8	712.7	715.1	712.2	702.8	707.0	717.9	710.8	693.7	681.3	690.6	695.5	704.7
52	689.2	688.8	687.0	682.6	688.8	694.6	703.3	701.9	680.9	681.3	689.7	691.5	689.7
53	690.6	689.7	691.9	696.4	693.7	699.6	704.7	697.3	687.5	677.0	678.3	687.5	691.0
54	696.4	698.7	701.0	698.7	694.6	691.5	690.6	686.6	683.1	688.8	687.5	683.1	691.5
55	684.8	694.6	695.5	691.0	689.7	673.6	672.8	667.2	662.3	657.8	666.9	671.9	677.9
56	666.9	654.6	666.0	667.3	664.8	659.5	651.0	652.2	645.9	649.1	649.8	643.6	655.8
57	640.5	645.5	643.2	617.2	613.7	602.9	593.2	578.2	587.0	583.2	594.5	607.0	608.1
58	601.9	594.2	596.2	593.6	600.2	594.9	582.9	571.4	571.7	524.3	547.9	573.8	578.5
59	580.3	570.7	567.4	564.4	567.4	571.7	562.6	546.5	532.9	541.0	547.6	553.0	558.5
60	543.2	545.4	547.9	549.3	548.5	548.5	548.2	539.1	539.4	535.6	537.2	538.5	543.5
61	546.5	535.0	536.1	535.6	533.2	527.6	523.0	505.2	506.6	527.1	534.0	524.8	527.6
62	538.8	531.0	532.9	525.0	518.4	513.0	498.8	488.1	468.2	434.0	425.6	423.0	487.7
63	385.4	334.6	330.0	332.3	335.0	336.2	331.8	328.1	317.9	318.4	314.0	315.8	330.8
64	318.7	318.3	321.0	318.9	318.7	311.8	311.8	310.6	310.9	307.0	309.5	315.1	314.3
65	309.8	308.6	306.2	305.4	307.0	308.2	306.9	304.7	305.0	306.7	307.4	304.0	306.7
66	300.1	295.3	296.5	294.2	293.0	284.0	283.7	271.7	275.6	278.6	283.4	284.8	286.5
67	280.0	277.9	277.6	272.6	272.7	273.0	273.8	268.8	264.7	262.5	263.4	264.6	270.8
68	263.7	262.5	259.0	253.9	251.8	249.2	246.9	240.7	233.2	233.8	237.1	235.2	246.8
69	226.0	221.6	220.4	219.2	215.2	209.6	208.1	203.5	195.9	192.5	192.2	192.4	207.3
70	184.2	181.1	180.3	179.5	180.2	178.6	177.9	176.1	174.0	175.0	176.2	176.4	178.3
71	175.3	175.9	175.4	175.0	173.9	173.5	173.7	168.6	170.1	171.5	172.9	172.3	173.1
72	172.2	170.5	169.8	169.0	170.2	169.0	170.9	171.0	170.4	170.5	171.9	174.3	170.8
73	174.2	172.5	172.0	171.7	169.6	169.8	170.2	169.6	169.0	169.7	170.7	171.5	170.8
74	171.4	170.1	170.0	170.8	171.4	171.6	171.5	172.2	169.4	169.5	172.0	173.8	171.1
75	172.1	171.7	171.7	171.3	171.0	170.6	171.0	170.1	165.9	166.2	168.6	169.3	170.0
76	169.8	170.1	171.5	170.9	170.8	170.7	168.8	167.4	166.8	168.3	167.8	166.1	169.1
77	168.9	169.5	170.5	170.3	168.4	167.3	167.3	165.0	164.5	163.3	164.2	164.3	166.9
78	164.3	162.9	162.5	161.0	159.9	160.3	161.0	159.7	155.6	154.2	158.2	159.3	159.9
79	158.2	158.4	157.3	155.7	154.1	154.7	153.7	151.2	146.1	149.3	152.3	152.4	153.5
80	150.7	149.8	150.5	149.6	149.1	148.7	147.7	147.3	147.1	145.7	145.3	146.7	148.2
81	145.2	144.0	143.8	141.5	141.0	141.4	142.4	143.1	138.6	138.7	140.9	141.8	141.8
82	140.1	139.7	139.2	137.7	138.1	135.5	137.9	138.5	137.6	137.0	136.7	135.6	137.8
83	136.1	134.4	134.8	133.6	132.3	132.7	132.4	129.3	129.0	130.4	131.6	132.1	132.4
84	129.4	129.9	129.8	129.9	128.1	126.7	127.5	127.2	126.4	126.7	126.2	126.3	127.7
85	126.5	125.2	126.0	124.4	124.5	123.8	125.7	121.1	121.7	122.2	122.3	123.2	123.9
86	124.0	122.7	124.6	123.8	123.6	121.6	121.6	121.8	121.0	122.6	123.0	122.8	122.7
87	121.6	122.4	121.6	121.2	121.6	119.8	120.6	121.2	120.5	119.5	118.3	120.3	120.7
88	121.1	119.8	122.2	121.3	121.0	120.9	121.6	119.9	119.8	119.1	119.4	120.1	120.5
89	120.5	118.8	120.8	119.8	119.1	119.2	119.9	119.5	117.9	117.8	116.8	118.2	119.0
90	117.7	120.0	120.3	119.3	119.3	119.4	119.8	119.0	118.5	116.7	118.1	120.2	119.0
91	119.7	118.3	120.3	119.1	119.7	119.3	119.3	119.3	119.4	118.7	118.8	119.3	119.3
92	118.4	120.1	120.5	119.2	119.3	120.0	120.5	120.0	119.7	118.8	119.3	119.4	119.6
93	118.4	119.4	119.4	118.1	118.2	117.9	116.6	117.0	116.4	116.0	117.5	117.5	117.7
94	117.9	117.1	116.8	116.2	115.5	115.2	113.8	113.0	112.8	112.9	114.7	114.9	115.0
95	114.8	115.9	116.3	114.8	113.7	113.2	113.0	113.6	114.3	114.3	114.4	114.1	114.4
96	114.4	114.0	115.3	114.0	113.7	113.1	113.3	111.8	110.8	108.5	109.1	110.5	112.3
97	111.1	109.7	110.9	109.7	109.7	107.7	107.1	106.8	107.5	106.0	107.1	109.1	108.5
98	109.5	111.2	111.1	110.2	109.8	109.9	109.7	107.7	108.4	108.0	108.8	109.4	109.5
99	109.2	108.6	109.7	108.8	108.9	108.6	108.2	108.2	108.1	107.4	107.2	108.0	108.4
100	108.0	107.2	108.2	107.4	107.2	106.5	106.8	106.8	106.7	106.1	106.1	105.9	106.9
101	105.5	107.0	106.8	105.9	105.3	104.7	104.3	103.3	103.6	103.7	104.5	104.2	104.9
102	104.4	103.9	105.4	104.8	104.6	104.0	104.2	104.1	102.7	103.0	103.7	103.8	104.0
103	103.5	103.9	103.7	103.0	102.9	102.4	102.4	102.0	102.0	101.9	102.9	103.2	102.8
104	104.5	104.1	104.4	103.9	103.6	102.9	103.0	102.4	101.7	101.6	102.3	103.1	103.1
105	103.7	101.7	102.3	102.0	102.4	102.0	101.8	101.8	101.4	99.9	100.3	101.4	101.7
106	101.4	101.8	102.1	101.9	101.8	101.0	101.0	100.9	100.9	100.2	100.0		101.2

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 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

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/>)



貳、總體經濟資訊



一、國內外經濟情勢分析

106 年 10 月號

發布日期：中國民國 106 年 11 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；長期貨幣寬鬆政策效果逐漸降低，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 11 月最新預測，今年全球經濟成長 3.2%，優於去(2016)年 2.5%，明(2018)年預估可望續增 3.2%。

德國 Ifo 經濟研究院今年 11 月 13 日發布第 4 季全球經濟氣候指標(World Economic Climate)，從上季 13.2 點上升至 17.1 點，已連續第 4 季為正值，且為 2011 年第 3 季以來的最高水準。其中，受訪專家對當前經濟現況評價為 17.2 點，較上季增加 4.7 點；對 6 個月後經濟預期評價為 16.9 點，亦較上季上升 2.9 點。就主要區域而言，先進經濟體、新興市場與開發中經濟體之經濟氣候指標皆續呈正值，惟先進經濟體對 6 個月後經濟預期評價持續下滑。調查顯示，受惠於出口成長與物價上漲，全球經濟將加速，惟預期未來 6 個月後全球貿易成長之受訪專家略有減少。

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106年11月預測106年經濟成長2.58%；107年預測成長2.29%。

經濟指標方面，106年10月工業生產增加2.85%；批發業、零售業及餐飲業營業額分別增加3.9%、3.2%、2.9%；外銷訂單金額466.0億美元，增加9.2%；出口值275.4億美元，增加3.0%，進口值223.4億美元，增加0.1%，貿易出超52.0億美元；躉售物價指數(WPI)上漲1.58%，消費者物價指數(CPI)下跌0.32%；失業率3.75%。

106年10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，顯示當前國內景氣仍持續復甦。展望未來，隨全球景氣穩步向上，加以貿易動能延續，有助我國出口動能增溫。惟須注意美國經貿政策、主要國家貨幣政策走向，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。中國大陸官方預期全年經濟成長可實現6.5%目標，持續朝「穩中向好」的趨勢發展。

今年1至10月，固定資產投資(不含農戶)金額為51兆7,818億人民幣，較上年同期增加7.3%；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1,011.2億美元，減少2.7%。對外貿易方面，今年1至10月出口增加7.4%，進口增加17.2%。物價方面，居民消費價格指數上漲1.5%。金融體系方面，今年10月貨幣供給額M1及M2分別較上年同月增加13%、8.8%。

中國大陸第19次「中國共產黨全國代表大會」提出新時代中國特色社會主義思想及「新兩步走」戰略(第一階段2020至2035年基本實現社會主義現代化，第二階段2035至2050年建成富強民主文明和諧美麗的社會主義現代化強國)。在經濟戰略方面，中國大陸將持續推動供給側結構性改革、強力指導《中國製造2025》、促進鄉村振興、推進扶貧政策、藉由「一帶一路」倡議推動自貿

試驗區建設升級及推動國企朝向國際化改革等。

中國大陸國務院10月30日通過「深化互聯網+先進製造業發展工業互聯網的指導意見」，確定大力發展工業互聯網，並提出「三步走」目標，至2025年建成覆蓋各行業的網絡基礎設施，形成3至5家具有國際競爭力的工業互聯網平臺，至2035年工業互聯網重點領域實現國際領先，至本世紀中葉工業互聯網綜合實力進入世界前列。

4、兩岸經貿

今(2017)年10月我對中國大陸(含香港)出口額為119.2億美元，增加4.9%；進口額為46億美元，增加10.8%；貿易出超為73.1億美元，增加1.5%。同期間，我對中國大陸投資件數為49件，金額為8.2億美元；陸資來臺投資，件數為12件，金額為975.9萬美元。

二、景氣指標

發布日期：民國 106 年 11 月 27 日

106 年 10 月景氣對策信號綜合判斷分數較上月修正後之 28 分減少 5 分至 23 分，燈號續呈綠燈，惟景氣領先、同時指標仍持續上升，顯示當前國內景氣仍維持復甦。

展望未來，全球景氣穩步向上，加以貿易動能延續，有助我國出口動能增溫；惟需注意美國經貿政策、主要國家貨幣政策走向，以及地緣政治情勢等風險。內需方面，半導體業者持續擴充高階製程投資，帶動國內相關供應鏈業者擴大投資，加以政府積極排除投資障礙，推動前瞻基礎建設以及「五十二」產業創新計劃等，有助民間投資增溫；民間消費受惠於國內就業市場改善、股市交易熱絡，以及各銷售通路年底促銷活動激勵，動能應可維持。整體而言，各主要預測機構上修今年經濟成長率，顯示國內景氣持續向上，未來景氣審慎樂觀。

(一)景氣對策信號

10 月綜合判斷分數較上月修正後之 28 分，減少 5 分至 23 分，燈號續呈綠燈；9 項構成項目中，製造業銷售量指數由黃紅燈轉呈黃藍

燈，分數減少 2 分；製造業營業氣候測驗點由黃紅燈轉為綠燈，分數減少 1 分；工業生產指數、批發、零售及餐飲業營業額均由綠燈轉呈黃藍燈，分數各減少 1 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 4.39% 增為 4.48%，燈號續為黃藍燈。
- ★股價指數變動率：由上月 15.0% 增為 15.2%，燈號續呈黃紅燈。
- ★工業生產指數變動率：由上月下修值 4.7% 減為 1.4%，燈號由綠燈轉呈黃藍燈。
- ★非農業部門就業人數變動率：由上月 0.83% 增為 0.84%，燈號維持黃藍燈。
- ★海關出口值變動率：由上月下修值 10.2% 減為 8.8%，燈號續呈綠燈。
- ★機械及電機設備進口值變動率：由上月上修值 5.9% 增為 8.9%，燈號維持綠燈。
- ★製造業銷售量指數變動率：由上月下修值 8.6% 減為 0.3%，燈號由黃紅燈轉呈黃藍燈。
- ★批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月上修值 6.0% 減為 3.7%，燈號由綠燈轉為黃藍燈。
- ★製造業營業氣候測驗點：由上月 101.7 點減為 100.7 點，燈號由黃紅燈轉呈綠燈。

(二) 景氣指標

1. 領先指標

- ★領先指標不含趨勢指數為 101.58，較上月上升 0.26%。
- ★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 102.89，較上月上升 0.5%。

★7 個構成項目經去除長期趨勢後，除實質海關出口值較上月下滑，其餘 6 項較上月上升，分別為：電力（企業）總用電量、批發、零售及餐飲業營業額、實質機械及電機設備進口值、工業生產指數、製造業銷售量指數，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 99.90，較上月上升 0.11%。

★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、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 12 月 1 日

2017 年 11 月，臺灣製造業採購經理人指數（PMI）已連續 21 個月呈現擴張，指數為 57.2%，創 2012 年 7 月指數創編以來的最長擴張期。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力暨機械設備產業（60.8%）、交通工具產業（60.0%）、電子暨光學產業（59.5%）、食品暨紡織產業（53.8%）、化學暨生技醫療產業（53.6%）與基礎原物料產業（52.0%）。

非製造業經理人指數（NMI）已連續 9 個月呈現擴張，且指數回升 0.4 個百分點至 53.4%。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，依擴張速度排序為資訊暨通訊傳播業（66.2%）、金融保險業（61.1%）、教育暨專業科學業（57.9%）、批發業（54.0%）、運輸倉儲業（50.5%）與營造暨不動產業（50.4%）；零售業（50.0%）回報持平，僅住宿餐飲業（40.6%）NMI 持續呈現緊縮。

以下節錄 2017 年 11 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 55.6%

全體製造業之新增訂單指數已連續 21 個月呈現擴張，惟擴張速度趨緩，指數續跌 3.0 個百分點至 55.6%。電子暨光學產業之新增訂單指數已連續 10 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，惟本月指數續跌 2.6 個百分點至 60.5%。化學暨生技醫療產業與交通工具產業之新增訂單指數皆已連續 3 個月呈現擴張，惟指數分別下跌 10.8 與 2.6 個百分點至 53.3% 與 62.0%。食品暨紡織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，指數分別續揚 2.2 與 1.3 個百分點至 55.8% 與 55.1%。六大產業中，僅基礎原物料產業之新增訂單呈現緊縮，且指數續跌 4.6 個百分點至 43.3%。

2. 生產 (Production) 擴散指數為 57.7%

全體製造業之生產數量指數已連續 9 個月呈現擴張，指數為 57.7%，較 10 月微跌 0.2 個百分點。電子暨光學產業之生產數量指數亦已連續 10 個月呈現擴張，惟本月指數續跌 2.6 個百分點至 59.7%。化學暨生技醫療產業之生產指數已連續 4 個月呈現擴張，惟擴張速度趨緩，本月指數回跌 3.1 個百分點至 56.7%。交通工具產業之生產數量指數已連續 3 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，惟指數回跌 4.8 個百分點至 64.0%。電力暨機械設備產業之生產數量指數攀升 5.2 個百分點至為 60.3%，連續第 21 個月呈現擴張。食品暨紡織產業與基礎原物料產業之生產數量指數則皆由緊縮轉為擴張，指數分別上升 5.6 與 3.3 個百分點至 53.8% 與 52.2%。

3. 人力僱用 (Employment) 擴散指數為 54.5%

人力僱用數量指數續跌 2.8 個百分點至 54.5%，連續第 19 個月呈現擴張。電子暨光學產業之人力僱用數量指數已連續 10 個月呈現擴張，惟擴張速度趨緩，指數下跌 3.7 個百分點至 56.0%。交通工具產業之人力僱用數量指數在 10 月達指數創編以來最高點 (66.7%) 後，回跌 8.7 個百分點至 58.0%。基礎原物料產業之人力僱用指數中斷連續 18 個月的擴張轉為緊縮，指數下跌 7.5 個百分點至 48.9%。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 5 與 11 個月呈現擴張，指數分別上升 0.1 與 5.2 個百分點至 54.4%

與 59.0%。食品暨紡織產業之人力僱用數量指數僅維持 1 個月的緊縮，本月隨即攀升 5.5 個百分點至 51.9%。

4. 供應商交貨時間 (Supplier Deliveries) 擴散指數 61.0%

全體製造業已連續 20 個月回報供應商交貨時間為上升 (高於 50.0%)，且指數攀升 1.3 個百分點至 61.0%，為 2012 年 7 月指數創編以來最高點。電力暨機械設備產業之供應商交貨時間指數本月大幅攀升 19.3 個百分點至 73.1%，為 2012 年 7 月指數創編以來最高點，是全體製造業之供應商交貨時間續揚的主要動力來源。電子暨光學產業之供應商交貨時間指數已連續 11 個月維持在 60.0% 以上的上升速度，指數為 64.1%。交通工具產業之供應商交貨時間指數躍升 7.8 個百分點至 62.0%。化學暨生技醫療產業之供應商交貨時間則由持平 (等於 50.0%) 轉為上升，指數為 53.3%。食品暨紡織產業與基礎原物料產業仍持續回報供應商交貨時間為上升，指數各為 51.9% 與 54.4%。

5. 現有原物料存貨 (Inventories) 擴散指數為 57.0%

全體製造業之原物料存貨指數續揚 2.2 個百分點至 57.0%，連續第 20 個月呈現擴張。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 11 與 5 個月呈現擴張，指數各為 57.3% 與 56.4%。食品暨紡織產業之現有原物料存貨指數已連續 2 個月呈現擴張，且指數續揚 4.0 個百分點至 55.8%。化學暨生技醫療產業之現有原物料存貨指數僅維持 1 個月的緊縮，本月隨即回升 7.6 個百分點至持平 (等於 50.0%)。儘管基礎原物料產業之新增訂單已連續 2 個月呈現緊縮，本月存貨數量指數卻躍升 7.9 個百分點至 61.1%。交通工具產業之現有原物料存貨指數已連續第 2 個月呈現擴張，惟指數下跌 6.4 個百分點至 54.0%。

(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 53.8%

全體非製造業之商業活動 (生產) 指數攀升 0.2 個百分點至 53.8%，連續第 9 個月呈現擴張。八大產業中，五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 (79.4%)、金融保險業 (67.9%)、批發業 (53.9%)、教育暨專業科學業 (53.7%) 與零售業 (51.9%)。住宿餐飲業 (31.3%) 與運輸倉儲業 (46%) 則回報商業活動 (生產) 呈現緊縮。僅營造暨不動產業回報商業活動 (生產) 為持平 (50.0%)。

2. 新增訂單 (New Orders) 擴散指數為 54.3%

全體非製造業之新增訂單 (新增簽約客戶或業務) 指數已連續 9 個月呈現擴張, 指數為 54.3%, 較 10 月攀升 1.2 個百分點。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 (70.6%)、教育暨專業科學業 (66.7%)、金融保險業 (63.2%)、批發業 (52.7%)、運輸倉儲業 (52.0%) 與營造暨不動產業 (51.6%)。住宿餐飲業 (37.5%) 則回報新增訂單呈現緊縮。僅零售業回報新增訂單為持平 (50.0%)。

3. 人力僱用 (Employment) 擴散指數為 52.7%

全體非製造業之人力僱用指數已連續 9 個月呈現擴張, 指數為 52.7%, 較 10 月回升 1.3 個百分點。八大產業中, 資訊暨通訊傳播業 (58.8%)、金融保險業 (58.5%)、教育暨專業科學業 (57.4%)、批發業 (52.6%) 與運輸倉儲業 (52.0%) 皆回報人力僱用呈現擴張。住宿餐飲業 (43.8%) 與零售業 (48.1%) 則回報人力僱用呈現緊縮。僅營造暨不動產業回報人力僱用為持平 (50.0%)。

4. 供應商交貨時間 (Suppliers' Deliveries) 擴散指數 52.9%

全體非製造業已連續 40 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%), 惟指數回跌 0.9 個百分點來到 52.9%。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批發業 (56.6%)、資訊暨通訊傳播業 (55.9%)、金融保險業 (54.7%)、教育暨專業科學業 (53.7%) 與運輸倉儲業 (52.0%)。住宿餐飲業、營造暨不動產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『客戶存貨數量』、『原物料價格指數』與『未來六個月的景氣狀況指數』

全體製造業已連續 37 個月回報『客戶存貨數量』遠低於當前客戶所需（過低，低於 50.0%），且指數下跌 1.8 個百分點至 46.4%。六大產業全數回報客戶存貨數量呈現過低（低於 50.0%）。化學暨生技醫療產業與電子暨光學產業之客戶存貨指數分別已連續 2 與 3 個月呈現過低（低於 50.0%），指數各為 48.9%與 48.4%。交通工具產業之客戶存貨指數在 10 月一度轉為過高（高於 50.0%），惟本月隨即大跌 22.4 個百分點轉為過低，指數為 38.0%。食品暨紡織產業與基礎原物料產業皆轉為回報客戶存貨數量為過低，指數分別為 44.2%與 46.7%。電力暨機械設備產業之客戶存貨指數已連續 7 個月呈現緊縮，且指數下跌 6.5 個百分點至 39.7，為 2016 年 11 月以來的最低點。

全體製造業之『原物料價格指數』已連續 4 個月維持在 70.0%以上的上升（高於 50.0%）速度，且本月指數攀升 4.3 個百分點 76.8%，為 2012 年 7 月指數創編以來最高點。六大產業全數回報原物料價格為上升。電子暨光學產業與食品暨紡織產業之原物料價格指數分別攀升 4.1 與 7.4 個百分點至 77.0%與 78.8%，皆為 2012 年 7 月創編以來最高點。電力暨機械設備產業之原物料價格指數已連續 3 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（77.8%）、基礎原物料產業（74.4%）與交通工具產業（70.0%）之原物料價格指數皆來到 70.0%以上的上升速度。

全體製造業之『未來六個月景氣狀況指數』已連續 21 個月呈現擴張，且指數回升 0.9 個百分點至 60.0%。電子暨光學產業之未來六個月景氣狀況指數已連續 11 個月維持在 60.0%以上的擴張速度，且指數回升 3.9 個百分點至 64.5%，是本月全體製造業景氣狀況指數擴張加快的主因之一。化學暨生技醫療產業之未來六個月景氣指數已連續 5 個月維持在 60.0%以上的擴張速度，指數為 65.6%。食品暨紡織產業與電力暨機械設備產業之景氣狀況指數分別上升 8.1 與 2.6 個百分

點至 63.5%與 59.0%。交通工具產業之未來六個月景氣指數雖仍持續擴張，惟指數回跌 8.6 個百分點至 56.0%。六大產業中，僅基礎原物料產業之景氣狀況指數中斷連續 5 個月的擴張轉為緊縮，指數下跌 6.5 個百分點至 46.7%。

(二)非製造業之『未完成訂單指數』、『服務收費價格指數』與『未來六個月景氣狀況指數』

全體非製造業已連續 32 個月回報『未完成訂單』(工作委託量)為緊縮，指數為 48.1%。八大產業中，四大產業回報未完成訂單呈現緊縮，各產業依緊縮速度排序為住宿餐飲業(31.3%)、運輸倉儲業(40.0%)、營造暨不動產業(41.9%)與批發業(46.1%)。資訊暨通訊傳播業(70.6%)、金融保險業(59.4%)、教育暨專業科學業(51.9%)與零售業(51.9%)則回報未完成訂單呈現擴張。

儘管非製造業仍持續承受原物料價格(營業成本)上升的壓力，『服務收費價格指數』卻中斷連續 4 個月的上升轉為下降(低於 50.0%)，指數為 49.6%，較 10 月下跌 1.2 個百分點。八大產業中，三大產業回報服務收費價格為下降，各產業依下降速度排序為住宿餐飲業(43.8%)、零售業(48.0%)與批發業(48.7%)。運輸倉儲業(58.0%)、教育暨專業科學業(54.2%)、金融保險業(52.8%)與營造暨不動產業(51.6%)業則回報服務收費價格呈現上升。僅資訊暨通訊傳播業回報服務收費價格為持平(50.0%)。

全體非製造業之『未來六個月景氣狀況指數』已連續 3 個月呈現擴張，且指數回升 1.4 個百分點至 54.5%。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(73.5%)、運輸倉儲業(62.0%)、零售業(61.5%)、批發業(60.5%)、教育暨專業科學業(55.6%)與金融保險業(54.7%)。住宿餐飲業(43.8%)則回報未來六個月景氣狀況呈現緊縮。僅營造暨不動產業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 11 月 27 日

一〇六年十一月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 86.16 點，與上月相較上升 2.82 點(106/10：83.34)。

本次調查，六項指標全數上升(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)。

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 105.20 點，與上個月調查結果相較上升 6.70 點(106/10：98.50)；上升幅度第二的指標是「未來半年國內物價水準」，本月調查結果為 52.30 點，與上個月調查結果相較上升 2.75 點(106/10：49.55)；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 84.70 點，與上月的調查結果相較上升 2.10 點(106/10：82.60)。

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 79.50 點，較上個月上升 2.05 點(106/10：77.45)；上升幅度第五的指標為「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查為 89.95 點，較上月調查結果上升 1.80 點(106/10：88.15)；上升幅度最小是「未來半年國內就業機會」，本月調查為 105.30 點，較上個月調查結果上升 1.50 點(106/10：103.80)。

從絕對水準來看，「未來半年國內就業機會」及「未來半年投資股票時機」皆為樂觀指標，同時「未來半年投資股票時機」本月調查為歷史調查(自 90 年 1 月開始執行調查)次高。(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」)。

一〇六年十一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 11 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 2544 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。



參、最新法規及法令

國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點

財政部國有財產署令中華民國 106 年 11 月 9 日台財產署管字第 10640008550 號修正部分規定

六、國有出租農業用地得同意作農業設施使用，興建設施之坐落土地面積及樓地板面積計算及高度基準如下：

(一)興建設施坐落土地總面積不得超過同一張租約承租土地總面積之百分之四，且不得超過一百平方公尺。但依下列規定辦理者，不在此限：

- 1、目的事業主管機關訂有補助面積上限者，從其規定。
- 2、申請興建農機具室、農業資材室、農糧產品加工室（農糧產品加工所需之相關設施），其興建總樓地板面積依容許使用辦法規定辦理，且其坐落土地總面積比例符合前述百分之四上限規定。

(二)有下列情形之一者，不受第五點及前款規定之限制：

- 1、依畜牧法申請興建畜牧設施。
- 2、依容許使用辦法申請興建農業生產設施、農田灌溉排水設施、室外水產養殖生產設施、室內水產養殖生產設施。
- 3、申請興建農路、駁坎、圍牆、擋土牆。

(三)興建設施之坐落土地面積及樓地板面積計算，依建築主管機關規定建築物面積計算標準辦理。

(四)興建設施之高度基準：依容許使用辦法規定辦理；未規定高度之農業設施，其高度不得超過十四公尺。

出租土地如屬與他人共有情形，前項第一款所稱百分之四係按國有持分計算。國有出租農業用地承租人為維持原租賃目的之使用，依水土保持相關法規實施水土保持處理與維護，得逕依水土保持法第十二條等規定，擬具水土保持計畫（或簡易水土保持申報書）送水土保持主管機關審核及監督實施，免由執行機關出具土地同意使用證明書。前述費用由承租人負擔，執行機關認定租約無效、終止或撤銷租約收回土地時，不予補償。

七、國有出租農業用地承租人申請興建農業設施使用，應檢附下列文件申辦：

(一)設施圖說：標明興建之項目、位置、坐落土地面積、樓地板面積、高度及簡略示意圖。

(二)申請書（格式如附件一、二）。

國有出租農業用地上已興建附表一、附表二、附表三、附表四、附表五之設施，承租人應檢附前項規定文件補辦同意之申請。

十四之一、符合第九點第二項後段規定之承租人，除法令另有規定外，得申請於第四點及附表規定之農作設施、畜牧設施或養殖設施屋頂附屬設置綠能設施，於容許使用辦法第二十八條規定申請容許使用前，應檢附下列文件向執行機關申請核發土地同意使用證明書：

(一)綠能設施圖說：標明興建之項目、位置、使用屋頂面積、高度及簡略示意圖。

(二)申請書（格式如附件六）。

十四之二、執行機關受理前點承租人申請於農業設施屋頂附屬設置綠能設施案件，無須依第五點及第六點規定審查，得依第八點第一項及第二項規定，核發土地同意使用證明書（格式如附件七）。

執行機關核發土地同意使用證明書時，應於租賃契約書特約事項約定下列事項：

- (一) 承租人申請於農業設施屋頂附屬設置綠能設施，應依出（放）租機關同意使用內容興建，倘有未依出（放）租機關同意使用內容興建，或於取得土地同意使用證明書逾一年未向直轄市或縣（市）主管機關或其所委任或委辦所轄鄉（鎮、市、區）公所申請容許使用者，或經主管機關否准許可，或未依許可內容使用，經農業主管機關廢止許可等情形，除適用耕地三七五減租條例之租約另依該條例規定辦理外，承租人未於限期內回復原核定之農業設施原狀時，出（放）租機關應限期承租人回復原狀。逾期未回復者，出（放）租機關得終止租約並逕行騰空國有土地，清除費用由承租人負擔。
- (二) 出租農業用地地上農業設施屋頂附屬設置之綠能設施，須不影響農業設施用途及結合農業經營使用。

十四之三、承租人依前點規定取得農業設施屋頂附屬設置綠能設施之土地同意使用證明書後，應依第九點第一項及第二項規定程序辦理。屬依法得免申請雜項執照者，應依設置再生能源設施免請領雜項執照標準規定辦理，並檢附土地所在地主管建築機關備查公函影本送執行機關備查。
承租人取得土地同意使用證明書後，有前點第二項規定租約約定事項發生時，依約定事項處理。

財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則

財政部令中華民國 106 年 11 月 9 日台財產改字第 10650003980 號修正

- 一、為利依國有財產法第四十七條第二項第三款規定，以委託或合作方式，結合目的事業主管機關產業發展需求，辦理國有非公用不動產改良利用，以活化資產，特訂定本作業原則。
- 二、本作業原則之主辦機關為財政部國有財產署，執行機關為財政部國有財產署所屬分署，目的事業主管機關為中央機關及地方政府。
- 三、本作業原則用詞，定義如下：
 - (一) 委託改良利用：以出租方式釋出國有非公用不動產，由目的事業主管機關負責規劃開發事業項目、辦理公開招商、與廠商簽訂租賃契約及後續履約管理事項。
 - (二) 合作改良利用：以設定地上權方式釋出國有非公用土地，由目的事業主管機關負責規劃開發事業項目、辦理公開招商、與廠商簽訂投資開發契約（含其他名稱，下同）及後續履約管理事項，執行機關負責與廠商簽訂設定地上權契約。
 - (三) 開發權利金：於簽訂設定地上權契約或設定地上權負擔時一次收取，或興建期間分期收取之權利金。
 - (四) 營運權利金：於營運起始日起分期收取之權利金。
- 四、依本作業原則辦理改良利用之國有非公用不動產，應無下列情形之一：
 - (一) 經行政院、財政部、主辦機關或執行機關核定計畫、用途或處理方式。
 - (二) 已出租或依法提供使用。但目的事業主管機關已取得使用權人拋棄權利之同意書，並承諾自行負責處理地上物者，不在此限。
 - (三) 已同意提供申請開發或已有民眾申請辦理增劃編為原住民保留地。
 - (四) 已受理承租、承購、委託經營或提供申請開發申請案，且已辦理通知訂約或繳款中。
 - (五) 經主辦機關核定保留公用或其他機關已申請撥用者。
 - (六) 其他法令規定不得出租、設定地上權。

五、委託或合作改良利用作業，其办理流程如下：

- (一)篩選提供適當改良利用標的：執行機關主動或依目的事業主管機關需求，篩選轄區適當之國有非公用不動產，造具清冊供目的事業主管機關評估規劃。
- (二)洽商開發共識：執行機關與目的事業主管機關就擬辦理之開發事業構想、項目及改良利用標的洽商達成共識。
- (三)陳報主辦機關：
 - 1、執行機關接獲目的事業主管機關提出擬辦理之開發事業構想、項目、改良利用標的後，應於二個月內陳報主辦機關或回復目的事業主管機關。
 - 2、執行機關陳報主辦機關時，應擬具處理意見及檢附不動產登記謄本、最近六個月內之勘查表、使用現況略圖、建物配置圖、全貌現況照片、都市計畫使用分區證明、地籍圖謄本、建物測量成果圖（或建物平面圖）、與市區街道套繪圖，並視個案情形檢附國有土地地上公有建物處理方式、辦理都市計畫或使用編定變更之規劃及辦理期程、徵求民間自行規劃意見公告、擬開發事業項目之先期規劃報告（目的事業主管機關未辦理者免附）等參考資料。
- (四)主辦機關同意：主辦機關接獲執行機關陳報處理意見及資料後，應於一個月內審核完成並回復執行機關是否同意續擬工作計畫及契約書草案。
- (五)接獲同意函後續辦事項：執行機關於接獲主辦機關同意辦理函後，應續辦理下列事項：
 - 1、停止受理承租、承購、委託經營及提供申請開發申請案。
 - 2、已受理承租、承購、委託經營及提供申請開發申請案，其尚未通知訂約、繳款者，依規定辦理註銷。
 - 3、洽目的事業主管機關於一年內研擬委託或合作改良利用國有非公用不動產工作計畫（以下簡稱工作計畫）及契約書草案；必要時，經主辦機關同意得延期六個月，並以一次為限。屆期未完成研擬工作計畫及契約書草案者，得通知目的事業主管機關終止改良利用作業，並副知主辦機關。
 - 4、接獲目的事業主管機關提出工作計畫及契約書草案，應於二個月內邀集目的事業主管機關及相關機關會商草案內容。
 - 5、將與目的事業主管機關研商獲共識之會商紀錄、工作計畫及契約書草案陳報主辦機關，並一併檢附不動產登記謄本、最近六個月內之勘查表、使用現況略圖、建物配置圖、全貌現況照片、都市計畫使用分區證明、地籍圖謄本、建物測量成果圖（或建物平面圖）、與市區街道套繪圖、雙方分收比例之計算方式及理由、辦理招商規劃期程，並視個案情形檢附國有土地地上公有建物處理方式、辦理都市計畫或使用編定變更之規劃及辦理期程、徵求民間自行規劃意見公告、擬開發事業項目之先期規劃報告（目的事業主管機關未辦理者免附）等資料。
 - 6、執行機關必要時得請目的事業主管機關先行受託管理改良利用標的。
- (六)主辦機關研商工作計畫及契約書草案內容：主辦機關邀集目的事業主管機關、執行機關與相關機關會商工作計畫及契約書草案內容。
- (七)財政部核定：主辦機關將工作計畫簽報財政部核定。
- (八)主辦機關核轉工作計畫：主辦機關接獲財政部核定工作計畫後，應核轉執行機關執行。
- (九)簽訂委託或合作改良利用契約（以下簡稱改良利用契約）：
 - 1、執行機關依核定之工作計畫與目的事業主管機關簽訂改良利用契約，並依契約約定將改良利用標的點交目的事業主管機關。
 - 2、執行機關與目的事業主管機關應於工作計畫核定後二個月內完成簽約與點交作

業，必要時，經主辦機關同意得延期一個月；屆期未完成者，執行機關得陳報主辦機關或自行協議終止工作計畫之執行。

- (十)配合辦理招商文件之擬訂：目的事業主管機關依工作計畫所定期程，會同執行機關擬訂招商文件，並於徵得執行機關同意後，辦理招商作業。
- (十一)簽訂設定地上權契約：合作改良利用案件，由執行機關與廠商簽訂設定地上權契約。
- (十二)契約屆期或終止時地上建物及設施之處理：租賃契約或設定地上權契約屆期或終止，應依第十二點第二項規定處理地上建物及設施。

六、依前點第二款洽商達成共識之改良利用標的，涉有國有公用不動產者，依下列流程辦理：

- (一)函洽國有公用不動產管理機關（以下簡稱管理機關）是否仍有保留公用需要：
 - 1、管理機關為目的事業主管機關者：執行機關函請該目的事業主管機關依規定辦理變更為非公用財產或廢止撥用（以下合稱辦理變更為非公用財產）。
 - 2、管理機關非目的事業主管機關者：執行機關函洽該管理機關查復是否仍有保留公用需要，一併告知無保留公用需要者，應即辦理變更為非公用財產，並於向主管機關或主辦機關申報時，副知執行機關。管理機關查復仍有保留公用需要者，執行機關應轉知目的事業主管機關。
- (二)管理機關辦理變更為非公用財產：管理機關將辦理變更為非公用財產案向主管機關或主辦機關申報，並副知執行機關。
- (三)執行機關依前點第三款規定陳報主辦機關：執行機關接獲管理機關辦理變更為非公用財產案副本時，即得續依前點第三款規定陳報主辦機關。
- (四)主辦機關同意：主辦機關接獲執行機關陳報處理意見及資料後，於一個月內審核完成，無第四點規定情形者，函復執行機關俟該等國有公用不動產核准變更為非公用財產並移交主辦機關接管後，原則同意與目的事業主管機關辦理改良利用，並得先行辦理研擬工作計畫及契約書草案事宜。
- (五)執行機關接獲同意函後續辦事項：
 - 1、邀集目的事業主管機關及相關機關會商工作計畫及契約書草案內容。
 - 2、陳報辦理變更為非公用財產案勘查資料及意見。
 - 3、依前點第五款第五目將會商紀錄、工作計畫及契約書草案等資料陳報主辦機關。
- (六)主辦機關依前點第六款研商工作計畫及契約書草案內容。
- (七)財政部核准變更為非公用財產：該等國有公用不動產經財政部核准變更為非公用財產或經行政院核准廢止撥用及財政部核准變更為非公用財產。
- (八)財政部核定工作計畫：主辦機關依前點第七款將工作計畫簽報財政部。經核定後，依前點第八款至第十二款規定辦理。

七、本作業原則之工作計畫，應載明下列事項：

- (一)計畫緣起。
- (二)計畫依據。
- (三)計畫範圍及其不動產權利狀況。
- (四)計畫目標。
- (五)土地使用現況及利用管制規定。
- (六)辦理方式。
- (七)辦理機關及期間。
- (八)辦理機關與委託或合作對象之權利義務。
- (九)經改良之土地，其處理方式。

(十)經費籌措方式。

(十一)效益評估。

前項第十一款效益評估，應包含下列內容：

(一)增裕公庫收益：

1、分別預估主辦機關與目的事業主管機關於改良利用契約存續期間可收取之權利金、地租或租金等收入。

2、預估地價稅、房屋稅及營業稅等收入。

(二)提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額、可創造總產值及提供就業機會數。

(三)可節省之管理成本。

(四)其他不可量化之無形效益。

八、目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用招商，收取收益項目及基準如下：

(一)委託改良利用：

1、應收取國有非公用土地租金、地上國有非公用建物租金及營運權利金。但經目的事業主管機關與執行機關協商認有必要，並經主辦機關同意時，得僅計收租金。

2、租金及營運權利金之收取基準，由目的事業主管機關依個案情形及開發事業項目特性訂定。

(二)合作改良利用：

1、應收取國有非公用土地開發權利金、營運權利金及地租。但經目的事業主管機關與執行機關協商認有必要，並經主辦機關同意時，得僅計收開發權利金及地租。

2、開發權利金、營運權利金及地租之收取基準，由目的事業主管機關依個案情形及開發事業項目特性訂定。但開發權利金有下列情形，依下列規定辦理：

(1)開發權利金低於地上權存續期間預估可收取之營運權利金總額者，應敘明正當理由並檢附具可行性之財務計畫、風險管控評估等相關資料，洽執行機關轉陳主辦機關同意。

(2)廠商申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納開發權利金者，應於得標之次日起五日內向目的事業主管機關提出申請，先行繳納三成（含）以上之開發權利金後，簽訂投資開發契約及由目的事業主管機關通知執行機關簽訂設定地上權契約，並應於設定負擔後一個月內繳清賸餘開發權利金。

(3)廠商於興建期間申請以地上權設定負擔者，應向目的事業主管機關提出申請，並繳清賸餘開發權利金後，始得同意辦理。

九、執行機關與目的事業主管機關簽訂改良利用契約，其權利義務關係，應包含下列事項：

(一)執行機關：

1、點交國有非公用不動產予目的事業主管機關。

2、配合核發或協助提供相關書面文件或用印事宜。

3、配合目的事業主管機關招商作業，會同辦理招商作業文件之擬訂，並得派員參與廠商評選作業。

4、於目的事業主管機關不能如期完成招商時，得終止改良利用契約。

(二)目的事業主管機關：

1、點收國有非公用不動產後，應善盡管理及維護責任，並得進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。如有被占用之情事，應依第十八點規定負責排除占用及追收使用補償金。

- 2、依工作計畫所定作業期程擬訂招商文件，並於徵得執行機關同意後，辦理招商作業。如不能依限完成招商，應於期限屆滿前通知執行機關陳報主辦機關同意延期。
 - 3、負責招商作業完成前之管理或經營工作。
 - 4、辦理招商後之履約管理及經營事項，與他人發生之一切權利義務關係，除有第十二點第二項後段規定不可歸責於廠商之情形外，均由目的事業主管機關負責監督及處理。
 - 5、點收國有非公用不動產後，有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，應負責督促廠商或自行依環保相關法令於限期內清除、改善及整治。
 - 6、不得辦理改良利用標的之都市計畫或使用編定變更事宜。但工作計畫另有規定或經執行機關陳報主辦機關同意者，不在此限。
 - 7、改良利用契約期限屆滿或終止時，地上建物及設施除經徵得執行機關同意無償移轉為國有或經地方政府取得地上建物（設施）所有權及國有土地合法使用權源外，應自行或督促廠商於限期內拆除騰空，交還國有非公用不動產。屆期未交還者，應依第十九點規定負責排除占用及追收使用補償金。
- 十、目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用，應公開招商，不得逕予指定特定對象辦理開發，且依前點第二款第二目規定擬訂之招商文件，應包含但不限於下列條件：
- (一)委託改良利用：
 - 1、以土地年租金（率）或營運權利金競標，或列為必要評審項目。但經徵得主辦機關同意依目的事業主管機關主管相關法令辦理者，不在此限。
 - 2、出租期限：
 - (1)建築改良物最長十年。
 - (2)建築基地最長二十年。
 - (3)其他土地為六年至十年。
 - 3、租賃權轉讓限制（含時點、受讓資格）、租期屆滿後得續約或租期屆滿前延長租期之條件（含次數、期間），由目的事業主管機關依個案情形及開發事業項目特性訂定。
 - 4、承租人不得請求辦理設定地上權登記。
 - (二)合作改良利用：
 - 1、以開發權利金或營運權利金競標，或列為必要評審項目。
 - 2、地上權存續期間最長七十年。
 - 3、設定之地上權，不得分割轉讓，所興建之地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。但有下列情形之一者，得經執行機關同意後，辦理全部或部分轉讓：
 - (1)併同地上建物及設施之所有權，全部一次轉讓單一第三人。
 - (2)目的事業主管機關為辦理招商必要，要求廠商捐贈其興建地上部分私有建物及設施之所有權予地方政府作為公益用途。
- 前項作為競標或列為必要評審項目之底價，由目的事業主管機關依個案情形及開發事業項目特性訂定。
- 十一、目的事業主管機關於公開招商前，得提供國有非公用不動產予各級政府機關或民眾短期利用。
- 前項提供短期利用應收取使用費，收費基準由目的事業主管機關依個案情形訂定。但不得低於下列基準：

- (一)土地：當期申報地價 \times 息 5% \times 提供使用面積 \times 提供 \times 用日 \div 365。
- (二)建築改良物：當期課稅現值年息 10% \times 提供使用面積 \times 提供 \times 用日 \div 365。

各級政府機關因臨時性或緊急性之公務用或公共用等特殊情形，目的事業主管機關於徵得執行機關同意者，得無償提供使用。

第一項及前項提供使用期間不得逾三個月，且不得供建築使用。

- 十二、目的事業主管機關或廠商依改良利用契約、租賃契約及設定地上權契約約定於國有非公用土地興建之地上建物及設施，屬得辦理建物所有權第一次登記者，於辦理該項登記時，應會同執行機關連件向登記機關辦理預告登記，並以中華民國(執行機關)為權利人。

租賃契約及設定地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止契約者，地上建物及設施除經執行機關同意無償移轉為國有或經地方政府取得地上建物(設施)所有權及國有土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於廠商之事由而終止契約者，由執行機關、目的事業主管機關與廠商三方協議處理。

- 十三、辦理國有非公用不動產改良利用經費負擔方式如下：

- (一)國有非公用不動產之相關稅捐：

- 1、國有非公用不動產之地價稅或房屋稅：由執行機關負擔。但目的事業主管機關同意負擔者，不在此限。
- 2、前目以外之各項稅捐(包括但不限於營業稅)：由目的事業主管機關負擔。
- 3、前二目由目的事業主管機關負擔之稅捐，倘目的事業主管機關未列入計算分收比例之開發成本項目，且未違反相關法令，得約定由廠商負擔。

- (二)招商前置作業所需經費(含排除占用、先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用)：由目的事業主管機關負擔。

- (三)招商、簽約及履約管理所需經費(含招商公告、宣導行銷、履約管理、督導營運、維護管理等費用)：由目的事業主管機關負擔。

- 十四、辦理國有非公用不動產改良利用之收益項目如下：

- (一)委託改良利用之租金及營運權利金。
- (二)合作改良利用之開發權利金、營運權利金及地租。
- (三)依第十一點提供短期利用之使用費。
- (四)依第十八點及第十九點追收之使用補償金。

依本作業原則辦理改良利用國有非公用不動產衍生之收益，除基於公法規定收取相關費用或中央法令另有規定外，應依其性質認定屬前項各款收益項目，並依第十五點規定辦理。

- 十五、辦理國有非公用不動產改良利用分收之收益項目及分收方式如下：

- (一)國有非公用不動產合作改良利用之地租及依第十八點第一款追收之使用補償金全數由執行機關收取，其餘收益項目由執行機關與目的事業主管機關依協議比例分收。但有下列情形之一者，得將合作改良利用之地租納入分收之收益項目：

- 1、未計收營運權利金。
- 2、經目的事業主管機關與執行機關協商認有必要，並經主辦機關同意。

- (二)分收比例之計算方法由主辦機關另定之。

- (三)執行機關分收委託改良利用之租金或合作改良利用之地租，不得低於由執行機關負擔之地價稅、房屋稅及應收取作業費之總和。

前項分收收益項目之分收方式協議結果，應於改良利用契約約明。

- 十六、執行機關於國有非公用不動產改良利用契約期間，應適時辦理履約管理查訪作

業，並得通知目的事業主管機關，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪視。

執行機關應於查訪後十五日內作成查訪紀錄函送目的事業主管機關，目的事業主管機關應於接獲查訪紀錄一個月內，將須改正或說明事項函復執行機關。

執行機關應於每年二月底前將前一年度查訪結果年度報表陳報主辦機關。

第二項查訪紀錄及前項查訪結果年度報表格式由主辦機關定之。

十七、目的事業主管機關應於各收益項目收取後一個月內，依改良利用契約約定之分收項目及分收比例結算撥付執行機關。但契約期限屆滿或終止當期之收益，應於屆滿或終止之日起一個月內結算撥付。

十八、已簽訂改良利用契約之國有非公用不動產遭占用之處理方式如下：

(一)點交前已遭占用者：

- 1、目的事業主管機關應依改良利用契約約定自行處理排除占用及依民法不當得利規定向實際占用人追收使用補償金等事宜。
- 2、占用期間使用補償金，按法令規定之租金基準計算。
- 3、使用補償金應全數依前點規定撥付執行機關。

(二)點交後，招商前置作業階段遭占用者：

- 1、目的事業主管機關應依改良利用契約約定處理排除占用及依民法不當得利規定向實際占用人追收使用補償金等事宜。
- 2、占用期間使用補償金，依第十一點第二項提供短期利用規定之收費基準計算。
- 3、使用補償金得經執行機關與目的事業主管機關協議列為分收項目，依協議比例分收。

十九、租賃契約及設定地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止契約，廠商未依限交還國有非公用不動產時，其處理方式如下：

- (一)目的事業主管機關應依改良利用契約、投資開發契約及租賃契約約定處理排除占用及依民法不當得利規定向廠商追收使用補償金等事宜。
- (二)占用期間使用補償金，依原租賃契約或設定地上權契約約定之租金或地租及營運權利金計算。但原租賃契約或設定地上權契約約定之租金或地租及營運權利金總和低於法令規定之租金基準者，改按法令規定之租金基準計算。
- (三)使用補償金得經執行機關與目的事業主管機關協議列為分收項目，依協議比例分收。

非都市土地變更編定執行要點

內政部令中華民國 106 年 11 月 28 日內授中辦地字第 1061307501 號修正部分規定

四、屬本規則第二十八條第二項免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地案件外，應依第三點第三項規定，就附錄一之二第一級環境敏感地區所列查詢項目逐一向各該主管機關(單位)查詢，並將查詢結果附於變更編定書件內，向該管直轄市或縣(市)政府申請辦理。

八、申請變更編定為特定目的事業用地，以各該使用區無其他適當使用地可變更編定者為限，且以政府機關或公營事業機構興辦者為主。但有下列情形之一，經直轄市或縣(市)目的事業主管機關依本規則第三十條規定徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意後核准其興辦事業計畫者，得申請變更編定為特定目的事業用地：

- (一)財團法人興辦文教設施。
- (二)興建學校。
- (三)設置幼兒園。

- (四)發電廠、變電所、配電中心、輸配電鐵塔、油庫、輸油(氣)設施、液化石油氣分裝場、天然氣貯存槽、加油站、加氣站、加壓站、整壓站、配氣站及計量站等設施。
- (五)自然泉飲用水包裝設施。
- (六)農(漁)民團體興建農、水產品集貨及運銷場所、冷凍(藏)庫、糧食、肥料倉庫及辦公廳舍等相關設施。
- (七)農(漁)業團體興建農、水產品集貨、運銷場所及冷凍(藏)庫等相關設施。
- (八)農、漁業生產(含畜禽屠宰)、加工(含飼料製造)及運銷計畫設施。
- (九)糧商興(擴)建碾米設備及相關設施。
- (十)住宿、餐飲、農產品加工(釀造)廠、農產品與農村文物展示(售)及教育解說中心等休閒農業設施。
- (十一)動物保護、收容及照養相關設施。
- (十二)興辦社會福利設施。
- (十三)土資場相關設施。
- (十四)液化石油氣及其他可燃性高壓氣體容器儲存設施。
- (十五)醫療機構、護理機構及精神復健機構。
- (十六)廢棄物清除處理、廢(污)水處理及防治公害等相關設施。
- (十七)衛星廣播電視事業、有線廣播電視事業及無線廣播、電視電臺設置之設施。
- (十八)電信相關設施。
- (十九)電磁波相容檢測實驗室。
- (二十)經區域計畫委員會審議通過之開發案件，無適當用地可供辦理變更編定者。
- (二十一)宗教建築設施。
- (二十二)生物技術產業設施。
- (二十三)運動場館設施。
- (二十四)勞工安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施。
- (二十五)經文化主管機關核准之離島文化創意產業。
- (二十六)兒童課後照顧服務中心。
- (二十七)長期照顧服務機構。
- (二十八)寵物生命紀念設施。

前項各款興辦事業計畫，依規定需由中央目的事業主管機關核准者，應檢具其核准文件辦理變更編定。

本要點中華民國九十年九月七日修正發布後，興辦第一項第二十一款宗教建築設施所需之用地申請變更編定者，應一律變更編定為特定目的事業用地。

都市計畫媒體事業專用區審議規範

內政部令中華民國 106 年 11 月 29 日台內營字第 1060817192 號廢止，自即日生效。

住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準

財政部令中華民國 106 年 11 月 30 日台財稅字第 10604699030 號修正全文 4 條

第一條

本標準依房屋稅條例第五條第二項規定訂定之。

第二條

個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：

- 一、房屋無出租使用。
- 二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。

三、本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。

第三條

房屋屬公益出租人出租使用，指經直轄市、縣（市）主管機關依住宅法及其相關規定核（認）定之公益出租人，於核（認）定之有效期間內，出租房屋供住家使用。

第四條

本標準自發布日施行。

依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」辦理重建者得酌予放寬建蔽率及建築物高度之執行疑義

發文機關：內政部

發文日期：106.11.1

發文字號：內授營更字第 1060816370 號

主旨：關於貴府函詢「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（簡稱本條例）第 7 條所示依本條例辦理重建者得酌予放寬建蔽率及建築物高度之執行疑義，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府 106 年 10 月 23 日府建都字第 1060221947 號函。
- 二、有關檢討建築物建蔽率及高度上限，本部已於 106 年 10 月 17 日內授營更字第 1060807089 號函釋在案；至貴府都市計畫住宅區建築物並無高度限制，是否仍需檢討建蔽率及高度放寬 1 節，請貴府本於職權，逕予評估建築管理及都市計畫等法令規定後酌處。

【附件】

發文機關：內政部

發文日期：106.10.17

發文字號：內授營更字第 1060807089 號

說明：

- 一、復貴府 106 年 9 月 28 日屏府城都字第 10673213200 號函。
- 二、按本條例第 3 條規定（略摘）「本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物...」，又本條例第 7 條規定「依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。」，故已授權貴府主管機關得就建蔽率及建築物高度放寬擬具標準。至採訂定自治法規或以變更都市計畫之方式，請貴府就權管法令或都市計畫評估後逕予酌處。
- 三、為加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，請貴府儘速依本條例授權訂定標準，以維人民權益。

有關住宅法「同一申請人以申請一次為限」之定義

發文機關：內政部營建署

發文日期：106.11.3

發文字號：營署宅字第 1060106442 號

主旨：有關貴府函詢住宅法第 9 條第 4 項「同一申請人以申請一次為限」之定義 1 案

說明：

- 一、復貴府 106 年 10 月 30 日府都住服字第 1060261498 號函。

- 二、依據住宅法第 4 條第 2 項規定略以：「前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：.....五、65 歲以上之老人.....。」、第 9 條第 3 項規定：「本法中華民國 105 年 12 月 23 日修正施行前，具備第 4 條第 2 項身分租用之住宅且租賃期間達 1 年以上者，其申請第 1 項第 3 款之租金補貼不受第 3 條第 1 款合法建築物及第 13 條基本居住水準之限制。」及同條第 4 項規定：「前項規定，實施年限為 3 年。同一申請人以申請 1 次為限。」。
- 三、有關貴府函詢「105 年度租金補貼合格戶○君於 106 年 10 月 24 日切結同時承租 2 間建物(湖○街與自○○街)，該君另切結於 106 年 8 月 31 日與湖○街出租人終止租賃關係，次查自○○街建物為無保存登記，該君檢附租約係自 104 年 10 月 1 日起至 107 年 9 月 30 日止，倘該建物經貴市主管機關認定為『非屬實施建築管理前已建造完成之建築』，惟該君年齡已逾 65 歲且於 105 年 12 月 23 日前已租賃非合法建築物達 1 年以上，是否可補貼至期滿(至 106 年 12 月止)。」1 節，倘○君檢附租賃契約符合住宅法第 9 條第 3 項規定，可補貼至期滿(106 年 12 月止)。
- 四、有關貴府函詢「○君已申辦 106 年度租金補貼，倘○君符合補貼資格，惟住宅法第 9 條第 4 項『同一申請人以申請一次為限』，其 106 年度之租金補貼是否仍續領至期滿(107 年 1 月至 107 年 12 月止)」1 節，倘○君已於 105 年度租金補貼案以自○○街建物(非合法建築物)續領租金補貼至期滿(106 年 12 月止)，則 106 年度租金補貼申請案依住宅法第 9 條第 4 項規定，不得再以承租非合法建築物為由接受租金補貼。

有關建造執照逾期失效後建築工程主管機關得否因不可歸責承造人因素辦理增加建築期限之疑義

發文機關：內政部

發文日期：106.11.3

發文字號：內授營建管字第 1060105308 號

主旨：有關建造執照已逾竣工展期期限仍未完工，執照逾期失效後建築工程主管機關得否因不可歸責承造人因素辦理增加建築期限之疑義

說明：

- 一、復本部營建署案陳貴府 106 年 10 月 23 日府建管字第 1060198314 號函。
- 二、按建築法第 53 條：「直轄市、縣(市)主管建築機關，於發給建造執照或雜項執照時，應依照建築期限基準之規定，核定其建築期限。.....」及內政部 72 年 11 月 25 日台內營字第 192336 號函略以：「...二、按建築工程未依主管建築機關核定建築期限完工者，應依建築法第五十三條第二項規定處理，但其逾期之原因，顯非可歸責於起造人或承造人者，主管建築機關得視其實際情形，將其停工日數不併入同法條第一項建築期限之內計算」，業已釋明建築期間逾期如不可歸責於起造人或承造人之處理方式，惟未有逾期後不得申請之限制。至本案是否符合上開函釋及貴府自治條例規定，案涉個案事實認定，請本於權責辦理。

「公益出租人資格認定作業要點」執行相關疑義

發文機關：內政部營建署

發文日期：106.11.6

發文字號：營署宅字第 1061122922 號

主旨：有關「公益出租人資格認定作業要點」(以下簡稱本要點)執行相關疑義 1 案說明：

- 一、復貴府 106 年 10 月 20 日府授都企字第 10638010500 號函。

- 二、依本要點第 5 點第 1 項規定：「公益出租人認定之有效期間為申請日往前推算至租約生效日，超過一年者，以一年為限；申請日往後推算至租約到期日，超過一年者，以一年為限，二者合計最長不得超過二年。但依第三點第一項第二款認定者，其有效期間以承租人申請租金補貼日為計算基準，分別往前、往後推算以一年為限。」
- 三、有關貴府函詢「旨揭作業要點並未提及須於租約有效期間內提出申請，是否仍應限制申請人申請仍須於『租約期間內』提出，以落實公益出租人有效期間最長 2 年之機制設計，一方面得重新檢視房客資格是否符合，另一方面亦可降低住宅所有權人須經常提出申請困擾？」1 節，本署未將租約期間內須提出申請之規定納入，係考量公益出租人係將住宅出租給符合租金補貼資格者，其出租期間仍符合公益出租人要件，且有效期間已明定如上開規定往前、往後分別各推 1 年。若申請人於租約屆滿後(例如 9 月底)才提出申請(例如 10 月)，其有效期間將僅能往前追溯最長 1 年，申請人仍須依上開規定再提出申請。
- 四、另有關貴府函詢「部分案件租約終止日略長於申請日往後 1 年，則申請人於有效期間屆期後僅可認定短期有效期後需再以新約重提申請，恐造成擾民及增加行政成本，是否考量便民而就公益出租人往後之有效期間終止日與租約期間終止日差距在『1 個月內』者，仍核給公益出租人資格至租約終止日」1 節，考量上開有效期間規定係為提供國稅及地方稅稽徵機關認定公益出租人稅賦減免期間之參考，仍請貴府依本要點第 5 點第 1 項規定計算有效期間。

修正他非自願性因素交易持有期間在二年以下之房屋、土地情形

發文機關：財政部

發文日期：中華民國 106 年 11 月 17 日

發文字號：台財稅字第 10604686990 號

主旨：修正「所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目規定因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在二年以下之房屋、土地情形」，並自即日生效。

依據：所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目。

公告事項：所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目規定個人因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在二年以下之房屋、土地情形，公告如下：

- 一、個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法第十一條第三項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第二十四條規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房屋、土地者。
- 二、個人依民法第七百九十六條第二項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。
- 三、個人因無力清償債務(包括欠稅)，其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。
- 四、個人因本人、配偶、本人或配偶之父母、未成年子女或無謀生能力之成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，須出售房屋、土地負擔醫藥費者。
- 五、個人依據家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為躲避相對人而出售自住房屋、土地者。
- 六、個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致須交易其應有部分者。但經稅捐稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之。



肆、不動產相關新聞

第 3 季國泰房地產指數 六都價微跌、量持穩

工商時報

記者蔡惠芳/台北報導

2017.11.6

今年下半年房市逐漸放量，「秒殺」案陸續在北台灣開出，昨（30）日最新出爐的 2017 年第 3 季國泰全國房地產指數，顯示全台六都房市呈「價微跌、量持穩」局面，平均房價季小跌 1%；相比去年同期則呈「價量俱穩」，總體來說，房市盤整格局不變。

第 3 季房地產指數顯示，全台 6 都第 3 季適逢民俗月，推案量減少、價格微幅下修，議價空間縮減，成交量穩定，銷售率提升。總體觀察，第 3 季成交均價較上季小跌 1.07% 至每坪 23.92 萬元，成交量維持穩定，較去年同季為價量俱穩。

就各都來觀察，台北市第 3 季比上季價格小跌 1.76% 至每坪 80.54 萬元，較去年同季則價漲量穩；推案量、銷售率和議價率維持穩定，整體市場較上季無明顯波動，房市仍處盤整局面。新北市第 3 季價格小漲 0.06% 至每坪 34.61 萬元，房市持續盤整，後市仍應審慎觀察。

桃竹地區第 3 季每坪均價上漲 3.59% 至 22.14 萬元，新竹銷況優於桃園。台中市相較上季價跌量穩，每坪下跌 5.84% 至 20.05 萬元。台南市較其他各區弱，價量明顯向下修正，每坪均價下跌 4.66% 至 16.14 萬元，後市應保守因應。高雄市較上季價穩量增，開價及推案量減少，每坪價格漲 2.05% 至 19.41 萬元，但銷售率和成交量都明顯提升，主因外圍地區推案帶動。

展望房市後勢，政大台灣房地產研究中心認為，國際經濟情勢上修今年全球經濟成長率，且預估明年將優於今年，然美國川普經貿政策走向、貿易保護主義及地緣政治衝突等，仍將提高全球經濟風險與後市變化。國內方面，隨全球經濟穩健成長，軍公教調薪帶動企業加薪，預期經濟成長率可望向上調，央行也可望維持利率不變政策。另外，都市更新條例修訂、實價登錄修法及實坪計價制度研議等，將牽動房市發展。

提高房東包租包管意願 內政部籲四市快訂定減稅規定

經濟日報

記者游智文/即時報導

2017.11.6

呼應中央包租代管社會住宅計畫，台北市及台中市完成房屋稅、地價稅可比照自用住宅稅率之自治條例草案，且可溯及至住宅法修正施行日（今年 1 月 13 日），內政部表示，自治條例草案如獲市議會通過，可大大提高房東參與的意願，有租屋需求的民眾因而受惠，呼籲其他四直轄市儘速比照辦理。

內政部指出，為鼓勵房東釋出空餘屋轉化為社會住宅。今年度將補助六直轄市辦理一萬戶，除就房東賦稅優惠外、政府也提供每年 1 萬元的修繕補助，及針對包租方案每年最高 3,500 元的居家安全險補助，以多種優惠措施，鼓勵房東積極參與。此外，針對有居住需求的弱勢民眾也將提供租金補助，

內政部提到，今年 1 月修正施行的住宅法，新增以包租代管方式推動社會住宅的規範，並修正房屋稅、地價稅、綜合所得稅相關賦稅優惠規定。例如每屋每月租金收入 1 萬元以下可免納綜合所得稅，其租金收入超過 1 萬元部分，房屋必要損耗所支出費用亦可再減除百分之六十；至房屋稅及地價稅因屬地方稅，則由地方政府自行訂定減免規定。

內政部呼籲新北市、桃園市、臺南市及高雄市等 4 直轄市政府，比照臺北市及臺中市等 2 直轄市政府作法，加快腳步，訂定自用住宅的房屋稅與地價稅優惠稅率。

內政部進一步說明，今年度的包租代管計畫，會先補助 6 直轄市辦理 1 萬戶，目前臺北市政府已完成招商作業，預計今年 10 月底開辦，新北市、臺中市及臺南市政府刻正辦理招商作業中，預計今年 11 月底開辦；桃園市及高雄市政府預計於 11 月陸續上網公告徵求業者。歡迎有意提供房屋出租之房東，得先向即將開辦的臺北市、新北市、臺中市及臺南市等 4 直轄市政府住宅單位洽詢。

公辦都更同意比例 中央、地方不同調

工商時報

記者張語羚/台北報導

2017.11.6

行政院政委張景森昨（31）日第四度審查《都更條例》修正草案，據悉，臺北市政府主張公辦都更「維持現狀」不必徵求地主同意，內政部傾向應比照民辦都更須獲得所有權人數、面積均 2 分之 1 同意，雙方僵持不下。

至於協議合建，針對地方政府盼比照權利變換，給予免徵土增稅，但因財政部僅同意減徵 40%，引發北市府質疑中央何必阻擋一事，據悉張景森傾向支持北市府等地方意見，同意擴大免徵土增稅租稅優惠，但仍要求內政部、財政部與地方政府進一步協調，下次處理爭議性條文再議。

根據內政部提出《都更條例》修正草案，民辦都更所有權人數及面積同意比例，都從 10 分之 1 提高為 2 分之 1。昨北市府主張公辦都更應維持現狀，即不需要徵求地主同意，其他縣市政府都傾向支持此方案。不過，內政部認為，公辦都更應比照民辦都更，政府或民間主辦不應有所差異，避免後續公辦都更衍生的爭議。

對內政部與北市府無共識，張景森提緩衝辦法，地方政府公辦都更需徵求地主同意，若無法過半則需上報主管機關內政部評估是否有公辦都更的必要性及公益性，再行使同意權。不過昨未定案，仍需由內政部研議可行方案。

另為鼓勵以協議合建方式進行都更，草案研擬協議合建地主移轉部分土地給都更實施者，其產生土地增值稅可減徵 40%，擴大租稅優惠範圍以增加誘因。北市府昨要求應擴大適用租稅優惠範圍，讓協議合建與權利變換的誘因相同，都更實施者可以二擇一，不必為了租稅優惠勉強使用權利變換。加上土地增值稅屬於地方稅賦，減免 40% 是地方財政收入減少，而非中央稅賦收入，地方盼中央不要阻擋。

此外，張景森欲拿掉釘子戶「防火牆」的《都更條例》第 54 條屬爭議性條文，地方政府代拆釘子戶前，是否能以不具行政效力的「協調」方式介入，則列入下次爭議性條文總盤點再審議。

10 月房市 六都全下滑

工商時報

記者方明/台北報導

2017.11.2

六都 10 月移轉棟數出爐，全數較上月下滑，月減 5.8~17.6%，六都合計 10 月交易量為 1.5 萬餘棟，月減 11.8%、年減 3.4%；累計前 10 月總交易量為 16.5 萬餘棟，仍較去年同期成長 13.4%。房仲業預估，11 月移轉量有望出現反彈走勢，全年買賣移轉有機會挑戰 27 萬棟水準。

六都地政局昨（1）日同步公布 10 月買賣移轉棟數，與上月相較，台中市 2,704 棟、月下滑 17.6% 最多；北市 1,683 棟、新北市 4,088 棟，分別月減 13.6%、14.6%。另桃園市 2,705 棟、月減 7.6%；台南市 1,471 棟、月減 6.5%；高雄市 2,503 棟、月減 5.8%。其中，台北市、台中市、高雄市皆創下今年單月次低紀錄。

若與去年同期相比，新北市年成長 9.8% 表現最亮眼，台南市則持平表現，其餘各都年減幅度約 3.4~14.1% 左右。

六都合計 10 月交易量為 1 萬 5,154 棟，月減 11.8%、年減 3.4%；累計今年前 10 月總移轉量為 16 萬 5,797 棟，仍較去年同期成長 13.4%。除桃園外，其餘各都均較去年同期成長，又以新北市年增 27.6% 增溫最明顯，台中市年成長也有 21.1%。

永慶集團業管部資深經理謝志傑分析，10 月數據多反應 9 月實際市場的交易情況，因適逢農曆鬼月期間為房市傳統淡季，且無明顯的社區交屋潮，第四季房價若能維持平穩或緩跌，交易量可望轉向復甦。

東森房屋副理于靜芳表示，新北市 10 月仍守穩 4 千棟大關，前三名熱區為板橋 699 棟、中和 401 棟、新莊區 362 棟，板橋因有「浮洲合宜宅」交屋 400 棟、新莊有「超級城市 SUPER2」交屋，中和則多來自中古屋交易，受惠交屋潮，新北市自今年 5 月來每月移轉量皆超過 4 千棟。

信義房屋企研室專案經理曾敬德認為，今年受閏月影響，買賣移轉棟數因為交易流程等影響，從簽約交易到辦理登記完竣，往往需要將近一個月的時間，因此 9 月略微低迷的房市交易就反應在 10 月的買賣移轉棟數上。

不過，以 10 月回溫的房市交易狀況判斷，11 月移轉數量仍有望出現反彈，全年買賣移轉有機會挑戰 27 萬棟水準。

房市迎暖冬 房仲交易增

經濟日報

記者郭及天/台北報導

2017.11.5

房市進入第 4 季旺季，包括四大房仲公布 10 月旗下門市交易量，普遍月增 2~27%，亦較去年同期增加一至二成，顯示房市步入年底旺季，加政策干擾因素幾乎不再，年底有望維持暖冬表現。

根據大型房仲業者公布 10 月門市交易量顯示，信義房屋月增 9%、永慶房產集團月增 2%、台灣房屋月增 2%、住商機構月增 27%，與去年同期相較，整體房仲業績約成長一至二成。

信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，去年房市交易量僅有 24.5 萬棟，是 1991 年以來的新低量，房勢反轉修正後，積壓一些觀望買氣，不過隨政策聚焦在都

更、租賃與社會住宅後，政策不確定性的干擾因素降低，加上房價也有一波修正，吸引有實際需求的購屋買盤回流，因此今年許多跡象都顯示房市呈現「價盤、量回溫」的表現。

永慶房產集團業管部資深經理謝志傑表示，第 4 季通常都是購屋旺季，民眾趕在農曆過年前入住，但在新案陸續讓利搶市下，民眾抱持「買舊不如買新」的心態，雖然民眾看屋意願增，但建商讓利風潮持續發酵，比價效應擴大，擠壓中古屋銷售空間，讓交易量僅小幅成長。優美地產企研室召集人葉立敏表示，在自住客支撐下，10 月買氣持續增加。

大型閒置工業地 將強制拍賣

經濟日報

記者邱金蘭/台北報導

2017.11.6

防堵囤積炒作工業區土地，明年將優先鎖定面積約二、三百公頃的閒置空地，給二年改善期，屆期仍未開發者，在處罰仍無效後將執行強制拍賣。預估未來可能進入強制拍賣的工業區土地，最多約 100 公頃。

將拚經濟列為重點工作的行政院長賴清德今(6)日起接連召開記者會，公布「五缺」解決方案，以提振投資，「缺地」跑第一棒。

據了解，解決缺地問題方案，除增訂強制拍賣機制，還包括：提高都會型工業區容積率、補助地方增設平價產業園區、改善工業區公共設施以提高廠商進駐意願等。

整體解決缺地方案推動時程為六年，透過這些措施，預估未來兩年土地供給量約 600 公頃，可大於需求 580 公頃。

立法院上周三讀通過產創條例修正案，增訂對政府開發的閒置工業區土地，得採強制拍賣機制。知情官員表示，經濟部將在明年相關子法上路後，先公告閒置工業區對象，並給兩年緩衝期。

緩衝期過後仍未處理者，將開罰，處公告現值 10% 以下罰鍰，並通知提出改善計畫。處罰後如果仍未有效改善，就進入強制拍賣程序。

官員表示，閒置工業區土地的認定，主要包括取得所有權或使用權日起，逾三年未完成建廠的「空地」；第二，已蓋廠房，但建蔽率不到 30%；第三種則是廠房機器設備擺著，卻未從事生產，沒有營利事業登記證。

未來執行強制拍賣，將優先以第一種閒置的空地為處理對象，先行公告。

根據經濟部初步掌握的資料，政府開發的工業區土地中，目前閒置的面積約 589 公頃，其中屬於閒置的空地者約二分之一，約有二、三百公頃。

知情官員表示，在立法訂定強制拍賣機制後，對有意囤積炒作工業區土地者將產生嚇阻作用，加上政府輔導後，多數仍會活化利用，預估真正會走到強制拍賣手段的土地，最多約 100 公頃左右。

閒置工業區土地概況	
項目	內容
閒置面積	閒置工業區土地面積共747公頃(包括政府開發589公頃，民間開發158公頃)
整頓措施	<ul style="list-style-type: none"> ● 產創條例修正案三讀，政府開發的閒置工業區增訂強制拍賣機制 ● 明年將優先針對閒置空地部分展開整頓，給予兩年改善期，屆期末改善者將先處罰，最後強制拍賣 ● 預估強制拍賣機制上路後，最多100公頃會走向強制拍賣
資料來源：經濟部	
邱金蘭 / 製表	

六都數據看出端倪 最不愛買新房子的是台中人

經濟日報

記者游智文/即時報導

2017.11.5

台中市重劃區多，近年蓋了不少新房子，但官方統計，台中人不太買新房子，近兩年購買5年內新屋占比都是六都最低，今年第二季僅6.8%，寫下2009年統計以來新低。

吉家網不動產董事長李同榮表示，這波房市反轉，台中中古屋回跌不少，新建案方面，因建商口袋深，大多採減量保價策略，在售建案大多沒有明顯降價，中古、新屋價差明顯拉大，民眾購屋買舊不買新。

內政部不動產資訊平台自2009年起，每季統計分析各縣市住宅買賣屋齡，數據顯示，六都以桃園民眾最愛買新房子，近二年購買5年內新屋占比，都在三成五以上，去年第二季甚至高達六成，每10人買房就有6人是買新房子。

台北市房價高，新屋尤其貴，一般以為買新屋的人不多，據統計，近二年購買新屋占比都在二成以上，去年第三季達35%，等於每三人購屋，就有一人買新屋。新北市民眾購買新屋略低於北市，但也在二成上下。台南、高雄也在二到三成。唯一明顯偏低的是台中市，購買新屋占比已連續八季六都最低，近七季占比都不到一成，遠低於其他五都。

台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰分析，桃園民眾購買新屋多，主要是桃園近年推出不少大型重劃區，推案多，賣壓大，建商為求去化，紛紛開出破盤價，由於新成屋和中古屋價差不大，民眾因此多選擇新房子。

雙北情況類似，推案市場近年掀破盤戰，不少地區出現新建案比中古屋便宜的房價倒掛現象，購買新屋民眾因此明顯增多。

台中購買新屋占比低，新屋和中古屋價格落差大是主因，以西屯區來說，20年以上住宅產品單坪均價約16萬元，相較七期新豪宅僅1/3的價格，比一般新屋也便宜三到四成。北屯區與北區中古均價約14到15萬元，也比新屋二字頭行情便宜很多。

他表示，台中在 2015 年以前購買新屋占比大都在三成以上，甚至超過四成，顯示台中人並非不喜歡新房子，關鍵在價格。由於近期在台中西區豪宅交屋拉抬下，台中新屋行情仍保持在高點，預料台中新屋購屋占比短期內，仍會持續偏低。

10 月住展風向球 飆今年新高

工商時報

記者蔡惠芳/台北報導

2017.11.10

建商在雙十檔期推案相當踴躍，單月就突破 600 億元關卡，創下 2017 年來的預售新案單月新高紀錄；不過，比較特殊的是，往年雙十檔期許多海外歸國僑胞紛紛返台置產的盛況，今年已不復見，現階段只靠台灣本土內銷盤在支撐，展望未來房市，市場預期要大好的機率並不大。

代表北台灣新案市況的住展風向球，昨(9)日最新出爐，10 月總分飆升到 34.3 分，比 9 月大躍進 4.6 分，總分創下 2017 年以來新高，對應燈號由藍燈轉為黃藍燈。

在住展風向球的 6 項統計指標中，有 5 項指標分數都上揚，只有議價率 1 項分數持平。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，10 月風向球升高的主因是建商推案信心爆棚，指標大案如雨後春筍冒出，惟買氣回升幅度則相對有限。10 月並未出現海外僑胞置產的盛況，現階段只靠台灣本土內銷盤在支撐。

昨天出爐的住展風向球顯示，10 月預售推案量超過 600 億元，單一案量達 10 億以上的指標案有大安「Lavie 敦南」、文山「天賞大願」、三重「河景站」、新莊「鳳凰花園」、新店「冠德創新殿」與「冠德市政廳」、基隆信義「璽悅」、中壢「明日禾禾」、桃園「國泰水秀」、龜山「緯華高昇」、竹市東區「富宇文匯」等案。

何世昌分析，10 月預售屋推案量爆棚，主要受 928 檔期的帶動，建商和代銷公司推案信心大幅走高。

在報紙廣告指標方面，單月釋出的報紙廣告批數走高至約 2.15 萬批，比起 9 月的 1.63 萬批激增 32%，尤其，又以成屋釋出廣告的意願較高。

在來人組數、成交組數 2 大指標方面，10 月份因多出一周例假日、且有雙十節連假，單月累計看屋來人組數，比 9 月成長 1 成多。

不過，台北市蛋白區如萬華、內湖、北投，以及宜蘭等地，卻未出現旺季效應，看屋組數反而滑落不少。

何世昌分析，大台北成交表現上仍以有感讓利案獨撐大局。台北市蛋黃區讓利風潮依舊，買氣穩定，尤以中山區讓利案稍多，有成屋案平均開價比預售時大砍近 3 成，降價毫不手軟。

新北市則以板橋江翠北側、淡海新市鎮、土城暫緩發展區等三大讓利重畫區，領銜擔任熱銷主角。尤其以江翠北側，最近最賣座，每坪 40 萬元出頭的價格，磁吸大台北首購族的買盤。

何世昌認為，未來房市要大好的機率，似乎仍不大，Q4 風向球若能維持在黃藍燈、不要再被打回藍燈，就算阿彌陀佛了。

推案大爆發 成屋降價 房市脫離藍燈

經濟日報

記者游智文/即時報導

2017.11.9

最新市調，10月北台灣推案量大爆發，單月逾600億元，創今年新高，預售屋燈號也由谷底藍燈轉為黃藍燈。

住展雜誌今天發布10月住展風向球，總分達34.3分，為今年最高，風向球六項統計指標中有五項分數上揚，僅議價率一項分數持平，燈號也結束自7月以來連續三個藍燈，轉為黃藍燈。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，10月風向球飛高的主因是業者推案信心爆棚，指標案大舉出籠，買氣回升則相對有限。

10月成屋新增供給量近700戶，預售推案量在928檔期的帶動下，更一舉超過600億元。

何世昌表示，推案市場眾案齊發的熱絡景氣已經有一陣子沒見到了，業者不只推案信心高漲，銷售態度也轉趨積極，10月釋出的報紙廣告批數走高至約2.15萬批，較9月大增約32%，尤其又以成屋釋出廣告的意願較高。

10月看屋來人組數較9月成長一成多，成交方面，大台北仍以有感讓利案較佳，北市蛋黃區維持讓利姿態，買氣穩定，中山區讓利案多，有成屋案平均開價比預售時大砍近三成，降價不手軟，成交表現尤佳。

新北市以板橋江翠北側、淡海新市鎮、土城暫緩發展區等三大讓利重劃區買氣較好，其中江翠北側近期銷售最熱絡，每坪40萬出頭的價格吸引大台北首購族的買盤。

另一個新崛起讓利區是新莊，繼副都心之後，新莊市中心也出現最低價3字頭、均價不到45萬/坪的讓利案，銷售成績亮麗，桃園站前商圈近來也出現成交一字頭建案，顯示價格戰仍打得火熱，還未到尾聲。

何世昌說，雖然10月風向球分數大增，燈號也擺脫谷底藍燈，但10月來客組數與成交組數，以以往旺季標準來看，表現仍差強人意，目前無論台灣本地或僑胞的投資置產意願仍偏低，未來市場要大好的機率仍不大。

政院要拆雙重防火牆！處理釘子戶！加速都更

工商時報

記者張語羚/台北報導

2017.11.13

《都更條例》修正草案歷經近半年審查，張景森力促修改爭議性條文第54條，地方政府代拆釘子戶前，改以不具行政效力的「協調」取代「調處」，藉此介入都更釘子戶與實施者，同時取消釘子戶若不服「調處」可以行政救濟程序阻止代拆的雙重「防火牆」，等於回到現行《都更條例》規範，僅增加「協調」機制。

內政部次長花敬群表示，未來地方政府需建立協調機制，並搭建協商平台，處理釘子戶的爭議。預料今日賴清德將拍板定案，釘子戶處理機制，加速推動台灣都更進程。

此外，公辦都更同意比例將比照民辦都更，花敬群表示，若公辦都更以對外招商方式實施，且都更範圍內公有土地不及50%，仍需要有2分之1土地所有權人及面積同意比例門檻。

《都更條例》修正草案為立法院本會期優先法案，今賴清德聽取簡報後，若無意外 16 日將送行政院會通過，緊接著送立法院審議，力求儘速三讀通過，連同《危老條例》釋出利多鼓勵重建及都更。

都更協議合建土增稅 不再下修

工商時報

記者張語羚／台北報導

2017.11.13

日前台北市政府等地方政府主張，都更協議合建應比照權利變換，免徵土增稅，然在財政部堅持下，最終仍維持現行減徵 40%。據悉，中央認為除 6 都外，其餘縣市皆無法負擔土增稅全面減免、稅收銳減的情況，因此堅守減徵 40% 底線。為鼓勵以協議合建辦理都更，《都更條例》修正草案研擬給予 40% 土增稅減徵優惠，權利變換則維持現行免徵土增稅。據了解，北市府等地方政府日前積極爭取，拉齊兩者租稅優惠都免徵，避免為了土增稅從協議合建改採權利變換，影響土地、房屋等所有權人之權益。

不過，土增稅是地方政府重要稅收之一，若依照北市府建議，協議合建從減徵 40% 改為免徵，恐有「慷地方之慨」，推動中央都更政策的疑慮。

官員坦言，北市府是全國都更經驗最豐富的城市，又有中央統籌分配款以及高額的地方稅收當後盾，當然有條件提出免稅推都更的方案，但其他縣市的稅收狀況少一毛都得斤斤計較，恐怕沒有本錢推此利多。

據悉，真正能負擔協議合建、權利變換減稅 40% 的地方政府屈指可數，最終中央並未讓步。內政部次長花敬群指出，還是維持現行協議合建土增稅減增 40%、權利變換免徵，另內政部將建立估價師推薦資料庫，規範未來都更計畫要求 3 名估價師中，至少有 2 名出自推薦名單之中，確保估價的專業素質與水準。

都更修法 公益性公辦都更例外將免門檻

工商時報

呂雪慧、彭煒琳／台北報導

2017.11.14

內政部昨向賴揆報告推動危老重建及都市更新二大政策，據悉，賴揆本周四（16 日）與黨團綠委研商都更修法內容，除釘子戶政府可介入代拆爭取時效外，公益性公辦都更可不必有門檻限制，以利加速都更推動。內政部年底前將推北市南港轉運站東側商業區等 5 案，引進民間投資 534 億元。

內政部也向賴揆指出，財政部明年 3 月將成立台灣金融聯合服務公司，內政部明年上半年則設立「國家住都中心」，這二者將成推動危老建物重建與都市更新二大支柱，預計明年危老建物推 500 案，協助約 1 萬戶重建。

內政部指出，都市更新政策將分二大面向推動，其一，設立「國家住都中心」，擴大公辦都市更新能量，成立資金約 30 億元，加上相關土地資產挹注 106 億元，規劃於 107 年上半年設立，以推動林口世大運社會住宅管理及辦理公辦都更案件為主。

其二，推動「都市更新條例」修法，由於立委關切修法重點，賴揆將利用本周四便當會與黨團綠委研商修法內容，並提報下周四院會拍板，送立法院審議。這次修改都更條例重點包括容積獎勵明確化，容積獎項目額度計算公式由中央統一訂定，並保留 2 成基準容積讓方因地制宜；除此之外，更提供租稅誘因，

都更後延長房屋稅減半徵收至第一次移轉前，並以 10 年為限；並增訂協議合建給予土增稅及契稅減徵 40%，且放寬金融機構都更建築融資不得逾 30% 限制。未來也將大幅簡化都更冗長程序，無爭議者可免聽證；已核定都更案，實施者若請求主管機關代拆，有關釘子戶將建立協商平台取代行政救濟入法，就拆遷日期方式安置等相關事項與不同意戶協調後，訂定代拆期限落實拆遷，加速都更推動。

官員說，若地方政府核定計畫，不同意住戶可就行政處分有異議，可依法提起行政救濟，但不因此停頓都更計畫進行。

至公辦都更，公有地小於 50% 者，原則仍需私有地住戶及面積分之一門檻同意，但若基於公益性需要，據悉，政院將例外開一扇門，經內政部核定就可推動。今年公都更公告招商已有桃園中興南段等三案，預計引資 47 億元；預計年底前公告 5 案，北市府與台鐵合作南港轉運站東側商業區引資 200 億元，新北大陳義胞社區附近都更單元 290 億元，今年擬推 8 案共引資 580.35 億元。

全台五大精華區 房價表現南優於北

工商時報

記者方明/台北報導

2017.11.15

近 1 年全台五大精華生活區房價表現南優於北，其中，北市信義計畫區因高單價豪宅交易少，拉低整體區域房價，近 1 年房價下修 4.9%；台中七期因新建案讓利，房價下跌 9% 最多；高雄市美術館特區則因 3 字頭以上交易案件增多，拉抬區域均價上揚 4.5% 表現最佳。

全國不動產統計實價近 1 年全台五大精華生活區房價，排除 3 年內新屋，今年前 9 月北市信義計畫區住宅均價跌破百萬大關至 96.7 萬元，較去年同期的 101.7 萬下跌 4.9%；新北市新板特區均價上揚 3.1%、桃園市藝文特區小跌 1.8%、台中七期市政中心下跌 9% 最多；高雄市美術館特區則上漲 4.5% 領跑。

全國不動產企研室主任張瀨勻分析，信義計畫區扣除新成屋後，今年成交單價破百萬以上的交易量僅 7 件，其中最高單價為「慕夏四季」的 132.4 萬，因無高單價豪宅交易，使區域均價續跌；台中市七期新市政中心則受到新建案讓利 10%~15% 影響，中古屋均價下修 9%。

北台灣只有新板特區房價上揚 3.1%，張瀨勻表示，在沒有新成屋拉抬下，新板特區房價仍回漲，主要在於當地「東方富域」成交單價回升至 8 字頭，有 3 戶豪宅交易拉抬，若扣除該社區交誼，新板特區房價實際上呈現持平。

至於高雄市美術館特區住宅均價較去年同期成長 4.5%，主因在成交單價在 3 字頭以上物件比去年多一倍，拉抬整體價格。全國不動產中南區執行副總林迦廷分析，受稅制成本及房價修正氛圍影響，許多中古屋屋主願意讓價，降價後有部分大坪數總價被排除在豪宅門檻（4,000 萬元）外，有利節稅，使得買方購屋意願增加。

張瀨勻表示，從五大精華生活圈房價上漲區域觀察，排除新成屋影響，價格由南往北回穩，但目前多數購屋族普遍信心不足，預料整體房市仍將是量價區間盤整格局。

4 種違建 可合法安裝綠能屋頂

聯合報

記者高詩琴/台北報導

2017.11.17

經濟部昨天公布綠能屋頂政策，將透過地方政府整合各家屋頂達到一定規模。外界關注違章建築議題，經濟部官員說，與內政部已達到共識，明訂不影響公共安全的違建才能參與綠能屋頂計畫，共有四種違建屋頂可以合法安裝綠能屋頂。

經濟部宣布二〇二〇年底前要達到二GW（吉瓦，一吉瓦為十億瓦）的太陽光電裝置目標，經濟部指出，配合這項政策，內政部將修正都市計畫法台灣省施行細則，太陽光電設施得免計入建築物高度、面積及容積。

經濟部與內政部會修正「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」相關規定，明訂不影響公共安全違建才能參與綠能屋頂計畫；至於影響公共安全的範圍，則包括占用屋頂避難平台以及違章建築樓層達兩層以上等兩類。

經濟部表示，之前違建屋頂能否合法安裝太陽能板屬於「模糊地帶」，沒有清楚定義。這次修法後，會有四種違建屋頂可以合法安裝綠能屋頂。

200 億都更信保 助自辦都更

工商時報

記者張語羚/台北報導

2017.11.17

為協助並鼓勵自辦都更，內政部次長花敬群昨（16）日表示，將透過 20 億元都更基金，以 10 倍槓桿操作提供 200 億元都更信保，補足自辦都更者從銀行貸款取得自籌款之外的最後一筆款項缺口。

賴揆昨日拍板《都更條例》修正草案，將現行協助籌措資金為提供銀行低利貸款，修正為可利用都更基金提供信用保證，藉此協助自辦都更者籌措實施經費，並放寬金融機構都更建築融資限制，提升財務可行性，有利於所有權人自主都更。

根據《都更條例》修正草案第 30 條，「各級主管機關為推動都市更新相關業務或實施都市更新事業，得設置都市更新基金。」

花敬群表示，目前規劃提出 20 億都更基金，透過中小企業信保機制，槓桿操作 200 億都更信保，協助欲自辦都更之社區籌措自籌款，補足以銀行貸款取得 8~9 成後，最後 1~2 成缺口，近期將報行政院核定。

此外，《都更條例》修正草案也明定民眾協助的措施，現行並未明定，未來將訂定弱勢戶若因都更導致無屋可住，應由政府提供社會住宅或租金補貼，並規定主管機關對於無資力者，主動提供法律扶助，完備都更安置措施、保障弱勢戶的居住權益，確保民眾受到適當的法律保護。

都更大利多 房屋稅減半

經濟日報

記者邱金蘭/台北報導

2017.11.17

行政院長賴清德昨（16）日與民進黨立委協商敲定都更條例修正案，將採取四大方向推動都更，其中以擴大租稅減免最受矚目，將透過房屋稅減半徵收最長 12 年等具體做法，加速都更的進行，藉此帶動內需動能，提振經濟景氣。

四大措施除了擴大租稅減免誘因之外，還包括提供金融協助、強化爭議事前處理機制，以及縮短釘子戶處理流程等。

賴清德昨天主持與黨籍立委的便當會，針對都更條例修正案達成共識，修正案重點有四大方向，首先是擴大提供租稅誘因，除了房屋稅延長減半徵收，最長可達 12 年之外，如果因協議合建辦理產權移轉時，得減徵土地徵值稅及契稅 40% 第二是提供金融的協助。將增設都更信用保證機制，對於都更的融資行為，得排除銀行法建築融資上限 30% 的限制。

第三為強化都更爭議事前處理機制，修正案將增設三道關卡，除化解爭議外，也可防止惡意圈地、惡意提高價格等行為。

內政部次長花敬群表示，對於外界關注的不同意戶的處理，修正案增訂三道處理程序，化解爭議。

第一道是將都更與都市計畫連結，增訂劃定的更新地區應併同都市更新計畫，循都市計畫程序辦理，經都市計畫審議委員會審議通過。

花敬群說，釘子戶的模式有很多種，有些不在都更內的仍框進來，但以後必須要有公共利益等因素，並經都委會審議通過才可以圈得成，可避免惡意圈地。

第二道是，都更計畫要經都市更新審議委員會審議，透過合議制及公開審議方式審議。

第三道是，經過前兩項處理，還是有爭議，只要有一個人反對，就辦理聽證程序。透過這些外部專業者，讓爭議問題浮上檯面，惡意圈地還是要求更高價格，有爭議就要在這處理。聽證結果會作結論，送都更審議委員會。

花敬群表示，經過這三道爭議處理程序後，如果還是有釘子戶，才會進入地方政府代拆程序。

第四大方向是釘子戶拆除方面，原本內政部預告草案增訂行政調處程序，後來在業者反映下，行政院審查時已拿掉，只明訂拆除前地方政府須先協調拆除日期、安置計畫等，以縮短流程，加快執行。

花敬群表示，經過三道處理程序後，以後像文林苑等案件不會再發生，只有惡意提高價格，或不想拆除等個人式理由，跟公共利益相衝突者，才會被地方政府強制代拆。

都更條例 增兩金融協助措施

經濟日報

記者邱金蘭/台北報導

2017.11.17

賴揆昨(16)日主持便當會敲定都更條例修正案，增訂兩大金融協助措施，包括規模 200 億元的都更信保基金，並排除銀行法建築融資上限 30% 限制，以利都更籌資，建築放款空間將擴大，對銀行、不動產業都是利多。

行政院長賴清德昨天與民進黨立委舉行便當會，討論都更條例修正案，行政院副發言人張秀禎表示，會中針對內政部所提修正案達成共識，下周四提行政院會。

內政部次長花敬群表示，這次都更條例修正幅度相當大，也增訂兩項都更金融措施，以提升財務可行性。

包括第一，增訂得利用都更基金提供信用保證，協助自主都更案籌措實施經費。

花敬群表示，目前規劃運用都更基金 20 億元經費，透過中小企業信保基金，提供都更案信用保證，以十倍計算，將可提供 200 億元融資額度。對自辦都更案來說，如果銀行貸款九成，就可以運用信保機制，籌措另一成的自備款。第二，增訂金融機構對實施都更事業所需資金放款，不受銀行法第 72 條之 2 有關建築融資放款額度限制，以協助相關權利人籌措經費。

都更條例 歷年最大翻修

聯合報

記者鄭煒/台北報導

2017.11.16

為加速推動都市更新，行政院長賴清德昨天與綠營立委便當會，拍板「都市更新條例」修正草案內容，將提報下周四行政院會通過，送立法院審議。修法後，都更計畫將經過地方政府的都市計畫審議委員會與都更審議委員會審議；只要有一戶不同意，就要舉辦強制聽證。

另外，還將增訂兩大金融協助措施，包括增訂得利用都更基金提供信用保證，協助自主都更案籌措實施經費，估計最多可提供二百億元的融資額度；並排除銀行法建築融資上限百分之卅限制，以利都更籌資，建築放款空間將擴大，對銀行、不動產業都是利多。

據轉述，便當會中一致同意內政部提出的修法版本。內政部次長花敬群指出，此次都更條例全面翻修，是立法以來最大的修正，草案將針對都更不同意戶，設立三道預防爭議的處理程序。

一是為避免惡意圈地，將都更與都市計畫連結，增訂劃定的更新地區應併同都更計畫，循都市計畫程序辦理，經都市計畫審議委員會審議通過。

二是都更計畫要繼續送到地方政府的都市更新審議委員會審理，由專業委員以公開審議方式，判定都更範圍是否合理。未來都更委員會角色將重新定義為「處理都更爭議」，不是像現在一樣只審理容積率。

三是強制聽證。花敬群說，若都更委員會審理過程中遇有爭議，只要有一個人反對，地方政府將強制辦理聽證程序釐清問題，聽證會將做成書面結論，送回都市更新委員會做最後核定。不同意戶若不服協調結果，仍可提起行政救濟程序。

透過前述三道程序後，才會進入地方政府的代拆程序。花敬群表示，地方政府強制拆除前，將透過協商平台，於六十天內協調拆除日期、方式、安置計畫等與拆除有關的事項，程序完備後，地方政府才可強制拆除。

行政院副發言人張秀禎表示，根據內政部統計，全台屋齡卅年以上老屋有三百八十四萬戶，其中雙北占其中的百分之卅二，預計十年後老屋比率將增加到五百九十七萬戶，廿年後更增加到七百四十萬戶，老屋衍生的公共安全問題，有必要透過修正「都更條例」解決。

都更修法拍板！化解釘子戶 須強制聽證

聯合晚報

記者陳熙文/台北報導

2017.11.23

行政院院會今拍板「都市更新條例」修正草案，三方面強化都市更新的推動，其中在強化程序正義方面，規定未來都更計畫須經過地方政府的都市計畫審議委員會與都更審議委員會審議；只要有一戶不同意，就要舉辦強制聽證。

內政部長葉俊榮指出，明年的危險老舊建築將以處理 500 案，擴及 1 萬戶為目標，未來還要逐年強化。

行政院長賴清德表示，根據內政部統計，目前台灣有 850 餘萬戶住宅，其中近半數屋齡超過 30 年以上，接近 400 萬戶，顯示建物大多已逐漸老化，防災和抗震等能力都不足，為加速都市更新，都更條例的通過有其必要性和急迫性，希望內政部積極與立法院說明溝通，爭取支持。

內政部表示，此次修法有三大方向加速推動都市更新，包括「解決實務困境」、「強化程序正義」和「健全重要機制」。葉俊榮認為，社會重視對「釘子戶」的處理，對都更失去信心，修法就是要強化程序、減少紛爭。

內政部長花敬群日前指出，此次是都更條例立法來最大的修正，尤其在避免爭端部分，將針對都更不同意戶設三防線，包括連結都市更新與都市計畫，任何都市更新計畫都要送到地方政府的都市計畫審議委員會審議，避免惡意圈地的情況。

他表示，都更計畫要繼續送到地方政府的都市更新審議委員會審理，由專業委員以公開審議方式，判定都更範圍是否合理。未來都更委員會角色將重新定義為「處理都更爭議」，不是像現在一樣只審理容積率。

釘子戶若不服協調結果，仍可提起行政救濟程序。透過三程序把關，才會進入地方政府的代拆程序。

都更條例修法 4 防釘 4 利多

工商時報

記者張語羚/台北報導

2017.11.24

行政院長賴清德昨（23）日拍板《都更條例》修正草案，設下 4 道關卡防止都更推動過程「釘子戶」爭議擴大，未來若任一所有權人有異議就需舉行聽證程序，釘子戶不服由地方政府架構「協調」平台，強化前端爭議處理機制，避免後續產生釘子戶，同時祭出房屋稅減半徵收最長 12 年等四項財稅利多，激勵加速都市更新。

據內政部統計，台灣共有約 850 萬戶住宅，屋齡超過 30 年以上者接近 400 萬戶，約占總數一半，賴揆指出，此一數據顯示國內現有建物大多已逐漸老化，防災、抗震等能力不足，需加速都市更新，以保障人民的居住安全及生活品質。

《都更條例》修正案是「都更三法」最後一塊拼圖，內政部長葉俊榮指出，搭配《都市危老重建條例》及國家住都中心整體推動都更，並採危老與都更分流，讓效率加倍，計畫核定前已無爭議不需辦聽證。未來大面積、高比例公有地都更將由政府主導，這次修法增列政府主導專章，建立都更供評選實施或投資機制。

葉俊榮強調，此次《都更條例》修正案重視都更案推動前掌握，藉由都市計畫委員會、都市更新審議會及聽證會 3 關卡，強化都更前置作業掌握，減緩後續釘子戶阻擋都更進行，加強政府主導公辦都更效能，結合住都中心、金融機構，大幅提升公辦都更量能。

《都更條例》修正草案劃定 4 關卡，從前端爭議處理，避免後端釘子戶衍生疑慮，未來都更計畫將連結都市計畫，需經過地方政府都委會同意，避免惡意圈地；並經由都市更新審議會審理計畫合理性及爭議處理；只要所有權人未 100% 同意，就需強制辦理聽證程序；最後，將地方政府代拆前架構 60 天「協調」

平台入法，確認拆除日期及方式、安置計畫後，雙方有共識即強制拆除，地方政府作成強制參與行政處分，負有擔保計畫完成義務。

為求公平，未來公開招商遴選實施者之公辦都更，需經 1/2 以上所有權人及面積同意，若公有地逾半不需徵求同意；但政府自行實施者不需徵求同意。至容積獎勵由中央統一訂定原則及項目，保留 20% 因地制宜由地方政府彈性處理，一般地區容積上限 50%，公辦都更面積逾 1 萬平方公尺策略地區提高 2 倍容積，上限達 100%。

這次都更修法有四項財稅利多，納入都更後房屋稅減半徵收最長 12 年、協議合建土增稅減徵 40% 等利多，公辦都更公開徵求之投資人可分 4 年抵減營所稅、都更建築融資不受《銀行法》30% 上限規定。

都更遍地開花 廣設住都中心

經濟日報

記者邱金蘭/台北報導

2017.11.24

行政院昨(23)日拍板都更條例修正案，增訂地方可設置住都中心、讓都更遍地開花，以擴大都更能量，六都可望先行；都更三法上路後，明年都更能量將倍增，不含危險老舊建物的都更案，每年將擴增至 120 案以上。

行政院會昨天通過都更條例修正案，增訂租稅誘因、地方設置住都中心等多項機制，以利都更推動，未來連同危險及老舊建物加速都更條例，及立法院審議中的國家住都中心設置條例草案，「都更三法」多管齊下，將引爆國內都更案快速成長，帶動龐大商機。

內政部長花敬群表示，都更條例修正案明年上半年若能通過，預估明年「都更能量倍增」不會有太大困難，今年以來到 10 月底，已核定的都更案有 50 案，年底前可能有 60 案，這已是近十年來最高。

明年可望倍增到 120 案以上，這不包含危老建物都更案。內政部預估，危險及老舊建物都更案明年起，預計每年要推動 500 件、1 萬戶。

內政部長葉俊榮表示，這次都更條例修正案，增訂各級主管機關可設置專責法人或機構，協助都更推動，以擴大政府主導都更能量。

國家住宅及都市更新中心設置條例草案，已明訂國家住都中心的設置，主要是要落實興辦社會住宅等政策，並推動全國各都市舊市區及策略地區都市更新。未來地方政府也設立住都中心後，將可遍地開花，中央與地方全面動員推更都。官員表示，目前地方要設住都中心，只能引用地方自治條例，但地方議會會有不同意見。台北市已成立，新北市也規劃設立，但就卡在地方議會，未來都更都條例增訂法源，有助地方設立住都中心。內政部預估未來國家住都中心設立後，六都都會有興趣成立這類行政法人，甚至基隆、新竹等其他縣市也會跟進，對民間都更案具有激勵、示範效果。