

# 中華民國不動產估價師公會全國聯合會

不動產估價月刊 107 年 2 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 107 年 2 月 14 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.....	- 24 -
參、最新法規及法令.....	- 26 -
肆、不動產相關新聞.....	- 39 -



# 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。

行政院主計總處發佈之物價統計月報自107年1月起改以105年為基期。

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 107 年 1 月 565 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%	72.61%
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				
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	120.80	118.42	107.17%	108.29%
6 月	120.91	118.30	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				
1 月	121.35	118.77	107.66%	108.61%
2 月	121.57	119.05	107.85%	108.87%

3 月	121.95	119.40	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	118.70	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	120.70	117.51	107.08%	107.46%
12 月	120.85	117.62	107.21%	107.56%
民國 102 年				
1 月	121.46	118.31	107.75%	108.19%
2 月	121.78	118.60	108.04%	108.46%
3 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	117.50	107.21%	107.45%
9 月	121.40	118.03	107.70%	107.94%
10 月	121.39	117.98	107.69%	107.89%
11 月	121.69	118.30	107.96%	108.18%
12 月	121.97	118.55	108.21%	108.41%
民國 103 年				
1 月	122.42	118.90	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	119.60	109.59%	109.37%
12 月	123.21	119.27	109.31%	109.07%
民國 104 年				
1 月	122.75	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	115.00	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	113.60	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	117.20	113.17	103.97%	103.49%
4 月	118.52	114.79	105.15%	104.97%
5 月	119.30	115.80	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	114.40	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	115.90	105.83%	105.99%

民國 106 年				
1 月	120.03	116.71	106.49%	106.73%
2 月	120.39	116.80	106.80%	106.81%
3 月	120.67	117.41	107.05%	107.37%
4 月	120.28	116.95	106.71%	106.95%
5 月	119.55	116.09	106.06%	106.16%
6 月	119.66	116.25	106.16%	106.31%
7 月	119.99	116.60	106.45%	106.63%
8 月	121.25	118.08	107.57%	107.98%
9 月	122.10	119.02	108.32%	108.84%
10 月	121.98	118.84	108.22%	108.68%
11 月	122.36	119.23	108.55%	109.04%
12 月	122.62	119.59	108.78%	109.36%
民國 107 年				
1 月	123.29	120.32	109.38%	110.03%



## 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 107 年 1 月 565 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				
年 月	指數 原發佈總指數 General Index	原發佈 建築工程類 Building Const ruction	總指數(第四號 公報使用)	建築工程類(第 四號公報使用)
105 年				
1 月	97.16	95.70	100.00%	100.00%
2 月	96.94	95.48	99.77%	99.77%
3 月	97.06	95.66	99.90%	99.96%
4 月	98.15	97.03	101.02%	101.39%
5 月	98.80	97.89	101.69%	102.29%
6 月	98.11	97.09	100.98%	101.45%
7 月	97.79	96.74	100.65%	101.09%
8 月	97.73	96.70	100.59%	101.04%
9 月	97.50	96.46	100.35%	100.79%
10 月	97.26	96.18	100.10%	100.50%
11 月	97.87	96.97	100.73%	101.33%
12 月	98.79	97.97	101.68%	102.37%
106 年				
1 月	99.40	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%	102.69%
7 月	99.37	98.56	102.27%	102.99%
8 月	100.41	99.81	103.34%	104.29%
9 月	100.41	100.61	104.08%	105.13%
10 月	101.02	100.46	103.97%	104.97%
11 月	101.33	100.79	104.29%	105.32%
12 月	101.55	101.09	104.52%	105.63%
民國 107 年				
1 月	102.10	101.71	105.08%	106.28%

### 三、五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率

日期：107 年 2 月 14 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
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
106/12	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.683	1.039	2.632
107/1	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.679	1.039	2.631

五、稅務專用之消費者物價指數

民國 107 年 1 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·107年1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	983.5	975.9	961.1	962.0	961.1	945.8	916.7	869.4	843.3	856.9	881.5	883.1	917.5
49	874.7	855.5	826.1	788.8	792.5	770.2	764.4	732.3	722.9	729.6	728.6	741.9	774.3
50	740.3	726.5	726.5	721.3	720.8	720.8	723.9	715.2	704.7	699.9	705.7	712.2	717.7
51	717.2	709.2	711.7	708.7	699.4	703.3	714.2	707.2	690.3	677.8	687.0	692.2	701.3
52	685.6	685.2	683.8	679.2	685.2	691.3	699.9	698.4	677.4	677.8	686.1	688.0	686.6
53	687.0	686.1	688.4	692.7	690.3	696.0	701.3	693.6	683.8	673.8	674.7	683.8	687.5
54	692.7	695.1	697.5	695.1	691.3	688.0	687.0	683.3	679.7	685.2	683.8	679.7	688.0
55	681.5	691.3	692.2	687.5	686.1	670.2	669.3	672.9	658.9	654.6	663.6	668.4	674.7
56	663.6	651.2	662.7	664.0	661.4	656.3	647.9	649.1	642.5	645.8	646.6	640.5	652.5
57	637.3	642.1	640.1	614.1	610.7	599.9	590.1	575.3	584.0	580.3	591.5	603.8	604.9
58	598.8	591.1	593.2	590.4	597.1	591.8	579.9	568.5	568.9	521.6	545.3	570.8	575.7
59	577.3	567.9	564.4	561.6	564.4	568.9	559.7	543.8	530.1	538.3	545.0	550.3	555.7
60	540.3	542.6	545.3	546.4	545.8	545.8	545.6	536.3	536.6	532.9	534.6	535.7	540.6
61	543.8	532.4	533.5	532.9	530.4	524.9	520.3	502.7	504.0	524.4	531.2	522.2	524.9
62	536.0	528.5	530.1	522.5	515.8	510.3	496.3	485.6	465.9	431.9	423.4	421.0	485.1
63	383.5	332.9	328.4	330.6	333.3	334.4	330.1	326.5	316.3	316.8	312.3	314.2	329.1
64	317.1	316.7	319.4	317.3	317.1	310.1	310.1	309.0	309.4	305.5	308.0	313.5	312.7
65	308.2	307.0	304.6	303.9	305.5	306.7	305.4	303.2	303.4	305.1	305.8	302.5	305.1
66	298.6	293.8	295.0	292.7	291.5	282.6	282.3	270.4	274.2	277.2	282.0	283.4	285.1
67	278.6	276.5	276.2	271.2	271.3	271.6	272.3	267.4	263.4	261.2	262.1	263.3	269.4
68	262.4	261.2	257.6	252.6	250.5	247.9	245.7	239.5	232.0	232.6	236.0	234.0	245.5
69	224.8	220.4	219.2	218.2	214.1	208.5	207.1	202.4	194.9	191.5	191.3	191.5	206.3
70	183.2	180.1	179.3	178.6	179.3	177.6	177.0	175.2	173.2	174.1	175.3	175.5	177.3
71	174.4	175.0	174.5	174.1	173.0	172.7	172.8	167.7	169.3	170.6	172.0	171.4	172.3
72	171.3	169.6	168.9	168.2	169.3	168.1	170.0	170.1	169.6	169.6	171.1	173.4	169.9
73	173.3	171.6	171.1	170.8	168.8	168.9	169.3	168.7	168.2	168.8	169.8	170.6	170.0
74	170.5	169.2	169.1	169.9	170.5	170.7	170.6	171.3	168.5	168.7	171.1	172.9	170.3
75	171.3	170.8	170.8	170.4	170.2	169.7	170.2	169.2	165.0	165.4	167.7	168.5	169.1
76	168.9	169.3	170.6	170.0	170.0	169.9	167.9	166.6	166.0	167.5	167.0	165.3	168.2
77	168.0	168.7	169.6	169.4	167.5	166.5	166.5	164.2	163.6	162.5	163.3	163.5	166.1
78	163.5	162.0	161.7	160.2	159.0	159.5	160.2	158.9	154.8	153.4	157.4	158.5	159.0
79	157.4	157.6	156.5	154.9	153.3	153.9	152.9	150.4	145.4	148.6	151.5	151.6	152.8
80	149.9	149.0	149.8	148.8	148.3	148.0	146.9	146.6	146.4	145.0	144.5	145.9	147.4
81	144.5	143.2	143.0	140.8	140.3	140.7	141.7	142.3	137.9	137.9	140.2	141.1	141.1
82	139.4	139.0	138.5	137.0	137.4	134.8	137.2	137.8	136.9	136.3	136.0	134.9	137.1
83	135.5	133.7	134.1	132.9	131.7	132.0	131.7	128.7	128.3	129.7	130.9	131.4	131.7
84	128.7	129.3	129.1	127.2	127.5	126.1	126.8	126.5	125.8	126.1	125.6	125.6	127.0
85	125.8	124.6	125.3	123.7	123.9	123.2	125.0	120.4	121.1	121.6	121.7	122.5	123.2
86	123.4	122.1	124.0	123.1	123.0	121.0	121.0	121.2	120.4	122.0	122.3	122.2	122.1
87	121.0	121.7	121.0	120.6	121.0	119.2	120.0	120.6	119.9	118.9	117.7	119.7	120.1
88	120.5	119.2	121.5	120.7	120.4	120.2	121.0	119.2	119.2	118.4	118.8	119.5	119.9
89	119.9	118.1	120.2	119.2	118.5	118.6	119.3	118.9	117.3	117.3	116.2	117.6	118.4
90	117.1	119.4	119.7	118.7	118.7	118.8	119.2	118.4	117.9	116.1	117.5	119.6	118.4
91	119.1	117.7	119.7	118.5	119.0	118.7	118.7	118.7	118.8	118.1	118.2	118.7	118.7
92	117.9	119.5	119.9	118.6	118.7	119.4	119.8	119.4	119.0	118.2	118.7	118.8	119.0
93	117.8	118.8	118.8	117.5	117.6	117.3	116.0	116.4	115.8	115.4	116.9	116.9	117.1
94	117.3	116.5	116.2	115.6	114.9	114.6	113.3	112.4	112.3	112.4	114.1	114.3	114.5
95	114.2	115.4	115.7	114.2	113.1	112.6	112.4	113.1	113.7	113.7	113.8	113.6	113.8
96	113.8	113.4	114.7	113.4	113.2	112.5	112.7	111.3	110.3	108.0	108.6	109.9	111.8
97	110.6	109.2	110.3	109.2	109.1	107.2	106.6	106.3	106.9	105.4	106.5	108.5	108.0
98	108.9	110.6	110.5	109.7	109.2	109.3	109.1	107.2	107.9	107.5	108.3	108.8	108.9
99	108.7	108.1	109.1	108.2	108.4	108.0	107.7	107.7	107.6	106.9	106.7	107.5	107.9
100	107.5	106.7	107.6	106.8	106.6	106.0	106.3	106.2	106.1	105.5	105.6	105.3	106.4
101	105.0	106.4	106.3	105.3	104.8	104.1	103.7	102.7	103.1	103.1	103.9	103.7	104.3
102	103.8	103.4	104.9	104.2	104.0	103.5	103.7	103.5	102.2	102.5	103.2	103.3	103.5
103	103.0	103.4	103.2	102.5	102.4	101.8	101.9	101.4	101.5	101.4	102.3	102.7	102.3
104	104.0	103.6	103.8	103.4	103.1	102.4	102.5	101.9	101.2	101.1	101.8	102.6	102.6
105	103.1	101.2	101.8	101.5	101.9	101.5	101.3	101.3	100.8	99.4	99.8	100.9	101.2
106	100.9	101.2	101.6	101.4	101.3	100.5	100.5	100.3	100.4	99.7	99.5	99.6	100.6
107	100.0												100.0

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提供，查價地區包含新北市、臺北市、臺中市、臺南市、高雄市、桃園市、新竹市、基隆市、嘉義市等 9 個主要代表縣市及宜蘭縣、苗栗縣、南投縣、雲林縣、屏東縣、臺東縣、花蓮縣、澎湖縣等 8 縣縣治所在地及其主要城鎮為查價地區；僅查房屋租金之縣市為新竹縣、彰化縣、嘉義縣。

查價日期視商品性質而定，須自行發布消費者物價指數之直轄市(新北市、臺北市、臺中市及高雄市)每月查 5 次(上旬及下旬各查 2 次、中旬查 1 次)或 15 次(每旬逢 2 及 8 各查 2 次、逢 5 查 1 次)，其餘主要代表縣市每月查價 3 次(每旬逢 5 之日)或 9 次(每旬逢 2、5、8 之日)，宜蘭縣等 8 縣每月查價 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權數加權得到項目價比，再以項目權數加權即得指數。

時間	租金指數(%)	時間	租金指數(%)	時間	租金指數(%)
106 年 1 月	104.32	106 年 5 月	104.61	106 年 9 月	104.94
106 年 2 月	104.42	106 年 6 月	104.69	106 年 10 月	105.01
106 年 3 月	104.52	106 年 7 月	104.74	106 年 11 月	105.05
106 年 4 月	104.57	106 年 8 月	104.86	106 年 12 月	105.10

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

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
106Q3	114.97	106.05	99.70	114.38	123.42	120.68	123.39
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
-------	--------	--------	-------	--------	--------	--------	--------

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)

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
106Q3	9.22	12.48	15.12	8.22	9.43	7.34	8.32
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
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
106Q3	8.39	8.73	8.06	8.78	7.52	7.12	5.53
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
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
106Q3	5.74	7.09	7.67	7.59	5.89	8.05	5.88
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

備註：1. 產製單位：內政部營建署 2. 涵蓋空間：091Q1 至 106Q3 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 12 月號

發布日期：中華民國 107 年 1 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(2018)年全球經濟成長動能續增，根據 IHS Markit 今年 1 月最新預測，今年全球經濟成長 3.3%，優於去(2017)年 3.2%，明(2019)年預估可望續增 3.2%。

國際貨幣基金(IMF)於今年 1 月 22 日發布「世界經濟展望更新」報告指出，全球經濟活動將加快，預估今年全球經濟成長 3.9%，較前次(去年 10 月)預測上調 0.2 個百分點，優於去年的 3.7%。先進經濟體前景改善，預估成長 2.3%，上調 0.3 個百分點；新興市場及發展中經濟體成長 4.9% 同前次預測，巴西及墨西哥經濟進一步復甦。另短期周期性反彈將更強勁，惟中長期仍面臨金融脆弱性累積、政策不確定性、貿易壁壘增加，以及極端天氣及氣候事件等挑戰。

當前國際經濟仍面臨諸多風險變數，值得持續關注，包括美國稅改外溢效應及升息速度、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。行政院主計總處概估 106 年經濟成長 2.84%；107 年預測成長 2.29%。

經濟指標方面，106 年 12 月工業生產增加 1.20%；批發業、零



售業及餐飲業營業額分別增加3.5%、3.5%、5.7%；外銷訂單金額484.7億美元，增加17.5%；出口值295.1億美元，增加14.8%，進口值233.8億美元，增加12.2%，貿易出超61.3億美元；躉售物價指數(WPI)上漲0.24%，消費者物價指數(CPI)上漲1.21%；失業率3.66%。

106年12月景氣對策信號由綠燈轉呈黃藍燈，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，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

中國大陸去(2017)年國內生產總值(GDP)為82兆7,122億人民幣，經濟成長率為6.9%，達成6.5%的目標，亦較上年增加0.2個百分點。世界銀行今(2018)年1月9日發布《全球經濟展望》報告，上修中國大陸今年經濟成長率至6.4%；中國大陸官方預期今年經濟成長可能在6.5%至6.8%之間。

去年固定資產投資(不含農戶)金額為63兆1,684億人民幣，較上年同期增加5.9%；規模以上工業生產成長6.6%；非金融領域實際外商投資金額為1,310.4億美元，增加4.0%。對外貿易方面，去年出口增加7.9%，進口增加15.9%。物價方面，居民消費價格指數上漲1.6%。金融體系方面，去年12月貨幣供給額M1及M2分別較上年同月增加11.8%、8.2%。

中國大陸今年1月2日發布《關於完善企業境外所得稅收抵免政策問題的通知》，強調將推進陸企境外所得稅減免措施，俾因應「一帶一路」建設及對外投資發展需要。隔日，中國大陸國務院常務會議重申優化營商環境對刺激市場活力之重要性，並提出具體政策，包括縮減審批時間、擴大減稅減費範圍、加強智慧財產權的保護力度，以及加快建立企業經營環境評價機制等。

### 4、兩岸經貿

去(2017)年12月我對中國大陸(含香港)出口額為128.1億美元，增加16.8%；進口額為46.6億美元，增加20.7%；貿易出超為81.4億美元，增加14.7%。同期間，我對中國大陸投資件數為40件，金額為9.95億美元；陸資來臺投資，件數為11件，金額為807.4萬美元。

## 二、景氣指標

發布日期：民國 107 年 1 月 26 日

106 年 12 月景氣對策信號綜合判斷分數為 22 分，較上月修正後之 23 分減少 1 分，燈號由綠燈轉呈黃藍燈，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，全球經濟在先進與新興國家同步復甦帶動下，主要機構普遍預測 2018 年可略優於去年，有助維繫我國出口動能，惟主要國家貿易政策的動向、全球金融情勢的變化及地緣政治風險等不確定因素影響，值得關注。內需方面，半導體業者可望持續投入先進製程投資，加以政府積極排除投資障礙，推動前瞻基礎建設、落實產業創新發展計畫等，活絡加速投資臺灣動能；隨著企業獲利好轉有助於企業加薪與股利發放，以及就業情勢穩定，可望帶動民間消費。根據各主要機構最新預測，今年國內經濟與去年相當，可望續呈溫和成長。

### (一)景氣對策信號

2017 年 11 月綜合判斷分數上修 1 分，為 23 分，燈號由黃藍燈上修為綠燈，主要係因製造業銷售量指數之燈號由藍燈上修為黃藍燈，增加 1 分所致。12 月則較上月減少 1 分為 22 分，燈號由綠燈轉呈黃藍燈，9 項構成項目中，機械及電機設備進口值由綠燈轉呈黃藍燈，分數減少 1 分，其餘 8 項燈號不變。個別構成項目說明如下：

- ★貨幣總計數 M1B 變動率：由上月上修值 4.3%減為 4.1%，燈號續為黃藍燈。
- ★股價指數變動率：由上月 18.1%減為 13.6%，燈號續為黃紅燈。
- ★工業生產指數變動率：由上月上修值 0.1%增為 1.3%，燈號維持黃藍燈。

- ★非農業部門就業人數變動率：由上月 0.84%減為 0.83%，燈號續為黃藍燈。
- ★海關出口值變動率：由上月下修值 8.6%減為 7.7%，燈號續為綠燈。
- ★機械及電機設備進口值變動率：由上月 5.7%減為-5.2%，燈號由綠燈轉呈黃藍燈。
- ★製造業銷售量指數變動率：上月修正值為-0.8%，燈號由藍燈轉呈黃藍燈；12 月增為 0.5%，燈號續呈黃藍燈。
- ★批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月上修值 2.2%增為 3.4%，燈號續為黃藍燈。
- ★製造業營業氣候測驗點：由上月上修值 99.9 點減為 99.0 點，燈號續為綠燈。

## (二)景氣指標

### 1. 領先指標

- ★領先指標不含趨勢指數為 102.14，較上月上升 0.34%。
- ★7 個構成項目，經去除長期趨勢後，4 項較上月上升，包括外銷訂單指數、實質半導體設備進口值、核發建照面積以及工業及服務業受僱員工淨進入率；其餘 3 項則較上月下滑，分別為：實質貨幣總計數 M1B、製造業營業氣候測驗點以及股價指數。

### 2. 同時指標

- ★同時指標不含趨勢指數為 102.97，較上月上升 0.35%。
- ★7 個構成項目經去除長期趨勢後，除製造業銷售量指數較上月下滑，其餘 6 項皆較上月上升，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、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 100.01，較上月下跌 0.04%。
- ★6 個構成項目經去除長期趨勢後，3 項皆較上月上升，分別為：工業及服務業受僱工人數、失業率，以及金融業隔夜拆款利率；其

餘 3 項：製造業存貨率、全體貨幣機構放款與投資，以及製造業單位產出勞動成本指數則較上月下滑。

### 三、採購經理人指數

發布日期：民國 107 年 2 月 1 日

2018 年 1 月，臺灣製造業採購經理人指數（PMI）續揚 1.0 個百分點至 59.0%，連續第 23 個月呈現擴張，再創 2012 年 7 月指數創編以來最長擴張期。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子暨光學產業（60.4%）、電力暨機械設備產業（60.0%）、交通工具產業（59.6%）、化學暨生技醫療產業（59.1%）、食品暨紡織產業（56.4%）與基礎原物料產業（55.9%）。

非製造業經理人指數（NMI）已連續 11 個月呈現擴張，且指數回升 2.6 個百分點至 55.9%，為 2017 年 5 月以來最快擴張速度。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，七大產業 NMI 呈現擴張，依擴張速度排序為金融保險業（63.0%）、住宿餐飲業（61.5%）、資訊暨通訊傳播業（61.2%）、教育暨專業科學業（60.9%）、批發業（53.5%）、運輸倉儲業（52.2%）與營造暨不動產業（52.0%），八大產業中僅零售業呈現緊縮（49.0%）。

以下節錄 2018 年 1 月 PMI 與 NMI 之重要內容：

#### （一）製造業採購經理人指數（PMI）部分

##### 1. 新增訂單（New Orders）擴散指數為 60.9%

全體製造業之新增訂單指數續揚 2.8 個百分點至 60.9%，連續第 23 個月呈現擴張。化學暨生技醫療產業之新增訂單指數已連續 2 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，且本月指數續揚 0.7 個百分點至 67.0%。電子暨光學產業與電力暨機械設備產業之新增訂單指數已分別連續 12 與 15 個月呈現擴張，且本月指數各攀升 4.4 與 7.0 個百分點至 63.1% 與 64.1%。交通工具產業之新增訂單指數僅維持 1 個月的緊縮，本月隨即回升 10.2 個百分點至 58.0%。食品暨紡織產業之

新增訂單指數已連續 2 個月維持在 60.0%以上的擴張速度，指數為 60.7%。基礎原物料產業之新增訂單已連續 2 個月呈現擴張，惟本月指數回跌 2.3 個百分點至 52.4%。

## 2. 生產 (Production) 擴散指數為 61.2%

全體製造業之生產指數已連續 2 個月維持在 60.0%以上的擴張速度，惟指數回跌 1.1 個百分點至 61.2%。化學暨生技醫療產業 (60.2%)、電子暨光學產業 (60.8%)、基礎原物料產業 (61.0%) 與電力暨機械設備產業 (64.1%) 之生產數量指數維持在 60.0%以上的擴張速度，惟擴張速度皆趨緩。交通工具產業之生產數量指數已連續 5 個月呈現擴張，且本月指數回升 7.3 個百分點至 66.0%。食品暨紡織產業之生產數量指數已連續 3 個月呈現擴張，惟擴張速度趨緩，本月指數回跌 5.1 個百分點至為 58.9%。

## 3. 人力僱用 (Employment) 擴散指數為 53.2%

全體製造業之人力僱用數量已連續 21 個月呈現擴張，惟擴張腳步持續放緩，指數續跌 1.1 個百分點至 53.2%。電子暨光學產業之人力僱用數量指數已連續 12 個月呈現擴張，惟擴張速度趨緩，指數續跌 0.3 個百分點至 52.3%。化學暨生技醫療產業 (54.5%)、食品暨紡織產業 (51.8%) 與基礎原物料產業 (51.2%) 之人力僱用指數雖持續擴張，惟擴張速度皆趨緩，指數各回跌 3.1、4.2 與 3.5 個百分點。交通工具產業與之電力暨機械設備產業之人力僱用數量指數已分別連續 18 與 13 個月呈現擴張，且本月指數各攀升 5.3 與 0.4 個百分點至 64.0% 與 56.4%。

## 4. 供應商交貨時間 (Supplier Deliveries) 擴散指數 61.6%

全體製造業之供應商交貨時間指數攀升 1.2 個百分點至 61.6%，為 2012 年 7 月指數創編以來最高點。電子暨光學產業之供應商交貨時間指數已連續 13 個月維持在 60.0%以上的上升 (高於 50.0%) 速度，且本月指數續揚 1.9 個百分點至 67.1%，為 2012 年 7 月指數創編以來最高點。化學暨生技醫療產業已連續 3 個月回報供應商交貨時間為上升，且本月指數躍升 8.0 個百分點至 60.2%。食品暨紡織產業與

基礎原物料產業之供應商交貨時間指數分別上揚 0.9 與 1.4 個百分點至 58.9%與 54.9%。交通工具產業之供應商交貨時間指數在連續 2 個月維持在 60.0%以上的上升速度後，指數驟跌 10.9 個百分點轉為持平（50.0%）。電力暨機械設備產業之供應商交貨時間指數在 2017 年 11 月攀升至指數創編以來最高點（73.1%）後，指數續跌 3.1 個百分點至 56.4%。

5. 現有原物料存貨 (Inventories) 擴散指數為 57.9%

原物料存貨指數攀升 3.2 個百分點至 57.9%，連續第 22 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 13 個月呈現擴張，且本月指數攀升 5.1 個百分點至 58.6%，為全體製造業原物料存貨指數擴張速度加快的主因之一。化學暨生技醫療產業（53.4%）、交通工具產業（60.0%）與電力暨機械設備產業（59.0%）之現有原物料存貨指數皆呈現擴張速度加快，指數各較前月攀升 0.1、5.7 與 6.6 個百分點。食品暨紡織產業之現有原物料存貨指數由持平（50.0%）攀升 1.8 個百分點轉為擴張，指數為 51.8%。基礎原物料產業之存貨數量指數在連續 2 個月維持在 60.0%以上的擴張速度後，指數微跌 1.8 個百分點至 59.8%。

(二) 非製造業經理人指數 (NMI) 部分

1. 商業活動/生產 (Business Activity/Production) 擴散指數為 57.1%

全體非製造業之商業活動（生產）指數續揚 3.0 個百分點至 57.1%，連續第 11 個月呈現擴張。八大產業中，七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金融保險業（73.0%）、住宿餐飲業（70.8%）、資訊暨通訊傳播業（68.4%）、運輸倉儲業（56.5%）、教育暨專業科學業（56.3%）、零售業（51.9%）與批發業（51.3%）。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 56.7%

全體非製造業之新增訂單（新增簽約客戶或業務）指數回升 2.6 個百分點至 56.7%。八大產業中，五大產業回報新增訂單呈現擴張，各產業依擴張速度排序為教育暨專業科學業（70.8%）、金融保險業

(68.0%)、住宿餐飲業(62.5%)、運輸倉儲業(60.9%)與資訊暨通訊傳播業(60.5%)。零售業(42.3%)與營造暨不動產業(48.4%)則回報新增訂單呈現緊縮。僅批發業回報新增訂單為持平(50.0%)。

### 3. 人力僱用 (Employment) 擴散指數為 55.1%

全體非製造業之人力僱用指數已連續 11 個月呈現擴張，且指數續揚 1.7 個百分點至 55.1%。八大產業中，教育暨專業科學業(60.4%)、批發業(59.0%)、資訊暨通訊傳播業(55.3%)、住宿餐飲業(54.2%)、金融保險業(54.0%)、零售業(53.8%)與營造暨不動產業(53.2%)皆回報人力僱用呈現擴張。僅運輸倉儲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 54.5%

全體非製造業之供應商交貨時間(受託工作完成時間)回升 2.9 個百分點至 54.5%。八大產業中，六大產業回報供應商交貨時間為上升(高於 50.0%)，各產業依上升速度排序為資訊暨通訊傳播業(60.5%)、住宿餐飲業(58.3%)、金融保險業(57.0%)、營造暨不動產業(56.5%)、教育暨專業科學業(56.3%)與批發業(53.8%)。運輸倉儲業(41.3%)與零售業(48.1%)則回報供應商交貨時間為下降(低於 50.0%)。

除上述 PMI、NMI 組成指標外，本月值得注意的參考指標如下

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

全體製造業之『原物料價格指數』已連續 6 個月維持在 70.0%以上的上升(高於 50.0%)速度，且指數躍升 6.0 個百分點 79.2%，為 2012 年 7 月指數創編以來最快上升速度。六大產業之原物料價格指數全數來到 60.0%以上的上升速度。電子暨光學產業已連續 19 個月回報原物料價格為上升(高於 50.0%)，且指數攀升 5.3 個百分點至 77.9%，為指數創編以來最快上升速度。電力暨機械設備產業之原物料價格指數已連續 5 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基礎原物料產業之原物料價格指數已

連續 5 與 3 個月維持在 70.0%以上的上升速度，指數各為 79.5%與 86.6%。其中，基礎原物料產業之原物料價格指數已來到 2013 年 3 月以來最快上升速度。食品暨紡織產業與交通工具產業皆已連續 16 個月回報原物料價格為上升，指數各為 73.2%與 66.0%。

全體製造業之『新增出口訂單指數』續揚 3.5 個百分點至 59.1%，連續第 23 個月呈現擴張。化學暨生技醫療產業（60.2%）、電子暨光學產業（60.8%）與電力暨機械設備產業（60.3%）之新增出口訂單指數皆來到 60.0%以上的擴張速度。基礎原物料產業之新增出口訂單指數已連續 2 個月呈現擴張，且本月指數再躍升 6.2 個百分點至 58.5%，為 2014 年 5 月以來最快擴張速度。食品暨紡織產業之新增出口訂單指數則由持平（50.0%）躍升 3.6 個百分點至 53.6%。交通工具產業已連續 2 個月回報新增出口訂單為持平（50.0%）。

全體製造業之『未來六個月景氣狀況指數』已連續 23 個月呈現擴張，且指數躍升 6.9 個百分點至 65.7%，為 2017 年 4 月以來最高點。化學暨生技醫療產業與電子暨光學產業之未來六個月景氣狀況指數已分別連續第 7 與 13 個月維持在 60.0%以上的擴張速度，指數各為 68.2%與 69.4%。交通工具產業與電力暨機械設備產業之未來六個月景氣指數分別躍升 5.8 與 13.2 個百分點至 58.0%與 69.2%。食品暨紡織產業之景氣狀況指數僅維持 1 個月的緊縮，本月隨即躍升 14.5 個百分點轉為擴張，指數為 62.5%。基礎原物料產業之景氣狀況指數由持平（50.0%）續揚 7.3 個百分點至 57.3%。

## （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』

全體非製造業之『未完成訂單（工作委託量）』中斷連續 33 個月的緊縮轉為擴張，指數攀升 2.8 個百分點至 50.6%。八大產業中，五大產業回報未完成訂單呈現擴張，各產業依擴張速度排序為資訊暨通訊傳播業（65.8%）、教育暨專業科學業（60.4%）、零售業（57.7%）、金融保險業（56.0%）與批發業（52.6%）。營造暨不動產業（37.1%）與住宿餐飲業（41.7%）則回報未完成訂單呈現緊縮。僅運輸倉儲業



回報未完成訂單為持平 (50.0%)。

全體非製造業之『服務收費價格指數』續揚 2.2 個百分點至 53.7%，為 2014 年 8 月創編以來最快上升速度。八大產業中，七大產業回報服務收費價格呈現上升，各產業依上升速度排序為住宿餐飲業 (62.5%)、批發業 (59.0%)、教育暨專業科學業 (57.1%)、金融保險業 (57.0%)、資訊暨通訊傳播業 (52.6%)、運輸倉儲業 (52.2%) 與營造暨不動產業 (51.6%)。僅零售業 (48.0%) 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 5 個月呈現擴張，且指數回升 2.8 個百分點至 55.0%。八大產業中，七大產業回報未來六個月景氣狀況呈現擴張，各產業依指數擴張速度排序為運輸倉儲業 (63.0%)、教育暨專業科學業 (62.5%)、零售業 (61.5%)、金融保險業 (60.0%)、資訊暨通訊傳播業 (57.9%)、批發業 (56.4%) 與營造暨不動產業 (51.6%)。僅住宿餐飲業 (45.8%) 回報未來六個月景氣狀況為緊縮。

#### 四、消費者信心指數

發布日期：民國 107 年 1 月 29 日

一〇七年一月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 87.69 點，與上月相較上升 1.64 點(106/12：86.05)。

本次調查，六項指標全數上升(國內經濟景氣、家庭經濟狀況、耐久性財貨時機、就業機會、投資股票時機及國內物價水準)。

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 107.00 點，與上個月調查結果相較上升 2.80 點(106/12：104.20)；上升幅度第二的指標為「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為 87.20 點，與上月的調查結果相較上升 2.25 點(106/12：84.95)；上升幅度第三的指標是「未來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為 81.75 點，較上個月上升 2.05 點(106/12：79.70)。

上升幅度第四的指標為「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查為 91.60 點，較上月調查結果上 1.40 點(106/12：90.20)；上升幅度第五

的指標是「未來半年國內就業機會」，本月調查為 106.10 點，較上個月調查結果上升 0.90 點(106/12：105.20)；上升幅度第六的指標是「未來半年國內物價水準」，本月調查結果為 52.50 點，與上個月調查結果相較上升 0.45 點(106/12：52.05)。

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。(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」)。

一〇七年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 107 年 1 月 19 日至 21 日，以電話訪問的方式進行，採電腦隨機抽樣，共訪問 2624 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



### 都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則

內政部令中華民國 107 年 1 月 5 日台內營字第 1060820478 號修正第五點規定

#### 五、變更後開發義務負擔捐贈事項

- (一)國營事業管有之公共設施用地或專用區土地經檢討變更為住宅區、商業區或其他使用分區時，該國營事業機構應依計算公式（如附件）規定留設提供一定面積比例之公共設施用地，並優先作公園、綠地、廣場或停車場使用，以提昇改善當地都市生活環境品質，並落實都市計畫變更使用開發義務負擔公平原則。
- (二)依計算公式規定留設提供一定面積比例之公共設施用地，應由該國營事業機構或相關土地所有權人捐贈登記為當地直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）所有。但現況確無法或不足捐贈公共設施用地者，經都市計畫委員會同意得改以下列方式折算替代之：
  - 1、捐贈代金之數額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者按變更後之土地使用分區查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式捐贈；其所需費用，由該國營事業機構或相關土地所有權人負擔。  
 捐贈代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部土地價格（取最高價計算）×變更後無法或不足捐贈公共設施用地面積／變更後全部土地面積。
  - 2、等值可建築用地面積或供室內公益性使用之樓地板面積。
  - 3、按各該國營事業特性及營業項目，提供等值專業技術服務（如郵政、電力服務等）。
  - 4、變更基地周邊公園、綠地、廣場、人行步道、天橋、地下道等公共設施之興建、修建或認養管理維護、或辦理閒置空間之綠、美化工作。
- (三)直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所應成立代金收支保管運用專戶，專供當地都市建設之用。
- (四)國營事業管有之公共設施用地經檢討變更為專供該國營事業使用之專用區，且未容許得供該事業以外之商業使用者，免提供相關捐贈事項。
- (五)經都市計畫程序變更土地使用分區為公共設施用地或專用區者，依本處理原則恢復變更為原土地使用分區時，得免提供相關負擔捐贈事項。

附件國營事業土地變更後開發義務負擔捐贈事項之計算公式

P：變更後開發義務負擔捐贈比例。

1. 變更為住宅區：

$$P=15\%+(LP2/LP1-100\%)/10; P \text{ 最大值為 } 25\%, \text{ 最小值為 } 15\%$$

2. 變更為商業區：

$$P=20\%+(LP2/LP1-100\%)/10; P \text{ 最大值為 } 30\%, \text{ 最小值為 } 20\%$$

3. 變更為特定專用區：

$$P=[20\%+(LP2/LP1-100\%)/10] \times F(\text{商}) / F(\text{總}); P \text{ 最大值為 } 20\%$$

F(商)：作為商業性設施使用之樓地板面積

F(總)：特定專用區總樓板面積

$$F(\text{商}) / F(\text{總}) \leq 50\%$$

說明：

1. LP2：土地變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年之平均公告土地現值(元 M2) ×面積 (M2)

LP1：土地變更前近三年之平均公告土地現值（元／M2）×面積（M2）

2. 變更後為專供該國營事業使用之專用區，且未容許得供商業使用者，免提供捐贈事項。
3. 變更後為專供該國營事業使用之專用區，且容許不超過 50% 以上供商業使用部分，按本表所定商業區應提供之比例乘以「各該使用樓地板面積占總樓地板面積之比例」，換算其應提供之捐贈比例。

**新北市林口特定區都市計畫內工業區土地申請提高容積率都市設計審議原則**

新北市政府 107 年 1 月 9 日新北府城設字第 1070049187 號令訂定

- 一、為受理民間依據「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)書」第二十點申請提高林口工業區容積率審議案件，以資新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議依循，特訂定本審議原則。
- 二、工業區土地申請提高容積率，除依土地使用分區管制規定、及其他法令規定退縮外，應增加退縮建築距離(附表一)。
- 三、前條建築基地退縮範圍(含法定退縮)之使用，相關規定如下：
  1. 應設 1.5 公尺綠帶，並整體規劃設計。
  2. 增加退縮建築基地範圍，位屬街廓角地之基地，兩鄰路面擇一退縮，並應經都市設計及土地使用開發許可審議會同意。

附表一

	容積率上限 160%	容積率上限 180%	容積率上限 210%
增加退縮建築距離	2 公尺	4 公尺	6 尺

**臺南市空地空屋管理自治條例**

臺南市政府 107.01.10 府法規字第 1070077067A 號令修正

第一條

臺南市（以下簡稱本市）為有效管理空地、空屋，改善環境衛生，維護市容景觀、提升生活環境品質及合理利用土地，特制定本自治條例。

第二條

本自治條例之主管機關為臺南市政府（以下簡稱本府），本府相關機關業務權責劃分如下：

- 一、民政局：督導區公所辦理空地、空屋管理相關事項。
- 二、環境保護局：辦理空地、空屋之廢棄物清運、廢棄車輛移置及裁罰事項。
- 三、衛生局：辦理空地、空屋有關傳染病防治及裁罰事項。
- 四、都市發展局：辦理空地、空屋管理政策研擬及施行區域公告事項。
- 五、財政稅務局：辦理空地、空屋相關稅賦減免事項。
- 六、區公所：辦理空地、空屋清查、造冊列管、違規事項查報、輔導空地空屋開闢供公眾使用、認養空地之環境維護清理及認養管理相關事項。
- 七、戶政事務所：提供戶籍資料之事項。
- 八、地政事務所：提供地籍資料事項。
- 九、警察局：提供占用場所車輛之車籍資料、協助移置占用車輛及會同執行。
- 十、交通局：協助移置占用車輛。

第三條

本自治條例用詞，定義如下：

一、空地：指閒置、荒廢之土地或建築物四周未利用之土地。

二、空屋：指荒廢、無人使用或部分拆除後棄置之建築物。

#### 第四條

本市空地、空屋之所有權人、管理人、使用人負下列之義務：

一、應刈除逾一定高度之雜草。

二、應清除廢土及廢棄物。

三、不得堆置妨礙公共安全、環境衛生或其他有礙市容觀瞻之物品。

前項第一款之一定高度為一百公分。但主管機關另有公告者，從其公告。

#### 第五條

為維護公共衛生，本市空地、空屋所有權人、管理人、使用人應依本府衛生局通知或公告，主動清除之。

病媒源孳生或其他致傳染病發生之虞時，本府衛生局認有查核本市空地、空屋之必要時，經事先通知所有權人、管理人或使用人後，應會同警察機關或里長，逕行進入勘查或執行防疫工作，所有權人管理人或使用人，不得規避、妨礙或拒？。

傳染病發生致人民生命、身體或財產有迫切之危害，本府衛生局認有進入本市空地、空屋之必要時，得會同警察機關或里長，逕行進入勘查或執行防疫工作，不受前項事先通知之限制。

因前二項勘查或執行防疫工作，致人民生命、身體或財產遭受特別損失時，得請求損失補償。但因可歸責於該人民之事由者，不在此限。

#### 第六條

本市空地提供政府機關使用者，無償使用期間免徵地價稅。

開放供公眾使用收取費用之立體停車場，其房屋稅得以非住家非營業用稅率課徵。

前項稅費優惠，應依法向本市稅捐稽徵機關申請核准。

#### 第七條

區公所應鼓勵及輔導空地所有權人、管理人或使用人將空地開闢成臨時停車場、綠美化、運動場或其他公益性活動場所，以供公眾利用。

前項開闢之場所遭車輛、貨櫃屋或其他物品違法占用者，區公所應報請相關機關協助處理。

車輛停放第一項開闢之臨時停車場、綠美化、運動場或其他公益性活動場所逾七日者，由警察機關提供車籍資料，並由區公所以書面通知車輛所有權人限期移出，未能查明車籍資料者，應張貼公告於車體明顯處及當地區公所公告欄，屆期不移出者，得通知環境保護局、交通局或警察機關協助移置該車至其他處所。

前項車輛之移置、保管、通知領車、收取費用及拍賣等相關作業，停放於前項之臨時停車場者，適用臺南市公有停車場收費及管理自治條例；停放於前項之綠美化、運動場或其他公益性活動場所者，準用臺南市處理妨礙交通車輛自治條例。

如有設置圍籬或圍牆需求者，為因應防疫之需求，應設置一定範圍之穿透性圍籬。

#### 第八條

區公所應就空地、空屋，進行清查並造冊列管，對違反第四條、第五條第一項或第二項規定者，應通知限期改善，屆期未改善者，應予記錄、拍照、存證後，移送權責機關依法處理，必要時並得由環境保護局或區公所會同警察機關及當地里辦公處代為清除、處理。

前項清除、處理所生之必要費用，得向義務人求償之。但於本府認有病媒源孳生或致傳染病之虞時，因義務人送達處所不明或已歿者，得不予求償。

#### 第九條

違反第四條規定，經通知限期改善，而未改善者，由本府環境保護局處以新臺幣三千六百元以上三萬元以下罰鍰；屆期仍未改善者，得按次處罰。

第十條

違反第五條第一項或第二項規定，經通知限期改善，而未改善者，由本府衛生局處以新臺幣三千六百元以上三萬元以下罰鍰；屆期仍未改善者，得按次處罰。

第十一條

本自治條例適用施行區域，由主管機關另行公告之。

第十二條

本自治條例自公布日施行。

**國有非公用不動產租賃作業注意事項**

財政部國有財產署令中華民國 107 年 1 月 11 日台財產署管字第 10740000210 號修正部分規定

二、本注意事項民國一百零四年一月二十日修正生效以後，國有非公用不動產除符合第二項規定外，不得依國有財產法（以下簡稱國產法）第四十二條規定出租作土石堆置、儲運及加工等興辦事業使用。

本注意事項民國一百零四年一月二十日修正生效前，土石堆置、儲運及加工等興辦事業人已與出租機關訂定國有基地（作土石堆置、儲運及加工等興辦事業使用）租約，且依約使用，或出租機關已通知繳款訂約者，適用修正前之規定，並得續約一次，租期至民國一百十六年十二月三十一日，期滿不再續租。

六、申租人依租賃作業程序第十點第一項第二款第二目規定檢具建築改良物確屬申租人所有切結書，依國產法第四十二條第一項第二款規定申租時，遇有下列情形，出租機關得逕行核辦出租：

（一）地上建築改良物之水、電費收據，其用戶名稱與申租人不同者。

（二）房屋稅納稅義務人與申租人不同者。

（三）原租期屆滿六個月以上之原承租人（或代表承租人）與申租人不同，經申租人依租賃作業程序第十點第二項規定檢附繼受證明文件者。

（四）國有非公用財產管理系統（以下簡稱產籍）或現存資料之使用人與申租人不同，使用人未繳納使用補償金者。

（五）產籍或現存資料之使用人與申租人不同，使用人已繳納申租當月前一期使用補償金，申租人已依租賃作業程序第十點第二項規定檢附繼受證明文件者。

（六）申租人業於建築改良物確屬申租人所有切結書具結為繼受取得，並依租賃作業程序第十點第二項規定檢附繼受證明文件者。

八、申租人檢附政府機關於民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資作為申租國有基地實際使用時間證明文件，經套繪地籍圖得確認申租國有土地地上建築改良物使用情形，且無其他反證資料者，得予採認為地上建築改良物建築時間證明文件。

前項圖資經套繪地籍圖無法確認國有土地上建築改良物使用情形時，得通知申租人可由其自行負擔費用取具政府機關之圖資判釋結果，併同圖資作為實際使用之時間證明文件。

申租人檢附政府機關於民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資作為申租國有農作地、畜牧地、造林地、養殖地實際使用時間證明文件，其審查方式比照前二項規定辦理。

九、國有農作地、畜牧地、造林地、養殖地現使用人依國產法第四十二條第一項第二款規定申租，該申租人之年齡於民國八十二年七月二十一日前，應滿十六歲。

前項使用屬繼受取得者，申租人應檢附租賃作業程序第十點第二項規定之繼受證明文件，及被繼承人或讓與人於民國八十二年七月二十一日前已滿十六歲與申租人於申請時已滿十六歲之相關證明文件。

第一項各類土地之過戶、繼承換約案，受讓人或繼承人於申請時應滿十六歲。

十、申租農作地、畜牧地、造林地、養殖地，以國有土地所在地村（里）長、毗鄰土地所有權人、毗鄰土地承租人或民國八十二年七月二十一日前已實際使用毗鄰國有土地迄今，經出租機關於同日後逕予出租或放租之現承租人出具之證明書作為實際使用時間證明文件，依下列方式審查：

(一)行為能力之審查：依政府機關出具載有出生日期之文件及相關記事，審查證明人於民國八十二年七月二十一日前是否已具有行為能力。

(二)資格之審查：

1、土地所在地村（里）長：為於民國八十二年七月二十一日前任職之村（里）長，依任職村（里）長之證明文件審查。

2、毗鄰土地所有權人：為於民國八十二年七月二十一日前已取得該毗鄰土地所有權之所有權人，依土地所有權狀影本或土地登記謄本及地籍圖謄本審查。

3、毗鄰土地承租人：為於民國八十二年七月二十一日前已取得該毗鄰土地承租權之承租人，依租賃契約影本、土地登記謄本及地籍圖謄本審查。但毗鄰土地係向出租機關租用者，得免予檢附租約影本。

4、民國八十二年七月二十一日前已實際使用毗鄰國有土地迄今，經出租機關於同日後逕予出租或放租之現承租人：為於民國八十二年七月二十一日前已實際使用毗鄰國有土地迄今，非該日以後繼受使用關係之現承租人，其承租毗鄰土地為出租機關（不含其他機關）於同日後逕予出租或放租（不含標租）之國有土地，依租賃契約影本（由出租機關調借現承租人租案，影印併案存檔）、土地登記謄本及地籍圖謄本審查。

前項證明書依國有非公用不動產出租管理辦法（以下簡稱出租管理辦法）第二十二條第二項規定辦理公告時，應避免將證明人身分證統一編號及住址之全銜一併公告，身分證統一編號隱碼欄位為後四碼。

第一項所稱毗鄰，係指與申租範圍緊接相鄰，非以地籍圖經界線為審認依據。

十一、出租管理辦法第十八條至第二十一條之各條第一項規定不予出租之情形，出租機關依下列方式查對：

(一)原住民保留地：依土地登記謄本或產籍資料辦理。

(二)位於特定水土保持區：依行政院農業委員會水土保持局或各直轄市主管機關提供之查詢結果辦理。有不明確情形，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本及國有土地地理資訊系統（以下簡稱地理資訊系統）之影像圖，函請土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關於一個月內查復是否位於該範圍。

(三)位於水庫蓄水範圍：位於經濟部水利署所列查詢區域者，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本及相關地理位置圖（標示申租土地位置，比例尺五千分之一），函請經濟部水利署於一個月內查復是否位於該範圍。

(四)位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區：位於該劃定範圍所列行政轄區（鄉鎮、村里）者，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本、地理資訊系統之影像圖套繪地籍圖之圖資及比例尺二萬五千分之一（經建版）地形圖，函請土地所在地之直轄市、縣（市）環保主管機關於一個月內查復

是否位於該範圍。依出租管理辦法第二十一條規定申租者，於前述函加註倘經查位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區，並請查復有無保護需要或安全之虞。

- (五)保安林地：位於保安林所在行政轄區者，檢具申租土地清冊及地籍圖謄本影本，函請土地所在地之林區管理處於一個月內查復是否為保安林。依出租管理辦法第十九條規定申租者，於前述函加註倘經查位於保安林地，並請查復有無保護需要或安全之虞。
- (六)位於國家公園生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區或經國家公園主管機關認定影響國家公園經營管理之遊憩區：位屬國家公園行政轄區者，調閱國家公園計畫使用分區證明依下列方式處理：
- 1、使用分區屬生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區者，不予出租。
  - 2、使用分區屬遊憩區者：
    - (1)墾丁、陽明山、台江國家公園之遊憩區土地：不予出租。
    - (2)其他國家公園之遊憩區土地：檢具使用分區證明影本、申租土地清冊、地籍圖謄本影本及地理資訊系統之影像圖套繪地籍圖之圖資，函請土地所在地之國家公園管理處於一個月內查復有無影響國家公園經營管理。
- (七)位於地下水管制區範圍：依地下水管制辦法第二條規定公告之地下水管制區範圍認定。依出租管理辦法第二十條規定申租之土地位屬該範圍者，不予出租，但經申租人檢具申租土地屬經漁業主管機關核定劃設為養殖漁業生產區，或經主管機關認定以海水、地面水或地下水管制區外抽取地下水進行養殖之相關文件者，不在此限。
- (八)位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區：位於有自然保護區之行政轄區地段者，依地理資訊系統之查詢結果辦理。有不明確情形，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本及申租土地位置套繪比例尺五千分之一像片基本圖或比例尺二萬五千分之一（經建版）地形圖（標示座標或道路等重要標的名稱之清楚彩色圖資，並於圖上明確標示各查詢標的位置），函請內政部營建署（或該署指定之機關）於一個月內查復是否位於該範圍。
- (九)超限利用之山坡地：依產籍加註超限利用列管資料，調閱相關文號確認。產籍未加註超限利用列管資料，屬水土保持法第三條規定之山坡地者，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本及地理資訊系統之影像圖，函請土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關於一個月內查復有無山坡地超限利用情形。
- (十)其他依法令規定不得出租之土地：
- 1、河川區域內土地：
    - (1)中央管轄河川區域：位於中央管轄河川之河川區域所在行政轄區者，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本及地理資訊系統之影像圖，函請經濟部水利署或所屬河川局於一個月內查復有無位於該範圍。
    - (2)縣市管轄河川區域：
      - A、產籍有加註河川區域者，調閱相關文號確認。
      - B、產籍未加註河川區域者，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本及地理資訊系統之影像圖，函請土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關於一個月內查復有無位於該範圍。
  - 2、依行政院、財政部核示不予出租、停止出租或經相關目的事業主管機關認定有保護需要或有安全之虞或通知應收回之土地：依行政院、財政部



或相關目的事業主管機關提供資料辦理。

3、前二目以外土地：依產籍加註之目的事業主管機關提供資料辦理。

前項申租土地位於行政院核定以國土保育為先之區域重建綱要計畫（以下簡稱重建綱要計畫）重建規劃分區範圍，應依重建綱要計畫等規定辦理第一類、第二A類策略分區或依法劃定公告之特定區域不予出租情形及行政院核定例外得辦理出租情形之查對事宜。

前二項不予出租情形之查對項目於主管機關查復後，出租機關應將查對結果加註於產籍其他事項欄。日後受理其他相同標的之申租案件，仍應重新辦理查註。

十二、依前點第一項或第二項送請各目的事業主管機關查復，如逾期未獲查復、查復不明或未具體表示意見，經再次函詢目的事業主管機關，仍未獲具體答復者，出租機關得續依國產法相關規定審辦出租。

出租後，經目的事業主管機關查明屬依法令禁止作農作、畜牧、造林、養殖或作建築物、設置雜項工作物或其他設施使用或不得出租者，出租機關應依租約約定終止租約，收回土地。但依出租管理辦法第十八條至第二十一條之各條第二項出租（含續約）者，以該目的事業主管機關通知應收回之情形為限。

二十一、辦理申租案件，應追收歷年使用補償金之一般原則：

（一）依出租管理辦法第二十六條規定向申租人追收使用補償金，應自出租機關受理申租案件當月底起追溯至無權使用日之次月止，最長以五年為限，並得准予分期繳交；期間內已繳之租金或使用補償金，應予扣除。但原經承租人附繳虛偽不實證件，以詐欺不法手段取得租賃權，經撤銷或終止租賃關係者，符合逕予出租規定申租人檢證申租，仍應繳納歷年使用補償金，期間內原承租人已繳納之使用補償金及租金，不予扣除。

（二）申租人係繼受取得使用者，應合併前手占有期間，最長以五年為限。但因法院民事執行處、法務部行政執行署各分署等基於國家公權力執行拍賣而取得地上物者，自申租之當月底起追溯至領得權利移轉證書日或點交日之次月止，最長以五年為限。

前項第一款所稱無權使用日，係指申租人或前手占有人無權使用國有不動產之起始日。因無人承認繼承收歸國有、抵繳稅款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之不動產，由本署取得不動產管理權致形成無權占用者，其無權使用日之認定如下：

（一）因無人承認繼承收歸國有者：

1、法院裁定本署為遺產管理人者：為法院裁定日。

2、非由本署任遺產管理人者：為完成國有登記之日。

（二）因抵繳稅款者：為完成國有登記之日。

（三）依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有者：為完成國有登記之日。

（四）因國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定者：為完成國有登記之日。

二十六、使用補償金及其遲延利息超過五年部分，屬已判決確定、取得支付命令裁定確定證明書、債權憑證或其他與確定判決有同一效力之執行名義者，仍應予追收，不受最長五年之限制。

三十一、接管他機關移交原以標租、標租以外方式出租、抵繳稅款、依土地法第七十三

條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之出租不動產，出租機關依租賃作業程序第三十一點或第四十一點規定辦理換訂本署租約之案件時，應逐一審視其原租約約定是否有特別約定事項，或與本署制式租約內容不合處，並將該特別約定事項轉加註於本署租約或依原租約約定修正本署租約約定。

三十二、國有不動產各類租約依租約性質應約定：

- (一) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃不動產，並保持其生產力，如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：
  - 1、堆置雜物。
  - 2、掩埋廢棄物。
  - 3、採取土石。
  - 4、破壞水土保持。
  - 5、造成土壤及地下水污染。
  - 6、其他減損租賃不動產價值或效能之行為。
- (二) 遇有前款情形，經出租機關限期回復原狀而不為回復原狀時，出租機關除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。
- (三) 承租人因使用或管理租賃不動產，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致出租機關賠償時，承租人應賠償出租機關。
- (四) 承租人因違背相關法令，經主管機關裁處出租機關之罰鍰等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責任。
- (五) 承租人應善盡下列義務，以防止土壤及地下水遭受污染：
  - 1、租賃土地於出租時為閒置土地者，承租人應依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄，及於訂約之日起三個月內提供所設置管理設施之相關照片予出租機關。如因未採取前述管理措施，致出租機關須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任，除承租人應負一切損害賠償責任外，出租機關得終止租約。
  - 2、承租人承租土地當時作工廠、加油站、土壤及地下水污染整治法第八條第一項、第九條第一項中央主管機關公告之事業或其他事業使用，或承租時未作前述之使用嗣經變更作該等使用且不違反原租賃目的者，均應依相關法令取得經營（設立）許可（執照或證明），並按其事業使用情形，依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第五條第一項各款環保法令取得許可證明文件。倘未取得許可即營運使用，違反法令規定，致出租機關須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任，除承租人應負一切損害賠償責任外，出租機關得終止租約。
  - 3、倘有土壤及地下水污染整治法第九條第一項各款規定之情事發生時，承租人應於行為前向出租機關提出報經直轄市、縣（市）主管機關或中央主管機關委託之機關審查同意之土地污染評估調查及檢測資料。如未配合辦理，致出租機關須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任，除承租人應負一切損害賠償責任外，出租機關得終止租約。
  - 4、租賃土地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自

租賃土地受管制之日起每年主動自費辦理租賃土地土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送出租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣（市）主管機關備查，及於出租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。

5、因相關環境保護法規之污染整治管制措施致出租機關受損害，承租人應賠償出租機關所受之一切損害。

三十三、出租國有不動產，於租約終止、撤銷、無效或消滅時，除另有規定外，承租人應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃不動產，經出租機關限期未獲承租人配合辦理者，依租約約定及民法相關規定請求返還租賃不動產。

前項經租約終止、撤銷、無效或消滅之不動產，地上有農作物、林作物等出產物者，除承租人拋棄外，出租機關應訂期通知承租人會同點交，向承租人說明即日起地上農作物、林作物等出產物依民法第六十六條、第七十條及第七百六十六條規定屬國有，並製作點交紀錄收回不動產。承租人未配合辦理者，以占用列管追收使用補償金，並依租約約定及民法相關規定請求返還租賃不動產。前項點交紀錄格式，由本署另訂之。

三十四、出租國有不動產租期屆滿後，除適用耕地三七五減租條例之養地租約或法令另有規定外，租賃關係消滅，原承租人或其繼受人未依國產法第四十二條第一項第一款規定於租期屆滿六個月內申請承租，出租機關得限期通知原承租人或其繼受人依國產法第四十二條第一項第二款規定申請承租，逾期未辦或不符合出租規定者，依前點規定辦理收回不動產事宜。

三十六、承租人符合租賃作業程序第五十七點出租不動產租金優惠規定者，得以書面或其他方式申請租金優惠，並檢附下列證明文件：

(一)現役軍人及其家屬承租國有基地建築房屋自住或承租國有房屋自住者：

1、承租人為現役軍人者：現役軍人證明文件、承租人設籍於該地上房屋之現戶戶籍證明文件影本及載明「作自用住宅使用，絕不出租或營業使用，且承租人設有戶籍無訛，如有不實或承租人有自○○縣市○○鄉鎮市區○○路○○號房屋戶籍遷出，或有軍人及其家屬優待條例規定停止優待之情形，租金優惠原因即消滅，承租人願無條件自適用租金優惠之原因、事實消滅發生日起改按全額計收租金，並補繳租金差額，絕無異議」之切結書。

2、承租人為現役軍人之家屬者：現役軍人證明文件、承租人為現役軍人家屬之證明文件、承租人及現役軍人設籍於該地上房屋之現戶戶籍證明文件影本及載明「作自用住宅使用，絕不出租或營業使用，且承租人及現役軍人○○○（姓名）設有戶籍無訛，如有不實或現役軍人○○○（姓名）或承租人有自○○縣市○○鄉鎮市區○○路○○號房屋戶籍遷出，或有軍人及其家屬優待條例規定停止優待之情形，租金優惠原因即消滅，承租人願無條件自適用租金優惠之原因、事實消滅發生日起改按全額計收租金，並補繳租金差額，絕無異議」之切結書。

(二)國軍退除役官兵承租國有基地建築住宅者：國軍退除役官兵證明文件影本。

(三)身心障礙者或其配偶，作自用住宅使用者：

1、承租人為身心障礙者：承租人身心障礙證明文件、承租人設籍於該地

上房屋之現戶戶籍證明文件影本及載明「作自用住宅使用，絕不出租或營業使用，且承租人設有戶籍無訛，如有不實或承租人及其配偶均有自○○縣市○○鄉鎮市區○○路○○號房屋戶籍遷出，或身心障礙經鑑定解除之情形，租金優惠原因即消滅，承租人願無條件自適用租金優惠之原因、事實消滅發生日起改按全額計收租金，並補繳租金差額，絕無異議」之切結書。

2、承租人為身心障礙者之配偶：承租人之配偶為身心障礙者證明文件、承租人設籍於該地上房屋之現戶戶籍證明文件影本及載明「作自用住宅使用，絕不出租或營業使用，且承租人設有戶籍無訛，如有不實或承租人有自○○縣市○○鄉鎮市區○○路○○號房屋戶籍遷出，或承租人之配偶身心障礙經鑑定解除之情形，租金優惠原因即消滅，承租人願無條件自適用租金優惠之原因、事實消滅發生日起改按全額計收租金，並補繳租金差額，絕無異議」之切結書。

(四)出租國有基地承租人作自用住宅使用者：設籍於該地上房屋之現戶戶籍證明文件影本及載明「作自用住宅使用，絕不出租或營業使用，且承租人設有戶籍無訛，如有不實或承租人有自○○縣市○○鄉鎮市區○○路○○號房屋戶籍遷出之情形，租金優惠原因即消滅，承租人願無條件自適用租金優惠之原因、事實消滅發生日起改按全額計收租金，並補繳租金差額，絕無異議」之切結書。

前項第一款所稱家屬，依軍人及其家屬優待條例辦理；減租優待期間，出租機關應於每期通知繳租前，將享受減租優待軍人名冊檢送當地役政機關核對。

第一項第四款國有出租基地供承租人作自用住宅使用，其租金優惠面積之核計，依下列方式辦理：

(一)面積在三百平方公尺以內者，租金得按五折計收，其面積係以單一承租人為計算單位。

(二)國有出租基地上房屋有住家及營業等其他使用情形者，得按承租人檢附之當年度房屋稅單或房屋稅課稅明細表所載住家課稅現值比例核算之自用住宅面積，予以核計租金優惠。

(三)國有出租基地上房屋為承租人與他人共有者，得按承租人共有持分比例核算之自用住宅面積，予以核計租金優惠。

政府機關租用國有基地，不論是否供營業等使用，其租金均得優惠按六折計收。

非營利法人、慈善機關、公益團體、學校租用國有基地作事業目的使用者，申請租金優惠應檢附目的事業主管機關核發「承租之土地係作其事業目的使用」之證明文件。

國有基地屬農民租用與農業經營不可分離土地，其租金優惠依農業單位所送之清冊逕行核辦，免由承租人檢證申請。

三十七、前點第六項租金優惠，以農業單位所送之清冊送達出租機關之當年度一月起，其租金按六折計收。

原適用前項租金優惠，嗣發生繼承、轉讓租賃權等事實，新承租人（指繼承人或受讓人）於申請繼承或過戶期間之租金優惠，依下列方式辦理：

(一)屬下列不可歸責於新承租人之情形之一者，出租機關於接獲農業單位所送清冊後，追溯自換約案件起租當月起給予租金優惠：

- 1、繼承或過戶事實發生在當年度農業單位受理查編期間結束之前，且新承租人已於租約約定換約期限內申請換約，並於最近一次農業單位可受理查編期間申請查編者。
  - 2、繼承或過戶事實發生在當年度農業單位受理查編期間之後，且新承租人已於最近一次農業單位可受理查編期間申請查編者。
- (二)前款所列之新承租人未於最近一次農業單位可受理查編期間申請查編者，屬可歸責於新承租人之情形，出租機關自繼承或過戶事實發生當月起取消租金優惠，俟接獲農業單位所送清冊後，追溯自清冊送達之當年度一月起給予租金優惠。
- 出租機關依農業單位所送之清冊重新計算優惠之租金額後，承租人已溢繳之租金，應辦理退還或經承租人同意後抵繳日後應繳納之租金。
- 適用前點第六項租金優惠者，應於出租及換約時於租約特約事項加註「本租約基地適用農民租用與農業經營不可分離土地租金優惠，嗣後如發生過戶或繼承事實，受讓人或繼承人（以下簡稱新承租人）應於租約約定換約期限申請換約，並於最近一次直轄市、縣（市）政府農業單位可受理申請查編與農業經營不可分離土地之期間，向農業單位重新申請認定。經認定符合規定者，出租機關於接獲農業單位所送清冊後，同意追溯自換約案件起租當月起給予租金優惠。至重新計算優惠之租金額後，新承租人已溢繳之租金，可抵繳日後應繳納之租金」。

#### **都市計畫農業區變更使用審議規範**

內政部 107.1.25 台內營字第 1060816880 號令修正第三十三點、第四十點，自即日生效

三十三、應依第三十二點規定劃設而未能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地予直轄市或縣（市）政府作為設置之代用地，或經都市計畫委員會同意後，得改捐贈代金方式折算捐贈。

前項捐贈代金之數額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者按變更後土地使用分區查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式捐贈；其所需費用，由申請人負擔。

捐贈代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積

四十、申請變更使用範圍內規劃做為商業使用之土地，應提供三家以上專業估價者查估變更後商業使用土地價格（取最高價計算）之百分之五金額，其中二分之一撥中央農業主管機關供農業建設；二分之一撥供直轄市或縣（市）政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費。

#### **有關長期照顧服務法之長期照顧服務機構類型，其建築物類組認定**

發文機關：內政部

發文日期：107.1.3

發文字號：台內營字第 10608204402 號

主旨：有關長期照顧服務法之長期照顧服務機構類型，其建築物類組認定 1 案

說明：

- 一、依據貴署 106 年 9 月 14 日社家老字第 1060800985 號函（附件 1）、吳玉琴委員 106 年 10 月 23 日新（新設）、舊（既有）長照機構日照、小規模多機能、團體家屋、全日型機構等，消防法規類型歸屬及各種適用（改善）障礙座談會（附件 2）續辦。

- 二、貴署來函說明，依長期照顧服務法第 9 條規定，長期照顧服務提供方式分為居家式、社區式、機構住宿式、家庭照顧者支持服務及其他中央主管機關公告之服務方式，其中社區式長照服務含日間照顧、家庭托顧、臨時住宿、團體家屋、小規模多機能及其他整合性服務，現行建築物使用類組使用項目舉例中，未能涵蓋所有長期照顧服務機構。本案以 106 年 11 月 2 日營署建管字第 1061121369 號函請 6 直轄市、縣（市）政府或中華民國全國建築師公會提供意見，經彙整後，對此類組歸屬無意見。
- 三、另查長期照顧服務法施行細則第 3 條規定：「.....一、日間照顧：指提供長期照顧（以下簡稱長照）服務對象於日間往返社區式長照機構，接受身體與日常生活照顧及其他多元服務。.....四、團體家屋：指社區中，提供具行動力之失智症者家庭化及個別化之服務。五、小規模多機能：指配合長照服務對象之需求，提供日間照顧、臨時住宿，或到宅提供身體與日常生活照顧、家事服務及其他多元之服務。.....」其與老人福利機構設立標準第 2 條第 2 款：「安養機構：以需他人照顧或無扶養義務親屬或扶養義務親屬無扶養能力，且需照顧之老人為照顧對象」、第 2 條第 3 款「其他老人福利機構：提供老人其他福利服務」相似；另查長期照顧服務法第 11 條及第 12 條，分別與老人福利法第 18 條及第 19 條服務項目相似。
- 四、綜上，基於貴署為政策推動長期照顧政策(長照 2.0)，建構完整長照服務制度及體系，推動長期照顧服務法，提升長照服務品質與多元供給量能，整合長照機構及充實長照人力資源。將依老人福利法設立相關老人福利機構，整合長期照顧服務機構，其長期照顧服務機構服務對象、面積及設立，與老人福利機構相似，故類組歸屬如下：
- (一) 依長期照顧服務法(下稱長照法)提供機構住宿式服務之長期照顧服務機構(下稱長照機構)，其樓地板面積在五百平方公尺以上者，其使用類組歸屬 F-1 組。
- (二) 依長照法提供機構住宿式服務，或社區式服務(日間照顧、團體家屋及小規模多機能服務)之長照機構，其樓地板面積未達五百平方公尺者，其使用類組歸屬 H-1 組。
- (三) 依長照法提供社區式服務(日間照顧、團體家屋及小規模多機能)之長照機構，設於地面一層面積在五百平方公尺以下或設於二層至五層之任一層面積在三百平方公尺以下且樓梯寬度一點二公尺以上、分間牆及室內裝修材料符合建築技術規則現行規定者，其使用類組歸屬 H-2 組。

### 有關建築物使用類組及變更使用辦法第二條規定建築物使用類組之解釋

發文機關：內政部

發文日期：107.1.3

發文字號：台內營字第 1060820440 號

主旨：核釋「建築物使用類組及變更使用辦法」第 2 條有關建築物使用類組之相關規定，自即日生效

說明：

有關建築物使用類組及變更使用辦法第二條規定建築物使用類組之解釋如下，並自即日生效：

- 一、依長期照顧服務法(下稱長照法)提供機構住宿式服務之長期照顧服務機構(下稱長照機構)，其樓地板面積在五百平方公尺以上者，其使用類組歸屬 F-1 組。
- 二、依長照法提供機構住宿式服務，或社區式服務(日間照顧、團體家屋及小規模多機能服務)之長照機構，其樓地板面積未達五百平方公尺者，其使用類組歸屬 H-1 組。

三、依長照法提供社區式服務（日間照顧、團體家屋及小規模多機能）之長照機構，設於地面一層面積在五百平方公尺以下或設於二層至五層之任一層面積在三百平方公尺以下且樓梯寬度一點二公尺以上、分間牆及室內裝修材料符合建築技術規則現行規定者，其使用類組歸屬 H2 組。

### **有關「農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之六十」之適用疑義**

發文機關：內政部

發文日期：107.1.11

發文字號：內授營中字第 1071103101 號

主旨：有關函詢「都市計畫法臺灣省施行細則」第 29 條第 3 項「農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之六十」之適用疑義案

說明：

- 一、依據行政院農業委員會 106 年 11 月 23 日農授糧字第 1060245375 號函辦理並復貴府 106 年 10 月 7 日屏府農企字第 10674617100 號函。
- 二、查都市計畫法臺灣省施行細則第 29 條第 3 項規定略以：「第 1 項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目由農業主管機關認定，並依目的事業主管機關所定相關法令規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過 60%，...」，業已明定應依目的事業主管機關所定相關法令規定辦理，故都市計畫農業區申請設置農業產銷必要設施，除應符合都市計畫法臺灣省施行細則有關規定外，應依行政院農業委員會申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法暨上開函示規定辦理。
- 三、檢附上開行政院農業委員會 106 年 11 月 23 日農授糧字第 1060245375 號函影本乙份供參，另本部 92 年 7 月 1 日台內營字第 0920087606 號函自即日停止適用。

### **有關個人出資者參與土地重劃獲取抵費地計算其他所得課稅規定**

發文機關：財政部

發文日期：中華民國 107 年 1 月 19 日

發文字號：台財稅字第 10600727830 號

主旨：核釋「所得稅法」第 14 條規定，有關個人出資者參與土地重劃獲取抵費地計算其他所得課稅規定

說明：

個人出資者與依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定組織之重劃會簽訂土地買賣預售契約書，約定按重劃進度提供開發資金，換取未來開發後之抵費地，該抵費地之取得及價值，具有不確定之風險及利潤報酬，與一般土地出售有別，類似投資之性質，該出資者提供資金參與重劃所賺取之所得，核屬所得稅法第 14 條第 1 項第 10 類規定之其他所得，應以所取得抵費地之重劃後評議地價減除所支付資金成本及必要費用後之餘額為所得額，計入登記取得抵費地所屬年度綜合所得總額課稅。但前開重劃後評議地價低於當期公告土地現值者，以當期公告土地現值為準。





## 肆、不動產相關新聞



### 商用不動產交易跌破 500 億

經濟日報

記者游智文/即時報導

2017.12.27

高力國際表示，受到投資大咖不出手影響，商用不動產交易總額連續六年衰退，截至 12 月 26 日為止，今年商用不動產整體交易金額僅 470 億元，跌破 500 億元大關，創近歷史新低，甚至連 2008 年金融海嘯時期的 7 成都不到。

高力國際表示，今年商用不動產相較去年全年的 703 億元，大幅衰退超過 3 成，而且今年有兩季的季交易量都不到百億元。

今年商用不動產最大宗交易案則是和璞飯店（台北戀館），由英屬維京群島商史賓特有限公司以 55.8 億元向和禧建設取得，其次則耐斯廣場，交易總額約 48.3 億元，是耐斯廣場股份有限公司向富邦人壽買回；單宗第三高則是統一國際大樓 14~18 樓，交易總額約 35.1 億元，為中國信託資產管理向中國信託商業銀行買進。

高力國際調研部董事李日寶表示，今年前十大商用不動產交易案中，壽險業者也貢獻一筆，為富邦人壽以 13 億元向麗嬰房取得內湖總部大樓。

分析今年商用不動產主要買家則以其它業種與製造業占比較高，分別約 38%、36%，購入金額分別約 181 億、169 億元，反觀金融保險業今年投入商用不動產的金額全年不到 50 億元，僅近 43 億元，統計以來首度跌破 50 億元。

相較商用不動產交易總額創新低，今年土地交易市場相較熱一些，全年土地交易總額達 1187 億元，相較去年增加 100 億元，增幅超過 9%。其中又以第四季土地交易較為熱絡，單季土地交易額達 407 億元。李日寶分析，今年土地交易總額提升，主要是受建築開發業者購地相較積極帶動。

不過，今年地上權標售案交易則是近 7 年最冷的一年，今年地上權標售案標脫金額僅 7 億元，占整體土地市場交易總額比率不到千分之 6，相較過往地上權標案至少占整體土地交易市場比率 3 成，地上權標案已面臨近乎乏人問津的局面。

### 坪價 200 萬元豪宅 今年交易追上去年

經濟日報

記者郭及天/台北報導

2017.12.31

豪宅 200 萬俱樂部再添二成員，根據最新實價揭露，包括「和平大苑」與「文心信義」均有每坪 200 萬元的成交價揭露，藝人周杰倫與神腦國際總裁林保雍分別為其買主，今年全台已有六件單價 200 萬豪宅交易，追上去年水準。

二年前傳出藝人周杰倫購入的「和平大苑」頂樓戶，隔了二年後，昨（27）日揭露價格為總價 6.6 億元，換算單價每坪 225 萬元；神腦國際總裁林保雍則以正峯投資公司名義，在今年 10 月以 4.9 億元、每坪 213 萬元購入「文心信義」13 樓戶別。

今年迄今已有 6 件豪宅實價登錄逾單價每坪 200 萬元，包括今年單價最高的「帝寶」每坪 290 萬元，「西華富邦」亦有二筆登錄，林保雍所購入的「文心信義」，



目前實價僅有三筆揭露資訊，均為今年交易，其購入單價約每坪 213 萬元，與過去揭露的 16 樓、17 樓戶別單價約每坪 210 萬元相當。

大家房屋企研室主任郎美因表示，今年豪宅主流成交價約在每坪 150 萬元，今年單價 200 萬元以上的交易案僅有六筆，與去年相同，未來幾件指標性的豪宅如「琢白」、「信義聯勤」等高單價豪宅案完工交屋後，少有機會再現高價。

藝人周杰倫在 2015 年 11 月所購入的「和平大苑」37、38 樓頂樓樓中樓，該時間點房地產景氣已經從高檔往下修正一段時間，而頂樓成交價 6.6 億元，換算每坪單價約為 225 萬元，是師大商圈的豪宅一哥。

信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，今年股市表現活絡，加上過去幾年不斷有藝人拓展華人市場，也獲得不錯的報酬，高端市場陸續有交易傳出，會讓谷底的房市氣氛增加信心。

### 房租收入 43% 列必要費用 租賃費用標準 今年不變動

工商時報

記者劉懿慧/台北報導

2018.1.1

財政部近日公布「106 年度財產租賃必要損耗及費用標準」，其標準維持不變，房東若有出租房子，今（2018）年申報租賃所得時，一律以當年度的房屋租金收入的 43% 列為必要費用；但土地出租的收入，只能扣除當年度繳納的地價稅，不可扣除 43% 費用。

房屋租賃所得計算，是以全年租金收入，減除該出租房屋合理且必要損耗及費用後的餘額為所得額。而所謂「合理且必要損耗及費用」，是指房屋的折舊、修理費、房屋稅、地價稅、保險費，以及向金融機構借款購屋所支付的利息等。財政部表示，依據所得稅法規定，租賃所得及權利金所得，其必要損耗及費用的減除，納稅義務人若能提具確實證據者，就依據其申報數進行減除；若未能提具確實證據或證據不實者，稽徵機關就依財產租賃必要損耗及費用標準進行調整。房東可自行核算後，選擇要使用逐項提出證明的方式，或直接用 43% 減除費用。

若租賃雙方有約定好，是由承租人（扣繳義務人）代房東履行納稅義務，或是代房東支付租賃財產的修理費或擴建費，甚至其他債務等，官員表示，其承租人所支付的代價，與支付現金租金的性質完全相同，房東在申報租金收入時，也要包含承租人幫房東繳的稅作為收入。

此外，該標準也公告農地出租人，若有負擔水費者，費用可以減除 36%；不負擔水費者則減除 3%。林地出租人若負擔造林費用或生產費用者，減除 35%；不負擔造林費用者，其租金收入額即是租賃所得額。

### 兩遮不登記今上路 新一波買賣角力戰開打！

經濟日報

記者游智文/即時報導

2018.1.1

兩遮屋簷不登記新制今天上路，市場普遍認為，雖然新制建案最快 3 月才會出現，但效應很快會發酵，推案市場亂象可望逐漸改善，中古市場則會有新一波買賣角力戰，並可能出現計價爭議。

兩遮、屋簷原本可登記計價，因部分建商刻意做大灌坪數，2011 年改為可登記不計價，今天上路的新制則是新申請建照的建物全部不登記也不計價。德謙建

設副總施孝文表示，建照申請到核發最快 45 天，加計春節，3 月才會看到新制建案。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，2011 年內政部將雨遮改為可登記不計價後，推案市場雨遮亂象沒有終結，反而更亂。法令規定預售屋買賣契約不能記載屋簷雨遮價款，但契約不寫，實際還是算錢，雨遮一樣比照室內坪數價格賣給消費者。

這兩三年房市買氣低迷，有些建案為了吸引民眾購屋，也刻意把雨遮做大，藉以降低單價，或是降低公設比，讓消費者以為撿到便宜，其實是假讓利；也有建案宣稱雨遮不計價，單價也沒比較高，實際上把雨遮價格灌到車位。

由於內政部只規定預售屋不計價，成屋卻不適用，市場還出現一種銷售話術，說預售買進時雨遮不計價，但交屋後可計價，房價如果一坪 50 萬元，交屋後計價轉手，雨遮如有兩坪就現賺 100 萬元，三坪就賺 150 萬元，讓不少投資人趨之若鶩。

何世昌表示，新制規定雨遮不予登記，沒登記，沒坪數，就沒有計價問題，上述手法都會消失。隨舊建照建案去化，新制建案增加，市場對雨遮不列入銷售坪數形成共識，之前亂象可望逐漸改善。

中古成屋市場則不同，住商不動產企研室主任徐佳馨表示，雖然新制不溯既往，成屋買賣雨遮仍可計坪計價，但買方會拿新制建案雨遮不納入坪數，或是未來房子如果都更，雨遮不計入坪數為由，跟賣方殺價，買賣雙方將出現角力戰。

徐佳馨分析，如果是正常雨遮，屋主或許能守住價格，但如果是建商用來灌坪數，沒窗戶也做雨遮，大的太過離譜，出售時如果不扣除或降價，轉手困難度會相當高。

大家房屋企研室主任郎美因表示，新制上路後，新取得建造的新建物雨遮不登記不計價，現有預售案維持可登記不計價，舊建物則是雨遮可登記可計價，將出現一國三制狀況，由於計算基準不同，民眾可能混淆，購屋糾紛可能會因此增加。

### 建案說雨遮不計價真還假？ 三招分辨

經濟日報

記者游智文/即時報導

2018.1.1

住展雜誌企研室經理何世昌表示，由於雨遮不登記新制不溯既往，建商先前積極搶照，預料短期內預售屋仍以可登記、不計價建案為主，成屋雖可計價，但因應新制，也可能表示不計價。至於建案是不是真的不計價，可用三種方式初步分辨：

首先看買賣契約中，建商是不是把雨遮面積計入權狀面積內。如果不計入權狀面積，總價除以權狀坪數，換算出來的單價和區域認知行情也大致相同，那麼個案就是雨遮不計價。這類建案完工後，建商通常仍會登記雨遮面積給住戶。

第二，如果買賣契約坪數含有雨遮，就看雨遮占比，一般來說，雨遮占建物權狀總面積，也就是主建物+附屬建物+公設，占比在 5% 以內，占比越低、雨遮不計價的可能性越高；若是雨遮占權狀面積 5% 以上，占比越高，則雨遮計價可能性越高。

第三，建案若表示兩遮不計價，可自行試算扣除兩遮後的單價，如果單價和其他建案行情相當，沒有比較高，而且公設比和車位正常，那麼兩遮確未計價，如果行情偏高，則仍計價。

### 為實坪制鋪路 虛坪可望減少逾 3 成

工商時報

記者蔡惠芳/台北報導

2018.1.2

第一太平戴維斯不動產估價師事務所所長張宏楷表示，兩遮屋簷不計坪不計價新制自昨(1)日起實施，已為未來走向實坪制，預先鋪路。如台灣走向實坪制，預期虛坪會減少 3 成以上，但政府課徵房屋稅的稅基，也會減少 3 成。

20 年前，台灣住宅公設比大概在 20% 左右，但近 10 幾 20 年已攀升到動輒 30~40%，消費者買房有三分之一的錢是花在買公設上。例如在台灣買「仁愛帝寶」，公設比達 29~33%，以 1 戶 2 億元換算，公設就要花 6,600 萬元。

目前各國房市登記方式，只有台灣、中國及香港非採實坪制，公設面積可登記。日本、美國、英國、馬來西亞、越南等國家，則採實坪制，以實際使用面積作為計價標準。張宏楷表示，以採實坪制而言，公設不登記、不計價，實際使用面積就是登記面積，計價也是，一般住宅大樓或許只興建必要公設，消費者得依實際需求選擇適合的標的，不會浪費 1 毛錢在不需要的公設上。

台灣走向實坪制後，對不動產市場將有何影響？張宏楷則表示，短期推行實坪制還有難處，首先，登記面積基礎不同，對於房屋稅課徵基礎產生影響；第二，若無配套措施，新舊制度的建物買賣將混亂；三，進行中或已送件的都更案，會面臨需要重新協調或重新規劃等問題。

至於對房價的影響，第一太平戴維斯認為，實坪登記制只是改變計價的標準，對於公設比合理。至於對建商的影響，預期建商為確保預期利潤，已購置的土地，可能會在政策實施前搶建，以確保買地時原預估的利益。

### 六都房市交易回暖 今年量增可期

工商時報

記者方明/台北報導

2018.1.3

去(2017)年全省六都建物移轉棟數出爐，合計約 20.4 萬棟、年增 11.8%，創下近 4 年房市低迷以來首度正成長。六都以新北市移轉量 5.2 萬棟居冠、年增率高達 21.6%，全年除桃園市年減 4.9% 外，其餘五都年增在 8.6~21.6% 之間。去年房市交易量落底後反彈跡象明顯，預估今(2018)年有機會持續呈現緩步量增走勢。

包括台北市、新北市等六都地政局昨陸續公布去年 12 月建物買賣移轉棟數，與前月相比，北市 12 月彈升至 2,553 棟，達到去年單月新高，月增近 24%、年增 17%，為六都表現最亮眼；新北市 12 月達 4,732 棟、月增 7.9%、年減 5.1%。中南部房市也有不錯表現。台南市衝破 2 千棟大關，12 月移轉量 2,040 棟，也是 2017 年單月最高點、月增 13.7%、年增 8.7%；台中市移轉量 3,927 棟、月增 4%、年增 11.9%，但桃園、高雄則呈現下滑，桃園 12 月交易 3,142 棟，月減 16.3%，高雄市 2,848 棟、月下滑 7.4%、年減 8.8%。



東森房屋研究中心副理于靜芳分析，北市 12 月有 7 個行政區皆超過 200 棟，以文山區 426 棟、中山區 302 棟、內湖 299 棟最高，新北市方面 12 月以淡水區 599 棟、林口區 458 棟、新莊區 432 棟為前三名熱區。

永慶房產集團業管部資深經理謝志傑認為，2017 年六都交易量雖然年增 11.8%，但交易量增溫主力多在上半年，未來售屋價格讓利無法獲得買方認同，成交機會恐再遞延，整體房市的交易量可能再陷入低緩前行的局面。

信義房企研究室專案經理曾敬德表示，2017 年是近 4 年來首度移轉棟數轉為年度正成長，房市交易量落底後反彈跡象明顯，2017 年房市觸底反彈，以上一波同樣波段超低量後的走勢來看，通常交易量的反彈走勢都不只一年，主要是超低量當時市場過度恐慌，等到市場穩定後，遞延買盤將持續回流，預估 2018 年有機會持續呈現緩步量增格局。

### 土地交易突破十年線 今年房市觸底放量

經濟日報

記者游智文/即時報導

2018.1.3

戴德梁行今天發布 2017 市場回顧與 2018 房地產市場展望報告，2017 年土地交易量為 1238 億，土地所有權交易為 1203 億，站上十年均量 1197 億，距離五年均量 1244 億元也不遠。

戴德梁行不動產估價師事務所長楊長達表示，土地交易站上十年均量，並貼近五年均量，代表房地產市場已經軟著陸，政策干預已達到效果，預期未來幾年的房地產政策將由打壓轉為溫和調控。

他表示，開發商今年將重新調整步伐，一方面瞄準重劃區獵地，另一方面持續讓利出脫餘屋，平均讓利 10%至 15%。

根據戴德梁行統計，2017 年十大土地交易一半為商業用地，買方包括潤泰、慶隆、興富發等建商、本業紡織的儒鴻、以及國泰人壽等。

楊長達分析，2017 年 1 至 11 月建物買賣移轉棟數較於去年同期成長逾 10%，已達 24.1 萬棟，若以過去幾年 12 月當月平均交易量近 3 萬棟的趨勢預測，2017 年建物買賣移轉棟數有機會突破 27 萬棟。

2017 年前 10 月核發建照總樓地板面積較去年同期成長約 10.8%，第四季使照核准總樓地板面積相對於第三季則有加快趨勢，種種跡象皆顯示建商對未來房市信心回升，預估今年交易量將較去年明顯放大。

### 農地違章工廠首波 17 件 3 月底拆完

工商時報

記者彭煒琳/台北報導

2018.1.5

內政部、農委會、經濟部等單位昨（4）日盤點拆除農地違章工廠政策，累計全國首波列拆 17 件，已經完成 5 件，3 月底將全數拆完，農曆春節後將公布第 2 波名單，約在 10 件以上，未來若有高度污染者，要強制搬遷到工業區或產業園區內。

內政部次長花敬群昨表示，將在整體國土計畫系統下，有計畫、按步驟處理違章工廠占用農地的問題。他強調，農地上的違章工廠不是外界稱的「就地合法」，而是要讓所有土地都是在有計畫的引導下，回歸到該走的路，讓優良農地都可以被妥善保護。

花敬群提出 3 項目標，第一、如果有高度污染者，未來要強制搬遷到工業區或產業園區。其次，農業加工或農業相關產業，要劃為第四種農業區，與農業生產結合。第三、非農業以外者，對台灣產業發展來說仍有價值，但是已形成「聚落」部分，各地方政府可以把這些農地劃成城鄉發展裡的產業用地。

拆除農地上違章工廠的進度上，農委會副主委陳吉仲表示，確定優先執法案件 17 件，包括彰化縣 8 件、高雄市 5 件、台南市 2 件、嘉義縣及雲林縣各 1 件，目前已累計拆除高雄市 2 件、台南市 2 件及嘉義縣 1 件，共累計 5 件。

### 土地贈配偶 須重辦自住優惠

經濟日報

記者陳慶徽/台北報導

2018.1.8

經贈與取得的自用住宅土地，民眾要記得重新辦理按自用住宅用地適用的稅率，課徵地價稅。桃園地方稅務局提醒，土地經買賣、繼承、信託或贈與行為，轉移後，新土地所有人必須申請適用自用住宅用地稅率千分之二，來課徵地價稅。

若無申請行為的話，該局表示，恐遭認定為一般用地課稅，稅率將恢復成千分之十，比原來高出四倍之多。

桃園地方稅務局表示，有一案例是民眾來電詢問，表示她的配偶在 2017 年 12 月底前，贈與一筆土地給她，而此地並沒有出租或營業的情況，其配偶也仍設籍在該地，就此案情況詢問，是否需要重新申請適用自用住宅地稅率？

桃園地方稅務局指出，一般民眾在土地買賣、繼承、信託或贈與等房地移轉後，新土地所有權人常會忘記重新申請自用住宅地稅率，來課徵地價稅。按照地價稅課徵標準，自用住宅地稅率為千分之二，而一般用地稅率則是千分之十，兩者有高達五倍的差距。

因此，若民眾在土地移轉後，忘記重新申請自用住宅地稅率，恐會導致需要繳交五倍的地價稅額之情形發生。

桃園市政府地方稅務局解釋，即使是原本已准許使用自用住宅用地稅率，來課徵地價稅的土地，無論經過買賣、繼承、信託或贈與等方式，來進行移轉，只要土地所有權人變更，若未重新辦理登記，就會恢復按照一般用地稅率，來課徵地價稅。

桃園地方稅務局說明，自用住宅用地定義為，土地所有權人或其配偶、直系親屬在該地辦理戶籍登記，同時無作為出租或營業用的住宅用地，且該土地所有權及配偶及未成年的受扶養親屬，適用以一處為限。

桃園地方稅務局並提醒，納稅義務人在辦完土地移轉登記後，需記得在地價稅開徵 40 日前，重新提出申請，以今年來看，就是必須在 2018 年 9 月 25 日前提出，經核准後，才可適用自用住宅地稅率，逾期申請者，必須待申請的次年才可開始適用。

### 房地合一課稅 外資買商辦連 2 年掛蛋

聯合晚報

記者游智文/台北報導

2018.1.7

商仲業調查，2017 年國內商用不動產交易仍不見外資，已連續兩年零外資買盤。業者表示，外資不是沒興趣，但一聽到房地合一至少要課稅 35%，「就謝謝再聯絡。」

高力國際董事總經理劉學龍表示，商用不動產投資可帶動經濟發展，都市更新及就業機會，和住宅不同，政府把住宅打房套用在商用不動產，是不合理的，對外資投資課重稅，更是自絕於國際市場。

根據高力國際統計，去年我國大型商用不動產交易金額約 534 億元，較前年減少約 170 億、24%，創十年來新低。

其中外資部分，2016 年房地合一稅上路後，當年即全年沒有外資買進國內大型不動產。去年僅一件，一家英屬威京群島公司購買台北和璞飯店，但據了解該公司為台灣資金設立的境外公司，純外資仍然缺席，國內商用市場連續二年沒有外資買盤。

戴德梁行協理薛惠珍表示，外資對台灣不動產本來很感興趣，2014 年總投資金額近百億元，近兩年交易連續掛蛋，除了國內不動產價格在相對高點，投報率偏低，政府針對外資投資不動產加重課稅，也讓國際資金卻步，轉移到其他國家。

現行房地合一稅，對外資只有兩種稅率，一年內出售課 45%，一年以上 35%。

### 山坡地廠房擴建 回饋金將減徵

工商時報

記者張語羚/台北報導

2018.1.10

為優化我國投資環境，賴揆昨滾動盤點法規鬆綁，國發會副主委高仙桂昨（9）日表示，未來水保區內的工業區或科學園區既有廠商更新、擴建時，僅需按實際使用面積繳納回饋金，讓過去需繳納整片水保區回饋金的不合理現象走入歷史，估廠商可節省數百萬元至上千萬元不等。

依據現行《森林法》山坡地開發利用回饋金繳交辦法，位於大肚山的中部科學園區、台中精密機械園區等水保區內的工業區或科學園區，廠商擴建廠房時需繳納水保計畫範圍面積的回饋金，而非實際開發利用之面積。高仙桂表示，此作法衍生高額或不合理的回饋金，近期中科一家 AI 廠商針對投資一度打退堂鼓。高仙桂進一步說，此法規鬆綁主要針對「既有」工業區或科學園區內「既有」廠商，而非山坡地水保區新設之工業區或科學園區。

### 房市景氣回升 住宅價格指數連三季上揚

經濟日報

記者潘姿羽/台北報導

2018.1.11

內政部營建署昨（10）日發布 2017 年第 3 季住宅價格指數為 114.97，由於全國住宅價格指數已連三季上漲，六都中有四都也呈現上漲，營建署認為：「價格的止跌回穩似乎是本季住宅價格的最大特徵。」

住宅價格指數是衡量住宅市場價格變動的參考指標，以 2013 年為基期，基期指數定為 100。

最新發布的 2017 年第 3 季全國住宅價格指數為 114.97，較上季上漲 0.87%，而六都中有四都的住宅價格指數呈現上漲，僅台南市及高雄市下跌，且跌幅都相對有限。



營建署指出，從趨勢面來看，全國住宅價格指數出現連續三季上漲，但幅度尚未突破上一波的高點，格局上看似止跌回穩，趨勢上則已轉為持平走勢。台經院副研究員劉佩真表示，房市景氣確實從 2016 年的谷底有逐漸往上爬的現象，2017 年的量能也達到一成的成長幅度，當中除了基期因素，不少是靠讓利換成交而來；總之，儘管有止跌回穩的跡象，要說是全面復甦還言之過早。劉佩真指出，由於市場供給量還大，預估還會有一、二年的盤整期。

### 產業缺地有解 工業區容積獎勵資格 擬鬆綁

工商時報

記者陳驚人／台北報導

2018.1.13

為解決產業缺地問題，經濟部擬放寬都市型工業區容積率上限，得申請容積獎勵廠商資格，由容積率 210% 以下廠商放寬至 240% 以下，且計畫納入非六都工業區。

工業局 10 日向國發會報告，會議由國發會主委陳美伶主持。基於提升容積率主要目的在於解決缺地問題，為加速投資速度、讓問題單純化，國發會傾向把容積獎勵項目傾向由 5 項減為 3 項，攸關產業升級及節能減碳的「智能管理」和「綠色生產」可能剔除，惟最終版本仍待行政院拍板。

原先工業局規畫 5 項容積獎勵項目，包括「增加投資」、「使用綠電」、「繳納代金」、「智能管理」和「綠色生產」，廠商完成該獎勵項目即可獲得一定比例容積率獎勵，容積率最高可提升至 320%。且根據原規劃，廠商投入「智能管理」和「綠色生產」可分別獲得 5% 至 10% 容積獎勵。

這兩項剔除後，容積獎勵額度將分配至「增加投資」、「使用綠電」兩項。也就是說，廠商「增加投資」容積獎勵將 10% 增至 15% 至 20%，「使用綠電」容積獎勵由 5% 增至 10%，至於繳納代金容積獎勵增則維持 20% 至 30%。

據悉，工業局正在推動智慧管理標章和節能減碳標章，原規畫透過容積獎勵兼顧加速產業投資與產業升級。經部官員說明，廠商生產機械設備可連網、智慧化即可獲得智慧管理標章，設備連網助於廠商提升產能；至於節能減碳標章則是為了鼓勵廠商節能減碳。

國發會指出，地方政府認為部分項目已有其他獎勵方式，或是執行上有困難，提出異議，經過討論決議調整。

經濟部預估，透過容積獎勵機制，可以增加 4 座類似南軟園區大樓的樓地板面積。若廠商需要建置智慧管理設備，約需 2 至 3 年時間，如果不須考量「智能管理」，單純投資，1 至 2 年即可完工，時程約可縮短一年。

官員表示，都市計畫範圍內的廠商才有機會申請，符合資格廠商個別提出申請，通過審核後，業者可選擇拆除廠房重蓋，若是原有廠房結構允許，廠商也可以直接往上蓋。

### 全台房市築底 今年迎春燕

經濟日報

記者郭及天／台北報導

根據內政部統計，2017 年六都建物買賣移轉為 20.4 萬棟，年增 12%，推估全台買賣移轉量為將近 27 萬棟，在政策干擾降低、剛性自用買盤支撐下，房市結束了自 2013 年起連續四年的衰退，業者普遍認為，房市已進入築底階段。

據六都地政局公布的買賣移轉棟數，除了桃園前年因龜山合宜宅交屋墊高基期，使去年 3.56 萬棟、衰退 5% 外，其餘五都均出現正成長，其中新北 5.2 萬棟、台中 3.93 萬棟，年增率均逾二成，台南也有 18% 的年增率。

以長期趨勢來觀察，台灣房市過去十年平均交易量為 35 萬棟，自 2013 年更從每年 37.2 萬棟，逐年衰退至 2016 年的低點 24.5 萬棟，各界普遍推估，去年全台交易量應在接近 27 萬棟左右。不過若各都與 2013 年的波段高點相較，中南部都會區回溫態勢較北三都明顯，台中、台南及高雄去年交易量約當時的 73%~83%，桃園僅 70%，新北不到 65%，台北市更不及六成，顯示大台北都會區受打房政策衝擊大，回溫速度也愈慢，距離過去房市榮景的交易量，仍有一段不小的距離。

各界普遍樂觀預期，今年房市交易量有機會微幅成長，關鍵點在於價格能否得到買方認同。房仲公會全聯會理事長林正雄表示，今年出口暢旺、薪資成長，經濟局勢可樂觀看待，加上打房政策干擾降溫，市場信心回復，自住族群的剛性購屋需求出籠，房市回歸到理性的市場機制，預期今年交易量有機會突破 28 萬棟，呈現持續成長態勢，包括建商品牌力、房屋的空間效率，與付款靈活度，將是左右各新推個案能否脫穎而出的重要關鍵。

全國不動產董事長葉春智表示，房價已修正到實價行情，且屋主、買方也撐得夠久了，只要價動量就增，兩岸關係緊繃與年底縣市長大選，是影響今年房市的主要關鍵，雖然市場有潛在升息壓力，但除非房貸利率達到 3% 以上，對資產持有人來說，才會明顯有感，台版肥咖條款上路後，現金資產成為查稅重點，預估土地及收租型產品成為富人避險之處。

永慶房產集團業管部資深經理謝志傑指出，去年六都交易量雖然年增 11.8%，但交易量增溫明顯集中上半年，上半年年增 20.7%，但下半年年增率僅 4.7%，未來售屋價格讓利若無法獲得買方認同，仍不利整體房市交易擴量。

中信房屋副總經理劉天仁表示，房市已觸底，但仍需要一段時間的盤整期才能完成築底，不過投資需求的增溫，可視為房市回暖的重要訊號，民眾仍然認可不動產是抗跌保值的首選，各項購屋信心指標與官方數據都優於去年，加上今年底將有縣市長選舉，預期將有活絡地方發展與產業的利多出爐，今年房市可預見「春燕來了」。

以六都各行政區買賣移轉棟數來觀察，2017 年桃園市中壢區的 8,121 棟居全台之冠，桃園區、新北市淡水區則以 7,151 棟、6,550 棟居二，三名。若以年增幅度來看，台南的安平區年增近一倍居冠，台中太平、新北新莊年增率也超過 65%。

2017 年六都熱門行政區交易量普遍較 2016 年增加，但距離房地合一實施前的交易量能仍有一段距離。

台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰表

### 去年六都房市交易熱門行政區排行

行政區	買賣移轉棟數	年增率 (%)
桃園中壢區	8,121	6.9
桃園桃園區	7,151	1.8
新北淡水區	6,550	25.4
新北新莊區	6,397	65.9
台中北屯區	5,872	8.0
新北板橋區	5,527	44.6
高雄鳳山區	5,453	23.4
台中西屯區	5,310	24.3

資料來源：台灣房屋

郭及天 / 製表



示，2017 年各地房市熱門行政區交易量回溫，如新北市淡水、新莊區，桃園市中壢區，台南市永康區，高雄市鳳山區等，多已回到三年前，甚至近四年高點，除了新案交屋因素，剛性買盤不再觀望，逢低進場的剛性買盤搶進當地優質區段，均推升熱門區域的交易量能。

值得注意的是，台北、台中的二大高總價聚落中山區與西屯區，2017 年交易量雖略見回溫，但仍僅有過去熱絡時的六、七成。陳炳辰表示，熱門交易行政區若賣方價格不再下修，恐不利未來區域房市回溫幅度，屋主稍見房市回溫，議價空間窄化，使得原本就不低的區域房價不再向下修正，使房市再度處於買賣雙方膠著的局面。

以 2017 年六都的建物買賣移轉棟數占住宅存量比重觀察，桃園市每百戶房屋約有 4.3 戶房屋買賣，買賣移轉動能為六都最強，新北、台中及高雄約在三至四戶間，不過受到打房衝擊最大的台北市，每百戶房屋僅約 2.5 戶房屋買賣，房價居高不下、人口外移，均使首都購屋動能低落。

據信義房價指數顯示，台北市房價即使經過修正，去年平均房價約在每坪 53.6 萬~54.1 萬元間。新北市 3 字頭房價、桃園不到 2 字頭房價，相對低價優勢，仍吸引市中心剛性自用買盤沿著捷運、高速公路等交通動線，外溢至外圍房價較低區域購屋。

台北市除了國宅產品外，缺乏標準三房加車位的主流平價主流供給，也使自用品購屋外移至標準住房產品供給較多的新北、桃園，尋找購屋標的。

房仲業者表示，目前大台北主流首購購屋總價約在 800 萬~1,200 萬元，換屋主流總價約在 1,200 萬~2,000 萬元，台北市只能在舊公寓國宅、地段稍差、坪數稍小的套房或小二房產品間作選擇，相較之下，新北市單價 3、4 字頭房價水位，較能提供符合小家庭主流購屋總價帶與標準住房產品，特別是已發展相對成熟、具就業條件或交通動線的 2 字頭房價區，如淡海、林口新市鎮等地，吸引首購族願以時間換取空間。

## 全國都市地價指數 連 3 跌

工商時報

記者張語羚/台北報導

2018.1.16

內政部昨（15）日發布第 49 期都市地價指數，全國都市地價總指數較上（48）期下跌 0.91%，不僅連續 3 期下跌，還有「愈跌愈深」，創近 3 期跌幅新高的趨勢；6 都中的新北市、台中市、台北市下跌幅度都超過 1%，其餘各縣市則在 1% 內微幅變動。

第 49 期全國都市地價總指數為 117.24，統計期間為 106 年 4 月 1 日至 106 年 9 月 30 日，並以 102 年 3 月 31 日為基期計算，較上期 118.32 下跌 0.91%。

內政部指出，以波動情形而言，上期下跌 0.49% 及去年同（47）期下跌 0.35%，相較之下本期下跌趨勢為近 3 期新高。

依個別縣市觀察，6 都中，除了台南市上漲 0.34% 之外，5 都皆呈現下跌的態勢，其中，新北市下跌 1.73% 居冠，台中市下跌 1.48% 次之，台北市下跌 1.16% 位居第 3 名，其餘 19 縣市則在 1% 內微幅下跌或上漲。

內政部表示，新北市下跌 1.73% 的跌幅最大，又以板橋區下跌 2.54% 最為明顯，新北市認為該區受重劃區新建案開價較低影響，以致地價呈現下跌趨勢。

另以花蓮縣上漲 0.96% 的漲幅最大，內政部說，其中以花蓮市上漲 1.59% 最為明顯，花蓮縣認為該市因受住宅區不動產市場活絡，地價呈現上漲趨勢，並集中於火車站及美崙等地區。

本期全國土地買賣筆數為 25 萬 7,464 筆，較上期 23 萬 9,240 筆，增加 7.62%；較去年同期 23 萬 3,462 筆，增加 10.28%。

### 內政部修預售屋應記載事項 揭露雨遮登記適用新舊制

經濟日報

記者潘姿羽/即時報導

2018.1.18

為落實預售屋屋簷、雨遮不登記不計價，內政部同步研議配套措施，著手修正預售屋定型化契約應記載及不得記載事項，預計今年上半年可出爐，屆時業者應明確告知消費者是否適用登記新制，落實資訊透明。

若以建物測繪登記新制上路時間、2018 年 1 月 1 日為分界，意即在這之前已申請建照的預售案，屋簷、雨遮可登記，但不計價，而今年起申請建造執照的預售案，則不可登記、也不能計價。

但因消費者多半沒辦法看到建造執照，無從確認建案適用新制還是舊制、坪數有無被虛坪灌水；因此內政部地政司副司長王成機表示，正著手研修預售屋的應記載及不得記載事項，且修正重點就是突顯屋簷、雨遮部份適用新制或舊制。王成機說明，擬於應記載及不得記載事項中，提供勾選或註記項目，註明此建案是否申請建照時間是位於 2018 年 1 月 1 日之後；同時也會加強輔導不動產經紀業者依規定說明、提供不動產說明書，確保買賣雙方權益。

現行的預售屋定型化契約不得記載事項已規定，附屬建物除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格；王成機表示，新版修正發布後，可進一步落實不登記、不計價，若縣市政府查核發現建商或經紀業者未遵守公告修訂新規定，可要求限期改正，未改正將處以三至 30 萬元罰鍰，再不改正，則加重處五至 50 萬元罰鍰。

### 實價登錄 將揭露實坪

經濟日報

記者潘姿羽/台北報導

2018.1.19

為杜絕虛坪，內政部祭出建物測繪與登記新制兩項做法，今年 1 月 1 日上路，現加碼規劃，將調整實價登錄揭露資訊內容，新增「主建物加陽台面積單價」等三項資訊，預計近期推出，進一步防堵房價遭灌水。

內政部地籍測量實施規則主要有二項變革，一是刪除「屋簷、雨遮」得以附屬建物測量登記的規定，不再辦理登記；二是將建築物地下層的測量登記面積，從牆壁外緣為界、改為以竣工平面圖所載面積範圍（牆壁中心）為界，更添合理性。

這兩項新規定經過一年過渡期，今年 1 月 1 日上路，屋簷、雨遮不再納入登記坪數，自然也不得計價。

內政部地政司副司長王成機表示，屋簷、雨遮不具備構造及使用上的獨立性、沒有外部阻隔性，且都不屬於當層的樓地板，無法供人員實質生活滯留使用，如果納入測繪登記及交易計價，恐增加消費者負擔，因此，新制將長期備受爭議的屋簷、雨遮登記規定刪除，未來不得再辦理登記。

為讓消費者得到更透明資訊，內政部同步規劃於不動產交易實價查詢服務網中，增加揭露「附屬建物之面積明細」、「主建物面積占建物移轉總面積之比例」及「主建物加陽台面積單價」等相關資訊。

王成機說明，現行實價登錄查詢系統上的價格、面積相關欄位，僅有交易總價、交易單價及建物移轉總面積，但這邊的建物移轉總面積涵蓋主建物、附屬建物、公共設施、車位等，且交易單價算法僅是總價除以移轉總面積，不夠精確，因此討論調整揭露內容。

### 出資換抵費地 利潤要稅

經濟日報

記者陳慶徽/台北報導

2018.1.24

財政部近日公告，個人出資參與辦理市地重劃時，所換取之未來開發的抵費地，依據所得稅法，需要以重劃後的評議地價，在扣除其出資資金成本與必要費用後，計算所得並計入年度綜合所得課稅，而若是評議後地價低於當期公告土地現值者，則以當期公告現值為準。

財政部表示，土地所有權人自行組織辦理市地重劃會，其重劃費用是由參加土地所有權人按其受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地（抵費地）折價抵付。

然而，實際上，個人出資者會與重劃會簽訂土地買賣契約，按重劃進度提供開發基金，換取未來開發後的抵費地，而該抵費地的取得與價值，具有不確定的風險與利潤報酬性質，與一般的土地出售不同，性質類似投資。因此，出資者取得抵費地的時價，若超出其出資金額時，兩者間的差額性質屬於實物所得，應計入登記納入年度綜所稅課稅。

財政部指出，過去在稽徵實務上，類似案件的所得性質、課稅時點與抵價地時價認定時常發生爭議，由於大部分出資者會認為其出資行為只是單純為預購土地，忽略其中含有投資性質，導致出資者在報稅漏報。

### 房市回春 移轉棟數三年來首見翻揚

經濟日報

記者郭及天/台北報導

2018.1.26

去年全台買賣移轉棟數出爐，去年全年為 26.6 萬棟，年增 8%，為 2014 年以來首度止跌翻揚，除買賣移轉落底反彈，繼承移轉 5.3 萬棟，也持續創下新高，贈與和拍賣也分別年增 3%、6%，呈緩增現象。2017 年房市各項移轉數都高於前一年，業界視為房市回春訊號。

信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，2016 年買賣移轉 24.5 萬棟，為 1991 年來新低量，過去幾次超低量後，市場發現最恐慌時機已過，買氣逐步釋放到市場上，隨後都伴隨交易量能反彈，去年也是在 2016 年波段新低量後，出現一波反彈，在市場買氣逐步打開後，價格也從下跌趨勢逐漸轉為區間盤整。

至於其他移轉方面，反應了人口老化與高住宅自有率的社會現象，繼承移轉持續創下新高，去年繼承移轉登記共 5.3 萬棟，年增 3%，呈現逐年增加。

贈與移轉在經過 2015 年房地合一稅實施前一年達 5.5 萬棟高峰後，近二年均僅 4 萬多棟，不過夫妻贈與節省土增稅效益仍在，去年為 4.3 萬棟，微增約 3%。

去年拍賣移轉 4,899 棟，年增 6%，曾敬德認為，雖是自 2009 年以來首次增加，不過由於目前利率水準低、除豪宅外已解除信用管制，加上即使近年房價下跌，但跌幅有限，因此法拍數量並未明顯擴大。

