

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 4 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 4 月 16 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).....	- 13 -
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 3 月 567 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%
2 月	123.01	120.00	109.13%	109.74%
3 月	123.69	120.74	109.73%	110.42%

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 3 月 567 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%
2 月	101.88	101.44	104.86%	106.00%
3 月	102.43	102.06	105.42%	106.65%

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 4 月 13 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
106/4	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
107/2	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.679	1.039	2.631
107/3	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 3 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3月所寄之指數)													
年	基期：各年月=100												
	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	983.0	975.4	960.6	961.5	960.6	945.3	916.2	869.0	842.9	856.5	881.1	882.6	917.0
49	874.2	855.0	825.7	788.4	792.1	769.8	764.0	731.9	722.5	729.3	728.2	741.6	773.9
50	739.9	726.1	726.1	721.0	720.4	720.4	723.5	714.8	704.4	699.5	705.4	711.8	717.4
51	716.9	708.8	711.3	708.3	699.0	702.9	713.8	706.8	690.0	677.5	686.7	691.9	701.0
52	685.3	684.8	683.4	678.9	684.8	690.9	699.5	698.1	677.0	677.5	685.8	687.6	686.2
53	686.7	685.8	688.1	692.3	690.0	695.7	701.0	693.3	683.4	673.4	674.3	683.4	687.2
54	692.3	694.7	697.1	694.7	690.9	687.6	686.7	683.0	679.3	684.8	683.4	679.3	687.6
55	681.1	690.9	691.9	687.2	685.8	669.9	669.0	672.5	658.5	654.3	663.3	668.1	674.3
56	663.3	650.9	662.4	663.7	661.1	656.0	647.6	648.8	642.2	645.5	646.3	640.2	652.2
57	637.0	641.8	639.8	613.8	610.4	599.6	589.8	575.0	583.7	580.0	591.2	603.5	604.6
58	598.5	590.8	592.9	590.1	596.8	591.5	579.7	568.3	568.6	521.4	545.0	570.5	575.4
59	577.0	567.6	564.1	561.3	564.1	568.6	559.5	543.5	529.9	538.0	544.7	550.0	555.5
60	540.0	542.4	545.0	546.2	545.6	545.6	545.3	536.0	536.3	532.6	534.3	535.5	540.3
61	543.5	532.1	533.2	532.6	530.1	524.6	520.1	502.5	503.7	524.1	531.0	521.9	524.6
62	535.8	528.2	529.9	522.2	515.5	510.1	496.1	485.4	465.7	431.7	423.2	420.8	484.9
63	383.3	332.7	328.2	330.4	333.2	334.3	329.9	326.3	316.1	316.7	312.2	314.0	328.9
64	317.0	316.6	319.3	317.2	317.0	310.0	310.0	308.9	309.2	305.3	307.8	313.4	312.6
65	308.0	306.9	304.5	303.8	305.3	306.5	305.2	303.0	303.3	304.9	305.7	302.4	304.9
66	298.5	293.7	294.8	292.6	291.3	282.5	282.1	270.2	274.0	277.0	281.8	283.3	284.9
67	278.4	276.4	276.1	271.0	271.2	271.5	272.2	267.3	263.3	261.1	262.0	263.1	269.3
68	262.3	261.0	257.5	252.5	250.4	247.8	245.6	239.4	231.8	232.5	235.8	233.9	245.4
69	224.7	220.3	219.1	218.0	214.0	208.4	207.0	202.3	194.8	191.4	191.2	191.4	206.2
70	183.1	180.0	179.2	178.6	179.2	177.5	176.9	175.2	173.1	174.0	175.2	175.5	177.2
71	174.3	174.9	174.4	174.0	172.9	172.6	172.7	167.6	169.2	170.5	171.9	171.3	172.2
72	171.2	169.5	168.8	168.1	169.3	168.0	169.9	170.0	169.5	169.5	171.0	173.4	169.9
73	173.2	171.5	171.0	170.7	168.7	168.8	169.3	168.6	168.1	168.8	169.7	170.5	169.9
74	170.5	169.1	169.0	169.9	170.4	170.7	170.5	171.2	168.4	168.6	171.0	172.8	170.2
75	171.2	170.7	170.7	170.3	170.1	169.7	170.1	169.1	165.0	165.3	167.6	168.4	169.0
76	168.8	169.2	170.5	169.9	169.9	169.8	167.8	166.5	165.9	167.4	166.9	165.2	168.1
77	167.9	168.6	169.5	169.3	167.4	166.4	166.4	164.1	163.6	162.4	163.3	163.4	166.0
78	163.4	162.0	161.6	160.1	159.0	159.4	160.1	158.8	154.8	153.3	157.4	158.4	159.0
79	157.3	157.6	156.4	154.9	153.3	153.8	152.8	150.3	145.3	148.5	151.4	151.5	152.7
80	149.9	149.0	149.7	148.7	148.2	147.9	146.9	146.5	146.3	144.9	144.5	145.9	147.3
81	144.4	143.2	143.0	140.7	140.2	140.6	141.6	142.3	137.8	137.9	140.1	141.0	141.0
82	139.3	138.9	138.5	136.9	137.4	134.7	137.1	137.7	136.8	136.2	135.9	134.8	137.0
83	135.4	133.7	134.0	132.8	131.6	131.9	131.7	128.6	128.2	129.6	130.8	131.3	131.6
84	128.7	129.2	129.0	127.2	127.4	126.0	126.8	126.5	125.7	126.0	125.5	125.6	127.0
85	125.8	124.5	125.3	123.7	123.8	123.1	125.0	120.4	121.1	121.5	121.6	122.5	123.2
86	123.3	122.0	123.9	123.1	122.9	120.9	121.0	121.1	120.3	121.9	122.3	122.2	122.1
87	120.9	121.7	120.9	120.5	120.9	119.2	120.0	120.5	119.8	118.9	117.7	119.6	120.0
88	120.4	119.2	121.5	120.6	120.3	120.2	120.9	119.2	119.1	118.4	118.7	119.4	119.8
89	119.8	118.1	120.1	119.2	118.4	118.6	119.2	118.9	117.2	117.2	116.1	117.5	118.3
90	117.1	119.3	119.6	118.7	118.7	118.7	119.1	118.3	117.8	116.1	117.5	119.5	118.4
91	119.1	117.6	119.6	118.4	119.0	118.6	118.6	118.7	118.7	118.1	118.1	118.6	118.6
92	117.8	119.4	119.8	118.5	118.6	119.3	119.8	119.4	119.0	118.1	118.7	118.7	118.9
93	117.8	118.7	118.8	117.4	117.5	117.3	115.9	116.4	115.8	115.4	116.9	116.8	117.0
94	117.2	116.4	116.1	115.5	114.9	114.5	113.2	112.4	112.2	112.3	114.0	114.3	114.4
95	114.2	115.3	115.6	114.1	113.1	112.6	112.3	113.0	113.6	113.7	113.8	113.5	113.7
96	113.8	113.3	114.7	113.3	113.1	112.4	112.7	111.2	110.2	107.9	108.5	109.9	111.7
97	110.5	109.1	110.3	109.1	109.1	107.1	106.5	106.2	106.9	105.4	106.5	108.5	107.9
98	108.9	110.6	110.5	109.6	109.2	109.3	109.1	107.1	107.8	107.4	108.2	108.8	108.9
99	108.6	108.0	109.1	108.2	108.3	108.0	107.6	107.6	107.5	106.8	106.6	107.4	107.8
100	107.4	106.6	107.6	106.8	106.6	105.9	106.2	106.2	106.1	105.5	105.5	105.3	106.3
101	105.0	106.4	106.2	105.3	104.7	104.1	103.7	102.7	103.0	103.1	103.9	103.6	104.3
102	103.8	103.3	104.8	104.2	104.0	103.5	103.6	103.5	102.2	102.4	103.2	103.3	103.5
103	103.0	103.4	103.2	102.5	102.3	101.8	101.8	101.4	101.4	101.4	102.3	102.6	102.2
104	103.9	103.6	103.8	103.3	103.1	102.4	102.5	101.8	101.1	101.0	101.8	102.5	102.6
105	103.1	101.1	101.8	101.4	101.8	101.5	101.2	101.3	100.8	99.4	99.8	100.8	101.2
106	100.8	101.2	101.6	101.3	101.2	100.4	100.4	100.3	100.3	99.7	99.4	99.6	100.5
107	100.0	99.0	100.0										99.7

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 3 月	100.72	106 年 7 月	100.92	106 年 11 月	101.23
106 年 4 月	100.76	106 年 8 月	101.05	106 年 12 月	101.27
106 年 5 月	100.80	106 年 9 月	101.12	107 年 1 月	101.34
106 年 6 月	100.88	106 年 10 月	101.19	107 年 2 月	101.36

備註：1. 產製單位：行政院主計總處 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 105 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

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：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

107 年 2 月號

發布日期：中華民國 107 年 3 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(2018)年全球經濟成長動能續增，根據 IHS Markit 今年 3 月最新預測，今年全球經濟成長 3.4%，優於去(2017)年 3.2%，明(2019)年預估維持 3.4%。

經濟合作暨發展組織(OECD)於今年 3 月 13 日發布經濟展望報告指出，受惠於貿易、投資反彈，就業增加，預估今年及明年全球經濟成長率皆為 3.9%，分別較前次預測(2017 年 11 月)上調 0.2 及 0.3 個百分點，創 2011 年以來新高。美國及德國的新財政刺激措施將進一步推動短期成長。金融脆弱性及貿易保護升溫為主要風險變數，包括貨幣政策正常化恐導致匯率及資本流動波動加劇，高債務水準提高金融脆弱性，貿易緊張局勢升溫將對經濟成長及就業產生破壞。另預期全球通貨膨脹將溫和上升。

當前國際經濟仍面臨諸多風險變數，值得持續關注，包括美國經貿政策走向、中國大陸供應鏈在地化及結構調整、英國脫歐協商、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

全球經濟擴張步伐穩健，國際貨幣基金(IMF)預測今年世界貿易量增長 4.6%，我國出口動能可望延續，加以看好國內消費增溫，且政府積極排除投資障礙、鬆綁法規，落實各項產業創新發展計畫，及推動前瞻基礎建設，可望維繫投資成長動能。行政院主計總處初估 106 年經濟成長 2.86%；預測 107 年成長 2.42%。

經濟指標方面，107 年 2 月工業生產減少 1.93%；批發業營業額減少 4.0%，零售業及餐飲業營業額則分別增加 15.7%、19.1%；外

銷訂單金額324.5億美元，減少3.8%；出口值223.7億美元，減少1.2%，進口值194.6億美元，增加0.9%，貿易出超29.2億美元；躉售物價指數(WPI)下跌0.27%，消費者物價指數(CPI)上漲2.19%；失業率3.70%。

107年2月景氣對策信號由黃藍燈轉呈綠燈，領先指標雖微幅下跌，但同時指標仍持續上升，顯示國內景氣仍處溫和成長。展望未來，隨全球景氣穩步向上，加以貿易動能延續，以及新興科技應用擴增，有助維繫我國出口動能。惟須注意金融市場波動加劇、貿易保護主義升溫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。國際貨幣基金(IMF)預測中國大陸今(2018)年經濟成長率為6.6%；中國大陸官方預期今年經濟成長可能在6.5%至6.8%之間。

今年1至2月，固定資產投資(不含農戶)金額為4兆4,626億人民幣，較上年同期增加7.9%；規模以上工業生產成長7.2%；1月非金融領域實際外商投資金額為120.7億美元，增加0.6%。對外貿易方面，今年1至2月出口增加24.4%，進口增加21.7%。物價方面，居民消費價格指數上漲2.2%。金融體系方面，今年2月貨幣供給額M1及M2分別較上年同月增加8.5%、8.8%。

中國大陸商務部部長鍾山於今年3月11日在第13屆全國人大一次會議記者會上表示，中國大陸已成為消費大國，消費規模穩居全球第二位。中國大陸今後將持續擴大開放、促進消費、放寬市場准入、下調汽車及部分日用消費品等進口關稅，陸商務部並提出今後5年6項主要任務，包括增強消費對經濟發展的基礎性作用、提升外貿競爭新優勢、提高雙向投資水準及優化區域開放佈局等，目標至2020年前進一步鞏固經貿大國地位，至2035年前基本建成經貿強國，以及至2050年前全面建成經貿強國。

4、兩岸經貿

今(2018)年2月我對中國大陸(含香港)出口額為83.2億美元，減少10.8%；進口額為35億美元，增加12.8%；貿易出超為48.2億美元，減少22.62%。同期間，我對中國大陸投資件數為49件，金額為2.8億美元；陸資來臺投資，件數為3件，金額為8.5萬美元。

二、景氣指標

發布日期：民國 107 年 3 月 27 日

107 年 2 月景氣對策信號綜合判斷分數為 24 分，較上月之 20 分，增加 4 分，燈號由黃藍燈轉呈綠燈；領先指標雖微幅下跌二個月，但同時指標仍持續上升，顯示國內景氣仍處溫和成長中。

展望今年，全球景氣穩步擴張，國外需求持續成長，加以新興科技應用帶動，可望支撐我國出口，惟美中貿易摩擦的外溢效應、主要國家貨幣政策正常化及美國聯準會升息對金融市場波動影響加劇等不確定因素，仍須密切關注。內需方面，半導體領導廠商持續在國內擴大新世代先進製程投資，加以政府積極改善投資環境，擴大啟動前瞻基礎建設及推動各項產業創新發展計畫等，將持續挹注民間投資動能；隨著就業市場持續改善，薪資穩定成長，有助民間消費提升。根據各主要機構最新預測，今年國內經濟可望延續去年成長動能，惟全球經濟干擾因素仍須持續關注。

(一)景氣對策信號

2018 年 2 月則較上月增加 4 分為 24 分，燈號由黃藍燈轉呈綠燈，9 項構成項目中，工業生產指數由藍燈轉呈綠燈，分數增加 2 分；海關出口值由藍燈轉呈黃藍燈，機械及電機設備進口值由綠燈轉呈黃紅燈，製造業銷售量指數由黃藍燈轉為綠燈，分數各增加 1 分；股價指數由黃紅燈轉呈綠燈，分數減少 1 分，其餘 4 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 4.5%減為 4.0%，燈號續為黃藍燈。
- ★股價指數變動率：由上月 17.7%減為 10.8%，燈號由黃紅燈轉呈綠燈。
- ★工業生產指數變動率：由上月下修值-1.2%增為 5.9%，燈號由藍燈轉呈綠燈。

- ★非農業部門就業人數變動率：由上月 0.76%減為 0.69%，燈號續為黃藍燈。
- ★海關出口值變動率：由上月下修值-1.6%增為 2.1%，燈號由藍燈轉呈黃藍燈。
- ★機械及電機設備進口值變動率：由上月上修值 2.1%增為 10.3%，燈號由綠燈轉為黃紅燈。
- ★製造業銷售量指數變動率：上月 0.6%增為 5.9%，燈號由黃藍燈轉呈綠燈。
- ★批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月 4.2%減為 3.5%，燈號續為黃藍燈。
- ★製造業營業氣候測驗點：由上月上修值 100.2 點減為 98.3 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 101.17，較上月下降 0.13%。
- ★7 個構成項目經去除長期趨勢後，3 項較上月上升，包括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 4 項則較上月下滑，分別為：外銷訂單指數、製造業營業氣候測驗點、實質貨幣總計數 M1B，以及股價指數。

2. 同時指標

- ★同時指標不含趨勢指數為 102.05，較上月上升 0.05%。
- ★7 個構成項目經去除長期趨勢後，3 項較上月上升，包括製造業銷售量指數、工業生產指數、實質機械及電機設備進口值；其餘 4 項：批發、零售及餐飲業營業額、實質海關出口值、非農業部門就業人數，以及電力（企業）總用電量較上月下滑。

3. 落後指標

- ★落後指標不含趨勢指數為 101.10，較上月上升 0.40%。
- ★6 個構成項目經去除長期趨勢後，4 項較上月上升，分別為：製造業單位產出勞動成本指數、工業及服務業受僱員工人數、製造業存貨

率，以及金融業隔夜拆款利率；其餘 2 項：全體貨幣機構放款與投資，以及失業率則較上月下滑。

三、採購經理人指數

發布日期：民國 107 年 4 月 2 日

2018 年 3 月，臺灣製造業採購經理人指數 (PMI) 回升 13.2 個百分點至 63.6%。新增訂單與生產數量指數的大幅上揚是推升本月臺灣製造業 PMI 擴張速度加快的主因之一。五項組成指標中，新增訂單、生產數量與人力僱用呈現擴張，供應商交貨時間為上升 (高於 50.0%)，現有原物料存貨水準亦持續擴張。六大產業中，全數呈現擴張，各產業依擴張速度排序為電子暨光學產業 (65.7%)、電力暨機械設備產業 (64.9%)、基礎原物料產業 (62.4%)、化學暨生技醫療產業 (62.2%)、食品暨紡織產業 (58.2%) 與交通工具產業 (56.1%)。

非製造業經理人指數 (NMI) 回升 3.7 個百分點來到 54.4%，連續第 13 個月呈現擴張。商業活動 (生產) 與新增訂單指數的上揚是本月臺灣 NMI 擴張速度加快的主因之一。四項組成指標中，商業活動 (生產)、新增訂單與人力僱用呈現擴張，供應商交貨時間為上升 (高於 50.0%)。八大產業中有六大產業呈現擴張，依擴張速度排序為資訊暨通訊傳播業 (63.9%)、批發業 (62.6%)、教育暨專業科學業 (59.0%)、運輸倉儲業 (53.5%)、金融保險業 (52.8%) 與營造暨不動產業 (52.6%)。二大產業 NMI 則呈現緊縮，依緊縮速度排序為住宿餐飲業 (38.5%) 與零售業 (44.5%)。

以下節錄 2018 年 3 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 68.8%

全體受訪企業之新增訂單指數回升 24.7 個百分點至 68.8%。新增訂單指數大幅攀升部分導因於 2 月營業天數較少的低基期效應。化學暨生技醫療產業與電力暨機械設備產業之新增訂單指數已分別連續 8 與 17 個月呈現擴張，且本月指數分別躍升 15.6 與 15.9 個百分點至 67.8% 與 67.1%。電子暨光學產業之新增訂單指數僅維持 1 個月的緊縮，本月隨即回升 28.4 個百分點至 73.0%。基礎原物料產業與交

通工具產業之新增訂單指數分別回升 15.8 與 35.2 個百分點轉為擴張，指數各為 61.0%與 65.2%。食品暨紡織產業之新增訂單指數則由創編以來最低點（30.4%）回升 37.5 個百分點至 67.9%。

2. 生產（Production）擴散指數為 68.2%

由於 2 月春節營業天數較少，低基期效應使得全體製造業回報生產數量較前月攀升之家數比例大幅增加，指數攀升 31.2 個百分點至 68.2%。化學暨生技醫療產業之生產數量指數攀升 22.2 個百分點至 71.1%，為 2015 年 4 月以來的最快擴張速度。電子暨光學產業（70.0%）、基礎原物料產業（65.9%）、交通工具產業（63.0%）與電力暨機械設備產業（64.6%）皆轉為回報生產數量指數較前月擴張。食品暨紡織產業之生產數量指數由創編以來最低點（28.6%），大幅回升 39.3 個百分點至 67.9%。

3. 人力僱用（Employment）擴散指數為 56.8%

全體製造業之人力僱用數量指數躍升 5.4 個百分點至 56.8%，連續第 23 個月呈現擴張。電子暨光學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 9.4 個百分點至 56.5%，為全體製造業人力僱用數量指數擴張速度加快之主要動力來源。化學暨生技醫療產業與電力暨機械設備產業之人力僱用數量指數分別攀升 2.2 與 8.8 個百分點至 57.8%與 64.6%。其中，電力暨機械設備產業之人力僱用數量指數已來到 2012 年 7 月指數創編以來最快擴張速度。食品暨紡織產業之人力僱用數量指數則由持平（50.0%）攀升 1.8 個百分點轉為擴張，指數 51.8%。基礎原物料產業與交通工具產業之人力僱用數量指數已分別連續 4 與 20 個月呈現擴張，惟擴張速度趨緩，指數各下跌 1.0 與 3.2 個百分點至 56.1%與 54.3%。

4. 供應商交貨時間（Supplier Deliveries）擴散指數 62.7%

全體製造業之供應商交貨時間指數續揚 0.2 個百分點至 62.7%，再創 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 15 個月維持在 60.0%以上的上升（高於 50.0%）速度，惟本月指數由創編以來最高點（69.0%）下跌 2.0 個百分點至 67.0%。

基礎原物料產業與電力暨機械設備產業皆回報供應商交貨時間為上升，且本月指數各攀升 6.2 與 6.6 個百分點至 61.0%與 65.9%。化學暨生技醫療產業之供應商交貨時間指數已連續 5 個月呈現上升，惟指數下跌 1.1 個百分點至 58.9%。食品暨紡織產業與交通工具產業皆轉為回報供應商交貨時間為持平（50.0%），指數分別較 2 月下跌 3.6 與 5.0 個百分點。

5. 現有原物料存貨（Inventories）擴散指數為 61.2%

全體製造業之原物料存貨指數攀升 4.3 個百分點至 61.2%，為 2012 年 7 月指數創編以來最快擴張速度。電子暨光學產業與基礎原物料產業之存貨指數分別攀升 3.4 與 2.8 個百分點至 61.7%與 68.3%，皆為 2012 年 7 月指數創編以來最快擴張速度。電力暨機械設備產業之存貨數量指數攀升 9.9 個百分點至 62.2%，連續第 9 個月呈現擴張。食品暨紡織產業之存貨數量指數僅維持 1 個月的緊縮，本月隨即回升 10.7 個百分點至 53.6%。化學暨生技醫療產業之存貨數量指數已連續 4 個月呈現擴張，指數為 55.6%。六大產業中，僅交通工具產業持續回報存貨較前月緊縮，惟緊縮速度趨緩，指數回升 5.3 個百分點至 47.8%。

(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 54.2%

由於 2 月適逢春節營業天數較少，低基期效應使得全體非製造業回報生產數量較前月攀升之家數比例大幅增加，全體非製造業之商業活動（生產）指數由前月的緊縮轉為擴張，指數回升 7.6 個百分點至 54.2%。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批發業（67.1%）、資訊暨通訊傳播業（66.7%）、教育暨專業科學業（58.0%）、運輸倉儲業（56.0%）與營造暨不動產業（51.7%）。住宿餐飲業（29.2%）與零售業（43.5%）則回報商業活動（生產）呈現緊縮。僅金融保險業回報商業活動（生產）為持平（50.0%）。

2. 新增訂單（New Orders）擴散指數為 55.6%

全體受訪企業之新增訂單指數回升 8.5 個百分點至 55.6%。新增訂單指數大幅攀升部分導因於 2 月營業天數較少的低基期效應。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（66.7%）、教育暨專業科學業（64.0%）、批發業（62.2%）、運輸倉儲業（58.0%）、金融保險業（54.1%）與營造暨不動產業（53.4%）。住宿餐飲業（29.2%）與零售業（45.5%）則回報新增訂單呈現緊縮。

3. 人力僱用（Employment）擴散指數為 53.8%

全體非製造業之人力僱用指數已連續 13 個月呈現擴張，惟指數續跌 0.7 個百分點至 53.8%。八大產業中，六大產業回報人力僱用呈現擴張，各產業依擴張速度排序為批發業（61.8%）、資訊暨通訊傳播業（61.1%）、教育暨專業科學業（58.0%）、金融保險業（54.1%）、營造暨不動產業（53.4%）與運輸倉儲業（52.0%）。零售業（39.1%）與住宿餐飲業（45.8%）則回報人力僱用呈現緊縮。

4. 供應商交貨時間（Suppliers' Deliveries）擴散指數 53.9%

供應商交貨時間指數（受託工作完成時間）已連續 44 個月呈現上升（高於 50.0%），指數為 53.9%。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資訊暨通訊傳播業（61.1%）、批發業（59.2%）、教育暨專業科學業（56.0%）、金融保險業（53.1%）與營造暨不動產業（51.7%）。僅運輸倉儲業（48.0%）回報供應商交貨時間為下降。住宿餐飲業與零售業則回報供應商交貨時間為持平（50.0%）。

除上述 PMI、NMI 組成指標外，本月值得注意的參考指標如下

（一）製造業之『客戶存貨』、『未完成訂單指數』與『未來六個月的景氣狀況指數』

全體製造業之『客戶存貨』指數中斷連續 40 個月過低轉為過高（高於 50.0%），指數攀升 5.0 個百分點至 50.7%，為 2014 年 9 月以來最高點。化學暨生技醫療產業（51.1%）、電子暨光學產業（50.9%）與基礎原物料產業（58.5%）皆轉為回報客戶存貨數量高於當前客戶所需

(高於 50.0%)，攀升幅度分別達 8.9、2.6 與 13.3 個百分點。食品暨紡織產業 (46.4%)、交通工具產業 (39.1%) 與電力暨機械設備產業 (42.7%) 仍持續回報客戶存貨為過低，惟指數各攀升 1.8、1.6 與 0.8 個百分點。

全體製造業之『未完成訂單指數』攀升 11.2 個百分點至 62.9%，連續第 20 個月呈現擴張。電子暨光學產業之未完成訂單指數已連續 22 個月呈現擴張，且指數回升 13.3 個百分點至 67.0%，為 2012 年 7 月指數創編以來次快擴張速度。電力暨機械設備產業之未完成訂單指數已連續 5 個月呈現擴張，且本月指數攀升 12.5 個百分點至 69.5%，為指數創編以來最快擴張速度。化學暨生技醫療產業之未完成訂單指數則由持平 (50.0%) 轉為擴張，指數攀升 5.6 個百分點至 55.6%。食品暨紡織產業與交通工具產業之未完成訂單指數皆由緊縮轉為擴張，指數分別上揚 14.2 與 26.8 個百分點至 57.1% 與 54.3%。基礎原物料產業之未完成訂單指數已連續 2 個月呈現擴張，指數為 57.3%。全體製造業之『未來六個月景氣狀況指數』已連續 25 個月呈現擴張，惟本月指數回跌 0.9 個百分點至 64.8%。化學暨生技醫療產業之景氣狀況指數已連續 9 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，且指數上揚 1.1 個百分點至 66.7%。電子暨光學產業之未來六個月景氣狀況指數已連續 2 個月維持在 70.0% 以上的擴張速度，指數為 70.0%。食品暨紡織產業之景氣狀況指數則躍升 14.3 個百分點轉為擴張，指數為 64.3%。基礎原物料產業之未來六個月景氣狀況指數已連續 3 個月呈現擴張，惟指數回跌 2.2 個百分點至 57.3%。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已分別連續 17 與 8 個月呈現擴張，惟擴張速度趨緩，指數分別續跌 2.8 與 7.8 個百分點至 52.2% 與 58.5%。

(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『未完成訂單指數 (工作委託量)』已連續 2 個月呈現緊縮，惟緊縮速度趨緩，指數回升 3.0 個百分點至 49.6%。八大產

業中，五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運輸倉儲業（40.0%）、住宿餐飲業（41.7%）、零售業（43.5%）、教育暨專業科學業（48.0%）與營造暨不動產業（48.3%）。資訊暨通訊傳播業（63.9%）、金融保險業（53.1%）與批發業（51.3%）則回報未完成訂單呈現擴張。

全體非製造業之『服務收費價格指數』中斷連續 3 個月的上升轉為下降（低於 50.0%），指數自 2014 年 8 月創編以來最快上升速度（53.8%）回跌 4.6 個百分點至 49.2%。八大產業中，四大產業回報服務收費價格呈現下降，各產業依下降速度排序為住宿餐飲業（29.2%）、金融保險業（44.9%）、零售業（47.7%）與運輸倉儲業（48.0%）。資訊暨通訊傳播業（61.1%）、教育暨專業科學業（54.5%）與營造暨不動產業（53.4%）則回報服務收費價格呈現上升。僅批發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 7 個月呈現擴張，惟指數自 2017 年 4 月以來最快擴張速度（57.3%）回跌 1.0 個百分點至 56.3%。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資訊暨通訊傳播業（61.1%）、批發業（60.5%）、教育暨專業科學業（60.0%）、營造暨不動產業（58.6%）、零售業（56.5%）、運輸倉儲業（54.0%）與金融保險業（52.0%）。僅住宿餐飲業（45.8%）回報未來六個月景氣狀況呈現緊縮。

四、消費者信心指數

發布日期：民國 107 年 2 月 27 日

一〇七年二月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 87.38 點，與上月相較下降 0.31 點(107/1：87.69)。

本次調查，五項指標上升(國內經濟景氣、家庭經濟狀況、耐久性財貨時機、就業機會及國內物價水準)，唯一下降指標為「投資股票時機」。

唯一下降的指標為「未來半年投資股票時機」，本次調查結果為 100.90 點，與上個月調查結果相較下降 6.10 點(107/1：107.00)。

上升幅度第一的指標是「未來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為 82.85 點，較上個月上升 1.10 點(107/1：81.75)；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 88.15 點，與上月的調查結果相較上升 0.95 點(107/1：87.20)；上升幅度第三的指標是「未來半年國內物價水準」，本月調查結果為 53.35 點，與上個月調查結果相較上升 0.85 點(107/1：52.50)；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 92.40 點，較上月調查結果上 0.80 點(107/1：91.60)；上升幅度最小的指標是「未來半年國內就業機會」，本月調查為 106.60 點，較上個月調查結果上升 0.50 點(107/1：106.10)。

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」)。

健康狀況指標自 2018 年元月開始調查，從 2018 年元月起，本調查增加民眾自評健康現狀與預估，主要是希望掌握民眾對經濟與健康之看法。

「目前健康狀況」本月調查結果為 133.50 點，較上月的調查結果上升 1.30 點(107/1：132.20)，顯示民眾對自己健康呈現樂觀。「預期健康狀況」本月調查結果為 99.30 點，較上月的調查結果上升 1.85 點(107/1：97.45)。

一〇七年二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主辦，臺北醫學大學管理學院暨大數據研究中心與健康力股份有限公司調查協辦，調查期間為 107 年 2 月 15 日至 19 日，以電話訪問的方式進行，採電腦隨機抽樣，共訪問 2649 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

國有非公用土地設定地上權作業要點

財政部中華民國 107 年 3 月 1 日台財產改字第 10750000820 號修正第 15 點規定

十五、設定地上權土地毗鄰之私有畸零地，依建築法第四十五條規定，經執行機關價購取得者，應納入設定地上權契約範圍，並變更標的，其地租及權利金依下列方式計收：

- (一) 地租：於辦竣移轉登記次月起，依設定地上權契約約定計算地租。
- (二) 權利金：按價購取得金額乘以設定地上權土地依第五點評定之市價成數計收。

地上權人因辦理畸零地調處而無法取得建造執照申報開工，執行機關得改按該土地依法應繳納之地價稅計收地租，最長以六個月為限。

稽徵機關於結算申報期間提供國內營利事業機關團體及執行業務事務所查詢一百零六年度所得資料試辦作業要點

財政部令中華民國 107 年 3 月 7 日台財稅字第 10600732610 號訂定

一、配合所得稅法第九十四條之一及第一百零二條之一規定辦理所得稅各式憑單免填發作業，並便利國內營利事業、機關、團體及執行業務事務所於一百零六年度所得稅法定結算申報期間查詢其該年度所得資料，及統一稽徵機關提供所得資料之作業方式，特訂定本要點。

二、本試辦作業期間為一百零七年四月二十七日起至五月三十一日止。

三、稽徵機關提供查詢之所得資料範圍：

扣繳義務人、營利事業或信託契約之受託人依規定於一百零七年一月三十一日法定申報期限前彙報稽徵機關之各類所得扣繳暨免扣繳憑單、股利憑單、緩課股票轉讓所得申報憑單、智慧財產權作價入股股票轉讓或屆期未轉讓申報憑單、信託財產各類所得憑單及信託財產緩課股票轉讓所得申報憑單。

四、國內營利事業、機關、團體及執行業務事務所得以下列二種方式查詢：

(一) 自行查詢者：

- 1、營利事業持經濟部核發之工商憑證 IC 卡或機關、團體及執行業務事務所持國家發展委員會核發留有統一編號資訊之組織及團體憑證 IC 卡，透過財政部稅務入口網 (<https://www.etax.nat.gov.tw>) 查詢。
- 2、獨資、合夥組織之營利事業，除可利用前目規定之工商憑證 IC 卡查詢外，亦得以所得年度結束日（一百零六年十二月三十一日）已向稽徵機關完成登記之負責人所持有內政部核發之自然人憑證或已申辦「健保卡網路服務註冊」之全民健康保險保險憑證，透過財政部稅務入口網查詢。但於一百零六年度期間有歇業、註銷、廢止或經主管機關撤銷登記及獨資組織之營利事業有變更負責人情事者，不適用之。

(二) 委任代理人代為查詢者：

國內營利事業、機關、團體及執行業務事務所於一百零七年四月一日起至五月三十一日止得以其合於前款規定之電子憑證，透過財政部稅務入口網線上授權機制，委任代理人後，由代理人以其合於前款第一目規定之憑證，於本試辦作業期間，透過財政部稅務入口網查詢。

五、國內營利事業、機關、團體及執行業務事務所查詢之所得資料，係依各憑單填發單

位申報之各式憑單進行歸戶，僅為申報所得稅時之參考，相關所得應依稅法規定自行減除成本及相關必要費用，納稅義務人如有其他來源所得，仍應依法辦理申報；未依規定辦理申報而有短報或漏報情事者，除依規定免罰者外，仍應依所得稅法及其相關規定論處。

非都市土地使用管制規則

中華民國 107 年 3 月 19 日內授中辦地字第 1071301740 號修正部分條文

第六條

非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣（市）政府將臨時使用用途及期限等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。中央目的事業主管機關及直轄市、縣（市）政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。

前項容許使用及臨時性設施，其他法律或依本法公告實施之區域計畫有禁止或限制使用之規定者，依其規定。

海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一；海域用地容許使用項目及區位許可使用細目如附表一之一。

非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。

目的事業主管機關為辦理容許使用案件，得視實際需要，訂定審查作業要點。

第二十六條

申請人於非都市土地開發依相關法規規定應繳交開發影響費、捐贈土地、繳交回饋金或提撥一定年限之維護管理保證金時，應先完成捐贈之土地及公共設施用地之分割、移轉登記，並繳交開發影響費、回饋金或提撥一定年限之維護管理保證金後，由直轄市或縣（市）政府函請土地登記機關辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記，並將核定事業計畫使用項目等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。

第二十九條

申請人依相關法規規定應繳交回饋金或提撥一定年限之維護管理保證金者，直轄市或縣（市）政府應於核准變更編定時，通知申請人繳交；直轄市或縣（市）政府應於申請人繳交後，函請土地登記機關辦理變更編定異動登記。

第三十條

辦理非都市土地變更編定時，申請人應擬具興辦事業計畫。

前項興辦事業計畫如有第十一條或第十二條需辦理使用分區變更之情形者，應依第三章規定之程序及審議結果辦理。

第一項興辦事業計畫於原使用分區內申請使用地變更編定，或因變更原經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質，達第十一條規定規模，準用第三章有關土地使用分區變更規定程序辦理。

第一項興辦事業計畫除有前二項規定情形外，應報經直轄市或縣（市）目的事業主管機關之核准。直轄市或縣（市）目的事業主管機關於核准前，應先徵得變更前直轄市或縣（市）目的事業主管機關及有關機關同意。但依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。變更後目的事業主管機關為審查興辦事業計畫，得視實際需要，訂定審查作業要點。

申請人以前項經目的事業主管機關核准興辦事業計畫辦理使用地變更編定者，直轄市或縣（市）政府於核准變更編定時，應函請土地登記機關辦理異動登記，並將核定事業計

畫使用項目等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。

依第四項規定申請變更編定之土地，其使用管制及開發建築，應依目的事業主管機關核准之興辦事業計畫辦理，申請人不得逕依第六條附表一作為興辦事業計畫以外之其他容許使用項目或許可使用細目使用。

第三十條之一

依前條規定擬具之興辦事業計畫不得位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者，不在此限：

一、屬內政部會商中央目的事業主管機關認定由政府興辦之公共設施或公用事業，且經各項第一級環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦。

二、為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星土地符合第三十條之二規定者，得納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。

三、依各項第一級環境敏感地區之中央目的事業主管法令明定得許可或同意開發。

四、屬優良農地，供農業生產及其必要之產銷設施使用，經農業主管機關認定符合農業發展所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量。

五、位於水庫集水區（供家用或供公共給水）非屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，且該水庫集水區經水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，開發行為不影響該保育實施計畫之執行。

前項第五款與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，為特定水土保持區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區、水庫蓄水範圍、森林（國有林事業區、保安林、大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區、區域計畫劃定之森林區）、地質敏感區（山崩與地滑）、山坡地（坡度百分之三十以上）及優良農地之地區。

興辦事業計畫位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區，且有第一項第五款情形者，應採低密度開發利用，目的事業主管機關審核其興辦事業計畫時，應參考下列事項：

一、開發基地之土砂災害、水質污染、保水與逕流削減相關影響分析及因應措施。

二、雨、廢（污）水分流、廢（污）水處理設施及水質監測設施之設置情形。

依第二十八條第二項或第三項規定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、生態保護或國土保安用地外，準用第一項規定辦理。

第三十條之五

依第三十條規定擬具之興辦事業計畫位於優良農地者，於本規則中華民國一百零七年三月二十一日修正生效前，已依法提出申請，並取得農業用地變更使用同意文件，經目的事業主管機關徵詢農業主管機關確認維持同意之意見，得適用修正生效前之規定。

依第二十八條第二項或第三項規定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、生態保護或國土保安用地外，準用前項規定辦理。

第五十六條

（刪除）

非都市土地開發審議作業規範

內政部令中華民國 107 年 3 月 21 日台內營字第 1070803509 號修正部分規定

壹、總編

九、申請開發之基地不得位於附表二之一所列第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者，不在此限：

（一）屬內政部會商中央目的事業主管機關認定由政府興辦之公共設施或公用事業，且經各項第一級環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦。

（二）為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星小面積土地符合第九點之一規定者，得

納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。

- (三)依各項第一級環境敏感地區之中央目的事業主管法令明定得許可或同意。
- (四)屬優良農地者，供農業生產及其必要之產銷設施使用，經農業主管機關認定符合農業發展所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量。
- (五)位於水庫集水區（供家用或供公共給水）非屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，且該水庫集水區經水庫管理機關（構）擬訂水庫集水區保育實施計畫，開發行為不得影響該保育實施計畫之執行。

前項第一級環境敏感地區中水庫集水區（供家用或供公共給水），指現有、興建中、規劃完成且定案（核定中），作為供家用及公共給水者，其範圍依各水庫管理機關（構）劃定報經目的事業主管機關查認確定之範圍為標準，或大壩上流全流域面積。

第一項第五款屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，指位於特定水土保持區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區、水庫蓄水範圍、森林（國有林事業區、保安林等森林地區）、森林（區域計畫劃定之森林區）、森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）、地質敏感區（山崩與地滑）、山坡地（坡度百分之三十以上）及優良農地之地區。

九之二、申請開發之基地符合第九點第一項第五款規定者，應採低密度開發利用，並依附表八規定辦理。

九之三、基地位於優良農地者，於本規範中華民國一百零七年三月二十一日修正生效前已依本法受理，並取得農業用地申請變更為非農業使用同意文件，經區域計畫擬定機關徵詢農業主管機關確認維持同意之意見，得適用一百零七年三月二十一日修正生效前規定。

九之四、申請開發之基地位於第二級環境敏感地區者，應就基地內位於環境敏感地區之土地說明下列事項，並徵詢各項環境敏感地區主管機關意見：

- (一)就所屬環境敏感地區特性提出具體防範及補救措施，並不得違反各項環境敏感地區劃設所依據之中央目的事業法令之禁止或限制規定。
- (二)就所屬環境敏感地區特性規範土地使用種類及強度。

四十四之七、（刪除）

貳、專編

第一編 住宅社區

十七、依規定設置中、小學（含代用地）、閭鄰公園（含兒童遊樂場、運動場）、社區道路、污水處理場之用地應於分割後依其使用性質變更編定為適當用地。

公共設施或必要性服務設施之內容及完成時間，依附表四辦理。

第九編 工業區細部計畫

十七、工業區土地應依其土地使用性質劃定下列使用地：

(一) 第一種：廠房用地

廠房用地主要供工業區製造業設廠作廠房、製程中必要之相關附屬設施、標準廠房、專業辦公大樓、試驗研究設施、及運輸倉儲設施等設施。

(二) 第二種：公共設施用地或必要性服務設施用地

公共設施用地之面積應占工業區全區面積百分之二十以上，其中綠地不得少於全區面積百分之十。

綠地包括防風林、綠帶、緩衝綠帶及公園，綠地內可供作無固定休閒設施之用外，不得移作其他使用。但其面積不包括建築基地內綠化面積及滯洪池面積。保育區經區域計畫委員會審議具有防風林、綠帶及緩衝綠帶等功能，其面積得併入綠地面積計算。

興辦工業人開發為自用之工業區，依工廠需求，劃設環保設施或必要設施用地。

(三) 第三種：管理及商業服務用地

工業區開發，得劃定指定區域作為服務及管理中心用地，其設置面積以不超過總面積之百分之十為原則。

(四) 第四種：住宅社區用地

工業區得設置住宅社區，設置規模應依居住人口計算。但面積不得超過工業區內扣除公共設施後總面積之十分之一。

住宅社區規劃原則及其公共設施(含土地)維護管理，應依本規範規定辦理。

(五) 第五種：不可開發區及保育區

基地內依總編第十六點及第十八點留設之不可開發區及保育區等土地，應劃設為國土保安用地。除必要之生態體系保護設施、水源保護及水土保持設施、公用事業設施(限點狀或線狀使用)外，不得開發整地或建築使用，並應採取適當保護措施。

(六) 第六種：其他經主管機關核准之用地。

非都市土地變更編定執行要點

內政部令中華民國 107 年 3 月 21 日內授中辦地字第 1071301838 號修正

一、本要點依非都市土地使用管制規則(以下簡稱本規則)第二十七條第三項規定訂定之。

二、申請變更編定，應檢附本規則第二十八條規定之書圖文件，向土地所在地之直轄市或縣(市)政府申請。

本規則第二十八條第一項第五款文件，得依個案實際情況要求檢附。

申請變更編定標的位於山坡地範圍，且屬應依本規則第四十九條之一規定提送專案小組審查之變更編定案件，其應檢附之文件，至少應包括不得規劃作建築使用之評估或說明資料及相關專業技師簽證文件。

三、本規則第三十條第四項所定變更前直轄市或縣(市)目的事業主管機關如附錄一之一；所定有關機關如附錄一之二；所定變更後目的事業主管機關(以下簡稱目的事業主管機關)如附錄二。

目的事業主管機關核准申請人所擬具之興辦事業計畫，應依本規則第三十條第四項規定徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意，並就事業計畫之可行性、必要性(或總量管制)、土地區位或面積規模等予以審查。

依前項目的事業主管機關徵得有關機關同意之程序，申請人應於提送興辦事業計畫前，就附錄一之二所列查詢項目逐一向各該主管機關(單位)查詢，並將查詢結果附於興辦事業計畫書內，向目的事業主管機關申請辦理，作為准駁興辦事業計畫之參據。目的事業主管機關核准興辦事業計畫時，並應於核准文件內敘明已完成附錄一之二所列查詢項目之查核，尚無各該項目法令規定之禁、限建及不得設置或興辦情事。

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、生態保護或國土保安用地案件外，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。

五、直轄市或縣(市)政府受理變更編定案件後，應會同相關機關(單位)審查，必要時得實地會勘，其審查作業程序如附錄三之一及附錄三之二。

- 六、直轄市或縣（市）政府為審查變更編定案件，應填具非都市土地變更編定審查表，格式如附錄四。
- 目的事業主管機關已依前項審查表相同項目簽會相關機關（單位）同意，並核准其興辦事業計畫者，自核准之日起六個月內，就該相同項目，於變更編定案件審查時，免再重複會審。
- 經區域計畫委員會審議通過之案件，於踐行本規則土地使用分區變更專章所規定之必要程序後，得免填具第一項之審查表，逕行辦理變更編定異動程序。
- 七、依原獎勵投資條例編定之工業區尚未設廠之土地，經工業主管機關核定於工業區設廠之申請變更編定案件，直轄市或縣（市）政府應依核定設廠文件辦理變更編定為丁種建築用地，並通知土地所有權人。
- 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)職業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。

- 九、原供特定用途使用之特定目的事業用地，擬變更原用途作為第八點各款規定之特定目的事業使用者，申請人應依本規則第三十條規定擬具興辦事業計畫，報經目的事業主管機關核准；目的事業主管機關核准前，應徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意，並於核准時副知直轄市或縣（市）政府相關機關（單位），惟無需辦理變更編定異動程序。

前項申請人應依本規則第二十八條規定檢附相關文件，向土地所在直轄市或縣（市）政府申請變更用途並繳交審查規費，經該直轄市或縣（市）政府審查核准後，函請土地登記機關將變更用途之事業計畫使用項目等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。

第一項使用面積達本規則第十一條規定應辦理使用分區變更之規模者，應依本規則土地使用分區變更專章規定辦理。

- 十、需用土地人申請徵收或撥用土地計畫書內敘明請求一併准予變更編定者，直轄市或縣（市）政府在接到核准徵收或撥用案件時，經審查申請變更編定標的符合本規則及本要點相關規定者，應依徵收或撥用土地使用性質逕為核准變更編定為適當使用地及辦理異動程序。

依土地徵收條例第三條規定得徵收之土地，以協議價購或其他方式取得者；或國營公用事業主管機關許可興辦之事業，以一般價購、專案讓售或其他方式取得公有土地者，應檢附奉准興辦事業及已達成協議價購、一般價購、專案讓售或其他取得土地之文件，逕向直轄市或縣（市）政府申請將所需用地一併變更編定為適當使用地，直轄市或縣（市）政府受理申請後，應比照前項規定辦理。

前二項變更編定除法令另有規定外，符合本規則第十一條或第十二條規定情形者，應依本規則土地使用分區變更專章規定辦理。

- 十一、直轄市或縣（市）政府審查變更編定案件時，在執行或事實認定上發生疑義，得提報直轄市或縣（市）非都市土地使用編定審議小組辦理。

- 十二、興辦事業計畫經目的事業主管機關廢止或依法失其效力者，得依本規則第三十七條規定提出申請變更編定；其作業程序仍應依本規則第三十條規定辦理。

前項興辦事業計畫尚未依核定計畫開始開發者，得由直轄市或縣（市）政府逕為辦理變更編定並通知土地所有權人。

「建築技術規則」建築設計施工編

內政部令中華民國 107 年 3 月 27 日台內營字第 1070804376 號修正部分條文

第一百三十四條

國民小學，特殊教育學校或身心障礙者教養院之教室，不得設置在四層以上。但國民小學而有下列各款情形並無礙於安全者不在此限：

- 一、四層以上之教室僅供高年級學童使用。
- 二、各層以不燃材料裝修。
- 三、自教室任一點至直通樓梯之步行距離在三十公尺以下。

第一百三十五條

建築物之汽車出入口不得臨接下列道路及場所：

- 一、自道路交叉點或截角線，轉彎處起點，穿越斑馬線、橫越天橋或地下道上下口起五公尺以內。
- 二、坡度超過八比一之道路。
- 三、自公共汽車招呼站、鐵路平交道起十公尺以內。
- 四、自幼兒園、國民小學、特殊教育學校、身心障礙者教院或公園等出入口起二十公尺以內。
- 五、其他經主管建築機關或交通主管機關認為有礙交通所指定之道路或場所。

內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點

內政部 107.3.30 台內營字第 1071142556 號函訂定，自即日生效

- 一、內政部（以下簡稱本部）為協助直轄市、縣（市）政府依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第十條第一項規定，辦理重建計畫業務，依同條第二項規定予以經費補助，特訂定本要點。
 - 二、本要點執行機關為直轄市、縣（市）政府。
本部補助都市危險及老舊建築物重建計畫費用之申請要件及申請人資格，規定如下：
 - （一）申請要件：符合本條例第三條第一項或第三項規定，依本條例第五條規定擬具重建計畫，向直轄市、縣（市）政府提出申請補助費用，經直轄市、縣（市）政府審查符合相關規定。
 - （二）申請人資格：新建建築物之起造人。
 - 三、本部補助項目及額度如下：
 - （一）重建計畫費用：依擬具重建計畫開立統一發票或收據之額度為準，每案以新臺幣五萬五千元為上限。
 - （二）行政作業費：每案新臺幣五千元。
 - 四、直轄市、縣（市）政府應依本部規定期限，提報補助費用需求計畫書，向本部申請補助。
前項補助費用需求計畫書，應載明下列事項：
 - （一）計畫目標。
 - （二）計畫內容：包含優先補助範圍、辦理期程、執行人力、宣傳策略及執行方式。
 - （三）經費預估。
 - （四）預期成效。
 - （五）其他經本部規定事項。
 - 五、本部完成審查補助費用需求計畫書並核定補助額度後，通知直轄市、縣（市）政府依下列規定申請撥付款項：
 - （一）第一期款：檢附本部核定函、請款明細表、納入預算證明及歲出計畫說明提要或未及納入預算之議會同意墊付函文件，申請撥付核定補助額度百分之五十。
 - （二）第二期款：累計執行達核定補助額度百分之四十者，檢附請款明細表、補助清冊、執行進度考核管制表、納入預算證明及歲出計畫說明提要或未及納入預算之議會同意墊付函文件，申請撥付核定補助額度百分之五十。
- 前項補助費用應專款專用，並以納入預算方式辦理。年度終了仍有賸餘時，應予繳回。

- 第一項核定補助額度，本部得視營建建設基金或政府預算等編列情形，予以調整。
- 六、直轄市、縣（市）政府公告受理重建計畫補助申請期間，申請人應於受理期間內，檢具下列文件向直轄市、縣（市）政府提出申請：
- （一）申請書。
 - （二）申請人身分證明文件。
 - （三）經直轄市、縣（市）政府核准之重建計畫書及相關文件。
 - （四）擬具重建計畫之統一發票或收據影本。
 - （五）補助重建計畫費用請撥領據。
 - （六）其他直轄市、縣（市）政府指定文件。
- 七、直轄市、縣（市）政府受理前點申請案件，經審查通過後，撥付補助經費予申請人。
- 八、直轄市、縣（市）政府不得以本部補助費用，補助下列各款申請案件：
- （一）土地所有權人僅一人且非自然人。
 - （二）建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。
 - （三）已領得使用執照。
 - （四）同一重建計畫範圍重複申請者。
 - （五）其他經本部規定不予補助情形。
- 九、直轄市、縣（市）政府應指定專責人員辦理補助業務，並按月編製執行進度表，於次月十日以前函送本部；年度終了時，應編製年度執行成果，於次年一月二十日以前函送本部。
- 十、本部得視需要考核直轄市、縣（市）政府辦理補助業務。直轄市、縣（市）政府有下列情形之一，經查核屬實者，本部得酌減或不予核定次年度補助費用：
- （一）未依核定補助費用需求計畫書或本要點規定辦理補助業務。
 - （二）拒絕、規避或妨礙本部之考核。

綠建築標章規費收費標準

內政部令中華民國 107 年 3 月 31 日台內建研字第 1070850290 號(原名稱：綠建築標章證書規費收費標準)修正

第一條

本標準依規費法第十條第一項規定訂定之。

第二條

申請綠建築標章及候選綠建築證書，應依下列規定繳納審查費及證書費：

一、審查費：

- （一）新申請及換發：每件新臺幣八百元。
- （二）補發及加發：每件新臺幣三百元。
- （三）英文譯本：每件新臺幣八百元。
- （四）建築物名稱變更：每件新臺幣一百元。

二、證書費：每件新臺幣二百元。

申請經駁回或屆期末補正而退件者，退還證書費。

第三條

前條所定規費經繳納後，除有溢繳或誤繳情形，得依規費法相關規定辦理外，不予退費。

第四條

本標準自發布日施行。

智慧建築標章規費收費標準

內政部令中華民國 107 年 3 月 31 日台內建研字第 1070850292 號修正全文 4 條

第一條

本標準依規費法第十條第一項規定訂定之。

第二條

申請智慧建築標章及候選智慧建築證書，應依下列規定繳納審查費及證書費：

一、審查費：

- (一)新申請及換發：每件新臺幣八百元。
- (二)補發及加發：每件新臺幣三百元。
- (三)英文譯本：每件新臺幣八百元。
- (四)建築物名稱變更：每件新臺幣一百元。

二、證書費：每件新臺幣二百元。

申請經駁回或屆期未補正而退件者，退還證書費。

第三條

前條所定規費經繳納後，除有溢繳或誤繳情形，得依規費法相關規定辦理外，不予退費。

第四條

本標準自發布日施行。

關於「都市危險及老舊建築物加速重建條例」涉及建築基地內之部分建築物拆除重建疑義

發文機關：內政部營建署

發文日期：107.3.6

發文字號：營署更字第 1070007182 號

主旨：關於函詢「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下簡稱本條例）涉及建築基地內之部分建築物拆除重建疑義

說明：

- 一、復貴局 107 年 1 月 18 日北市都授建字第 10734824800 號函。
- 二、按本條例第 5 條第 1 項規定略以，依本條例規定申請重建時，應依建築法令規定申請建築執照。另按「……一、建築基地法定空地分割辦法發布生效日（75 年 2 月 3 日）前已完成地籍分割之一宗建築基地，倘基地內各筆地號已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意。」本部 103 年 5 月 19 日內授營建管字第 1030805282 號函業有明釋（如附件 1）。惟所陳個案得否依本部上開函決議辦理，因涉個案事實認定，請貴局本於權責核處。
- 三、至於同一基地改（新）建涉及防空避難設備及停車位不足等疑義部分，建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 第 1 款及第 142 條第 4 款已明定「停車空間應設置在同一基地內。但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設」、「同時申請建照之建築物，其應附建之防空避難設備得集中附建。但建築物居室任一點至避難設備進出口之步行距離不得超過三百公尺」。至「同一基地申請改（新）建，其原依規定設置之停車空間於施工期間如需將該停車空間移置者，應依建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 第 1 款規定辦理，不得暫免設置，且其移置區位不得位於同一街廓或相鄰街廓以外之地點設置以維公共交通」，本部 82 年 10 月 19 日台內營字第 8289163 號函業釋示（如附

件 2) 在案。又建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 規定集中留設之法定停車空間如何辦理建物所有權第一次登記，請依本部 85 年 5 月 29 日台內地字第 8575108 號函辦理。

核釋九二一震災張貼紅色標誌或黃色標誌之合法建築物及高氣離子建築物適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之規定

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 107 年 3 月 14 日

發文字號：台內營字第 1070803405 號

主旨：核釋九二一震災張貼紅色標誌或黃色標誌之合法建築物及高氣離子建築物適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之規定，自即日生效

說明：

- 一、按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）訂定意旨，係為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質。各直轄市、縣（市）政府依「九二一地震受災區建築物危險分級評估作業規定」評估張貼紅色或黃色標誌之合法建築物，以及評估列管之高氣離子建築物均屬耐震不足，得依本條例第三條第一項第一款規定申請重建。另前揭列管之合法建築物於本條例施行前已拆除且未完成重建者，亦得依本條例第三條第三項規定申請重建。
- 二、本解釋令自即日生效。

有關 106 年度社會住宅包租代管試辦計畫出租物件簽約租金內含項目

發文機關：內政部營建署

發文日期：107. 3. 15

發文字號：營署土字第 1071145229 號

說明：

- 一、復貴府 107 年 2 月 22 日新北府城住字第 1070316776 號函。
- 二、查本試辦計畫之租賃契約（範本）係參照本部 105 年 6 月 23 日內政部授中辦地字第 1051305386 號公告修正「房屋租賃契約書範本」第 5 條規定，租賃期間使用房屋所生之停車位、水、電、瓦斯、管理費及其他項目等費用，其支付方式，係由租賃雙方於簽約時協議由承租人或出租人一方負擔，故承租戶每月支付之簽約租金是否內含上述項目係由租賃雙方協議。
- 三、考量獎勵補助業者之媒合費（或開發費）、代管費（或包管費）、承租人之租金補助等項目，均以簽約租金、市場租金作為設算給付之基準；承租人因租屋衍生租金以外需支付之項目費用，需視承租人實際使用需求及情形支付，均非本試辦計畫為協助租屋之補助項目。爰本試辦計畫之出租住宅簽約租金出租住宅之停車位、水、電、瓦斯、管理費及其他項目等費用，不得納入簽約租金計收。
- 四、惟截至今（107）年 2 月 27 日止，6 直轄市政府已媒合 121 件，於 107 年 3 月 20 日前，已完成媒合之物件之簽約租金已含括停車位、水、電、瓦斯、管理費及其他項目等費用，基於租賃契約已發生權責關係，及保障並穩定租賃關係，得不受本函釋之規範。

關於區域計畫法施行細則第十八條第一項及第三項規定執行事宜

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 107 年 3 月 20 日

發文字號：台內營字第 1070804710 號

說明：

關於區域計畫法施行細則第十八條第一項及第三項規定執行事宜，其規定如下，並自即日生效：

- 一、適用對象：依區域計畫法第九條及第十條規定公告實施直轄市、縣（市）區域計畫之直轄市、縣（市）政府。
- 二、直轄市、縣（市）區域計畫公告實施後，開發許可案件依區域計畫法施行細則第十八條第一項，由直轄市、縣（市）主管機關辦理審議許可或廢止許可。另依同條項但書規定，非位於直轄市、縣（市）區域計畫劃設得申請設施型使用分區之案件，且符合下列規定之一者，應由本部審議許可或廢止許可：
 - （一）一定規模以上：案件面積規模達三十公頃以上；同一興辦事業計畫分次申請毗連土地擴大之開發計畫審議，累計面積規模達三十公頃以上者。
 - （二）性質特殊：「坐落土地跨二個以上直轄市或縣（市）行政區域」、「填海造地案件」、「軍事設施、報經行政院核定之國家建設計畫或因應緊急天然災害所需設施等中央政府機關申請之開發案」。
 - （三）位於環境敏感地區：申請案範圍有屬「海岸地區之特定區位」、「水庫集水區（供家用或供公共給水）」或「特定農業區之農業用地等地區之土地，且該等土地面積一公頃以上或占申請總面積之百分之五十以上」。
 - （四）其他經本部指定之情形：變更開發計畫有下列情形之一者：
 - 1、坐落土地跨二個以上直轄市或縣（市）行政區域。
 - 2、填海造地案件。
 - 3、非都市土地使用管制規則第二十二條第一項第六款、第七款情形。

有關非都市土地經核准臨時使用、辦理使用分區或使用地變更編定者，規定於土地參考資訊檔建置相關資訊

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 107 年 3 月 20 日

發文字號：內授中辦地字第 1071302474 號

主旨：有關非都市土地經核准臨時使用、辦理使用分區或使用地變更編定者，規定於土地參考資訊檔建置相關資訊 1 案，請加強對民眾溝通說明及協助申請土地參考資訊，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、查本部 107 年 3 月 19 日內授中辦地字第 1071301740 號令修正發布之非都市土地使用管制規則第 6 條、第 26 條及第 30 條規定，將核准臨時使用、辦理使用分區或使用地變更編定異動登記時，於土地登記簿標示部註記臨時使用期限及用途或核定事業計畫使用項目之作法，改以建置土地參考資訊檔方式辦理。鑑於本次非都市土地使用管制公示制度之調整，影響民眾查調非都市土地使用管制資訊習慣，請貴府透過多元管道加強向民眾、轄區地政士及不動產服務業相關公會宣導上述規定內容及非都市土地使用管制相關參考資訊之申請方式，以利新舊公示制度之順利轉換。
- 二、又本案宣導作業辦理情形，本部已列入 107 年對各直轄市、縣（市）政府地政業務土地使用編定管制類之督導考評項目，併予敘明。

有關使用執照核准函說明事項或使用執照附表內容得否加註建造執照申請日期

發文機關：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國 107 年 3 月 28 日

發文字號：桃地測字第 1070015279 號

主旨：有關使用執照核准函說明事項或使用執照附表內容得否加註建造執照申請日期一案，請查照。

說明：

一、略。

二、為配合地籍測量實施規則第 273 條規定修正，本局前以 107 年 3 月 1 日桃地測字第 1070010344 號函詢桃園市政府建築管理處得否於使用執照核准函說明事項或使用執照附表內容加註建造執照申請日期有案，經該處以上開號函復本局將配合於使用執照核准函說明加註建造執照首次掛號日期（法令適用日期）。是請貴所爾後辦理建物第一次測量案件時，務請依桃園市政府建築管理處所載建造執照首次掛號日期進行審認，作為辦理測繪之依據。

有關危老條例規定之獎勵容積上限加計容積移轉可否突破都市計畫土地使用分區管制要點所規定上限容積率

發文機關：內政部營建署

發文日期：107. 3. 30

發文字號：營署更字第 1071159777 號

主旨：函詢「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下簡稱本條例）第 6 條獎勵容積上限加計容積移轉可否突破都市計畫說明書土地使用分區管制要點所規定上限容積率 1 案

說明：

一、復貴府 107 年 2 月 27 日府授都計字第 1070040133 號函。

二、按本條例第 6 條規定略以，獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積，不受都市計畫法第 85 條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。查中央法規標準法第 11 條規定，法律不得抵觸憲法，命令不得抵觸憲法或法律，下級機關訂定之命令不得抵觸上級機關之命令。又有關都市計畫細部計畫之土地使用管制規定與都市計畫法省（市）施行細則之競合，依本部 87 年 10 月 14 日台內營字第 8708034 號函釋意旨，都市計畫土地使用管制規定應符合都市計畫法省（市）施行細則（或自治條例）之規定。故依本條例申請重建獎勵後之容積不受都市計畫法省（市）施行細則（或自治條例）與都市計畫細部計畫書容積獎勵規定之限制。

三、至於貴府所提案例，因涉加計容積移轉後逾貴市都市計畫內使用管制之規定，請貴府依都市計畫容積移轉實施辦法及都市計畫法相關規定，本於職權酌處。



肆、不動產相關新聞



工業區廠商加碼投資 擬給 20% 容積獎勵

工商時報

記者劉朱松/台中報導

2018.2.28

全台都市計畫內的工業區與科學園區廠商有福了！工業局副局長游振偉昨（27）日在台中表示，該局擬訂「都市型工業區更新立體化發展方案（草案）」，若廠商新增投資，及參與能源管理，新設的工廠容積率合計可再增加 20% 的獎勵，全案已通過國發會審核，希望 3 月底可通過行政院會核定。

此草案實施後，工業局評估，包括台中工業區、竹科、南科，及中科台中園區等 44 個工業區或園區，可因而受惠，預估可新增約 45.1 萬坪的樓地板面積（約 71 公頃用地當量面積），相當於 3.3 個南港軟體園區規模，新增廠商產值約 843.59 億元，可創造約 1 萬 3,927 個的就業機會。

該草案容積獎勵，包括新增投資與能源管理等兩大項，獎勵額度以各該工業區法定容積的 1.2 倍為上限。實施後，以台中工業區為例，廠商新建工廠的容積率，可由目前的 210%，增至 252%，增幅 20%。

另外，工業區廠商若再搭配現行規定的容積移轉，及容積代金的獎勵，可再增加容積率 30%；換言之，位於都市計畫內的工業區或科學園區未來新增工廠的容積率，至少可再增加 20%~50% 不等。以台中工業區為例，未來新設工廠的容積率，最高可達 315%。

游振偉說，全案希望 3 月底可通過行政院會核定，讓都市計畫內的工業區及科學園區，未來興建的新廠房，可朝立體化、智慧化大樓、智能與節能方向發展。台中市工業區廠商協進會昨舉行第十屆新任理事長交接典禮，在台中市長林佳龍的監交下，新任理事長陳克璟，由卸任理事長楊奕焜手中，接下印信，正式走馬上任。

與會的游振偉強調，若廠商新增投資，新建的工廠容積率可增加 15%；若參加能源管理，工廠容積率也可增加 5%，合計可增加 20% 的獎勵。

工業局官員透露，該方案適用於都市計畫內的工業區及科學園區，其基準容積 240% 以下者為限；若位於非都市土地的工業區或科學園區，均不列入此次容積獎勵對象。

至於南港軟體園區法定容積 360%，及高雄臨海工業區法定容積 300%，均大於 240%，則不適用；而加工出口區法定容積率，皆大於 300%，也不適用。

台糖土地不再只租不售 協議價購聯合開發皆可

中央社

2018.2.28

地方建設面臨缺地問題，寄望台糖釋出土地，國發會主委陳美伶透露，行政院已確定，未來在公益性及對地方發展有利條件下，可參考區段徵收的精神向台糖協議購地，或採聯合開發。

行政院長賴清德組閣後全力拚經濟，火速針對產業缺水、缺電、缺地、缺才、缺工等 5 缺問題，提出具體解決辦法。

國家發展委員會主委陳美伶接受中央社專訪時說，解決五缺的方案相當符合企業界的需求，但「執行力才是王道」，否則只是曇花一現，已列管追蹤執行成效。

多次陪同賴揆下鄉聽取地方心聲，陳美伶表示，縣市政府首長除了爭取建設預算及簡化行政流程外，也表達開發時需用到台糖土地，卻因台糖公司堅持「只租不售」，建設無法推行，包括屏東縣、台南市、雲林縣、嘉義縣等多個縣市都碰到類似困難。

她說，公有土地最多的是台糖，「不釋出對地方發展有很大限制」，可以理解台糖公司身為國營事業，不輕易釋出土地給民間的想法，但如果是公部門為了地方發展需要，或是為了提升人民生活需求，需要用到台糖土地，應適度釋出。陳美伶表示，台糖若干土地其實是閒置，為了地盡其用，行政院的政策是在公益性、必要性，對地方發展有益等一定條件下，就可以參考區段徵收的精神，與台糖協議購地或合作開發。院長指示由政務委員張景森協調，可依此政策直接進行。

她指出，地方若有提出建設需求，會先視台糖土地有無農業使用必要，使用中且用得很好的土地當然不會要求釋出，但如果是閒置、不好的區位土地，政府會透過機制要求台糖釋出土地，或以聯合開發、分回土地的方式處理，「這是確定的政策方向」。

都市工業區容積率 擬放寬

經濟日報

記者宋健生/台中報導

2018.2.28

經濟部工業局副局長游振偉昨（27）日表示，工業局擬定的「都會型工業區容積率提升方案」已送行政院審議，預計 3 月通過後上路，廠商透過新增投資、能源管理及繳交代金，容積上限最高可放寬到 1.5 倍。

游振偉表示，新措施上路後，全台將有台中工業區等 36 個工業區，及八個科學園區受惠。工業局初估可新增 45.1 萬坪的樓地板面積，相當於 3.3 個南港軟體園區面積，帶動 843 億餘元投資，新增 1.39 萬個工作機會。

台中工業區廠商協進會昨天舉行第九暨第十屆理事長交接典禮，在台中市長林佳龍見證下，卸任理事長、頂裕食品董事長楊奕焜交棒給皇冠塑膠董事長陳克璟。陳克璟建議政府應全力協助產業解決五缺。

游振偉表示，工業局為解決廠商缺地困擾，針對都市計畫工業區廠商轉型發展需求，已擬定都會型容積率放寬 1.2 倍至 1.5 倍的獎勵方案，行政院可望在 3 月通過後上路。

買氣增溫 六都前 2 月移轉棟數成長 9.8%

工商時報

記者方明/台北報導

六都 2 月買賣移轉棟數全數出爐，受農曆春節影響，移轉量月減 3~5 成，但六都合計 2 月移轉量 1 萬 1303 棟仍年增 7.8%；排除季節性因素影響，前 2 月六都累計移轉量皆較去年同期成長，合計移轉量 3 萬餘棟年成長 9.8%，房市買氣持續增溫，預料全年房市仍維持「價格盤整、量能回溫」表現。

六都地政局昨(1)日公布2月建物買賣移轉棟數，一如預期，因農曆春節房市交易清淡，六都移轉量同步下滑，北市1344棟、新北市2768棟，月衰退皆超過4成；桃園市1930棟、台南市1359棟、高雄市1889棟同步月減逾3成，另台中市2013棟、月減50.2%最多。

若排除年節因素影響，累計前2月六都移轉量皆較去年同期成長。其中，台南市3345棟、年增32.2%最多；北市3687棟、年增15.1%；台中市6055棟、年成長13%；僅新北市7684棟、年成長0.3%增幅最小。累計今年前2月六都合計移轉量為3萬640棟，年成長9.8%，房市買氣持續增溫。

永慶房屋業管部經理謝志傑表示，2月上半旬氣候濕冷，下半旬緊接著春節連假以及228假日，2月實際工作天數僅約15日，因此六都統計交易量較1月減少41.5%，但觀察2月實際市況買氣與1月差異不大，今年第一季房市有機會朝向回溫漸暖邁進。

住展風向球連三藍 13月新低

工商時報

記者蔡惠芳/台北報導

2018.3.9

代表北台灣新建案市況的住展風向球，2018年2月總分昨(8)日出爐，由於春節連假向來是房市傳統淡季，房地產報紙廣告攻勢熄火、新成屋促銷也暫時休兵，單月總分降低至28分，比1月下調2.2分，為近13個月來最低分，對應燈號為藍燈，連續3個月亮出藍燈。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，農曆春節向來是傳統淡季，今年2月報紙廣告量降至約1.08萬批，月減3成，創下2016年2月以來最低水位，顯示今年春節期間，建商與代銷的心「比寒流還冷」。

住展風向球6項統計指標中，新成屋供給量微增，議價率、來客組數持平，預售屋供給量、廣告量與成交組數等3項指標分數，則往下挫低。

何世昌表示，歷年12月與1、2月是房市傳統淡季，風向球滑落仍屬正常；接下來3~6月進入傳統旺季，若是旺季不旺，就比較值得擔憂。整體而言，2月來客量與1月接近，但成交量是月減約1成。

何世昌指出，年節期間不打烊的建案，往往是想掌握台商返鄉客，這類買盤多帶有投資置產性質，不過今年發生兩岸航線的爭議，部份業者評估今年台商返台比較不便，且投資置產意願也有限，不如把銀彈省下來，留到329檔期再拚一波。

房市329檔 首波推案2,000億

經濟日報

記者陳美玲、郭及天、宋健生/綜合報導

2018.3.9

看好房市景氣回溫，建商加大329檔期推案火力，北中南首波估計至少2,000億元的新案量釋出，已與去年329檔期衝破2,000億元的推案量相去不遠，預期最後總量可望超越去年。

其中新店央北、江翠北側、土城暫緩、機捷A7站、台中科博館特區、高雄苓雅、台南仁德等都有大案登場；業者表示，近期物價蠢動的通膨壓力所產生的房產保值效應，將為329檔期催化買氣。

今年北中南建商卯足火力推案，光是三大指標建商冠德、興富發、遠雄建設等合計推案量就超過 500 億元，加計海悅、甲山林、新聯陽、創意家等四大代銷業者手中合計逾 800 億元建案將釋出，七大指標業者就握有超過 1,300 億元新案將出籠。

台中部分，今年 329 房市檔期在超級大案領軍強攻下，總銷金額達 700 億元，不但比去年同期的 160 億元多出三倍多，甚至是近 20 年來同期推案新高。新聯陽總經理林徹人表示，物價上揚壓力帶動資產保值效應，以及市場買氣回溫帶動新案詢問及成交量增加，還有年底大選影響，成為推升今年上半年預售、新成屋一手市場推案火力轉強的關鍵原因。

甲山林總經理張境在指出，近期因擔憂通膨的保值性買盤，至少增加 15%，其中又以近捷運站、20 至 35 坪的中小坪數產品、付款條件優惠的產品最受青睞。觀察今年推案一級戰區包括新店央北、板橋江翠北側、土城暫緩重劃區，以及機捷 A7 體育大學站周邊等四大重劃區，都有指標大案將相繼登場，其中土城就有總銷 150 億元土城「日月光」釋出、江翠北側重劃區、央北重劃區也分別有茂德機構的「歡喜市」、「波爾多一期」二大案壓陣，推案大戰一觸即發。

海悅機構總經理王俊傑表示，從新竹百億元案「竹科悅揚」每周都能穩定去化 20 戶，板橋江翠北側重劃區包括鉅陞、聯上及新潤等案都已接近完銷來看，今年 329 檔期只要推案價格策略能彈性符合市場需求，銷售多有不錯成績。

329 檔期 全台推案近 4,500 億

工商時報

記者方明/台北報導

2018.3.10

329 檔期即將登場，為避開年底六都首長選舉影響，不少建商選擇提前進場，北台灣在兩大豪宅及兩大重劃區助攻下，總案量突破 3,000 億；台中也一掃去年保守態度爆出逾 500 億案量；南部則靠首購、首換需求支撐，推案狀況延續熱度，全台今年 329 檔期案量近 4,500 億元，呈現「北衝、中爆、南續熱」的市況。

數字科技旗下 591 新建案平台統計，今年 3 月中到 4 月中的 329 檔期推案，北台灣總案量破 3,000 億，光是台北市兩大知名豪宅「陶朱隱園」、「One Park Taipei 信義聯勤」就貢獻近千億案量，目前已在潛銷中，銷售採預約制並不會正式公開。

新北市這次也有不少推案，國建預計在三重區重新路五段推 2~3 房首購型產品，同安街等生活機能成熟的區塊也有 15~27 坪產品進場；永和區仁愛特區這次檔期也罕見有建案進場，忠泰建設「忠泰和」規畫 32~47 坪的換屋型產品。新北重劃區案量也不容小覷，板橋江翠重劃區今年看屋狀況依舊熱絡，指標個案每周還能維持 50 組上下的看屋量，讓各大建商信心滿滿，本檔期就有 200 億元案量，遠雄、國美、中德建設均有推案，中德建設「歡喜市」打出 688 萬起買 2~3 房，低總價吸睛。

土城暫緩重劃區指標成屋推案「土城日月光」也進場銷售，規畫 34~50 坪，總銷達 150 億元；中央北側重劃區首案「波爾多」也在 329 正式公開，規畫 16~30 坪產品，總價 888 萬元起。

591 表示，中台灣今年推案量也很可觀，較去年成長超過 5 倍，總案量達 583 億元，除原本餘屋去化近尾聲，今年包括捷運綠線、台鐵紅線等基礎建設即將完工的議題加持，建商趁著年底縣市長選舉還在初選階段，積極搶進布局。南台灣今年包括台南、高雄合計總案量約 584 億，以往透天居多的台南今年有超過 10 億案量的大樓案進場，且均為外地建商，像是興富發在仁德地區推出「上東城」規畫 26~36 坪，總銷高達 72 億元。另高雄今年雖無豪宅型產品，總案量較去年同期小幅下滑，但首購、首換型產品撐場，總銷還能維持逾 400 億元水準。

三方向修法 金管會挺不動產信託基金

經濟日報

記者葉憶如、吳苡辰/台北報導

2018.3.10

憂心壽險業投資不夠「愛台灣」，金融監督管理委員會副主委鄭貞茂表示，壽險業去年投資國內固定收益商品比重下降，且投資不動產比重偏高，這是不健康的情況。為引導壽險資金留在台灣，鄭貞茂說，金管會已委外研究力促壽險資金投入不動產投資信託基金 REITs，目前擬朝三方向修法。

鄭貞茂昨（9）日在「2018 全球經濟趨勢與債市展望會」中致詞時表示，相較國外壽險業的投資部位有八、九成都投資在國內固定收益商品，國內壽險業僅二成相對偏低，而投資在不動產比重卻達 4%，相對比國際間高，這是不健康的狀況。

鄭貞茂指出，其實不動產投資信託（REITs）是不錯的金融工具，台灣過去有很多 REITs，但近幾年卻很少發行，一個原因是利率太低，另外，則是國內 REITs 現在的經營者大多為金融機構，而非不動產專業機構，而金融機構經營模式多半只是持有到期賺取租金，沒有去賺資本利得。

為協助國內 REITs 發展，並協助壽險業去化龐大資金，金管會已委請信託公會進行相關研究，未來會再鬆綁法規讓 REITs 市場活絡。信託公會目前委託律師研究後擬定三方向修法。

一是修正不動產證券化條例第四條，放寬不動產定義，讓 REITs 也能投資綠能相關產業，像是風力發電機等，投資範圍擴大。二則是修正不動產證券化條例第 17 條，讓公募 REITs 投資開發型不動產比重更為彈性，現行法規是公募 REITs 只能投資 30% 開發型不動產、私募 REITs 已放寬到 100%。第三個是程序面修法，讓 REITs 在投資不動產時，由核准制改為備查制，時效上將可更靈活、機動地操作。

住宅大樓無障礙停車位，問題多多！

聯合新聞網

聖揚開發 陳正哲總經理

2018.3.13

從 2017 年走到 2018 年，台灣的經濟成長率從 1.5% 上升到 2.58%，而上半年大台中的房地產推案量也預估會到 1500 億元。當建商在規劃集合式住宅大樓的停車位數量時，常常為了停車位應該如何決定而猶豫不決。因為車位太少不敷購屋者選購時會影響購屋意願，但車位太多時又會留下太多餘位（另一種餘屋）形成資金壓力。

根據「建築技術規則」第 167 條規定集合住宅：「建築物依法設有停車空間者，至少應設置一處無障礙停車位。超過五十個停車位者，每增加一百個停車位及其餘數，應增加一處無障礙停車位。」法令雖明確規範無障礙停車位的數量與尺寸，卻對於車位應該劃分為公共設施作或是屬於個人約定專有車位，沒有任何限制，導致完工交屋後，住戶們卻為了殘障車位的所有權及使用權而有爭議。目前幾乎所有公寓大廈的無障礙停車位都屬於「法定停車位」，無獨立權狀，必須以「共有部分」登記車位編號在房屋權狀上，買賣相關規定和一般停車位相同，並無須持有識別證者方得購買的規定。

試想，是否有可能每棟公寓大廈中都有無障礙停車位需求者？再者，車位價格與面積相關，無障礙車位所占坪數大，價格較一般車位昂貴，是否每位需求者都有辦法負擔？在一棟大樓中沒有需求者，或需求者不願負擔昂貴車位價格的情況下，最終無障礙車位就會成為被車輛較大的人購買，或是完工後餘屋中被分配登記到無障礙車位的人。

付了高額車位費用，也登錄在權狀中，卻必須忍受鄰居指指點點，認為是占用無障礙車位，造成鄰居之間的糾紛。有人認為既然是殘障車位，建商於規劃初期就應該要納入公共設施，供大家使用，但這樣一來又造成公設比例提高，且管委會如何管理也是另一個問題：使用是否應該收費？月租、日租或小時計算？是身心障礙者專用或是優先使用？如規定專用，但社區中沒有任何需求者，則成為一個閒置的空間；如規定優先使用，則社區中住戶搶位子，問題多多。

至此，筆者認為政府這些規定徒增人民的困擾！所謂羊毛出在羊身上，難道這樣規定購屋者就能夠買到更便宜的房子嗎？近兩年來內政部所訂出的有關房地產法規，影響人民購屋規範頗鉅，但卻都屬於擾民的政策，實在是不足取啊！盼望大有為的政府能夠多與民間產、官、學等多溝通協調，如此訂出的法令才能符合時宜且令行無阻！

策略性都更 內政部：非圈地運動

工商時報

記者彭煒琳／台北報導

2018.3.15

立法院內政委員會昨（14）日審議《都市更新條例》修正草案，多位綠委對於「策略性都更」感到憂慮，認為放權地方政府劃定車站和捷運站周邊、都市水岸等黃金地段作為策略性都更範圍，恐造成地方政府與建商勾結問題。

內政部次長花敬群強調，會符合都更程序，絕對不是「超級圈地運動」。

內政部參考日本經驗，新增都更條例第八條「策略性都更」地區，包括鐵路和捷運場站 400 公尺內，以及都會水岸、港灣周邊適合高度再開發的地區，各級主管機關得視需要畫定策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫。

民進黨立委劉世芳質疑：「這是第一次聽到策略性都更這個詞。」她認為，大財團可以藉由策略性都更炒作房地產，防災型都更的公益性應該要擺在更高位思考概念。

立委林淑芬也質疑，鐵路和捷運站周邊 400 公尺的區域，以地產經紀市場來看，是非常正確的區位，假使地產價格下跌，站區旁的土地也永遠不會下跌，立於市場上的不敗之地，水岸則是具有景觀壟斷性，都是建商夢寐以求的土地，為

何還需要進行「策略性都更」？而且一次畫了 400 公尺同心圓的地區做都更，將造成區內居民人心惶惶。

花敬群回應強調，策略性都更一定是「公辦」都更，是政府所發動的，現階段比較類似例子就是基隆火車站周邊 8 公頃土地，相關案子也要提出事業計畫等項目審查，還是要經過都市計畫審議，絕對不會變成「超級圈地運動」。

2017 年六都房價下跌前十名 新北「林三淡」全入榜

經濟日報

記者游智文/即時報導

2018.3.15

一般認為三峽北大、林口生活機能成形，近年供給減少，房價已回穩，不過根據吉家網不動產今(15)日公布的 2017 年六大都會房市年報，六都行政區跌幅排行前十名，新北「林三淡」都入榜，三峽年跌 15.7%，排名六都第一。

吉家網不動產董事長李同榮表示，林口、淡水、三峽屬於空屋、餘屋問題較為嚴重的地區，三峽、林口價跌量增有趕底趨勢，根據營建署去年底公布的最新新建餘屋量統計，全國餘屋高達 7.3 萬棟，創下歷史新高，新北市超過 1.4 萬棟，這些量大的重劃區首當其衝賣壓較重，只要量出就會逐步趕底。

根據吉家網不動產企研處彙整 2017 年市場成交行情資料，去年六大都會行政區一年來平均單價及成交量，跌幅前十名的行政區，集中在新北市及高雄市各佔四個名額。

新北市為三峽區、林口區、樹林區、淡水區，高雄市則是鼓山區、新興區、前鎮區、三民區，前十名中，另兩區為台南市新市區，台中市南屯區等。

三峽區跌幅 15.7% 最大，但交易量增加 42%，林口區下跌 10.6%，交易量增加 18%，樹林區下跌 9.5%，交易量減少 15%，淡水區下跌 7.6%，交易量減少 15%。

吉家網表示，這四區都是過去新屋價格漲幅較大供給量較多的區域，去年在價格上有較大的調幅。

李同榮指出，全台房屋交易自 2014 年起大幅下滑，中古屋市場受預售新屋破盤搶市衝擊，餘屋拋售潮已經浮現，區域推案量大，逼使中古屋屋主也要降價，屋主讓價意願直接影響成交量。

六都今年交易量截至目前，1 月與 2 月之交易量已超越去年 15%，顯示整體交易量還會持續熱絡，房價有機會逐漸止跌，未來賣方是否會持續讓價，吸引自住型購屋族的親睽，可能是決定市場打底回穩的重要參考依據。

北台灣 329 房市檔期 連 2 年量縮

工商時報

記者袁延壽/台北報導

2018.3.16

根據住展雜誌統計，今年北台灣 329 房市檔期推案預估為 1614.9 億，較去年減少 11.7%，住展認為，推案連 2 年量縮，凸顯建商今年心態仍舊保守。統計顯示，北台灣以新北市推案預估 684.3 億元最多，其次為桃園市約 380.2 億，第三為台北市約 355.3 億元。

新北市 329 檔期推案重心集中新興重劃區，尤以板橋江翠北側、土城暫緩發展、林口新市鎮與新店央北等重劃區案量最多，四重劃區案量合計超過 4 百億，占

比逼近七成。至於台北市今年 329 檔期推案，大坪數有提高跡象、占總量 4 成左右，已比小宅案量還多。

桃、竹方面，329 檔建案平均分布在各行政區，產品以二、三房為主流，價格多走平實路線。至於宜蘭、基隆由於近期市況不佳，建商心生觀望，今年 329 檔案量極少，宜蘭預估僅 8.5 億，基隆更只有 5 億元。

住展雜誌分析，今年 329 檔期北市中正、信義、中山區，及新北市板橋、土城與新店區都有高價案推出，去年的讓利風已減弱。住展指出，今年 329 檔買氣是房市回溫與否的重要觀察期，如果民眾不買單，就代表建商定價太過樂觀，房市尚未落底；如果買氣持續成長，房市回溫就不遠了。

2 月購置住宅貸款餘額 創高

工商時報

記者孫彬訓/台北報導

2018.3.24

中央銀行 23 日公布銀行業的 2 月購置住宅貸款餘額，也就是房貸市況，總額為 6 兆 6,776 億元，續創歷史新高，不過由於 2 月農曆春節，且 2 月天數較短的季節性因素，建築貸款餘額，也就是土地融資與營建融資，則是出現連續 2 個月下滑的情形，金額為 1 兆 7,269 億元。

央行官員表示，雖然 2 月為農曆春節期間，但房市自住需求強烈，因此 2 月的購置住宅貸款餘額，仍較 1 月增加 42 億元。整體來看，去年以來，各個月的成長幅度介於 4~5% 間，顯示房市已逐漸穩定。

目前房市逐漸穩定後，央行官員分析，現階段的購屋需求，投資客已經幾乎消失，現在是以首購或是換屋等用途的自住客為主，其中，8 大公股行庫 2 月底承作首購族的「青年安心成家購屋優惠貸款」，餘額為 6,395 億元，月增 2 億元。房價來看，「信義房價指數」顯示，2 月台北市的月增率及年增率，大致於 1~2%，新北市月增 1.2%，年增率則來到 4.2%。央行官員分析，當前房價為穩定、盤整。

彰化銀行表示，隨著央行大幅鬆綁房貸信用管制及調降利率，以及國內經濟開始回穩，去年房價出現止跌跡象。展望後市，由於國內投資房地產賦稅增加，投資需求未來將不易回升，加上交屋潮來臨，建商為有效去化庫存，採讓利促銷策略，房價已有鬆動跡象，在國內景氣好轉下，先前觀望的自住買盤有望逐步回籠，房價下修壓力不大，預估今年上半年將呈現量小增價續盤的格局。

臺灣企銀指出，現階段房地產相關稅制仍有壓抑房市的效果，預估 2018 年房市為盤整格局的機率較高。預期 2018 年房價仍處於築底階段，但在價格修正的過程中，可能刺激交易量增溫。

園區土地閒置 將強制拍賣廠房

工商時報

記者張語羚/台北報導

為提高科學園區土地利用效率，《科學工業園區設置管理條例》新修正草案將規定不符園區使用規範，即閒置未依原用途使用，且 2 年未改善之業者，將予以強制拍賣廠房，活化速度從 10 年不等大幅縮短為 3~4 年。

這次科管條例修正草案主要參考《產業創新條例》，納入強制拍賣規範，官員表示，過去園區內出現經營閒置未利用或未依原來用途使用的廠商，都是政府

出資徵購後再轉租，一買一租產生不少價差，甚至拍賣價格狂跌，政府損失更大。

因此，修法回歸市場價值強制拍賣，只要經營不善且不符合園區使用規範的業者，經通知後需在 2 年內予以改善，否則就會面臨強制拍賣廠房的命運。

凡符合園區進駐條件的業者，都可以參與競標被拍賣的廠房，此不僅拋出業者改善經營的誘因，也加速淘汰不符合園區設置條件的老廠商，一舉數得。

經認定 2 年內未改善的廠房，將啟動強制拍賣機制，轉讓行政程序短則 1 年、長則 2 年，也就是說約 3~4 年便可淘汰不符競爭條件的業者。不過，官員強調，修法消息釋出後，廠商多願意配合改善未充分利用的廠房土地，或是自主退出。