



不動產估價月刊  
108年1月

# 中華民國不動產估價師公會全國聯合會



## 編輯企劃委員會

理事長：張能政

主任委員：遲維新

副主任委員：汪也乃、黃小娟、張慧珍

委員：劉逸柏、李泰利、蔡文哲

執行秘書：林艾雯、簡汝嫻

出刊日期：108年1月15日

# 目 錄

<b>壹、 相關指數 .....</b>	<b>02</b>
一、 建築工程類物價指數表 .....	02
二、 五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率 .....	08
三、 過去一年五大銀行平均基準利率 .....	08
四、 稅務專用之消費者物價指數 .....	09
五、 租金指數(消費者物價房租類指數) .....	10
六、 住宅價格指數 .....	10
七、 房價綜合趨勢分數(分) .....	11
八、 房價所得比(倍) .....	12
<b>貳、 總體經濟資訊 .....</b>	<b>13</b>
一、 國內外經濟情勢分析 .....	13
二、 景氣指標 .....	15
三、 採購經理人指數 .....	17
四、 消費者信心指數 .....	21
<b>參、 不動產技術公報 .....</b>	<b>22</b>
<b>肆、 相關法規及法令 .....</b>	<b>50</b>
<b>伍、 不動產相關新聞 .....</b>	<b>79</b>

# 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 107 年 11 月 12 日經內政部台內地字第 1070069788 號函准予備查，修正版的基準日期為 107 年 4 月 1 日，故本建築工程類物價指數表(第四號公報使用)之基期已調整為民國 107 年 4 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 12 月 576 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 GeneralIndex	原發佈 建築工程類 BuildingConst 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	62.20%	65.64%
民國 89 年	76.69	78.80	61.90%	65.15%
民國 90 年	75.92	77.46	61.28%	64.04%
民國 91 年	77.52	78.47	62.57%	64.87%
民國 92 年	81.14	81.60	65.49%	67.46%
民國 93 年	92.60	93.35	74.74%	77.17%
民國 94 年	93.24	93.95	75.26%	77.67%
民國 95 年	100.00	100.00	80.72%	82.67%
民國 96 年				
1 月	103.62	103.88	83.64%	85.88%
2 月	104.53	104.90	84.37%	86.72%
3 月	106.08	106.72	85.62%	88.23%
4 月	107.69	108.38	86.92%	89.60%
5 月	108.45	109.29	87.54%	90.35%
6 月	109.44	110.12	88.34%	91.04%
7 月	109.57	110.03	88.44%	90.96%

指數 年月	原發佈總指數 GeneralIndex	原發佈 建築工程類 BuildingConst Ruction	總指數 (第四號公報使用)	建築工程類 (第四號公報使用)
8 月	109.83	110.11	88.65%	91.03%
9 月	110.56	110.64	89.24%	91.47%
10 月	111.94	112.06	90.35%	92.64%
11 月	112.23	112.37	90.59%	92.90%
12 月	114.10	114.08	92.10%	94.31%
民國 97 年				
1 月	116.52	116.51	94.05%	96.32%
2 月	119.08	119.12	96.12%	98.48%
3 月	123.57	122.54	99.74%	101.31%
4 月	126.64	125.27	102.22%	103.56%
5 月	128.94	127.47	104.08%	105.38%
6 月	132.17	130.36	106.68%	107.77%
7 月	132.34	130.33	106.82%	107.75%
8 月	130.63	127.88	105.44%	105.72%
9 月	126.30	123.04	101.95%	101.72%
10 月	122.15	118.52	98.60%	97.98%
11 月	117.23	113.17	94.62%	93.56%
12 月	115.42	111.29	93.16%	92.01%
民國 98 年				
1 月	114.63	110.53	92.53%	91.38%
2 月	114.53	110.57	92.44%	91.41%
3 月	112.82	108.94	91.06%	90.06%
4 月	112.50	108.86	90.81%	90.00%
5 月	112.35	108.91	90.69%	90.04%
6 月	112.35	108.92	90.69%	90.05%
7 月	112.72	109.35	90.98%	90.40%
8 月	113.40	110.10	91.53%	91.02%
9 月	113.98	110.81	92.00%	91.61%
10 月	113.19	110.03	91.36%	90.96%
11 月	112.98	109.70	91.19%	90.69%
12 月	113.48	109.97	91.60%	90.91%

指數 年月	原發佈總指數 GeneralIndex	原發佈 建築工程類 BuildingConst 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 99 年				
1 月	114.66	111.26	92.55%	91.98%
2 月	115.13	111.71	92.93%	92.35%
3 月	116.40	112.80	93.95%	93.25%
4 月	118.91	115.57	95.98%	95.54%
5 月	118.56	115.40	95.70%	95.40%
6 月	116.84	113.47	94.31%	93.81%
7 月	116.46	113.06	94.00%	93.47%
8 月	116.76	113.49	94.24%	93.82%
9 月	116.91	113.82	94.37%	94.10%
10 月	116.72	113.79	94.21%	94.07%
11 月	117.10	114.33	94.52%	94.52%
12 月	117.84	115.20	95.12%	95.24%
民國 100 年				
1 月	119.29	116.83	96.29%	96.59%
2 月	119.77	117.33	96.67%	97.00%
3 月	120.88	118.63	97.57%	98.07%
4 月	120.66	118.44	97.39%	97.92%
5 月	120.8	118.42	97.51%	97.90%
6 月	120.91	118.3	97.59%	97.80%
7 月	120.86	118.31	97.55%	97.81%
8 月	121.15	118.76	97.79%	98.18%
9 月	121.38	118.96	97.97%	98.35%
10 月	121.51	119.01	98.08%	98.39%
11 月	120.71	118.09	97.43%	97.63%
12 月	121.04	118.49	97.70%	97.96%
民國 101 年				
1 月	121.35	118.77	97.95%	98.19%
2 月	121.57	119.05	98.13%	98.42%
3 月	121.95	119.4	98.43%	98.71%
4 月	123.15	120.11	99.40%	99.30%

指數 年月	原發佈總指數 GeneralIndex	原發佈 建築工程類 BuildingConst Ruction	總指數 (第四號公報使用)	建築工程類 (第四號公報使用)
5 月	123.52	120.26	99.70%	99.42%
6 月	122.75	119.42	99.08%	98.73%
7 月	122.07	118.7	98.53%	98.13%
8 月	121.87	118.54	98.37%	98.00%
9 月	120.98	117.69	97.65%	97.30%
10 月	120.28	117.07	97.09%	96.78%
11 月	120.7	117.51	97.43%	97.15%
12 月	120.85	117.62	97.55%	97.24%
民國 102 年				
1 月	121.46	118.31	98.04%	97.81%
2 月	121.78	118.6	98.30%	98.05%
3 月	121.97	118.73	98.45%	98.16%
4 月	121.39	118.13	97.98%	97.66%
5 月	120.91	117.65	97.59%	97.26%
6 月	120.59	117.21	97.34%	96.90%
7 月	120.64	117.27	97.38%	96.95%
8 月	120.85	117.5	97.55%	97.14%
9 月	121.4	118.03	97.99%	97.58%
10 月	121.39	117.98	97.98%	97.54%
11 月	121.69	118.3	98.22%	97.80%
12 月	121.97	118.55	98.45%	98.01%
民國 103 年				
1 月	122.42	118.9	98.81%	98.30%
2 月	122.51	118.89	98.89%	98.29%
3 月	122.55	118.94	98.92%	98.33%
4 月	123.31	119.71	99.53%	98.97%
5 月	123.62	120.02	99.78%	99.22%
6 月	124.18	120.54	100.23%	99.65%
7 月	124.47	120.84	100.47%	99.90%
8 月	124.61	120.93	100.58%	99.98%
9 月	124.44	120.63	100.44%	99.73%

指數 年月	原發佈總指數 GeneralIndex	原發佈 建築工程類 BuildingConst Ruction	總指數 (第四號公報使用)	建築工程類 (第四號公報使用)
10 月	123.85	119.96	99.97%	99.17%
11 月	123.53	119.6	99.71%	98.88%
12 月	123.21	119.27	99.45%	98.60%
民國 104 年				
1 月	122.75	118.82	99.08%	98.23%
2 月	122.04	118.13	98.51%	97.66%
3 月	121.69	117.78	98.22%	97.37%
4 月	121.43	117.59	98.01%	97.21%
5 月	120.85	116.93	97.55%	96.67%
6 月	120.71	116.73	97.43%	96.50%
7 月	119.87	115.76	96.76%	95.70%
8 月	119.16	115	96.18%	95.07%
9 月	118.89	114.72	95.96%	94.84%
10 月	118.03	113.73	95.27%	94.02%
11 月	117.86	113.6	95.13%	93.92%
12 月	117.53	113.34	94.87%	93.70%
民國 105 年				
1 月	117.32	113.21	94.70%	93.59%
2 月	117.06	112.95	94.49%	93.38%
3 月	117.2	113.17	94.60%	93.56%
4 月	118.52	114.79	95.67%	94.90%
5 月	119.3	115.8	96.30%	95.73%
6 月	118.47	114.86	95.63%	94.96%
7 月	118.08	114.44	95.31%	94.61%
8 月	118.01	114.4	95.25%	94.58%
9 月	117.73	114.11	95.03%	94.34%
10 月	117.44	113.78	94.79%	94.06%
11 月	118.18	114.72	95.39%	94.84%
12 月	119.29	115.9	96.29%	95.82%
民國 106 年				
1 月	120.03	116.71	96.88%	96.49%

指數 年月	原發佈總指數 GeneralIndex	原發佈 建築工程類 BuildingConst Ruction	總指數 (第四號公報使用)	建築工程類 (第四號公報使用)
2 月	120.39	116.8	97.17%	96.56%
3 月	120.67	117.41	97.40%	97.07%
4 月	120.28	116.95	97.09%	96.68%
5 月	119.55	116.09	96.50%	95.97%
6 月	119.66	116.25	96.59%	96.11%
7 月	119.99	116.6	96.85%	96.40%
8 月	121.25	118.08	97.87%	97.62%
9 月	122.1	119.02	98.56%	98.40%
10 月	121.98	118.84	98.46%	98.25%
11 月	122.36	119.23	98.77%	98.57%
12 月	122.62	119.59	98.97%	98.87%
民國 107 年				
1 月	123.29	120.32	99.52%	99.47%
2 月	123.01	120.00	99.29%	99.21%
3 月	123.69	120.74	99.84%	99.82%
4 月	123.89	120.96	100.00%	100.00%
5 月	124.24	121.31	100.28%	100.29%
6 月	124.69	121.66	100.65%	100.58%
7 月	125.43	122.34	101.24%	101.14%
8 月	125.72	122.62	101.48%	101.37%
9 月	126.19	122.99	101.86%	101.68%
10 月	126.64	123.36	102.22%	101.98%
11 月	126.37	122.97	102.00%	101.66%
12 月	126.07	122.52	101.76%	101.29%

## 二、五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率

日期：108 年 1 月 11 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。

## 三、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										
107/1	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.679	1.039	2.631
107/2	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.679	1.039	2.631
107/3	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.679	1.039	2.631
107/4	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.680	1.039	2.631
107/5	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.680	1.039	2.631
107/6	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.680	1.039	2.631
107/7	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.590	1.045	2.687	1.039	2.635
107/8	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.590	1.045	2.687	1.039	2.635
107/9	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.590	1.045	2.687	1.039	2.635
107/10	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.681	1.039	2.631
107/11	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.681	1.039	2.631
107/12	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.681	1.039	2.631

### 四、稅務專用之消費者物價指數

民國 107 年 12 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 12 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	986.5	978.9	964.0	964.9	964.0	948.7	919.5	872.1	845.9	859.5	884.2	885.8	920.3
49	877.4	858.1	828.7	791.2	794.9	772.5	766.7	734.5	725.1	731.9	730.8	744.2	776.7
50	742.6	728.7	728.7	723.5	723.0	723.0	726.1	717.4	706.9	702.0	707.9	714.4	719.9
51	719.4	711.4	713.9	710.9	701.5	705.4	716.4	709.4	692.4	679.9	689.1	694.3	703.5
52	687.7	687.3	685.9	681.3	687.3	693.4	702.0	700.6	679.5	679.9	688.2	690.1	688.7
53	689.1	688.2	690.5	694.8	692.4	698.1	703.5	695.8	685.9	675.8	676.7	685.9	689.6
54	694.8	697.2	699.6	697.2	693.4	690.1	689.1	685.4	681.7	687.3	685.9	681.7	690.1
55	683.6	693.4	694.3	689.6	688.2	672.3	671.4	674.9	660.9	656.6	665.6	670.5	676.7
56	665.6	653.2	664.8	666.1	663.5	658.3	649.9	651.1	644.5	647.8	648.6	642.5	654.5
57	639.2	644.1	642.1	616.0	612.6	601.7	591.9	577.1	585.7	582.1	593.3	605.7	606.8
58	600.7	592.9	595.0	592.2	598.9	593.6	581.7	570.3	570.6	523.2	546.9	572.5	577.4
59	579.1	569.6	566.1	563.3	566.1	570.6	561.4	545.5	531.7	539.9	546.6	552.0	557.4
60	542.0	544.3	546.9	548.1	547.5	547.5	547.2	537.9	538.2	534.5	536.2	537.4	542.3
61	545.5	534.0	535.1	534.5	532.0	526.5	521.9	504.3	505.5	526.0	532.9	523.8	526.5
62	537.7	530.1	531.7	524.1	517.4	511.9	497.8	487.1	467.4	433.2	424.7	422.3	486.6
63	384.7	333.9	329.4	331.6	334.4	335.5	331.1	327.5	317.2	317.8	313.3	315.2	330.1
64	318.1	317.7	320.4	318.3	318.1	311.1	311.1	310.0	310.3	306.4	308.9	314.5	313.7
65	309.1	308.0	305.6	304.8	306.4	307.6	306.3	304.1	304.4	306.0	306.8	303.5	306.0
66	299.5	294.7	295.9	293.6	292.4	283.5	283.2	271.2	275.0	278.0	282.8	284.3	285.9
67	279.4	277.3	277.0	272.0	272.1	272.4	273.2	268.3	264.2	262.0	262.9	264.1	270.3
68	263.2	262.0	258.4	253.4	251.3	248.7	246.4	240.3	232.7	233.3	236.7	234.7	246.3
69	225.5	221.1	219.9	218.8	214.7	209.2	207.7	203.1	195.5	192.1	191.9	192.1	207.0
70	183.8	180.7	179.9	179.2	179.9	178.2	177.5	175.8	173.7	174.7	175.8	176.1	177.9
71	175.0	175.5	175.0	174.6	173.6	173.2	173.3	168.2	169.8	171.2	172.5	171.9	172.8
72	171.8	170.1	169.4	168.7	169.9	168.6	170.5	170.6	170.1	170.1	171.6	174.0	170.5
73	173.8	172.1	171.6	171.3	169.3	169.4	169.9	169.2	168.7	169.4	170.3	171.2	170.5
74	171.1	169.7	169.6	170.5	171.0	171.3	171.1	171.8	169.0	169.2	171.6	173.4	170.8
75	171.8	171.3	171.4	170.9	170.7	170.3	170.7	169.7	165.5	165.9	168.2	169.0	169.6
76	169.4	169.8	171.1	170.5	170.5	170.4	168.4	167.1	166.5	168.0	167.5	165.8	168.7
77	168.5	169.2	170.1	169.9	168.0	167.0	167.0	164.7	164.1	163.0	163.8	164.0	166.6
78	164.0	162.5	162.2	160.7	159.5	160.0	160.7	159.4	155.3	153.8	157.9	159.0	159.5
79	157.9	158.1	156.9	155.4	153.8	154.4	153.4	150.9	145.8	149.0	151.9	152.1	153.2
80	150.4	149.5	150.2	149.3	148.8	148.4	147.4	147.1	146.8	145.4	145.0	146.4	147.9
81	144.9	143.7	143.5	141.2	140.7	141.1	142.1	142.8	138.3	138.4	140.6	141.5	141.5
82	139.8	139.4	139.0	137.4	137.8	135.2	137.6	138.2	137.3	136.7	136.4	135.3	137.5
83	135.9	134.1	134.5	133.3	132.1	132.4	132.1	129.1	128.7	130.1	131.3	131.8	132.1
84	129.1	129.7	129.5	127.6	127.9	126.5	127.2	126.9	126.2	126.5	126.0	126.0	127.4
85	126.2	125.0	125.7	124.1	124.3	123.6	125.4	120.8	121.5	122.0	122.1	122.9	123.6
86	123.8	122.5	124.4	123.5	123.3	121.3	121.4	121.5	120.7	122.4	122.7	122.6	122.5
87	121.4	122.1	121.4	120.9	121.3	119.6	120.4	121.0	120.2	119.3	118.1	120.1	120.5
88	120.9	119.6	121.9	121.1	120.7	120.6	121.4	119.6	119.6	118.8	119.2	119.9	120.3
89	120.3	118.5	120.6	119.6	118.8	119.0	119.6	119.3	117.6	117.6	116.5	117.9	118.8
90	117.5	119.7	120.1	119.1	119.1	119.2	119.5	118.8	118.2	116.5	117.9	120.0	118.8
91	119.5	118.1	120.0	118.8	119.4	119.0	119.0	119.1	119.2	118.5	118.5	119.0	119.0
92	118.2	119.9	120.3	119.0	119.0	119.7	120.2	119.8	119.4	118.6	119.1	119.1	119.4
93	118.2	119.1	119.2	117.8	118.0	117.7	116.3	116.8	116.2	115.8	117.3	117.2	117.5
94	117.6	116.9	116.5	115.9	115.3	114.9	113.6	112.8	112.6	112.7	114.4	114.7	114.8
95	114.6	115.7	116.0	114.5	113.5	113.0	112.7	113.4	114.0	114.1	114.2	113.9	114.1
96	114.2	113.7	115.1	113.7	113.5	112.8	113.1	111.6	110.6	108.3	108.9	110.2	112.1
97	110.9	109.5	110.7	109.5	109.5	107.5	106.9	106.6	107.3	105.8	106.9	108.9	108.3
98	109.3	111.0	110.9	110.0	109.6	109.7	109.4	107.5	108.2	107.8	108.6	109.1	109.2
99	109.0	108.4	109.5	108.6	108.7	108.4	108.0	108.0	107.9	107.2	107.0	107.8	108.2
100	107.8	107.0	108.0	107.2	107.0	106.3	106.6	106.6	106.4	105.9	105.9	105.7	106.7
101	105.3	106.8	106.6	105.6	105.1	104.4	104.0	103.0	103.4	103.5	104.2	104.0	104.7
102	104.2	103.7	105.2	104.5	104.3	103.8	104.0	103.9	102.5	102.8	103.5	103.6	103.8
103	103.3	103.7	103.5	102.8	102.7	102.2	102.2	101.7	101.8	101.7	102.7	103.0	102.6
104	104.3	103.9	104.2	103.7	103.4	102.7	102.8	102.2	101.5	101.4	102.1	102.9	102.9
105	103.5	101.5	102.1	101.8	102.2	101.8	101.6	101.6	101.2	99.7	100.1	101.2	101.5
106	101.2	101.6	101.9	101.7	101.6	100.8	100.8	100.7	100.7	100.0	99.8	100.0	100.9
107	100.3	99.4	100.3	99.7	99.8	99.4	99.1	99.1	99.0	98.9	99.5	100.0	99.5

## 五、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。

期間	租金指數%	期間	租金指數%	期間	租金指數%
106 年 12 月	101.23	107 年 4 月	101.47	107 年 8 月	101.89
107 年 1 月	101.27	107 年 5 月	101.51	107 年 9 月	101.98
107 年 2 月	101.34	107 年 6 月	101.71	107 年 10 月	102.02
107 年 3 月	101.39	107 年 7 月	101.80	107 年 11 月	102.11

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：內政部不動產資產平台  
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

## 六、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直轄市、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
106Q4	104.26	107.54	91.33	107.65	106.62	105.64	108.94
107Q1	104.98	101.18	99.25	110.28	107.9	112.83	101.15
107Q2	107.48	109.11	103.27	110.6	107.39	118.58	112.33
107Q3	106.65	103.81	101.00	103.51	111.61	121.04	103.04

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：民國 102 年全年為基期(指數 = 100)

資料來源：內政部不動產資產平台  
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

## 七、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
104H1	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
104Q2	77.40	67.10	76.90	75.50	80.50	88.10	79.00
105H1	76.70	66.60	72.90	74.80	75.00	89.10	79.40
105H2	67.50	65.40	64.30	64.70	71.70	69.10	72.30
106H1	76.60	72.90	72.00	70.90	80.20	84.60	79.00

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 以後僅調查文直轄市之「欲購置住宅者」 3.更新頻率：每季(98 年及 99 年上半年為每半年)，104HY 以後為每半年 4.編製方式：加權平均法

資料來源：內政部不動產資產平台  
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

## 八、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
107Q2	9.00	12.27	15.01	8.12	9.30	7.2	7.94
107Q1	9.08	12.75	15.00	8.07	9.58	7.29	8.16
106Q4	9.16	12.71	14.99	8.14	9.61	7.57	8.22
106Q3	9.22	12.48	15.12	8.22	9.43	7.34	8.32
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
107Q2	8.03	8.37	7.64	8.42	7.73	6.59	5.34
107Q1	7.96	8.19	7.45	8.61	7.69	6.82	5.57
106Q4	8.02	8.62	7.76	8.79	7.96	7.50	5.65
106Q3	8.39	8.73	8.06	8.78	7.52	7.12	5.53
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
107Q2	5.70	6.88	7.88	7.46	5.26	7.76	5.61
107Q1	5.43	7.08	8.16	7.02	5.67	7.98	5.64
106Q4	5.74	6.89	8.01	7.28	5.68	8.18	5.71
106Q3	5.74	7.09	7.67	7.59	5.89	8.05	5.88

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：內政部不動產資產平台  
(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 11 月報

發佈日期：中華民國 107 年 12 月 28 日

資料來源：經濟院研究發展委員會

#### (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 12 月最新預測，今年全球經濟成長 3.2%，低於去(2017)年 3.3%，明(2019)年預估為 3.0%。

經濟合作暨發展組織(OECD) 今年 11 月 21 日發布經濟展望報告指出，全球經濟可望持續成長，惟成長動能趨緩。報告維持今年全球經濟成長 3.7%，下修明年全球經濟成長至 3.5%，預測 2020 年成長 3.5%。明年經濟前景不佳，主要是部分新興市場經濟體如阿根廷、巴西及土耳其等成長大幅減速；2020 年進一步放緩，主要反映先進經濟體因貿易放緩及財政與貨幣政策支持減少。隨經濟成長放緩，全球貿易量成長率將由去年的 5.2%，降至今年的 3.9%，明年則進一步下滑至 3.7%。

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、美中貿易衝突升溫、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

半導體製程領先及新興科技應用帶動，可望延續我出口動能，惟全球景氣擴張步調減緩，將影響增長力道；就業及薪資雖持續改善，惟股市震盪影響消費信心；半導體及離岸風電等綠能投資陸續進行，加以政府持續推動前瞻基礎建設，改善投資環境，可望帶動投資擴增。行政院主計總處預測 107 年經濟成長 2.66%、108 年成長 2.41%。

經濟指標方面，107 年 11 月工業生產增加 2.09%；批發業、零售業及餐飲業營業額分別增加 1.6%、0.4%及 3.9%；外銷訂單金額 476.8 億美元，減少 2.1%；出口值 278.1 億美元，減少 3.4%，進口值 231.6 億美元，增加 1.1%，貿易出超 46.5 億美元；躉售物價指數(WPI)上漲 3.25%，消費者物價指數(CPI)上漲 0.31%；失業率 3.70%。

107 年 11 月景氣對策信號為 17 分，較上月下降 5 分，燈號續呈黃藍燈；景氣領先、同時指標均持續下跌，顯示景氣擴張漸趨緩，未來須密切關注美中貿易爭端升溫、金融市場風險增加，以及地緣政治風險等變數。

### 3、中國大陸經濟

中國大陸今(2018)年 1 至 11 月國內生產總值(GDP)為 65 兆 899 億人民幣，經濟成長率為 6.7%。世界銀行預測中國大陸今年經濟成長率為 6.5%，明(2019)年為 6.2%；亞洲開發銀行(ADB) 預測中國大陸今年經濟成長率為 6.6%，明年為 6.3%；中國社科院預測中國大陸今年經濟成長率為 6.6%，明年為 6.4%。

今年 1 至 11 月，固定資產投資(不含農戶)金額為 60 兆 9,267 億人民幣，較上年同期增加 5.9%；規模以上工業生產成長 6.3%；非金融領域實際外商投資金額為 1,212.6 億美元，增加 1.1%。對外貿易方面，今年 1 至 11 月出口增加 11.8%，進口增加 18.4%。物價方面，居民消費價格指數上漲 2.1%。金融體系方面，今年 11 月貨幣供給額 M1 及 M2 分別較上年同月增加 1.5%、8.0%。

中國大陸中央政治局今年 12 月 19 日至 21 日召開中央經濟工作會議，定調 2019 年經濟工作總基調將堅持「穩中求進」，在經濟下滑壓力加大下，要求「保持經濟運行在合理區間」。明年仍將堅持以供給側結構性改革為主軸，繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策；明年工作重點包括實施更大規模的減稅降費，增加地方政府專項債券規模，運用市場化、法治化等改革發揮企業動能，建立公開透明的市場規則和法治化經商環境。今年會議特別強調改善貨幣政策傳導機制，要求「鬆緊適度」，以保持流動性合理充裕，同時進一步做好「六穩」(穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期)，最終要「穩經濟」。

### 4、兩岸經貿

今(2018)年 11 月我對中國大陸(含香港)出口額為 114.6 億美元，減少 8%；進口額為 47.2 億美元，減少 4.5%；貿易出超為 67.5 億美元，減少 10.2%。同期間，我對中國大陸投資件數為 65 件，金額為 9.9 億美元；陸資來臺投資，件數為 14 件，金額為 2,008.3 萬美元。

## 二、景氣指標

發佈日期：中華民國 107 年 12 月 27 日

資料來源：國家發展委員會

1107 年 11 月景氣對策信號綜合判斷分數為 17 分，較上月下降 5 分，燈號續呈黃藍燈；景氣領先、同時指標均持續下跌，顯示景氣擴張漸趨緩，須密切關注後續變化。

展望未來，勞動市場情勢穩定，廠商人力需求持續增加，11 月失業率降至 3.7%，續呈近 18 年同月最低；加以，每月經常性薪資增幅已連續 11 個月突破 2%，有助維繫消費支出。

國內投資方面，政府積極優化投資環境，吸引資金投資台灣，並掌握近期美中貿易衝突廠商選擇回台投資的契機，推動「歡迎台商回台投資行動方案」，提供客製化單一窗口服務，積極協助台商回台投資；並落實公共建設執行，最後 2 個月為公共投資經費支用的高峰期，均有助提升整體投資動能。

外需方面，新興科技如人工智慧、車用電子、5G 通訊技術等應用持續擴展，有助挹注出口動能，惟美中貿易爭端升溫、金融市場風險增加，以及地緣政治風險等不確定因素，約制成長動能。

整體而言，明年全球經濟成長將趨緩，各機構預估國內明年經濟成長將低於今年，預測值介於 2.18%~2.6%；且明年全球經濟下行風險漸增，政府將密切關注對國內景氣的可能影響，適時因應。

### (一) 景氣對策信號

107 年 11 月為 17 分，較上月下降 5 分，燈號續呈黃藍燈，9 項構成項目中，機械及電機設備進口值由黃紅燈轉呈綠燈，工業生產指數、海關出口值及批發、零售及餐飲業營業額皆由綠燈轉呈黃藍燈，以及製造業銷售量指數由黃藍燈轉呈藍燈，分數各減少 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 5.2%減為 4.9%，燈號續呈黃藍燈。
- 股價指數變動率：由上月-5.6%減為-8.6%，燈號續呈黃藍燈。
- 工業生產指數變動率：由上月 6.1%減為 1.8%，燈號由綠燈轉呈黃藍燈。
- 非農業部門就業人數變動率：由上月 0.70%減為 0.66%，燈號續呈黃藍燈。
- 海關出口值變動率：由上月 7.9%減為 2.4%，燈號由綠燈轉呈黃藍燈。
- 機械及電機設備進口值變動率：由上月 12.9%減為 2.4%，燈號由黃紅燈轉呈綠燈。
- 製造業銷售量指數變動率：由上月 1.0%減為-2.4%，燈號由黃藍燈轉呈藍燈。
- 批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月 5.2%減為 1.6%，燈號由綠燈轉呈黃藍燈。
- 製造業營業氣候測驗點：由上月 88.5 點減為 86.0 點，燈號續呈藍燈。

## (二) 景氣指標

### 1、領先指標

- 領先指標不含趨勢指數為 99.58，較上月下滑 0.65%。
- 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、實質貨幣總計數 M1B，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：製造業營業氣候測驗點、外銷訂單動向指數、股價指數，以及建築物開工樓地板面積。

### 2、同時指標

- 同時指標不含趨勢指數為 99.28，較上月下滑 0.42%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，2 項較上月上升，包括實質海關出口值，以及工業生產指數，其餘 5 項則較上月下滑，分別為：電力（企業）總用電量、製造業銷售量指數、實質機械及電機設備進口值、批發、零售及餐飲業營業額，以及非農業部門就業人數。

### 3、落後指標

- 落後指標不含趨勢指數為 99.44，較上月下滑 0.72%。
- 5 個構成項目經去除長期趨勢後，2 項較上月上升，包括製造業存貨價值，以及金融業隔夜拆款利率；其餘 3 項則較上月下滑，分別為：製造業單位產出勞動成本指數、全體金融機構放款與投資、失業率。

### 三、採購經理人指數

發佈日期：中華民國 108 年 1 月 2 日

資料來源：中華經濟研究院提供

2018 年 12 月經季節調整後之臺灣製造業採購經理人指數 (PMI) 續跌 3.2 個百分點至 44.8%，為 2012 年 7 月指數創編以來最快緊縮速度。五項組成指標中，新增訂單、生產數量、人力僱用與現有原物料存貨水準皆呈現緊縮，供應商交貨時間亦持續下降(低於 50.0%)。六大產業 PMI 中，僅食品暨紡織產業 (54.8%) 回報擴張，其餘五大產業皆回報緊縮，依緊縮速度排序為電子暨光學產業 (40.8%)、基礎原物料產業 (42.9%)、電力暨機械設備產業 (44.9%)、化學暨生技醫療產業 (45.3%) 與交通工具產業 (45.5%)。

非製造業經理人指數 (NMI) 連續 2 個月呈現擴張，惟本月指數回跌 0.7 個百分點來到 51.6%。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，四大產業 NMI 呈現擴張，依擴張速度排序為資訊暨通訊傳播業 (64.7%)、住宿餐飲業 (60.4%)、教育暨專業科學業 (58.1%) 與營造暨不動產業 (51.4%)。運輸倉儲業 (43.2%)、零售業 (48.6%)、金融保險業 (48.8%) 與批發業 (49.6%) 則回報緊縮。

#### (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 42.6%

全體製造業經季調後之新增訂單指數已連續 2 個月呈現緊縮，且本月指數下跌 5.0 個百分點至 42.6%，為 2015 年 9 月以來最快緊縮速度。化學暨生技醫療之新增訂單指數續跌 7.5 個百分點至 37.5%，為 2012 年 7 月以來最快緊縮速度。電子暨光學產業與電力暨機械產業已分別連續 2 與 3 個月回報新增訂單為緊縮，且本月指數分別下跌 1.9 與 10.3 個百分點至 37.5% 與 33.7%。基礎原物料產業更已連續 6 個月回報新增訂單為緊縮，且指數下跌 1.5 個百分點至 40.5%。交通工具產業已連續 3 個月回報新增訂單為緊縮，惟本月指數回升 10.2 個百分點至 47.7%。步入年前鋪貨旺季，食品暨紡織產業已連續 2 個月回報新增訂單為擴張，指數為 55.6%，較 11 月攀升 1.9 個百分點。

##### 2、 生產 (Production) 擴散指數為 43.1%

全體製造業經季調後之生產數量指數續跌 6.1 個百分點至 43.1%，為 2012 年 8 月以來最快緊縮速度。化學暨生技醫療產業與電子暨光學產業之生產數量指數已連續 7 與 2 個月呈現緊縮，且本月指數各下跌 6.1 與 4.5 個百分點至 38.9% 與 37.9%。其中，化學暨生技醫療產業之生產數量指數為 2016 年 3 月以來最快緊縮速度。基礎原物料產業與電力暨機械設備產業之生產數量指數已分別連續 2 與 4 個月呈現緊縮，且本月指數各下跌 6.0 與 5.6 個百分點至 41.7% 與 40.8%。交通工具產業之生產數量已連續

5 個月呈現緊縮，指數為 40.9%。六大產業中，僅食品暨紡織產業之生產數量較前月擴張，指數為 57.4%，較 11 月攀升 3.7 個百分點。

3、人力僱用 ( Employment ) 擴散指數為 47.7%

全體製造業經季調後之人力僱用數量指數在 11 月中斷連續 30 個月的擴張轉為緊縮後，指數續跌 1.6 個百分點至 47.7%，為 2012 年 7 月以來最快緊縮速度。電子暨光學產業 ( 42.9% )、基礎原物料產業 ( 42.9% ) 與電力暨機械設備產業 ( 46.9% ) 之人力僱用數量指數皆已連續 3 個月呈現緊縮，且指數各續跌 2.9、2.6 與 1.9 個百分點。其中，電子暨光學產業之人力僱用數量指數已來到 2015 年 3 月以來最快緊縮速度。交通工具產業之人力僱用數量指數已連續 3 個月呈現緊縮，惟指數回升 5.2 個百分點至 47.7%。食品暨紡織產業之人力僱用數量指數由持平 ( 50.0% ) 回升 5.6 個百分點至 55.6%。化學暨生技醫療產業仍持續回報人力僱用數量為擴張，惟擴張速度趨緩，指數回跌 3.5 個百分點至 52.8%。

4、供應商交貨時間 ( Supplier Deliveries ) 擴散指數 45.0%

全體製造業已連續 2 個月回報供應商交貨時間為下降 ( 低於 50.0% )，且本月指數續跌 0.9 個百分點至 45.0%，為 2015 年 12 月以來最快下降速度。電子暨光學產業與基礎原物料產業之供應商交貨時間已分別連續 2 與 3 個月呈現下降，且本月指數各下跌 1.6 與 5.0 個百分點至 44.2% 與 39.3%，分別為過去 37 個月與 65 個月以來最快下降速度。交通工具產業與電力暨機械設備產業之供應商交貨時間指數已分別連續 2 與 3 個月呈現下降，惟本月指數回升 0.5 及 2.8 個百分點至 45.5% 與 48.0%。化學暨生技醫療產業之供應商交貨時間僅維持 1 個月的下降，本月指數隨即回升 3.7 個百分點至持平 ( 50.0% )。食品暨紡織產業已連續 2 個月回報供應商交貨時間為上升 ( 高於 50.0% )，且本月指數續揚 3.7 個百分點至 55.6%。

5、現有原物料存貨 ( Inventories ) 擴散指數為 45.8%

全體製造業之原物料存貨指數已連續 2 個月呈現緊縮，且指數續跌 2.2 個百分點至 45.8%。電子暨光學產業已連續 3 個月回報原物料存貨指數緊縮，且本月指數續跌 5.1 個百分點至 41.5%，為 2016 年 1 月以來最快緊縮速度。化學暨生技醫療產業與交通工具產業皆轉為回報原物料存貨指數為緊縮，指數各下跌 2.8 與 7.0 個百分點至 47.2% 與 45.5%。在新增訂單與生產持續緊縮的同時，電力暨機械設備產業卻已連續 2 個月回報原物料存貨較前月攀升，指數為 55.1%。食品暨紡織產業與基礎原物料產業之原物料存貨指數皆僅維持 1 個月的緊縮，本月皆轉為回報持平 ( 50.0% )，指數攀升幅度分別為 3.7 與 2.3 個百分點。

(二) 非製造業經理人指數 ( NMI ) 部分

1、商業活動/生產 ( Business Activity/Production ) 擴散指數為 54.2%

全體非製造業之商業活動 ( 生產 ) 指數中斷連續 3 個月的緊縮轉為擴張，指數攀升 4.8

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資訊暨通訊傳播業（76.5%）、教育暨專業科學業（64.5%）、住宿餐飲業（62.5%）、零售業（56.0%）與金融保險業（53.0%）。運輸倉儲業（37.5%）則回報商業活動（生產）呈現緊縮。營造暨不動產業與批發業皆回報商業活動（生產）為持平（50.0%）。

2、 新增訂單（New Orders）擴散指數為 50.4%

新增訂單（新增簽約客戶或業務）指數已連續 2 個月呈現擴張，惟擴張速度趨緩，指數回跌 1.9 個百分點至 50.4%。八大產業中，四大產業回報新增訂單呈現擴張，各產業依擴張速度排序為資訊暨通訊傳播業（79.4%）、住宿餐飲業（66.7%）、教育暨專業科學業（64.5%）與營造暨不動產業（55.8%）。運輸倉儲業（35.4%）、批發業（40.3%）、金融保險業（42.0%）與零售業（42.3%）則回報新增訂單呈現緊縮。

3、 人力僱用（Employment）擴散指數為 50.4%

全體非製造業之人力僱用指數已連續 22 個月呈現擴張，惟指數下跌 5.5 個百分點至 50.4%，為 2017 年 3 月以來最慢擴張速度。八大產業中，五大產業回報人力僱用指數呈現擴張，各產業依擴張速度排序為住宿餐飲業（54.2%）、資訊暨通訊傳播業（52.9%）、批發業（52.7%）、教育暨專業科學業（51.6%）與金融保險業（51.0%）。僅零售業（48.0%）回報人力僱用呈現緊縮。營造暨不動產業與運輸倉儲業則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 51.2%

全體非製造業持續回報供應商交貨時間為上升，惟供應商交貨時間指數回跌 0.6 個百分點至 51.2%。八大產業中，三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住宿餐飲業（58.3%）、批發業（55.4%）與教育暨專業科學業（51.6%）。零售業（48.0%）與金融保險業（49.0%）則回報供應商交貨時間為下降。營造暨不動產業、資訊暨通訊傳播業與運輸倉儲業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『未完成訂單指數』、『進口原物料數量指數』與『未來六個月的景氣狀況指數』

全體製造業之『未完成訂單指數』已連續 6 個月呈現緊縮，且指數續跌 4.3 個百分點至 36.8%，為 2012 年 7 月指數創編以來最快緊縮速度。電子暨光學產業與電力暨機械設備產業之未完成訂單指數已分別連續 3 與 6 個月呈現緊縮，且本月指數分別續跌 6.2 與 6.8 個百分點至 35.7% 與 26.5%，皆為 2012 年 7 月指數創編以來最快緊縮速度。化學暨生技醫療產業與基礎原物料產業之未完成訂單指數下跌 1.0 與 4.1 個百分點至 40.3% 與 35.7%。其中，化學暨生技醫療產業之原物料價格指數已來到 2014 年 10 月以來最快緊縮速度。交通工具產業之未完成訂單指數已連續 9 個月呈現緊縮，惟緊縮速度趨緩，指數回升 8.4 個百分點至 40.9%。六大產業中，僅食品暨紡織產業回報未完成訂單指數為擴張，指數為 51.9%，較前月下跌 1.8 個百分點。

全體製造業之『進口原物料數量指數』續跌 2.4 個百分點至 39.0%，為 2012 年 7 月指數創編以來最快緊縮速度。電子暨光學產業之進口原物料指數已連續 3 個月呈現緊縮，且本月指數續跌 0.2 個百分點至 37.1%，為 2015 年 9 月以來最快緊縮速度。基礎原物料產業與電力暨機械設備產業皆持續回報進口為緊縮，且指數分別下跌 5.1 與 12.9 個百分點至 36.9%與 34.7%，皆為 2015 年 11 月以來最快緊縮速度。化學暨生技醫療產業與交通工具產業已分別連續 2 與 5 個月回報進口數量為緊縮，惟本月指數分別回升 2.0 與 1.1 個百分點至 45.8%與 38.6%。六大產業中，僅食品暨紡織產業已連續 3 個月回報進口原物料數量為擴張，指數為 53.7%，較前月下跌 3.7 個百分點。

全體製造業之『未來六個月的景氣狀況指數』已連續 4 個月呈現緊縮，且指數續跌 0.5 個百分點至 33.2%，為 2015 年 10 月以來最快緊縮速度。基礎原物料產業與電力暨機械設備產業之未來六個月景氣狀況指數已分別連續 6 與 5 個月呈現緊縮，且指數分別下跌 5.7 與 3.7 個百分點至 25.0%與 29.6%。其中，電力暨機械設備產業之景氣狀況指數為 2012 年 9 月以來最快緊縮速度。電子暨光學產業之未來六個月景氣狀況指由 2012 年 11 月以來最快緊縮速度 ( 31.4% ) 回升 1.2 個百分點至 32.6%，連續第 3 個月回報緊縮。食品暨紡織產業之景氣狀況指數中斷連續 9 個月的擴張，指數下跌 3.7 個百分點至持平 ( 50.0% )。化學暨生技醫療產業與交通工具產業皆已分別連續 3 與 5 個月回報未來景氣狀況為緊縮，惟本月指數分別回升 5.6 與 4.1 個百分點至 43.1%與 34.1%。

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

全體非製造業之『未完成訂單指數』( 工作委託量 ) 指數已連續 5 個月呈現緊縮，惟本月指數攀升 1.7 個百分點至 44.8%。八大產業中，六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 ( 31.3% )、零售業 ( 40.0% )、金融保險業 ( 41.0% )、營造暨不動產業 ( 44.2% )、批發業 ( 44.6% ) 與住宿餐飲業 ( 45.8% )。教育暨專業科學業 ( 59.7% ) 與資訊暨通訊傳播業 ( 55.9% ) 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』自 2017 年 6 月以來最快下降速度 ( 47.5% ) 回升 1.0 個百分點至 48.5%，連續第 3 個月呈現下降 ( 低於 50.0% )。八大產業中，三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金融保險業 ( 40.0% )、資訊暨通訊傳播業 ( 47.1% ) 與教育暨專業科學業 ( 48.2% )。住宿餐飲業 ( 54.2% ) 與營造暨不動產業 ( 53.8% ) 則回報服務收費價格為上升。零售業、運輸倉儲業與批發業皆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 6 個月呈現緊縮，指數為 36.8%，較 11 月微升 0.3 個百分點。八大產業中，七大產業回報未來六個月景氣狀況呈現緊縮，各產業依緊縮速度排序為金融保險業 ( 29.0% )、運輸倉儲業 ( 29.2% )、批發業 ( 31.1% )、零售業 ( 32.0% )、教育暨專業科學業 ( 40.3% )、住宿餐飲業 ( 41.7% ) 與營造暨不動產業 ( 48.1% )。僅資訊暨通訊傳播業 ( 58.8% ) 回報未來六個月景氣狀況呈現擴張。

## 四、消費者信心指數

發布時間：107 年 12 月 27 日

發布單位：台灣經濟發展研究中心

一〇七年十二月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 79.74 點，與上月相較下降 0.39 點(107/11：80.13)。

本次調查，六項指標中四項指標上升(國內經濟景氣、家庭經濟狀況、耐久性財貨時機及就業機會)，二項下降(投資股票時機及國內物價水準)。

上升幅度第一的指標是「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為 86.65 點，與上月的調查結果相較上升 0.30 點(107/11：86.35)；同為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 82.25 點，較上個月上升 0.30 點(107/11：81.95)；上升幅度第二的指標是「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查結果為 89.70 點，與上個月調查結果相較上升 0.15 點(107/11：89.55)；上升幅度第三的指標是「未來半年國內就業機會」，本月調查為 99.95 點，較上個月調查結果上升 0.10 點(107/11：99.85)。

下降幅度第一的指標為「未來半年投資股票時機」，本次調查結果為 74.50 點，與上個月調查結果相較下降 3.10 點(107/11：77.60)；下降幅度第二的指標為「未來半年國內物價水準」，本月調查結果為 45.40 點，與上個月調查結果相較下降 0.10 點(107/11：45.50)。

從絕對水準來看，六項指標皆為悲觀指標。(子指標分數在 100 至 200 間屬於「偏向樂觀」，子指標分數在 0 至 100 間屬於「偏向悲觀」)。

另外，在「目前健康狀況」指標，本月調查結果為 131.00 點，較上月的調查結果下降 0.20 點(107/11：131.20)，顯示民眾對自己健康呈現樂觀。「預期健康狀況」指標，本月調查結果為 107.65 點，較上月的調查結果下降 0.15 點(107/11：107.80)，呈現樂觀。

一〇七年十二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 12 月 19 日至 23 日，以電話訪問的方式進行，採電腦隨機抽樣，共訪問 2682 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。

在台灣能源安全指標(TESI)方面，一〇七年第三季台灣能源安全指標為 70.6 點，較前一季(64.5)增加 6.1 點、相較去年同季(59.9)增加 10.7 點；另外，一〇六年我國在 128 個國家能源績效國際評比中排名第 62 位。

## 參、不動產技術公報

# 中華民國不動產估價師公會全國聯合會

## 第四號公報

第四號公報已於 107 年 11 月 12 日台內地字第 1070069788 號函備查，即日起正式實施，請查照。

關於適用時間影響：於「一、營造或施工費標準表第 18 條：為維持估價穩定性，不動產估價師於本次修訂實施後三年內，得選擇採用本公報修正施行前之規定辦理，但應於估價報告書中敘明。」

第四號公報內容包括：

- 一、營造或施工費標準表
- 二、廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率
- 三、建物經濟耐用年數表
- 四、建物殘餘價格率
- 五、開發或建築利潤率

### 一、不動產估價技術公報--營造或施工費標準表

- 95.07.04 本會研究發展委員會第七次會議初擬台北市地區
- 95.07.18 本會研究發展委員會第八次會議訂定台北縣市、基隆市及桃園市等四地區
- 95.07.20 本會第一屆第六次理監事會議修正通過台北縣市、基隆市及桃園市等四地區，並於網站公告三個月
- 95.08.15 本會研究發展委員會第十次會議訂定嘉義縣市、台南縣市、高雄縣市、屏東縣市及金門縣市等南部地區
- 96.03.22 本會研究發展委員會第二十五次會議修訂台北縣市、基隆市、桃園市、嘉義縣市、台南縣市、高雄縣市、屏東縣市及金門縣市等台北地區及南部地區
- 96.08.09 本會召開「研訂營造或施工費標準表」座談會，邀請內政部地政司、內政部營建署、台北市政府地政處、中華民國營造公會全國聯合會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國土木技師公會全國聯合會、財團法人台灣營建研究院、財團法人營造業發展基金會及中華民國建築師公會全國聯合會共同座談討論
- 96.10.17 本會第一屆第十一次理監事會議通過
- 96.12.31 內政部台內地字第 0960203330 號函復已予備查
- 97.05.20 本會研究發展委員會第二屆第六次會議(北部)修正桃園縣及新竹縣市通過
- 98.11.10 本會研究發展委員會第二屆第二十五次會議修正通過
- 99.02.06 本會第二屆第九次理監事會議通過
- 99.03.24 內政部台內地字第 0990051675 號函復已予備查
- 105.04.22 本會研究發展委員會第四屆第七次會議通過全面修訂營造或施工費標準表
- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 106.01.18 本會第四屆第七次理監事會議修正通過

- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議修正通過
- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查

中華民國不動產估價師公會全國聯合會(以下簡稱本會)依不動產估價技術規則第五十六條規定，研訂之「營造或施工費標準表」，(詳如附表一)。

營造或施工費標準表(以下簡稱本標準表)相關說明事項如下：

- 1、本標準表適用之面積，係指地政機關登記之產權面積。如係尚未辦理登記者，依不動產估價技術規則第七條、第七十四條規定估算其可銷售面積。
- 2、本標準表，適用於主要用途為辦公室、住宅、工廠(廠房)、倉庫使用標的之重建成本。重置成本可參考本標準表酌予調整。建築物用途屬旅館、飯店、餐廳、遊樂場所、大型商場、電視臺、醫院、百貨公司、超級市場、及其他公共建築物，本會將另訂營造或施工費標準表公告之。未公告前依直轄市或縣(市)政府發布地價調查用建築改良物標準單價表為準、或參酌本標準表調整之。
- 3、本公報中住宅及辦公用途建物主體結構區分為鋼筋混凝土造及加強磚造等造價水準；工業廠房用則區分為加強磚造、鋼筋混凝土、輕鋼架造及重鋼架造等造價水準。如因用途不同以致樓板之荷重、樑柱之強度或隔間及基本設備之數量差異，應依其差異經比較後調整其價格。

輕鋼架造指樑、柱單位重未達三十二KG/M規格之鐵材或鋼材建築物；重鋼架造指樑、柱單位重為三十二KG/M以上規格之鐵材或鋼材建築物。

- 4、本標準表中鋼筋混凝土造之住宅、辦公室建物，以各直轄市、縣(市)當地新建建物平均房價水準判定營造或施工費標準。平均房價水準指建物二層以上之平均房價，若為透天產品則指全棟建物之平均房價。
- 5、本標準表依樓層數定上、下限值範圍。若為鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造，得按本標準表鋼筋混凝土造之單價，每坪加計 10,000~20,000 元。非本標準表所定建築結構者，得敘明理由，酌予調整。
- 6、本標準表中，地上五層以下建物無地下樓層；地上六層至十層建物，其地下樓層為一層；地上十一層至十五層建物，其地下樓層為二層；地上十六層至二十五層建物，其地下樓層為三層；地上二十六層至四十層建物，其地下樓層為四層。其增(減)之地下樓層部分，以各增(減)樓層之實際面積，按本標準表之單價，依下表計算之：

增(減)樓層數	造價增(減)調整幅度
增(減)第一層部分	就該層部分增(減)不超過 30%
增(減)第二層部分	就該層部分增(減)不超過 40%
增(減)第三層部分	就該層部分增(減)不超過 50%
增(減)第四層以上部分	就該層部分增(減)不超過 60%

- 7、本標準表建物樓層高度，一樓部分以三·六公尺(鋼架造則為六公尺)、其餘樓層以三·二公尺(鋼架造則為四·五公尺)為標準高度，建物之各層高度超過或低於標準達〇·五公尺者，為超高或偏低，其單價應照本表單價酌予提高或降低，其超出部分，以每十公分為一單位，調整標準單價百分之一，未達十公分者不計。
- 8、本標準表地下室均非以連續壁構造施工，如係以連續壁方式處理者，經敘明理由後，得按本標準表之單價，每坪加 10,000 元以內。五層樓(含)以下之建築如有裝設昇降設備，估價師得參考增設昇降設備所增加之費用除以總樓地板面積之數額調整之。
- 9、本公報所稱建物主體結構係指地面層以上之建築物結構。同一建築基地或同一建築執照之建物主體有兩種以上構造時，其單價應按其構造比例及本標準表單價加權計算之。同一建築基地或同一建築執照之建物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所佔樓地板面積比例及個別單價加權計算之。同一幢建物以最高樓層者計算；不同幢建物者，依其不同構造別、樓層別分別計算。
- 10、本標準表，所列單位面積造價均包含施工者之直接材料費、直接人工費、間接材料費、間接人工費、管理費、稅捐、資本利息、營造或施工利潤。
- 11、本標準表之單價，已反應建物之結構、機電與裝修成本。機電設備與裝修成本有關之建材、設計與設備均須符合當地房價等級之水準。建材、設計與設備等特殊者，得敘明理由，酌予調整。
- 12、勘估建物有下列特殊情形者，得由不動產估價師參酌其施工成本並考量不動產估價技術規則第六十四條規定，視情況列計之，並於估價報告書敘明：
  - (1) 增設減震、隔震、制震或免震設備。
  - (2) 興建綠建築、智慧建築標章建物。
  - (3) 施作特殊外牆建材及型式。

- (4) 基地地形特殊需增加施作成本。
  - (5) 施作特殊地質改善工程。
  - (6) 特殊之庭園景觀、造景及開放空間之綠美化工程費用。
  - (7) 新增其他特殊設備。
- 13、本標準表單價之物價基準日為民國 107 年 4 月 1 日，不動產估價師得依勘估建物所在地之直轄市、縣(市)政府公布之營造工程物價指數中的建築工程類物價指數調整之，該直轄市、縣(市)政府如未公布，則依照行政院主計總處物價統計月報中營造工程物價指數之建築工程類指數表調整之。
  - 14、本標準表所列單價適用於地下室停車位為坡道平面式，如有設置機械式停車位，則依設置機械停車設備之型式、數量，按增設之機械設備費用調整之。
  - 15、若興建之建物總面積量體過小未達一般營建經濟規模，營造施工費單價得就本公報所訂基準敘明理由酌予提高。
  - 16、勘估建物樓層數超過本標準表之最高層數者，應參酌本標準表及建物現況調整或請專家協助決定其營造施工費單價。
  - 17、本表每兩年或於營造工程物價指數明顯上漲或下跌時修正公告之。
  - 18、為維持估價穩定性，不動產估價師於本次修訂實施後三年內，得選擇採用本公報修正施行前之規定辦理，但應於估價報告書中敘明。
  - 19、本標準表經本會理事會通過後公布實施，修正時亦同。

## 二、不動產估價技術公報--廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率

- 96.06.27 本會研究發展委員會第三十二次會議訂定
- 96.07.11 本會研究發展委員會第三十三次會議修訂
- 96.08.01 本會研究發展委員會第三十五次會議修訂
- 96.10.17 本會第一屆第十一次理監事會議通過
- 96.12.31 內政部台內地字第 0960203330 號函復已予備查
- 102.10.18 本會研究發展委員會於第三屆第十二次理監事會議提出
- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議通過
- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查

本會依不動產估價技術規則第六十一條及七十七條研訂廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率。

- 1、廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率，本會規定如下。但因情況特殊並於估價報告書中敘明者，其費率之推估，不在此限。
- 2、廣告費、銷售費按總成本或總銷售金額之百分之三至百分之七推估。
- 3、管理費
  - (1) 不含公寓大廈管理條例規定設立公共基金，按總成本或總銷售金額之百分之一點五至百分之三推估。
  - (2) 包含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，得提高管理費用率為百分之四至百分之五。或依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定推算之。
- 4、稅捐按總成本或總銷售金額之百分之零點五至百分之一點二推估，或就勘估標的之地價稅、營業稅等稅捐，按實際情形估算之。
- 5、本公報經本會理事會通過後公布實施，修正時亦同。

### 三、不動產估價技術公報--建物經濟耐用年數表

- 95.07.04 本會研究發展委員會第七次會議訂定
- 95.08.01 本會研究發展委員會第九次會議修訂
- 95.08.15 本會研究發展委員會第十次會議修訂
- 96.10.17 本會第一屆第十一次理監事會議通過
- 96.12.31 內政部台內地字第 0960203330 號函復已予備查
- 102.10.18 本會研究發展委員會於第三屆第十二次理監事會議提出
- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議通過
- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查

本會依不動產估價技術規則第六十六條規定，研訂之「建物經濟耐用年數表」。

1、本會訂定建物經濟耐用年數表如附表。

細目	經濟耐用年數	
辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	50
	2 加強磚造	35
	3 磚造	25
	4 金屬造(有披覆處理)	20
	5 金屬造(無披覆處理)	15
	6 木造	10
變電所用、發電所用、收發報所用、停車場用、車庫用、飛機庫、貨運所用、公共浴室用之房屋及工場用廠房	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	35
	2 加強磚造	30
	3 磚造	20
	4 金屬造(有披覆處理)	15
	5 金屬造(無披覆處理)	10
	6 木造	8
受鹽酸、硫酸、硝酸、氯及其他有腐蝕性液體或氣體之直接全面影響及冷凍倉庫用之廠房、貯藏鹽及其他潮解性固體直接全面受蒸汽影響之廠房	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	25
	2 加強磚造	20
	3 磚造	10
	4 金屬造(有披覆處理)	10
	5 金屬造(無披覆處理)	8
	6 木造	5

- 2、不動產估價師得按個別建物之實際構成部分及使用狀態，觀察維修及整建情形，推估建物經濟耐用年數，其有異於本公報規定時，並於估價報告書中敘明。
- 3、本公報經本會理事會通過後公布實施，修正時亦同。

#### 四、不動產估價技術公報--建物殘餘價格率

- 95.07.04 本會研究發展委員會第七次會議訂定
- 96.10.17 本會第一屆第十一次理監事會議通過
- 96.12.31 內政部台內地字第 0960203330 號函復已予備查
- 102.10.18 本會研究發展委員會於第三屆第十二次理監事會議提出
- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議通過
- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查

本會依不動產估價技術規則第六十七條研訂建物殘餘價格率。

1、本會訂定建物殘餘價格率如附表。

建物之殘餘價格率	
建物構造種類	殘餘價格率(%)
鋼骨鋼筋混凝土造 (SRC)	10
鋼骨造 (SC)	10
鋼筋混凝土造 (RC)	5
加強磚造	0
磚造	0
金屬造	10
木造	0
石造	0

- 2、建物殘餘價格率指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所剩餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比例。
- 3、建物之殘餘價格率得由不動產估價師視該建物之實際狀況及社會習慣判定之，但不得超過百分之十。其有異於本公報規定時，應於估價報告書中敘明。
- 4、建物耐用年數終止後，確實無殘餘價格者，得於計算折舊時不予提列，並應於估價報告書中敘明。
- 5、本公報經本會理事會通過後公布實施，修正時亦同。

## 五、不動產估價技術公報--開發或建築利潤率（本節新增訂）

- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議修正通過
- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查

本會依不動產估價技術規則第六十條第二項規定研訂開發或建築利潤率。

1、開發或建築利潤率應視開發或建築工期依下表決定其利潤率。

開發或建築工期	利潤率
1 年(含)以下	10%~20%
超過 1 年~2 年(含)以下	12%~23%
超過 2 年~3 年(含)以下	14%~26%
超過 3 年~4 年(含)以下	16%~29%
超過 4 年~5 年(含)以下	17%~30%
超過 5 年	18%以上

- 2、各地方公會得於上表區間內依各地區房地產市場實際發展狀況訂定各地區之開發或建築利潤率區間表，函復本會後報請主管機關備查。
- 3、個案利潤率應視勘估標的工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，考量區域市場、個案經營風險及開發或建築工期之長短於上表利潤率區間內判定之。但如因特殊情況(如規模過大或過小)或勘估標的屬情形特殊之土地用地變更或開發，致其利潤率超過本表所定之標準者，得依市場實際狀況決定適用之利潤率，並於報告書內詳細敘明理由。
- 4、各地方公會轄區有另訂標準者（詳如附表二），依其標準優先適用。

附表一：營造或施工費標準表

附表一-1：台北市營造或施工費標準表

地區別		台北市											
構造及用途別		鋼筋混凝土造											
樓層別		住宅、辦公室											
平均房價水準(元/坪)		未達500,000		500,000以上未達750,000		750,000以上未達1,000,000		1,000,000以上未達1,250,000		1,250,000以上未達1,500,000		1,500,000以上	
1~3F / B0	無電梯	62,400	~ 71,400	71,400	~ 82,400	80,900	~ 100,000	98,800	~ 120,000	120,000	~ 145,000	145,000	~ 175,000
4~5F / B0	無電梯	66,400	~ 73,400	73,400	~ 84,400	84,900	~ 102,000	103,000	~ 122,000	124,000	~ 147,000	149,000	~ 177,300
6~8F / B1	有電梯	83,900	~ 92,500	90,900	~ 103,500	102,000	~ 122,000	120,000	~ 141,000	141,000	~ 166,000	167,000	~ 196,000
9~10F / B1	有電梯	87,800	~ 95,100	94,800	~ 106,000	106,000	~ 124,000	124,000	~ 144,000	145,000	~ 169,000	171,000	~ 199,000
11~13F / B2	有電梯	101,000	~ 109,000	108,000	~ 120,000	119,000	~ 138,000	137,000	~ 158,000	158,000	~ 183,000	184,000	~ 213,000
14~15F / B2	有電梯	105,000	~ 112,000	112,000	~ 123,000	123,000	~ 141,000	141,000	~ 160,000	162,000	~ 185,000	188,000	~ 216,000
16~18F / B3	有電梯	119,000	~ 128,000	126,000	~ 139,000	137,000	~ 157,000	156,000	~ 176,000	177,000	~ 201,000	202,000	~ 232,000
19~20 / B3	有電梯	123,000	~ 130,000	130,000	~ 141,000	142,000	~ 159,000	160,000	~ 179,000	181,000	~ 204,000	206,000	~ 234,000
21~25F / B3	有電梯	131,000	~ 142,000	138,000	~ 153,000	149,000	~ 171,000	168,000	~ 191,000	189,000	~ 216,000	214,000	~ 246,000
26~30F / B4	有電梯	149,000	~ 160,000	156,000	~ 172,000	168,000	~ 190,000	186,000	~ 209,000	207,000	~ 234,000	233,000	~ 265,000
31~35F / B4	有電梯							200,000	~ 221,000	219,000	~ 246,000	245,000	~ 277,000
36~40F / B4	有電梯							210,000	~ 233,000	231,000	~ 258,000	256,000	~ 289,000

地區別		台北市									
構造及用途別		加強磚造		鋼筋混凝土造		加強磚造		重鋼架造		輕鋼架造	
樓層別		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	61,100	~ 69,200	61,100	~ 69,200	60,100	~ 68,200	39,700	~ 53,900	29,800	~ 46,300
4~5F / B0	無電梯	63,100	~ 70,200	63,100	~ 70,200	62,100	~ 69,200	-	~ -	-	~ -
6~8F / B1	有電梯	-	~ -	67,600	~ 75,200	-	~ -	-	~ -	-	~ -
9~10F / B1	有電梯	-	~ -	69,100	~ 76,200	-	~ -	-	~ -	-	~ -

附表一-2：新北市營造或施工費標準表

地區別		新北市														
構造及用途別 樓層別		鋼筋混凝土造														
		住宅、辦公室														
平均房價水準 (元/坪)		未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達500,000		500,000以上未達700,000		700,000以上						
1~3F / B0	無電梯	52,000	~	65,000	60,000	~	70,000	62,000	~	75,000	68,000	~	85,000	76,000	~	103,000
4~5F / B0	無電梯	55,000	~	68,000	63,000	~	73,000	65,000	~	78,000	71,000	~	88,000	79,000	~	106,000
6~8F / B1	有電梯	62,000	~	75,000	70,000	~	80,000	72,000	~	85,000	78,000	~	95,000	86,000	~	113,000
9~10F / B1	有電梯	72,000	~	85,000	80,000	~	90,000	82,000	~	95,000	88,000	~	105,000	96,000	~	123,000
11~13F / B2	有電梯	80,000	~	93,000	88,000	~	98,000	90,000	~	103,000	96,000	~	113,000	104,000	~	131,000
14~15F / B2	有電梯	86,000	~	99,000	94,000	~	104,000	96,000	~	109,000	102,000	~	119,000	110,000	~	137,000
16~18F / B3	有電梯	98,000	~	111,000	106,000	~	116,000	108,000	~	121,000	114,000	~	131,000	122,000	~	149,000
19~20F / B3	有電梯	103,000	~	116,000	111,000	~	121,000	113,000	~	126,000	119,000	~	136,000	127,000	~	154,000
21~25F / B3	有電梯	111,000	~	124,000	119,000	~	129,000	121,000	~	134,000	127,000	~	144,000	135,000	~	162,000
26~30F / B4	有電梯	126,000	~	139,000	134,000	~	144,000	136,000	~	149,000	142,000	~	159,000	150,000	~	177,000
31~35F / B4	有電梯				144,000	~	154,000	146,000	~	159,000	152,000	~	169,000	160,000	~	187,000
36~40F / B4	有電梯				159,000	~	169,000	161,000	~	174,000	167,000	~	184,000	175,000	~	202,000

地區別		新北市														
構造及用途別 樓層別		加強磚造		鋼筋混凝土造	輕鋼架造	重鋼架造										
		住宅、辦公室		工廠	工廠	工廠										
1~3F / B0	無電梯	46,300	~	59,500	44,300	~	57,500	45,300	~	58,500	23,100	~	43,000	38,000	~	49,600
4~5F / B0	無電梯	49,600	~	62,800	47,600	~	60,800	48,600	~	61,800	23,600	~	43,500	39,000	~	50,600
6~8F / B1	有電梯							52,600	~	65,800						
9~10F / B1	有電梯							53,600	~	66,800						

附表一-3：桃園市營造或施工費標準表

地區別		桃園市																	
構造及用途別		鋼筋混凝土造																	
		住宅、辦公室																	
樓層別																			
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000		100,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上							
1~3F / B0	無電梯	48,000	~	55,200	52,800	~	70,800	58,100	~	71,600	63,900	~	78,800	70,300	~	86,600	77,300	~	95,200
4~5F / B0	無電梯	48,000	~	55,200	52,800	~	70,800	58,100	~	71,600	63,900	~	78,800	70,300	~	86,600	77,300	~	95,200
6~8F / B1	有電梯	49,200	~	59,300	54,000	~	75,000	60,400	~	76,600	66,500	~	81,900	73,200	~	90,100	80,500	~	99,100
9~10F / B1	有電梯	52,300	~	62,200	59,000	~	79,200	66,200	~	81,500	72,900	~	89,700	80,200	~	98,700	88,200	~	109,000
11~13F / B2	有電梯	55,200	~	66,500	62,400	~	84,600	70,100	~	86,300	77,100	~	95,000	84,800	~	105,000	93,300	~	115,000
14~15F / B2	有電梯	59,500	~	69,400	67,400	~	88,200	75,900	~	93,500	83,500	~	103,000	91,900	~	113,000	101,000	~	125,000
16~18F / B3	有電梯				70,800	~	93,600	79,800	~	98,300	87,800	~	108,000	96,500	~	119,000	106,000	~	131,000
19~20F / B3	有電梯				75,800	~	97,200	85,600	~	105,000	94,100	~	116,000	104,000	~	128,000	114,000	~	140,000
21~25F / B3	有電梯				79,200	~	106,000	89,500	~	110,000	98,400	~	121,000	108,000	~	133,000	119,000	~	147,000
26~30F / B4	有電梯							99,200	~	122,000	109,000	~	134,000	120,000	~	148,000	132,000	~	163,000
31~35F / B4	有電梯							109,000	~	134,000	120,000	~	148,000	132,000	~	163,000	145,000	~	179,000
36~40F / B4	有電梯							120,000	~	148,000	132,000	~	163,000	145,000	~	179,000	160,000	~	197,000

地區別		桃園市														
構造及用途別		加強磚造				鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造						
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠		工廠						
樓層別																
1~3F / B0	無電梯	39,700	~	54,500	36,400	~	51,200	41,300	~	52,900	23,100	~	39,700	33,100	~	49,600
4~5F / B0	無電梯	40,900	~	56,100	37,500	~	52,700	42,500	~	54,500	23,800	~	40,900	34,100	~	51,100
6~8F / B1	有電梯							62,800	~	73,400						
9~10F / B1	有電梯							64,700	~	75,600						

附表一-4：台中市營造或施工費標準表

地區別		台中市																	
構造及用途別 樓層別		鋼筋混凝土造																	
		住宅、辦公室																	
平均房價水準 (元/坪)		未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上							
1~3F / B0	無電梯	48,000	~	55,200	52,800	~	60,700	58,100	~	69,700	63,900	~	76,700	70,300	~	87,900	77,300	~	96,600
4~5F / B0	無電梯	48,000	~	55,200	52,800	~	60,700	58,100	~	69,700	63,900	~	76,700	70,300	~	87,900	77,300	~	96,600
6~8F / B1	有電梯	50,800	~	59,300	55,900	~	65,200	61,500	~	74,800	67,600	~	82,400	74,400	~	94,500	81,800	~	104,000
9~10F / B1	有電梯	53,500	~	63,300	58,900	~	69,600	64,800	~	79,900	71,300	~	88,000	78,400	~	101,000	86,200	~	111,000
11~13F / B2	有電梯	56,400	~	68,200	62,000	~	75,000	68,200	~	86,000	75,000	~	94,700	82,500	~	109,000	90,800	~	119,000
14~15F / B2	有電梯	60,700	~	69,800	66,800	~	78,700	73,500	~	90,200	80,900	~	99,200	89,000	~	114,000	97,900	~	125,000
16~18F / B3	有電梯				70,000	~	84,200	77,000	~	96,600	84,700	~	106,000	93,200	~	122,000	103,000	~	134,000
19~20F / B3	有電梯				74,700	~	87,700	82,200	~	101,000	90,400	~	111,000	99,400	~	127,000	109,000	~	140,000
21~25F / B3	有電梯				77,900	~	96,900	85,700	~	111,000	94,300	~	122,000	104,000	~	140,000	114,000	~	154,000
26~30F / B4	有電梯				85,800	~	106,000	94,400	~	122,000	104,000	~	134,000	115,000	~	153,000	126,000	~	169,000
31~35F / B4	有電梯							104,000	~	132,000	115,000	~	147,000	126,000	~	168,000	139,000	~	185,000
36~40F / B4	有電梯							115,000	~	146,000	127,000	~	162,000	139,000	~	184,000	153,000	~	203,000

地區別		台中市														
構造及用途別 樓層別		加強磚造				鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造						
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠		工廠						
1~3F / B0	無電梯	41,300	~	56,200	38,000	~	52,900	41,300	~	52,900	24,800	~	41,300	34,700	~	51,200
4~5F / B0	無電梯	42,500	~	57,900	39,100	~	54,500	42,500	~	54,500	25,500	~	42,500	35,700	~	52,700
6~8F / B1	有電梯							62,800	~	73,400						
9~10F / B1	有電梯							64,700	~	75,600						

附表一-5：台南市營造或施工費標準表

地區別		台南市							
構造及用途別 樓層別		鋼筋混凝土造							
		住宅、辦公室							
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000	100,000以上未達150,000	150,000以上未達200,000	200,000以上未達300,000	300,000以上未達400,000	400,000以上		
1~3F / B0	無電梯	44,400 ~ 52,400	48,800 ~ 57,700	53,700 ~ 66,200	59,100 ~ 72,800	65,000 ~ 83,500	71,500 ~ 91,900		
4~5F / B0	無電梯	44,400 ~ 52,400	48,800 ~ 57,700	53,700 ~ 66,200	59,100 ~ 72,800	65,000 ~ 83,500	71,500 ~ 91,900		
6~8F / B1	有電梯	50,400 ~ 61,600	55,400 ~ 67,900	60,900 ~ 77,900	67,000 ~ 85,700	73,700 ~ 98,100	81,100 ~ 108,000		
9~10F / B1	有電梯	55,300 ~ 65,600	60,800 ~ 72,100	66,900 ~ 82,800	73,600 ~ 91,100	81,000 ~ 104,000	89,100 ~ 115,000		
11~13F / B2	有電梯	58,600 ~ 71,200	64,500 ~ 78,300	71,000 ~ 89,900	78,100 ~ 98,900	85,900 ~ 113,000	94,500 ~ 125,000		
14~15F / B2	有電梯	63,500 ~ 73,000	69,900 ~ 82,500	76,900 ~ 94,700	84,600 ~ 104,000	93,100 ~ 119,000	102,000 ~ 131,000		
16~18F / B3	有電梯		73,500 ~ 88,700	80,900 ~ 102,000	89,000 ~ 112,000	97,900 ~ 128,000	108,000 ~ 141,000		
19~20F / B3	有電梯		78,800 ~ 92,700	86,700 ~ 106,000	95,400 ~ 117,000	105,000 ~ 134,000	115,000 ~ 148,000		
21~25F / B3	有電梯		82,500 ~ 103,000	90,800 ~ 118,000	99,900 ~ 130,000	110,000 ~ 149,000	121,000 ~ 164,000		
26~30F / B4	有電梯		91,500 ~ 114,000	101,000 ~ 130,000	111,000 ~ 144,000	122,000 ~ 165,000	134,000 ~ 181,000		

地區別		台南市				
構造及用途別 樓層別		加強磚造	加強磚造	鋼筋混凝土造	輕鋼架造	重鋼架造
		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠	工廠
1~3F / B0	無電梯	43,000 ~ 51,600	39,700 ~ 51,600	43,000 ~ 54,500	23,100 ~ 39,700	33,000 ~ 49,600
4~5F / B0	無電梯	43,000 ~ 51,600	39,700 ~ 51,600	44,300 ~ 56,100	23,800 ~ 40,900	34,000 ~ 51,100
6~8F / B1	有電梯			64,500 ~ 75,000		
9~10F / B1	有電梯			66,400 ~ 77,300		

附表一-6：高雄市營造或施工費標準表

地區別		高雄市											
構造及用途別		鋼筋混凝土造											
		住宅、辦公室											
樓層別		平均房價水準 (元/坪)											
		未達100,000	100,000以上未達150,000	150,000以上未達200,000	200,000以上未達250,000	250,000以上未達300,000	300,000以上未達400,000	400,000以上未達500,000	500,000以上未達700,000	700,000以上			
1~3F / B0	無電梯	43,600 ~ 52,300	48,000 ~ 57,600	52,800 ~ 63,400	58,100 ~ 69,700	63,900 ~ 76,700	70,300 ~ 84,400	77,300 ~ 92,800	85,000 ~ 102,000	93,500 ~ 117,000			
4~5F / B0	無電梯	43,600 ~ 52,300	48,000 ~ 57,600	52,800 ~ 63,400	58,100 ~ 69,700	63,900 ~ 76,700	70,300 ~ 84,400	77,300 ~ 92,800	85,000 ~ 102,000	93,500 ~ 117,000			
6~8F / B1	有電梯	46,900 ~ 56,300	51,600 ~ 61,900	56,800 ~ 72,200	62,500 ~ 79,400	68,800 ~ 82,600	75,700 ~ 90,900	83,300 ~ 100,000	91,600 ~ 110,000	101,000 ~ 126,000			
9~10F / B1	有電梯	51,100 ~ 61,300	56,200 ~ 67,400	61,800 ~ 76,400	68,000 ~ 84,100	74,800 ~ 89,800	82,300 ~ 98,800	90,500 ~ 109,000	99,600 ~ 120,000	110,000 ~ 138,000			
11~13F / B2	有電梯	54,000 ~ 64,800	59,400 ~ 71,300	65,300 ~ 82,600	71,800 ~ 90,800	79,000 ~ 94,800	86,900 ~ 104,000	95,600 ~ 114,000	105,000 ~ 125,000	116,000 ~ 145,000			
14~15F / B2	有電梯	58,200 ~ 69,800	64,000 ~ 76,800	70,400 ~ 86,600	77,400 ~ 95,300	85,100 ~ 102,000	93,600 ~ 112,000	103,000 ~ 123,000	113,000 ~ 135,000	124,000 ~ 155,000			
16~18F / B3	有電梯		67,200 ~ 80,600	73,900 ~ 92,800	81,300 ~ 102,000	89,400 ~ 107,000	98,300 ~ 118,000	108,000 ~ 130,000	119,000 ~ 143,000	131,000 ~ 164,000			
19~20F / B3	有電梯		71,800 ~ 86,200	79,000 ~ 96,800	86,900 ~ 107,000	95,600 ~ 115,000	105,000 ~ 127,000	116,000 ~ 140,000	128,000 ~ 154,000	141,000 ~ 176,000			
21~25F / B3	有電梯		75,000 ~ 90,000	82,500 ~ 107,000	90,800 ~ 118,000	99,900 ~ 120,000	110,000 ~ 132,000	121,000 ~ 145,000	133,000 ~ 160,000	146,000 ~ 183,000			
26~30F / B4	有電梯		82,700 ~ 99,200	91,000 ~ 118,000	100,000 ~ 129,000	110,000 ~ 132,000	121,000 ~ 145,000	133,000 ~ 160,000	146,000 ~ 176,000	161,000 ~ 201,000			

地區別		高雄市							
構造及用途別		加強磚造		鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
樓層別									
1~3F / B0	無電梯	43,000 ~ 51,600	39,700 ~ 51,600	41,300 ~ 52,900	24,800 ~ 41,300	34,700 ~ 51,200			
4~5F / B0	無電梯	43,000 ~ 51,600	39,700 ~ 51,600	42,500 ~ 54,500	25,500 ~ 42,500	35,700 ~ 52,700			
6~8F / B1	有電梯			62,800 ~ 73,400					
9~10F / B1	有電梯			64,700 ~ 75,600					

附表一-7：宜蘭縣營造或施工費標準表

地區別		宜蘭縣									
構造及用途別		鋼筋混凝土造									
樓層別		住宅、辦公室									
平均房價水準(元/坪)		未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上	
1~3F / B0	無電梯	45,300	~ 51,300	48,300	~ 56,300	54,300	~ 64,800	62,800	~ 75,800	74,300	~ 89,300
4~5F / B0	無電梯	48,300	~ 52,300	51,300	~ 58,300	58,300	~ 66,800	66,800	~ 77,800	78,300	~ 91,300
6~8F / B1	有電梯	61,300	~ 68,800	67,800	~ 76,800	75,800	~ 85,300	84,300	~ 96,300	95,800	~ 110,000
9~10F / B1	有電梯	64,300	~ 70,800	70,800	~ 78,800	78,800	~ 87,300	87,300	~ 98,300	98,800	~ 112,000
11~13F / B2	有電梯	72,300	~ 81,100	80,100	~ 89,100	88,100	~ 97,600	96,600	~ 109,000	108,000	~ 123,000
14~15F / B2	有電梯	79,100	~ 83,100	83,100	~ 91,100	91,100	~ 99,600	99,600	~ 111,000	111,000	~ 124,000
16~18F / B3	有電梯	87,100	~ 95,000	94,000	~ 103,000	102,000	~ 112,000	111,000	~ 123,000	122,000	~ 136,000
18~20F / B3	有電梯	90,100	~ 97,000	96,000	~ 105,000	104,000	~ 114,000	113,000	~ 125,000	124,000	~ 138,000
21~25F / B3	有電梯	93,100	~ 102,000	99,000	~ 110,000	107,000	~ 119,000	116,000	~ 130,000	127,000	~ 143,000
26~30F / B4	有電梯	101,000	~ 116,000	113,000	~ 124,000	121,000	~ 132,000	130,000	~ 143,000	141,000	~ 157,000

地區別		宜蘭縣					
構造及用途別		加強磚造		重鋼架造		輕鋼架造	
樓層別		住宅、辦公室		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	42,000	~ 50,600	31,400	~ 47,900	23,200	~ 39,700
4~5F / B0	無電梯	45,000	~ 53,600	-	~ -		

附表一-8：新竹縣/市營造或施工費標準表

地區別		新竹縣/市											
構造及用途別		鋼筋混凝土造											
樓層別		住宅、辦公室											
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000		100,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上	
1~3F / B0	無電梯	43,200	~ 52,800	45,600	~ 67,200	54,700	~ 67,400	60,200	~ 74,200	66,200	~ 81,500	72,900	~ 89,700
4~5F / B0	無電梯	43,200	~ 52,800	46,800	~ 67,200	54,700	~ 67,400	60,200	~ 74,200	66,200	~ 81,500	72,900	~ 89,700
6~8F / B1	有電梯	43,200	~ 53,300	48,000	~ 71,400	57,000	~ 72,400	62,700	~ 77,200	69,000	~ 85,000	75,900	~ 93,500
9~10F / B1	有電梯	46,300	~ 56,200	53,000	~ 75,600	62,800	~ 77,300	69,100	~ 85,100	76,000	~ 93,600	83,600	~ 103,000
11~13F / B2	有電梯	49,200	~ 60,500	56,400	~ 81,000	66,700	~ 82,200	73,300	~ 90,400	80,700	~ 99,400	88,700	~ 109,000
14~15F / B2	有電梯	53,500	~ 63,400	61,400	~ 84,600	72,500	~ 89,300	79,700	~ 98,200	87,700	~ 108,000	96,400	~ 119,000
16~18F / B3	有電梯			64,800	~ 90,000	76,400	~ 94,100	84,000	~ 103,000	92,300	~ 114,000	102,000	~ 125,000
19~20F / B3	有電梯			69,800	~ 93,600	82,200	~ 101,000	90,400	~ 111,000	99,500	~ 123,000	109,000	~ 135,000
21~25F / B3	有電梯			73,200	~ 103,000	86,100	~ 106,000	94,700	~ 117,000	104,000	~ 128,000	115,000	~ 141,000
26~30F / B4	有電梯					95,800	~ 118,000	105,000	~ 130,000	116,000	~ 143,000	128,000	~ 157,000
31~35F / B4	有電梯					105,000	~ 130,000	116,000	~ 143,000	128,000	~ 157,000	140,000	~ 173,000
36~40F / B4	有電梯					116,000	~ 143,000	128,000	~ 158,000	141,000	~ 173,000	155,000	~ 191,000

地區別		新竹市									
構造及用途別		加強磚造		鋼筋混凝土造		輕鋼架造	重鋼架造				
樓層別		住宅、辦公室	工廠	工廠		工廠	工廠				
1~3F / B0	無電梯	39,700	~ 54,500	36,400	~ 51,200	41,300	~ 52,900	23,100	~ 39,700	33,100	~ 49,600
4~5F / B0	無電梯	40,900	~ 56,100	37,500	~ 52,700	42,500	~ 54,500	23,800	~ 40,900	34,100	~ 51,100
6~8F / B1	有電梯					62,800	~ 73,400				
9~10F / B1	有電梯					64,700	~ 75,600				

附表一-9：苗栗縣營造或施工費標準表

地區別			苗栗縣											
樓層別	構造及用途別	鋼筋混凝土造												
		住宅、辦公室												
平均房價水準 (元/坪)			未達150,000			150,000以上未達200,000			200,000以上未達300,000			300,000以上		
1~3F / B0	無電梯	45,600 ~ 52,400	50,200 ~ 57,700	55,200 ~ 66,200	60,700 ~ 83,500									
4~5F / B0	無電梯	45,600 ~ 52,400	50,200 ~ 57,700	55,200 ~ 66,200	60,700 ~ 83,500									
6~8F / B1	有電梯	47,000 ~ 54,900	51,700 ~ 60,300	56,900 ~ 69,200	62,500 ~ 87,300									
9~10F / B1	有電梯	49,500 ~ 58,600	54,500 ~ 64,400	59,900 ~ 73,900	66,000 ~ 93,200									
11~13F / B2	有電梯	50,800 ~ 61,400	55,800 ~ 67,500	61,400 ~ 77,400	67,500 ~ 97,700									
14~15F / B2	有電梯	54,600 ~ 62,800	60,100 ~ 70,800	66,200 ~ 81,200	72,800 ~ 102,000									
16~18F / B3	有電梯		63,000 ~ 75,800	69,300 ~ 86,900	76,200 ~ 110,000									
19~20F / B3	有電梯		67,200 ~ 78,900	74,000 ~ 90,600	81,400 ~ 114,000									
21~25F / B3	有電梯		70,100 ~ 87,200	77,100 ~ 100,000	84,900 ~ 126,000									
26~30F / B4	有電梯		77,200 ~ 95,400	85,000 ~ 110,000	93,400 ~ 138,000									

地區別			苗栗縣											
樓層別	構造及用途別	加強磚造				鋼筋混凝土造			輕鋼架造			重鋼架造		
		住宅、辦公室		工廠		工廠			工廠			工廠		
1~3F / B0	無電梯	40,500 ~ 55,100	37,200 ~ 51,800	39,200 ~ 50,300	24,300 ~ 40,500	34,000 ~ 50,200								
4~5F / B0	無電梯	41,700 ~ 56,700	38,400 ~ 53,400	40,400 ~ 51,800	25,000 ~ 41,700	35,000 ~ 51,700								
6~8F / B1	有電梯			58,100 ~ 67,900										
9~10F / B1	有電梯			59,800 ~ 69,900										

附表一-10：彰化縣營造或施工費標準表

地區別		彰化縣																	
樓層別	構造及用途別	鋼筋混凝土造																	
		住宅、辦公室																	
平均房價水準 (元/坪)		未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上							
1~3F / B0	無電梯	47,000	~	54,100	51,700	~	59,500	56,900	~	68,300	62,600	~	75,200	68,900	~	86,100	75,800	~	94,700
4~5F / B0	無電梯	47,000	~	54,100	51,700	~	59,500	56,900	~	68,300	62,600	~	75,200	68,900	~	86,100	75,800	~	94,700
6~8F / B1	有電梯	49,000	~	57,200	53,900	~	62,900	59,300	~	72,200	65,200	~	79,500	71,800	~	91,100	78,900	~	100,000
9~10F / B1	有電梯	51,600	~	61,100	56,800	~	67,200	62,500	~	77,100	68,800	~	84,900	75,700	~	97,300	83,200	~	107,000
11~13F / B2	有電梯	53,600	~	64,800	58,900	~	71,300	64,800	~	81,700	71,300	~	90,000	78,400	~	103,000	86,300	~	113,000
14~15F / B2	有電梯	57,700	~	66,300	63,500	~	74,800	69,800	~	85,700	76,900	~	94,200	84,600	~	108,000	93,000	~	119,000
16~18F / B3	有電梯				66,500	~	80,000	73,200	~	91,800	80,500	~	101,000	88,500	~	116,000	97,400	~	127,000
19~20F / B3	有電梯				71,000	~	83,300	78,100	~	95,700	85,900	~	105,000	94,400	~	121,000	104,000	~	133,000
21~25F / B3	有電梯				74,000	~	92,100	81,400	~	106,000	89,600	~	116,000	98,500	~	133,000	108,000	~	147,000
26~30F / B4	有電梯				81,500	~	101,000	89,700	~	116,000	98,600	~	127,000	109,000	~	146,000	119,000	~	160,000

地區別		彰化縣															
樓層別	構造及用途別	加強磚造				鋼筋混凝土造				輕鋼架造				重鋼架造			
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠		工廠		工廠					
1~3F / B0	無電梯	40,500	~	55,100	37,200	~	51,800	40,500	~	51,800	24,300	~	40,500	34,000	~	50,200	
4~5F / B0	無電梯	41,700	~	56,700	38,400	~	53,400	41,700	~	53,400	25,000	~	41,700	35,000	~	51,700	
6~8F / B1	有電梯							60,600	~	70,800							
9~10F / B1	有電梯							62,400	~	73,000							

附表一-11：南投縣營造或施工費標準表

地區別			南投縣											
構造及 用途別 樓層別			鋼筋混凝土造											
			住宅、辦公室											
平均房價水準 (元/坪)			未達150,000			150,000以上未達200,000			200,000以上未達300,000			300,000以上		
1~3F / B0	無電梯		45,600	~	52,400	50,200	~	57,700	55,200	~	66,200	60,700	~	83,500
4~5F / B0	無電梯		45,600	~	52,400	50,200	~	57,700	55,200	~	66,200	60,700	~	83,500
6~8F / B1	有電梯		47,000	~	54,900	51,700	~	60,300	56,900	~	69,200	62,500	~	87,300
9~10F / B1	有電梯		49,500	~	58,600	54,500	~	64,400	59,900	~	73,900	66,000	~	93,200
11~13F / B2	有電梯		50,800	~	61,400	55,800	~	67,500	61,400	~	77,400	67,500	~	97,700
14~15F / B2	有電梯		54,600	~	62,800	60,100	~	70,800	66,200	~	81,200	72,800	~	102,000
16~18F / B3	有電梯					63,000	~	75,800	69,300	~	86,900	76,200	~	110,000
19~20F / B3	有電梯					67,200	~	78,900	74,000	~	90,600	81,400	~	114,000
21~25F / B3	有電梯					70,100	~	87,200	77,100	~	100,000	84,900	~	126,000
26~30F / B4	有電梯					77,200	~	95,400	85,000	~	111,000	93,400	~	138,000

地區別			南投縣														
構造及 用途別 樓層別			加強磚造			加強磚造			鋼筋混凝土造			輕鋼架造			重鋼架造		
			住宅、辦公室			工廠			工廠			工廠			工廠		
1~3F / B0	無電梯		40,500	~	55,100	37,200	~	51,800	39,200	~	50,300	24,300	~	40,500	34,000	~	50,200
4~5F / B0	無電梯		41,700	~	56,700	38,400	~	53,400	40,400	~	51,800	25,000	~	41,700	35,000	~	51,700
6~8F / B1	有電梯								58,100	~	67,900						
9~10F / B1	有電梯								59,800	~	69,900						

附表一-12：雲林縣營造或施工費標準表

地區別		雲林縣																	
構造及用途別 樓層別		鋼筋混凝土造																	
		住宅、辦公室																	
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000		100,000以上未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上							
1~3F / B0	無電梯	40,000	~	48,800	44,000	~	53,600	48,400	~	61,600	53,200	~	67,700	58,500	~	77,500	64,400	~	85,300
4~5F / B0	無電梯	40,000	~	48,800	44,000	~	53,600	48,400	~	61,600	53,200	~	67,700	58,500	~	77,500	64,400	~	85,300
6~8F / B1	有電梯	43,600	~	53,800	48,000	~	59,200	52,800	~	68,000	58,100	~	74,800	63,900	~	85,800	70,300	~	94,400
9~10F / B1	有電梯	47,900	~	57,000	52,700	~	62,600	58,000	~	72,000	63,800	~	79,200	70,200	~	90,800	77,200	~	99,800
11~13F / B2	有電梯	50,800	~	62,100	55,900	~	68,300	61,500	~	78,300	67,700	~	86,100	74,500	~	98,800	82,000	~	109,000
14~15F / B2	有電梯	55,100	~	63,400	60,600	~	71,800	66,700	~	82,500	73,400	~	90,800	80,700	~	104,000	88,800	~	114,000
16~18F / B3	有電梯				63,800	~	77,300	70,200	~	88,900	77,200	~	97,800	84,900	~	112,000	93,400	~	123,000
19~20F / B3	有電梯				68,500	~	80,900	75,400	~	92,900	82,900	~	102,000	91,200	~	117,000	100,000	~	128,000
21~25F / B3	有電梯				71,700	~	90,300	78,900	~	104,000	86,800	~	114,000	95,500	~	131,000	105,000	~	144,000
26~30F / B4	有電梯				79,600	~	99,300	87,600	~	114,000	96,400	~	126,000	106,000	~	144,000	117,000	~	159,000

地區別		雲林縣														
構造及用途別 樓層別		加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造						
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠		工廠						
1~3F / B0	無電梯	39,700	~	48,500	36,400	~	48,500	39,700	~	51,200	19,800	~	36,400	26,400	~	43,000
4~5F / B0	無電梯	39,700	~	48,500	36,400	~	48,500	40,900	~	52,700	20,400	~	37,500	27,200	~	44,300
6~8F / B1	有電梯							61,200	~	71,700						
9~10F / B1	有電梯							63,000	~	73,900						

附表一-13：嘉義縣/市營造或施工費標準表

地區別		嘉義縣/市																	
構造及用途別 樓層別		鋼筋混凝土造																	
		住宅、辦公室																	
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000		100,000以上未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上							
1~3F / B0	無電梯	44,400	~	52,400	48,800	~	57,700	53,700	~	66,200	59,100	~	72,800	65,000	~	83,500	65,000	~	83,500
4~5F / B0	無電梯	44,400	~	52,400	48,800	~	57,700	53,700	~	66,200	59,100	~	72,800	65,000	~	83,500	65,000	~	83,500
6~8F / B1	有電梯	50,400	~	61,500	55,400	~	67,700	60,900	~	77,800	67,000	~	85,600	73,700	~	98,000	81,100	~	108,000
9~10F / B1	有電梯	55,100	~	65,100	60,600	~	71,600	66,700	~	82,200	73,400	~	90,500	80,700	~	104,000	88,800	~	114,000
11~13F / B2	有電梯	58,200	~	70,500	64,000	~	77,500	70,400	~	88,900	77,400	~	97,800	85,100	~	112,000	93,600	~	123,000
14~15F / B2	有電梯	62,900	~	72,300	69,200	~	81,400	76,100	~	93,500	83,700	~	103,000	92,100	~	118,000	101,000	~	130,000
16~18F / B3	有電梯				72,600	~	87,400	79,900	~	100,000	87,900	~	110,000	96,700	~	127,000	106,000	~	139,000
19~20F / B3	有電梯				77,800	~	91,300	85,600	~	105,000	94,200	~	115,000	104,000	~	132,000	114,000	~	145,000
21~25F / B3	有電梯				81,200	~	101,000	89,300	~	116,000	98,200	~	128,000	108,000	~	147,000	119,000	~	161,000
26~30F / B4	有電梯				89,800	~	111,000	98,800	~	128,000	109,000	~	140,000	120,000	~	161,000	132,000	~	177,000

地區別		嘉義縣/市														
構造及用途別 樓層別		加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造						
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠		工廠						
1~3F / B0	無電梯	42,500	~	51,100	39,100	~	51,100	41,300	~	52,900	23,100	~	39,700	31,400	~	47,900
4~5F / B0	無電梯	42,500	~	51,100	39,100	~	51,100	42,500	~	54,500	23,800	~	40,900	32,300	~	49,300
6~8F / B1	有電梯							62,800	~	73,400						
9~10F / B1	有電梯							64,700	~	75,600						

附表一-14：屏東縣營造或施工費標準表

地區別		屏東縣										
構造及用途別		鋼筋混凝土造										
		住宅、辦公室										
樓層別		未達100,000	100,000以上未達150,000	150,000以上未達200,000	200,000以上未達250,000	250,000以上未達300,000	300,000以上未達400,000	400,000以上未達500,000	500,000以上			
1~3F / B0	無電梯	41,400 ~ 49,700	45,500 ~ 54,600	50,100 ~ 60,100	55,100 ~ 66,100	60,600 ~ 72,700	66,700 ~ 80,000	73,400 ~ 88,100	80,700	~	101,000	
4~5F / B0	無電梯	41,400 ~ 49,700	45,500 ~ 54,600	50,100 ~ 60,100	55,100 ~ 66,100	60,600 ~ 72,700	66,700 ~ 80,000	73,400 ~ 88,100	80,700	~	101,000	
6~8F / B1	有電梯	44,500 ~ 53,400	49,000 ~ 58,800	53,900 ~ 68,500	59,300 ~ 75,400	65,200 ~ 78,200	71,700 ~ 86,000	78,900 ~ 94,700	86,800	~	109,000	
9~10F / B1	有電梯	48,600 ~ 58,300	53,500 ~ 64,200	58,900 ~ 72,500	64,800 ~ 79,700	71,300 ~ 85,600	78,400 ~ 94,100	86,200 ~ 103,000	94,800	~	119,000	
11~13F / B2	有電梯	51,300 ~ 61,600	56,400 ~ 67,700	62,000 ~ 78,400	68,200 ~ 86,200	75,000 ~ 90,000	82,500 ~ 99,000	90,800 ~ 109,000	99,900	~	125,000	
14~15F / B2	有電梯	55,300 ~ 66,400	60,800 ~ 73,000	66,900 ~ 82,300	73,600 ~ 90,600	81,000 ~ 97,200	89,100 ~ 107,000	98,000 ~ 118,000	108,000	~	135,000	
16~18F / B3	有電梯		63,800 ~ 76,600	70,200 ~ 88,200	77,200 ~ 97,100	84,900 ~ 102,000	93,400 ~ 112,000	103,000 ~ 124,000	113,000	~	141,000	
19~20F / B3	有電梯		68,200 ~ 81,800	75,000 ~ 92,000	82,500 ~ 101,000	90,800 ~ 109,000	99,900 ~ 120,000	110,000 ~ 132,000	121,000	~	151,000	
21~25F / B3	有電梯		71,200 ~ 85,400	78,300 ~ 102,000	86,100 ~ 112,000	94,700 ~ 114,000	104,000 ~ 125,000	114,000 ~ 137,000	125,000	~	156,000	
26~30F / B4	有電梯		78,700 ~ 94,400	86,600 ~ 112,000	95,300 ~ 123,000	105,000 ~ 126,000	116,000 ~ 139,000	128,000 ~ 154,000	141,000	~	176,000	

地區別		屏東縣							
構造及用途別		加強磚造		鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造	
		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠	工廠			
1~3F / B0	無電梯	38,000 ~ 49,600	34,700 ~ 49,600	38,000 ~ 49,600	21,500 ~ 38,000	29,800 ~ 46,300			
4~5F / B0	無電梯	38,000 ~ 49,600	34,700 ~ 49,600	39,100 ~ 51,100	22,100 ~ 39,100	30,700 ~ 47,700			
6~8F / B1	有電梯			59,500 ~ 70,100					
9~10F / B1	有電梯			61,300 ~ 72,200					

附表一-15：台東縣營造或施工費標準表

地區別		台東縣										
構造及用途別		鋼筋混凝土造										
樓層別		住宅、辦公室										
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000	100,000以上未達150,000	150,000以上未達200,000	200,000以上未達250,000	250,000以上未達300,000	300,000以上未達400,000	400,000以上未達500,000	500,000以上			
1~3F / B0	無電梯	41,400 ~ 47,600	45,500 ~ 52,300	50,100 ~ 60,100	55,100 ~ 66,100	60,600 ~ 72,700	66,700 ~ 80,000	73,400 ~ 88,000	80,700 ~ 101,000			
4~5F / B0	無電梯	41,400 ~ 47,600	45,500 ~ 52,300	50,100 ~ 60,100	55,100 ~ 66,100	60,600 ~ 72,700	66,700 ~ 80,000	73,400 ~ 88,000	80,700 ~ 101,000			
6~8F / B1	有電梯	44,500 ~ 54,300	49,000 ~ 59,700	53,900 ~ 68,500	59,300 ~ 75,400	65,200 ~ 82,900	71,700 ~ 91,200	78,900 ~ 100,000	86,800 ~ 109,000			
9~10F / B1	有電梯	48,600 ~ 57,400	53,500 ~ 63,100	58,900 ~ 72,500	64,800 ~ 79,700	71,300 ~ 87,700	78,400 ~ 96,500	86,200 ~ 106,000	94,800 ~ 119,000			
11~13F / B2	有電梯	51,300 ~ 62,100	56,400 ~ 68,300	62,000 ~ 78,400	68,200 ~ 86,200	75,000 ~ 94,800	82,500 ~ 104,000	90,800 ~ 114,000	99,900 ~ 125,000			
14~15F / B2	有電梯	55,300 ~ 65,200	60,800 ~ 71,800	66,900 ~ 82,300	73,600 ~ 90,600	81,000 ~ 99,700	89,100 ~ 110,000	98,000 ~ 121,000	108,000 ~ 135,000			
16~18F / B3	有電梯		63,800 ~ 76,800	70,200 ~ 88,200	77,200 ~ 97,100	84,900 ~ 107,000	93,400 ~ 118,000	103,000 ~ 130,000	113,000 ~ 141,000			
19~20F / B3	有電梯		68,200 ~ 80,200	75,000 ~ 92,000	82,500 ~ 101,000	90,800 ~ 111,000	99,900 ~ 122,000	110,000 ~ 134,000	121,000 ~ 151,000			
21~25F / B3	有電梯		71,200 ~ 88,700	78,300 ~ 102,000	86,100 ~ 112,000	94,700 ~ 123,000	104,000 ~ 135,000	114,000 ~ 149,000	125,000 ~ 156,000			
26~30F / B4	有電梯		78,700 ~ 97,300	86,600 ~ 112,000	95,300 ~ 123,000	105,000 ~ 135,000	116,000 ~ 149,000	128,000 ~ 164,000	141,000 ~ 176,000			

地區別		台東縣							
構造及用途別		加強磚造		鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造	
樓層別		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠	工廠	工廠	工廠	工廠
1~3F / B0	無電梯	36,400 ~ 47,300	33,100 ~ 46,300	36,400 ~ 47,900	19,800 ~ 36,400	28,100 ~ 44,600			
4~5F / B0	無電梯	36,400 ~ 47,300	33,100 ~ 46,300	37,500 ~ 49,000	20,400 ~ 37,500	28,900 ~ 45,900			
6~8F / B1	有電梯			57,900 ~ 68,400					
9~10F / B1	有電梯			59,600 ~ 70,500					

附表一-16：花蓮縣營造或施工費標準表

地區別		花蓮縣																							
構造及用途別		鋼筋混凝土造																							
		住宅、辦公室																							
樓層別		未達100,000		100,000以上未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達250,000		250,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上									
1~3F / B0	無電梯	42,300	~	48,600	46,500	~	53,500	51,200	~	61,400	56,300	~	67,600	61,900	~	74,400	68,100	~	81,800	74,900	~	90,000	82,400	~	103,000
4~5F / B0	無電梯	42,300	~	48,600	46,500	~	53,500	51,200	~	61,400	56,300	~	67,600	61,900	~	74,400	68,100	~	81,800	74,900	~	90,000	82,400	~	103,000
6~8F / B1	有電梯	45,500	~	55,400	50,100	~	61,000	55,100	~	70,000	60,600	~	76,900	66,700	~	84,600	73,400	~	93,100	80,700	~	102,000	88,800	~	111,000
9~10F / B1	有電梯	49,600	~	58,700	54,600	~	64,500	60,100	~	74,000	66,100	~	81,500	72,700	~	89,700	80,000	~	98,700	88,000	~	109,000	96,800	~	121,000
11~13F / B2	有電梯	52,400	~	63,400	57,600	~	69,700	63,400	~	80,000	69,700	~	88,100	76,700	~	96,900	84,400	~	107,000	92,800	~	118,000	102,000	~	128,000
14~15F / B2	有電梯	56,500	~	66,600	62,200	~	73,300	68,400	~	84,100	75,200	~	92,500	82,700	~	102,000	91,000	~	112,000	100,000	~	123,000	110,000	~	138,000
16~18F / B3	有電梯				65,100	~	78,400	71,600	~	90,000	78,800	~	99,000	86,700	~	109,000	95,400	~	120,000	105,000	~	132,000	116,000	~	145,000
19~20F / B3	有電梯				69,700	~	81,900	76,700	~	94,000	84,400	~	103,000	92,800	~	113,000	102,000	~	124,000	112,000	~	136,000	123,000	~	154,000
21~25F / B3	有電梯				72,700	~	90,600	80,000	~	104,000	88,000	~	115,000	96,800	~	127,000	106,000	~	140,000	117,000	~	154,000	129,000	~	161,000
26~30F / B4	有電梯				80,300	~	99,400	88,300	~	114,000	97,100	~	125,000	107,000	~	138,000	118,000	~	152,000	130,000	~	167,000	143,000	~	179,000

地區別		花蓮縣														
構造及用途別		加強磚造		鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造								
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠								
樓層別																
1~3F / B0	無電梯	36,400	~	47,300	33,100	~	46,300	36,400	~	47,900	19,800	~	36,400	28,100	~	44,600
4~5F / B0	無電梯	36,400	~	47,300	33,100	~	46,300	37,500	~	49,300	20,400	~	37,500	28,900	~	45,900
6~8F / B1	有電梯							57,900	~	68,400						
9~10F / B1	有電梯							59,600	~	70,500						

附表一-17：澎湖縣營造或施工費標準表

樓層別 構造及用途別		澎湖縣									
		鋼筋混凝土造 住宅、辦公室		加強磚造 住宅、辦公室		重鋼架造 工廠	輕鋼架造 工廠				
平均房價水準(元/坪)		未達150,000		150,000以上							
1~3 / B0	無電梯	55,000	~ 68,000	61,000	~ 74,000	43,000	~ 54,000	38,000	~ 50,000	25,000	~ 41,000
4~5 / B0	無電梯	58,000	~ 71,000	64,000	~ 77,000	50,000	~ 61,000				
6~8 / B1	有電梯	66,000	~ 79,000	72,000	~ 85,000						
9~10 / B1	有電梯	71,000	~ 84,000	77,000	~ 90,000						
11~13 / B2	有電梯	79,000	~ 92,000	85,000	~ 98,000						
14~15 / B2	有電梯	84,000	~ 97,000	90,000	~ 103,000						
16~18 / B3	有電梯	92,000	~ 105,000	98,000	~ 111,000						
19~20 / B3	有電梯	97,000	~ 110,000	103,000	~ 116,000						

附表一-18：基隆市營造成施工費標準表

地區別		基隆市														
構造及用途別		鋼筋混凝土造														
		住宅、辦公室														
樓層別		未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達250,000		250,000以上未達300,000		300,000以上						
平均房價水準 (元/坪)																
1~3F / B0	無電梯	46,000	~	55,000	49,000	~	62,000	52,000	~	65,000	54,000	~	70,000	57,000	~	77,000
4~5F / B0	無電梯	50,000	~	59,000	53,000	~	66,000	56,000	~	69,000	58,000	~	74,000	61,000	~	81,000
6~8F / B1	有電梯	58,000	~	67,000	61,000	~	74,000	64,000	~	77,000	66,000	~	82,000	69,000	~	89,000
9~10F / B1	有電梯	68,000	~	77,000	71,000	~	84,000	74,000	~	87,000	76,000	~	92,000	79,000	~	99,000
11~13F / B2	有電梯	76,000	~	85,000	79,000	~	92,000	82,000	~	95,000	84,000	~	100,000	87,000	~	107,000
14~15F / B2	有電梯	82,000	~	91,000	85,000	~	98,000	88,000	~	101,000	90,000	~	106,000	93,000	~	113,000
16~18F / B3	有電梯	94,000	~	103,000	97,000	~	110,000	100,000	~	113,000	102,000	~	118,000	105,000	~	125,000
19~20F / B3	有電梯	99,000	~	108,000	102,000	~	115,000	105,000	~	118,000	107,000	~	123,000	110,000	~	130,000
21~25F / B3	有電梯	107,000	~	116,000	110,000	~	123,000	113,000	~	126,000	115,000	~	131,000	118,000	~	138,000
26~30F / B4	有電梯	122,000	~	131,000	125,000	~	138,000	128,000	~	141,000	130,000	~	146,000	133,000	~	153,000
31~35F / B4	有電梯				135,000	~	148,000	138,000	~	151,000	140,000	~	156,000	143,000	~	163,000
36~40F / B4	有電梯				150,000	~	163,000	153,000	~	166,000	155,000	~	171,000	158,000	~	178,000

地區別		基隆市														
構造及用途別		加強磚造		鋼筋混凝土造	輕鋼架造	重鋼架造										
		住宅、辦公室		工廠	工廠	工廠										
樓層別																
1~3F / B0	無電梯	44,600	~	56,200	43,000	~	54,500	44,600	~	56,200	22,100	~	42,000	37,000	~	48,600
4~5F / B0	無電梯	47,900	~	59,500	46,300	~	57,900	45,600	~	57,200	22,600	~	42,500	38,000	~	49,600
6~8F / B1	有電梯							49,600	~	60,200						
9~10F / B1	有電梯							52,600	~	63,200						

附表一-19：金門縣、連江縣營造或施工費標準表

地區別		金門縣、連江縣		金門縣、連江縣					
構造及用途別	樓層別	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	加強磚造	加強磚造	鋼筋混凝土造	輕鋼架造	重鋼架造	
		住宅、辦公室		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠	工廠	
平均房價水準 (元/坪)		未達150,000	150,000以上						
1~3F / B0	無電梯	57,000 ~ 70,000	63,000 ~ 77,000	41,300 ~ 56,900	39,800 ~ 55,400	41,300 ~ 57,900	24,800 ~ 41,300	38,000 ~ 54,500	
4~5F / B0	無電梯	61,000 ~ 74,000	67,000 ~ 81,000	42,539 ~ 58,607	41,039 ~ 57,107	41,300 ~ 57,900	24,800 ~ 41,300	38,000 ~ 54,500	
6~8F / B1	有電梯	69,000 ~ 82,000	75,000 ~ 89,000			49,600 ~ 81,000			
9~10F / B1	有電梯	79,000 ~ 92,000	85,000 ~ 99,000			67,800 ~ 81,000			
11~13F / B2	有電梯	87,000 ~ 100,000	93,000 ~ 107,000						
14~15F / B2	有電梯	93,000 ~ 106,000	99,000 ~ 113,000						
16~18F / B3	有電梯	105,000 ~ 118,000	111,000 ~ 125,000						
19~20F / B3	有電梯	110,000 ~ 123,000	116,000 ~ 130,000						
21~25F / B3	有電梯	118,000 ~ 131,000	124,000 ~ 138,000						
26~30F / B4	有電梯	133,000 ~ 146,000	139,000 ~ 153,000						

## 肆、最新法規及法令

### 保險業投資保險相關事業管理辦法

金融監督管理委員會令中華民國 107 年 12 月 3 日金管保財字第 10704505071 號

修正「保險業申請投資保險相關事業管理辦法」，名稱並修正為「保險業投資保險相關事業管理辦法」。

第一條 本辦法依保險法（以下簡稱本法）第一百四十六條之六第三項規定訂定。

第二條 本法第一百四十六條之六第二項所稱具控制與從屬關係，指公司法第三百六十九條之二、第三百六十九條之三及關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則第六條規範之控制與從屬關係。

第三條 保險業申請投資保險相關事業時，應符合下列資格條件：

一、最近三年度自有資本與風險資本比率之平均值須達百分之二百以上，且納入本次投資金額後之最近一期自有資本與風險資本比率須達百分之二百以上。

二、前一年度各種準備金之提存符合法令規定。

三、保險業無經主管機關認定之有礙健全經營之虞之情事，且符合下列情形。但其該等情事已獲具體改善經主管機關認定者，不在此限：

（一）最近一年內未曾受主管機關罰鍰新臺幣一百萬元以上之處分。

（二）最近一年未曾受主管機關命令解散或撤換其董（理）事、監察人或經理人職務處分。

（三）最近一年未曾受主管機關停業或財業務限制之處分。

（四）最近一年未曾受主管機關廢止分支機構之處分。

四、該投資應經保險業董（理）事會通過，保險業若屬金融控股公司之子公司者，並應經其所屬金融控股公司董事會通過。

五、保險業董（理）事會設置風險管理委員會或公司內部設置風險管理部門及風控長，實際負責公司整體風險控管。

第四條 保險業申請投資保險相關事業時，除前條規定之證明文件外，並應檢具下列書件：

一、保險業投資保險相關事業之申請表（如附表）。

二、投資目的、計畫及包括被投資事業股東結構、經營團隊成員、業務範圍、業務之原則及方針、業務發展計畫、未來三年財務預測、投資效益可行性分析、預定執行投資計畫具體時程及未能依計畫執行之處置措施。

三、已投資之保險相關事業明細表及最近三年度各保險相關事業損益情形。

四、被投資事業為既存事業者，應檢附該被投資事業最近三年度資產負債表及損益表，被投資事業如有累積虧損者，並應提出說明。

五、其子公司、關係人及關係企業，已購買本次申請之被投資事業股票明細表。

六、被投資事業是否符合第二條之說明。

七、對投資保險相關事業之管理及風險評估機制。

八、與被投資事業間對業務經營有利益衝突事項、防止內線交易事項之內部規範。

九、與被投資事業間符合常規交易之規範。

十、依被投資事業行業特性應另行檢具之評估資料或主管機關規定應檢送之書件。

保險業於申請前已依本法第一百四十六條之一規定投資者，應於申請時，併同提供其投資時間、投資金額等投資明細資料。

第五條 保險業投資保險相關事業後，如符合第三條各款規定，得於原投資比例內逕行參與現金增資，並於投資後十五日內檢送前條第一項第一款至第五款之書件報請主管機關備查。

第六條 保險業投資保險相關事業，應訂定處理程序，並經董（理）事會通過，修正時亦同。其處理程序，至少應包括下列內容：

一、評估及作業程序（含提報董（理）事會通過及執行單位）。

二、交易條件之決定程序（含價格決定方式及參考依據）。

三、內部控制制度，至少應包括下列內容：

(一) 應建立有效之投資管理及風險控管機制。

(二) 保險業對被投資保險相關事業具控制或從屬關係者，應訂定經營管理相關內部作業規範。

(三) 定期評估方式。

(四) 績效分析。

四、內部稽核制度（含內部稽核架構、查核頻率、查核範圍、績效報告提報程序及缺失改善追蹤等）。

五、指定高階主管人員定期向董（理）事會報告辦理績效。

六、其他主管機關指定之事項。

第七條 保險業投資保險相關事業，應遵守下列規定：

一、保險業與被投資事業之交易應符合本法第一百四十六條之三及第一百四十六條之七相關規定。

二、保險業應確實執行第四條第一項第七款至第九款所列評估機制或內部規範。

三、被投資事業有下列情事之一者，應於事實發生後七日內檢具事由及相關資料報主管機關：

- (一) 營業項目或重大營運政策變更。如因其變更致被投資事業實際從事之營業項目不符合本法第一百四十六條第四項所稱保險相關事業之範圍時，保險業之相關處置措施及時程規劃。
- (二) 被投資事業之資本額或出資額變動致保險業或該保險業子公司原持有股份比率變動，影響保險業對被投資事業或該保險業子公司對被投資事業間之控制與從屬關係者。
- (三) 須經被投資事業董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意，或股東會經代表已發行股份總數三分之二以上股東出席及出席股東表決權過半數同意決議通過之重大財務業務決策事項。
- (四) 解散或停止營業。
- (五) 變更機構名稱、營業地址。
- (六) 發生重整、清算或破產之情事。
- (七) 已發生或可預見之重大虧損案件。
- (八) 發生重大違規案件或主管機關撤銷或廢止營業許可。
- (九) 其他違反公司治理或內部控制之重大事件。

四、財產保險業及人身保險業應分別依財產保險業辦理資訊公開管理辦法第十一條及人身保險業辦理資訊公開管理辦法第十一條規定，於資訊公開網頁之說明文件其他應記載事項下公開揭露從事保險相關事業投資之被投資保險相關事業名稱、投資金額及各年度投資損益情形，並每年更新一次。

五、提供主管機關規定應提出之其他資料或文件。

第 八 條 本辦法自發布日施行。

### **農村產業跨域計畫及農村區域亮點計畫補助作業規範**

行政院農業委員會令中華民國 107 年 12 月 3 日金農水保字第 1071856523A 號

修正「農村產業跨域計畫及農村區域亮點計畫補助作業規範」第五點，並自中華民國一百零八年一月一日生效。

農村產業跨域計畫及農村區域亮點計畫補助作業規範第五點修正規定

五、補助基準及自籌款比率如下：

- (一) 產業規劃設計類：單一計畫補助上限為新臺幣（以下同）二十萬元，申請單位至少應編列總經費百分之十自籌款。設計包裝者，以補助產出樣品為原則，不補助相關量產費用。
- (二) 產業行銷推廣類：每一活動每日補助上限為二十萬元，最高補助六十萬元，申請單位至少應編列總經費百分之三十自籌款。

(三) 環境條件改善類：申請單位除第三項規定外，至少應編列總經費百分之十自籌款，其補助基準如下：

1、環境改善及綠美化，單一計畫補助上限為二十萬元。

2、空間活化再利用及農村特色建物之空間改善，單一計畫補助上限為五十萬元。

(四) 文化保存及活用類：單一計畫補助上限為十萬元，申請單位至少應編列總經費百分之十自籌款。

(五) 生態保育類：單一計畫補助上限為十萬元；屬延續性且具有實際執行成效者，單一計畫補助上限為二十萬元。申請單位至少應編列總經費百分之十自籌款。

前項補助，其工資請領上限以總經費百分之三十五為原則。但計畫內容具特殊情形，經水保局同意者，不在此限。

環境條件改善類採社區自辦方式且為農村再生社區組織代表申請者，得不編列自籌款，於計畫執行期間應由社區召募無給職服務人力辦理，並簽名造冊及檢附無給職服務人力服務照片成果，且計畫相關社區組織幹部及會員均不得支領工資。

### 「香山重要濕地（國家級）保育利用計畫」計畫書、圖

內政部公告中華民國 107 年 11 月 30 日台內營字第 1070819255 號

主 旨：訂定「香山重要濕地（國家級）保育利用計畫」計畫書、圖，並自即日起實施。

依 據：濕地保育法第 14 條、第 18 條規定。

公告事項：

一、「香山重要濕地（國家級）保育利用計畫」計畫書、圖。

二、公告劃入計畫內之土地，應依濕地保育法及本計畫規定辦理。

三、前開資料本部已另行發交請新竹市政府及香山區公所陳列，本計畫書及圖亦可至「國家重要濕地保育計畫」網站（網址 <http://wetland-tw.tcd.gov.tw/>）下載。

### 公開發行公司取得或處分資產處理準則

金融監督管理委員會令中華民國 107 年 12 月 4 日金管證發字第 1070343930 號

一、訂定有關「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定之公告格式如附件。

二、自中華民國一百零八年一月一日起，各公開發行公司依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定須辦理公告申報者，應依前開格式辦理。

三、本令自一百零八年一月一日生效；本會一百零一年四月二十四日金管證發字第一〇一〇〇一六七四三號令，自一百零八年一月一日廢止。

### **科學園區管理費收取辦法**

科技部令中華民國 107 年 12 月 6 日部授竹商字第 1070035713A 號

修正「科學工業園區管理費收取辦法」，名稱並修正為「科學園區管理費收取辦法」。

第一條 本辦法依據科學園區設置管理條例（以下簡稱本條例）第二十九條第二項規定訂定之。

第二條 管理局依本辦法規定，向園區內設立之園區事業、金融機構及其他機構收取管理費。但非營利性質之政府機構得免予收取。

第三條 園區事業依承租之土地或廠房面積計算繳納基本費；其費率計算標準如附表一。同時承租土地及廠房面積者，以應納金額較高者繳納。

經管理局核准入區並辦妥公司、分公司或有限合夥設立登記之園區事業，其營業額之千分之一點九超過前項基本費者，改依營業額千分之一點九繳納管理費。

依第一項規定繳納基本費之園區事業，經管理局核准新建廠房部分，於完成變更工廠登記後，始將新增面積併入計算。

園區事業以總、分支機構分設於園區內外者，該總、分支機構應分別向所屬當地主管稽徵機關申報銷售額並繳納營業稅額。

本辦法所稱營業額，指依營業人銷售額與稅額申報書之銷售額、收據及總、分支機構間勞務與貨物之調撥、移轉或其他足以客觀計算產值之依據合計，扣抵第八條各項目後之數額。

第四條 經管理局核准入區，辦妥公司、分公司或有限合夥設立登記之園區事業，於主管稽徵機關營業登記核准日之次月一日起，依前條基準按期繳納管理費；未於主管稽徵機關核准營業登記者，於公司、分公司或有限合夥登記滿一年之次月一日起繳納之。

前項已辦妥公司、分公司或有限合夥設立登記之園區事業，於其他園區所設立之工廠，如未完成工廠登記者，應以承租工廠之土地或廠房租賃契約生效日滿一年之次月一日起，依前條基準併入計算按期繳納管理費；已完成工廠登記者，於完成工廠登記之次月一日起繳納之。

第五條 金融機構依其銷售額萬分之二繳納管理費，不受第三條第一項繳納基本費規定之限制。

第六條 除園區事業及金融機構外，其他機構依附表二之收費一覽表繳納管理費。其他機構類別歸屬，由管理局依其實際性質認定之。

依附表二以租用面積計算收費，顯失公平者，得由管理局核定後，依實際使用面積計算

之。

第七條 園區事業及金融機構申報管理費，其繳納程序、繳納期限及相關證明文件資料如下：

- 一、以每二個月為一期，於每單月二十日以前自動向管理局申報並向所指定之銀行繳納管理費。
- 二、已於主管稽徵機關核准營業登記之園區事業，繳納管理費時應檢具管理費自動申報明細表、經主管稽徵機關蓋妥收件章之營業人銷售額與稅額申報書影本、抵扣項目憑證及科學園區園區事業免用統一發票收據明細表，並應將收據合計數填報於營業人銷售額與稅額申報書相關欄位。園區事業以總、分支機構分設於園區內外，其由總機構合併向所在地主管稽徵機關申報銷售額及繳納營業稅額者，另應檢附經主管稽徵機關蓋妥收件章之總機構彙總申報營業人銷售額與稅額申報書，管理局並得洽請其提供進出口報單、出貨證明、銷貨訂單，或其他經管理局同意足資證明其營業額之文件。
- 三、未於主管稽徵機關核准營業登記之園區事業，繳納基本費時應檢具管理費自動申報明細表。
- 四、金融機構應檢附經主管稽徵機關蓋妥收件章之營業人銷售額與稅額申報書影本。
- 五、園區事業及金融機構應妥為保管繳款單據，以作為繳納管理費之證明。

依前項第二款及第三款規定所報送之管理費自動申報明細表，應依管理局建置之管理費申報系統，上網申辦。

園區事業及金融機構繳納管理費後，經管理局審查發現有短繳情形者，應於次期繳納管理費時併計繳納。如向主管稽徵機關更正前期申報之銷售額者，依更正日期所屬月份，併入該期管理費申報表調整前期管理費。

第八條 園區事業申報銷售額之銷貨退回或折讓、代收代付、出售固定資產或廢料、樣品贈送、利息收入、融資租賃或配合稅法相關規定之情形經科技部核准者，經檢具足資證明之文件，無須繳納管理費。

第九條 科學園區內除園區事業及金融機構外，其他機構應與管理局或其他租地自建廠房者簽訂契約後，於每月、每季首月二十日或每年一月二十日以前，持管理局開具之繳款聯單向指定銀行繳納當月、當季或當年之管理費。

其他機構如屬租地自建者，除應與管理局簽訂契約外，並自取得使用執照起，依前項規定繳納管理費。

第十條 依第二條規定應繳納管理費之機構及事業，逾期末繳納者，依本條例第三十三條規定辦理。

第十一條 管理局得調查園區事業及金融機構之管理費申報情形，並得函請主管稽徵機關提供園區事業及金融機構申報之總、分支機構營業人銷售額與稅額申報書等銷售額資料，經發現不符者，應查明原因並依查明之結果處理。

第十二條 依第二條規定應繳納管理費之園區事業，經管理局撤銷或廢止其投資案，或其他機構於辦妥解約手續者，無須繳納當期管理費。

第十三條 管理局為估算園區各產業產值、營運及銷售等數值，得請園區事業提供預估營業額資料，以作為未來評估收取管理費之參考。

第十四條 本辦法自中華民國一百零八年一月一日施行。

附表一 園區事業管理費基本費浮動費率表

級距	土地面積(M <sup>2</sup> )	費率(元/M <sup>2</sup> )	累進差額(元)
1	0-4,000		10,000
2	4,001-5,000	2.5	12,500
3	5,001-6,000	2.41	14,910
4	6,001-7,000	2.32	17,230
5	7,001-8,000	2.23	19,460
6	8,001-9,000	2.14	21,600
7	9,001-10,000	2.05	23,650
8	10,001-15,000	1.96	33,450
9	15,001-20,000	1.87	42,800
10	20,001-25,000	1.78	51,700
11	25,001-30,000	1.69	60,150
12	30,001-50,000	1.6	92,150
13	50,001-100,000	1.51	167,650
14	100,001-200,000	1.42	309,650
15	200,001-300,000	1.33	442,650
16	300,001-400,000	1.24	566,650
17	400,001 以上	1.15	
級距	廠房面積(M <sup>2</sup> )	費率(元/M <sup>2</sup> )	累進差額(元)
1	0-1,200		5,000
2	1,201-2,000	6.3	10,000
3	2,001-2,500	4	12,000
4	2,501-3,000	3.9	13,950
5	3,001-3,500	3.8	15,850
6	3,501-4,000	3.7	17,700
7	4,001-4,500	3.6	19,500
8	4,501-5,000	3.5	21,250
9	5,001-6,000	3.4	24,650
10	6,001-7,000	3.3	27,950
11	7,001-8,000	3.2	31,150
12	8,001-9,000	3.1	34,250
13	9,001-10,000	3	37,250
14	10,001 以上	2.9	

備註：廠房面積三百平方公尺以下之園區事業，基本費以每月新臺幣兩千元收取，並以公司、分公司或有限合夥登記之次日起三年為限

附表二 科學園區內其他機構（不含園區事業及金融機構）管理費收費一覽表

機構類別	收費標準	計費方式：收固定最低費用 並依不同類型，採分段累進計費															
報關/運輸	依租用面積，採分段累進計費	<p>最低費用 4500 元/每月</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>級距</th> <th>每 m<sup>2</sup></th> <th>累進差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50m<sup>2</sup> 以下</td> <td></td> <td>4,500</td> </tr> <tr> <td>51-100m<sup>2</sup></td> <td>5 元</td> <td>4,750</td> </tr> <tr> <td>100m<sup>2</sup> 以上</td> <td>6 元</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	級距	每 m <sup>2</sup>	累進差額	50m <sup>2</sup> 以下		4,500	51-100m <sup>2</sup>	5 元	4,750	100m <sup>2</sup> 以上	6 元				
級距	每 m <sup>2</sup>	累進差額															
50m <sup>2</sup> 以下		4,500															
51-100m <sup>2</sup>	5 元	4,750															
100m <sup>2</sup> 以上	6 元																
工商服務業/研究機構/育成中心/財團法人	依租用面積，採分段累進計費	<p>最低費用 4500 元/每月</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>級距</th> <th>每 m<sup>2</sup></th> <th>累進差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>300m<sup>2</sup> 以下</td> <td></td> <td>4,500</td> </tr> <tr> <td>301-1000m<sup>2</sup></td> <td>2.25 元</td> <td>6,075</td> </tr> <tr> <td>1001-2000m<sup>2</sup></td> <td>2.5 元</td> <td>8,575</td> </tr> <tr> <td>2000m<sup>2</sup> 以上</td> <td>2.75 元</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	級距	每 m <sup>2</sup>	累進差額	300m <sup>2</sup> 以下		4,500	301-1000m <sup>2</sup>	2.25 元	6,075	1001-2000m <sup>2</sup>	2.5 元	8,575	2000m <sup>2</sup> 以上	2.75 元	
級距	每 m <sup>2</sup>	累進差額															
300m <sup>2</sup> 以下		4,500															
301-1000m <sup>2</sup>	2.25 元	6,075															
1001-2000m <sup>2</sup>	2.5 元	8,575															
2000m <sup>2</sup> 以上	2.75 元																
生活服務業/其他團體	依租用面積，採分段累進計費	<p>最低費用 2000 元/每月</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>級距</th> <th>每 m<sup>2</sup></th> <th>累進差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100m<sup>2</sup> 以下</td> <td></td> <td>2,000</td> </tr> <tr> <td>101-300m<sup>2</sup></td> <td>3.5 元</td> <td>2,700</td> </tr> <tr> <td>301-1000m<sup>2</sup></td> <td>4 元</td> <td>5,500</td> </tr> <tr> <td>1000m<sup>2</sup> 以上</td> <td>4.5 元</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	級距	每 m <sup>2</sup>	累進差額	100m <sup>2</sup> 以下		2,000	101-300m <sup>2</sup>	3.5 元	2,700	301-1000m <sup>2</sup>	4 元	5,500	1000m <sup>2</sup> 以上	4.5 元	
級距	每 m <sup>2</sup>	累進差額															
100m <sup>2</sup> 以下		2,000															
101-300m <sup>2</sup>	3.5 元	2,700															
301-1000m <sup>2</sup>	4 元	5,500															
1000m <sup>2</sup> 以上	4.5 元																

**園區事業投資計畫管理辦法**

科技部令中華民國 107 年 12 月 6 日（補登）部授竹投字第 1070035760A 號修正「園區事業投資計畫管理辦法」。

第一條 本辦法依科學園區設置管理條例（以下簡稱本條例）第十一條第四項規定訂定之。

第二條 經核准實施投資計畫之園區事業，應於核准之日起二個月內，依核准之公司資本額或分公司營運資金、有限合夥出資額總額千分之三計算，以現金或政府債券繳納投資

保證金；於核准之日起六個月內，遷入科學園區（以下簡稱園區）辦妥公司、分公司或有限合夥登記。

前項期限屆滿仍未完納投資保證金或未遷入園區辦妥公司、分公司或有限合夥登記者，管理局得廢止其投資核准，未承租土地或廠房者，退還原繳納之投資保證金。但有正當理由者，得申請延展。

園區事業於公司、分公司或有限合夥登記未滿一年，因業務需要申請增資案件者，仍應依核准增加之資本額、營運資金或出資額金額千分之三，繳納投資保證金。但申請增資時，已經評定完成投資計畫者，不在此限。

第三條 園區事業完成投資計畫者，得向管理局申請投資計畫完成評定，並退還投資保證金。

管理局受理前項申請後，應組成評估小組，赴現場實地評估下列事項：

- 一、資金實收情形：應投入足以完成計畫之資本額、營運資金或出資額，並考量其營業額、損益與負債情形及營運狀況。
- 二、產品或服務：應符合原核准之範圍；原計畫之主要產品或服務應已開發完成並銷售。
- 三、科技人力：應符合原投資計畫之科技人力之比例。
- 四、研究發展：應有具體之研究發展計畫並已實際執行。
- 五、安全衛生及勞動條件：應符合安全衛生及勞動基準等相關法令規定。
- 六、環境保護：產生廢水、廢氣、廢棄物、噪音振動、使用毒性化學物質及用水回收率等，應符合有關法令及環境影響評估之規定。
- 七、其他依該園區事業特性應評估之事項。

前項第二款產品或服務之評估，如因產業特性已於投資計畫核准時另有規定者，從其規定。

第四條 園區事業投資計畫完成期限，自遷入園區辦妥公司、分公司或有限合夥登記之次日起算，以三年為限，期滿前得申請延期，最長不得超過六年。但有正當理由屆期未能完成者，管理局應限期通知改善，經管理局專案審查核准後，得再延長三年，總完成期限不得超過九年。

第五條 園區事業於投資計畫實施後，應依該計畫經營，延期或變更計畫，應經管理局核准。

管理局得派員至園區事業查驗，如有未依前項計畫經營者，管理局應即通知限期改善。

園區事業應於接獲通知改善之次日起二個月內，向管理局提出改善計畫。管理局得聘請技術、財務、市場行銷等相關專家審查改善計畫。

前項審查結果經認定改善計畫不可行者，管理局得訂一個月期限通知其修正，如修正計畫再審查結果仍不可行，或園區事業未依期限提出改善計畫或修正計畫，或未確實執行者，管理局經提報園區審議會審議通過後，得廢止其投資核准。

第 六 條 園區事業應於廢止投資核准之次日起二個月內遷出園區，並依公司法、有限合夥法相關規定，辦理公司解散登記、分公司廢止登記、有限合夥解散登記或向遷入地公司、有限合夥登記主管機關辦理公司或分公司、有限合夥所在地變更登記；其原自國外進口免徵進口稅捐、貨物稅及營業稅，或向課稅區之廠商購買免徵進口稅捐、貨物稅及適用營業稅零稅率之機器、設備、原料、物料、燃料、半製品、樣品及供貿易用之成品，於移運課稅區時，應依本條例相關規定課徵進口稅捐、貨物稅及營業稅。

第 七 條 本辦法自發布日施行。

### **建築物拆除施工規範**

內政部令中華民國 107 年 12 月 10 日台內營字第 1070816462 號

修正「建築物拆除施工規範」，自中華民國一百零八年一月一日生效。

一、為對建築物拆除工程所產生拆除物進行分類處理，俾利後續再利用，及對已領有拆除執照之建築物進行拆除工程業者，落實工地分類作業，俾利資源有效處理，特訂定本規範。

二、本規範用詞定義如下：

(一) 拆除：指以工具、機具、炸藥或其他方式破碎及分解建築物。

(二) 拆解：指拆除過程中，有系統拆除建築物部分設施，供後續再利用。

(三) 回收再利用：指再使用或再生利用之行為。

(四) 再使用：指未改變原物質形態，直接重複使用或經適當程序恢復原功用後使用之行為。

(五) 再生利用：指改變原物質形態或與其他物質結合，供作為材料、燃料、填料等用途或其他經內政部認定之用途，使產生功用之行為。

(六) 產源分類：指於拆除廢棄物產出時，立即採取適當措施使各種廢棄物分別收集、貯存。

(七) 代處理：指由合法具有分類處理能力之廠商代為收受並處理可再使用或再生利用之拆除物。

(八) 廢棄物清查：指建築物拆除或拆解前，應先進行建築物內各項材料清查並記錄，包含量化及估算拆除或拆解過程中可能產生再使用、再生利用材料及需掩埋廢棄物等之體積及重量。

三、本規範所定工作範圍，包含建築物全部或部分之依序拆解、整理、拆除，與廢棄物之分類、回收、掩埋，及拆除後之基地整理及回填等。

四、本規範資料送審規定如下：

(一) 施工計畫書：

施工前承攬營造業應分別依建築物拆除施工方式擬具拆除工程施工計畫書，並經相關主管機關備查後始可施工。施工計畫書內容應包含下列項目：工程概述、準備工作、防護設備、拆除作業、拆除物源頭分類、交通維持、安全衛生管理、環境保護、緊急應變等計畫，與需留於原地之各項建築物或設施之保護及損傷修補措施及承攬契約所規定之事項：

- 1、工程概述：包含工程名稱、業主單位、監督單位、承攬營造業、工程地點、工程規模概述、契約工期、拆除物內容概述。
- 2、準備工作計畫：包含申請書、建築物之權利證明文件或其他證明、工程圖樣、基地環境調查、拆除建築物本身及基地四周環境進行調查，依據調查結果選定施工方法及機具。
- 3、防護設備計畫：包含安全圍籬、臨時支撐、鷹架、防塵帆布網、安全防護措施及設備。
- 4、拆除作業計畫(包含地上及地下構造物之拆除作業)：包含工法與促使廢棄物減量及提升再利用價值之程序。
- 5、拆除物源頭分類計畫：包含於主結構體破壞前，將可再使用和可再利用材料或構件進行拆解，並規劃適當之拆除物堆置區域。

中華民國九十五年十二月三十一日以前興建、裝修或未領有建造執照之建築物，含有波形石綿瓦、屋面覆蓋油毛氈、波形石綿浪板、石綿水泥煙囪、石膏板或氧化鎂板、梁柱噴塗式防火披覆材或石綿地磚等可能含石綿成分之材料，或經建築物公共安全檢查申報具疑似石綿成分之材料者，應檢附拆除物有無含石綿報告書(如附表)。上開報告書載明上開材料不含石綿成分(含石綿物質重量未達百分之一)，並應提出檢驗或相關證明文件，未送驗或無相關證明文件者，應依本規範拆除石綿材料相關規定辦理。

- 6、交通維持計畫：承攬營造業應配合工程施工計畫，擬定交通維持計畫。
- 7、安全衛生管理計畫：包含勞工及工地之安全防護措施，並應提供必要之人身保險。
- 8、環境保護計畫：包含水污染防治、空氣污染防制、噪音和振動管制。
- 9、緊急應變計畫：包含緊急應變組織及應變程序。

(二) 事業廢棄物清理計畫書：

- 1、承攬營造業拆除施工前，應檢具事業廢棄物清理計畫書送審，並經環保機關核准後，始得營運。核准後如事業廢棄物產生、清理有關事項變更時，亦同。
- 2、事業廢棄物清理計畫書內容，應包括事業基本資料、營建工程之類別及施工面積、工程產生土方種類及載運量、事業廢棄物種類、數量及其清理方式(包含貯存方式、地點、清除、處理、最終處置或再利用方式)、再生資源項目、數

量及回收再利用方式、事業於遷廠、停(歇)業、宣告破產之廢棄物清理計畫，及有害事業廢棄物緊急應變計畫。

(三) 有其他安全考量者，承攬營造業須應提交安全支撐或補強計畫；拆除作業採爆破方式者，應專案報請中央主管機關同意。

(四) 拆除工程併建造執照申請時，第二款及前款之送審資料得併入整體工程相關計畫書或報告。

五、為達回收再利用之目的，應將營建廢棄物加以分類及妥善處理。

六、環境保護規定如下：

(一) 確保各項施工符合環境保護法令規定及公共工程施工綱要規範第〇一五七二章「環境保護」之相關規定。

(二) 水污染防治：

1、確認拆除工作對鄰近水道、地下水及生態不生有害影響。

2、符合水污染防治法之營建工地定義者，應依水污染防治法相關規定辦理。

3、含懸浮固體或有害物質之廢水，其處理或排放應依環境保護相關法令規定辦理。

(三) 承攬營造業於營建工程進行拆除期間，應採行下列抑制粉塵之空氣污染防制設施之一：

1、設置加壓噴灑水設施。

2、於結構體包覆防塵布。

3、設置防風屏。

施工面積(平方公尺)與施工工期(月)之乘積達四千六百(平方公尺月)以上之建築工程，應至少同時採行第一目及第二目之防制設施。

(四) 噪音和振動管制：

1、施工中噪音值，不得超過有關法令之規定。

2、工程施工之振動，不得影響被拆結構及鄰近建築安全。

(五) 不得於工地現場燃燒廢棄物或材料。但確有需要並符合相關法令規定者，不在此限。

(六) 不得在工地現場掩埋垃圾、廢棄材料。

(七) 保護現地樹木、植物及經指定鄰近之所有物。

七、拆除過程遇有古蹟、有害物質等時，應立即採行預防措施並通知業主及相關主管機關，依相關法令規定辦理。

八、施工時應採取下列防護措施：

(一) 拆除、拆解工作應以適當方法為之，避免造成鄰近構造物、人行道、鋪面、樹木、景觀、須保留之部分既有構造物等設施之位移、沉陷或損壞，並不得危及鄰近第三人生命財產安全。必要時，應支撐加固或設臨時隔牆、防護柵及拒馬等設施。有損壞情形者，應予修復。

- (二) 施工期間，承攬營造業應隨時監測被拆除之構造物、鄰近建築物或其他構造物之情況，有傾斜、隆起、沉陷、龜裂或其他不正常之危險現象者，應立即停工、通知業主、疏散與隔離非工作人員，並儘速加固、支撐、回填、灌漿或採取其他必要之因應措施。待構造物情況穩定後，始得繼續施工。
- (三) 對於仍須維持運作之排水系統、電梯、機械或電力系統，應避免損壞和堵塞，並與廢棄物隔離。
- (四) 拆除石綿材料應有完善防塵措施，以防止石綿纖維擴散至外界空氣中。
- (五) 拆除石綿材料時，施工人員應穿戴適當之防護衣、防護眼鏡與呼吸防護具等，並縮短作業時間。其作業方式，應符合勞動部「石綿建材拆除作業危害預防指引」。

九、拆除施工準備工作如下：

- (一) 建築物現場勘查：
  - 1、為了解建築物之現況及結構特性、建築變動等，據以擬訂符合現況之拆除施工計畫。
  - 2、應參照公共工程施工綱要規範第〇二二九一章「工程施工前鄰近建築物現況調查」及各直轄市、縣(市)政府相關規定。
  - 3、現場勘查之前應詳細了解建築結構、建築、工程竣工及使用後之變更等圖說資料。
  - 4、調查鄰近建築物與拆除建築物之位置關係，供未來施作防護措施參考。
  - 5、調查可能存在於被拆除建築物中之石綿、可燃氣液體、有毒等有害物質及危險物品。
- (二) 施工期間，承攬營造業應事先協調管線單位會同指導施工。發現埋有或附掛未知之電力、電話、自來水、油料、煤氣等管線及排水、灌溉防洪等設備者，承攬營造業應立即以書面報請業主協調其主管機關遷移或拆除後，始得施工。
- (三) 構造物或設施僅需拆除一部分，而其他部分須予保留者，承攬營造業應於拆除前，先研究其原有構造，並根據其構造擬訂拆除步驟及必要之安全措施，避免於拆除時損及保留部分。拆除後，保留部分之拆除面應予以適當之處理。
- (四) 建築物構造拆除時，應先將污水槽或化糞池內污水抽乾再予回填；其位於新建基地內或鋪面下方者，應予移除。

十、拆除作業應遵守下列各款安全規定：

- (一) 拆除作業應符合公共工程施工綱要規範第〇一五六〇章「施工護欄及圍籬」相關規定。
- (二) 職業安全衛生應符合公共工程施工綱要規範第〇一五二三章、第〇一五七四章及營造安全衛生設施標準相關法令規定。
- (三) 施工期間應確實依照交通維持計畫執行各項交通維持及安全措施。

- (四) 遇惡劣天氣致對被拆除構造物有產生影響者，應立即停止拆除工作，並採取一切必要安全防護措施；對有被風力或震動摧倒之虞者，應立即拆除，不得留置。

十一、有害廢棄物之移除規定如下：

- (一) 拆除（拆解）施工前，應先移除被污染或有害物質、危險物，移除時應依職業安全衛生及環境保護相關法令規定採取安全措施，以降低工地現場及處理過程中之危險。
- (二) 拆除石綿材料，從事下列作業時，應將石綿等加以濕潤。但濕潤石綿發生困難者，不在此限。
  - 1、石綿等之截斷、鑽孔或研磨等作業。
  - 2、塗敷、注入或襯貼有石綿等之物之破碎、解體等作業。
- (三) 前款作業場所應設置收容石綿等之切屑所必要之有蓋容器。
- (四) 屬有害事業廢棄物之石綿及其製品，應採取防止飛散措施之固化法處理。
- (五) 石綿材料之貯存及清理過程應符合廢棄物清理法與事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準等相關環境保護法規，於貯存地點、容器、設施應保持清潔完整，不得有飛揚、逸散等情形。

十二、施工過程之檢查及監督規定如下：

- (一) 承攬營造業或建築師應負責監督工程之進行，確保工程施工符合本規範相關規定。
- (二) 建築拆除工程應製作工程施工備忘錄。
- (三) 直轄市、縣（市）主管建築機關核發拆除執照時，應通知當地勞動檢查機構及環保機關配合監督查核；如有石綿材料拆除者，並應特別註明。
- (四) 如經建築物公共安全檢查申報之建材，於拆除物有無含石綿報告書中卻無該建材者，主管建築機關應究明有無擅自拆除之情事。
- (五) 拆除前或拆除過程中，直轄市、縣（市）主管建築機關得隨時派員查驗，於作業場所如發現有事業廢棄物清理計畫書登錄以外疑似含有石綿之材料，應通報當地勞動檢查機構及環保機關，並通知承攬人立即停工及變更事業廢棄物清理計畫書內容。

十三、拆解施工規定如下：

- (一) 原有構造物或設施之任何部分，於拆下後再使用者，應加註記號，並應於拆除或鑿除時維持完整性及避免損傷，拆下後應於適當地點妥善貯存。拆除過程受損傷部分無法再使用者，應依廢棄物清理法相關規定處理。
- (二) 拆解過程應嚴加注意接頭及材料組裝相關細節，並使材料及設備損壞減至最低。
- (三) 確認工人及分包商確係經過說明、訓練，以依據適當之拆解技術執行工作。
- (四) 拆解過程中應有具拆解經驗之工程人員在現場指導。
- (五) 拆解過程中工作人員應使用適當之工作平台防墜落設施。
- (六) 拆解時應保持構造物之結構穩定性。

- (七) 依通常作業程序依次移除裝飾、傢俱、機械及電力設備。
- (八) 應依核准之施工計畫拆解順序進行施工。
- (九) 應將整組未拆解之組件自高處移至地面再進行拆解，並採取一切必要措施以確保安全。
- (十) 不能回收再利用之材料，其清理應由合法之專業廠商依相關法令規定辦理。
- (十一) 可再使用之材料，在搬運、處理、貯存及重組之過程中，應給予特別維護及避免受損，確保拆解作業完成後，該材料仍保有適當功能。

#### 十四、拆除施工規定如下：

- (一) 於高水位地區拆除有地下層之建築物時，承攬營造業應採取防止上舉之措施，避免損鄰事件。
- (二) 拆除後之地下室或坑洞應以符合規定之填築材料填築，並依有關規定予以壓實。地下室或坑洞須經檢查後，始得進行回填。
- (三) 建物部分拆除時，未拆除結構部分應鑑定結構安全，並提供安全支撐或補強計畫。
- (四) 每日工作結束後，應使未拆除完竣之建築物保持在安全及穩定狀態。
- (五) 拆除時，應將磚及混凝土構造儘量拆除至適合回收再利用之塊狀。

#### 十五、拆除物貯存規定如下：

- (一) 拆除物有堆置之必要者，其堆置高度及各區域間之分隔走道，應依職業安全衛生設施規則或營造安全衛生設施標準規定辦理，並應採行必要措施防止該堆置之拆除物掉落或崩塌。
- (二) 拆除物得於工區再利用者，應予妥善貯存維護。

#### 十六、廢棄物清理規定如下：

- (一) 依本規範進行拆除作業產生之廢棄物，應依廢棄物清理法相關規定辦理。
- (二) 承攬營造業進行拆除施工過程時，應依事業廢棄物清理計畫書核准之清理方式，清理產出之事業廢棄物，上網申報事業廢棄物之產出、貯存情形及清理流向（遞送三聯單）；並應將申報資料作成事業廢棄物清理報告。
- (三) 拆除完成後，工區應清理乾淨。
- (四) 已取得環保機關事業廢棄物管制編號之事業，其符合解除列管條件者，得依環保機關所定解列作業方式申請解除列管。

十七、建築物室內裝修涉材料拆除者，應進行拆除物源頭分類，並準用本規範第五點至第十一點、第十二點第四款及第五款、第十三點至第十五點、第十六點第一款及第三款規定。如涉有石綿材料之拆除，直轄市、縣（市）主管建築機關發給許可文件時，應通知當地勞動檢查機構及環保機關配合監督查核。

## 商業會計處理準則

經濟部令中華民國 107 年 12 月 10 日經商字第 10702425960 號

修正「商業會計處理準則」部分條文。

第二條 商業會計事務之處理，應依本法、本準則及有關法令辦理；其未規定者，依照一般公認會計原則辦理。但商業自一百零七年會計年度開始日起，除對被投資公司具控制、重大影響或合資權益者，其長期股權投資應採權益法評價外，得自願比照金融監督管理委員會發布之證券發行人財務報告編製準則第三條、第九條至第十四條、第十六條、第十八條、第二十四條之一至第二十六條及第二十八條規定辦理，並從其規定編製財務報表，不受本準則相關規定之限制。

第十七條 投資性不動產，指為賺取租金或資本增值或兩者兼具，而由所有者或融資租賃之承租人所持有之不動產。

投資性不動產應按其成本原始認列，後續衡量應以成本減除累計折舊及累計減損之帳面金額列示。

第十八條 不動產、廠房及設備，指用於商品、農業產品或勞務之生產或提供、出租予他人或供管理目的而持有，且預期使用期間超過一年之有形資產，包括土地、建築物、機器設備、運輸設備、辦公設備及生產性植物等會計項目。

不動產、廠房及設備應按照取得或建造時之原始成本及後續成本認列。

原始成本包括購買價格、使資產達到預期運作方式之必要狀態及地點之任何直接可歸屬成本及未來拆卸、移除該資產或復原的估計成本，後續成本包括後續為增添、部分重置或維修該項目所發生之成本。

不動產、廠房及設備應以成本減除累計折舊及累計減損後之帳面金額列示。

不動產、廠房及設備之所有權受限制及供作負債擔保之事實與金額，應予揭露。

第二十條 生物資產，指與農業活動有關且具生命之動物或植物。但生產性植物應分類為不動產、廠房及設備。

生物資產應依流動性區分為流動與非流動，並以公允價值減出售成本衡量。但取得公允價值需耗費過當之成本或努力者，得以其成本減累計折舊及累計減損後之帳面金額列示。

第四十五條 本準則自中華民國一百零五年一月一日施行。但商業得自願自一百零三年會計年度開始日起，適用本準則。

本準則中華民國一百零七年十二月十日修正之條文，除第二條及第十七條自一百零七年一月一日施行外，自一百零八年一月一日施行。

### 山坡地保育利用管理獎勵辦法

行政院農業委員會公告中華民國 107 年 12 月 7 日農水保字第 1071858504 號

主 旨：預告修正「山坡地保育利用管理獎勵辦法」第五條。

依 據：行政程序法第一百五十一條第二項準用第一百五十四條第一項。

公告事項：

一、修正機關：行政院農業委員會。

二、修正依據：山坡地保育利用條例第三十三條第二項。

三、「山坡地保育利用管理獎勵辦法」第五條修正草案如附件。本案另載於本會全球資訊網站（網址：<http://www.coa.gov.tw>）及本會水土保持局全球資訊網站（網址：<http://www.swcb.gov.tw>）。

四、考量桃園市政府已於 103 年 12 月 25 日由準直轄市改制為直轄市，另為鼓勵各受評機關於 108 年度實施考核時爭取佳績，採較短公告期間有其急迫性及必要性，爰縮短公告期間為 14 日。

五、對於本公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報隔日起 14 日內陳述意見或洽詢：

(一) 承辦單位：本會水土保持局

(二) 地址：南投縣南投市中興新村光華路 6 號

(三) 電話：049-2347456

(四) 傳真：049-2394310

(五) 電子郵件：lya1110@mail.swcb.gov.tw

### 依據 土地稅法第二十八條之二

財政部令中華民國 107 年 12 月 19 日台財稅字第 10700678270 號

摘要：

原土地所有權人依都市更新條例權利變換規定取得之應分配土地，經配偶相互贈與不課徵土地增值稅，再移轉計課土地增值稅時准減徵 40%。

說明：

原土地所有權人依都市更新條例權利變換規定取得之應分配土地，經配偶相互贈與依土地稅法第 28 條之 2 第 1 項不課徵土地增值稅者，於再移轉計課土地增值稅時，參據同條第 2 項重劃土地準用第 39 條第 4 項減徵規定，准比照都市更新條例第 46 條第 3 款減徵土地增值稅 40%。

**經濟部公告特定地區整體變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點**

經濟部令中華民國 107 年 12 月 20 日經中字第 10704607190 號

修正「經濟部公告特定地區整體變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點」第五點、第六點，並自即日生效。

經濟部公告特定地區整體變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點第五點、第六點修正規定

五、前點之興辦事業計畫書內容應包括下列事項 ( 如附件二 ):

- (一) 基本資料。
- (二) 鄰近區域發展概況。
- (三) 土地使用計畫：申請變更之丁種建築用地面積，應以核准臨時工廠登記廠地面積一倍為限。
- (四) 公共設施計畫。
- (五) 景觀計畫。
- (六) 營運管理計畫。
- (七) 區外進駐者原區外土地處理說明：區外輔導進駐者應說明原區外土地後續處理方式並立切結書 ( 如附件三 )，述明自遷入取得合法工廠登記日起，同意原廠址停工歇業及同意廢止臨時工廠登記資格，並不得再有製造加工行為。
- (八) 計畫期程。
- (九) 預期效益。

六、前點第四款公共設施用地之面積不得低於申請範圍面積之百分之二十。

申請範圍鄰接農業用地者，應配置寬度至少十公尺之隔離綠帶或設施。但申請範圍面積未達二公頃，且公共設施用地面積達申請範圍面積百分之三十以上者，其配置之隔離綠帶或設施寬度至少應為一點五公尺。

申請範圍鄰接醫院、學校、住宅社區或安養院者，得依個案特性及實際需要，配置一點五公尺以上，十公尺以下之隔離綠帶或設施。

前二項隔離綠帶或設施得設置之項目如下：

- (一) 隔離綠帶：綠地、綠帶、防風林、隔離 ( 綠 ) 帶，若為合理規劃配置隔離綠帶，應敘明理由，使用毗連特定地區外土地，變更編定為國土保安用地。
- (二) 隔離設施：具有隔離效果之通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池及滯洪池等非建築之開放性設施。

## **鄉鎮市區原住民保留地土地權利審查委員會設置要點**

原住民族委員會令中華民國 107 年 12 月 22 日原民土字第 10700725822 號

修正「鄉鎮市區原住民保留地土地權利審查委員會設置要點」，並自即日生效。

一、本要點依原住民保留地開發管理辦法第六條規定訂定之。

二、鄉（鎮、市、區）原住民保留地權利審查委員會（以下簡稱本會）掌理下列事項：

（一）公有原住民保留地土地權利糾紛之調查及調處事項。

（二）公有原住民保留地分配、收回、所有權移轉、無償使用或機關學校使用申請案件之審查事項。

（三）公有原住民保留地改配土地補償之協議事項。

（四）申請租用公有原住民保留地之審查事項。

前項第二款至第四款審查或協議事項，本會僅就土地使用事實及相關構成要件事實提出審查意見，供處分機關為準駁決定之參據，案件准駁悉以處分機關為準。

三、本會置主任委員一人，由鄉（鎮、市、區）長兼任；委員八人至十二人，由鄉（鎮、市、區）公所依下列程序聘兼之：

（一）各鄉（鎮、市、區）公所應通知轄內各原住民村（里）或部落依慣俗於二個月內推舉公正人士或熟諳法令之熱心公益人士二人，由鄉（鎮、市、區）公所就各原住民村（里）或部落推舉之人士中擇定並聘兼之。但各村（里）或部落未於二個月內完成推舉者，逕由鄉（鎮、市、區）公所就轄內之公正人士或熟諳法令之熱心公益人士聘兼之。各鄉（鎮、市、區）公所得視需要擇定委員之備取人員，供委員缺額時依序遞補。

（二）直轄市、縣（市）政府應輔導本會委員完成研習認證。

前項人員應有五分之四為原住民，聘期與鄉（鎮、市、區）長任期同，人員之聘兼並應報直轄市、縣（市）政府備查。

四、本會每月開會一次，必要時得開臨時會，均由主任委員召集之。主任委員因故不克出席時，應指定委員代理。

五、本會開會時，委員應親自出席，不得委託代表出席，其因故不能出席達全年開會總次數二分之一以上者，除當然委員外，該鄉（鎮、市、區）公所得予解聘，並依第三點之規定，由鄉（鎮、市、區）長重新聘兼補足缺額，補聘委員之聘期與原聘委員同。

六、本會開會時，應報請直轄市、縣（市）政府派員列席，並得視實際需要邀請當事人、利害關係人、鄉（鎮、市、區）公所財經課長、建設課長或民政課長及有關村（里）長、當地地政事務所派員列席。

七、本會開會時，應有委員過半數之出席，其會議結論供鄉（鎮、市、區）公所續處。

於討論個別議案時，因利益迴避之委員不應記入該議案討論時之出席委員人數。

- 八、本會委員對於涉及本人、其配偶或三親等內血親之議案，應自行迴避。
- 九、本會調處土地權利糾紛或協議改配土地補償，應由鄉（鎮、市、區）公所將調處或協議日期、地點通知當事人到場，當事人無正當理由於調處或協議日不到場者，視為調處或協議不成立，但如認有成立調處或協議之可能者，得另訂日期、地點調處或協議之。
- 十、調處或協調成立時，應作成調解或協議書若干份，記載下列事項，並由主任委員簽名後，三日內分送當事人、委員及鄉（鎮、市、區）公所收存，並由鄉（鎮、市、區）公所報請直轄市、縣（市）政府備查：
- (一) 當事人或其法定代理人之姓名、性別、年齡、職業、住所或居所，如有參加調處或協議之利害關係人時，其姓名、性別、年齡、職業、住所或居所。
  - (二) 出席委員之姓名、性別、職業、住所或居所。
  - (三) 調處或協議事由。
  - (四) 調處或協議成立之內容。
  - (五) 調處或協議成立之場所。
  - (六) 調處或協調成立之年、月、日。
- 前項調處或協議不成立時，由鄉（鎮、市、區）公所將調處或協議紀錄報請直轄市、縣（市）政府處理，屬原住民保留地土地權利糾紛調處事項，當事人仍得再向鄉（鎮、市、區）之租佃委員會或調解委員會申請調解（處）。
- 十一、本要點有關調處或協議之規定如有未盡之處，參照鄉鎮市調解條例辦理之。
- 十二、本會審查、調處、調查及協議事項，均以鄉（鎮、市、區）公所名義行之。
- 十三、本會人員，對各項決議及經辦事項在未正式發表前，應嚴守秘密，不得洩漏。
- 十四、本會置執行秘書及幹事各一人，鄉（鎮、市、區）公所就相關承辦人員調兼之。
- 十五、本會兼職人員均為無給職，除主任委員外，得發給出席費、會勘交通費及辦理保險，其金額由鄉（鎮、市、區）公所自行訂定。

### **國有耕地放租作業注意事項**

財政部國有財產署令中華民國 107 年 12 月 17 日台財產署管字第 10740010250 號修正「國有耕地放租作業注意事項」第三點、第五十一點，並自即日生效。

三、本注意事項規定申租人或受任人應檢附之證件影本，應由申租人或受任人簽註「本影本與正本相符，登記資料仍為有效，如有不實願負法律責任」並認章。

本注意事項規定應檢附之切結書、拋棄書、承租人名義變更換約申請書、說明書及協議文件（含繼受證明文件、權利移轉相關證明文件及契約書，下同）等，除另有規定外，應由各立書人蓋原租約章或依下列方式辦理：

(一) 切結書、拋棄書及承租人名義變更換約申請書：

- 1、立書人親自到場驗證：由立書人親自（不得由受任人代理）到場簽名及蓋章，由放租機關驗證立書人之雙證件（除檢附身分證外，另一證件得以政府機關核發之健保卡、駕照、護照等具照片以供查驗為本人之證件），並拍攝立書人臉部清晰照片彩色列印併案存檔，切結書等文件加註「立書人親自到場簽名及蓋章切結，經核對本人無誤」文字並由立書人及放租機關核對人員於加註處簽名及蓋章。
- 2、委託他人代理：切結書等文件委託他人代理送達，委託書載明委託事由並由立書人與受任人共同簽名及蓋章，經依法公證或認證後，立書人及受任人於切結書等文件共同簽名並蓋用與委託書相同之印章。

(二) 說明書及協議文件：

- 1、由全體立書人或協議人依法辦理公證或認證。
- 2、由地政士依地政士法規定辦理簽證。

前項切結書應載明：切結事項如有虛偽不實者，願負法律責任，並無條件同意放租機關撤銷或終止租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。

五十一、承租人對租賃耕地使用限制如下：

- (一) 不得作違背法令規定或約定用途之使用。
- (二) 應自任耕作種植農作物（或畜牧）之用，且不得擅自將租賃耕地之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，或要求設定地上權。
- (三) 申請興建或已興建補辦申請農作（或畜牧）設施，或申請部分耕地變更承租人名義換約續租時地上農作（或畜牧）設施之處理，除適用耕地三七五減租條例之租約，依該條例相關規定辦理外，應依國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點規定辦理。
- (四) 不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
- (五) 地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷或伐除，除另有規定外，不得向放租機關要求任何補償。

**國有非公用不動產租賃作業程序**

財政部國有財產署令中華民國 107 年 12 月 17 日台財產署管字第 10740010270 號修正「國有非公用不動產租賃作業程序」部分規定，並自即日生效。

國有非公用不動產租賃作業程序部分規定修正規定

四、本作業程序規定申租人或受任人應檢附之證件影本，應由申租人或受任人簽註「本影本與正本相符，登記資料仍為有效，如有不實願負法律責任」並認章。

本作業程序規定應檢附之切結書、拋棄書、過戶換約申請書、承租人名義變更換約申請書、說明書及協議文件（含繼受證明文件、權利移轉相關證明文件及契約書，下同）等，除另有規定外，應由各立書人蓋原租約章或依下列方式辦理：

(一) 切結書、拋棄書、過戶換約申請書及承租人名義變更換約申請書：

- 1、立書人親自到場驗證：由立書人親自（不得由受任人代理）到場簽名及蓋章，由出租機關驗證立書人之雙證件（除檢附身分證外，另一證件得以政府機關核發之健保卡、駕照、護照等具照片以供查驗為本人之證件），並拍攝立書人臉部清晰照片彩色列印併案存檔，切結書等文件加註「立書人親自到場簽名及蓋章切結，經核對本人無誤」文字並由立書人及出租機關核對人員於加註處簽名及蓋章。
- 2、委託他人代理：切結書等文件委託他人代理送達，委託書載明委託事由並由立書人與受任人共同簽名及蓋章，經依法公證或認證後，立書人及受任人於切結書等文件共同簽名並蓋用與委託書相同之印章。

(二) 說明書及協議文件：

- 1、由全體立書人或協議人依法辦理公證或認證。
- 2、由地政士依地政士法規定辦理簽證。

前項切結書應載明：切結事項如有虛偽不實者，願負法律責任，並無條件同意出租機關撤銷或終止租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。

十、申租人依國產法第四十二條第一項第二款規定（民國八十二年七月二十一日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者）申租國有非公用不動產，應填具申請書、檢附身分證證明文件及國有非公用不動產出租管理辦法（以下簡稱出租管理辦法）第二十二條規定之實際使用時間證明文件、房地登記謄本、地籍圖謄本、都市計畫土地使用分區證明（有效期限內），並視申請類別檢附下列證明文件：

(一) 房屋或房地：

- 1、申租人實際使用之切結書。
- 2、申租人於民國八十二年七月二十一日前已設籍於該房屋至今之戶籍證明文件影本，或政府機關或公營事業機構出具於民國八十二年七月二十一日前於該房屋實際使用至今之證明文件。
- 3、申租人以被繼承人於民國八十二年七月二十一日前已實際使用事實申租者：
  - (1) 被繼承人於民國八十二年七月二十一日前已設籍於該房屋至繼承開始日之戶籍證明文件影本，或政府機關或公營事業機構出具被繼承人於民國八十二年七月二十一日前於該房屋實際使用至繼承開始日之證明文件。

(2) 申租人於繼承開始日前已設籍於該房屋至今之戶籍證明文件影本，或政府機關或公營事業機構出具申租人於繼承開始日前已實際使用該房屋至今之證明文件。

- 4、申租人為自然人者，訂約時已設籍於該房屋之戶籍證明文件影本。
- 5、房屋坐落基地非屬國有者，應加附載明「自行解決基地使用權問題，且基地所有權人請求給付使用補償金及損害賠償時，概由申請人負擔」之切結書。房屋坐落基地屬私有者，應另檢附承購國有非公用不動產申請書。

(二) 基地：

- 1、地上建築改良物已辦理所有權第一次登記者：所有權狀影本或登記謄本。
- 2、地上建築改良物未辦理所有權第一次登記者：建築改良物確屬申租人所有切結書。

(三) 造林地：

- 1、位置圖。
- 2、造林計畫書：計畫書內容應載明土地坐落、造林樹種、主伐年期、造林期限、造林面積及申租人相關資料。
- 3、申租人為現使用人及以林業經營方式造林使用之切結書。
- 4、承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。
- 5、承租土地位依法劃定專供造林之使用區或特定專用區者，應檢附政府機關出具之證明文件。

(四) 農作地、畜牧地、養殖地：

- 1、申租人為現使用人之切結書。
- 2、承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。
- 3、承租土地位依法劃定專供農作、畜牧、養殖之使用區或特定專用區者，應檢附政府機關出具之證明文件。

申租人係繼受使用者，應檢附下列文件之一：

- (一) 第三十三點或第三十五點規定之繼受證明文件。
- (二) 法院判決確定、其他政府機關出具或符合第四點第二項規定之權利移轉證明文件。
- (三) 經申租人與讓與人共同說明其繼受關係之文件。
- (四) 載明「確與讓與人間有繼受關係，如有虛偽不實，無條件同意出租機關撤銷或終止租約，除願負法律責任，並交還土地外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不要求退還，絕無異議」之切結書。

第一項實際使用時間證明文件，係檢附民國八十二年七月二十一日前曾任職該國有土地

所在地村(里)長、於同日前已具有行為能力且同日前為毗鄰土地所有權人、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申租者，應併檢附證明人之資格證明文件，證明書應載明下列事項：

- (一) 被證明人。
- (二) 申請承租之土地標示(含縣市、鄉鎮市區及地段、地號)、坐落之村里。
- (三) 被證明人實際使用申請承租土地之時間、使用類別。
- (四) 證明人姓名、身分證統一編號、出生日期、住址及身分(如○○村《里》長、毗鄰○○地號土地所有權人或承租人)。
- (五) 出具證明書日期。

前項所稱之資格證明文件如下：

- (一) 證明人為村(里)長者，為政府機關出具於民國八十二年七月二十一日前任職村(里)長證明文件影本。
- (二) 證明人為毗鄰土地所有權人者，為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權狀影本或土地登記謄本及地籍圖謄本。
- (三) 證明人為毗鄰土地承租人者：
  - 1、屬民國八十二年七月二十一日前已承租毗鄰土地承租人：為民國八十二年七月二十一日前已承租該毗鄰土地租約影本、土地登記謄本及地籍圖謄本。但毗鄰土地係向出租機關租用者，得免予檢附租約影本。
  - 2、屬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：為土地登記謄本及地籍圖謄本，並得免予檢附租約影本。

第三項證明書之格式，由本署定之。

第一項實際使用時間證明文件，係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實際使用時間證明文件者，應檢附申租人於同日前實際使用或繼受他人使用至今之切結書。

依出租管理辦法第十八條至第二十一條之各條第二項(民國一百零二年十二月二十六日《含》以前曾成立租賃關係之土地，仍作農作、畜牧、造林、養殖或建築使用，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人者)規定申請承租者，應填具申請書，並檢附下列文件：

- (一) 視申請類別檢附第一項規定之文件，原租約得作為民國八十二年七月二十一日前實際使用時間證明文件(如原租約於租約終止、無效或消滅時已繳回出租機關者，免予檢附)。
- (二) 申租土地自原租約終止、無效或消滅之日起至申租時確無轉讓、轉租或提供第三人使用情事之切結書。

(三) 以原承租人之繼承人身分申租者，應檢附第三十五點規定之繼承證明文件。

前項所稱「曾成立租賃關係之土地，仍作農作、畜牧、造林、養殖或建築使用」，指與出租機關曾訂有定期之第一項各類租約或形成不定期租賃關係，嗣租約（租賃關係，下同）終止、無效或消滅後，原承租範圍中仍為原承租人或其繼承人作農作、畜牧、造林、養殖或建築使用之範圍，包括在原承租範圍內變更作非約定用途使用，申租時已回復原約定用途使用之範圍，並得為一筆土地之部分、全筆或多筆。倘屬擴占原承租範圍以外之土地，或於原租約終止、無效或消滅時，業經原承租人或其繼承人會同出租機關完成點交程序，返還租賃土地予出租機關者，不包括在內。

第七項最近一次租約之原承租人為共同承租且未辦理協議分戶者，部分原共同承租人依出租管理辦法第十八條至第二十一條之各條第二項規定申請承租，須就申租範圍與其他未申請承租或不符合承租規定者先辦理協議分戶，再按其分戶範圍申請承租。

十四、國有非公用不動產為共同使用，部分共同使用人依國產法第四十二條第一項第二款規定申租者，依下列方式辦理：

(一) 依協議分戶範圍申租：

- 1、申租人應檢附全體共同使用人協議書（含協議分戶範圍圖）。申租人應切結及同意於租約約定：「如其他共同使用人對協議分戶範圍有異議時，由承租人自負法律責任」。
- 2、申租基地者，各協議分戶範圍應含有分別所有之主體建築改良物。申租人除應依前目規定辦理外，並應切結及同意於租約約定：「承租人不單獨依國產法第四十九條第一項規定請求讓售，且不請求增、改、新建地上建築改良物」。

(二) 部分共同使用人以全體共同使用人名義代表申租：部分共同使用人應切結並同意於租約約定：「對租約所定其他共同使用人應負擔事項負連帶責任」。申租基地者，並應切結及同意於租約約定：「全體共同使用人不單獨依國產法第四十九條第一項規定請求讓售，且不請求增、改、新建地上建築改良物」。

(三) 國有土地地上建築改良物為已辦理所有權第一次登記之區分所有建物，部分區分所有建物所有權人按其區分所有建物應分攤之基地持分申租，且符合下列情形之一：

- 1、按地上建築改良物登記謄本或地政機關文件記載應分攤之基地持分申租。
- 2、按區分所有建物專有部分面積與全體專有部分總面積之比例分攤對應之基地持分申租，部分區分所有建物所有權人切結並同意於租約約定：「如其他共同使用人對承租人承租土地持分有異議時，由承租人自負法律責任。承租人不請求增、改、新建地上建築改良物」。

(四) 國有土地地上建築改良物為未辦理所有權第一次登記之多樓層建物，部分共同使用人按現有全部樓層數分攤對應之土地持分申租：部分共同使用人切結並同意於租約約定：「如其他共同使用人對承租人承租土地持分有異議時，由承租人自負法律責任」。

承租人不單獨依國產法第四十九條第一項規定請求讓售，且不請求增、改、新建地上建築改良物」。

三十三、租賃關係存續期間，承租人租用土地擬轉讓租賃權，應於轉讓之日（已辦理所有權第一次登記之地上建築改良物為該建物登記謄本記載之登記日，其餘為訂立契約之日）前先徵得出租機關同意，並於轉讓之日起一個月內會同受讓人填具申請書及檢附下列文件申請過戶換約：

(一) 原租約。

(二) 原承租人及受讓人身分證明文件。

(三) 權利移轉證明文件：

1、租用基地者：

(1) 地上建築改良物已辦理所有權第一次登記：建築改良物所有權狀影本或建物登記謄本。

(2) 地上建築改良物未辦理所有權第一次登記（以下證件任繳一種）：

甲、所有權移轉契約書影本或切結書。

乙、建築改良物所有權移轉契約書影本及契稅繳款書收據聯影本（註記查無欠繳房屋稅或免稅）。

丙、法院核發之產權移轉證書影本。

2、租用造林地者：租賃權轉讓契約書。

3、租用不適用耕地三七五減租條例之農作地、畜牧地、養殖地者：租賃權轉讓契約書。

4、依其他法律出租者：第十二點各款之證明影本。

(四) 切結書

1、租用基地者：受讓人仍作建築基地使用之切結書。

2、租用造林地者：

(1) 受讓人為現使用人之切結書。

(2) 承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

(3) 以林業經營方式造林使用切結書。

3、租用農作地、畜牧地、養殖地者：

(1) 受讓人為現使用人之切結書。

(2) 承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

前項權利移轉事實，屬法院拍定或判決確定者，得由受讓人檢附證明文件單獨申辦過戶手續，倘受讓人不願繳清原承租人欠租或相關費用，出租機關得終止原租約，由受讓人重新

檢證申租。

適用耕地三七五減租條例之養地租約，租賃關係存續期間仍依約定用途使用，承租人因年邁體衰、分戶或財產權之分配，申請承租人名義變更，由其最初訂約時同戶籍原共同養殖之直系血親卑親屬或家屬換約續租者，應會同填具申請書並檢附下列文件：

- (一) 原租約。
- (二) 新承租人為原承租人最初訂約時同戶籍之直系血親卑親屬或家屬之戶籍證明文件影本。
- (三) 新承租人於前款最初訂約時與原承租人共同養殖之切結書。
- (四) 新承租人確係自任養殖之切結書。

前項承租人名義變更換約對象非屬最初訂約時同戶籍原共同養殖之直系血親卑親屬或家屬者，租約無效，應依規定重新申租，符合出租規定者，訂定適用農業發展條例之租約。

第一項及第三項之受讓人或新承租人為二人以上，因故無法全體會同申請過戶換約或承租人名義變更換約者，得視申請類別，由部分受讓人或新承租人為代表（以下稱代表承租人）切結並同意於租約約定下列事項後，以全體受讓人或新承租人名義申請換約：

- (一) 基地：
  - 1、代表承租人對租約所定承租人應負擔事項負連帶責任。
  - 2、租賃權產生爭議時，由代表承租人自負法律責任。
  - 3、代表承租人除符合國產法第五十二條之二規定得單獨申購者外，不單獨請求讓售，且不請求增、改、新建地上建築改良物。
- (二) 其他土地：
  - 1、代表承租人確為現使用人，且對租約所定承租人應負擔事項負連帶責任。
  - 2、租賃權產生爭議時，由代表承租人自負法律責任。
  - 3、造林地租約，代表承租人不申請砍伐地上林木，如有依法應受領之相關補償，產生爭議時，由代表承租人自負法律責任。

租用房屋（地）之承租人擬轉讓其租賃權者，不予同意。

三十五、租賃關係存續期間，承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內（不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者，得申請展期）填具申請書，並檢附下列文件申請繼承換約：

- (一) 原租約。
- (二) 載有被繼承人死亡記事之戶籍證明文件影本。
- (三) 繼承人現在之戶籍證明文件影本。
- (四) 繼承系統表。
- (五) 繼承人有拋棄繼承者，須檢附法院核備公函。被繼承人於民國七十四年六月五日以前死亡者，應檢附繼承權拋棄書。

(六) 為基地租約者：仍作建築基地使用之切結書。

(七) 為房屋或房地租約者：

- 1、於繼承開始日前已設籍於該房屋至今之戶籍證明文件影本，或政府機關或公營事業機構出具申租人於繼承開始日前已實際使用該房屋至今之證明文件。
- 2、實際使用之切結書。

(八) 為農作地、畜牧地、養殖地或養地租約者：

- 1、現使用人之切結書。
- 2、承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

(九) 為造林地租約者：

- 1、現使用人之切結書。
- 2、承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。
- 3、以林業經營方式造林使用切結書。

(十) 分割遺產者，須檢附分割協議書。

前項第四款之繼承系統表，由申租人依民法有關規定自行訂定，註明「如有遺漏或錯誤，致他人受損害者，申請人願負法律責任」字樣，並簽名或蓋章。

租賃基地地上建築改良物有下列情形之一，得免檢附第一項第三款、第四款、第五款及第十款文件：

- (一) 已辦竣繼承登記，且已檢附登記名義人之身分證明文件者。
- (二) 屬未辦理所有權第一次登記之建築改良物，繼承人已辦竣納稅義務人名義變更，且已檢附變更後納稅義務人之身分證明文件及主管機關核准變更證明文件者。

繼承人為二人以上共同繼承，因故無法全體會同依第一項規定申請繼承換約者，得視申請類別由部分繼承人為代表，依第三十三點第五項規定方式辦理，以全體繼承人名義申請繼承換約續租。

四十三、承租人對租賃物使用限制如下：

- (一) 不得作違背法令規定或約定用途之使用。
- (二) 不得擅自將租賃物之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，或要求設定地上權。
- (三) 申請興建或已興建補辦申請農作（或畜牧、養殖、林業）設施，或申請部分土地過戶換約或部分養地變更承租人名義換約續租時地上農作（或畜牧、養殖、林業）設施之處理，除適用耕地三七五減租條例之養地租約，依該條例相關規定辦理外，應依國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點規定辦理。
- (四) 租賃物經列入重劃或都市更新範圍者：

- 1、不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
  - 2、地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷或伐除，除另有規定外，不得向出租機關要求任何補償。
  - 3、重劃或都市更新期間不得新建、增建或改建基地上建築改良物。
- 五十七、出租不動產租金除另有規定外，得按下列優惠規定計收。但同一出租範圍，不得同時適用不同之優惠規定：

(一) 國有基地

- 1、依基地租金額之百分之七十計收租金：
  - (1) 現役軍人及其家屬承租國有基地建築房屋自住者。
  - (2) 國軍退除役官兵承租國有基地建築住宅，承租土地面積在「國軍退除役官兵建築住宅租用公有土地減租優待辦法」第六條規定範圍內。
- 2、依基地租金額之百分之六十計收：
  - (1) 政府機關、非營利法人、慈善機關、公益團體、學校作事業目的使用者。
  - (2) 外交使領館、代表處所屬之館舍及外僑學校使用者。
  - (3) 身心障礙者或其配偶，作自用住宅使用者。
  - (4) 獎勵民間投資興辦公共設施使用者。
  - (5) 農民租用與農業經營不可分離之土地。
- 3、依基地租金額之百分之五十計收：
  - (1) 供公共通行之騎樓使用者。
  - (2) 為古蹟使用者。
  - (3) 經地方政府建築主管機關規定退縮建築，留供公共通行使用部分。
  - (4) 經主管機關認定供公共排水使用部分。
  - (5) 出租基地面積在三百平方公尺以內（包含承租面積超過三百平方公尺，其在三百平方公尺以內之範圍，面積以單一承租人為計算單位）供承租人自用住宅使用者。

(二) 國有房屋

- 1、現役軍人及其家屬承租國有房屋自住者，依房屋租金額之百分之七十計收。
  - 2、國有房屋為古蹟者，依房屋租金額之百分之五十計收。
- 承租人符合前項規定者，得檢附證明文件申請租金優惠。

## 伍、不動產相關新聞

### 商辦租金前 5 高 101 與南山廣場瓜分

蘋果日報·2018/12/04

台灣最高樓「台北 101 大樓」與來勢洶洶、被戲稱造型宛如「指甲剪」的「南山廣場」，相互角逐全台租金身價最貴商辦寶座。根據實價揭露，「台北 101 大樓」9、10 月分別出租 38、13 樓層辦公室，其中 38 樓月租單價最貴站上 4000 元，位列全台最貴商辦租金單價第 5 名。而前 5 爭霸戰中，「101 大樓」佔據 3 個位置、新兵「南山廣場」則有 2 個位置。

最新實價揭露「台北 101 大樓」今年 9、10 月各租出 38、13 樓辦公室，面積各約 170、421 坪，38 樓月租總價 67.88 萬元，拆算租金單價 4000 元，創下該大樓歷史租金單價紀錄第 3 名。13 樓辦公室則由科技公司大筆租下逾 400 坪空間，月租總價 164.2 萬元，換算單價約 3900 元。

第一太平戴維斯研究部協理丁玟甄指出，「台北 101 大樓」今年以來實價揭露共 7 筆，對照去年僅 4 筆，凸顯頂級辦公室需求強勁，平均出租單價約 3700~3800 元，單坪租金超越 4000 元門檻有 2 筆。去年平均出租單價 3600~3700 元，整體租金行情約有 3% 成長。

放眼信義計劃區，唯一可與「台北 101 大樓」一較高下的「南山廣場」，依實價揭露狀況來看，今年 4 筆行情以 35 樓、由臉書所承租的逾 800 坪空間租金單價最高，月總租金 337.82 萬元、租金單價 4200 元，次於「台北 101 大樓」83、35 樓，位居第 3。

丁玟甄認為，放眼全台，難再找到如同信義計劃區商辦大樓品質高、租賃素質與行情俱佳的區塊，區內頂級辦公室也成不少企業的兵家必爭之地，在僧多粥少下，預計租金還有成長空間。

### 富邦羅璋：明年央行可能維持利率 1.35% 不變

經濟日報·2018/12/03

富邦金今日上午舉行 2019 財經趨勢論壇，首席經濟學家羅璋預估，明年最大風險依舊是中美貿易，美國聯準會原估升息 2~3 次，受貿易戰影響，可能只會升 2 次或更少，若發生最壞的情形，中美貿易戰全面開打，我國央行可能還是會維持全年利率 1.35% 不變。

明年經濟四大變數分別為全球貿易戰，美國成長態勢轉變、中國經濟成長趨緩與新興市場資金外流，當中影響最大的還是中美貿易戰。

羅璋表示，富邦金研究中心預估三種未來可能情境，第一是美中貿易戰未進一步擴大而 Fed 升息 3 次；第二則是美中貿易戰雖未進一步擴大但 FED 僅升息 2 次；三是美中貿易戰全面開打。

三種情境下，羅瑋分析對於歐美、亞洲與台灣的影响，若是第一種情境，明年美國 GDP 成長率估 2.5%、中國 6.3%、台灣 2.5%，台幣兌美元匯率全年波動區間 30.3~31.8 元；第二種情境則是美國 GDP 成長率 2.2%、中國 6.2%、台灣 2.4%、台幣匯率波動區間 30.8~32.3 元；第三種美國 GDP 成長率 2%、中國 6%、台灣 1.8~2%、台幣匯率 31~32.5 元。

羅瑋指出，若是第三種情境，台灣央行很可能會透過公開市場操作，引導市場利率向下，以低利環境相助企業籌資，全年也不會調升重貼現率，將續維持在現在的 1.375%。

其次，美國穩健成長態勢若出現轉變，例如今年已見美國房市、車市成長力道趨緩，若明年市場利率上升，加重消費者貸款負擔，導致美國經濟表現不如預期，全球經濟將失去最主要成長動力來源。三，是中國經濟趨緩，由於對岸先前推動金融去槓桿及控制企業融資速度過快，加上貿易戰衝擊民間消費及投資信心，今年經濟表現疲弱，如果中國大陸各項財政與貨幣政策效果不如預期，恐將加重經濟下行風險，並波及亞洲周邊國家。

羅瑋總結，全球經濟歷經近二年的連續成長後，基期已經墊高，加上美國減稅的效應遞減，貿易戰延續和主要央行緊縮貨幣政策等利空夾擊，在沒有出現下一波新成長動能前，各國經濟成長趨緩成必然趨勢。最後風險在於新興市場資金外流，羅瑋說，美國聯邦準備理事會 ( Fed ) 持續緊縮貨幣，新興市場如印尼、印度、泰國明年又有重大選舉，情勢較為動盪，都可能導致資金抽離新興市場。

## 危老建物重建申請 將現高潮

工商時報，2018/12/06

都市危險及老舊建築物加速重建條例 ( 簡稱危老條例 ) 已正式實施 1 年半，估計台北市就有 60 萬戶是準候選人，由於距離 10% 容積獎勵的「關門」時間，只剩下 1 年半，因此市場預期明年可能掀起遞件申請潮。

台灣不動產投資協會理事長黃鵬言希昨 ( 5 ) 日表示，今年 CCIM 論壇以「不動產更新活化新契機」為題，探討 2019 年不動產投資最新趨勢，熱門話題聚焦危老條例，10% 的容積時程獎勵「關門」時間將在 2020 年 5 月 9 日，距離現在只剩 1 年半，備受矚目。

內政部自 2017 年 5 月正式實施危老條例，針對屋齡逾 30 年、無電梯、為都市計劃範圍且非歷史建築，得依照危老條例申請重建計劃。這項危老條例，被視為都市更新條例修正案卡關之外的特快車。

建築師林經國表示，危老條例只施行至 2027 年 5 月 31 日，其中要申請容積 10% 的時程獎勵，必須在 3 年內申請，可獲最高 1.4 倍額外容積獎勵，因此要在 2020 年 5 月 9 日前提出，才能享有容積獎勵；換言之，後 ( 2020 ) 年 5 月 9 日容積即將「關門」，距離現在只剩下 1 年半。

新北市都市更新處處長張溫德表示，新北市政府在危老推動方面，是市府總動員，群策群力締造全台首案 12 天就過關的案例，也是六都中核准速度最快、數量最多的城市。

林經國表示，近來各地危老申請案件明顯激增，而且距離時程獎勵的截止日期逐漸逼近，符合條件的基地，應儘速申請，以免錯失容積獎勵的機會。

力霸不動產總經理彭彥祥表示，危老商機不是危老推動師一個人就可完成，而是需要一群專業團隊合作的商機，因此已擁有老屋的屋主，可儘速找專業團隊評估是否可享受到危老條例的獎勵。

目前台北市有 60 萬戶符合危老申請門檻，至於危老重建推動師，全台已有 5,000 多人取得證照，遠超出政府估計的 800 人，預期愈逼近 10%容獎「關門」時間，危老熱潮更明顯。

### 不動產聯盟總會：政府應讓房地合一稅退場

工商時報·2018/12/07

由建商、房仲、估價師、地政士及建經五大房地產業籌組的不動產聯盟總會，昨（6）日聯合發布未來不動產展望，不動產聯盟總會理事長林正雄指出，今年全台推案量上看 1 兆元，政府應「輕稅減政」，解放房地合一稅與持有稅，才能興利、讓交易環境正常化。

林正雄指出，觀察推案戶數與新建餘屋待售戶數，二項重要指標在 2015 年已進入「死亡交叉」，意即近三年多來的待售戶數均大於推案戶數，顯示餘屋仍多；而推案戶數從 2013 年約 8.2 萬戶萎縮至 2016 年 3.5 萬戶，顯示建商降低供給、縮小坪數及總價，加上讓利促銷，才讓房市逐漸進入良性整理。

林正雄以「亮」字作為 2019 年房市代表字，他說，大選後「拚經濟」成為主軸，整體經濟及不動產市場將回歸穩定。不過，占全國 89%的自有住宅族群為國內最大的民意公約數，房地合一稅與高持有稅形成二把劍，傷害執政者的民意基礎，政府打房前平均經濟成長率 4.8%，但打房以來平均成長率僅 2%多，造成近 3 年來買賣移轉棟數維持低檔，幾乎是「窒息量」。

他指出，房地合一的階段性任務已經完成，最高達 45%的稅率是目前房市交易未能完全回歸正常化的主因，建議政府應讓房地合一稅退場；出售獲利值皆納入年度所得計算稅率。此外，央行對豪宅管制仍未鬆綁，對高稅收、高經濟貢獻度的人並不公平，央行應積極評估豪宅信用管制鬆綁的可能性。

## 五大壽險轉向 加碼不動產

經濟日報·2018/12/09

美中貿易戰火不止、美國放緩升息腳步，國際金融市場波動加劇，加上海外避險成本太高，壽險業又回到相對穩定的國內不動產市場，五大壽險公司累計不動產部位已逾兆元。今年投入近 300 億元。

其中以國泰人壽超過 5,000 億元最高，五大壽險業租金收入前三季約超過 240 億元，南山人壽因台北市信義區南山廣場完成招租，租金收入年增近三成，表現最佳。

根據各家壽險公司法說會與第 3 季財報資料顯示，五大壽險公司累計前三季投資在不動產的金額高達 1 兆 42 億元，投資金額前三大分別為國壽、富邦人壽和新光人壽。

國壽法說會公布前三季不動產投資部位高達 5,000 億元，占總投資部位比重約 8.7%，在五家保險公司中最高，跟 2015 年時占比 10.5% 相比，雖然近三年不斷下滑，但是總金額還是逐年成長。

12 月國壽公告加碼 76 餘億元，買下位於台中市西屯區的兩筆土地，靠近台中市政府、未來有雙捷運通過的精華商圈，使得國壽今年不動產投資的比重有機會超過去年。

富邦人壽與新光人壽今年不動產投資金額分別為 2,087 億元與 1,444 億元，投資金額排名第二及第三，就整體總投資占比來看，富邦壽 5.8%，新壽 5.6%。

從租金收入的角度來看，富邦金法說會公布前三季租金與其他收入有 111 億元，目前高過國壽季報上公布的 81 餘億元。

不過，富邦壽前三季租金收入比去年同期衰退約 19%。

國壽前三季租金收入年成長率 5.8%，相對穩定；身為國內最大商辦包租公，國壽每年租金收入都在百億元以上。

而值得一提的是，南山壽今年因為南山廣場開幕後，九成滿租，再加上微風百貨拚年底開業，帶動南山今年前三季租金收入大增至 18.58 億元，一年來增加超過 4.1 億元，幅度逾 28.5%，年底百貨等各公司入駐後將有帶動近倍數成長，租金收入的成長幅度居五大壽險之冠。

## 建物拆除未申報，房稅照課

經濟日報·2018/12/11

房屋稅是依據房屋實際使用情形而適用不同稅率。地方稅務局昨（10）日強調，房屋只有在供本人或配偶、子女居住的情況下，才能適用自用稅率。此外稅務局也提醒，房屋拆除後，納稅義務人必須立即向稽徵機關申報停徵房屋稅，否則稅局將「照課不誤」。

稅務局表示，房屋稅稅率大致可分為四種，分別為自住住家用、非自住住家用、非住家非營業用以及營業用，其中以自住住家用稅率最優惠。

依據房屋使用情形，當房屋符合無出租、營業，並供本人、配偶或直系親屬實際居住使用時，就可以適用自用住宅稅率。

如果是供出租或長期借給他人、親友居住，就應該適用非自住稅率；若是作為營業場所或倉庫使用，則按營業用稅率課徵；而房屋供醫院、診所、事務所等使用，就是按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。

台中市稅務局進一步指出，房屋如果同時作住家及非住家使用時，必須依實際使用情形，分別按住家用或非住家用稅率課稅，但非住家用的課稅面積最低不得少於六分之一。

此外，由於房屋稅是按實際使用情形課徵，因此當房屋使用情形變更時，要記得儘速在變更日起 30 日內向稅務局申請。如果變更日期在當月份 15 日以前，當月份起就可適用變更後稅率；如果超過 15 日才申請，就只能自下個月份起適用變更後稅率。

常見的情形像是房屋原本提供給公司或事務所使用，結果租期屆滿，或發生提前解約或暫停、註銷營業等情形，改回住家使用時，無論是自用或出租，都要記得在房屋使用情形變更時儘速提出申請，以免權益受損。

若是房屋遭到焚毀、坍塌、拆除等情形，納稅義務人也要即時向當地主管稽徵機關申報，經查實後，在重建完成前停止課稅，如未即時申請停徵房屋稅，除非有相關證明文件可證明實際拆除日期，否則一律自申請月份起才能註銷房屋稅籍。

## 史上標售總價最高，京華城底價 380 億流標

蘋果日報，2018/12/13

國內史上總價最高標售案「Taipei Living Mall 台北京華城」，雷聲大雨點小，原傳 5 組客戶釋出興趣、其中 4 組領標，但昨日以無人投標收場。該案由戴德梁行主導，採單筆銷售，總價 380 億元起，或分作 4 地塊個別標售。對於流標結果，京華城董事長陳玉坤表示：「出乎意料，將召開董事會討論後續。」

大選後看似景氣欣欣向榮，但重大標案仍難傳出好消息，昨日開標的「Taipei Living Mall 台北京華城」最終宣告無人投標收場。該案自 8 月中舉辦國際招標說明會後，共有 5 組人馬釋出興趣、其中 4 組人馬領標，背景包括國內資金與台資加外資的組合，且皆打算以全區一次吃下的方式競標。未來開發走向除保留建物再改裝成商辦或旅館，也有人傾向保留商場格局，但朝 3C 賣場規劃，或拆除重建為商辦大樓。

根據戴德梁行規劃，京華城銷售模式採 2 種，一是整筆土地銷售，底價 380 億元，二是分為 A、B、C、D 共 4 地塊，各地塊面積 1246~1247 坪間，銷售總價在 124.9~131.1 億元間，合計銷售總價 517 億元，採行第 2 種購地方式需同時標下 2 筆以上土地，才能成立。該建物目前可使用項目為購物中心、觀光旅館、辦公大樓、文化休閒設施、停車空間等。

對於流標結果，陳玉坤表示，事前確有人釋出興趣也領標，「所以很意外。」今日將召開董事會討論是否修正京華城標售方案。戴德梁行表示，後續作業為避免不必要的爭議，不會採取議價方式進行。第 2 次標售底價及開標時間等業主決議後即對外說明。

商仲業者透露，京華城近年營運狀況不佳，加上百億貸款傳將於明年初到期，若資產處分不順利，恐讓這顆球體面臨法拍命運。寬頻房訊對此表示，即便貸款到期，還得再經歷追討、查封，若被法拍也會在後年發生，這期間，若威京集團可再提出擔保品或籌措資金，法拍狀況不易發生。

### 全台建照量攀 4 年高峰，今年估破 10 萬戶

工商時報，2018/12/14

建商推案信心回升，帶動今年建照核發量大增，前 10 月建造執照核發已達 9.9 萬戶、年增 37%，是近 4 年同期新高，並一舉超越去年全年建照核發量，推估全年建照可望破 10 萬大關。此外，前 10 月住宅使照核發量達 7.7 萬戶表現穩定，預估全年使照量可望達前兩年 8.5~9.5 萬戶水準。

不動產市場買氣回籠，建案全面拚開工及交屋，依據內政部統計，1 到 10 月建照核發量 9 萬 9,393 戶是近 4 年同期新高，相對地去年全年建照量僅 9 萬 1,981 戶，今年還有 11、12 月建照量尚未統計，推估全年可突破 10 萬戶。

進一步分析六都前 10 月建照核發量，今年量體最大的是台中，共 1 萬 7128 戶，年增 35.4%；高雄市 1.3 萬餘戶，年增幅高達 153.5%居六都之冠；北市 8,854 戶、年增幅也高達 97.4%；六都中唯一衰退的是桃園市 1 萬 1,515 戶、年減 7.3%。

大家房屋企研室主任郎美因分析，近年房市下修，不動產市場各項數據跌落谷底，不過今年推案反彈力道強勁，高雄市先前推案量較低迷，大多以清餘屋為主，今年交易量明顯回升；而台中市近年人口紅利加持，推案量一直位於前幾名；反觀桃園市今年建照量略有下降，主要在於之前推案量大，部分區域賣壓偏重，故今年推案略偏保守。

住商不動產企研室經理徐佳馨指出，今年無論交屋或推案量都大幅反彈，雖然市場買氣有回溫，不過買方是否能消化新案量尚待觀察，此外，部分區域新成屋量較多，新推案再加碼，可能造成區域賣壓湧現，屆時建商為求順銷，或許又有一番銷售戰。

使照方面，今年前 10 月全台使照量為 7 萬 7,250 戶，信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，使照數量大致持平，反應前二年開工案逐漸完工。

## 工業不動產交易 熱起來

經濟日報·2018/12/17

美中貿易戰讓不少台商回台布局，統計今年大型工業不動產資料發現，目前工業用地成交金額雖未達去年水平，但廠房前 11 個月交易達 156 億元，超越去年全年水準，若再加上廠辦截至 11 月交易共達 697 億元，已優於 2016 及 2017 全年表現。

今年下半年開始有不少工業土地與廠房的交易，包括被動元件龍頭國巨，斥資 7.9 億元買下高雄土地外，大立光、廣達、啟碁等也陸續砸重金購置廠房。

統計今年前 11 個月工業不動產交易發現，超過 3 億元的大型工業用地累計僅成交 208 億元，仍未及去年全年的 271 億元，以及 2016 年的 359 億元。反觀同樣逾 3 億元的廠房交易中，今年前 11 月的 156 億元，不僅優於去年全年的 146 億元，更超越 2016 年的 89 億元。

進一步檢視，工業用地加廠房地交易金額，六都中以桃園市與新北市占大宗。第一太平戴維斯協理丁玟甄指出，長期以來，桃園市為工業不動產的交易重點，主因擁有便捷的交通優勢，鄰近雙北又能南至新竹，且單價較雙北市來的低，至於新北市單價較高，因此購置廠房的交易金額往往較高。

丁玟甄指出，由於美中貿易戰影響，第一波台商回流尋地擴廠的需求湧現，但尚未能反應在成交狀況，主因好的工業用地難尋，即便選後有一波南進的聲浪，但整體趨勢仍待觀察，而桃園市是否能成長期坐穩工業不動產交易之冠，也要看往後價格是否持續起漲。

至於廠辦的成交狀況，今年前 11 月單筆超過 3 億元交易累計達 333 億元，大幅超越去年 273 億元，以及前年的 214 億元，其中，又以台北市與新北市表現亮眼。

丁玟甄表示，今年雙北市辦公室供不應求，推升其租金上漲，也帶動內湖科技園區及新北市汐科等廠辦交易。

受到美中貿易戰波及，加上大陸環保、勞動成本節節升高，無論是傳產或高科技台商，陸續傳出回台布局的需求，直接拉動產業鏈遷徙及周邊產業投資。展望明年工業不動產交易，將出現南部工業地、智慧廠房、帶廠土地及廠辦型態等四大趨勢。

瑞普萊坊市場研究暨顧問部總監黃舒衛以產業需求特性、產品供給條件，整理出明年工業不動產四大走勢。

首先，南部工業地產可望異軍突起。黃舒衛表示，雖然北部都會區周邊的水電、勞動力充足，產業群聚最成熟，但從市場供需及價格條件來看，北部的價格最高、規格條件也相對受限，反而是中、南部的賣相最容易雀屏中選，市場起步最快、最旺。

其次，智慧廠房、智慧倉儲等新產品成為新主流。由於消費趨勢的改變，電商、物流崛起，近兩年物流中心大搶地，包括國泰、富邦、全家等線上線下業者搶建倉儲，桃園市成為大本營。

再者，帶廠土地備受歡迎，黃舒衛認為，由於部分買方已經轉向整廠買進再改裝，因此只要條件適合，「買地送廠」已成為自用買方評估的重點之一。

最後，廠辦型態活化，將能帶動廠辦交易動能，且若廠辦能提升生產力、租金水準，也將引進愈來愈多新創、靈活辦公室概念，讓廠辦的使用更加多元。

## 以房養老 北北基、女性最愛

工商時報·2018/12/19

「以房養老」上路三年的成績單出爐。金管會銀行局 18 日發布，因為高齡化社會來臨，國銀在 2015 年 11 月起陸續開辦以房養老業務，截至 2018 年 11 月底，有 12 家銀行已開辦「以房養老」，累計承作件數達 3,009 件、核貸額度合計約 166.1 億元。其中「北北基」申辦以房養老的件數與金額達最高，且女性明顯比男性更有意願申辦。

銀行局也首度公布全台五大區域承作以房養老情況。銀行局副局長王立群表示，承作最多的區域以「北北基」最多，累計已承作 1,511 件、共 115 億元，且以房養老平均核貸金額也最高，平均貸款額度達 764 萬元，比整體的 551 萬元高出許多。其次則是中彰投承作件數 445 件、核貸金額 16.5 億，平均放款金額 369 萬元。

至於宜花東、離島的「以房養老」風氣則不盛。宜花東承作件數僅 113 件、核貸 4.12 億元，平均放款 365 萬元。外島的金門、馬祖和澎湖共 15 件、核貸 2,730 萬元、平均放款 182 萬元。

王立群分析，就區域來看，北北基房價較貴，以房養老平均核貸額度也較高，達 764 萬元；若以性別來看，女性不管核貸件數還是金額占比都比男性多，分別占了 54.3%、57.5%，代表女性的平均餘命較長、「以房養老」的使用率較高。

銀行局公布截至今年 11 月底以房養老業務做得好最的前五大銀行為合庫、土銀、華銀、台灣中小企銀、一銀，分別核貸 72 億元、46 億元、27 億元、10.7 億元、6.68 億元，此外，中信、高雄、台銀、台新、上海、兆豐、安泰銀也都已開辦以房養老業務。

王立群指出，以房養老與傳統社會習性不同，所以需要政策推動，現階段仍處於累積承作案件及實務經驗的階段，金管會將適時協助銀行於辦理該項業務過程中所遇實務問題，並持續關注消費者權益保障及銀行辦理情形，以健全市場發展。

## 不甩川普 4 度升息 聯準會主席：決策無涉政治

中央社·2018/12/20

一如外界預期，美國聯邦準備理事會(Fed)今天決定升息一碼，聯準會主席鮑爾(Jerome Powell)對美國總統川普的批評淡然處之，強調升息決定無涉政治考量。

這已是 Fed 今年第 4 度升息。鮑爾無畏川普多次點名批評，他和聯邦公開市場委員會(FOMC)所有成員無異議通過決定升息一碼

Fed 發表聲明指出，有鑒於美國勞動市場和通貨膨脹情況都達到預期，經濟數據更顯示，美國勞動市場和經濟活動將持續成長，食品及能源價格除外的整體通貨膨脹率也接近 2%，在多項數據支持下，Fed 決定升息。

聯準會表示，當前經濟前景的風險大致穩定，但委員會將繼續監測全球經濟與金融發展，評估這些情況對美國經濟前景的影響。

在 Fed 決定升息前，川普不顧美國總統一向不插手干預聯準會決策的慣例，多次點名批評鮑爾，將近來美國股市下跌歸咎於聯準會。

川普日前更直言，Fed 若決定再度升息就是「愚蠢」。他甚至多次在推特 ( Twitter ) 發文指出，美國在貿易戰中正邁向勝利，但需要其他人配合。他稱聯準會已「失控」、是「比中國更大的麻煩」，直言後悔提名鮑爾擔任聯準會主席。

鮑爾今天在記者會上，面對記者提問，如何看待川普多次公開表達反對升息所造成的壓力時，鮑爾以非常平和的語氣，在未提到川普名字的情況下表示，對於升息與否，聯準會並不考量政治因素，「我和所有委員都一樣，根據眾多數據與資料，盡我們應盡職責，做出最好的決定」。

他也多次表示，當前的經濟數據顯示，美國正處於金融危機以來經濟發展最健康的一年，因此升息決定是「適當的」。

聯準會今天升息後，聯邦基準利率將升至 2.25% 到 2.5% 間，這也形成美國獨步領先全球央行，今年全年都走在升息趨勢上，採取較緊縮的貨幣政策。

## 全聯會：廢除房市重稅 否則台灣走向崩壞式的結構

經濟日報，2018/12/25

不動產仲介公會全聯會今(24)日表示，房地合一稅和暴衝的持有稅，對房市造成重傷害，其中增值稅、持有稅加重，造成房價上漲、商圈空洞化，建議政府應廢除房地合一稅，降低持有稅。

不動產仲介公會全聯會今天舉行年終記者會，理事長林正雄表示，2011 年政府開啟打房元年，奢侈稅政策上路，房市交易量應聲重滑，2016 年房地合一稅上路，加上暴衝的持有稅，當年交易量更創下 24.5 萬棟的歷史新低。

全聯會表示，地政司近年每年定期考核各縣市公告現值調整幅度，力求使公告現值趨於市價化。截至 2018 年底全國平均公告現值已較民國 2011 年上漲了 173%。

這項政策目的是為了落實漲價歸公，但自房地合一稅上路後，我國不動產交易實已轉趨為實價課稅形式，漲價歸公已實現，大幅調漲公告現值反而使得地主為了支付巨額增值稅，調高土地售價，這種調漲最終只是轉嫁至消費者，造成房價高漲。

近年地方政府也競相調高公告地價與房屋標準單價，截至今年底全國平均公告地價已較民國 2011 年上漲了 137%，而房屋標準單價漲幅則是 54%~160%不等。此一措施，讓地價稅與房屋稅跟著暴增，造成有些地主因為無力繳付巨額持有稅，必須向政府申請分期繳付的亂象。

全聯會表示，民眾購屋的資金都來自於扣完所得稅後，辛苦攢存的錢。對多數的民眾來說，房屋並不是會產生現金流的資產，而是安身立命的住所，持有期間若還要繳納繁重的持有稅，不動產將成為負資產。持有稅應輕課，避免貧富差距拉大，否則台灣未來將走向「崩壞式的結構」。

例如商圈街道的店面，因地方政府調高公告地價，房東持有稅增加，大多轉嫁至經營事業的租客身上。然而租客為了營業額不敢調漲產品售價，或者調漲之後消費者不願買單而滯銷，最終往往無力營運退出商圈，慢慢使得商圈空洞化。

另外，早年購屋族群，雖然房價高漲使得屋主看似身價亦高，然而屋主的年紀亦隨著光陰荏苒準備退休，突然遭遇暴漲的持有稅，不禁開始擔憂，若賣了這個安身立命的住宅，又能遷移到哪去？

全聯會表示，加重的持有稅與房地合一稅，使得不動產市場流動性受到極大限制，也影響到不動產相關產業從業人員的生計，建議廢除房地合一稅，減輕持有稅，創造興利與正常的交易環境。

## 11 月景氣再降溫，直逼藍燈

工商時報，2018/12/28

國發會 27 日發布最新景氣燈號指出，受中美貿易摩擦加劇影響，全球景氣降溫，11 月我國外貿、內需俱疲，景氣綜合判斷分數降至 17 分，直逼「藍燈」，而領先、同時指標也雙雙跌破長期趨勢水準 100.0，顯示景氣不但持續趨緩，而且已看到警訊。

國發會綜合工業生產、股價指數、海關出口等 9 項指標所編製的景氣綜合判斷分數於 11 月降至 17 分，創下 2016 年 5 月以來最低（近 2 年 7 個月最低），雖仍亮出黃藍燈，但只要再降 1 分即落入藍燈區。

經濟發展處長吳明蕙表示，景氣在 11 月雖仍是黃藍燈，但構成燈號的 9 項就有 5 項變弱，生產、貿易及消費全都轉差，這是第一個警訊。其次，景氣領先、同時指標於 11 月雙雙跌破長期趨勢 100.0，這是第二個警訊。

除了這兩個警訊，吳明蕙指出，更令她擔憂的是全球主要國家的景氣擴張都轉弱，不論全球貿易量或全球經濟成長，明年都將趨緩，外在情勢趨於險峻，顯示明年我國出口動能會比今年弱，經濟會有比較大的挑戰。

景氣由熱至冷依序是紅、黃紅、綠、黃藍、藍五種燈號，黃藍燈代表趨緩，藍燈代表低迷，上次亮藍燈距今已 2 年 8 個月。11 月驟降 5 分 ( 22 降至 17 )，直逼藍燈，讓國發會一改過去的樂觀的看法，並對未來的景氣走向示警。對於 11 月景氣逼近藍燈，是否代表這一波景氣循環已呈反轉？吳明蕙說：「目前尚無法研判，這必須事後認定，但從目前情勢看來，確實擔心未來景氣會轉向。」至於 12 月是否會跌至藍燈？她表示尚無法判斷。

吳明蕙分析，觀察近期各國景氣領先指標、採購經理人指數 ( PMI )，全球景氣擴張皆已趨緩，明年外貿不樂觀，但明年政府公共建設計畫投入的預算將達 3,927 億元，成長率 7.7 %，加以今年前十個月促參簽約金額逾 1,500 億元，創 7 年新高，隨後將動工，這些投資都有助於提振明年的內需。

## 2019 政經局勢 大預言

經濟日報 · 2018/12/31

在美國總統川普當政、英國脫歐、聯準會 ( Fed ) 持續緊縮、保護與民粹主義崛起的時代，全球政經局勢變得更難預測。在歡送 2018 年，迎接 2019 年來臨前夕，金融時報專欄作家群發布對 2019 年全球政經局勢的八大預言。

### **美中貿易戰暫時難解**

美國總統川普與中國國家主席習近平 2018 年 12 月初雖協議貿易戰休兵三個月，但美國要求中國須在這段期間根除國家干預的發展模式。然而這不可能發生，美國將在 2019 年中之前恢復對中國進口品提高關稅。

### **英國脫歐將喊停**

歷經兩年混亂的脫歐協商後，英國國會在 2019 年初將無法同意任何一種版本的脫歐協議，將把脫歐議題拋回給選民重新抉擇，也就是舉行二次公投。英國民眾在二度公投時，將選擇不要脫歐，以免為了意識形態的狂熱而犧牲繁榮與保障。

### **美債殖利率曲線將反轉**

美國經濟陷入衰退前，都會見到美債殖利率曲線反轉，現正接近這個轉折點。受到通膨減緩與安全資產需求等因素抑制，美國 10 年期公債殖利率不太可能遠高於 3%，加上 Fed 可能升息數次，預料殖利率曲線將反轉。

### **民粹主義在歐洲議會勢力大增**

多數歐洲國家的首要議題是移民，而歐洲議會選舉的比例代表制將有助民粹主義者。義大利聯盟黨、德國另類選擇黨與瑞典民主黨等國族主義政黨可望大勝。

### **標普 500 指數不易突破 3,000 點**

當前這段大多頭的利多因素正在消退，企業獲利成長將減緩。雖然 Fed 可望放慢升息步調，加上中國推出刺激措施有助提振市場信心，但企業信用壓力正在攀升。

## 印度總理莫迪仍將保住職位

儘管莫迪所屬的印度人民黨最近在關鍵地方選舉遭受挫敗，反映莫迪無法滿足選民的高度期待，可能不利 2019 年國會大選選情，但莫迪仍擁有高人氣，還可能大舉支出。

## 美國民主黨會試圖彈劾總統川普

特別檢察官穆勒的調查將在 2019 年初做出結論，並指控川普與俄羅斯共謀駭客入侵民主黨通訊，掌控眾議院的民主黨將對川普發動彈劾，共和黨將設法保住川普總統大位。

## 布蘭特原油將低於每桶 60 美元

美國原油產量增加與經濟展望不妙等因素將持續影響油市。較低的油價將促使美國頁岩油產業踩煞車，但不足以遏止產量增加，OPEC 雖同意減產，但效果不彰。

## 北部五大重劃區 買氣爆發

經濟日報·2018/12/29

建案開高價走高，平價新案買氣逆勢突圍；房產專家表示，今年下半年以來建商對建案價格開始堅持，讓消費者愈趨轉向尋找平價建案，三重、土城、新店、板橋、桃園 A7 等平價重劃區，成為市場買氣指標，熱門建案單周來人量皆能衝破百組以上。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，今年首季一手市場買氣持續升高的激勵下，讓第 2 季開始不少新案陸續以「開高價」姿態面市，第 3 季高價建案釋出情況加劇，讓不少有意購屋買方縮手，買氣重現 2015、2016 年觀望態勢。

在建案開高價衝擊下，第 4 季市況進入「寒流襲擊」格局；何世昌分析，以季度來看，各大案場來人至少季減三成以上，成交組數也同步較第 3 季下滑超過二成；反倒是平價重劃區，像是三重仁義段重劃區、土城暫緩重劃區、新店央北重劃區、板橋江翠重劃區，以及桃園 A7 重劃區，在重劃區房價相對周邊行情低 15%至 20%左右，買氣持續穩定，平均區內單周案場來人至少有 40 至 50 組以上，熱門建案更能突破百組。

新北市部分，以主打 4 字頭的三重仁義段重劃區、土城暫緩重劃區買氣最夯，其中三重仁義段重劃區在「日日東森」更打出現金價打九六折、每坪 40 萬就可入手的區域超低價外，平均周來人組數約 90 至 100 組。

土城暫緩重劃區則以「金城舞 2」、「土城日月光 2」等買氣最強，其中後者每周來人上看 150 組，「金城舞 2」周來人也有 80 至 100 組。

桃園方面，A7 重劃區夾帶著桃園機捷、A7 產專區等建設利多加持，被視為「大林口新市鎮」，包括遠雄、寶佳、新潤等建商大舉在 A7 體育大學站周邊推案，吸引新莊、林口民眾看屋，其中寶佳機構在聯銷策略下，單周來人達 130 至 150 組，「新潤翡麗」在以低總價 428 萬元進場下，目前單周來人也吸引 40 至 50 組。今年進場的指標建案「奇幻莊園」、「金

捷市」、「樂捷市」、「富御捷境」等，也以 2 字頭搶攻首購族，每坪推案價 23 萬至 28 萬元。

房產專家指出，當新北市仁義重劃區吹起新屋中古價、土城暫緩重劃區主打 4 字頭，桃園 A7 重劃區新案多以 2 字頭相對低的房價吸客下，吸引自住買方出手，形成北台灣少數買氣開紅盤重劃區。

代銷業者傳真機構董事長王明成表示，這一波房市向下盤跌，對於財務體質佳的建商來說，是不太可能出現賠售手中產品的，尤其是預售新案，因離完工還有二到三年時間，因此建商不太會在預售階段就降價。

不過，王明成指出，若是從產品來看，位於郊區的大坪數產品，產品降價壓力大，主因房屋已經蓋完，建商有餘屋壓力，若是新案又位於位置較差的地區，產品很難有創價空間，若想撿便宜的消費者可以留意此類型產品。

至於今年市場關注的新興重劃區 - 新店央北重劃區，目前則有「波爾多 2」、「國美中央新村」、「國泰豐格」、「全陽大壘」、「希爾登 ONE HOUSE」等五大新案在線銷售，因新案每坪開價多在 5、6 字頭，部分建商打低首付款自備款策略搶人或是擁有品牌效益的建案，先前平均每週約有 40 至 50 組來人，來人、買氣持穩。

另一推案熱門重劃區 - 板橋江翠重劃區，目前銷售中建案，像是興富發「大悅」主打 4 字頭、簽訂 29 萬元，鎖定自住客的付款方案，讓買方趨之若鶩；「江滙 Life」、「國泰朋」每坪推案價 5、6 字頭，「國美翠亨村」則是每坪 4、5 字頭，在價格相對板橋市中心便宜下，平均新案每週來人約 40 至 50 組，買氣未若先前大鳴大放，但仍呈現穩定去化。