



不動產估價月刊  
108年6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6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 .....	19
<b>參、 不動產技術公報 .....</b>	<b>20</b>
<b>肆、 相關法規及法令 .....</b>	<b>48</b>
<b>伍、 不動產相關新聞 .....</b>	<b>92</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 108 年 5 月 581 期

表 5 - 1 營造工程物價指數

基期：民國 107 年 4 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	122.96	102.00%	101.65%
12月	126.07	122.52	101.76%	101.29%
民國 108 年				
1月	126.21	122.48	101.87%	101.26%
2月	127.26	123.54	102.72%	102.13%
3月	127.94	124.13	103.27%	102.62%
4月	128.04	124.11	103.35%	102.60%
5月	127.78	123.79	103.14%	102.34%



## 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 6 月 14 日
單位：年息百分比率
一、「五大銀行平均存款利率」
一個月期：0.60
三個月期：0.64
六個月期：0.78
九個月期：0.89
一年期： 1.04
二年期： 1.05
三年期： 1.07
二、「五大銀行平均基準利率」：2.63
說明：
1.五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。
2.存款利率為一般定期存款固定利率。

## 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	定存	基準 利率	定存	基準 利率	定存	基準 利率	定存	基準 利率	定存	基準 利率
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
108/1	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.682	1.039	2.632
108/2	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.682	1.039	2.632
108/3	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.682	1.039	2.632
108/4	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.679	1.039	2.631
108/5	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.679	1.039	2.631

### 四、稅務專用之消費者物價指數

民國 108 年 5 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 · 108 年 5 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	997.6	989.9	974.8	975.8	974.8	959.3	881.9	855.4	869.2	894.2	895.7	930.6	929.3
49	887.2	867.7	838.0	800.1	803.8	781.2	742.8	733.2	740.1	739.0	752.6	785.4	784.2
50	750.9	736.9	736.9	731.6	731.1	731.1	725.4	714.8	709.9	715.8	722.4	728.0	727.0
51	727.5	719.3	721.9	718.8	709.4	713.3	717.3	700.2	687.5	696.9	702.1	711.4	710.3
52	695.5	695.0	693.6	688.9	695.0	701.2	708.4	687.1	687.5	695.9	697.8	696.4	695.4
53	696.9	695.9	698.3	702.6	700.2	706.0	703.6	693.6	683.4	684.3	693.6	697.4	696.3
54	702.6	705.0	707.4	705.0	701.2	697.8	693.1	689.4	695.0	693.6	689.4	697.8	696.8
55	691.2	701.2	702.1	697.4	695.9	679.8	682.5	668.3	664.0	673.1	678.0	684.3	683.3
56	673.1	660.6	672.2	673.6	670.9	665.7	658.4	651.7	655.1	655.9	649.7	661.8	660.9
57	646.4	651.3	649.3	622.9	619.5	608.5	583.6	592.3	588.6	599.9	612.5	613.6	612.7
58	607.4	599.6	601.7	598.9	605.6	600.3	576.7	577.0	529.1	553.1	579.0	583.9	583.0
59	585.6	576.0	572.5	569.6	572.5	577.0	551.6	537.7	546.0	552.8	558.2	563.7	562.9
60	548.1	550.4	553.1	554.3	553.7	553.7	544.0	544.3	540.5	542.3	543.4	548.3	547.5
61	551.6	540.0	541.1	540.5	538.0	532.4	509.9	511.2	531.9	538.8	529.7	532.4	531.6
62	543.7	536.0	537.7	529.9	523.2	517.7	492.6	472.6	438.1	429.5	427.0	492.1	491.4
63	389.0	337.7	333.1	335.3	338.1	339.2	331.1	320.8	321.4	316.8	318.7	333.8	333.3
64	321.7	321.3	324.0	321.9	321.7	314.6	313.4	313.8	309.8	312.4	318.0	317.2	316.7
65	312.6	311.4	309.0	308.3	309.8	311.1	307.5	307.8	309.5	310.2	306.9	309.5	309.0
66	302.9	298.1	299.2	296.9	295.7	286.7	274.2	278.1	281.2	286.0	287.5	289.2	288.7
67	282.5	280.5	280.2	275.1	275.2	275.5	271.3	267.2	265.0	265.9	267.0	273.3	272.9
68	266.1	264.9	261.3	256.2	254.1	251.5	243.0	235.3	235.9	239.3	237.3	249.0	248.7
69	228.1	223.6	222.4	221.3	217.2	211.5	205.3	197.7	194.3	194.0	194.2	209.3	209.0
70	185.8	182.7	181.9	181.2	181.9	180.2	177.7	175.7	176.6	177.8	178.1	179.9	179.6
71	176.9	177.5	177.0	176.6	175.5	175.1	170.1	171.7	173.1	174.5	173.8	174.7	174.5
72	173.8	172.1	171.3	170.6	171.8	170.5	172.5	172.0	172.1	173.5	175.9	172.4	172.1
73	175.8	174.0	173.6	173.2	171.2	171.3	171.1	170.6	171.3	172.2	173.1	172.4	172.2
74	173.0	171.6	171.5	172.4	172.9	173.2	173.8	170.9	171.1	173.5	175.4	172.7	172.4
75	173.7	173.2	173.3	172.8	172.6	172.2	171.7	167.4	167.8	170.1	170.9	171.5	171.3
76	171.3	171.7	173.0	172.4	172.4	172.3	168.9	168.3	169.9	169.4	167.6	170.6	170.4
77	170.4	171.1	172.1	171.8	169.9	168.9	166.5	166.0	164.8	165.7	165.8	168.4	168.2
78	165.8	164.4	164.0	162.5	161.3	161.8	161.2	157.1	155.6	159.7	160.8	161.3	161.1
79	159.7	159.9	158.7	157.1	155.5	156.1	152.5	147.4	150.7	153.6	153.8	154.9	154.7
80	152.1	151.2	151.9	150.9	150.4	150.1	148.7	148.5	147.0	146.6	148.0	149.5	149.3
81	146.6	145.3	145.1	142.8	142.3	142.7	144.4	139.9	139.9	142.2	143.1	143.1	142.9
82	141.4	141.0	140.5	138.9	139.4	136.7	139.7	138.8	138.2	137.9	136.8	139.0	138.8
83	137.4	135.6	136.0	134.8	133.6	133.9	130.5	130.1	131.6	132.8	133.3	133.6	133.4
84	130.6	131.1	130.9	129.1	129.3	127.9	128.3	127.6	127.9	127.4	127.4	128.8	128.7
85	127.6	126.4	127.1	125.5	125.7	124.9	122.2	122.9	123.3	123.4	124.3	125.0	124.8
86	125.2	123.8	125.8	124.9	124.7	122.7	122.9	122.1	123.7	124.1	124.0	123.9	123.7
87	122.7	123.5	122.7	122.3	122.7	120.9	122.3	121.6	120.6	119.4	121.4	121.8	121.6
88	122.2	120.9	123.3	122.4	122.1	122.0	120.9	120.9	120.1	120.5	121.2	121.6	121.4
89	121.6	119.8	121.9	120.9	120.2	120.3	120.6	119.0	118.9	117.8	119.3	120.1	119.9
90	118.8	121.1	121.4	120.4	120.4	120.5	120.1	119.6	117.8	119.2	121.3	120.1	119.9
91	120.8	119.4	121.4	120.2	120.8	120.4	120.4	120.5	119.8	119.9	120.4	120.4	120.2
92	119.5	121.2	121.6	120.3	120.4	121.1	121.1	120.8	119.9	120.4	120.5	120.7	120.5
93	119.5	120.5	120.5	119.2	119.3	119.0	118.1	117.5	117.1	118.6	118.5	118.8	118.6
94	118.9	118.2	117.8	117.2	116.6	116.2	114.0	113.9	114.0	115.7	116.0	116.1	115.9
95	115.8	117.0	117.3	115.8	114.8	114.2	114.7	115.3	115.3	115.4	115.2	115.4	115.2
96	115.4	115.0	116.4	115.0	114.8	114.1	112.9	111.8	109.5	110.2	111.5	113.4	113.2
97	112.1	110.7	111.9	110.7	110.7	108.7	107.8	108.5	106.9	108.1	110.1	109.5	109.3
98	110.5	112.2	112.1	111.2	110.8	110.9	108.7	109.4	109.0	109.8	110.4	110.5	110.3
99	110.2	109.6	110.7	109.8	110.0	109.6	109.2	109.1	108.4	108.2	109.0	109.4	109.3
100	109.0	108.2	109.2	108.4	108.2	107.5	107.8	107.6	107.1	107.1	106.8	107.9	107.7
101	106.5	108.0	107.8	106.8	106.3	105.6	104.2	104.5	104.6	105.4	105.2	105.8	105.7
102	105.3	104.8	106.4	105.7	105.5	105.0	105.0	103.7	103.9	104.7	104.8	105.0	104.8
103	104.5	104.9	104.7	104.0	103.8	103.3	102.9	102.9	102.9	103.8	104.2	103.8	103.6
104	105.5	105.1	105.3	104.9	104.6	103.9	103.3	102.6	102.5	103.3	104.0	104.1	103.9
105	104.6	102.6	103.3	102.9	103.3	103.0	102.8	102.3	100.8	101.3	102.3	102.7	102.5
106	102.3	102.7	103.1	102.8	102.7	101.9	101.8	101.8	101.2	100.9	101.1	102.0	101.9
107	101.4	100.5	101.5	100.8	100.9	100.5	100.2	100.1	100.0	100.6	101.1	100.7	100.5
108	101.2	100.3	100.9	100.1	100.0							100.5	100.5

## 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%
107 年 4 月	101.51	107 年 8 月	101.98	107 年 12 月	102.15
107 年 5 月	101.71	107 年 9 月	102.02	108 年 1 月	102.27
107 年 6 月	101.80	107 年 10 月	102.07	108 年 2 月	102.34
107 年 7 月	101.89	107 年 11 月	102.11	108 年 3 月	102.41

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
107Q1	104.26	107.54	91.33	107.65	106.62	105.64	108.94
107Q2	104.98	101.18	99.25	110.28	107.90	112.83	101.15
107Q3	107.48	109.11	103.27	110.60	107.39	118.58	112.33
107Q4	113.00	106.94	97.87	117.29	117.77	128.69	108.92

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

108 年 4 月報

發佈日期：中華民國 108 年 5 月 31 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(2019)年全球經濟成長動能放緩，根據 IHS Markit 今年 5 月最新預測，今年全球經濟成長 2.8%，低於去(2018)年 3.2%，明(2020)年預估為 2.8%。

經濟合作暨發展組織(OECD)今年 5 月 21 日發布經濟展望報告指出，受貿易局勢緊張影響，預估今年全球經濟成長率為 3.2%，較前次(今年 3 月)預估下修 0.1 個百分點，低於去年成長 3.5%，明年經濟成長維持 3.4%。多數先進經濟體的經濟成長減弱，特別是依賴貿易及製造業的國家如德國及日本；美國雖財政支出減弱，仍相對強勁；新興市場經濟體的經濟表現分歧。另貿易衝突對全球商業信心及投資計畫產生不利影響，今年世界貿易量成長率由去年的 3.9% 下降至 2.1%

當前國際經濟仍面臨諸多風險變數，值得持續關注，包括美中貿易談判進展、中國大陸經濟成長減緩、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

美中貿易談判僵持，干擾全球經濟表現，行動通訊產品買氣低迷，半導體處於庫存調整等，影響我出口表現；半導體及離岸風電等綠能投資動能延續，加以政府推動「歡迎臺商回臺投資行動方案」及前瞻基礎建設，並推出國內旅遊及節能家電汰舊換新補助等，可望帶動內需增溫。行政院主計總處預測 108 年經濟成長 2.19%。

經濟指標方面，108 年 4 月工業生產增加 1.04%；批發業、零售業及餐飲業營業額分別增加 1.0%、4.4%及 2.0%；外銷訂單金額 376.6 億美元，減少 3.7%；出口值 258.3 億美元，減少 3.3%，進口值 231.5 億美元，增加 2.6%，貿易出超 26.9 億美元；躉售物價指數(WPI)上漲 0.58%，消費者物價指數(CPI)上漲 0.66%；失業率 3.67%。

108 年 4 月景氣對策信號為 21 分，較上月增加 1 分，燈號續呈黃藍燈；景氣領先指標已連續 4 個月上升，惟同時指標仍持續下跌，未來須密切注意全球景氣、貿易保護、金融波動及地緣政治等不確定因素對國內景氣的可能影響。

### 3、中國大陸經濟

中國大陸今(2019)年第 1 季國內生產總值(GDP)為 21 兆 3,433 億人民幣，經濟成長率為 6.4%。國際貨幣基金(IMF)及世界銀行(WB)預測中國大陸今年經濟成長率分別為 6.3% 及 6.2%；中國大陸官方預期今年經濟成長在 6%到 6.5%之間。

今年 1 至 4 月固定資產投資(不含農戶)金額為 15 兆 5,747 億人民幣，較上年同期增加 6.1%；規模以上工業生產成長 6.2%；非金融領域實際外商投資金額為 451.4 億美元，增加 3.5%；對外貿易方面，出口增加 0.2%，進口減少 2.5%；物價方面，居民消費價格指數上漲 2.0%。金融體系方面，今年 4 月貨幣供給額 M1 及 M2 分別較上年同月增加 2.9%、8.5%。

中國大陸今年 4 月 25 日至 27 日舉行第 2 屆「一帶一路」國際合作高峰論壇，來自 150 個國家及 92 個組織與會，38 個國家領導人出席「圓桌峰會」。本屆論壇以「共建一帶一路、開創美好未來」為主題，聚焦高品質發展及強化債務管理等議題，並首次增辦強化民間企業參與的「企業家大會」。會後中國大陸公布 283 項務實成果清單，並與瑞士、日本及義大利等國簽署總額約 640 億美元的合作協議或備忘錄(MOU)。習近平表示，未來除繼續推進基礎設施、經濟走廊及經貿產業合作園區的共建合作外，更將加強網路的互聯互通及市場規制標準的「軟聯通」。

### 4、兩岸經貿

今(2019)年 4 月我對中國大陸(含香港)出口額為 99 億美元，減少 8.8%；進口額為 47.1 億美元，增加 2.8%；貿易出超為 52 億美元，減少 17.3%。同期間，我對中國大陸投資件數為 66 件，金額為 2.3 億美元；陸資來臺投資，件數為 12 件，金額為 1,487.5 萬美元。

## 二、景氣指標

發佈日期：中華民國 108 年 5 月 27 日

資料來源：國家發展委員會

108 年 4 月景氣對策信號綜合判斷分數為 21 分，較上月增加 1 分，燈號續呈黃藍燈；景氣領先指標已連續 4 個月上升，增速亦漸快，惟同時指標仍持續下跌，雖跌幅漸縮，但構成指標均見下滑，顯示須密切關注後續變化。

展望未來，半導體設備進口值連續 4 個月呈雙位數成長，首座離岸風場 5 月已開工，建築物開工樓地板面積也持續增加，加上台商回台投資核准累計投資金額已逾 3,100 億元，以及全球科技大廠陸續加碼投資台灣，均將帶動民間投資。另政府執行公共建設進度符合預期，將持續加強管控加速執行，以進一步提升國內投資動能。此外，政府優化所得稅制，並提出國內旅遊及節能家電汰舊換新補助措施，亦可望激勵消費。

外需方面，雖然人工智慧、物聯網、車用電子、5G 通訊等新興商機持續發展，且轉單效應及台商回流提升國內產能，將挹注部分出口，但由於美中貿易緊張情勢升溫及政策不確定性升高，本月 OECD 與聯合國等機構均下修今年全球經貿成長展望，並認為美中未來若長期調高關稅，恐使全球經貿進一步放緩，加上全球金融市場波動加劇與金融脆弱性提升、地緣政治風險等，對國內景氣影響仍須留意。

### (一) 景氣對策信號

108 年 4 月為 21 分，較上月增加 1 分，燈號續呈黃藍燈。9 項構成項目中，股價指數由黃藍燈轉呈綠燈、工業生產指數由藍燈轉呈黃藍燈、批發、零售及餐飲業營業額由藍燈轉呈黃藍燈，分數各增加 1 分；海關出口值由綠燈轉呈黃藍燈、機械及電機設備進口值由紅燈轉呈黃紅燈，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 7.1% 增為 7.6%，燈號續呈綠燈。
- 股價指數變動率：由上月 -4.2% 增為 0.9%，燈號轉呈綠燈。
- 工業生產指數變動率：由上月 -8.1% 增為 -0.2%，燈號轉呈黃藍燈。
- 非農業部門就業人數變動率：由上月 0.70% 減為 0.64%，燈號續呈黃藍燈。
- 海關出口值變動率：由上月 5.7% 減為 -0.3%，燈號轉呈黃藍燈。
- 機械及電機設備進口值變動率：由上月 21.1% 減為 12.6%，燈號轉呈黃紅燈。
- 製造業銷售量指數變動率：由上月 -8.6% 增為 -4.6%，燈號續呈藍燈。
- 批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月 -4.6% 增為 2.2%，燈號轉呈黃藍燈。
- 製造業營業氣候測驗點：由上月 95.9 點減為 95.1 點，燈號續呈黃藍燈。



## (二) 景氣指標

### 1、領先指標

- 領先指標不含趨勢指數為 102.47，較上月上升 0.85%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，6 項較上月上升，包括外銷訂單動向指數、製造業營業氣候測驗點、實質半導體設備進口值、實質貨幣總計數 M1B、股價指數、建築物開工樓地板面積，工業及服務業受僱員工淨進入率則較上月下滑。

### 2、同時指標

- 同時指標不含趨勢指數為 97.16，較上月下滑 0.62%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，皆較上月下滑，分別為：製造業銷售量指數、工業生產指數、實質海關出口值、批發、零售及餐飲業營業額、電力（企業）總用電量、實質機械及電機設備進口值，以及非農業部門就業人數。

### 3、落後指標

- 落後指標不含趨勢指數為 100.10，較上月下滑 1.01%。
- 5 個構成項目經去除長期趨勢後，2 項較上月上升，包括全體金融機構放款與投資，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、製造業存貨價值、失業率。

### 三、採購經理人指數

發佈日期：中華民國 108 年 6 月 1 日

資料來源：中華經濟研究院提供

2019 年 5 月經季節調整後之臺灣製造業採購經理人指數 (PMI) [1] 中斷僅 1 個月的擴張轉為緊縮，指數驟跌 3.5 個百分點至 48.2%。

非非製造業經理人指數 (NMI) 連續 2 個月呈現擴張，且指數續揚 2.3 個百分點來到 55.6%，為 2018 年 8 月以來最快擴張速度。

一、製造業之「新增訂單指數」、「原物料價格指數」、「進口原物料數量指數」與「未來六個月展望指數」

首先，全體製造業經季調後之「新增訂單指數」僅維持 1 個月的擴張，本月指數隨即回跌 3.4 個百分點至 47.5%。電力暨機械設備產業之新增訂單數量指數中斷連續 2 個月的擴張，指數驟跌 24.3 個百分點至 38.5%，為 2012 年 7 月創編以來最大跌幅。化學暨生技醫療產業與電子暨光學產業之新增訂單指數已分別連續 4 與 3 個月呈現擴張，惟擴張速度皆大幅趨緩，指數各下跌 9.2 個與 8.4 個百分點至 56.3% 與 56.9%。基礎原物料產業與交通工具產業皆轉為回報新增訂單數量為緊縮，指數各下跌 9.1 與 4.4 個百分點至 40.9% 與 47.8%。六大產業中，僅食品暨紡織產業之新增訂單數量呈現擴張速度加快走勢，且本月指數躍升 16.7 個百分點至 68.3%。

其次，全體製造業自 2019 年 2 月以來首次回報原物料價格較前月下降 (低於 50.0%)，「原物料價格指數」續跌 7.0 個百分點至 43.7%。化學暨生技醫療產業 (45.0%)、基礎原物料產業 (36.4%) 與電力暨機械設備產業 (44.8%) 皆轉為回報原物料價格為下降，指數下跌幅度分別達 16.9、15.9 與 6.3 個百分點。電子暨光學產業之原物料價格指數已連續 2 個月呈現下降，且本月指數續跌 2.4 個百分點至 42.1%。食品暨紡織產業與交通工具產業雖持續回報原物料價格為上升 (高於 50.0%)，惟上升速度皆趨緩，指數分別回跌 6.2 與 2.1 個百分點至 58.3% 與 60.9%。

全體製造業之「進口原物料數量指數」中斷連續 2 個月的擴張，指數大跌 5.4 個百分點至 48.4%。電子暨光學產業與電力暨機械設備產業在 4 月一度回報進口原物料數量為擴張，惟本月指數分別驟跌 5.1 與 15.7 個百分點至 49.1% 與 37.5%，為本月全體製造業之進口原物料指數轉為緊縮的主因之一。基礎原物料產業之進口原物料指數已連續 2 個月呈現緊縮，且緊縮速度加快，本月指數續跌 6.8 個百分點至 39.8%。化學暨生技醫療產業與交通工具產業已連續 4 與 2 個月回報進口原物料數量為擴張，惟本月指數各下跌 5.6 與 6.6 個百分點至 57.5% 與 54.3%。六大產業中，僅食品暨紡織產業之進口原物料數量指數呈現擴張速度加快走勢，且指數躍升 10.2 個百分點至 65.0%。

最後，全體製造業之「未來六個月展望指數」僅維持 2 個月的擴張，本月驟跌 7.2 個百分點轉為緊縮，指數為 48.5%，交通工具產業與電力暨機械設備產業皆轉為回報未來六個月展望指數為緊縮，指數分別下跌 4.4 與 13.6 個百分點至 47.8%與 37.5%。基礎原物料產業之未來六個月展望指數已連續 11 個月呈現緊縮，且指數續跌 5.7 個百分點至 38.6%。化學暨生技醫療產業之未來六個月展望指數僅維持 1 個月的擴張，本月隨即大跌 7.1 個百分點至持平 ( 50.0% )。電子暨光學產業之未來六個月展望指數雖已連續 3 個月呈現擴張，惟擴張速度趨緩，本月指數亦大跌 9.5 個百分點至 52.8%。食品暨紡織產業之未來六個月展望指數則由持平 ( 50.0% ) 回升 8.3 個百分點至 58.3%。

二、非製造業之「商業活動指數」、「採購價格指數」、「未完成訂單指數」、「服務輸出 / 出口指數」與「未來六個月展望指數」

首先，全體非製造業之「商業活動指數」已連續 3 個月呈現擴張，惟指數自 2018 年 5 月以來最快擴張速度 ( 58.6% ) 回跌 3.1 個百分點至 55.5%。八大產業中，六大產業回報商業活動呈現擴張，各產業依擴張速度排序為零售業 ( 65.4% )、營造暨不動產業 ( 62.1% )、教育暨專業科學業 ( 62.1% )、運輸倉儲業 ( 57.4% )、住宿餐飲業 ( 54.2% ) 與批發業 ( 51.1% )。金融保險業 ( 43.0% ) 與資訊暨通訊傳播業 ( 43.3% ) 則回報商業活動為緊縮。

其次，全體非製造業已連續 41 個月回報「採購價格」呈現上升 ( 高於 50.0% )，且本月指數攀升 1.1 個百分點至 58.0%。八大產業中，七大產業回報採購價格呈現上升，各產業依上升速度排序為住宿餐飲業 ( 70.8% )、零售業 ( 65.4% )、運輸倉儲業 ( 64.8% )、教育暨專業科學業 ( 62.1% )、批發業 ( 60.0% )、資訊暨通訊傳播業 ( 53.3% ) 與營造暨不動產業 ( 51.7% )。僅金融保險業 ( 46.0% ) 回報採購價格呈現下降。

「未完成訂單指數」( 工作委託量 ) 指數僅維持 1 個月的擴張，本月隨即回跌 5.9 個百分點至 44.9%。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住宿餐飲業 ( 33.3% )、批發業 ( 40.0% )、零售業 ( 40.4% )、運輸倉儲業 ( 44.4% )、金融保險業 ( 46.0% ) 與資訊暨通訊傳播業 ( 46.7% )。營造暨不動產業 ( 55.2% ) 與教育暨專業科學業 ( 55.2% ) 則回報未完成訂單為擴張。

全體非製造業之「服務輸出/出口指數」已連續 2 個月呈現緊縮，且本月指數續跌 8.2 個百分點至 39.4%，為 2014 年 8 月創編以來最快緊縮速度。住宿餐飲業 ( 25.0% )、營造暨不動產業 ( 25.0% )、零售業 ( 30.0% )、批發業 ( 39.1% )、運輸倉儲業 ( 42.3% ) 與金融保險業 ( 46.7% ) 皆回報服務輸出/出口呈現緊縮。八大產業中，僅教育暨專業科學業 ( 55.0% ) 之服務輸出/出口呈現擴張。資訊暨通訊傳播業則回報服務輸出/出口為持平 ( 50.0% )。在所有非製造業受訪企業中，約有 60.3% 的受訪者表示其所屬企業無相關服務輸出/出口業務，並勾選不適用選項。

最後，全體非製造業在 4 月一度回報「未來六個月展望」呈現擴張，惟本月指數自 2018

年 4 月以來最快擴張速度 ( 54.7% ) 回跌 5.3 個百分點至 49.4%。八大產業中，四大產業之未來六個月展望呈現緊縮，各產業依指數緊縮速度排序為金融保險業 ( 32.0% )、住宿餐飲業 ( 45.8% )、批發業 ( 47.8% ) 與運輸倉儲業 ( 48.1% )。八大產業中，四大產業之未來六個月展望呈現擴張，各產業依指數擴張速度排序營造暨不動產業 ( 62.1% )、零售業 ( 59.6% )、教育暨專業科學業 ( 55.2% ) 與資訊暨通訊傳播業 ( 53.3% )。

#### 四、消費者信心指數

發布時間：108 年 4 月 29 日

發布單位：台灣經濟發展研究中心

一〇八年五月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 79.48 點，與上月相較下降 5.85 點 (108/4：85.33)。

本次調查，一項指標上升(國內物價水準)，一項指標下降(耐久性財貨時機、投資股票時機、就業機會及家庭經濟狀況)，一項指標相同(國內經濟景氣)。

唯一上升的指標是「國內物價水準」，本次調查結果為 48.6 點，與上個月調查結果相較上升 0.4 點(108/4：48.2)；下降幅度第一的指標是「未來半年內是不是投資股票的好時機」，本月調查結果為 60.6 點，與上個月調查結果相較下降 35.8 點(108/4：96.4)；下降幅度第二的指標是「未來半年國內就業機會」，本月調查結果為 101.0 點，較上個月下降 0.6 點(108/4：101.6)；與去年同期調查相較下降 3.35 點(107/5：104.35)。；下降幅度第三的指標是「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查結果為 91.7 點，與上個月調查結果相較下降 0.4 點 (108/4：92.1)；下降幅度最小的指標是「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為 89.8 點，與上月的調查結果相較下降 0.2 點(108/4：90.0)。

唯一持平的指標為「未來半年國內經濟景氣」，本月調查為 85.3 點，較上個月調查結果持平(108/4：85.3)。

從絕對水準來看，六項指標中僅有「未來半年國內就業機會」指標偏向樂觀，其餘五項皆悲觀指標。(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 128.3 點，較上月的調查結果下降 1.6 點(108/4：129.9)，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 105.50 點，與上月的調查結果下降 0.50 點(108/4：106.00)，呈現樂觀。

一〇八年五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 108 年 5 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 2718 位台灣地區 20 歲以上的民眾，在 95%的信心水準下抽樣誤差為正負 2.0 個百分點。

## 參、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								
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										
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
樓層別		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	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																	
		住宅、辦公室																	
樓層別		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							
平均房價水準 (元/坪)																			
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								
		住宅、辦公室		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						

附表一-9：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																	
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		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														
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		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 樓層別	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	~	111,000	93,400	~	138,000

地區別		南投縣														
構造及 樓層別	用途別	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			
樓層別											
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		澎湖縣									
構造及用途別		鋼筋混凝土造		加強磚造		重鋼架造		輕鋼架造			
		住宅、辦公室		住宅、辦公室		工廠		工廠			
樓層別		未達150,000		150,000以上							
平均房價水準(元/坪)											
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 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250,000	250,000以上未達300,000	300,000以上
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 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	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

### 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

內政部公告中華民國 108 年 5 月 2 日台內地字第 1080262183 號

依據：消費者保護法第十七條第一項規定及行政院一百零八年四月十二日院臺消保字第一〇八〇一七一〇〇八號函核定。

公告事項：附修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定修正規定

壹、應記載事項

四、房地出售面積及認定標準

(一) 土地面積：

買方購買「  」  戶，其土地持分面積  平方公尺（  坪），應有權利範圍為  ，計算方式係以主建物面積  平方公尺（  坪）占區分所有全部主建物總面積  平方公尺（  坪）比例計算（註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

(二) 房屋面積：

本房屋面積共計  平方公尺（  坪），包含：

1、專有部分，面積計  平方公尺（  坪）。

(1) 主建物面積計  平方公尺（  坪）。

(2) 附屬建物面積計  平方公尺（  坪）。包括：

陽臺  平方公尺（  坪）。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷  平方公尺（  坪）及雨遮  平方公尺（  坪）。

2、共有部分，面積計  平方公尺（  坪）。

3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例  %。

(三) 前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。

五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

(一) 本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（未兼作停車使用）、屋頂突出物、健身房、交誼室管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（  ）。

(二) 本「  」共有部分總面積計    平方公尺(    坪 ); 主建物總面積計    平方公尺(    坪 )。前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算( 註: 或以其他明確之計算方式列明 ), 其面積係以本「  」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

#### 七之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保, 履約擔保依下列方式擇一處理:

##### 不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時, 賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

##### 價金返還之保證

本預售屋由    ( 金融機構 ) 負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

##### 價金信託

本預售屋將價金交付信託, 由    ( 金融機構 ) 負責承作, 設立專款專用帳戶, 並由受託機構於信託存續期間, 按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方 ( 即建方或合建雙方 ) 而非買方, 受託人係受託為賣方而非買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者, 受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

##### 同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司( 同業同級公司 ) 等相互連帶擔保, 賣方未依約定完工或交屋者, 買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議, 亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準, 由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

##### 公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定, 賣方未依約定完工或交屋者, 買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議, 亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予買方。

#### 十一、建材設備及其廠牌、規格

- (一) 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代。但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- (二) 賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- (三) 前款石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。
- (四) 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

### 十三、驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- (一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- (二) 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

### 十七、保固期限及範圍

- (一) 本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分.....等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚.....等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- (二) 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

### 十九、貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一點第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前點貸款予賣方。

### 二十四、違約之處罰

- (一) 賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- (二) 賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- (三) 買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- (四) 買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- (五) 買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

貳、預售屋買賣定型化契約不得記載事項

七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。

### 再生能源發展條例

總統令中華民國 108 年 5 月 1 日華總一經字第 10800043621 號

茲修正再生能源發展條例，公布之。

#### 再生能源發展條例

中華民國 108 年 5 月 1 日公布

第一條 為推廣再生能源利用，增進能源多元化，改善能源結構，降低溫室氣體排放，改善環境品質，帶動相關產業及增進國家永續發展，特制定本條例。

第二條 本條例所稱主管機關：在中央為經濟部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第三條 本條例用詞，定義如下：

一、再生能源：指太陽能、生質能、地熱能、海洋能、風力、非抽蓄式水力、國內一般廢棄物與一般事業廢棄物等直接利用或經處理所產生之能源，或其他經中央主管機關認定可永續利用之能源。

二、生質能：指農林植物、沼氣及國內有機廢棄物直接利用或經處理所產生之能源。

三、地熱能：指源自地表以下蘊含於土壤、岩石、蒸氣或溫泉之能源。

四、海洋能：指海洋溫差能、波浪能、海流能、潮汐能、鹽差能等能源。

五、風力發電：指轉換風能為電能之發電方式。

六、離岸風力發電：指設置於低潮線以外海域、不超過領海範圍，轉換風能為電能之發電方式。

七、小水力發電：指利用圳路或既有水利設施，設置未達二萬瓩之水力發電系統。

八、氫能：指以再生能源為能量來源，分解水產生之氫氣，或利用細菌、藻類等生物之分解或發酵作用所產生之氫氣，或其他以再生能源為能量來源所產生之氫氣，供做為能源用途者。

九、燃料電池：指藉由氫氣及氧氣產生電化學反應，而將化學能轉換為電能之裝置。

十、再生能源熱利用：指再生能源之利用型態非屬發電，而屬熱能或燃料使用者。

十一、再生能源發電設備：指除直接燃燒廢棄物之發電設備及非小水力發電之水力發電設備外，申請主管機關認定，符合依第四條第四項所定辦法規定之發電設備。

十二、迴避成本：指電業自行產出或向其他來源購入非再生能源電能之年平均成本。

十三、再生能源憑證：指核發單位辦理再生能源發電設備查核及發電量查證後所核發之憑證。

十四、儲能設備：指儲存電能並穩定電力系統之設備，包含儲能組件、電力轉換及電能管理系統等。

前項第六款離岸風力發電設置範圍所定低潮線，由中央主管機關公告之。

第四條 主管機關為推廣設置再生能源發電設備，應考量我國氣候環境、用電需求特性與各類別再生能源之經濟效益、技術發展及其他因素。

再生能源發電設備達二千瓩以上者，由中央主管機關認定；未達二千瓩者，由直轄市或縣（市）主管機關認定。

經主管機關依前項規定認定之再生能源發電設備，適用本條例有關併網、躉購之規定。

前項再生能源發電設備之能源類別、裝置容量、認定程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

電業得依前項辦法設置裝置容量未達二千瓩且利用再生能源之自用發電設備。

第五條 設置利用再生能源之自用發電設備，其裝置容量未達五百瓩者，不受電業法第七十一條有關置主任技術員規定之限制。

再生能源發電設備，除前項、第四條、第八條、第九條及第十四條另有規定者外，其申請設置、工程、營業、監督、登記及管理事項，適用電業法相關規定。

前項工程包括設計、監造、承裝、施作、裝修、檢驗及維護。

第六條 中央主管機關得考量國內再生能源開發潛力、對國內經濟及電力供應穩定之影響，訂定未來二年及中華民國一百十四年再生能源推廣目標、各類別再生能源所占比率及其發展計畫與方案並公告之，另規劃一百十四年再生能源發電設備推廣目標總量達二千七百萬瓩以上。

直轄市政府及縣（市）政府，應配合前項計畫與目標，協助評估區域內相關再生能源之開發潛力。

中央主管機關應視各類別再生能源之經濟效益、技術發展及相關因素，檢討第一項再生能源類別。

再生能源熱利用推廣目標及期程，由中央主管機關視其經濟效益、技術發展及相關因素定之。

第七條 中央主管機關應設置再生能源發展基金，作為再生能源發展之用。

前項基金之來源如下：

- 一、售電業按其非再生能源之售電量，依一定費率繳交之金額。
- 二、設置非再生能源之自用發電設備達一定裝置容量以上者，按其發電設備供自用之電量，依一定費率繳交之金額。
- 三、政府循預算程序之撥充。
- 四、其他有關收入。

前項基金收取方式、流程、期限、一定費率、一定裝置容量及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第一項基金之用途如下：

- 一、再生能源設備之補貼。
- 二、再生能源之資源盤點、示範補助、推廣利用及輔導成立認證機構。
- 三、再生能源發電、儲能之研發補助。
- 四、執行本條例有關再生能源發電設備認定及查核之支出及補助。
- 五、其他經中央主管機關核准再生能源發展之相關用途。

再生能源發電設備設置於原住民族地區，再生能源發展基金應優先辦理。

公用售電業依第二項第一款繳交基金之費用，應反映於中央主管機關依電業法第四十九條第一項所定電價費率之計算公式。

第八條 再生能源發電設備設置者要求與電力網互聯時，輸配電業應依電業法第八條及第十八條規定辦理；其併網技術規範，由輸配電業擬訂，報請中央主管機關核定。

依前項規定互聯時，在既有線路外，加強電力網之成本，得由輸配電業及再生能源發電設備設置者分攤；其分攤方式，由輸配電業擬訂，報請中央主管機關核定，必要時，中央主管機關得邀集相關部會、專家學者、團體組成審議會，審定成本分攤方式。

再生能源發電業與設置利用再生能源之自用發電設備未達二千瓩者，得單獨或共同設置變電站、引接線路與電力網互聯；其共同設置之相關權利義務，應由設置者協議之，如有爭議，準用第十九條規定辦理。

再生能源發電設備及電力網連接之線路，由再生能源發電設備設置者自行興建及維護；必要時，與其發電設備併網之輸配電業應提供必要之協助；所需費用，由再生能源發電設備設置者負擔。

第九條 中央主管機關應邀集相關各部會、學者專家、團體組成委員會，審定再生能源發電設備生產電能之躉購費率及其計算公式，必要時得依行政程序法舉辦聽證會後公告之，每年並應視各類別再生能源發電技術進步、成本變動、目標達成及相關因素，檢討或修正之。

前項費率計算公式由中央主管機關綜合考量各類別再生能源發電設備之平均裝置成本、運轉年限、運轉維護費、年發電量、漁業補償、電力開發協助金、維護與除役成本、偏遠地區及相關因素，依再生能源類別分別定之。

再生能源發電設備位於原住民族地區者，應綜合考量加權躉購費率。

再生能源發電設備所產生之電能，除依電業法直供、轉供、自用及售予再生能源售電業外，應由公用售電業躉購。

公用售電業依前項規定躉購再生能源電能，應與再生能源發電設備設置者簽訂契約，並報中央主管機關備查。

再生能源發電設備設置者自本條例公布施行之日起，依前項規定與公用售電業簽訂契約者，其設備生產之電能，依第一項中央主管機關所公告之躉購費率躉售。

依電業法直供或轉供之再生能源電能，如改依本條例躉售，或有多餘電能依本條例躉售者，適用再生能源發電設備首次提供電能時之公告費率。

本條例公布施行前，已與電業簽訂購售電契約者，其設備生產再生能源電能之費率，仍依原訂費率躉購。

再生能源發電設備屬下列情形之一者，以迴避成本或第一項公告費率取其較低者躉購：

- 一、本條例公布施行前，已運轉且未曾與電業簽訂購售電契約。
- 二、運轉超過二十年。
- 三、於全國再生能源發電總裝置容量達第六條第一項所定推廣目標總量後設置。

前項迴避成本，由公用售電業擬訂，報中央主管機關核定。

第十條 輸配電業依第八條第二項加強電力網之成本，及公用售電業依前條第六項規定躉購再生能源電能之成本，應反映於中央主管機關依電業法第四十九條第一項所定電價及各種收費費率之計算公式。

第十一條 對於具發展潛力之再生能源發電設備及儲能設備，於技術發展初期階段，中央主管機關得基於示範之目的，於一定期間內，給予相關獎勵。

對於合作社、社區公開募集之公民電廠或設置於原住民族地區之再生能源發電設備及儲能設備，中央主管機關得基於示範之目的，於一定期間內，給予相關獎勵。

前二項示範獎勵辦法由中央主管機關定之。

第十二條 政府機關(構)、公立學校或公營事業於新建、增建、改建公共工程或公有建築物時，其工程條件符合再生能源設置條件者，應優先裝置再生能源發電設備。

前項所稱工程條件符合再生能源設置條件者，由中央主管機關會同中央目的事業主管機關定之。

電力用戶所簽訂之用電契約，其契約容量在一定容量以上者，應於用電場所或適當場所，自行或提供場所設置一定裝置容量以上之再生能源發電設備、儲能設備或購買一定額度之再生能源電力及憑證；未依前開規定辦理者，應向主管機關繳納代金，專作再生能源發展之用。

前項契約容量、一定裝置容量、一定額度、設置再生能源發電設備之種類、儲能設備之類別、代金之繳納與計算方式、辦理期程及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

為符合地方發展特性及規劃，地方政府得訂定並辦理較前項所稱之辦法更加嚴格之自治法規。

第十三條 中央主管機關得考量下列再生能源熱利用之合理成本及利潤，依其能源貢獻度效益，訂定熱利用獎勵補助辦法：

- 一、太陽能熱能利用。
- 二、生質能燃料。
- 三、其他具發展潛力之再生能源熱利用技術。

前項熱利用，其替代石油能源部分所需補助經費，得由石油管理法中所定石油基金支應。

利用休耕地或其他閒置之農林牧土地栽種能源作物供產製生質能燃料之獎勵經費，由農業發展基金支應；其獎勵資格、條件及補助方式、期程之辦法，由中央主管機關會同行政院農業委員會定之。

第十四條 再生能源發電設備達中央主管機關所定一定裝置容量以上者，其再生能源發電設備及供電線路所需使用土地之權利取得、使用程序及處置，準用電業法第三十八條至第四十四條規定。

設置再生能源發電設備於原住民族土地或部落及其周邊一定範圍內之公有土地者，應依原住民族基本法第二十一條規定辦理。

再生能源發電設備及供電線路承租所需公有土地之期間及程序，不得低於電業執照之有效期間，且不受國有財產法第四十三條、森林法、土地法第二十五條及地方政府公產管理法令相關規定有關承租期間及程序之限制。

第十五條 再生能源發電設備及其輸變電相關設施之土地使用或取得，準用都市計畫法及區域計畫法相關法令中有關公用事業或公共設施之規定。

國有不動產依法提供設置再生能源發電設備之收益，得提撥一定比率回饋所在地之直轄市、縣（市）政府，不受國有財產法第七條第一項規定之限制；其範圍、一定比率、發放作業與使用辦法，由中央目的事業主管機關定之。

再生能源發電設備及其輸變電相關設施，設置於海岸地區範圍者，應納入整體海岸管理計畫，並準用海岸管理法第三十一條第一項但書之規定。

因再生能源發電設備及其輸變電相關設施用地所必要，租用國有或公有林地時，準用森林法第八條有關公用事業或公共設施之規定。

再生能源發電設備及其輸變電相關設施用地，設置於漁港區域者，準用漁港法第十四條有關漁港一般設施之規定。

燃燒型生質能電廠之設置，應限制於工業區內。但沼氣發電，不在此限。

第十六條 公司法人進口供其興建或營運再生能源發電設備使用之營建或營運機器、設備、施工用特殊運輸工具、訓練器材及其所需之零組件，經中央主管機關證明其用途屬實且在國內尚未製造供應者，免徵進口關稅。

公司法人進口前項規定之器材，如係國內已製造供應者，經中央主管機關證明其用途屬實，其進口關稅得提供適當擔保於完工之日起，一年後分期繳納。



自然人進口供自用之再生能源發電設備，經中央主管機關證明其用途屬實且在國內尚未製造供應者，免徵進口關稅。

前三項免徵關稅或分期繳納關稅之進口貨物，轉讓或變更用途時，應依關稅法第五十五條規定辦理。

第一項至第三項之免徵及分期繳納關稅辦法，由財政部會商相關機關定之。

有關證明文件之申請程序、自然人供自用之再生能源發電設備之品項範圍及遵行事項辦法，由中央主管機關會商相關機關定之。

第十七條 設置再生能源發電、利用系統及相關設施，依不同設施特性，就其裝置容量、高度或面積未達一定規模者，免依建築法規定請領雜項執照。

前項關於免請領雜項執照之設備容量、高度或面積標準，由中央主管機關會同中央建築主管機關定之。

第十八條 主管機關於必要時，得要求再生能源發電設備設置者提供再生能源運轉資料，並得派員或委託專業機構查核；再生能源發電設備設置者不得規避、妨礙或拒絕。

第七條第二項第二款所定設置非再生能源之自用發電設備達一定裝置容量以上者，應按月將其業務狀況編具簡明月報，並應於每屆營業年度終了後三個月內編具年報，送中央主管機關備查；中央主管機關並得令其補充說明或派員檢查，自用發電設備設置者不得規避、妨礙或拒絕。

售電業及輸配電業依第七條第六項及第十條規定辦理者，應將其非再生能源之售電量、躉購再生能源電量、躉購再生能源電能之成本及加強電力網之成本之相關資料，依前項規定方式編具報告送中央主管機關備查；中央主管機關並得令其補充說明或派員檢查，售電業及輸配電業不得規避、妨礙或拒絕。

前三項查核方式及報告格式，由中央主管機關定之。

第十九條 再生能源發電設備設置者與電業間因本條例所生之爭議，於任一方提起訴訟前，應向中央主管機關申請調解，他方不得拒絕。

中央主管機關應邀集學者、專家為前項之調解。

調解成立者，與訴訟上之和解有同一之效力；調解不成立者，循仲裁或訴訟程序處理。

第一項及第二項調解之申請、程序及相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第二十條 有下列情形之一者，中央主管機關應通知限期改善；屆期未改善者，處新臺幣三十萬元以上一百五十萬元以下罰鍰，並命其再限期改善；屆期仍未改善者，得按次處罰：

- 一、未依第七條第二項第一款或第二款規定繳交基金。
- 二、未依第九條第四項規定躉購再生能源設備所產生之電能。

第二十一條 違反第十八條第一項、第二項或第三項規定，規避、妨礙或拒絕查核、檢查者，處新臺幣三十萬元以上一百五十萬元以下罰鍰。

第二十二條 違反第十八條第一項、第二項或第三項規定，未能提供、申報或未按時提供、申報資料，或提供、申報不實，或未配合補充說明者，主管機關應通知限期改善；屆期未改善者，處新臺幣二十萬元以上一百萬元以下罰鍰，並命其再限期改善；屆期仍未改善者，得按次處罰。

第二十三條 本條例施行日期，除中華民國一百零八年四月十二日修正之第七條及現行條文第十條第一項、第二項、第四項之刪除，由行政院定之外，自公布日施行。

### **土地登記規則**

內政部公告中華民國 108 年 5 月 7 日台內地字第 1080262453 號

主 旨：公告土地登記網路申請登記項目，如公告事項，並自即日起實施。

依 據：土地登記規則第 35 條第 12 款。

公告事項：

- 一、 下列登記項目，經戶政機關變更或更正有案，且地政機關能以電腦處理達成查詢者，得以具有電子簽章之電子文件網路申請登記：住址變更、更名、門牌整編、住址更正、姓名更正、出生日期更正、統一編號更正。
- 二、 本公告另刊載於本部地政司全球資訊網（網址 <https://www.land.moi.gov.tw>）。

### **各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法**

內政部令中華民國 108 年 5 月 14 日台內營字第 1080807773 號

訂定「各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法」。

附「各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法」

各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法

第 一 條 本辦法依都市更新條例第二十九條第三項規定訂定之。

第 二 條 各級都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱本會）職掌如下：

- 一、關於事業概要擬訂、變更之審議事項。
- 二、關於都市更新事業計畫擬訂、變更之審議事項。
- 三、關於權利變換計畫擬訂、變更之審議事項。
- 四、關於權利變換有關權利價值爭議之協調事項。
- 五、處理實施者與相關權利人有關爭議之協調事項。
- 六、其他有關都市更新之交議及研究建議事項。

第 三 條 本會置委員十七人至二十七人，其中一人為召集人，由各級主管機關首長或其指派人員兼任，一人或二人為副召集人，由各級主管機關首長指派人員兼任；其餘委員，由各級主管機關就下列人員聘（派）兼之：

一、主管業務及有關機關（單位）之代表。

二、具有都市計畫、建築、景觀、社會、法律、交通、財務、土地開發、估價、地政或其他相關專門學識經驗之專家學者。

三、關注都市更新事務之民間相關團體代表或社會公正人士。

前項第二款及第三款委員，不得少於委員總數二分之一。

本會任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

第 四 條 本會委員任期一年，期滿得續聘（派）兼之。但代表機關出任者，應隨其本職進退。

前條第一項第二款及第三款委員，續聘以連續三次為限，且每次改聘不得超過該等委員人數二分之一。

委員出缺時，應予補聘；補聘委員之任期至原委員任期屆滿之日為止。

第 五 條 本會所需工作人員，由各級主管機關主管業務及有關機關（單位）人員派兼之。

第 六 條 本會會議由召集人召集，並為會議主席；召集人不克出席會議時，由副召集人一人代理主席；副召集人亦不克出席時，由出席委員互推一人代理主席。

本會委員應親自出席會議。但第三條第一項第一款之委員，因故不能親自出席時，得指派代表出席，並參與會議發言及表決。

第 七 條 本會會議應有全體委員過半數出席始得開會；出席委員過半數之同意始得決議；可否同數時，由主席裁決之。

前項委員應出席人數之計算方式，應扣除依第八條規定迴避之委員人數，作為委員總數之基準。

第 八 條 委員之迴避，依行政程序法第三十二條及第三十三條規定辦理。

第 九 條 本會為審議案件或處理爭議需要，得推派委員或指派業務有關人員組成專案小組調查並研擬意見，提供會議討論或參考。必要時，並得邀請其他專家學者、委託專業團體或機構協助提供技術性諮商。

第 十 條 本會開會時，得邀請與案情有關之人民或團體代表列席陳述意見，並於陳述意見完畢後退席。

第 十一 條 本會委員及工作人員均為無給職。

第 十二 條 本會委員名單、會議議程及會議紀錄等相關資訊，各級主管機關應公開於網際網路。

第 十三 條 本會所需之經費，應於各級主管機關年度預算中編列之。

第 十四 條 本會決議事項，以各級主管機關名義行之。

第 十五 條 本辦法自發布日施行。

### **跨直轄市收辦土地登記案件試辦計畫**

內政部公告中華民國 108 年 5 月 10 日台內地字第 1080262386 號

依 據：土地登記規則第 3 條第 4 項。

公告事項：

一、「跨直轄市收辦土地登記案件試辦計畫」如附件。

二、本公告另刊載於本部地政司全球資訊網 ( 網址 <https://www.land.moi.gov.tw> )。

**跨直轄市收辦土地登記案件試辦計畫**

一、為加強便民服務，辦理跨直轄市土地登記，以提升地政業務之便利與效能，特訂定本計畫。

二、試辦機關：臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市政府所轄登記機關。

三、試辦期間：自中華民國一百零八年七月一日至一百零八年九月三十日，並得公告延長。

四、本計畫適用跨直轄市土地登記項目如下，其登記原因、代碼及處理期限依附件一辦理：

(一) 住址變更登記。

(二) 更名登記 ( 以戶政機關有更名記事者為限 )。

(三) 書狀換給登記 ( 以一般權利書狀損壞申請書狀換給者為限 )。

(四) 門牌整編登記。

(五) 更正登記 ( 以姓名、出生日期、身分證統一編號、住址或門牌等錯誤，經戶政機關更正有案者為限 )。

(六) 預告登記。

(七) 塗銷預告登記。

五、本計畫用詞定義：

(一) 管轄所：跨直轄市土地登記案件標的所在地之管轄登記機關。

(二) 受理所：受理非管轄區跨直轄市土地登記案件之登記機關。

六、申請作業：

(一) 跨直轄市土地登記案件，得向任一登記機關臨櫃申請。如經其他登記機關受理且程序未終結前，不予受理。

(二) 申請案件有下列情形之一，不予受理。但經申請人同意，得改以跨縣市代收地政類申請案件之方式處理：

1、檢附資料為重測、重劃、逕為分割前之原權利書狀。

2、登記名義人為無統一編號或統一編號為流水編。

- 3、屬祭祀公業條例或地籍清理條例公告清理之標的。
- 4、土地或建物所有權部其他登記事項欄註記有欠繳相關費用情形。
- 5、屬信託財產之標的。

(三) 登記機關受理跨直轄市土地登記案件時，應依土地登記規則第五十三條規定程序辦理。

(四) 跨直轄市土地登記案件收件字及其代碼，由中央地政機關統一訂定。

#### 七、規費計收：

(一) 跨直轄市土地登記案件之登記規費由受理所計收，並依預算程序辦理；已繳之登記規費應予退還者，由受理所辦理。

(二) 跨直轄市土地登記案件經駁回或撤回後，其他登記機關受理其重新申請登記者，應另行計收登記規費。但申請人援用已繳納之登記規費者，由原受理所辦理。

#### 八、審查及登記作業：

(一) 受理所相關作業人員辦理跨直轄市土地登記案件，應先取得土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版(以下簡稱地政整合系統)之跨所權限，於申請權限內使用，各登記機關並應依實際情形定期檢討清理作業人員之權限。

(二) 跨直轄市土地登記案件經審查後，有應補正、駁回情形者，補正通知書及駁回通知書應註明受理所全銜、電話及地址等資料。駁回通知書並應註明不服處分時，應以受理所為原處分機關循序提起救濟。

(三) 跨直轄市土地登記案件應發給權利書狀者，由受理所產製列印並鈐蓋受理所機關印信及其首長職銜簽字章。

(四) 跨直轄市土地登記案件，由受理所保存，並按標的所在地之直轄市別裝訂成冊。

#### 九、審查跨直轄市土地登記案件有下列情形之一，受理所應填具「登記機關受理跨所登記調案單」(附件二)，陳核後以調案管理系統傳送管轄所或原案受理所，該所應於一日內查復，倘系統異常無法傳送，得改以傳真、電子郵件或公文交換方式辦理：

(一) 未能於相關系統查詢之人工登記簿資料。

(二) 需調閱原登記申請案參考。

(三) 電子處理作業前之異動清冊。

(四) 其他檔案資料。

#### 十、申請閱覽、抄寫、複印或攝影跨直轄市土地登記申請書及其附件，由原受理所辦理。

#### 十一、登記錯誤或遺漏及土地登記損害賠償事宜：

(一) 跨直轄市土地登記案件於登記完畢後，如有登記錯誤或遺漏時，由受理所依土地法第六十九條規定辦理。

(二) 跨直轄市土地登記案件如涉及土地登記損害賠償事宜，以受理所為窗口。但如能證明係管轄所提供資料疏誤所致，管轄所應適度分擔賠償責任。分擔之比例或數額，由受理所與管轄所自行協議，協議不成者，由其直轄市政府協商決定。

十二、登記機關收受土地登記異議書件之處理原則：

(一) 以地政整合系統查詢異議標的有無登記案件在申辦中，並依下列方式處理：

- 1、查無登記收件資料，且收受異議者非異議標的之管轄所，應填具聯繫單(附件三)，即時以跨域代收系統之異議聯繫功能及電話通知管轄所，並將異議書件以公文移由管轄所處理及副知異議人。
- 2、異議標的已有登記申請案件受理中，應填具聯繫單，以跨域代收系統之異議聯繫功能及電話通知該登記案件之受理所與管轄所，並將異議書件以公文移由該受理所處理，與副知異議人及管轄所。

(二) 管轄所接獲通知，應即配合於地政整合系統辦理特殊地建號之異議管制。

(三) 民眾同時向數登記機關聲明異議，登記機關除依前二款辦理外，依下列方式處理：

- 1、經向管轄所聯繫查得其已收受相同異議書，且尚無登記機關受理異議標的登記案件，由管轄所統一回復異議人，其他登記機關無需另行移送異議書件。
- 2、異議標的已受理登記申請案件，經向該受理所聯繫查得其已收受相同異議書，由受理所統一回復異議人並副知管轄所，無需另行移送異議書件予受理所。

十三、直轄市政府宜視情形啟動所轄登記機關之人力相互支援機制，妥適調配人力。

**承租公有土地或國營事業土地作有機農業使用優惠辦法**

行政院農業委員會令中華民國 108 年 5 月 14 日農糧字第 1081069095A 號

訂定「承租公有土地或國營事業土地作有機農業使用優惠辦法」。

附「承租公有土地或國營事業土地作有機農業使用優惠辦法」

承租公有土地或國營事業土地作有機農業使用優惠辦法

第一條 本辦法依有機農業促進法(以下簡稱本法)第七條第四項規定訂定之。

第二條 本辦法適用之土地，為依法可供從事農作、森林、水產、畜牧等有機農業使用之公有或國營事業土地。

第三條 本辦法適用之農產品經營者，應具備下列資格之一：

一、依本法第三條第十一款通過驗證者。

二、經中央主管機關指定之機關(構)、法人或團體認定符合本法第三條第三款之耕作方式，並登錄於中央主管機關指定資訊系統之友善環境耕作者。

農產品經營者喪失前項資格者，不適用本辦法租金優惠及租期保障之規定；農產品經營者應於喪失資格之日起三十日內，通報該公有土地管理機關或國營事業，違反者依所訂租約管理事項辦理。

中央主管機關應提供承租人是否符合第一項資格之資訊，供公有土地管理機關或國營事業參考。

第 四 條 農產品經營者承租第二條所定土地作有機農業使用之租金優惠，應檢具符合第三條第一項資格之證明文件，向公有土地管理機關或國營事業提出，自申請日之次月起按契約所訂租金金額之百分之六十計收租金。租期屆滿承租人仍符合資格持續作有機農業使用，得申請換約續租，其租金優惠亦同。

符合第三條第一項資格之農產品經營者，於本辦法施行前已承租第二條所定土地，且租期至本辦法施行之日尚未屆滿，其中華民國一百零八年五月三十日以後之租金優惠依本辦法規定辦理。

第 五 條 農產品經營者承租第二條所定土地自依本法第三條第十一款通過驗證之日起，公有土地管理機關或國營事業應給予承租人十年以上二十年以下之租期保障。但公有土地管理機關或國營事業所定之租期保障條件較優惠者，得從其規定。

前項租期保障期間，指農產品經營者所承租之土地，依本法第三條第十一款通過驗證之日起，原租約所餘租期或加計續約租期之期間；本辦法施行前已通過驗證者，其租期保障期間自本辦法施行之日起算。

第 六 條 農產品經營者承租第二條所定土地所涉履約管理事項，應優先適用本辦法規定，本辦法未規定者，依公有土地管理機關或國營事業相關規定辦理。

第 七 條 公有土地或國營事業土地供農作、森林、水產、畜牧等有機農業使用，且採委託經營方式辦理者，公有土地管理機關或國營事業得比照本辦法之租金優惠及租期保障方式，提供權利金優惠及約期之保障。

第 八 條 本辦法自中華民國一百零八年五月三十日施行。

### **非都市土地開發審議作業規範**

內政部令中華民國 108 年 5 月 15 日台內營字第 1080807675 號

修正「非都市土地開發審議作業規範」第九編工業區細部計畫第二十點，自即日生效。

附修正「非都市土地開發審議作業規範」第九編工業區細部計畫第二十點

非都市土地開發審議作業規範第九編工業區細部計畫第二十點修正規定

#### **第九編 工業區細部計畫**

二十、經工業區主管機關認定符合行政院核定工業區更新立體化發展方案得增加既有工業區丁種建築用地容積率者，其公共設施或必要性服務設施除應依本規範規定檢討外，依該方案採捐贈產業空間或繳納回饋金方式增加容積率者，申請人並應提出增加綠覆率、透水率、公園、綠地或其他具體作法，經區域計畫委員會認定具有提升整體環境品質之效益後，予以增加。

## 都市更新條例施行細則

內政部令中華民國 108 年 5 月 15 日台內營字第 1080807801 號

修正「都市更新條例施行細則」。

附修正「都市更新條例施行細則」

### 都市更新條例施行細則修正條文

第一條 本細則依都市更新條例（以下簡稱本條例）第八十七條規定訂定之。

第二條 本條例第六條第四款及第八條第四款所定重大建設、重大發展建設，其範圍如下：

一、經中央目的事業主管機關依法核定或報經行政院核定者。

二、經各級主管機關認定者。

第三條 本條例第九條第二項所定公告，由各級主管機關將公告地點及日期刊登政府公報或新聞紙三日，並於各該主管機關設置之專門網頁周知。公告期間不得少於三十日。

第四條 依本條例第十二條規定由各級主管機關或其他機關（構）委託都市更新事業機構為實施者，或各級主管機關同意其他機關（構）為實施者時，應規定期限令其擬訂都市更新事業計畫報核。

前項實施者逾期且經催告仍未報核者，各該主管機關或其他機關（構）得另行辦理委託，或由各該主管機關同意其他機關（構）辦理。

第五條 各級主管機關依本條例第十二條第一項第一款所定經公開評選程序委託都市前項委託作業，包括公開評選、議約、簽約、履約執行及其他有關事項。

第六條 主辦機關依本條例第十三條第二項規定舉行說明會時，應說明都市更新事業機構評選資格、條件及民眾權益保障等相關事宜，並聽取民眾意見。

前項說明會之日期及地點，應通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

第七條 更新單元之劃定，應考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。

第八條 依本條例第二十二條第一項、第三十二條第二項或第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之通知，其依本條例第二十二條第一項或第三十二條第二項辦理者，應檢附公聽會會議資料及相關資訊；其依本條例第三十二條第三項辦理者，應檢附計畫草案及相關資訊，並得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。

第一項公聽會之日期及地點，應於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌；其依本條例第三十二條第二項或第三項辦理者，並應於專屬或



專門網頁周知。

第九條 公聽會程序之進行，應公開以言詞為之。

第十條 本條例第二十二條第一項所定事業概要，應表明下列事項：

- 一、更新單元範圍。
- 二、申請人。
- 三、現況分析。
- 四、與都市計畫之關係。
- 五、處理方式及其區段劃分。
- 六、區內公共設施興修或改善構想。
- 七、重建、整建或維護區段之建築規劃構想。
- 八、預定實施方式。
- 九、財務規劃構想。
- 十、預定實施進度。
- 十一、申請獎勵項目及額度概估。
- 十二、其他事項。

前項第六款、第七款、第十一款及第十二款，視其實際情形，經敘明理由者，得免予表明。

第十一條 依本條例第二十二條第一項或第二十三條第一項申請核准實施都市更新事業之案件，其土地及合法建築物所有權人應將事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，送由直轄市、縣（市）主管機關依本條例第二十九條第一項組成之組織審議。

第十二條 土地及合法建築物所有權人或實施者，分別依本條例第二十二條第二項或第三十七條第一項規定取得之同意，應檢附下列證明文件：

一、土地及合法建築物之權利證明文件：

- (一) 地籍圖謄本或其電子謄本。
- (二) 土地登記謄本或其電子謄本。
- (三) 建物登記謄本或其電子謄本，或合法建物證明。
- (四) 有本條例第三十九條第一項於登記前取得所有權情形之證明文件。

二、私有土地及私有合法建築物所有權人出具之同意書。

前項第一款第一目至第三目謄本及電子謄本，以於事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限。

第一項第一款第三目之合法建物證明，其因災害受損拆除之合法建築物，或更新單元內之合法建築物，經直轄市、縣（市）主管機關同意先行拆除者，直轄市、縣（市）主管機關得核發證明文件證明之。

第一項第一款第四目之證明文件，按其取得所有權之情形，檢附下列證明文件：

- 一、繼承取得者：載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、全體繼承人之戶籍謄本及其繼承系統表。
- 二、強制執行取得者：執行法院或行政執行機關發給之權利移轉證書。
- 三、徵收取得者：直轄市、縣（市）主管機關出具應受領之補償費發給完竣之公文書或其他可資證明之文件。
- 四、法院判決取得者：判決正本並檢附判決確定證明書或各審級之判決正本。

前項第一款之繼承系統表，由繼承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，並簽名。

第十三條 直轄市、縣（市）主管機關受理土地及合法建築物所有權人依本條例第二十二條第一項或第二十三條第一項規定申請核准實施都市更新事業之案件，應自受理收件日起三個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾三個月。

前項申請案件經審查不合規定者，直轄市、縣（市）主管機關應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

第一項審核期限，應扣除申請人依前項補正通知辦理補正之時間。

申請人對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起三十日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。

第十四條 依本條例第二十二條第四項或第三十二條第一項辦理公告時，各級主管機關應將公告日期及地點刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。

第十五條 依本條例第二十二條第四項或第三十二條第一項所為之通知，應連同已核准或核定之事業概要或計畫送達更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

前項應送達之資料，得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。

第十六條 各級主管機關辦理審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理實施者與相關權利人有關爭議時，與案情有關之人民或團體代表得列席陳述意見。

第十七條 各級主管機關審議都市更新事業計畫、權利變換計畫、處理實施者與相關權利人有關爭議或審議核復有關異議時，認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，於徵得實施者同意後，由其負擔技術性諮商之相關費用。

第十八條 實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。

第十九條 依本條例第三十二條第三項辦理公開展覽時，各級主管機關應將公開展覽日期及地點，刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各

該主管機關設置之專門網頁周知。

依本條例第三十二條第四項所為公開展覽之通知，應檢附計畫草案及相關資訊，並得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。

人民或團體於第一項公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準。

第二十條 各級主管機關受理實施者依本條例第三十二條第一項或第四十八條第一項規定，申請核定都市更新事業計畫或權利變換計畫之案件，應自受理收件日起六個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾六個月。

前項申請案件經審查不合規定者，各該主管機關應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期末補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

第一項審核期限，應扣除實施者依前項補正通知辦理補正及依各級主管機關審議結果修正計畫之時間。

實施者對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起三十日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。

第二十一條 本條例第三十五條所定都市更新事業計畫之擬訂或變更，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，應符合下列情形：

- 一、除八公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。
- 二、各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。

第二十二條 本條例第三十五條所稱據以推動更新工作，指依都市更新事業計畫辦理都市計畫樁測定、地籍分割測量、土地使用分區證明與建築執照核發及其他相關工作；所稱相關都市計畫再配合辦理擬定或變更，指都市計畫應依據已核定發布實施之都市更新事業計畫辦理擬定或變更。

第二十三條 本條例第三十六條第一項第七款至第九款所定圖說，其比例尺不得小於五分之一。

第二十四條 本條例第三十六條第一項第二十二款所稱相關單位配合辦理事項，指相關單位依本條例第七十三條規定配合負擔都市更新單元內之公共設施興修費用、配合興修更新地區範圍外必要之關聯性公共設施及其他事項。

第二十五條 事業概要或都市更新事業計畫申請或報核後，更新單元內之土地及合法建築物所有權人或權利關係人認有所有權持分人數異常增加之情形，致影響事業概要或都市更新事業計畫申請或報核者，得檢具相關事實及證據，請求主管機關依本條例第四十條規定辦理。

第二十六條 實施者依本條例第四十一條第一項、第三項、第四十五條第二項、第五十一條第五項、第五十二條第四項、第五項、第五十七條第一項、第四項及第六十三條規定所為之通知或催告，準用行政程序法除寄存送達、公示達送及囑託送達外之送達規定。

前項之通知或催告未能送達，或其應為送達之處所不明者，報經各級主管機關同意後，

刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。

第二十七條 本條例第四十二條第一項或第五十四條第一項所定公告，應將公告地點刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。

第二十八條 本條例第四十二條第三項命令拆除、停止使用或恢復原狀、第四十五條第二項或第五十一條第五項催告或繳納費用、第五十二條第四項領取補償現金或差額價金、第五項催告或繳納差額價金及第五十四條第三項命令拆除、停止使用或恢復原狀之期限，均以三十日為限。

第二十九條 以信託方式實施之都市更新事業，其計畫範圍內之公有土地及建築物所有權為國有者，應以中華民國為信託之委託人及受益人；為直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有者，應以各該地方自治團體為信託之委託人及受益人。

第三十條 公有土地及建築物以信託方式辦理更新時，各該管理機關應與信託機構簽訂信託契約。

前項信託契約應載明下列事項：

- 一、委託人、受託人及受益人之名稱及住所。
- 二、信託財產之種類、名稱、數量及權利範圍。
- 三、信託目的。
- 四、信託關係存續期間。
- 五、信託證明文件。
- 六、信託財產之移轉及登記。
- 七、信託財產之經營管理及運用方法。
- 八、信託機構財源籌措方式。
- 九、各項費用之支付方式。
- 十、信託收益之收取方式。
- 十一、信託報酬之支付方式。
- 十二、信託機構之責任。
- 十三、信託事務之查核方式。
- 十四、修繕準備及償還債務準備之提撥。
- 十五、信託契約變更、解除及終止事由。
- 十六、信託關係消滅後信託財產之交付及債務之清償。
- 十七、其他事項。

第三十一條 本條例第六十七條第一項第一款所稱更新期間，指都市更新事業計畫發布實施後，都市更新事業實際施工期間；所定土地無法使用，以重建或整建方式實施更新者為限。

前項更新期間及土地無法使用，由實施者申請直轄市、縣（市）主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅之減免。

本條例第六十七條第一項第一款但書所定未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形，由直轄市、縣（市）主管機關認定後，送請主管稅捐稽徵機關依法課徵地價稅。

第三十二條 本條例第六十七條第一項第二款所定更新後地價稅之減徵，指直轄市、縣（市）主管機關依前條第二項認定之更新期間截止日之次年起，二年內地價稅之減徵；所定更新後房屋稅之減徵，指直轄市、縣（市）主管機關依前條第二項認定之更新期間截止日之次月起，二年內房屋稅之減徵。

第三十三條 更新單元內之土地及建築物，依本條例第六十七條第一項規定減免稅捐時，應由實施者列冊，檢同有關證明文件，向主管稅捐稽徵機關申請辦理；減免原因消滅時，亦同。但依本條例第六十七條第一項第三款規定有減免原因消滅之情形，不在此限。

第三十四條 本條例第七十一條第一項所定不動產投資開發專業公司，係指經營下列業務之一之公司：

- 一、都市更新業務。
- 二、住宅及大樓開發租售業務。
- 三、工業廠房開發租售業務。
- 四、特定專用區開發業務。
- 五、投資興建公共建設業務。
- 六、新市鎮或新社區開發業務。
- 七、區段徵收及市地重劃代辦業務。

第三十五條 本條例第七十五條所定之定期檢查，至少每六個月應實施一次，直轄市、縣（市）主管機關得要求實施者提供有關都市更新事業計畫執行情形之詳細報告資料。

第三十六條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第一項規定限期令實施者改善時，應以書面載明下列事項通知實施者：

- 一、缺失之具體事實。
- 二、改善缺失之期限。
- 三、改善後應達到之標準。
- 四、逾期不改善之處理。

直轄市、縣（市）主管機關應審酌所發生缺失對都市更新事業之影響程度及實施者之改善能力，訂定適當之改善期限。

第三十七條 實施者經直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第一項規定限期改善後，屆期未改善或改善無效者，直轄市、縣（市）主管機關應依同條項規定勒令實施者停止營運、限期清理，並以書面載明下列事項通知實施者：

- 一、勒令停止營運之理由。

- 二、停止營運之日期。
- 三、限期清理完成之期限。

直轄市、縣(市)主管機關應審酌都市更新事業之繁雜程度及實施者之清理能力，訂定適當之清理完成期限。

第三十八條 直轄市、縣(市)主管機關依本條例第七十六條第一項規定派員監管或代管時，得指派適當機關(構)或人員為監管人或代管人，執行監管或代管任務。

監管人或代管人為執行前項任務，得遴選人員、報請直轄市、縣(市)主管機關派員或調派其他機關(構)人員，組成監管小組或代管小組。

第三十九條 實施者受直轄市、縣(市)主管機關之監管或代管處分後，對監管人或代管人執行職務所為之處置，應密切配合，對於監管人或代管人所為之有關詢問，有據實答覆之義務。

第四十條 監管人之任務如下：

- 一、監督及輔導實施者恢復依原核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。
- 二、監督及輔導實施者改善業務，並協助恢復正常營運。
- 三、監督及輔導事業及財務嚴重缺失之改善。
- 四、監督實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書之控管。
- 五、監督及輔導都市更新事業之清理。
- 六、其他有關監管事項。

第四十一條 代管人之任務如下：

- 一、代為恢復依原核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。
- 二、代為改善業務，並恢復正常營運。
- 三、代為改善事業及財務之嚴重缺失。
- 四、代為控管實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書。
- 五、代為執行都市更新事業之清理。
- 六、其他有關代管事項。

第四十二條 監管人或代管人得委聘具有專門學識經驗之人員協助處理有關事項。

第四十三條 因執行監管或代管任務所發生之費用，由實施者負擔。

第四十四條 受監管或代管之實施者符合下列情形之一，監管人或代管人得報請直轄市、縣(市)主管機關終止監管或代管：

- 一、已恢復依照原經核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業者。
- 二、已具體改善業務，並恢復正常營運者。
- 三、已具體改善事業及財務之嚴重缺失，並能維持健全營運者。

第四十五條 直轄市、縣(市)主管機關依本條例第七十六條第二項規定撤銷實施者之更

新核准時，應以書面載明下列事項通知實施者及主管稅捐稽徵機關：

- 一、不遵從直轄市、縣（市）主管機關限期改善或停止營運、限期清理命令之具體事實。
- 二、撤銷更新核准之日期。

第四十六條 本條例第七十八條所定都市更新事業計畫完成之期日，依下列方式認定：

- 一、依本條例第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理者：驗收完畢或驗收合格之日。
- 二、依本條例第四十三條第一項本文以權利變換方式實施，或依本條例第四十四條第一項規定以部分協議合建、部分權利變換方式實施者：依本條例第六十四條第一項完成登記之日。
- 三、依本條例第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施者：使用執照核發之日。

第四十七條 本條例第七十八條所定竣工書圖，包括下列資料：

- 一、重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。
- 二、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之竣工平面、立面書圖及照片。
- 三、公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。

第四十八條 本條例第七十八條所定更新成果報告，包括下列資料：

- 一、更新前後公共設施興修或改善成果差異分析報告。
- 二、更新前後建築物重建、整建或維護成果差異分析報告。
- 三、原住戶拆遷安置成果報告。
- 四、權利變換有關分配結果清冊。
- 五、後續管理維護之計畫。

第四十九條 本細則自發布日施行。

### **都市更新建築容積獎勵辦法**

內政部令中華民國 108 年 5 月 15 日台內營字第 1080807765 號

修正「都市更新建築容積獎勵辦法」。

附修正「都市更新建築容積獎勵辦法」

都市更新建築容積獎勵辦法修正條文

第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第三項前段規定訂定之。

第二條 都市更新事業計畫範圍內未實施容積率管制之建築基地，及整建、維護區段之建築基地，不適用本辦法規定。但依都市更新事業計畫中保存或維護計畫處理之建築基地，不在此限。

第 三 條 本條例第六十五條第一項、第四項與本辦法所稱基準容積及原建築容積，定義如下：

一、基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

二、原建築容積：指都市更新事業計畫範圍內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。

第 四 條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請。但獎勵重複者，應予扣除。

第 五 條 實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵容積。

第 六 條 都市更新事業計畫範圍內之建築物符合下列情形之一者，依原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積：

一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除：基準容積百分之十。

二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。

前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

第 七 條 都市更新事業計畫範圍內依直轄市、縣（市）主管機關公告，提供指定之社會福利設施或其他公益設施，建築物及其土地產權無償登記為公有者，除不計入容積外，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之三十為上限：

提供指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積 = 社會福利設施或其他公益設施之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積 × 獎勵係數。

前項獎勵係數為一。但直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得提高獎勵係數。

第一項直轄市、縣（市）主管機關公告之社會福利設施或其他公益設施，直轄市、縣（市）主管機關應於本辦法中華民國一百零八年五月十五日修正施行後一年內公告所需之設施項目、最小面積、區位及其他有關事項；直轄市、縣（市）主管機關未於期限內公告者，都市更新事業計畫得逕載明提供社會福利設施，依第一項規定辦理。直轄市、縣（市）主管機關公告後，應依都市發展情形，每四年內至少檢討一次，並重行公告。

第 八 條 協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限：

協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地之獎勵容積 = 公共設施用地面積 × ( 都市更新事業計畫報核日當期之公共設施用地公告土地現值 / 都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值 ) × 建築基地之容積率。



前項公共設施用地應開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣(市)有或鄉(鎮、市)有。

第一項公共設施用地或建築基地，有二筆以上者，應按面積比率加權平均計算公告土地現值及容積率。

第一項公共設施用地，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用前三項規定。

第九條 都市更新事業計畫範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，辦理整體性保存、修復、再利用及管理維護者，除不計入容積外，並得依該建築物實際面積之一點五倍，給予獎勵容積。

都市更新事業計畫範圍內依本條例第三十六條第十一款規定保存或維護計畫辦理之都市計畫表明應予保存或有保存價值建築物，除不計入容積外，並得依該建築物之實際面積，給予獎勵容積。

前二項建築物實際面積，依文化資產或都市計畫主管機關核准之保存、修復、再利用及管理維護等計畫所載各層樓地板面積總和或都市更新事業計畫實測各層樓地板面積總和為準。

依第一項辦理古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之整體性保存、修復、再利用及管理維護者，應於領得使用執照前完成。

申請第一項獎勵者，實施者應提出與古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群所有權人協議並載明相關內容之文件。

第一項及第二項建築物，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用前五項規定。

第十條 取得候選綠建築證書，依下列等級給予獎勵容積：

- 一、鑽石級：基準容積百分之十。
- 二、黃金級：基準容積百分之八。
- 三、銀級：基準容積百分之六。
- 四、銅級：基準容積百分之四。
- 五、合格級：基準容積百分之二。

前項各款獎勵容積不得累計申請。

申請第一項第四款或第五款獎勵容積，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且面積未達五百平方公尺者為限。

第一項綠建築等級，於依都市計畫法第八十五條所定都市計畫法施行細則另有最低等級規定者，申請等級應高於該規定，始得依前三項規定給予獎勵容積。

第十一條 取得候選智慧建築證書，依下列等級給予獎勵容積：

- 一、鑽石級：基準容積百分之十。
- 二、黃金級：基準容積百分之八。
- 三、銀級：基準容積百分之六。

四、銅級：基準容積百分之四。

五、合格級：基準容積百分之二。

前項各款獎勵容積不得累計申請。

申請第一項第四款或第五款獎勵容積，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且面積未達五百平方公尺者為限。

第十二條 採無障礙環境設計者，依下列規定給予獎勵容積：

一、取得無障礙住宅建築標章：基準容積百分之五。

二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：

(一) 第一級：基準容積百分之四。

(二) 第二級：基準容積百分之三。

前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

第十三條 採建築物耐震設計者，依下列規定給予獎勵容積：

一、取得耐震設計標章：基準容積百分之十。

二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能：

(一) 第一級：基準容積百分之六。

(二) 第二級：基準容積百分之四。

(三) 第三級：基準容積百分之二。

前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

第十四條 本辦法中華民國一百零八年五月十五日修正之條文施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依下列規定給予獎勵容積：

一、劃定應實施更新之地區：

(一) 修正施行日起五年內：基準容積百分之十。

(二) 前目期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之五。

二、未經劃定應實施更新之地區：

(一) 修正施行日起五年內：基準容積百分之七。

(二) 前目期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之三點五。

第十五條 都市更新事業計畫範圍重建區段含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者，依下列規定給予獎勵容積：

一、含一個以上完整計畫街廓：基準容積百分之五。

二、土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺：基準容積百分之五；每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點三。

三、土地面積達一萬平方公尺以上：基準容積百分之三十。

前項第一款所定完整計畫街廓，由直轄市、縣(市)主管機關認定之。

第一項第二款及第三款獎勵容積額度不得累計申請；同時符合第一項第一款規定者，得累計申請獎勵容積額度。

第十六條 都市更新事業計畫範圍重建區段內，更新前門牌戶達二十戶以上，依本條例第四十三條第一項但書後段規定，於都市更新事業計畫報核時經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施之都市更新事業，給予基準容積百分之五之獎勵容積。

第十七條 處理占有他人土地之舊違章建築戶，依都市更新事業計畫報核前之實測面積給予獎勵容積，且每戶不得超過最近一次行政院主計總處人口及住宅普查報告各該直轄市、縣（市）平均每戶住宅樓地板面積，其獎勵額度以基準容積百分之二十為上限。

前項舊違章建築戶，由直轄市、縣（市）主管機關認定之。

第十八條 實施者申請第十條至第十三條獎勵容積，應依下列規定辦理：

- 一、與直轄市、縣（市）主管機關簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫。
- 二、於領得使用執照前向直轄市、縣（市）主管機關繳納保證金。
- 三、於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估。

前項第二款保證金，依下列公式計算：

應繳納之保證金額 = 都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值 × 零點七 × 申請第十條至第十三條之獎勵容積樓地板面積。

第一項第二款保證金，應由實施者提供現金、等值之政府公債、定期存款單、銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證。但書面保證應以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。

實施者提供金融機構之書面保證或辦理質權設定之定期存款單，應加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權，且保證期間或質權存續期間，不得少於第一項第三款所定期間。

依第一項第三款規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還。未依第一項第三款規定取得標章或通過評估者，保證金不予退還。

第十九條 中華民國一百零四年七月一日前依本條例一百零八年一月三十日修正施行前第八條所定程序指定為策略性再開發地區，於一百零四年七月一日起九年內，實施者依第十條、第十五條或一百零八年五月十五日修正施行前第七條、第八條及第十條申請獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上者，其獎勵後之建築容積，得於各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積範圍內，放寬其限制。

依前項規定增加之獎勵，經各級主管機關審議通過後，實施者應與直轄市、縣（市）主管機關簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。協議書應載明增加之建築容積於扣除更新成本後增加之收益，實施者自願以現金捐贈當地直轄市、縣（市）主管機關設立之都市更新基金，其捐贈比率以百分之四十為上限，由直轄市、縣（市）主管機關視地區特性訂定。

第二十條 都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬

訂報核者，得適用修正前之規定。

第二十一條 本辦法自發布日施行。

### **都市更新會設立管理及解散辦法修正條文**

內政部令台內營字第 1080807764 號

修正「都市更新團體設立管理及解散辦法」，名稱並修正為「都市更新會設立管理及解散辦法」。

附修正「都市更新會設立管理及解散辦法」

#### 都市更新會設立管理及解散辦法修正條文

##### 第 一 章 總 則

第 一 條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第二十七條第二項規定訂定之。

第 二 條 都市更新會應冠以更新單元之名稱。

非依本辦法所定程序設立者，不得使用都市更新會之名稱。

##### 第 二 章 設 立

第 三 條 都市更新會之設立，應由土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上發起籌組，並由發起人檢具申請書及下列文件向直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組：

一、發起人名冊：發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證明文件影本；發起人為法人者，其名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。

二、章程草案。

三、發起人在更新單元內之土地及建物登記簿謄本。

四、經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要或已達本條例第二十二條第二項前段規定比率之同意籌組證明文件。

第 四 條 發起人應自核准籌組之日起六個月內召開成立大會，並通知直轄市、縣（市）主管機關派員列席。

未依前項規定期限成立者，直轄市、縣（市）主管機關得廢止其核准籌組。

第 五 條 都市更新會應於成立大會後三十日內檢具章程、會員與理事、監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄，報請直轄市、縣（市）主管機關核准立案，並發給立案證書。

前項核准立案之都市更新會，在同一更新單元內以一個為限。

##### 第 三 章 會 員 大 會

第 六 條 都市更新會之會員，為章程所定實施地區範圍內之全體土地及合法建築物所有權人。但更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿後，以公告期滿之日土地及建築物登記簿所載之所有權人為會員。

第七條 會員大會分下列會議，由理事長召集之：

一、定期會議：每六個月至少召開一次，其召開日期由理事會決議之。

二、臨時會議：經理事會認為必要，或會員五分之一以上之請求，或監事函請召集時召集之。

前項會議理事長不為或不能召開會議超過二個會次者，得由直轄市、縣（市）主管機關指定理事一人召集之。

第八條 會員大會之召集，應於二十日前通知會員。但因緊急事故召集臨時會議，經於開會二日前送達通知者，不在此限。

第九條 會員不能親自出席會員大會時，得以書面委託他人代理；政府機關或法人，由其代表人或指派代表出席。

第十條 會員大會之決議，以會員人數超過二分之一並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之出席，並出席人數超過二分之一，出席者之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之。但下列各款事項之決議，應經會員人數超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之：

一、訂定及變更章程。

二、會員之權利及義務。

三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。

四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。

五、議決權利變換估價條件及評定方式。

六、理事及監事之選任、改選或解任。

七、都市更新會之解散。

八、清算之決議及清算人之選派。

第十一條 會員大會召開時，應函請直轄市、縣（市）主管機關派員列席；議事錄並應送請備查。

第十二條 會員大會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名蓋章，並於會後十五日內分發各會員。

議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名及決議方法，並應記載議事經過及其結果。

議事錄應與出席會員之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

#### 第四章 理事及監事

第十三條 都市更新會應置理事，就會員中選舉之，其名額不得少於三人；並得置候補理事，其名額不得超過理事名額三分之一，並依得票數多寡明定其候補順序，得票數相同時，以抽籤定之。

第十四條 有下列情事之一者，不得擔任理事或候補理事；其已擔任者，當然解任：

- 一、曾犯組織犯罪防制條例規定之罪，經有罪判決確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾五年。
  - 二、曾犯詐欺、背信、侵占罪經宣告有期徒刑一年以上之刑確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾二年。
  - 三、曾犯貪污治罪條例之罪，經判決有罪確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾二年。
  - 四、受破產之宣告或經法院裁定開始清算程序，尚未復權。
  - 五、使用票據經拒絕往來尚未期滿。
  - 六、無行為能力或限制行為能力。
  - 七、受輔助宣告尚未撤銷。
- 第十五條 理事任期不得逾三年，連選得連任。

理事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選理事就任時為止。但直轄市、縣(市)主管機關得令其限期改選。

第十六條 理事名額達十人以上者，得置常務理事，由理事互選之，名額不得超過理事名額三分之一。

理事長由理事就常務理事中選舉；未設常務理事者，由理事互選之。

理事長因故不為或不能行使職權時，由理事長指定常務理事一人代理之，未設常務理事者，指定理事一人代理之；理事長未指定代理人者，由常務理事或理事互推一人代理之。

第十七條 理事缺額時，由候補理事依序遞補，候補理事人數不足遞補時，應即召集會員大會補選之。常務理事缺額或理事長缺位時，由理事會補選之。

第十八條 除章程另有訂定者外，理事均為無給職。

第十九條 理事執行職務有違反法令、章程、會員大會決議或其他重大侵害都市更新會利益之情事者，得經會員大會決議解任之。

前項之解任，應報請直轄市、縣(市)主管機關備查。

第二十條 理事會之權責如下：

- 一、執行會員大會決議。
- 二、執行章程訂定之事項。
- 三、都市更新事業計畫之研擬及執行。
- 四、權利變換計畫之研擬及執行。
- 五、章程變更之提議。
- 六、預算之編列及決算之製作。
- 七、設置會計簿籍及編製會計報表。

第二十一條 理事會開會時，理事應親自出席。但章程訂定得由其他理事代理者，不在此限。

每一理事以代理一人為限。

第二十二條 理事會會議，由理事長召集之，至少每三個月開會一次。但理事長認有必要或經過半數理事提議者，得隨時召集之。

前項會議理事長不為或不能召開會議超過二個會次者，得由直轄市、縣（市）主管機關指定理事一人召集之。

第一項之召集，應載明事由通知各理事及監事，監事得列席之。

依第一項本文召集之理事會，應於七日前通知；依第一項但書召集者，應於二日前通知。

第二十三條 理事會之決議，除本辦法或章程另有訂定外，應有過半數理事出席，出席理事過半數之同意行之。

理事會就第二十條第二款至第六款事項之決議，應有理事三分之二以上之出席，出席理事過半數之同意行之。

第二十四條 理事會之議事，應作成議事錄，由主席簽名蓋章，並於會後十五日內分發各理事。

議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名及決議方法，並應記載議事經過及其結果。

議事錄應與出席理事之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第二十五條 理事會得依章程聘僱工作人員，辦理會務及業務。

第二十六條 都市更新會應置監事，就會員中選舉之，其名額至少一人，且不得超過理事名額三分之一；並得置候補監事一人。

第二十七條 監事之權責如下：

- 一、監察理事會執行會員大會之決議案。
- 二、監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫。
- 三、監察理事會研擬及執行權利變換計畫。
- 四、查核會計簿籍及會計報表。
- 五、監察財務及財產。
- 六、其他依權責應監察事項。

第二十八條 監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用理事之規定。

## 第五章 監督及管理

第二十九條 都市更新會應每六個月向直轄市、縣（市）主管機關申報都市更新事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形。

第三十條 理事會應每年編造預算，於每一會計年度終了後三個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經直轄市、縣（市）主管機關指定之報表，經監事查核通過，報請會員大會承認後送請直轄市、縣（市）主管機關備查。

都市更新會應準用商業會計法規定設置會計憑證、會計簿籍，並依法定之會計處理程序

辦理相關事務。

第三十一條 理事會所造具之各項會計報表及監事之查核報表於會員大會定期會議開會十日前，備置於辦公處所供會員查閱。

第三十二條 理事會應將其所造具之會計報表提經會員大會承認後十五日內，連同會員大會議事錄一併分發各會員。

## 第六章 解散

第三十三條 都市更新會因下列各款原因解散：

- 一、經直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第二項規定撤銷更新核准者。
- 二、章程所定解散事由。
- 三、都市更新事業計畫依本條例第七十八條完成備查程序。

第三十四條 解散之都市更新會應行清算。

清算以理事為清算人。但章程另有訂定或會員大會另選清算人時，不在此限。

清算完結後，清算人應於十五日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報表報請直轄市、縣（市）主管機關備查。

## 第七章 附則

第三十五條 本辦法所定書表格式，由中央主管機關定之。

第三十六條 本辦法自發布日施行。

### **廢止「內政部都市更新及爭議處理審議會設置要點」**

內政部令台內營字第 1080808127 號

廢止「內政部都市更新及爭議處理審議會設置要點」，自即日生效。

### **都市更新事業接管辦法**

內政部令台內營字第 1080808390 號

修正「都市更新事業接管辦法」第一條、第二條、第十條。

附修正「都市更新事業接管辦法」第一條、第二條、第十條

都市更新事業接管辦法第一條、第二條、第十條修正條文

第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第七十六條第二項規定訂定之。

第二條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第二項強制接管時，得編列預算或運用都市更新基金依本辦法辦理。

第十條 直轄市、縣（市）主管機關應於接獲接管小組報告後，按原核准之相關計畫



自行接續實施，或依本條例第十二條及第二十二條規定委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）自行實施或委託都市更新事業機構、核准都市更新會為實施者接續實施，並於完成移交後終止接管。但都市更新事業計畫範圍內土地及合法建築物所有權人，其人數與土地及合法建築物所有權比率，依實施地區性質，分別超過本條例第三十七條規定之比率，表示反對時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷原核准之相關計畫，終止接管並結束該都市更新事業。

## **增訂政府採購法**

總統令華總一義字第 10800049691 號

茲增訂政府採購法第十一條之一、第二十六條之一及第七十條之一條文；並修正第四條、第十五條、第十七條、第二十二條、第二十五條、第三十條、第三十一條、第五十條、第五十二條、第五十九條、第六十三條、第七十六條、第八十五條、第九十三條、第九十四條、第九十五條、第一百零一條及第一百零三條條文，公布之。

政府採購法增訂第十一條之一、第二十六條之一及第七十條之一條文；並修正第四條、第十五條、第十七條、第二十二條、第二十五條、第三十條、第三十一條、第五十條、第五十二條、第五十九條、第六十三條、第七十六條、第八十五條、第九十三條、第九十四條、第九十五條、第一百零一條及第一百零三條條文

中華民國 108 年 5 月 22 日公布

**第 四 條** 法人或團體接受機關補助辦理採購，其補助金額占採購金額半數以上，且補助金額在公告金額以上者，適用本法之規定，並應受該機關之監督。

藝文採購不適用前項規定，但應受補助機關之監督；其辦理原則、適用範圍及監督管理辦法，由文化部定之。

**第十一條之一** 機關辦理巨額工程採購，應依採購之特性及實際需要，成立採購工作及審查小組，協助審查採購需求與經費、採購策略、招標文件等事項，及提供與採購有關事務之諮詢。

機關辦理第一項以外之採購，依採購特性及實際需要，認有成立採購工作及審查小組之必要者，準用前項規定。

前二項採購工作及審查小組之組成、任務、審查作業及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。

**第 十五 條** 機關承辦、監辦採購人員離職後三年內不得為本人或代理廠商向原任職機關接洽處理離職前五年內與職務有關之事務。

機關人員對於與採購有關之事項，涉及本人、配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬

之利益時，應行迴避。

機關首長發現前項人員有應行迴避之情事而未依規定迴避者，應令其迴避，並另行指定人員辦理。

第十七條 外國廠商參與各機關採購，應依我國締結之條約或協定之規定辦理。

前項以外情形，外國廠商參與各機關採購之處理辦法，由主管機關定之。

外國法令限制或禁止我國廠商或產品服務參與採購者，主管機關得限制或禁止該國廠商或產品服務參與採購。

機關辦理涉及國家安全之採購，有對我國或外國廠商資格訂定限制條件之必要者，其限制條件及審查相關作業事項之辦法，由主管機關會商相關目的事業主管機關定之。

第二十二條 機關辦理公告金額以上之採購，符合下列情形之一者，得採限制性招標：

- 一、以公開招標、選擇性招標或依第九款至第十一款公告程序辦理結果，無廠商投標或無合格標，且以原定招標內容及條件未經重大改變者。
- 二、屬專屬權利、獨家製造或供應、藝術品、秘密諮詢，無其他合適之替代標的者。
- 三、遇有不可預見之緊急事故，致無法以公開或選擇性招標程序適時辦理，且確有必要者。
- 四、原有採購之後續維修、零配件供應、更換或擴充，因相容或互通性之需要，必須向原供應廠商採購者。
- 五、屬原型或首次製造、供應之標的，以研究發展、實驗或開發性質辦理者。
- 六、在原招標目的範圍內，因未能預見之情形，必須追加契約以外之工程，如另行招標，確有產生重大不便及技術或經濟上困難之虞，非洽原訂約廠商辦理，不能達契約之目的，且未逾原主契約金額百分之五十者。
- 七、原有採購之後續擴充，且已於原招標公告及招標文件敘明擴充之期間、金額或數量者。
- 八、在集中交易或公開競價市場採購財物。
- 九、委託專業服務、技術服務、資訊服務或社會福利服務，經公開客觀評選為優勝者。
- 十、辦理設計競賽，經公開客觀評選為優勝者。
- 十一、因業務需要，指定地區採購房地產，經依所需條件公開徵求勘選認定適合需要者。
- 十二、購買身心障礙者、原住民或受刑人個人、身心障礙福利機構或團體、政府立案之原住民團體、監獄工場、慈善機構及庇護工場所提供之非營利產品或勞務。
- 十三、委託在專業領域具領先地位之自然人或經公告審查優勝之學術或非營利機構進行科技、技術引進、行政或學術研究發展。
- 十四、邀請或委託具專業素養、特質或經公告審查優勝之文化、藝術專業人士、機構或團體表演或參與文藝活動或提供文化創意服務。
- 十五、公營事業為商業性轉售或用於製造產品、提供服務以供轉售目的所為之採購，基於轉售對象、製程或供應源之特性或實際需要，不適宜以公開招標或選擇性招標方式辦理者。
- 十六、其他經主管機關認定者。

前項第九款專業服務、技術服務、資訊服務及第十款之廠商評選辦法與服務費用計算方

式與第十一款、第十三款及第十四款之作業辦法，由主管機關定之。

第一項第九款社會福利服務之廠商評選辦法與服務費用計算方式，由主管機關會同中央目的事業主管機關定之。

第一項第十三款及第十四款，不適用工程採購。

第二十五條 機關得視個別採購之特性，於招標文件中規定允許一定家數內之廠商共同投標。

第一項所稱共同投標，指二家以上之廠商共同具名投標，並於得標後共同具名簽約，連帶負履行採購契約之責，以承攬工程或提供財物、勞務之行為。

共同投標以能增加廠商之競爭或無不當限制競爭者為限。

同業共同投標應符合公平交易法第十五條第一項但書各款之規定。

共同投標廠商應於投標時檢附共同投標協議書。

共同投標辦法，由主管機關定之。

第二十六條之一 機關得視採購之特性及實際需要，以促進自然資源保育與環境保護為目的，依前條規定擬定技術規格，及節省能源、節約資源、減少溫室氣體排放之相關措施。

前項增加計畫經費或技術服務費用者，於擬定規格或措施時應併入計畫報核編列預算。

第三十條 機關辦理招標，應於招標文件中規定投標廠商須繳納押標金；得標廠商須繳納保證金或提供或併提供其他擔保。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、勞務採購，以免收押標金、保證金為原則。
- 二、未達公告金額之工程、財物採購，得免收押標金、保證金。
- 三、以議價方式辦理之採購，得免收押標金。
- 四、依市場交易慣例或採購案特性，無收取押標金、保證金之必要或可能。

押標金及保證金應由廠商以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單為之。

押標金、保證金與其他擔保之種類、額度、繳納、退還、終止方式及其他相關作業事項之辦法，由主管機關另定之。

第三十一條 機關對於廠商所繳納之押標金，應於決標後無息發還未得標之廠商。廢標時，亦同。

廠商有下列情形之一者，其所繳納之押標金，不予發還；其未依招標文件規定繳納或已發還者，並予追繳：

- 一、以虛偽不實之文件投標。
- 二、借用他人名義或證件投標，或容許他人借用本人名義或證件參加投標。
- 三、冒用他人名義或證件投標。
- 四、得標後拒不簽約。

- 五、得標後未於規定期限內，繳足保證金或提供擔保。
- 六、對採購有關人員行求、期約或交付不正利益。
- 七、其他經主管機關認定有影響採購公正之違反法令行為。

前項追繳押標金之情形，屬廠商未依招標文件規定繳納者，追繳金額依招標文件中規定之額度定之；其為標價之一定比率而無標價可供計算者，以預算金額代之。

第二項追繳押標金之請求權，因五年間不行使而消滅。

前項期間，廠商未依招標文件規定繳納者，自開標日起算；機關已發還押標金者，自發還日起算；得追繳之原因發生或可得知悉在後者，自原因發生或可得知悉時起算。

追繳押標金，自不予開標、不予決標、廢標或決標日起逾十五年者，不得行使。

第五十條 投標廠商有下列情形之一，經機關於開標前發現者，其所投之標應不予開標；於開標後發現者，應不決標予該廠商：

- 一、未依招標文件之規定投標。
- 二、投標文件內容不符合招標文件之規定。
- 三、借用或冒用他人名義或證件投標。
- 四、以不實之文件投標。
- 五、不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯。
- 六、第一百零三條第一項不得參加投標或作為決標對象之情形。
- 七、其他影響採購公正之違反法令行為。

決標或簽約後發現得標廠商於決標前有第一項情形者，應撤銷決標、終止契約或解除契約，並得追償損失。但撤銷決標、終止契約或解除契約反不符公共利益，並經上級機關核准者，不在此限。

第一項不予開標或不予決標，致採購程序無法繼續進行者，機關得宣布廢標。

第五十二條 機關辦理採購之決標，應依下列原則之一辦理，並應載明於招標文件中：

- 一、訂有底價之採購，以合於招標文件規定，且在底價以內之最低標為得標廠商。
- 二、未訂底價之採購，以合於招標文件規定，標價合理，且在預算數額以內之最低標為得標廠商。
- 三、以合於招標文件規定之最有利標為得標廠商。
- 四、採用複數決標之方式：機關得於招標文件中公告保留之採購項目或數量選擇之組合權利，但應合於最低價格或最有利標之競標精神。

機關辦理公告金額以上之專業服務、技術服務、資訊服務、社會福利服務或文化創意服務者，以不訂底價之最有利標為原則。

決標時得不通知投標廠商到場，其結果應通知各投標廠商。

第五十九條 廠商不得以支付他人佣金、比例金、仲介費、後謝金或其他不正利益為條件，促成採購契約之成立。

違反前項規定者，機關得終止或解除契約，並將二倍之不正利益自契約價款中扣除。未能扣除者，通知廠商限期給付之。

第六十三條 各類採購契約以採用主管機關訂定之範本為原則，其要項及內容由主管機關參考國際及國內慣例定之。

採購契約應訂明一方執行錯誤、不實或管理不善，致他方遭受損害之責任。

第七十條之一 機關辦理工程規劃、設計，應依工程規模及特性，分析潛在施工危險，編製符合職業安全衛生法規之安全衛生圖說及規範，並量化編列安全衛生費用。

機關辦理工程採購，應將前項設計成果納入招標文件，並於招標文件規定廠商須依職業安全衛生法規，採取必要之預防設備或措施，實施安全衛生管理及訓練，使勞工免於發生職業災害，以確保施工安全。

廠商施工場所依法令或契約應有之安全衛生設施欠缺或不良，致發生職業災害者，除應受職業安全衛生相關法令處罰外，機關應依本法及契約規定處置。

第七十六條 廠商對於公告金額以上採購異議之處理結果不服，或招標機關逾前條第二項所定期限不為處理者，得於收受異議處理結果或期限屆滿之次日起十五日內，依其屬中央機關或地方機關辦理之採購，以書面分別向主管機關、直轄市或縣（市）政府所設之採購申訴審議委員會申訴。地方政府未設採購申訴審議委員會者，得委請中央主管機關處理。

廠商誤向該管採購申訴審議委員會以外之機關申訴者，以該機關收受之日，視為提起申訴之日。

第二項收受申訴書之機關應於收受之次日起三日內將申訴書移送於該管採購申訴審議委員會，並通知申訴廠商。

爭議屬第三十一條規定不予發還或追繳押標金者，不受第一項公告金額以上之限制。

第八十五條 審議判斷指明原採購行為違反法令者，招標機關應自收受審議判斷書之次日起二十日內另為適法之處置；期限屆滿未處置者，廠商得自期限屆滿之次日起十五日內向採購申訴審議委員會申訴。

採購申訴審議委員會於審議判斷中建議招標機關處置方式，而招標機關不依建議辦理者，應於收受判斷之次日起十五日內報請上級機關核定，並由上級機關於收受之次日起十五日內，以書面向採購申訴審議委員會及廠商說明理由。

審議判斷指明原採購行為違反法令，廠商得向招標機關請求償付其準備投標、異議及申訴所支出之必要費用。

第九十三條 各機關得就具有共通需求特性之財物或勞務，與廠商簽訂共同供應契約。

共同供應契約之採購，其招標文件與契約應記載之事項、適用機關及其他相關事項之辦法，由主管機關另定之。

第九十四條 機關辦理評選，應成立五人以上之評選委員會，專家學者人數不得少於三分之一，其名單由主管機關會同教育部、考選部及其他相關機關建議之。

前項所稱專家學者，不得為政府機關之現職人員。

評選委員會組織準則及審議規則，由主管機關定之。

第九十五條 機關辦理採購宜由採購專業人員為之。但一定金額之採購，應由採購專業人員為之。

前項採購專業人員之資格、考試、訓練、發證、管理辦法及一定金額，由主管機關會商相關機關定之。

第一百零一條 機關辦理採購，發現廠商有下列情形之一，應將其事實、理由及依第一百零三條第一項所定期間通知廠商，並附記如未提出異議者，將刊登政府採購公報：

- 一、容許他人借用本人名義或證件參加投標者。
- 二、借用或冒用他人名義或證件投標者。
- 三、擅自減省工料，情節重大者。
- 四、以虛偽不實之文件投標、訂約或履約，情節重大者。
- 五、受停業處分期間仍參加投標者。
- 六、犯第八十七條至第九十二條之罪，經第一審為有罪判決者。
- 七、得標後無正當理由而不訂約者。
- 八、查驗或驗收不合格，情節重大者。
- 九、驗收後不履行保固責任，情節重大者。
- 十、因可歸責於廠商之事由，致延誤履約期限，情節重大者。
- 十一、違反第六十五條規定轉包者。
- 十二、因可歸責於廠商之事由，致解除或終止契約，情節重大者。
- 十三、破產程序中之廠商。
- 十四、歧視性別、原住民、身心障礙或弱勢團體人士，情節重大者。
- 十五、對採購有關人員行求、期約或交付不正利益者。

廠商之履約連帶保證廠商經機關通知履行連帶保證責任者，適用前項規定。

機關為第一項通知前，應給予廠商口頭或書面陳述意見之機會，機關並應成立採購工作及審查小組認定廠商是否該當第一項各款情形之一。

機關審酌第一項所定情節重大，應考量機關所受損害之輕重、廠商可歸責之程度、廠商之實際補救或賠償措施等情形。

第一百零三條 依前條第三項規定刊登於政府採購公報之廠商，於下列期間內，不得參加投標或作為決標對象或分包廠商：

- 一、有第一百零一條第一項第一款至第五款、第十五款情形或第六款判處有期徒刑者，自刊登之次日起三年。但經判決撤銷原處分或無罪確定者，應註銷之。
- 二、有第一百零一條第一項第十三款、第十四款情形或第六款判處拘役、罰金或緩刑者，自刊登之次日起一年。但經判決撤銷原處分或無罪確定者，應註銷之。

三、有第一百零一條第一項第七款至第十二款情形者，於通知日起前五年內未被任一機關刊登者，自刊登之次日起三個月；已被任一機關刊登一次者，自刊登之次日起六個月；已被任一機關刊登累計二次以上者，自刊登之次日起一年。但經判決撤銷原處分者，應註銷之。

機關因特殊需要，而有向前項廠商採購之必要，經上級機關核准者，不適用前項規定。

本法中華民國一百零八年四月三十日修正之條文施行前，已依第一百零一條第一項規定通知，但處分尚未確定者，適用修正後之規定。

## **建築技術規則**

內政部令台內營字第 1080808545 號

修正「建築技術規則」建築設計施工編第六十二條，自中華民國一百零八年七月一日施行。  
附修正「建築技術規則」建築設計施工編第六十二條

建築技術規則建築設計施工編第六十二條修正條文

第六十二條 停車空間之構造應依下列規定：

- 一、停車空間及出入車道應有適當之鋪築。
- 二、停車空間設置戶外空氣之窗戶或開口，其有效通風面積不得小於該層供停車使用之樓地板面積百分之五或依規定設置機械通風設備。
- 三、供停車空間之樓層淨高，不得小於二點一公尺。
- 四、停車空間應依用戶用電設備裝置規則預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，並便利行動不便者使用。

## **非都市土地使用管制規則**

內政部令台內地字第 1080262814 號

修正「非都市土地使用管制規則」第九條之一。  
附修正「非都市土地使用管制規則」第九條之一

非都市土地使用管制規則第九條之一修正條文

第九條之一 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區，或其他政府機關依該園區設置管理條例設置開發之園區，於符合核定開發計畫，並供生產事業、工業及必要設施使用者，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，經工業主管機關或各園區主管機關同意，平均每公頃新增投資金額（不含土地價款）超過新臺幣四億五千萬

元者，平均每公頃再增加投資新臺幣一千萬元，得增加法定容積百分之一，上限為法定容積百分之十五。

前項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，為提升能源使用效率及設置再生能源發電設備，於取得前項增加容積後，並符合下列各款規定之一者，得依下列項目增加法定容積：

- 一、設置能源管理系統：百分之一。
- 二、設置太陽光電發電設備於廠房屋頂，且水平投影面積占屋頂可設置區域範圍百分之五十以上：百分之二。
- 三、設置建築整合型太陽光電發電設備並取得中央能源主管機關審認核定文件：百分之二。

第一項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，依前二項規定申請後，仍有增加容積需求者，得依工業或各園區主管機關法令規定，以捐贈產業空間或繳納回饋金方式申請增加容積。

第一項規定之工業區或園區，區內可建築基地經編定為丁種建築用地者，其容積率不受第九條第一項第四款規定之限制。但合併計算前三項增加之容積，其容積率不得超過百分之四百。

第一項至第三項增加容積之審核，在中央由經濟部、科技部或行政院農業委員會為之；在直轄市或縣（市）由直轄市或縣（市）政府為之。

前五項規定應依第二十二條規定辦理後，始得為之。

### **國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法**

內政部令台內營字第 1080808866 號

訂定「國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法」。

附「國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法」

#### **國土復育促進地區劃定及復育計畫擬訂辦法**

第一條 本辦法依國土計畫法（以下簡稱本法）第三十五條第二項及第三十六條第二項規定訂定之。

第二條 目的事業主管機關就本法第三十五條第一項各款地區，應依全國國土計畫評估必要性、迫切性及可行性後，劃定為國土復育促進地區。

前項必要性、迫切性及可行性評估項目如下：

- 一、必要性評估項目：
  - (一) 是否對人口集居地區或重大公共設施有潛在性威脅。
  - (二) 是否屬於重要物種之棲息地。
  - (三) 是否屬於具有重要生態功能或價值之地區。



二、迫切性評估項目：

(一) 安全性評估：災害受損現況、風險潛勢等級、保全對象安全性評估、災害發生歷史、災害潛勢。

(二) 生態環境劣化評估：棲地破壞或劣化現況、生物多樣性減少情形。

三、可行性評估項目：

(一) 復育技術可行性。

(二) 成本效益可行性。

(三) 調查資料完整性及土地權屬或土地權利關係人意願。

第 三 條 劃定機關為劃定國土復育促進地區，應擬具國土復育促進地區劃定計畫（以下簡稱劃定計畫），載明下列事項：

一、劃定依據及目的。

二、劃定範圍：以比例尺不小於五千分之一之地形圖或相片基本圖繪製。

三、環境現況基本資料。

四、劃定機關。

第 四 條 機關（構）、人民或團體得以書面載明下列事項，向中央主管機關提出劃定國土復育促進地區之建議：

一、提案人姓名或名稱及聯絡方式。

二、案名。

三、劃定範圍。

四、環境基本現況說明。

五、劃定理由。

六、劃定機關。

直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，直轄市、縣（市）政府應檢具該計畫國土復育促進地區建議事項相關資料函送中央主管機關，免依前項規定辦理。

前二項建議，經中央主管機關檢視屬於本法第三十五條第一項各款地區之一者，應將建議事項交由該目的事業主管機關依第二條規定辦理評估，目的事業主管機關應將評估結果函復提案機關（構）、人民或團體及相關直轄市、縣（市）政府；經評估有劃定國土復育促進地區之必要者，應依前條規定擬具劃定計畫。

第 五 條 劃定機關應將劃定計畫於劃定地區所在直轄市、縣（市）適當地點公開展覽三十日，並將公開展覽之日期及地點登載於政府公報、新聞紙、網際網路或以其他適當方法廣泛周知。任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向劃定機關提出意見。

劃定計畫公開展覽期滿後，劃定機關應公告劃定國土復育促進地區，公告期間不得少於三十日，並將公告內容、意見回應或參採情形登載於政府公報、新聞紙、網際網路或以其他

適當方法廣泛周知。

第 六 條 國土復育促進地區經劃定後，劃定機關應擬訂復育計畫，載明下列事項：

- 一、劃定依據。
- 二、環境現況基本資料及分析。
- 三、劃定範圍：以比例尺不小於五千分之一之地形圖或相片基本圖繪製。
- 四、計畫年期。
- 五、劃定目的。
- 六、復育標的。
- 七、執行事項。
- 八、禁止、相容與限制及土地使用建議事項。
- 九、執行機關、經費及進度。
- 十、變更要件。
- 十一、其他相關事項。

國土復育促進地區涉及原住民族土地，應於計畫內載明部落參與執行及管理事項。

第 七 條 劃定機關應將復育計畫於劃定地區所在直轄市、縣（市）適當地點公開展覽三十日及舉行公聽會，並將公開展覽及公聽會之日期及地點登載於政府公報、新聞紙、網際網路或其他適當方法廣泛周知。

任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向劃定機關提出意見，由劃定機關將復育計畫、人民或團體意見及參採情形，報請中央目的事業主管機關核定。

中央目的事業主管機關應於收到復育計畫次日起六十日內，會商有關機關核定。但情形特殊者，得延長六十日。

劃定機關因緊急災害防治需要，經中央目的事業主管機關同意，得縮短第一項公開展覽期間，不得少於十五日。

中央目的事業主管機關之認定有爭議時，準用本法第三十五條第三項規定辦理。

第 八 條 復育計畫經核定後，劃定機關應自接到核定公文之日起三十日內公告實施，並將計畫函送土地所在直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所分別公開展覽，期間不得少於九十日。計畫內容重點、意見回應或參採情形應登載於政府公報、新聞紙、網際網路或以其他適當方法廣泛周知。

第 九 條 劃定機關於劃定國土復育促進地區時，得併同擬訂復育計畫，並依前三條規定辦理。

第 十 條 復育計畫公告實施後，劃定機關每五年應通盤檢討一次。但有下列情事之一者，劃定機關得隨時報請行政院核准變更：

- 一、因應重大事變遭受損壞。

- 二、避免重大災害之發生。
- 三、符合復育計畫變更條件。

前項復育計畫之通盤檢討及隨時變更，應依第六條至第八條規定辦理。

第十一條 國土復育促進地區已完成復育計畫所載執行事項，無繼續存置必要，劃定機關得擬具廢止計畫，依第七條及第八條規定公告廢止國土復育促進地區及復育計畫。

前項廢止計畫應載明下列事項：

- 一、原劃定依據及目的。
- 二、原劃定範圍。
- 三、原復育計畫。
- 四、廢止原因。

第十二條 復育計畫涉及原住民族土地，劃定機關應邀請原住民族部落參與復育計畫擬訂、通盤檢討及隨時變更，並於召開相關會議十四日前以書面通知原住民族部落參與。

第十三條 本辦法施行日期，由中央主管機關定之。

### **非都市土地變更編定執行要點**

內政部令中華民國 108 年 5 月 30 日台內地字第 1080262683 號

修正「非都市土地變更編定執行要點」第八點及第三點附錄二，自即日生效。

附修正「非都市土地變更編定執行要點」第八點及第三點附錄二

非都市土地變更編定執行要點第八點及第三點附錄二修正規定

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

- (一) 財團法人興辦文教設施。
- (二) 興建學校。
- (三) 設置幼兒園。
- (四) 發電廠、變電所、配電中心、輸配電鐵塔、油庫、輸油（氣）設施、液化石油氣分裝場、天然氣貯存槽、加油站、加氣站、加壓站、整壓站、配氣站及計量站等設施
- (五) 自然泉飲用水包裝設施。
- (六) 農（漁）民團體興建農、水產品集貨及運銷場所、冷凍（藏）庫、糧食、肥料倉庫及辦公廳舍等相關設施。
- (七) 農（漁）業團體興建農、水產品集貨、運銷場所及冷凍（藏）庫等相關設施。

- (八) 農、漁業生產 ( 含畜禽屠宰 )、加工 ( 含飼料製造 ) 及運銷計畫設施。
- (九) 糧商興 ( 擴 ) 建碾米設備及相關設施。
- (十) 住宿、餐飲、農產品加工 ( 釀造 ) 廠、農產品與農村文物展示 ( 售 ) 及教育解說中心等休閒農業設施。
- (十一) 動物保護、收容及照養相關設施。
- (十二) 興辦社會福利設施。
- (十三) 土資場相關設施。
- (十四) 液化石油氣及其他可燃性高壓氣體容器儲存設施。
- (十五) 醫療機構、護理機構及精神復健機構。
- (十六) 廢棄物清除處理、廢 ( 污 ) 水處理及防治公害等相關設施。
- (十七) 衛星廣播電視事業、有線廣播電視事業及無線廣播、電視電臺設置之設施。
- (十八) 電信相關設施。
- (十九) 電磁波相容檢測實驗室。
- (二十) 經區域計畫委員會審議通過之開發案件，無適當用地可供辦理變更編定者。
- (二十一) 宗教建築設施。
- (二十二) 生物技術產業設施。
- (二十三) 運動場館設施。
- (二十四) 職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施。
- (二十五) 經文化主管機關核准之離島文化創意產業。
- (二十六) 兒童課後照顧服務中心。
- (二十七) 長期照顧服務機構。
- (二十八) 寵物生命紀念設施。
- (二十九) 經行政院地方創生會報工作會議認定之地方創生事業設施。

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

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

## 伍、不動產相關新聞

### 國庫找錢 活化北市四精華地

經濟日報 · 2019/05/06

稅改大減稅，今年報稅預估稅收將大減 500 多億元，財政部國產署預計今年起陸續推出四筆土地活化案，包括讓引發業界關注、堪稱國產署「壓箱寶」的台北市信義區世貿三館招標設定地上權案，可望為國庫增加收益。經濟日報提供

國產署高層表示，未來將陸續推出四大土地活化案，地點統統在台北市，包括位於北市捷運松江南京站出口的松江南京基地、今年底收回的世貿三館用地、光復南路國產署大樓重建案，以及規劃結合華光用地與民間合作開發的愛國西路財政部舊址興建案等。

「一定會賺啦！」國產署官員表示，此四大活化案除了招標設定地上權會有權利金收入外，採用合作開發的方式還可賺得新大樓，效益可期。

但因設定地上權的期間、權利金底價等條件要由地上權審議小組來評定，目前沒有具體數字，國產署會努力設計規劃出市場接受度高的產品，以提高權利金的收益。

四大案中最快將招標的是松江南京基地，官員指出，這塊地原本是國發基金的財產，包括捷運松江南京站二、三號出入口的基地，除捷運共構部分是低度利用外，其餘是素地，總計逾 500 坪，預計以招標設定地上權的方式活化。因涉及捷運出入口，要接合的環節比較多，預計今年下半年招標。

官員表示，今年底租約到期的世貿三館，坐落信義計畫區松智路、松壽路口的 A21 街廓，占地近 5,000 坪，屬於娛樂設施用地，可使用項目比商用地還多，十分受到外界矚目。由於目前土地上還有展覽館的建物，處理起來比較複雜，今年下半年北區分署展開前置作業，規劃最快明年第 1 季招標設定地上權。

至於位在國父紀念館附近、光復南路的國產署大樓，由於太過老舊且不敷使用，官員說，國產署大樓預計依據都市危老建築物加速重建條例進行重建，搭配晶華飯店附近或師大臨沂街土地設定地上權的方式與民間合作開發，也就是讓業者透過蓋大樓及權利金的方式取得地上權。

前期的設計規劃標下周就要開標，希望能設計出市場最能接受的招標方案。

至於財政部舊址，國產署官員指出，此案將結合華光特區以設定地上權的方式與民間合作開發。目前華光特區租給南門市場作為改建的中繼站，中華郵政也有意租用中正國中旁的土地，因此，財政部舊大樓將先作為國產署重建時的中繼站，財政部舊址開發案則於後年開始規劃及招標，在華光租期屆滿後「無縫接軌」展開活化計畫。

## 拚都更 北市公寓交易攀升

經濟日報，2019/05/08

近期都更與危老的政策利多頻傳，據信義房屋內部交易資料發現，今年 1 至 4 月台北市公寓交易量，較五年前房市高點成長 35%，創下近六年以來的同期新高，老公寓交易已經動起來。

房仲業者表示，從交易狀況來看，顯見台北市中心高土地持分、高地價的老公寓，除了自用型買盤撐場，又見置產型買盤回籠。

信義房屋統計，今年前四個月台北市大樓交易量，相較五年前同期增加 15%，但公寓產品增幅高達 35%，且前四個月的台北市公寓成交量，再寫近六年新高紀錄。可見自用型老公寓仍受自住客歡迎外，市中心「資產型」公寓在政策發酵下，也吸引長期置產型買盤進駐。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，北市舊公寓雖然屋齡老舊，但因生活機能便利，加上平均單價較大樓低與坪數實在的優勢下，自用型的公寓在近期交易狀況穩定。

此外，曾敬德表示，早年台北市推出一坪換一坪的都更政策，的確創造出一波公寓置產風潮，但隨房價下跌加上都更推動不易，老公寓的都更題材退燒，不過在住宅快速老化，且政府積極推動都更改革與危老改建的利多下，最近一年市中心又出現一波買公寓等改建的長期置產買盤。

信義房屋忠孝敦化店長盧漢寶表示，過去兩、三年市中心的老公寓的確很難銷售，自用型買方看到公寓普遍認為屋齡太過老舊，轉往內湖等區域購屋，不過從去年初危老政策發酵後，過去一年市中心的老公寓買氣明顯回籠。

以東區商圈的老公寓為例，盧漢寶說，總價 2,000 萬以上的公寓，土地持分高且土地公告現值和市價相去不遠，短期內整層出租租金報酬率也有 2% 左右，長期則可等待是否有改建的機會，這波都更危老熱潮，加上整層住家的租金上漲，的確讓老公寓的交易動了起來。

## 全台商用不動產交易額 前 4 月近 1200 億

經濟日報 · 2019/05/10

外商商仲 CBRE 世邦魏理仕統計今年前 4 月商用不動產及土地總交易額達新台幣 1193 億元，年增 70%，已達成去年逾 4 成的銷售額。商仲表示，商用不動產市場從今年起百花齊放，為市場注入強心針。

CBRE 世邦魏理仕表示，今年以來建商獵地腳步加快，加上自用型買方積極出手，推升前 4 月「土地交易量」達 837 億元，年增近 90%。以區位來看，北部土地持續受青睞，其中新北市有多筆千坪以上大面積土地出售，吸引本土建商搶進，佔全台總交易額 1/4 強。

自用型買方部分，由於各類產業廠商擴產需求強勁、需地殷切，持續展現購買力，今年前 4 月大型交易包括大成長城以 9.17 億元購買桃園市楊梅區土地，以及全家便利商店斥資 14.05 億元買進台中市大肚區土地，將興建物流廠房。

世邦魏理仕台灣研究部主管李嘉珮表示，去年至今年 4 月間，國內建商總計已投入約 142 億元購買工業及產業用地，尤其去年下半年開始出現台商回流，帶動土地交易熱度，反映出這波建商積極跨足廠房及廠辦市場的熱潮。

世邦魏理仕統計，前 4 月「商用不動產交易量」約 356 億元，年成長 117%，主要是投資與自用需求均強勁。今年以來商用不動產市場的買方更多元，除了有自用需求的企業外，包含不動產投資公司、不動產投資信託基金(REIT)及保險公司等買方均在今年前 4 月有所斬獲，顯示整體商用不動產市場投資信心持續回升。

今年前 4 月大型商用不動產成交案例包括，海霸王集團以 54.4 億元標下高雄 85 大樓 3 萬多坪的空間、台達電斥資 25.68 億元購入桃園中壢區廠房，及泰安產險以 37.69 億元買下台北市長春金融大樓逾 5000 坪面積。

世邦魏理仕指出，華碩日前還公告，將向輝瑞大藥廠購買位於淡水的建物與土地，交易金額為 14.2 億元。顯示市場從今年起百花齊放，亦為市場注入強心針。

## 實價登錄透明化升級 新增建坪單價試算功能

工商時報·2019/05/14

### I. 實價登錄透明化升級 新增建坪單價試算功能【工商時報·2019/05/14】

## 桃園 50 億公私有地標售 登場

工商時報·2019/04/12

桃園本季將有高達 50 億元公私有土地標售陸續釋出，其中，桃園市政府將於 4 月 30 日標售七筆、總底價共 23 億元的桃園中路與八德區段徵收土地；太平洋電線電纜委託仲量聯行標售八德區舊廠面積 8,799 坪工業土地，於 5 月 28 日接續登場，底價 27 億元。

桃園市地政局自 2015 年以來，第八次標售中路特區土地，其中最受建商矚目一筆面積達 1,947 坪，底價單價每坪 74 萬元，亦為中路歷年標售次高，標售狀況被視為桃園房市風向球。

桃園市地政局長陳錫禎指出，標售的中路地區的四筆土地總面積約 1.22 公頃，擁有兼具生態休閒及防災功能的風禾公園、60 米及 30 米雙園道，其中，中路二段 9 地號土地獨立街廓、三面臨路，為桃園市區罕見大面積建地標售。

另，八德擴大重劃區土地鄰近已啟動的捷運綠線，所標售土地為最後三筆土地，底價約每坪 22 萬元。

此外，台商大舉回流積極購地設廠，太平洋電線電纜委託仲量聯行標售八德區舊廠工業土地，仲量聯行指出，此案正辦理乙種工業區變更為第二種住宅區作業，目前變更已進行至最終階段，僅尚未完成都市計畫變更公告。視投資人需求，可選擇變更為住宅區興建住宅，亦或是維持原工業區使用開發大規模廠辦，規畫彈性相當高。



如經過變更為住宅用地，捐贈公共設施用地的面積約 3,079.72 坪，變更後第二種住宅區約有 5,246.81 坪，若加上原先區內已有的 122.5 坪第二種住宅區，以及公共設施用地 352.87 坪，變更後可銷售的住宅面積總計 5,719.17 坪。

仲量聯行指出，政府為了解決工業地缺地問題，將「都市型工業區更新立體化發展方案」擴大適用到非編定開發都市計畫工業區。此案也將受惠此計畫，透過新增投資、配合能源管理政策，得申請 20% 之容積獎勵，若選擇再繳納回饋金或捐贈產業空間，最高可申請至 50 % 之容積獎勵。

### 城鄉差距大 非六都房價打回原形

工商時報 · 2019/05/21

統計顯示，全台住宅年交易量超過 300 件的 125 個行政區，住宅總價漲逾 5% 的 30 個行政區中，僅有 5 個屬非六都行政區；但跌逾 5% 的 29 個行政區中，卻有 11 個為非六都行政區，顯示房價城鄉差距拉大。

在這波房價復甦中，非六都不少行政區卻因購買力不足、過度炒作被打回原形，其中，宜蘭五熱區全數下跌！據台灣房屋針對住宅交易量超過 300 件的全台各行政區平均交易總價統計，台北市大安區以 3,264 萬元居全台之冠，台北市 12 個行政區僅北投、大同、文山、萬華不到 2,000 萬元，台北市大安區甚至是台中市中區 358 萬的九倍以上。

國內城鄉差距造成的房價分布不均，反應在六都與非六都的差距上，非六都中僅竹北市 1,224 萬、新竹市 1,009 萬超過千萬元，另彰化縣員林市、花蓮吉安鄉超過 800 萬元；平均房價不到 800 萬元的 63 個行政區中，就有 32 個屬非六都，嘉義水上鄉、基隆市仁愛區均不到 500 萬元。

六都與非六都不僅房價高低差距大，在這波都會區房價反彈中，非六都住宅交易總價明顯「跌多漲少」，全台 125 個列入統計的行政區中，有 65 個上漲、60 個下跌，漲跌數量雖差異不大，但總價萎縮較明顯的行政區明顯集中在非六都，宜蘭縣宜蘭市、冬山鄉年跌幅 13.8 %、13.4%，分居全台跌幅第二、第三高，彰化市、苗栗市跌幅也超過一成。

宜蘭縣列入統計的五個行政區羅東、宜蘭、礁溪、冬山、五結，交易總價全數走跌；雲林縣列入統計的三個行政區有虎尾、斗六二個下跌，苗栗縣三個行政區也有頭份市及苗栗市二個下跌。

台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰指出，六都房價北反彈、中南緩升，不過不少非六都交易熱區總價走跌，由於在地民眾熟知行情並不會追高，過去因建設題材被炒高的房價在投資買盤退潮後更為明顯，觀光退潮亦讓部分地區房價「消風」。

## 銀行殺紅眼 六都房貸利率 跌跌不休

經濟日報，2019/05/22

房市交易量持續回升，各家銀行紛紛祭出低利，搶房貸客戶，根據金融聯合徵信中心統計資料，至去年 Q4 為止，六都銀行新增房貸平均利率全部跌破 1.8%，均創下近五年同期新低。

屋比趨勢研究中心總監陳傑鳴表示，房貸利率不斷走低，雖讓民眾購屋負擔下降，但也容易讓民眾忽略自身能力，購買超過自己能力的房子。低利就像毒品一樣，一旦利率攀升，就會出現戒毒症候群，購屋人可能面臨繳不出房貸，甚至斷頭法拍。

根據聯徵中心統計資料，儘管央行利率連 11 凍，重貼現率維持 1.375%，但由於銀行資金氾濫，為求去化，不斷下殺利率爭取房貸戶，六都平均房貸利率近三年仍不斷走低。

以台北市來說，2015 年 Q4 平均利率為 2.06%，央行自 2016 年 Q2 開始利率維持不動，但 2016 年 Q4 台北市平均利率仍滑至 1.81%，2017 年 Q4 降至 1.78%，去年 Q4 進一步降至 1.74%。

新北、桃園、台中、台南、高雄走勢全部一樣，2015 年 Q4 平均房貸利率各別都在 2% 以上，最高的新北市達 2.08%，到了 2017 年 Q4 都跌至 1.8% 上下，2018 年 Q4 更全面跌破 1.8%。和五年前相比，六都房貸利率都下滑了 0.28 至 0.34 個百分點。

陳傑鳴表示，低利環境有利購屋，尤其是銀行面臨龐大資金氾濫壓力，現在幾乎殺紅眼，除了房貸利率下殺至約 1.7%，位於近五年的低檔區外，還競相推出長寬限期、長貸款年限，供購屋者挑選。甚至民眾若缺乏自備款，還有民營及公股銀行推出二胎房貸，讓民眾拉高房貸成數，現階段民眾購屋資金相當容易取得。

他表示，受美中貿易戰衝擊影響，短期內台灣升息機會不大，加上銀行爛頭寸高，急需房貸這類安全放款管道，預料未來一兩年內民眾買房貸款仍較為容易，負擔也較輕。

不過，陳傑鳴指出，長期低利環境，加上寬鬆借貸條件，雖讓購屋人容易上手，但房市仍面臨所得比過高問題，目前主要都會區賣壓仍高，房價也多在歷史高檔區，民眾因低利率環境而進場前仍須審慎。

## 危老時程獎勵大限將到 建商大老籲再延三年

經濟日報·2019/05/31

危老條例 10%時程獎勵將在明年 5 月截止，房市正掀起搶搭末班車申請潮，台北市不動產開發公會名譽理事長陳春銅今(30)日建議政府應再延三年，給整合中個案多一點時間，整合到百分百同意。

仲量聯行今日舉行 2019 年不動產高峰論壇，陳春銅針對近年政府推出的都市更新相關措施進行專題演講。

陳春銅表示，目前全台灣住宅約 850 萬戶。屋齡超過 30 年以上、耐震度不到 5 級的老屋有 400 萬戶，其中大台北都會區，包含台北市和新北市，30 年以上屋齡有 120 萬戶，以每戶 1,500 萬元保守計算，都更潛在商機就高達 18~20 兆元。

他表示，不動產不僅可以帶動工作及消費，台灣在 2018 年已經進入高齡社會，面對快速高齡化帶來的轉變，更應透過公私協力，加快推動都更改建，提供國人一個安全、健康、無障礙的居住環境。

陳春銅表示，中央已在今年 1 月 30 日修正發布施行都更條例，並研修 12 項子法，其中 5 月 15 日發布施行的都更容積獎勵辦法，已經把容獎標準化、審查化，大幅減少審議的不確定性。

另外在危老重建部分，2017 年 5 月公布施行的危老重建條例，提供容積獎勵、稅捐減免、融資協助及簡化程序等誘因，也對老屋重建幫助很大。

但是危老條例還是有一些障礙，例如危老案範圍夾雜國有土地情形，國有地已經可以由住都中心評估取得後參與協議合建的機制，建議台北市政府對於危老案夾雜市土地情形，也要建立相同的協助機制。

危老建物基地合併鄰地面積限制要盡快檢討合理修正，讓它整合成較大基地整體開發，而不是一定要分割土地，甚至造成畸零地。

為鼓勵民眾參與危老重建，危老條例設有公布 3 年內實施增加 10%時程獎勵的規定，即將在明年 5 月到期，但是像高度、建蔽率的放寬，以台北市為例，還要經過市議會，直到去年底才上路，陳春銅建議再延三年，給整合中個案多一點時間，整合到百分百同意。