



不動產估價月刊
108年8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8月15日

目 錄

壹、 相關指數	02
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
貳、 總體經濟資訊	13
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	20
參、 不動產技術公報	21
肆、 相關法規及法令	49
伍、 不動產相關新聞	72

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 8 月 583 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%
6月	127.97	123.98	103.29%	102.50%
7月	127.96	123.95	103.29%	102.47%

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 8 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」：2.64
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
107/6	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
108/6	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.679	1.039	2.631
108/7	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.590	1.045	2.693	1.039	2.636

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 7 月	101.89	107 年 11 月	102.11	108 年 3 月	102.44
107 年 8 月	101.99	107 年 12 月	102.15	108 年 4 月	102.50
107 年 9 月	102.04	108 年 1 月	102.29	108 年 5 月	102.62
107 年 10 月	102.09	108 年 2 月	102.36	108 年 6 月	102.68

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
107Q4	8.57	11.85	13.86	7.20	9.47	6.67	6.98
107Q3	8.82	12.14	14.07	7.51	9.26	6.83	7.55
107Q2	9.00	12.27	15.01	8.12	9.30	7.20	7.94
107Q1	9.08	12.75	15.00	8.07	9.58	7.29	8.16
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
107Q4	7.55	8.15	7.83	7.72	7.04	6.55	5.53
107Q3	7.97	8.02	8.12	8.19	8.44	6.58	5.73
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
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
107Q4	5.08	7.84	8.45	6.77	6.06	6.90	5.41
107Q3	5.52	7.30	9.06	7.98	5.65	7.55	5.17
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

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 6 月報

發佈日期：中華民國 108 年 7 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 7 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 2.7%。

國際貨幣基金(IMF)今年 7 月 23 日發布世界經濟展望更新報告指出，因全球技術供應鏈受美國制裁的威脅、英國脫歐的不確定性及地緣政治緊張局勢加劇等因素影響，下修今、明兩年全球經濟成長率各 0.1 個百分點，分別為 3.2%及 3.5%。預估先進經濟體今年經濟成長 1.9%，上調 0.1 個百分點，主要反映美國經濟優於預期，明年維持為 1.7%。新興及發展中經濟體今年經濟成長 4.1%，下調 0.3 個百分點，明年為 4.7%，下調 0.1 個百分點，反映主要地區成長低於預期。另在政策不確定性加劇的背景下，企業及家庭持續抑制支出，全球需求疲弱，今年世界貿易量預估成長 2.5%，下修 0.9 個百分點，明年為 3.7%，下修 0.2 個百分點，反映未來經濟活動減弱。

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 6 月工業生產減少 0.39%；批發業、零售業及餐飲業營業額分別減少 6.0%、增加 4.5%及 5.1%；外銷訂單金額 385.0 億美元，減少 4.5%；出口值 283.9 億美元，增加 0.5%，進口值 245.1 億美元，增加 6.6%，貿易出超 38.7 億美元；躉售物價指數(WPI)下跌 1.93%，消費者物價指數(CPI)上漲 0.86%；失業率 3.73%。

108 年 6 月景氣對策信號為 21 分，較上月增加 3 分，燈號續呈黃藍燈；景氣領先指標雖連續 6 個月上升，同時指標結束 16 個月下滑，首次轉為微幅增加，景氣持續走緩，

須密切關注後續變化。

3、中國大陸經濟

中國大陸今(2019)年 1 至 6 月國內生產總值(GDP)為 45 兆 933 億人民幣，經濟成長率為 6.3%。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均為 6.2%；亞洲開發銀行(ADB)預測中國大陸今年經濟成長率為 6.3%；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 6 月固定資產投資(不含農戶)金額為 29 兆 9,100 億人民幣，較上年同期增加 5.8%；規模以上工業生產成長 6.0%；對外貿易方面，出口增加 0.1%，進口減少 4.3%；物價方面，居民消費價格指數上漲 2.2%。金融體系方面，今年 6 月貨幣供給額 M1 及 M2 分別較上年同月增加 4.4%、8.5%。今年 1 到 5 月非金融領域實際外商投資金額為 546.1 億美元，增加 3.7%。

習近平今年 6 月 28 日在 G20 峰會上宣布 5 項進一步擴大對外開放重大措施，包括公布新版《外商投資准入負面清單》、降低對外關稅、2020 年實施《外商投資法》、取消外資准入負面清單以外限制，以及加快 RCEP、歐「中」投資協定及日韓「中」FTA 等；今年 6 月 30 日陸發改委發布 2019 年版《外商投資准入負面清單》及《自由貿易試驗區外商投資准入特別管理措施》，在交通運輸、基礎設施、文化、電信、農業、採礦業、製造業等 7 大領域，進一步放寬或取消外商投資准入限制；另發布 2019 年版《鼓勵外商投資產業目錄》，在資訊產業類首度新增 5G 核心零組件等項目，俾利 2020 年正式施行《外商投資法》。

4、兩岸經貿

今(2019)年 6 月我對中國大陸(含香港)出口額為 110.5 億美元，減少 3.8%；進口額為 47.1 億美元，增加 9.4%；貿易出超為 63.4 億美元，減少 11.7%。同期間，我對中國大陸投資件數為 33 件，金額為 1.7 億美元；陸資來臺投資，件數為 6 件，金額為 1,927 萬美元。

二、景氣指標

發佈日期：中華民國 108 年 7 月 26 日

資料來源：國家發展委員會

108 年 6 月景氣對策信號綜合判斷分數為 21 分，較上月上修值增加 3 分，燈號續呈黃藍燈；景氣領先指標連續 6 個月上升，同時指標結束 16 個月下滑，首次轉為微幅增加，景氣持續走緩，須密切關注後續變化。

展望未來，主要半導體業者調高資本支出，國際科技大廠陸續來台投資，台商回流及綠能投資、6 月資本設備進口創 32 個月最大增速等，反映民間投資動能轉強。消費方面，所得稅制優化及旅遊補助等，將有助激勵消費。

外需方面，轉單效應及新興科技應用可望挹注出口，惟 7 月 IMF 再度下調全球經貿成長率預測，指出全球經濟下行風險加劇，包括美中科技爭端升溫影響全球供應鏈、英國無協議脫歐的不確定等，宜留意後續情勢變化對國內景氣的影響。

(一) 景氣對策信號

108 年 6 月為 21 分，較上月上修值增加 3 分，燈號續呈黃藍燈。9 項構成項目中，海關出口值由黃藍燈轉呈綠燈，分數增加 1 分；機械及電機設備進口值由綠燈轉呈紅燈，分數增加 2 分；其餘 7 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 7.2% 增為 7.3%，燈號續呈綠燈。
- 股價指數變動率：由上月 -2.2% 減為 -3.3%，燈號續呈黃藍燈。
- 工業生產指數變動率：由上月 -1.9% 增為 0.8%，燈號續呈黃藍燈。
- 非農業部門就業人數變動率：由上月 0.63% 增為 0.65%，燈號續呈黃藍燈。
- 海關出口值變動率：由上月 2.2% 增為 5.2%，燈號轉呈綠燈。
- 機械及電機設備進口值變動率：由上月 4.7% 增為 20.1%，燈號轉呈紅燈。
- 製造業銷售量指數變動率：由上月 -7.6% 增為 -5.8%，燈號續呈藍燈。
- 批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月 2.2% 減為 -3.8%，燈號轉呈藍燈。
- 製造業營業氣候測驗點：由上月 94.6 點減為 93.0 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 102.42，較上月上升 0.33%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，6 項較上月上升，包括製造業營業氣候測驗點、外銷訂單動向指數、實質貨幣總計數 M1B、股價指數、實質半導體設備進口值、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 98.27，較上月上升 0.01%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，2 項較上月上升，包括：實質海關出口值、工業生產指數；其餘 5 項則較上月下滑，分別為：電力（企業）總用電量、批發、零售及餐飲業營業額、實質機械及電機設備進口值、製造業銷售量指數，以及非農業部門就業人數。

3、落後指標

- 落後指標不含趨勢指數為 97.96，較上月下滑 1.23%。
- 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 8 月 1 日

資料來源：中華經濟研究院提供

2019 年 7 月季節調整後之臺灣製造業採購經理人指數 (PMI) [1]已連續 3 個月呈現緊縮，且本月指數再微幅下跌 0.1 個百分點至 48.0%。

非製造業經理人指數 (NMI) 在連續 2 個月擴張速度趨緩後指數回升 2.9 個百分點至 54.9%。

一、製造業之「新增訂單指數」、「生產數量指數」、「人力僱用數量指數」、「供應商交貨時間指數」、「原物料價格指數」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」已連續 3 個月呈現緊縮，且緊縮速度加快，指數回跌 0.5 個百分點至 48.2%。化學暨生技醫療產業之新增訂單指數中斷連續 5 個月的擴張，指數續跌 5.2 個百分點至 46.3%。基礎原物料產業與電力暨機械設備產業之新增訂單已連續 3 個月呈現緊縮，且緊縮速度加快，二指數各回跌 4.3 與 4.5 個百分點至 37.0%與 38.4%。交通工具產業已連續 3 個月回報新增訂單較前月緊縮，惟指數自 2018 年 12 月以來最快緊縮速度 (40.5%) 回升 7.0 個百分點至 47.5%。電子暨光學產業與食品暨紡織產業之新增訂單指數皆已連續 5 個月呈現擴張，且本月指數分別攀升 0.6 與 3.7 個百分點至 54.5%與 66.7%。

其次，「生產數量指數」中斷連續 2 個月的緊縮轉為擴張，指數續揚 0.6 個百分點至 50.3%。電子暨光學產業與食品暨紡織產業之生產數量指數皆已連續 5 個月呈現擴張，且擴張速度加快，二指數分別攀升 0.9 與 12.7 個百分點至 57.3%與 68.3%。交通工具產業之生產數量自 2018 年 12 月以來最快緊縮速度 (40.5%) 攀升 12.0 個百分點轉為擴張，指數為 52.5%。化學暨生技醫療產業之生產數量指數中斷連續 4 個月的擴張，指數大跌 12.0 個百分點至 42.5%。基礎原物料產業已連續 4 個月回報生產數量為緊縮，且指數續跌 4.4 個百分點至 38.0%。電力暨機械設備產業之生產數量指數僅維持 1 個月的持平 (50.0%)，本月隨即下跌 7.0 個百分點至 43.0%。

經季調後之「人力僱用數量指數」亦中斷連續 2 個月的緊縮轉為擴張，指數回升 1.4 個百分點至 50.1%。電子暨光學產業與食品暨紡織產業之人力僱用指數皆呈現擴張速度加快走勢，指數分別攀升 4.5 與 0.9 個百分點至 55.5%與 58.3%。化學暨生技醫療產業之人力僱用指數中斷連續 3 個月的擴張，指數續跌 2.7 個百分點至 48.8%。基礎原物料產業之人力僱用數量連續 3 個月呈現緊縮，指數為 45.7%。交通工具產業與電力暨機械設備產業之人力僱用數量指數已分別連續 2 與 3 個月呈現緊縮，且本月各下跌 2.6 與 3.3 個百分點至 45.0%與 41.9%。其中，電力暨機械設備產業之人力僱用數量已來到 2012 年 7 月指數創編以來最快

緊縮速度。

全體製造業雖已連續 3 個月回報「原物料價格指數」為下降 (低於 50.0%)，惟本月指數躍升 8.3 個百分點至 49.0%。電子暨光學產業與電力暨機械設備產業分別連續 4 與 3 個月回報原物料價格為下降，惟本月指數各回升 5.3 與 6.0 個百分點至 45.5%與 46.5%。化學暨生技醫療產業已連續 3 個月回報原物料價格較前月下降，且指數續跌 3.4 個百分點至 37.5%，為 2016 年 2 月以來最快下降速度。基礎原物料產業之原物料價格指數中斷連續 2 個月的下降轉為上升 (高於 50.0%)，指數躍升 28.3 個百分點至 59.8%。交通工具產業之原物料價格中斷連續 33 個月的上升轉為下降，指數續跌 4.9 個百分點至 47.5%，為 2016 年 4 月以來最快下降速度。食品暨紡織產業之原物料價格指數已連續 39 個月呈現上升，且本月指數續揚 0.7 個百分點來到 60.0%。

最後，「未來六個月展望指數」雖已連續 3 個月緊縮，惟指數躍升 6.4 個百分點至 49.3%。電子暨光學產業 (51.4%) 與食品暨紡織產業 (61.7%) 皆轉為回報未來六個月展望指數為擴張，指數攀升幅度分別達 7.3 與 17.3 個百分點。其中，食品暨紡織產業之未來六個月展望指數已來到 2018 年 6 月以來最高點。化學暨生技醫療產業已連續 2 個月回報未來六個月展望指數為擴張，惟指數下跌 7.8 個百分點至 51.3%。交通工具產業與電力暨機械設備產業之未來六個月展望皆已連續 3 個月呈現緊縮，且指數分別續跌 0.4 與 0.8 個百分點至 42.5%與 34.9%。基礎原物料產業之未來六個月展望指數雖已連續 13 個月呈現緊縮，惟本月指數回升 10.8 個百分點至 46.7%。

二、非製造業之「商業活動指數」、「供應商交貨時間指數」、「存貨指數」、「服務收費價格指數」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」(新增簽約客戶或業務)已連續 5 個月呈現擴張，且本月指數回升 3.1 個百分點至 56.1%。七大產業回報商業活動呈現擴張，各產業依擴張速度排序為運輸倉儲業 (67.4%)、零售業 (66.7%)、金融保險業 (57.4%)、教育暨專業科學業 (56.5%)、資訊暨通訊傳播業 (56.3%)、住宿餐飲業 (55.0%) 與批發業 (54.3%)。僅營造暨不動產業 (46.6%) 回報商業活動呈現緊縮。

其次，全體非製造業之「供應商交貨時間指數」僅維持 1 個月的下降 (低於 50.0%)，本月指數回升 2.4 個百分點至 52.2%。八大產業中，六大產業回報供應商交貨時間為上升 (高於 50.0%)，各產業依上升速度排序為零售業 (54.8%)、運輸倉儲業 (54.3%)、教育暨專業科學業 (53.2%)、資訊暨通訊傳播業 (53.1%)、營造暨不動產業 (51.7%) 與批發業 (51.1%)。僅金融保險業 (47.2%) 回報供應商交貨時間為下降。住宿餐飲業則回報供應商交貨時間為持平 (50.0%)。

全體非製造業在 6 月一度回報「存貨指數」為緊縮，本月指數隨即回升 1.6 個百分點至 51.4%。八大產業中，六大產業回報存貨呈現擴張，各產業依擴張速度排序為運輸倉儲業

(58.7%)、金融保險業 (54.6%)、零售業 (52.4%)、營造暨不動產業 (51.7%)、教育暨專業科學業 (51.6%) 與批發業 (51.1%)。資訊暨通訊傳播業 (43.8%) 與住宿餐飲業 (45.0%) 則回報存貨呈現緊縮。

全體非製造業之「服務收費價格指數」已連續 7 個月呈現上升 (高於 50.0%)，且本月指數攀升 2.2 個百分點至 53.1%。八大產業中，三大產業回報服務收費價格呈現上升，各產業依上升速度排序為運輸倉儲業 (58.7%)、營造暨不動產業 (58.6%) 與住宿餐飲業 (55.0%)。零售業 (45.2%)、金融保險業 (47.2%) 與教育暨專業科學業 (48.1%) 則回報服務收費價格呈現下降。資訊暨通訊傳播業與批發業皆回報服務收費價格為持平 (50.0%)。

最後，全體非製造業之「未來六個月展望指數」中斷連續 2 個月的緊縮轉為擴張，指數回升 3.4 個百分點至 51.0%。八大產業中，四大產業回報未來六個月展望呈現擴張，各產業依指數擴張速度排序為零售業 (66.7%)、營造暨不動產業 (56.9%)、教育暨專業科學業 (54.8%) 與運輸倉儲業 (52.2%)。批發業 (44.6%) 與金融保險業 (46.3%) 則回報未來六個月展望呈現緊縮。住宿餐飲業與資訊暨通訊傳播業皆回報未來六個月展望為持平 (50.0%)。

四、消費者信心指數

發布時間：108 年 7 月 29 日

發布單位：台灣經濟發展研究中心

一〇八年七月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 81.48 點，與上月相較上升 1.68 點(108/6：79.8)。

本次調查六項分項指標，五項指標上升(物價水準、家庭經濟狀況、投資股市時機、購買耐久財、國內經濟景氣)；一項指標下降(就業機會)。

上升幅度最多的指標為「未來半年投資股票時機」，本月調查為 67.4 點，較上個月調查結果上升 8.8 點(108/6：58.6)。上升幅度第二的指標是「未來半年國內物價水準」，本次調查結果為 53.35 點，與上個月調查結果相較上升 3.7 點(108/6：49.65)。上升幅度第三的指標是「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為 91.15 點，與上月的調查結果相較上升 0.55 點(108/6：90.60)。上升幅度第四的指標是「未來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為 86.9 點，與上個月調查結果相較上升 0.45 點(108/6：86.45)。上升幅度最少的指標是「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查結果為 92.45 點，較上個月上升 0.2 點(108/6：92.25)。

唯一下降的指標是「未來半年國內就業機會」，本月調查結果為 97.6 點，與上個月調查結果相較下降 3.65 點(108/6：101.25)。

從絕對水準來看，六項指標偏向皆悲觀指標。(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 125.7 點，較上月的調查結果下降 1.5 點(108/6：127.2)，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 104.9 點，與上月的調查結果相較下降 0.3 點(108/6：105.20)，呈現樂觀。

一〇八年七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 7 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 2761 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	工廠			
1~3F / B0	無電梯	46,300	~ 59,500	44,300	~ 57,500	45,300	~ 58,500	23,100	~ 43,000	38,000	~ 49,600
4~5F / B0	無電梯	49,600	~ 62,800	47,600	~ 60,800	48,600	~ 61,800	23,600	~ 43,500	39,000	~ 50,600
6~8F / B1	有電梯					52,600	~ 65,800				
9~10F / B1	有電梯					53,600	~ 66,800				

附表一-3：桃園市營造或施工費標準表

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

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

附表一-4：台中市營造或施工費標準表

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

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

附表一-5：台南市營造或施工費標準表

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

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

附表一-6：高雄市營造或施工費標準表

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

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

附表一-9：苗栗縣營造或施工費標準表

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

地區別			苗栗縣															
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		工廠					
1~3F	/ B0	無電梯	40,500	~	55,100	37,200	~	51,800	39,200	~	50,300	24,300	~	40,500	34,000	~	50,200	
4~5F	/ B0	無電梯	41,700	~	56,700	38,400	~	53,400	40,400	~	51,800	25,000	~	41,700	35,000	~	51,700	
6~8F	/ B1	有電梯							58,100	~	67,900							
9~10F	/ B1	有電梯							59,800	~	69,900							

附表一-10：彰化縣營造或施工費標準表

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

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

附表一-11：南投縣營造或施工費標準表

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

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

附表一-12：雲林縣營造或施工費標準表

地區別		雲林縣																	
構造及用途別		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		加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造						
樓層別		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠		工廠						
1~3F / B0	無電梯	39,700	~	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 樓層別		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		
平均房價水準(元/坪)		未達150,000		150,000以上				
1~3 / B0	無電梯	55,000	~ 68,000	61,000	~ 74,000	43,000 ~ 54,000	38,000 ~ 50,000	25,000 ~ 41,000
4~5 / B0	無電梯	58,000	~ 71,000	64,000	~ 77,000	50,000 ~ 61,000		
6~8 / B1	有電梯	66,000	~ 79,000	72,000	~ 85,000			
9~10 / B1	有電梯	71,000	~ 84,000	77,000	~ 90,000			
11~13 / B2	有電梯	79,000	~ 92,000	85,000	~ 98,000			
14~15 / B2	有電梯	84,000	~ 97,000	90,000	~ 103,000			
16~18 / B3	有電梯	92,000	~ 105,000	98,000	~ 111,000			
19~20 / B3	有電梯	97,000	~ 110,000	103,000	~ 116,000			

附表一-18：基隆市營造成施工費標準表

地區別		基隆市				
構造及用途別 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

政府優惠購屋專案貸款查核作業要點

內政部令中華民國 108 年 7 月 1 日台內營字第 1080808858 號

修正「政府優惠購屋專案貸款查核作業要點」，自即日生效。

附修正「政府優惠購屋專案貸款查核作業要點」

政府優惠購屋專案貸款查核作業要點修正規定

- 一、內政部（以下簡稱本部）為有效運用住宅補貼資源，辦理政府優惠購屋專案貸款（以下簡稱本貸款）利息補貼業務查核作業，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱本貸款，指中華民國八十七年至九十五年間，依據行政院「振興建築投資業措施」、「健全房地產市場措施」，為提振國內傳統產業、減輕國內民眾購置住宅利息負擔，由中央銀行、財政部及本部共同辦理之各項政府優惠購屋專案貸款；及本部於九十七年依據行政院「因應景氣振興經濟方案」辦理並由本部編列預算補助部分房貸利息之新臺幣四千億元優惠購屋專案貸款。
本貸款之執行依據如下：
 - (一) 中央銀行新臺幣一千五百億元優惠購屋專案貸款，依中央銀行提撥郵政儲金轉存款新臺幣三百億元供銀行辦理無自用住宅民眾購屋貸款專案融資作業簡則及中央銀行提撥郵政儲金轉存款新臺幣一千二百億元供銀行辦理民眾購置新屋貸款專案融資作業簡則辦理。
 - (二) 新臺幣一兆八千億元優惠購屋專案貸款，依金融機構辦理青年優惠房屋貸款暨信用保證專案作業簡則、金融機構辦理優惠購屋專案貸款作業簡則規定辦理。
 - (三) 新臺幣四千億元優惠購屋專案貸款，依本部訂定之金融機構辦理優惠購屋專案貸款作業規定辦理。
- 三、查核機關規定如下：
 - (一) 主辦機關：本部及所屬機關營建署。
 - (二) 協辦機關：中央銀行、財政部及其所屬機關、金融監督管理委員會、本部戶政司及承貸金融機構。
- 四、查核機關得視實際需要辦理查核作業。
- 五、本要點所定查核對象，為查核日以前仍接受本貸款尚未清償完畢之借款人。
- 六、查核機關應查核本貸款借款人於查核日以前是否有第八點應停止補貼之情形。
- 七、查核方式規定如下：
 - (一) 主辦機關查核

- 1、請承貸金融機構提供借款人之姓名、國民身分證統一編號及辦理貸款之建物門牌等資料清冊予本部。
- 2、本部依據承貸金融機構所提供之借款人上開資料清冊，函請財政部（財政資訊中心、稅捐稽徵處）提供借款人之財產歸戶清單（房屋部分），匯入本部建置之查核系統進行比對；經比對異常者，依地政資訊網際網路服務查詢系統複查辦理貸款之建物所有權移轉異動情形及移轉後新所有權人資料。
- 3、為比對辦理貸款之建物所有權移轉異動是否為配偶間移轉，本部得洽請承貸金融機構提供資料或利用戶政資料查詢。
- 4、承貸金融機構接獲本部通知借款人停止補貼時，應立即配合停止補貼，並計算借款人自事實發生之日起至停止補貼之日應繳回溢領補貼利息後，製作借款人之溢領補貼利息明細表及其聯絡相關資料提供本部，以供辦理後續追繳溢領補貼利息及將收回溢領補貼利息解繳住宅基金等相關作業。

(二) 承貸金融機構自主查核：承貸金融機構發現借款人有第八點應停止補貼之情形者，應主動停止利息補貼，並計算該借款人自停止補貼之日起迄今應繳回溢領補貼利息明細資料函送本部，以供辦理後續追繳溢領補貼利息及將收回溢領補貼利息解繳住宅基金等相關作業。

八、經查核借款人有下列情形之一，由本部發函通知借款人自事實發生之日起停止補貼（並副知承貸金融機構），借款人應自事實發生之日起返還溢領補貼利息：

- (一) 住宅所有權全部移轉登記予配偶以外之人。但因依公職人員財產申報法規定辦理信託登記，或以權利變換方式參加都市更新而辦理信託登記，於辦理建物所有權第一次登記前，不在此限。
- (二) 住宅所有權部分持分移轉登記予配偶以外之人，承貸金融機構應核算借款人及其配偶所餘持分之價值，所餘持分之價值足以擔保剩餘貸款金額者，仍得繼續享有本優惠貸款利率；所餘持分之價值不足以擔保剩餘貸款金額者，應自移轉登記之日起停止該減少部分之補貼利息，改按承貸金融機構一般購屋貸款利率計息。
- (三) 借款人不具本國國籍（以戶籍除籍之日為事實發生日）。
- (四) 借款人死亡，其繼承人未於本部通知之期限內洽承貸金融機構完成繼承更名手續（事實發生日為通知完成更名手續屆止日）。繼承更名手續應包含借款契約書中借款人名義變更及地籍登記謄本他項權利部之債務人及義務人名義變更等事項。

借款人將住宅所有權全部或部分持分移轉登記予配偶時，符合下列規定之一者，得持續享有利息補貼：

- (一) 建物登記資料載明移轉登記原因為夫妻贈與。
- (二) 依移轉登記日戶籍登記之資料，移轉時受讓人為借款人配偶。

九、溢領款之追繳規定如下：

- (一) 借款人應一次全部繳回溢領補貼利息。

- (二) 借款人因經濟困難無力一次全部繳回溢領補貼利息者，得於本部通知停止補貼函所定還款期限內，向本部營建署申請分期返還溢領補貼利息，並自提出申請之日起最多十二個月內分十二期平均攤還，且不計算利息。(政府優惠購屋專案貸款終止貸款利息補貼戶分期返還溢領利息補貼申請書格式如附件)。但情況特殊者，得由本部營建署審酌延長之，其延長以十二個月分十二期為限。
- (三) 本部營建署收回借款人繳回溢領補貼利息後，應將該款項解繳住宅基金，並開立收據予借款人。
- (四) 借款人未依本部通知停止補貼函所定還款期限還款且未經本部營建署同意分期返還溢領補貼利息者，或未依本部營建署同意之分期還款期限返還溢領補貼利息者，本部得依法移送行政執行。
- (五) 經本部查核借款人應繳回之溢領補貼利息總額低於新臺幣六百元者，免予追繳。

十、查核機關辦理作業需請求、提供、利用或管理個人資料檔案者，應依個人資料保護法及其相關法令規定辦理。

十一、中華民國一百零八年七月一日前經本部列入查核對象之案件，及未完全繳回溢領補貼利息之案件，適用一百零八年七月一日修正生效之規定。但因住宅所有權全部或部分持分移轉登記予配偶、依公職人員財產申報法規定辦理信託登記或以權利變換方式參加都市更新而辦理信託登記，於辦理建物所有權第一次登記前者，經本部發函通知借款人停止補貼及返還溢領補貼利息，依下列規定辦理：

- (一) 維持停止補貼。
- (二) 溢領補貼利息於一百零七年七月三十日前已繳回之部分，不予退還。
- (三) 溢領補貼利息於一百零七年七月三十日以後已繳回部分，應退還予借款人。
- (四) 溢領補貼利息未繳回之部分，不予追繳。

核釋債權人因執行債務人財產而取得分配款項之綜合所得稅徵免規定

財政部令中華民國 108 年 7 月 1 日台財稅字第 10804537200 號

- 一、債務人對債權人負有本金及利息債務，債務人清償金額應以當事人契約約定之抵充順序為之；無契約約定者，稽徵機關應依民法第 323 條規定認定債權人受償之利息金額課徵綜合所得稅。債權人以其未獲清償之本金及利息債權向法院聲請強制執行所獲配之款項，倘債權人主張該項清償為本金之一部分，利息不在其內，經向稽徵機關提出其已與債務人約定或向法院聲明之證明者，依約定或聲明內容認定。
- 二、債權人主張強制執行所獲配之金額，係於本金債權額度內先予受償，惟無法提出前點規定之證明，於符合下列情形之一，經檢具證明文件，得以受分配金額超過本金債權部分列為所得，於取得年度課徵綜合所得稅：

(一) 債權人以郵政事業之存證信函，送達債務人並通知其清償順序變更為本金優先受償或放棄利息請求權。

(二) 債務人死亡，債權人除該次分配款項外，已無其他受償之可能。

三、債權人於法院強制執行程序完結後，債權分配不足額部分嗣後倘獲償付，該獲償金額加計歷次已受償金額超過本金債權部分，應計入其獲償年度之所得課徵綜合所得稅。

四、廢止本部 55 年台財稅發第 00912 號令。

國有非公用不動產讓售作業程序

財政部國有財產署令中華民國 108 年 7 月 8 日台財產署管字第 10840005760 號

修正「國有非公用不動產讓售作業程序」部分規定，並自即日生效。

附修正「國有非公用不動產讓售作業程序」部分規定

國有非公用不動產讓售作業程序部分規定修正規定

五之一、本作業程序規定應檢附之申請書、承諾書、拋棄書、切結書、同意書、意願書或協議文件（含房屋共同使用範圍協議書、遺產分割協議書，下同）等，除另有規定外，應由各立書人依下列方式辦理：

(一) 申請書、承諾書、拋棄書、切結書、同意書、意願書：

- 1、親自到場驗證：立書人為有行為能力之自然人，親自（不得由受任人代理）到場核對身分證並簽名及蓋章，且拍攝立書人臉部清晰照片彩色列印併案存檔，申請書等文件加註「立書人親自到場簽名及蓋章切結，經核對本人無誤」文字並由立書人及出售機關核對人員於加註處簽名及蓋章；立書人為未成年人、受監護或輔助宣告之人，應由法定代理人、監護人或輔助人親自到場核對身分證並簽名及蓋章，並依前述規定辦理（如為未成年人，父母均為其法定代理人，如有協議或經法院判決確定對於未成年子女權利義務之行使或負擔，已辦妥戶籍登記並檢附戶籍資料者，僅任監護人之父或母為其法定代理人）。
- 2、立書人為已出租國有非公用不動產之承租人時，申請書等文件蓋用與租約相同之印章。
- 3、委託他人代理：申請書等文件委託他人代理送達，委託書載明委託事由並由立書人與受任人共同簽名及蓋章，經依法公證或認證後，立書人及受任人於申請書等文件共同簽名並蓋用與委託書相同之印章。
- 4、依法辦理公證或認證。

(二) 協議文件：

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

六、依國有財產法第四十九條第一項規定申購出租之國有非公用不動產（以下簡稱申購出租國有不動產）者，應加附國有基（房）地租賃契約（租約遺失附切結書）。

申購租用基地者，應再加附下列地上建築改良物所有權證明文件：

- (一) 地上建築改良物已辦理所有權登記者：所有權狀影本或建物登記謄本。
- (二) 地上建築改良物未辦理所有權登記者：建築改良物確屬申購人所有切結書。

申購租用房地者如數人共同承租後分別申購時，應再加附房屋共同使用範圍協議書。

十、依國有財產法第五十二條之一第一項第五款及同法施行細則第五十五條之一第一項第五款規定申購非屬公墓，而其土地登記簿最後記載之地目為「墓」，並有墳墓之國有非公用土地者，應加附其為墓主之證明文件，並依下列方式辦理：

(一) 墓碑上載明死者及立碑人姓名者：

- 1、得由立碑人單獨或會同檢具墓政主管機關核發之死者與申請人關係文件或切結其為墓主後申購。
- 2、非全體立碑人申購時，申購人應切結自行處理與其他立碑人或權利人間權利義務關係。
- 3、立碑人之繼承人申購者，比照第一、二目方式處理。

(二) 墓碑上未載明死者姓名，但有立碑人者：

- 1、得由立碑人單獨或會同檢具墓政主管機關核發之認定證明或切結其為墓主後申購。
- 2、依第一款第二、三目方式辦理。

(三) 墓碑上載明死者姓名，但立碑人不詳者：得由死者之配偶、直系血親或兄弟姊妹（應檢具戶籍資料或其他身分證明文件）申購，並比照第一款之切結方式辦理。

十三、申購國有非公用不動產時，申購人應於申請書承諾下列事項：

- (一) 附繳之證件如有虛偽不實時，申購人願負法律責任，並無條件同意撤銷或解除買賣關係，已完成移轉登記者，並願辦理回復國有登記。
- (二) 上開不動產申購經受理收件，申購人絕不據此認定受理機關已為同意讓售之要約或承諾。
- (三) 申購人如有二人以上，未註明承買持分，除租用國有非公用不動產有約明承租持分外，同意以均分方式辦理；未指定代表人者，申購人願以申請書所填之第一人為代表人。
- (四) 申購人對承購之國有非公用土地，因地政機關測量登記錯誤，致實際面積較出售面積有所增減時，自繳款之日起十五年內願照土地實際面積按讓售當時價格無息補退價款。
- (五) 出售機關依申請書所載住址所為之通知，無法送達時，申購案任由出售機關註銷。
- (六) 申購之國有非公用土地，如為巷道、人行道或水溝使用時，申購人願於取得土地後，依相關法令規定使用，如有損害第三人權益，申購人願自行負責。

- (七) 申購人同意自繳付價款之次日起，負擔申購之國有非公用不動產之地價稅、房屋稅、工程受益費等賦稅，因遲延繳納而發生之滯納金、罰鍰等，亦願全部負責。
- (八) 申購人向地政機關申辦承購之國有非公用不動產所有權移轉登記，所發生之登記規費等，及逾期申辦而發生之罰鍰，願全部自行負擔。
- (九) 同意出售機關依個人資料保護法第十五條規定，基於國有財產管理之特定目的，於必要範圍內蒐集或處理申購人及代理人之個人資料，並依同法第十六條規定，依法定職務為必要之利用。
- (十) 申購之國有非公用土地於通知繳款時，未有辦理地籍圖重測成果公告之情形，申購人同意依土地產權移轉證明書核發當時之土地登記謄本記載之土地面積計價承購，日後該申購土地辦理重測，重測後面積縱有增減，一律互不補退價款；位屬地籍圖重測區內且已辦理重測成果公告者，於地政機關辦理土地標示變更登記前，申購人同意依重測成果公告之面積計價，並俟地政機關辦理土地標示變更登記後，依重測後面積相互補退價款。
- (十一) 申購之國有非公用土地倘日後查證屬出售時依法不得私有之情形，致買賣契約及移轉所有權之物權行為無效，經依法塗銷移轉登記時，同意出售機關無息退還已繳之價款，絕不提出異議。
- (十二) 其他因個案情形需承諾事項。

十四、申購案件，有下列情形之一，申購人應附具承諾書、拋棄書、切結書、同意書或意願書：

- (一) 申購人非已出租國有非公用不動產之承租人者，應依第二十六點規定附具承租人拋棄承租權或同意承受租賃關係同意書。
- (二) 申購之國有非公用不動產被占用者，除申購人已取得合法使用權者外，應由申購人附具切結書切結取得產權後自行處理地上物。
- (三) 申購國有畸零地，與國有土地有合併使用必要之私有土地所有權人有二人以上（含二人），私有土地所有權人未會同申購者，應依第七點第三款規定附具同意書。
- (四) 申購國有畸零地，合併使用範圍內另有他機關經管之國有土地，申購人暫不申購者，應附具切結書承諾承購部分國有土地後得否單獨建築自行負責。合併使用證明書無加註需申購人辦理事項，現況為巷道、水溝者，並承諾於申請建築時依建築相關法規辦理廢水、廢道等事宜。
- (五) 申購與私有土地交雜，無法單獨利用或使用情形或位置情形確屬特殊之國有非公用土地，與國有非公用土地夾雜之私有土地所有權人未全部會同申購該等土地者，應附具未會同之所有權人同意申購人承購或放棄申購之同意書。
- (六) 墓地申購案申購人以切結方式釋明其為墓主並承諾自行解決任何糾紛者，應附具切結書。

- (七) 依法按讓售當期公告土地現值計價讓售之申購案者，應附具承諾書同意依通知繳款當年公告土地現值辦理計價及讓售事宜。
- (八) 信託不動產之委託人或受託人申購國有非公用不動產者，應附具切結書切結其申購之國有非公用不動產是否登記為信託財產，由申購人依信託契約、信託法等相關規定辦理，承購後如有爭議或損及第三人權益，概由申購人自行負責。
- (九) 申購人非屬公職人員利益衝突迴避法（以下簡稱利衝法）規定不得與出售機關為買賣之人員者，應依第二十七點規定附具切結書。
- (十) 申購之國有非公用土地已提供設置下水道用戶排水設備者，應附具切結書承諾願於承購國有土地後，同意維持供排水使用。
- (十一) 申購人已繳價取得產權移轉證明書，尚未完成所有權移轉登記者，於重新規定地價期間，應填具申報地價意願書選擇申報地價之方式。
- (十二) 申購之國有非公用土地於八十九年五月五日（含）以後非因拋棄登記為國有，地上有未辦保存登記建物者，應附具切結書，承諾倘經地上建物所有權人依民法第四百二十五條之一第一項及類推適用同法第四百二十六條之二或土地法第一百零四條規定，訴請確認優先購買權存在及塗銷土地移轉登記，取得法院確定判決或與確定判決同一效力之執行名義者，同意解除土地買賣關係、回復國有登記及無息退還土地買賣價金；屬國私共有土地他共有人申購國有持分者，並切結未曾同意他人於共有土地為建築使用。但申購人與出售機關已訂定基地租約，或依國有財產法第五十二條之二規定申購者，免附。
- (十三) 申購案依規定應附買回或解除條款者，應檢附承諾書或切結書承諾願按約定辦理。
- (十四) 申購國有非公用耕地之一部分，面積未達〇．二五公頃，惟得與申購人毗鄰所有耕地合併者，應附具承諾書承諾願以其所有之耕地與申購土地辦理分割合併及依繳款通知書之售價金額繳價，如發生產權移轉證明書記載面積與登記面積不符之情形，依登記面積增減辦理補退價款。
- (十五) 其他依實際情形需承諾或切結之事項，無法依民法規定，請求申購人履行者。

十七、審查：

- (一) 核對證件，並依申購案類別及法規依據審核，如審查結果初步符合讓售規定，惟證件不齊、所附資料有誤或有應補辦事項，應通知申購人於接到通知次日起十五至三十日內補正。
- (二) 共同審查事項：
- 1、有無不得移轉為私有或依法令規定不得出售之情形。
 - 2、是否屬都市計畫法第四十二條第一項各款規定之公共設施用地。
 - 3、是否位屬保安林地範圍。
 - 4、是否經政府機關申請撥用或保留公用。

- 5、非都市土地編定是否屬交通、水利用地，並經直轄市或縣（市）政府認定應留供公共使用。但不包括申購國有畸零地或依產業創新條例第四十二條、第四十三條、第六十五條規定及獲准整體開發範圍內申購國有土地案件。
 - 6、是否屬農田水利會認定現況有保留需要之灌溉溝渠。
 - 7、是否屬河川區域範圍內。但不包括依產業創新條例第四十二條規定申購國有土地案件。
 - 8、是否屬國家公園生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區、及墾丁、陽明山、台江等國家公園之遊憩區內。
 - 9、申購人如為寺廟，是否取得權利主體之資格。
 - 10、申購人如為外國人，是否符合土地法第十七條至第二十條規定。
 - 11、申購人如屬大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，是否符合臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條之規定。
 - 12、以財團法人或公司行號名義申購者，是否依規定取得法人資格。
 - 13、都市計畫使用分區證明書於收件時是否為有效期間內。
 - 14、產籍申請文案號及其他事項欄有無特別限制事項。
 - 15、有無他項權利設定。
 - 16、有無優先購買權之適用。
 - 17、是否應追收使用補償金或其他費用。
 - 18、申購之國有土地屬農業發展條例規定之耕地者，僅申購部分土地，是否符合該條例第十六條規定，及申購人是否符合該條例第三十三條及第三十四條規定。
 - 19、申購之國有土地屬稅捐稽徵機關核准抵稅之原住民保留地，承受人資格是否符合山坡地保育利用條例第三十七條及原住民保留地開發管理辦法第十八條規定限制；申購之土地登記謄本是否有原住民保留地之註記，是否已受理申請增劃編為原住民保留地。
 - 20、其他依申購案類別及法令規定應查事項。
- (三) 申購出租國有不動產者，審查事項：
- 1、是否訂有基地或房屋（地）租約。
 - 2、是否原屬他機關標租之國有公用不動產，接管後換訂本署租約。
 - 3、租期是否屆滿，租賃關係是否存續。
 - 4、租約內有無限制出售之特約。
 - 5、申購人是否為現使用之承租人。
- (四) 申購國有畸零地者，審查事項：
- 1、合併使用證明書於收件時是否為有效期間內。

- 2、合併使用證明書有無加註需申購人辦理之事項；無加註且現況為巷道、水溝者，申購人是否承諾於申請建築時依建築相關法規辦理廢水、廢道等事宜（屬第二款第五目但書免洽地方政府認定）。
- 3、未會同申購之合併使用範圍內私有土地所有權人是否同意申購人承購或放棄申購。
- 4、合併使用範圍內如另有他機關經管之國有土地，他機關不願移交者，申購人是否切結承諾得否單獨建築自行負責（讓售時毋須徵詢其他公有土地管理機關是否優先承購）。
- 5、合併使用範圍內國有非公用土地是否有土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點規定不辦理讓售之情形。

(五) 依國有財產法第五十條、第五十一條及第五十二條之一規定由行政院或財政部核定讓售案件，審查事項：

- 1、陳報核定前，應查明土地使用管制是否與目的事業主管機關核定之事業計畫相容。
- 2、申購案奉核後，讓售對象、標的、法令依據有無變更（不包括第二十四點第五款各目情形），及申購人是否完成相關附帶條件。
- 3、申購案經通知申購人限期三十日檢證承購，申購人是否於期限內檢證申購。

(六) 依特別法出售者：是否出具第十二點各款之證明文件。

(七) 申購案收件審核順序如下：

- 1、同一範圍之國有土地申購案件競合時，除依國有財產法第五十二條之二規定讓售案件應先審辦外，依收件先後順序審辦。
- 2、依國有財產法第四十二條第一項第二款規定申請承租國有非公用不動產案件，於出租機關通知其繳清歷年使用補償金及訂約前，有依同法第五十條至第五十二條、第五十二條之一第二項、同法施行細則第五十五條之一第三項第三款、第四款或其他特別法律規定申請承購相同標的之案件時，先審辦申購案。其他為相同標的之租、購案件競合時，按收件時間順序審辦。

十八、計（估）價：

- (一) 依照國有財產計價方式及國有財產估價作業程序辦理。但其他法律或行政院另有規定者，從其規定。
- (二) 售價經評定後，其金額達於新臺幣（下同）伍仟萬元者，應經審計部同意。
- (三) 前款國有非公用不動產因故未售脫，申購人再次申購時，倘適用之法令依據相同，且無國有財產計價方式第九點規定應循序重新查估情事者，得免再報經審計部同意。

二十四、申購案件經審查有下列情形之一，得註銷申購案並敘明理由通知申購人：

- (一) 不合讓售法令規定者。
- (二) 申購之不動產有下列情形之一者：

- 1、土地未完成國有登記。
- 2、依法令不得讓售或不得移轉為私有。
- 3、經行政院、財政部、本署或出售機關核定用途、計畫或處理方式。
- 4、政府機關申請撥用或有保留公用需要。
- 5、非都市土地編定為交通、水利用地，或現況為巷道、水溝、人行道，經主管機關認定應留供公共使用或具有公用地役關係。但不包括第十七點第二款第五目但書申購案件。
- 6、現況為灌溉溝渠，經農田水利會認定有保留需要。
- 7、涉有糾紛，短期內無法解決，且該糾紛足以影響讓售要件。
- 8、已轉帳、抵償或出售而尚未辦竣產權移轉登記。
- 9、已借用且短期內無法收回處理。
- 10、優先購買權人已依同樣條件繳款承購。
- 11、依法令規定無法辦理分割。
- 12、涉及須由他機關辦理事項且經該機關查復無法辦理。
- 13、通知繳款前，土地都市計畫使用分區變更為依法不得讓售或經劃定為不得移轉為私有。

(三) 經通知補正，逾期未補正或未照補正事項完成補正者。

(四) 經通知繳款，逾期未繳款或未繳清應繳價款者。

(五) 經行政院或財政部核准之讓售案，其讓售對象、標的、法令依據有變更者。但不包括下列情形：

- 1、讓售對象死亡，改由繼承人申購者。
- 2、以約計面積辦理讓售案件，讓售標的經地政機關依實際需用範圍辦理分割登記後，其實際面積與原核定面積有誤差，且分割後土地之位置、範圍未影響讓售要件者。
- 3、讓售標的因地政機關辦理地籍圖重測變更者，且重測後土地之位置、範圍未影響讓售要件者。

二十七、申購人非屬利衝法規定不得與出售機關為買賣之人員者，應依下列方式辦理：

(一) 自然人、法人或其他得為權利主體之非法人團體：由申購人切結其本人或其負責人、董事、獨立董事、監察人、經理人或相類似職務之人非屬利衝法規定立法委員、監察委員及監督國產業務之行政院、財政部、本署及出售機關之公職人員或其關係人。

(二) 國營事業機構：

- 1、由其主管機關個案審認該交易行為是否確屬執行國家建設、公共政策或為公益用途，符合利衝法第十四條第一項但書第五款規定之情形，並由該等國營事業機構切結前述事項。

2、主管機關及其所屬國營事業機構未依前目事項辦理審認或切結者，國營事業機構應依第一款方式切結。

二十八、申購之國有非公用不動產，依規定他人享有優先購買權者，應依下列方式辦理：

- (一) 於依國有財產計價方式或其他法律規定評定（或計算）價格後，先通知申購人限期表示是否願意繳款承購，申購人願意承購者，再徵詢優先購買權人是否依同樣條件承購。限期申購人表示是否願意繳款承購之通知，視同已依國有財產估價作業程序第二十九點第三項規定發文通知。
- (二) 申購人對售價提出異議者，經循異議程序處理後，依原評定（或計算）價格或重新查估評定之價格，再次通知申購人限期表示是否願意繳款承購，申購人願意承購者，再徵詢優先購買權人是否依同樣條件承購。
- (三) 優先購買權人放棄優先購買權或逾期未主張時，通知申購人限期繳款。
- (四) 徵詢優先購買權人之公文無法寄達時，依行政程序法規定之送達方式辦理。

三十三、申購人因急需先行使用土地或申購之土地需先完成特定事項始得讓售者，得於核准讓售後，申請預繳保證金，發給國有土地使用權同意書或同意辦理特定事項之證明書。前項預繳保證金之計收基準及繳納方式如下：

(一) 按預估當時之市場價格加計百分之五十計收(但其價格業經本署估價委員會評定者，依評定價格計收)：

1、申請類別：

- (1) 鄰地所有權人申購國有畸零地，急於合併建築案件。
- (2) 經核准讓售（無附帶條件），惟未完成計價或移轉登記程序，申請人急需先行使用案件。

2、繳納方式：以現金繳納。

(二) 按預估當時之市場價格計收：

1、申請類別：

- (1) 鄰地所有權人協議調整地形成立，需先行使用調整後應登記為其所有之國有土地。
- (2) 公營事業機構依國有財產法第五十條規定申請讓售，因工程緊急需先行使用案件。
- (3) 中央主管機關或直轄市、縣（市）政府、公民營事業或興辦產業人開發產業園區，需先行使用範圍內國有土地案件。

2、繳納方式：以現金繳納。

(三) 按開發後或變更編定後之預估市場價格計收：

1、申請類別：經核准俟完成特定事項後辦理讓售案件，其因涉及申請變更編定或水土保持者。

2、繳納方式：得以現金繳納，或以公民營銀行定期存單設定質權充當。

都市更新公開評選申訴審議收費辦法

內政部令中華民國 108 年 7 月 9 日台內營字第 1080811491 號

訂定「都市更新公開評選申訴審議收費辦法」。

附「都市更新公開評選申訴審議收費辦法」

都市更新公開評選申訴審議收費辦法

第 一 條 本辦法依都市更新條例第十八條第四項規定訂定之。

第 二 條 申訴人提出申訴，應繳納審議費。

申訴人未繳納審議費者，應通知限期補繳；屆期未繳納者，不受理其申訴。

第 三 條 每一申訴事件審議費為新臺幣十萬元，由申訴人以現金、公庫支票、郵政匯票、金融機構簽發之即期本票、支票或保付支票繳納。

第 四 條 申訴事件經各級主管機關認定不予受理者，不適用前條規定。但已通知預審會議期日者，審議費為新臺幣二萬五千元。

第 五 條 都市更新公開評選申訴審議會決議就申訴事件辦理鑑定者，應通知申訴人限期繳納鑑定費及其他必要之費用。

第 六 條 申訴人撤回申訴者，已繳納之審議費不予退還。

前條申訴人已繳納而尚未發生之鑑定費及其他必要之費用，應予無息退還。

第 七 條 本辦法自發布日施行。

辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項

內政部令中華民國 108 年 7 月 9 日台內營字第 1080808957 號

修正「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」，自即日生效。

附修正「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」

辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項修正規定

一、都市更新事業計畫執行中途，依都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱本辦法）第十條或第十二條規定辦理權利移轉登記，應以都市更新登記為申請登記事由，以權利變換為登記原因，以補償、提存或權利金發放日期為原因發生日期。登記機關辦理登記時，應於登記簿所有權部其他登記事項欄記明依本辦法第十條或第十二條規定辦理權利移轉登記。

前項登記，實施者應檢附下列文件，送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記：

（一）登記申請書、登記清冊。

（二）實施者之法人登記證明文件（含統一編號編配表）及其代表人資格證明。

(三) 補償金已發放、提存或權利金發放之證明文件。

(四) 相關稅費完(免)納證明文件。

(五) 權利書狀(無法檢附者,實施者應敘明理由,登記機關於登記完畢後公告註銷之)。

二、都市更新事業計畫實施完成後,實施者應檢附下列文件,送請直轄市、縣(市)主管機關囑託登記機關同時辦理土地及建物權利變換登記:

(一) 登記申請書。

(二) 權利變換分配結果清冊(須經稽徵機關審核並已完納相關稅費)。

(三) 權利書狀(無法檢附者,實施者應敘明理由,登記機關於登記完畢後公告註銷之)。

(四) 其他依法令規定應提出之證明文件。

前項土地權利變換登記,應以都市更新登記為申請登記事由,權利變換為登記原因,分配結果確定之日為原因發生日期。

第一項建物權利變換登記,應以所有權第一次登記為申請登記事由,第一次登記為登記原因,使用執照核發之日為原因發生日期。

三、實施者依都市更新條例(以下簡稱本條例)第五十九條至第六十一條及本辦法第十條至第十二條規定,塗銷都市更新前已設定之他項權利、限制登記或耕地三七五租約註記者,應檢附下列文件送請直轄市、縣(市)主管機關囑託登記機關辦理塗銷登記:

(一) 登記申請書、登記清冊。

(二) 塗銷登記原因證明文件。

(三) 權利書狀(無法檢附者,實施者應敘明理由,登記機關於登記完畢後公告註銷之)。

(四) 其他依法令規定應提出之證明文件。

前項登記,應以塗銷登記為申請登記事由,囑託塗銷為登記原因,以補償、提存或權利金發放日期為原因發生日期。

四、權利變換登記,應繳納登記費及書狀工本費。

都市危險及老舊建築物加速重建條例

內政部令中華民國 108 年 7 月 12 日台內營字第 1080808791 號

按都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第三條第二項規定,係促進都市土地之有效利用,為加速及鼓勵整合更多危險及老舊建築物基地參與重建,重建計畫範圍內危險及老舊建築物基地面積占重建計畫範圍總面積達二分之一以上時,得依本條例第三條第二項規定申請重建。

地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法

內政部令中華民國 108 年 7 月 15 日台內地字第 1080263424 號

修正「地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法」第五條。

附修正「地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法」第五條

地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第五條修正條文

第五條 直轄市或縣(市)主管機關應參酌公告標售當時土地市價或建築改良物徵收補償費查估基準及應納稅賦，訂定各筆土地或建築改良物標售底價。

財政部令中華民國 108 年 7 月 23 日台財稅字第 10804518460 號

以合法登記工廠供直接生產使用之自有房屋為信託財產，信託關係存續中由受託人持有房屋，應無房屋稅條例第 15 條第 2 項第 2 款減半徵收房屋稅之適用。但信託關係成立前，該房屋已辦妥設定抵押權予金融機構，抵押權人兼具受託人，且委託人(原房屋所有權人)與受益人為同一人(自益信託)，該房屋使用情形未變更，與其信託目的不相違背者，該委託人視同房屋所有權人，准受託人依同條第 3 項規定申請適用房屋稅減半徵收。

修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼作業執行要點

內政部令中華民國 108 年 7 月 25 日台內營字第 1080812192 號

修正「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼作業執行要點」第二點、第七點、第十一點，自即日生效。

附修正「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼作業執行要點」第二點、第七點、第十一點

修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼作業執行要點第二點、第七點、第十一點修正規定

二、修繕住宅貸款利息申請案申請人或其家庭成員以符合評點項目中加分條件申請加分者，申請人應於申請書內勾選並提出相關證明文件，始得加分。

申請人或其家庭成員具備住宅法(以下簡稱本法)第四條第二項所定經濟或社會弱勢身分者，應於申請書內勾選並提出相關證明文件，始得適用第一類優惠利率。

申請人或家庭成員依直轄市、縣(市)主管機關公告得免檢附之相關證明文件，經主管機關查明其申請書表符合勾選之經濟或社會弱勢身分者，亦得加分或適用第一類優惠利率。

七、修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼評點基準表(以下簡稱基準表)中，下

列項目限申請人具備者始得加分：

- (一) 生育有未成年子女。
- (二) 四十歲以上。
- (三) 申請修繕之住宅平均每人居住樓地板面積未達基本居住面積標準。
- (四) 申請修繕之住宅未具備衛浴設備。
- (五) 申請修繕之住宅有結構安全疑慮。
- (六) 三代同堂。
- (七) 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。
- (八) 列冊獨居老人。
- (九) 單親家庭。
- (十) 新婚家庭。

修繕住宅貸款利息補貼之核貸戶具備本法第四條第二項所定經濟或社會弱勢身分者，下列項目限申請人具備者始得適用第一類優惠利率：

- (一) 育有未成年子女三人以上。
- (二) 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。
- (三) 六十五歲以上。

十一、本辦法所稱育有未成年子女，指申請人育有未滿二十歲之子女，並得對該子女行使權利負擔義務。申請人或配偶孕有之胎兒，視為未成年子女數。

不同申請人對同一未成年子女共同行使權利負擔義務者，同一年度僅得由一人將其共同行使權利負擔義務之未成年子女列入評分項目計算。有二人以上同時申請者，直轄市、縣(市)主管機關應限期請申請人協調由一人將其共同行使權利負擔義務之未成年子女列入計算，屆時協調不成者，全部不予加分。

自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點

內政部令中華民國 108 年 7 月 25 日台內營字第 1080812225 號

修正「自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點」部分規定，自即日生效。

附修正「自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點」部分規定

修正「自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點」部分規定，自即日生效。

附修正「自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點」部分規定

部 長 徐國勇

自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點部分規定修正規定

二、自建、自購住宅貸款利息及租金補貼申請案申請人或其家庭成員以符合評點項目中加分條件申請加分者，申請人應於申請書內勾選並提出相關證明文件，始得加分。

申請人或其家庭成員具備住宅法（以下簡稱本法）第四條第二項所定經濟或社會弱勢身分者，應於申請書內勾選並提出相關證明文件，始得適用第一類優惠利率。

申請人或家庭成員依直轄市、縣（市）主管機關公告得免檢附之相關證明文件，經主管機關查明其申請書表符合勾選之經濟或社會弱勢身分者，亦得加分或適用第一類優惠利率。

七、自建自購住宅貸款利息補貼評點基準表及租金補貼評點基準表中，下列項目限申請人具備者始得加分：

- (一) 生育有未成年子女。
- (二) 四十歲以上。
- (三) 目前居住之住宅平均每人居住樓地板面積未達基本居住面積標準。
- (四) 目前居住之住宅未具備衛浴設備。
- (五) 三代同堂。
- (六) 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。
- (七) 列冊獨居老人。
- (八) 單親家庭。
- (九) 新婚家庭。

自建或自購住宅貸款利息補貼之核貸戶具備本法第四條第二項所定經濟或社會弱勢身分者，下列項目限申請人具備者始得適用第一類優惠利率：

- (一) 育有未成年子女三人以上。
- (二) 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。
- (三) 六十五歲以上。

九、本辦法第九條第一項第四款第三目及第十六條第一項第一款第二目、第二項第二款所定已滿二十歲仍在學，其就讀之學校不包括空中大學、高級中等以上進修學校、在職班、學分班、僅於夜間或假日上課及遠距教學之學校。

十、本辦法所稱育有未成年子女，指申請人育有未滿二十歲之子女，並得對該子女行使權利負擔義務。申請人或配偶孕有之胎兒，視為未成年子女數。

不同申請人對同一未成年子女共同行使權利負擔義務者，同一年度僅得由一人將其共同行使權利負擔義務之未成年子女列入評分項目之計算。有二人以上同時申請者，直轄市、縣（市）主管機關應限期請申請人協調由一人將其共同行使權利負擔義務之未成年子女列入計算，屆時協調不成者，全部不予加分。

十四、為審核本辦法之居住住宅是否達基本居住水準，其認定原則及辦理方式如下：

- (一) 居住住宅已辦理保存登記者，以建物登記資料上登載之建物面積（含附屬建物及共有部分之面積）計算；未辦理保存登記者，以房屋稅籍資料之面積計算；無建物登記資料及房屋稅籍面積資料者，依申請人切結之面積資料計算。

(二) 自建或自購住宅貸款利息補貼：

- 1、自建或購置住宅是否具備三項衛浴設備，應以申請人提出之切結書認定。

- 2、設籍於自建或購置住宅地址者，以設籍於該地址之家庭成員人數作為計算平均每人最小居住樓地板面積之家戶人口數。
- 3、未設籍於該自建或購置住宅地址者，以申請人切結居住於該住宅內之家庭成員名單及人數，作為計算平均每人最小居住樓地板面積之家戶人口數。
- 4、申請時已自建或購置之住宅未達基本居住水準、未檢附證明符合基本居住水準之相關文件或於核發自建或自購住宅貸款利息補貼證明後自建或購置住宅者，應於核發自建或自購住宅貸款利息補貼證明後，提出下列文件經直轄市、縣(市)主管機關審查符合基本居住水準者，始得洽承貸金融機構辦理貸款；不符者，應予駁回，且承貸金融機構不得核貸：
 - (1) 自建或購置住宅之建物權狀影本。
 - (2) 最新之戶口名簿影本或家庭成員國民身分證正反面影本，未設籍於該自建或購置住宅之地址者，須同時檢附申請人切結居住於該自建或購置住宅內家庭成員名單及人數之切結書。
 - (3) 自建或購置住宅具備三項衛浴設備之切結書。

(三) 租金補貼：

- 1、租賃住宅是否具備三項衛浴設備，以申請人提出之切結書為依據。
- 2、設籍於租賃住宅地址者，以設籍於該地址之家庭成員人數作為計算平均每人最小居住樓地板面積之家戶人口數。
- 3、未設籍於該租賃住宅地址者，以申請人切結居住於該住宅內之家庭成員名單及人數，作為計算平均每人最小居住樓地板面積之家戶人口數。
- 4、申請時已租賃之住宅未達基本居住水準、未檢附證明符合基本居住水準之相關文件或申請時未檢附租賃契約者，經核定接受租金補貼後，核定戶應於核發核定函之三個月內檢附下列證明符合基本居住水準住宅之相關文件，屆期不補正或未補齊者，應予駁回：
 - (1) 租賃契約影本。
 - (2) 擇一檢附建物權狀影本、建築物使用執照影本或測量成果圖影本或合法建物等相關文件。無法提出上開建物相關文件者，應提供建號或門牌資料，由直轄市、縣(市)主管機關查詢地政資訊系統內建物登記資料認定。
 - (3) 最新之戶口名簿影本或家庭成員國民身分證正反面影本，未設籍於該租賃住宅之地址者，須同時檢附申請人切結居住於該租賃住宅內家庭成員名單及人數之切結書。
 - (4) 租賃住宅具備三項衛浴設備之切結書。
- 5、依前目核發核定函者，主管機關應自審核完竣符合之月份或次月起，按月核發租金補貼一年。

6、租金補貼核定戶於受補貼期間屆滿前租賃契約消滅，再租賃住宅或遷居至原戶籍所在地以外之直轄市、縣（市）另行租賃住宅，於三個月內檢附新租賃契約申請續撥租金補貼者，須同時檢附下列證明符合基本居住水準住宅之相關文件，屆期不補正或未補齊者，應予駁回。主管機關自審核完竣符合之月份或次月起，按月續撥租金補貼，已撥租金與續撥租金，合計不得超過一年：

- (1) 新租賃契約影本。
- (2) 擇一檢附建物權狀影本、建築物使用執照影本或測量成果圖影本或合法建物等相關文件。無法提出上開建物相關文件者，應提供建號或門牌資料，由直轄市、縣（市）主管機關查詢地政資訊系統內建物登記資料認定。
- (3) 最新之戶口名簿影本或家庭成員國民身分證正反面影本，未設籍於該租賃住宅之地址者，須同時檢附申請人切結居住於該租賃住宅內家庭成員名單及人數之切結書。
- (4) 租賃住宅具備三項衛浴設備之切結書。

7、依前目核發續撥租金補貼者，主管機關應自審核完竣符合之月份或次月起，按月續撥租金補貼，已撥租金與續撥租金，合計不得超過一年。

十六、依本法第九條及修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法第二條規定，目前仍接受政府住宅貸款利息補貼、本部鄉村地區或其他政府之住宅費用補貼未滿十年或依集村興建農舍獎勵及協助辦法申請並獲獎勵及協助未滿十年者，不得申請租金補貼。但有下列情形之一者，不在此限：

- (一) 申請租金補貼，經查核其仍有政策性房屋貸款之住宅，因遭法院拍賣，拍賣金額不足清償原貸款金額。
- (二) 申請時仍接受政府其他租金補貼資格，切結取得本辦法租金補貼之核定函後，自願放棄其他租金補貼資格。

本辦法租金補貼核定戶於補貼期限屆滿前，申請次年度租金補貼且經核定，應於補貼期限屆滿後，始核發次年度租金補貼。

國有非公用土地參與都市更新注意事項

財政部國有財產署令中華民國 108 年 7 月 26 日台財產署改字第 10850002470 號

修正「國有非公用土地參與都市更新注意事項」部分規定，並自即日生效。

附修正「國有非公用土地參與都市更新注意事項」部分規定

國有非公用土地參與都市更新注意事項部分規定修正規定

九、執行機關依處理原則第九點第一款規定委託進駐機關參與後續都市更新進程時，應副知都市更新主管機關及實施者，後續召開相關會議時同時通知執行機關及進駐機關，由進

駐機關提出辦公廳舍建築規劃設計需求及辦理驗收、點交更新後房地等。

執行機關依處理原則第九點第二款通知需用機關辦理撥用時，應敘明於事業計畫核定前辦竣撥用，並副知都市更新主管機關及實施者，後續由該機關依都市更新條例（以下簡稱都更條例）規定參與都市更新（含提出社會住宅建築規劃設計需求等）。

十八、以權利變換方式實施之都市更新事業範圍內國有公共設施用地，非屬都更條例第五十一條第一項規定應共同負擔之七項公共設施用地者，除經依都更條例第五十一條第三項規定優先指配者外，按更新後應分配權利價值選擇分配更新後房、地或權利金方式參與。

十九、都市更新事業以權利變換方式實施，且都市更新事業計畫載明國有公共設施用地將變更都市計畫為非公共設施用地者，依下列方式辦理：

(一) 屬都更條例第五十一條第一項規定應共同負擔之七項公共設施用地：依處理原則第十二點第一款第一目規定辦理。

(二) 前款以外之其他用地：以都市更新事業計畫報核當時之都市計畫土地使用分區作為價值評估之基礎，並按更新後應分配權利價值選擇分配更新後房、地或權利金方式參與。

二十二、內政部依行政院核定「加速推動都市更新方案」勘選或「都市更新示範計畫」等核定補助之地區，範圍內之國有非公用土地，執行機關依下列規定辦理：

(一) 先期規劃期間：

- 1、適時出席相關規劃會議，依產籍資料表達土地管理使用情形，及出席行政院或內政部都市更新推動小組會議，確定整體開發策略及都市更新實施方式，並表達倘以權利變換方式實施都市更新，且國有土地更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺，規劃作中央機關辦公廳舍需求。經辦理先期規劃機關同意者，函請主辦機關調配。
- 2、範圍內有國有公用土地，函詢管理機關是否保留公用，倘公用用途廢止，於移交主辦機關接管前，依第三點第二項規定辦理。

(二) 先期規劃完成，經內政部確定須配合暫緩處分：

- 1、應依確定之整體開發策略及都市更新實施方式辦理。
- 2、自接獲須暫緩處分之國有非公用房、地標的明細或清冊函之日起，停止受理申購及辦理標售作業。已公告標售者，應予停標；原已受理申購之案件，應予註銷。但已通知繳款之案件，應繼續辦理至結案。
- 3、暫緩處分之國有非公用房、地，倘有辦理標租、委託經營、改良利用或綠美化之利用者，應由需地機關敘明辦理方式及期程，報請行政院或內政部都市更新推動小組同意後辦理。
- 4、倘內政部確定無須暫緩處分，執行機關應請相關機關函告解除暫緩處分之國有非公用房、地標示，俟解除處分限制後，依國有財產法等相關規定辦理。

國有非公用不動產標租作業要點

財政部令中華民國 108 年 7 月 31 日台財產管字第 10840006340 號

修正「國有非公用不動產標租作業要點」部分規定，並自中華民國一百零八年八月一日生效。

附修正「國有非公用不動產標租作業要點」部分規定

國有非公用不動產標租作業要點部分規定修正規定

六、國有非公用土地標租，應收取訂約權利金及年租金，並以訂約權利金競標，以有效投標單之投標金額最高者，為得標人。最高者有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。

前項訂約權利金底價按下列方式計算：

(一) 基地 (含公共設施用地)：當期土地申報地價總額百分之五乘以出租年期。

(二) 農作地、畜牧地、養殖地：地方政府公告最近一期正產物收穫總量折算代金千分之二百五十乘以出租年期。

訂約權利金按得標金額計收，年租金按逕予出租之年租金計收。

租賃存續期間，逕予出租之租金率、土地申報地價發生變動時，年租金應自變動之當月起配合調整，改按變動後年租金計收。標租農作地、畜牧地、養殖地者，當期公告之正產物全年收穫總量或正產物單價發生變動時，年租金應改按變動後之折收代金基準核算計收。

十四之一、得標人應於決標日之次日起三個月內自費檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤污染報告 (以下簡稱檢測土壤報告)，其檢測值應不超過土壤污染管制標準規定之管制標準值。但符合下列情形之一者，不在此限：

(一) 出具標租不動產日後如有發現土壤污染情形，願負責改善整治並負一切損害賠償責任之切結書。

(二) 標租不動產屬區分所有建物。

(三) 標租不動產情況特殊難以辦理土壤污染檢測，經標租機關同意免附，且得標人願出具租期屆滿或租約終止時，已無情況特殊難以檢測情形，同意自費檢附檢測土壤報告，如有發現土壤污染情形，願負責改善整治並負一切損害賠償責任之切結書。

前項三個月期間，標租機關得視標租不動產面積及個案情形同意得標人申請展期，並以一次為限。

得標人依前二項規定檢附文件後，由標租機關通知同意備查 (以下簡稱同意備查) 或於原訂期限內補正。

得標人為依規定辦理土壤污染檢測，標租機關應同意得標人及經政府機關立案之檢測機構進入標租不動產辦理相關作業。

十六、得標人應於決標日或標租機關同意備查送達之次日起三十日內，一次繳清應繳之訂約權利金及全額履約保證金。投標時所繳之投標保證金得抵繳履約保證金、訂約權利金或

年租金。但標租土地租賃期限超過四年者，得標人得申請分期繳交訂約權利金。

得標人申請分期繳交訂約權利金，應於標租機關同意備查送達之次日起十日內向標租機關申請，並於前項規定期限內繳交四成（含）以上之訂約權利金，餘額加計百分之五後，以六個月為一期，分六期平均攤繳，以租約起租當月起算每第六個月月底前向標租機關繳交。

得標人於得標前已有使用事實者，應自簽訂租約之起租日期往前追溯收取使用補償金，最長以五年為限。期間內已繳之使用補償金應予扣除，並得准分期繳交。

前項使用補償金，按使用當期逕予出租之租金基準計算。但屬經法院判決確定使用補償金計算基準者，按法院判決確定之基準計收。

十九、得標人於繳交訂約權利金及履約保證金期限內死亡、喪失行為能力或行為能力受限制者，標租機關得將投標保證金退還予全體繼承人（或指定之代表人）、選定監護人或輔助人，通知次得標人按最高標之訂約權利金或年租金取得得標權。

前項次得標人應於通知送達或標租機關同意備查送達之次日起三十日內一次繳清訂約權利金及全額履約保證金。但標租土地租賃期限超過四年者，得依第十六點第一項、第二項規定分期繳交訂約權利金。

二十、決標後尚未簽訂租約前，得標人放棄得標，或有下列情形之一視為放棄得標者，其所繳之投標保證金予以沒收，由標租機關通知次得標人按最高標之訂約權利金或年租金取得得標權：

- (一) 依投標單所填投標人或代理人（或法定代理人）住址寄送之通知書無法送達或被拒收。
- (二) 未依第十四點之一規定檢附文件，送經標租機關同意備查。
- (三) 逾第十六點第一項、第二項規定期限不繳或未繳清應繳之訂約權利金及全額履約保證金。
- (四) 逾第十七點第一項規定期限未簽訂租約。

前項次得標人應於通知送達或標租機關同意備查送達之次日起三十日內一次繳清應繳之訂約權利金及全額履約保證金。但標租土地租賃期限超過四年者，得依第十六點第一項、第二項規定分期繳交訂約權利金。

簽訂租約後，標租機關發現得標人不具投標資格時，應撤銷或終止租約，得標人已負擔之公證費、接（復）水、電、瓦斯及大樓管理費等費用，不予退還；所繳之訂約權利金、年租金及履約保證金，除得標人明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，比照第三十七點及第三十八點辦理。

標租機關依第一項及前項規定沒收投標保證金、訂約權利金、年租金或履約保證金額度，以得標人依本要點應繳納之投標保證金、訂約權利金、年租金或履約保證金金額為限，溢繳部分應予退還。

三十三、承租人應以善良管理人之注意，依租約約定使用及保管租賃物，防止土壤及地下水受污染，並依下列事項辦理：

- (一) 閒置土地於簽訂租約後三個月內，依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄妥為保存，並依租約約定辦理。
- (二) 有下列使用情形之一者，承租人應負回復原狀之義務：
- 1、堆置雜物。
 - 2、掩埋廢棄物。
 - 3、破壞水土保持。
 - 4、造成土壤及地下水污染。
 - 5、作為土壤及地下水污染整治法第八條第一項、第九條第一項中央主管機關公告之事業。
 - 6、作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。但按上述現狀辦理標租者，不在此限。
 - 7、殯葬相關設施。但土地使用分區為殯儀館用地或編定殯葬用地，現況已供殯儀館、禮廳及靈堂使用辦理現狀標租者，不在此限。
 - 8、爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施。
 - 9、土石採取，或為土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。
- 10、其他減損租賃物價值或效能之行為。

租賃存續期間經發現租賃物遭土壤或地下水污染情事者，概由承租人負責改善並負一切損害賠償責任，必要時，標租機關得終止租約。

三十九、標租不動產於租期屆滿或租約終止時，除依第三十六點之一規定重新標租，且由承租人得標或優先承租外，承租人應返還租賃物並停止使用，無優先承租或續租權利，且不得向標租機關要求任何補償。

標租不動產除符合第三十六點第一項第一款規定外，標租土地承租人應於租期屆滿或租約終止日起一個月內拆除、騰空非屬國有之地上物及掩埋之廢棄物，檢附檢測土壤報告；土地及建築改良物一併標租者，承租人應於租期屆滿或租約終止日起七日內辦理騰空及清除掩埋之廢棄物，檢附檢測土壤報告。但標租不動產屬區分所有建物，或情況特殊難以辦理土壤污染檢測經標租機關同意者，免附。

承租人未依前項規定辦理者，標租機關得依租約約定拆除地上物，並代為辦理土壤污染檢測，所需處理費用由承租人負擔。

承租人依第二項規定期限內返還租賃物者，不計收使用補償金。逾期末辦理者，自租約消滅之日起至地上物處理完成止，標租土地按土地當期申報地價年息百分之十計收使用補償金；土地及建築改良物一併標租者，照年租金換算日租金額之二倍計收使用補償金。

四十、本要點之公告、投標須知、投標單、投標專用標封、租約、開標紀錄、標租情形報告表、願負土壤污染改善整治等責任之切結書、土地使用權同意書、標租不動產會勘紀錄、開啟信箱紀錄之內容與格式，及表明轉讓租賃權真意方式、檢測土壤污染報告檢測

項目，由國產署定之。

四十二、標租機關依前點第二項至第四項重新辦理標租，決標後，得標人如非原承租人，標租機關應通知原承租人於通知送達之次日起依下列規定辦理：

- (一) 十日內以書面送達標租機關表示是否願意以決標之訂約權利金或年租金優先承租，願意優先承租者，應同時繳納相當於投標保證金之金額。
- (二) 標租不動產屬區分所有建物者，三十日內一次繳清應繳之履約保證金。其餘標租不動產應於三個月內檢附第十四點之一第一項規定文件，並於標租機關同意備查送達之次日起三十日內，一次繳清應繳之訂約權利金及履約保證金。
- (三) 依前款繳清之日起二十日內簽訂新租約。

原承租人逾期未表示優先承租、未繳納相當於投標保證金之金額、未檢附第十四點之一規定文件送經標租機關同意備查、未繳納應繳之訂約權利金、履約保證金或未簽訂新租約者，視為放棄優先承租，已繳相當於投標保證金之金額沒收，其餘已繳款項無息退還原承租人。

第一項標租土地租賃期限超過四年者，原承租人得自標租機關同意備查送達之次日起十日內，依第十六點第一項、第二項規定向標租機關申請分期繳交訂約權利金。

原承租人放棄優先承租時，標租機關於原租期屆滿騰空收回租賃物後，通知得標人於通知送達之次日起依第一項第二款及第三款規定辦理。

原承租人依第一項優先承租並完成簽訂新租約，或原承租人放棄優先承租，而標租機關未能於原租期屆滿之次日起三十日內騰空收回租賃物者，由標租機關通知得標人無息領回投標保證金。

除前點及本點另有規定外，依第一項優先承租之原承租人及第四項得標人，自標租機關通知送達之日起，比照第十四點之一至第二十一點所定得標人自決標日起應適用之規定辦理。

伍、不動產相關新聞

北市降房屋稅 明年上路

經濟日報·2019/07/02

台北市房屋稅率確定將調降，最快今年底完成討論，僅持有一戶、且戶籍和居住地都相同的話，稅率將從現行的 1.0% 降至 0.6%，新稅率將於明 (2020) 年 7 月 1 日生效，因此，在後 (2021) 年 5 月繳交房屋稅時，就可感受到降稅的小確幸。經濟日報提供

據指出，目前自住一戶的房屋稅，已經先從 1.2% 降至 1.0%，再調降至 0.6% 的話，北市財政局估算，一般民眾至少可省下數百元到一、二千元的稅金，對一般市井小民來說不無小補。

不過，豪宅的房屋稅雖然也會跟著稅率調降而降稅，但因住豪宅的民眾經濟能力和條件都較佳，所以，財政局會設定一個天花板，亦即至多僅會調降一個金額，不會比照一般房屋全面降稅。

至於天花板的金額會到多少，財政局要再討論。

台北市長柯文哲昨 (1) 日主持興隆公共住宅二期 A、E 基地新建工程聯合開工典禮。

他認為，除了在蓋社會住宅以外，包租代管、代租代管、甚至租金補貼，市府也在重新做檢討，就是要合理推動，台北市目前空屋，超過一年沒有人住的房子有 3.6 萬戶，可是包租代管目前只有 1,000 戶，表示說大家還是不太願意把房子交出來。

他說，政治上還是要先給後拿，所以大概今 (2019) 年底就會公布單一旦自住的房子，稅金還會再降，意思就是如果你只有一棟房子，全台灣只有這一棟，你戶籍也在那裡、住在那裡，稅金從 1.2% 降到 0.6%。

柯文哲強調，房子是用來住的，不是用來炒的，如果房子是拿來住的，稅金不用高，如果說有三、五棟房子在當包租公、包租婆，「奇怪，為什麼要保障包租公、包租婆，所以市府認為這個稅金要不一樣」。

財政局解釋說，所謂稅金不一樣，是指一戶且自住者會有優惠稅率，而持有兩戶以上者，稅率則是不同的，目前房屋稅率規定，持有兩戶以上者，每戶稅率為 2.4%，三戶以上者每戶稅率是 3.6%。

資金匯回專法三讀 一年可引資 9,000 億

工商時報 · 2019/07/04

立法院 3 日三讀通過《境外資金匯回管理運用及課稅條例》草案，台商資金匯回首年稅率 8%、次年 10%，實質投資者稅率減半，5%可自由運用，另 25%可進行金融投資，但禁買不動產、REITs，且明訂資金需在二年內回台，才可享有優惠。財政部估每年最高可吸引近 9,000 億元活水，投資台灣。

為因應中美貿易戰下台商掀起資金移動潮，行政院擬定該條例，盼透過租稅優惠導引資金回台投資，昨在民進黨立委席次優勢下，通過其再修正動議版。財政部推估，每年將可吸引台商回流資金最高近 9,000 億元，挹注國庫稅收上看 600 億元。

條例規定，業者須在兩年內將資金匯入外匯存款專戶，才能享有優惠稅率，且除購買自用生產或營業用的建物外，不得購買不動產。

匯回資金中，5%可自由運用，另有 25%資金可存入信託專戶或證券全權委託專戶，相當最多有三成從事金融投資。為杜絕炒房，母法增列明訂禁止投資不動產或依動產證券化條例發行或交付之受益證券 (REITs)，正式將 REITs 商品入法排除。對信託專戶定義，昨修正為個人或企業和外匯存款專戶相同的受理銀行帳戶，或證券商帳戶。

至於優惠稅率，首年匯回稅率 8%、次年 10%，若從事實際投資，稅率可減半，但須在資金匯入專戶一年內向經濟部提出實質投資計畫，二年內完成投資，若因環評等延宕可展延二年，最多一次，亦即最長五年內須完成投資，才能享再減半優惠。

另透過創投、私募股權基金の間接實質投資，須投資 5+2、長照、觀光業、批發零售等重要政策領域產業，採正面表列明訂投資類別，且須達四年，才可申請再減半的稅率優惠。

資金管控年限，條例設定為五年，期間每年 1 月底前，銀行都須將專戶前一年度的資金管理及運用情形向國稅局呈報備查、並副知金管會。五年期滿後，第六年起資金可分三年，逐年提取 1/3。

官員說，這項專法與政院版不同有五大修正，信託專戶不只銀行能辦，增訂證券商簽訂信託契約；而為避免企業或個人以投資名義買下廠房、商辦後又轉賣解套，設置持有年限規定，將由經濟部子法設定不得轉租及出售時限，原則將訂為五年。

另資金專法上路二年後落日，明訂 REITs (不動產證券信託) 商品不得投資；另在專法二年落日後綁定個人與企業 CFC (受控外國公司制度)。蘇建榮表示，未來財政部可在 2021 年第四季報請行政院核定 CFC 上路，最快可在 2022 年施行。

信義區商辦租金 攀十年新高

經濟日報，2019/07/05

台北市辦公室依舊大缺貨，在這波搶樓熱潮中，共享辦公室毫不手軟，近一年狂掃貨信義區 1.3 萬坪面積；商仲業者統計今年第 2 季信義計畫區空置率落到 3.93%，來到史上新低紀錄，每坪租金卻上升至 2,346 元，續攀十年新高。

根據高力國際調查，今年第 2 季台北市辦公室空置率，平均下探到 4.72%，相去年同期下降 2.81 個百分點。其中，又以頂級 A 辦去化最快，去年第 2 季空置率仍在二成以上，短短一年間僅剩 5.93%，顯見近一年辦公室的需求強勁。

值得一提的是，今年 4 月中，群益證券總部大樓搬到台北市民生東路後，共享辦公室 WeWork 正式進駐裝潢，共計高達 3,400 坪，預計 10 月完工，讓信義計畫區內再添一家共享辦公室業者。商仲業者坦言，共享辦公室確實扮演租金推波助瀾的角色。

根據第一太平戴維斯統計，信義商圈內的共享辦公室與商務中心，包括雷格斯、WeWork、JustCo、優客工廠、德事商務中心、大漢商務中心、和仕商務中心等，合計承租面積高達 1.3 萬坪，且其中 7,600 坪是近一年新增面積。

第一太平戴維斯研究部資深協理丁玟甄表示，近年台北市辦公室供不應求，在這波搶租熱潮中，國際品牌共享辦公室也相繼插旗，而這些業者不僅付租能力強，且一次大面積掃樓，對房東而言無疑是好房客，因此可說是在水漲船高的租金市場上，加快租金上升的速度。

根據高力高力國際調查統計，今年第 2 季信義計畫區每坪租金，上升至 2,346 元，單季成長 2.2%，來到十年來新高點。而民生敦北每坪租金也來到 1,985 元，敦南商圈也有 1,894 元，皆較上季上漲。

高力國際董事楊慧明表示，延續辦公室搶租熱潮，預計 2019 年全年淨去化量應可達 5 萬坪，而強勁的需求加上緊縮的供給，今年第 2 季空置率只剩 4.7%，信義區更只剩 3.9%，預計 2019 年底平均空置率能探低約 3%。

至於租金的部分，楊慧明認為，台北市十多年來租金變化只在 1% 左右，如今由於市場供不應求的狀況，2019 年業主調漲租金的企圖心亦趨明顯，未來如何順利的說服承租人，並接受租金調漲且不傷害雙方關係，將是比較大的挑戰。

都更加溫 上半年 KPI 達標

經濟日報·2019/07/10

「都市更新條例」修正案在今年 1 月底公布，蔡英文總統對都更高效寄予厚望，更訂下今年都更加危老達 400 案目標。檢視上半年推動成果，內政部營建署昨（9）日表示，截至 6 月底止，都更核定 44 件，危老重建申請 164 案，合計 208 案，上半年 KPI 可說是順利達標。

蔡總統今年初訂下都更 100 案、危老 300 案的年度目標，營建署都更組組長王武聰表示，上半年都更案共計核定 44 件，較去年同期 37 件多。

過去都更核定案件平均每年僅 40 件，近兩年來，每年成長到 77 件左右，顯示都更熱度正在加溫。

至於危老重建方面，上半年共有 164 件申請，已經核定 95 案，多集中在雙北、台中，申請件數也已初步達標。

為加速推動都更，營建署昨也發布最後一項都更條例子法「都市更新公開評選申訴審議收費辦法」，定明每件申訴事件的審議收費標準及繳納方式，每一申訴事件收費 10 萬元，如有辦理鑑定項目或其他必要事項需要時，需繳納相關鑑定費及其他必要費用。

營建署表示，今年 1 月底至今半年內，中央已完成都更條例 12 項相關子法新訂、修訂及廢止，呼籲地方政府也要儘快跟上腳步，針對都更條例授權地方政府的八項配套，應儘速完成。

營建署指出，地方政府需配合的重要配套，包括實施代拆時的申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除等作業事項自治法規，權利變換估價者選任的建議名單，自治法規訂定建築容積獎勵項目、計算方式及額度，以及房屋稅、土地增值稅優惠延長等。

營建署表示，目前各地方政府中，新北市、台北市由於需求最顯著，腳步也最快，陸續有些配套已完成研議或修正，期待地方政府配合都更條例修正，儘快完成並落實相關配套。

台中住宅開工 稱冠六都

經濟日報，2019/07/13

建商信心高漲，據內政部統計處最新資料顯示，全台前五月住宅開工數量約 4.3 萬戶，較去年同期成長約 14%，反應市場景氣回溫，建商推案量增加。其中，人口最多的新北市，近兩年的開工量反而輸給台中市，台中成為全台推案戶數最多的區域。房仲業者認為，除了房市緩步回溫，建商信心穩健外，另一方面雨遮新制上路前的搶舊照案，也陸續動工帶動開工量增。

統計資料顯示，全台開工量在 2016 年落底，當年度開工數量剩下 6.8 萬戶，不過隨後緩步復甦，加上雨遮新制上路搶照，2018 年開工量全年成長到 10.1 萬戶，而今年前五月已達到 4.3 萬戶，更較去年同期成長 14%。

從新案開工的分布發現，市場買賣移轉棟數最多的新北市，2015 年新案開工數仍居六都之冠，不過近年形勢出現逆轉，台中市 2017 年開始，新案開工量已經超越新北市，今年前五月台中市開工量衝破 1 萬戶奪六都之冠，新北市則以 5,905 戶位居第四，甚至輸給桃園市的 6,003 戶，以及高雄市的 5,909 戶。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，從建案開工也可反應市場景氣變化，隨房市落底後買氣復甦，也重新買地推案，並且避免規畫大坪數產品，主打一般標準品控制總價，迎合自用型消費者的需求。

台中市的新案開工數量今年前五月的開工量也高達 1.1 萬戶，比雙北市的開工量還高。

都市地價指數 六都僅新北還在跌

工商時報 · 2019/06/17

內政部今天發布第 52 期都市地價指數，全國都市地價總指數為 100.55，較上期上漲 0.32%，全國僅兩個縣市下跌，一是新北市，一是澎湖縣，新北市已連跌三年、六期，六都只剩新北市仍在下跌。

全國漲幅最大為連江縣 1.13%，連江縣政府表示，近年來積極推動觀光行銷，逐步吸引觀光人潮與投資需求，帶動地價上漲，加上原本地價較低，漲幅計算後波動因此較為明顯。

內政部每半年發布都市地價指數，第 52 期地價統計日期為 2018 年 10 月 1 日至今年 3 月 31 日，上漲幅度較大者依序為連江縣上漲 1.13%，基隆市上漲 0.98%，金門縣上漲 0.93%。下跌幅度較大者為新北市下跌 0.18%、澎湖縣下跌 0.12%。

新北市地價自 2016 年下半年開始走跌，已連跌三年、六期。台北市連跌五期，去年下半年止跌回升，本期持續上揚，另外，桃園、台中、台南、高雄也都在房市景氣回穩後，地價陸續回升。

台灣房屋智庫發言人張旭嵐表示，新北地價雖連續三年下跌，每期跌幅不大，大多不到 1%，主要是新北市一些高房價區包括板橋、中永和，受到外圍蛋殼區吸力，房價仍在盤整，土地價格呈微幅修正。

在各使用分區指數與上期比較部分，住宅區指數上漲 0.27%，商業區指數上漲 0.50%，工業區指數上漲 0.31%，變動微小。本期全國土地買賣筆數為 24 萬 5885 筆，較上期 25 萬 8922 筆減少 5.03%，較去年同期 25 萬 90 筆減少 1.68%。

都市地價指數是將各縣市都市計畫範圍內的住宅區、商業區、工業區土地，以統計方法選取具代表性的中價位區段，查估其平均區段地價，以編算某一地區內，土地價格在一定期間內的相對變動，性質類似物價指數，定期於每年 1 月 15 日及 7 月 15 日發布。

高雄新屋過戶 拚七年新高

工商時報·2019/07/17

高雄新屋市場銷售回溫，看屋成交比已從 1：20 提高至 1：15 到 1：10，房產業者表示，高雄房地產市場量能尚稱穩定，「今年應是不錯的一年」，統計迄今，高雄新成屋過戶數已達 5,392 戶，全年可望突破八千戶，將創七年來新成屋買賣過戶的紀錄。

高雄不動產開發公會 16 日舉行改選之後的首次房屋市場研討會，由副理事長、房屋市場主委陸焯廷主持，公會理事長黃焯輝、高雄市代銷公會常務監事謝哲耀、高雄市房屋市場調查協會理事長蔡紹豪等房市團體領袖、以及 200 多位公會建商與會，米多司廣告協理蔡宸祐、曜群廣告協理邵泓應邀專題演講。

謝哲耀指出，代銷公會成員每天站在房屋銷售的第一線，從終端消費者得到的訊息是「今年是高雄購屋年」，呈現強烈的買房信心，去年和前年，消費者到案場看屋的成交比，大約是 1 比 20，今年已經提高到 1 比 15 到 1 比 10 了，換句話說，每 10 個或 15 個看屋者，就成交 1 戶。

此一現況也反應在高雄的新成屋過戶數字，他說，今年比去年同期增加約 20%，因此，雖然有人擔心新屋推案量暴增，但，他認為，累計目前的預售戶數 2 萬多戶，加上既有的 3,000 多戶新成屋，如果以每年去化八千到一萬戶估算，量能尚稱穩定，「今年應是相當不錯的一年」。

謝哲耀表示，從消費端看到的另一個現象則是，在 2 房、3 房、與 4 房的購屋比例上，已有調整，從原來的 50%、30%、以及 20% 的比例，調整為 30%、50%、與 20%，消費者已經偏愛轉向 3 房。

蔡紹豪說，高雄近三年來，每年的新成屋過戶量都超過 7,500 戶，因高雄房市升溫，今年上半年，新成屋過戶數已達 5,392 戶，如果下半年有如「全民萬歲」、「水悅集」、以及「欣灣時代」等量體大的建案過戶，全年有機會突破八千戶，創下近七年來新高。

高雄不動產開發公會副理事長陸焯廷則以小房預售供給與需求、土地和營建成本、人口減少等議題，提醒公會成員「要小心審慎應對」，才能駛得萬年船。

高雄橋頭房市交易 六都最夯

工商時報·2019/07/18

六都上半年房產交易哪裡最熱絡？統計六都各行政區中，高雄市橋頭區以每百戶建物有 6.3 戶買賣移轉居首，桃園楊梅、台南善化分別以 3.4、3.1 戶居二、三名，至於大台北地區則以林口、淡水近 3 戶最高。

以區域買賣移轉棟數除以總建物存量的比率，可觀察各地區房地產交易流通差異，被視為房市熱度指標之一。今年上半年，六都合計有 11 萬棟買賣移轉，占六都約 688 萬戶建物存量的 1.6%，亦即六都上半年平均每百戶建物有 1.6 戶交易流通。

在六都建物存量超過 1 萬戶的 112 個行政區中，共有 22 個行政區建物流通率超過 2%，其中南、高二都即占一半，除近年因新市鎮重劃區開發有大量交屋的高雄橋頭外，包括高雄楠梓、仁武、鼓山、左營、小港，以及台南的善化、安平、新市、永康、南區等，上半年流通率均超過 2%，明顯反應全台房市「愈南愈熱」的現象。

大家房屋企研室主任郎美因表示，擁有建設題材、建商投入開發的南二都房市，明顯吸引買氣匯集，如有高捷紅線加持，加上橋頭科學園區想像空間的高雄橋頭區；以及鄰近南科受惠台積電廠效益，並擁有 LM 重劃區的台南善化，雖然過去均非交易大宗的區域，但今年重劃區均有建案交屋，推升買賣移轉量。

大台北各區中則以林口、淡水二大新市鎮上半年均有近 3% 為最高，五股以 2.4% 居次，顯示相對低價重劃區在首購中低總價市場主流、建商以讓利及低門檻促銷吸客下，使區域房產流通熱度遠高於台北市及新北第一圈的蛋黃區。至於台北市 12 個行政區中最高的內湖區僅 1.7%，略高於全台平均值。

相較下，建物低度流通的區域，除了六都外圍或較偏遠的行政區外，則多為大台北發展高度成熟的行政區，高房價也使房產低流通，例如新北三重、永和、台北市大安、信義均在 1% 左右，士林低至僅 0.9%。

購屋習慣兩極化 新屋、舊房各有擁護者

經濟日報·2019/07/23

老屋新屋各有擁護者！據聯徵中心的最新統計資料顯示，國人購屋的平均屋齡有兩極化的現象，新成屋依舊是國人購屋最愛，今年第 1 季有將近萬人購置屋齡 3 年內的新成屋，第二多的則是屋齡 36 年以上的老宅，雖然屋齡較為老舊但銀行仍願意核貸約七成左右。

聯徵中心統計顯示，今年第 1 季國人購置新成屋平均房價約 1,101 萬元，銀行貸款成數為七成三，房仲業者研判，建商預售轉成屋的整批貸款條件可能比較優惠，因此貸款利率僅約 1.63%，在所有屋齡中貸款利率最低，以近年新成屋的供給與房價水準來看，北市外的都會區應是主要分布的區域。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，新成屋外觀新穎，建築規劃與服務也都與時俱進，相對一般老宅更容易吸引到消費者的目光，加上北市以外的新成屋，總價可能還在雙薪家庭可負擔範圍內，而過去幾年的預售完工交屋，也是推升新成屋貸款數量的原因之一。

至於貸款數量第二多的則是屋齡 36 年以上的產品，若比較 2009 年歷年來 Q1 屋齡 36 年以上的數量，則老宅貸款數量有明顯量增的趨勢，從一千多件一路增加到五千多件，反應住宅老化的同時，民眾購置老宅的狀況越來越為普遍。

從數據上可發現，雖然房子老舊但地段條件佳，銀行的平均核貸成數也將近七成，而老宅通常坪數實在，平均房屋的面積也比其它產品小，僅約 30.6 坪。

曾敬德表示，老宅數量越來越多，台北市的市中心普遍都是屋齡超過 30 年以上的房子，但若想要留在市中心等生活機能成熟與交通便捷的區域，一方面可能預算問題，另一方面近年都更與危老改建議題發酵，民眾對於老宅的接受度略有提升，因此今年第 1 季貸款第二多的反而是屋齡 36 年以上的老宅。

台中土地標售 強強滾

經濟日報·2019/07/24

高雄市長韓國瑜重視都市更新問題，近期在市政會議聽取都發局專案報告之後，指示都發局加速推動都市更新、危老屋重建工作，並擇定重點地區加速辦理。高雄都發局長林裕益 20 日表示，已選定鐵路地下化後，沿線的 11 個站周邊，面積達 812 公頃的街廓，列為優先輔導都更的地區。

高雄都發局長林裕益 20 日在記者會中表示，為了因應鐵路地下化之後的沿線景觀衝擊問題，目前已針對台鐵左營站到鳳山站之間，沿線 15.37 公里兩側，各約 300 公尺廊帶，總計 812 公頃的街廓，完成調查規畫，並評估、盤點出 11 處較具有都更潛力的老舊社區，列為優先輔導都更的地區。

這 11 個鐵路地下化站體周邊的 11 個社區，包括果貿國宅、內惟、青海 / 九如四路間、鼓山車站、台電變電廠、三塊厝、高雄車站、民族國宅、科工南館、正義公園、以及曹公圳沿線等地區，他說，未來將規畫為都市更新策略地區，再依都更條例規定，爭取更高的獎勵補助誘因，加速鐵路地下化周邊的都更。

林裕益說，高雄市區長期以來，受縱貫鐵路阻隔切割，影響都市整體發展，鐵路地下化以後，正是推動都市更新的契機，原鐵道地面層約 71 公頃路廊，目前正由高市府水利局及工務局分段興建「綠園道」，全線完成後，將成為市民休憩、綠意的生活空間。

林裕益指出，無論是台北市或新北市，過去都有成功案例，公有土地或私有土地都更、危老重建、或翻修拉皮之後，整體景觀都大幅改變，進而引進更多商業機能或休憩空間。

高雄隨鐵路地下化及綠園道逐漸完工，也凸顯出鐵路沿線兩側的城市景觀問題，原鐵路沿線旁，不少住宅商家的「後院變門庭」，老舊破敗建築，將嚴重衝擊城市街景，因此，他說，實在有必要優先鼓勵辦理都更，營造高雄城市新風貌。

地上權兩大天王明年招標 超吸睛

工商時報·2019/07/29

台北市信義計畫區未來一年，最具可看性的重頭戲，將是地上權兩大天王陸續招標，包括：世貿 3 館、信義行政中心；市場專家保守估計，未來地上權權利金底價將上看 350 億元以上，預期將會成為下波各大壽險公司、大型投資機構競相爭食的大菜。

台北市房價歷經一波整理後，看回不回，地主身段依然高高在上，惜售心態依舊濃厚，要買進上千坪以上的大面積土地，目前只有政府公部門有機會釋出。

據調查，未來一年，台北市信義計畫區精華地段有機會對外釋出、進行招標的大面積國有和公有土地，以世貿 3 館、信義行政中心地段最精華、基地規模最大，對於滿手現金、找不到貨可以投資、游資也苦於找不到適當出路的金融壽險公司，勢必掀起搶標高潮。

宏大國際資產管理公司總經理陳益盛表示，目前信義計畫區可開發素地已相當稀缺，元利建設 D3 若確定開發為頂級辦公大樓，那麼以其地段、品牌、及攜手國際團隊的產品規劃設計水準，作到頂級豪辦大升級，未來每坪月租也極有機會「坐 5 望 6」，吸引國際租客；甚至會讓全台最貴辦公租金「樓王」台北南山廣場、台北 101 和國泰信義經貿三棟，可能排名再洗牌。

陳益盛分析，信義計畫區未來一年可能釋出的大面積土地，就是世貿 3 館、信義行政中心，這兩大地上權標售案若有機會明年公告招標，以台北南山廣場先前標出的權利金保守推估，這兩塊地上權權利金底價也勢必要 350 億以上。

第一太平戴維斯協理丁玟甄表示，世貿 3 館面積約 4,986 坪，為娛樂區，信義行政中心約 2,147 坪，為一般商業區，容積都是 560%，這兩塊各擅勝場，可以規劃的產品很相近，旅館、辦公、商場都可以使用。預期這兩塊地應該都會受到建商、壽險高度關注，但世貿 3 館的高門檻，可能影響評估競標熱度。

上半年房市交易 衝五年高峰

經濟日報·2019/07/31

內政部最新統計資料顯示，今年全台上半年買賣移轉棟數較去年增溫，落在 14.38 萬棟，不僅相比去年同期增 5.6%，也是 2015 年上半年以來同期新高。

房仲業者表示，今年上半年市場信心明顯增強，買方下決定時間縮短，全年可望達 28 萬棟。而年增率冠軍爆出黑馬，新竹市以年增 25.8% 全台稱冠。

內政部數據顯示，年增幅超過兩成的縣市中，六都只有高雄市入榜，排在第 4 名，其餘前三名依序為新竹市、南投縣與雲林縣包辦。整體而言，2019 上半年全台買賣移轉棟數落在 143,788 棟，攀上五年新高峰，且買賣移轉棟數在 2016 年最低點後，表現也一路緩步走升。

大家房屋企畫研究室主任郎美因表示，不動產市場逐步脫離谷底，從前三名交易縣市來看，剛性自用買盤的出手意願持續增強，有機能或有議題的區域交易量復甦態勢較為顯著，而六都之中高雄市表現一枝獨秀，從去年底大選落幕後交易量大幅成長，不過下半年受選舉干擾，高雄市交易量恐將放緩。

至於大黑馬新竹市，主要受惠交屋潮因素帶動。台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰指出，像是新竹市北區天府路上新案交屋，雲林縣古坑鄉一帶皆是如此，而竹科新貴熱愛的關埔重劃區房市需求穩定，近年甚至不受盤整期影響，一旦再出現交屋潮，都將再拉抬整體新竹市買賣量體。

住商不動產企劃研究室經理徐佳馨表示，從全台移轉棟數表現來看，房市回溫節奏明朗，置產型買方開始布局，尤其資金回流後，高單、高總價不動產頗受矚目，市場明顯活絡，即便明年總統大選恐影響交易狀況，但大方向在整體量增價穩趨勢下，房市已經告別低迷，轉為正向發展。

陳炳辰也認為，雖然下半年時屆總統大選前哨戰，政府對於不動產市場態度保守，下半年與上半年量能仍是各半態勢，若以今年上半年表現來到 2015 迄今最高，全年有望突破 28 萬棟，房市逐步回溫續走剛性需求的市場。