



不動產估價月刊  
108年9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9月26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 .....	20
<b>參、 不動產技術公報 .....</b>	<b>21</b>
<b>肆、 相關法規及法令 .....</b>	<b>49</b>
<b>伍、 不動產相關新聞 .....</b>	<b>56</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 9 月 584 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	123.94	103.29%	102.46%
8 月	128.17	124.15	103.45%	102.64%



## 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 9 月 18 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
107/7	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
108/8	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.590	1.045	2.693	1.039	2.636

### 四、稅務專用之消費者物價指數

民國 108 年 8 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 8 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	999.4	991.7	976.6	977.6	976.6	961.1	931.5	883.5	857.0	870.8	895.8	897.4	932.4
49	888.9	869.3	839.5	801.6	805.3	782.6	776.7	744.1	734.6	741.5	740.4	754.0	786.8
50	752.3	738.3	738.3	733.0	732.5	732.5	735.6	726.8	716.2	711.2	717.2	723.7	729.4
51	728.8	720.7	723.2	720.2	710.7	714.7	725.8	718.7	701.5	688.8	698.2	703.4	712.7
52	696.7	696.3	694.9	690.2	696.3	702.5	711.2	709.7	688.4	688.8	697.2	699.1	697.7
53	698.2	697.2	699.6	703.9	701.5	707.3	712.7	704.9	694.9	684.7	685.6	694.9	698.6
54	703.9	706.3	708.8	706.3	702.5	699.1	698.2	694.4	690.7	696.3	694.9	690.7	699.1
55	692.5	702.5	703.4	698.6	697.2	681.1	680.2	683.8	669.5	665.2	674.4	679.3	685.6
56	674.4	661.8	673.5	674.8	672.2	666.9	658.4	659.7	653.0	656.3	657.1	650.9	663.1
57	647.6	652.5	650.5	624.0	620.6	609.6	599.7	584.7	593.4	589.7	601.1	613.6	614.7
58	608.5	600.7	602.8	600.0	606.7	601.4	589.3	577.8	578.1	530.1	554.1	580.0	585.0
59	586.7	577.1	573.6	570.7	573.6	578.1	568.8	552.6	538.7	547.0	553.8	559.2	564.7
60	549.1	551.4	554.1	555.3	554.7	554.7	554.4	545.0	545.3	541.5	543.3	544.4	549.4
61	552.6	541.0	542.1	541.5	539.0	533.4	528.7	510.9	512.2	532.8	539.8	530.7	533.4
62	544.7	537.0	538.7	530.9	524.2	518.6	504.4	493.5	473.5	438.9	430.3	427.8	493.0
63	389.7	338.3	333.7	336.0	338.7	339.9	335.4	331.7	321.4	322.0	317.4	319.3	334.4
64	322.3	321.9	324.6	322.5	322.3	315.2	315.2	314.0	314.4	310.4	313.0	318.6	317.8
65	313.2	312.0	309.6	308.8	310.4	311.6	310.3	308.1	308.4	310.0	310.8	307.4	310.0
66	303.5	298.6	299.7	297.5	296.2	287.2	286.9	274.8	278.6	281.7	286.5	288.0	289.7
67	283.1	281.0	280.7	275.6	275.7	276.0	276.7	271.8	267.7	265.5	266.4	267.5	273.8
68	266.6	265.4	261.8	256.7	254.6	251.9	249.7	243.4	235.7	236.4	239.8	237.8	249.5
69	228.5	224.0	222.8	221.7	217.6	211.9	210.4	205.7	198.1	194.6	194.4	194.6	209.7
70	186.2	183.1	182.2	181.5	182.2	180.5	179.8	178.1	176.0	176.9	178.1	178.4	180.2
71	177.2	177.8	177.3	176.9	175.8	175.5	175.6	170.4	172.0	173.4	174.8	174.2	175.0
72	174.1	172.4	171.7	170.9	172.1	170.8	172.8	172.8	172.3	172.4	173.8	176.2	172.7
73	176.1	174.4	173.9	173.6	171.5	171.6	172.1	171.5	170.9	171.6	172.6	173.4	172.7
74	173.3	171.9	171.9	172.7	173.2	173.5	173.3	174.1	171.3	171.4	173.9	175.7	173.0
75	174.0	173.6	173.6	173.2	172.9	172.5	172.9	172.0	167.7	168.1	170.4	171.2	171.8
76	171.7	172.0	173.4	172.8	172.7	172.6	170.6	169.3	168.6	170.2	169.7	168.0	170.9
77	170.7	171.4	172.4	172.1	170.2	169.2	169.2	166.8	166.3	165.1	166.0	166.1	168.8
78	166.1	164.7	164.3	162.8	161.6	162.1	162.8	161.5	157.3	155.9	160.0	161.1	161.6
79	160.0	160.2	159.0	157.4	155.8	156.4	155.4	152.8	147.7	151.0	153.9	154.0	155.2
80	152.4	151.5	152.2	151.2	150.7	150.4	149.3	149.0	148.8	147.3	146.9	148.3	149.8
81	146.8	145.5	145.4	143.0	142.6	143.0	144.0	144.6	140.1	140.2	142.5	143.4	143.4
82	141.7	141.2	140.8	139.2	139.7	137.0	139.4	140.0	139.1	138.5	138.2	137.0	139.3
83	137.7	135.9	136.3	135.0	133.8	134.1	133.9	130.8	130.4	131.8	133.0	133.5	133.8
84	130.8	131.4	131.2	129.3	129.5	128.1	128.9	128.6	127.8	128.1	127.6	127.7	129.1
85	127.9	126.6	127.4	125.8	125.9	125.2	127.1	122.4	123.1	123.6	123.7	124.5	125.2
86	125.4	124.1	126.0	125.1	125.0	122.9	123.0	123.1	122.3	124.0	124.3	124.2	124.1
87	122.9	123.7	122.9	122.5	122.9	121.2	122.0	122.6	121.8	120.9	119.6	121.6	122.1
88	122.5	121.2	123.5	122.6	122.3	122.2	123.0	121.2	121.1	120.4	120.7	121.4	121.8
89	121.8	120.1	122.2	121.1	120.4	120.6	121.2	120.8	119.2	119.2	118.1	119.5	120.3
90	119.0	121.3	121.6	120.6	120.7	120.7	121.1	120.3	119.8	118.0	119.4	121.5	120.3
91	121.1	119.6	121.6	120.4	121.0	120.6	120.6	120.6	120.7	120.0	120.1	120.6	120.6
92	119.8	121.4	121.8	120.5	120.6	121.3	121.8	121.3	121.0	120.1	120.6	120.7	120.9
93	119.7	120.7	120.8	119.4	119.5	119.2	117.9	118.3	117.7	117.3	118.8	118.8	119.0
94	119.2	118.4	118.0	117.5	116.8	116.4	115.1	114.3	114.1	114.2	115.9	116.2	116.3
95	116.1	117.2	117.6	116.0	115.0	114.5	114.2	114.9	115.5	115.6	115.7	115.4	115.6
96	115.7	115.2	116.6	115.2	115.0	114.3	114.6	113.1	112.0	109.7	110.4	111.7	113.6
97	112.3	110.9	112.1	110.9	110.9	108.9	108.3	108.0	108.7	107.1	108.3	110.3	109.7
98	110.7	112.4	112.3	111.5	111.0	111.1	110.9	108.9	109.6	109.2	110.0	110.6	110.7
99	110.4	109.8	110.9	110.0	110.2	109.8	109.4	109.4	109.3	108.6	108.4	109.2	109.6
100	109.2	108.4	109.4	108.6	108.4	107.7	108.0	108.0	107.8	107.3	107.3	107.0	108.1
101	106.7	108.2	108.0	107.0	106.5	105.8	105.4	104.4	104.7	104.8	105.6	105.3	106.0
102	105.5	105.0	106.6	105.9	105.7	105.2	105.3	105.2	103.9	104.1	104.9	105.0	105.2
103	104.7	105.1	104.9	104.2	104.0	103.5	103.5	103.1	103.1	103.1	104.0	104.4	104.0
104	105.7	105.3	105.5	105.0	104.8	104.1	104.2	103.5	102.8	102.7	103.5	104.2	104.3
105	104.8	102.8	103.5	103.1	103.5	103.1	102.9	103.0	102.5	101.0	101.5	102.5	102.8
106	102.5	102.9	103.3	103.0	102.9	102.1	102.1	102.0	102.0	101.4	101.1	101.3	102.2
107	101.6	100.7	101.7	101.0	101.1	100.7	100.4	100.4	100.3	100.2	100.8	101.3	100.8
108	101.4	100.4	101.1	100.3	100.2	99.9	100.0	100.0					100.4

## 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 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
107 年 11 月	102.11	108 年 3 月	102.44	108 年 7 月	102.76

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
108Q1	8.66	12.03	14.15	7.39	9.74	7.04	7.50
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
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
108Q1	7.39	7.83	7.26	8.34	7.92	7.00	5.54
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
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
108Q1	5.53	7.00	8.08	8.72	5.70	6.91	5.43
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

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 7 月報

發佈日期：中華民國 108 年 8 月 30 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 8 月最新預測，今年全球經濟成長 2.7%，低於去(2018)年 3.2%，明(2020)年預估為 2.7%。

德國 Ifo 經濟研究院今年 8 月 12 日發布第 3 季全球經濟氣候(World Economic Climate)指標從上季-2.4 點下降至-10.1 點，主要係因受訪專家對經濟現況及 6 個月後經濟預期之評價皆顯著下降。其中，對經濟現況之評價為-5.4 點，較上季減少 6.8 點；對 6 個月後經濟預期為-14.7 點，較上季減少 8.6 點。預估未來受全球貿易爭端影響，專家對全球經濟看法轉趨保守，世界貿易擴張將明顯減弱，民間消費及企業投資將更弱化。

當前國際經濟仍面臨諸多風險變數，值得持續關注，包括美中及日韓等貿易爭端後續發展、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 2.46%、109 年成長 2.58%。

經濟指標方面，108 年 7 月工業生產增加 3.03%；批發業、零售業及餐飲業營業額分別增加 1.0%、6.7%及 5.0%；外銷訂單金額 405.3 億美元，減少 3.0%；出口值 282.0 億美元，減少 0.5%，進口值 246.4 億美元，減少 5.4%，貿易出超 35.6 億美元；躉售物價指數(WPI)下跌 3.42%，消費者物價指數(CPI)上漲 0.40%；失業率 3.82%。

108 年 7 月景氣對策信號為 21 分，與上月持平，燈號續呈黃藍燈；景氣領先指標連續 7 個月上升，同時指標連續 3 個月上升，惟外在不確定變數仍多，須密切關注後續發展。

##### 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 7 月固定資產投資(不含農戶)金額為 34 兆 8,892 億人民幣，較上年同期增加 5.7%；規模以上工業生產成長 5.8%；對外貿易方面，出口增加 0.6%，進口減少 4.5%；物價方面，居民消費價格指數上漲 2.3%。金融體系方面，今年 7 月貨幣供給額 M1 及 M2 分別較上年同月增加 3.1%、8.1%。今年 1 到 7 月非金融領域實際外商投資金額為 788 億美元，增加 3.6%。

中共中央政治局於 2019 年 7 月 30 日召開會議指出，當前經濟發展面臨新的風險挑戰，經濟下滑壓力加大，下半年經濟工作將堅持「穩中求進」，並圍繞「鞏固、增強、提升、暢通」八字方針，持續推動供給側改革及深化改革開放等政策。另 2019 年 8 月 2 日至 3 日 RCEP 首次於中國大陸北京舉行部長級會議，共有 16 個國家的貿易部長及東協秘書長共同出席會議。會議在市場准入方面，逾三分之二的雙邊市場完成准入談判。在規則談判方面，新完成金融服務、電信服務及專業服務等 3 項內容，並就 80%以上的協定文本達成一致，期望在 2019 年達成談判的目標。

#### 4、兩岸經貿

今(2019)年 7 月我對中國大陸(含香港)出口額為 111.7 億美元，減少 3.6%；進口額為 51.6 億美元，增加 7.3%；貿易出超為 60.1 億美元，減少 11.3%。同期間，我對中國大陸投資件數為 58 件，金額為 2.5 億美元；陸資來臺投資，件數為 23 件，金額為 1,295.9 萬美元。

## 二、景氣指標

發佈日期：中華民國 108 年 8 月 27 日

資料來源：國家發展委員會

108 年 7 月景氣對策信號綜合判斷分數為 21 分，與上月持平，燈號續呈黃藍燈；景氣領先指標連續 7 個月上升，同時指標連續 3 個月上升，惟外在不確定變數仍多，須密切關注後續發展。

展望未來，台商回台投資成效漸顯，半導體產業持續投資進階製程，加上公共建設的執行也漸入高峰，有助推升整體投資；消費方面，所得措施優化、國民旅遊獎勵補助持續推動，將有助激勵消費。

外需方面，下半年起消費性電子產品進入銷售旺季，加上轉單效應及新興商機推展，可望挹注出口；惟美中貿易衝突升溫，全球經貿不確定性仍高，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 7 月為 21 分，與上月持平，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、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 5 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 7.3% 減為 7.2%，燈號續呈綠燈。
- 股價指數變動率：由上月 -3.3% 增為 0.1%，燈號由黃藍燈轉呈綠燈。
- 工業生產指數變動率：由上月下修值 0.7% 增為 1.8%，燈號續呈黃藍燈。
- 非農業部門就業人數變動率：年增率 0.65%，與上月持平，燈號續呈黃藍燈。
- 海關出口值變動率：由上月下修值 5.0% 減為 1.1%，燈號由綠燈轉呈黃藍燈。
- 機械及電機設備進口值變動率：由上月 20.1% 減為 9.3%，燈號由紅燈轉呈黃紅燈。
- 製造業銷售量指數變動率：由上月下修值 -6.2% 增為 -2.5%，燈號續呈藍燈。
- 批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月 -1.8% 增為 2.0%，燈號由藍燈轉呈黃藍燈。
- 製造業營業氣候測驗點：由上月上修值 93.1 點增為 95.3 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 102.01，較上月上升 0.10%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，4 項較上月上升，包括製造業營業氣候測驗點、股價指數、實質貨幣總計數 M1B、外銷訂單動向指數；工業及服務業受僱員工淨進入率、實質半導體設備進口值、建築物開工樓地板面積則較上月下滑。



## 2、同時指標

- 同時指標不含趨勢指數為 99.21，較上月上升 0.33%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，4 項較上月上升，包括：批發、零售及餐飲業營業額、製造業銷售量指數、工業生產指數、實質海關出口值；其餘 3 項則較上月下滑，分別為：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 97.90，較上月下滑 0.99%。
- 5 個構成項目經去除長期趨勢後，僅有金融業隔夜拆款利率較上月上升；其餘 4 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，以及全體金融機構放款與投資。

### 三、採購經理人指數

發佈日期：中華民國 108 年 9 月 2 日

資料來源：中華經濟研究院提供

2019 年 8 月季節調整後之臺灣製造業採購經理人指數 ( PMI ) [1] 微幅攀升 0.2 個百分點至 48.2% ，連續第 4 個月呈現緊縮。

非製造業經理人指數 ( NMI ) 已連續 6 個月呈現擴張，惟本月指數回跌 1.8 個百分點至 53.1% 。

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」、「存貨指數」、「未完成訂單指數」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 4 個月呈現緊縮，惟緊縮速度趨緩，指數回升 0.7 個百分點至 48.9%。化學暨生技醫療產業之新增訂單指數僅維持 1 個月的緊縮，本月隨即回升 3.7 個百分點至持平 ( 50.0% )。電子暨光學產業之新增訂單指數已連續 6 個月擴張，指數為 54.6%。基礎原物料產業與電力暨機械設備產業之新增訂單指數分別回升 3.2 與 4.5 個百分點至 40.2% 與 42.9%，連續第 4 個月呈現緊縮。交通工具產業已連續 4 個月回報新增訂單呈現緊縮，且指數大跌 15.9 個百分點至 31.6%，為 2018 年 3 月以來最快緊縮速度。食品暨紡織產業之新增訂單指數已連續 6 個月呈現擴張，惟指數回跌 9.8 個百分點至 56.9%。

其次，經季調後之「生產數量指數」續揚 1.4 個百分點至 51.7%，連續第 2 個月呈現擴張。化學暨生技醫療產業之生產數量指數由 2019 年 1 月以來最低點 ( 42.5% ) 躍升 13.8 個百分點至 56.3%。電子暨光學產業之生產數量指數已連續 6 個月呈現擴張，且指數續揚 1.4 個百分點至 58.7%。基礎原物料產業與電力暨機械設備產業之生產數量已分別連續 5 與 2 個月呈現緊縮，指數各為 39.1% 與 40.5%。交通工具產業之生產數量僅維持 1 個月的擴張，本月指數大跌 13.0 個百分點轉為緊縮，指數為 39.5%。食品暨紡織產業之生產數量指數已連續 6 個月呈現擴張，惟本月指數回跌 9.7 個百分點至 58.6%。

經季調後之「人力僱用數量指數」僅維持 1 個月的擴張，本月隨即回跌 1.8 個百分點轉為緊縮，指數為 48.3%。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趨緩走勢，指數分別回跌 2.3 與 6.6 個百分點至 53.2% 與 51.7%。基礎原物料產業與交通工具產業之人力僱用指數已分別連續 4 與 3 個月呈現緊縮，且本月指數各下跌 5.5 與 0.3 個百分點至 40.2% 與 44.7%。其中，基礎原物料產業之人力僱用指數已來到 2015 年 12 月以來最快緊縮速度。電力暨機械設備產業之人力僱用數量已連續 4 個月緊縮，指數由創編以來最低點 ( 41.9% ) 回升 2.1 個百分點至 44.0%。化學暨生技醫療產業之人力僱用指數僅維持 1 個月的緊縮，本月指數隨即回升 3.7 個百分點至 52.5%。

全體製造業之「存貨指數」微幅攀升 0.3 個百分點至 46.1%，連續第 4 個月呈現緊縮。化學暨生技醫療產業之存貨中斷連續 2 個月的緊縮，指數續揚 7.5 個百分點至 55.0%。電子暨光學產業之存貨數量指數已連續 3 個月呈現緊縮，惟本月指數回升 4.0 個百分點至 49.5%。基礎原物料產業已連續 4 個月回報存貨數量為緊縮，且本月存貨指數續跌 4.3 個百分點至 35.9%，為 2012 年 7 月指數創編以來最快緊縮速度。交通工具產業與電力暨機械設備產業皆轉為回報存貨為緊縮，指數分別下跌 2.6 與 13.1 個百分點至 47.4%與 38.1%。其中，電力暨機械設備產業之存貨指數已來到 2012 年 7 月指數創編以來最快緊縮速度。食品暨紡織產業之存貨僅維持 1 個月的擴張，本月指數回跌 1.7 個百分點至持平 ( 50.0% )。

「未完成訂單指數」已連續 5 個月緊縮，且指數續跌 0.6 個百分點至 44.2%。食品暨紡織產業之未完成訂單中斷連續 5 個月的擴張轉為緊縮，指數續跌 13.5 個百分點至 44.8%。基礎原物料產業之未完成訂單已連續 3 個月呈現緊縮，且指數續跌 2.1 個百分點至 37.0%，為 2019 年 1 月以來最快緊縮速度。電子暨光學產業與電力暨機械設備產業之未完成訂單指數皆已連續 4 個月呈現緊縮，指數分別為 48.2%與 39.3%。化學暨生技醫療產業之未完成訂單已連續 2 個月呈現緊縮，惟本月指數回升 5.0 個百分點至 48.8%。交通工具產業之未完成訂單已連續 17 個月呈現緊縮，指數為 34.2%。

最後，「未來六個月展望指數」已連續 4 個月緊縮，且指數回跌 4.8 個百分點至 44.5%。電子暨光學產業在 7 月一度回報未來六個月展望指數為擴張，惟本月指數隨即回跌 7.8 個百分點至 43.6%。基礎原物料產業與電力暨機械設備產業之未來六個月展望皆呈現緊縮速度加快走勢，本月指數分別下跌 2.1 與 3.9 個百分點至 44.6%與 31.0%。食品暨紡織產業之未來六個月展望指數已連續 2 個月呈現擴張，惟本月指數自 2018 年 6 月以來最高點 ( 61.7% ) 回跌 8.3 個百分點至 53.4%。化學暨生技醫療產業已連續 3 個月回報未來六個月展望指數為擴張，且本月指數回升 1.2 個百分點至 52.5%。交通工具產業之未來六個月展望指數中斷連續 3 個月的緊縮，指數回升 7.5 個百分點至持平 ( 50.0% )。

## 二、非製造業之「商業活動指數」、「新增訂單指數」、「未完成訂單指數」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 6 個月呈現擴張，惟本月指數回跌 4.6 個百分點至 51.5%，為 2019 年 3 月以來最慢擴張速度。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 ( 66.7% )、資訊暨通訊傳播業 ( 63.9% )、金融保險業 ( 53.1% )、運輸倉儲業 ( 52.1% )、營造暨不動產業 ( 51.7% ) 與教育暨專業科學業 ( 51.6% )。住宿餐飲業 ( 42.9% ) 與批發業 ( 43.0% ) 則回報商業活動呈現緊縮。

其次，「新增訂單指數」( 新增簽約客戶或業務 ) 已連續 6 個月呈現擴張，惟指數回跌 4.3 個百分點至 50.4%，為 2019 年 3 月以來最慢擴張速度。八大產業中，三大產業回報新增訂單呈現擴張，各產業依擴張速度排序為資訊暨通訊傳播業 ( 69.4% )、金融保險業 ( 58.2% )

與運輸倉儲業 ( 56.3% )。僅住宿餐飲業 ( 42.9% ) 與批發業 ( 47.6% ) 回報新增訂單呈現緊縮。營造暨不動產業、教育暨專業科學業與零售業則回報新增訂單為持平 ( 50.0% )。

全體非製造業之「未完成訂單指數」( 工作委託量 ) 指數已連續 4 個月呈現緊縮，且本月指數續跌 0.9 個百分點至 46.4%。八大產業中，四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 ( 35.7% )、批發業 ( 41.9% )、金融保險業 ( 45.9% ) 與營造暨不動產業 ( 48.3% )。資訊暨通訊傳播業 ( 55.6% ) 與零售業 ( 54.2% ) 則回報未完成訂單呈現擴張。教育暨專業科學業與運輸倉儲業皆回報未完成訂單為持平 ( 50.0% )。

最後，全體非製造業之「未來六個月展望指數」僅維持 1 個月的擴張，本月隨即回跌 6.1 個百分點至 44.9%，為 2019 年 2 月以來最快緊縮速度。八大產業中，六大產業回報未來六個月展望為緊縮，各產業依指數緊縮速度排序為金融保險業 ( 35.7% )、批發業 ( 41.9% )、教育暨專業科學業 ( 43.5% )、運輸倉儲業 ( 43.8% )、資訊暨通訊傳播業 ( 44.4% ) 與住宿餐飲業 ( 46.4% )。八大產業中，僅營造暨不動產業 ( 56.9% ) 與零售業 ( 54.2% ) 回報未來六個月展望為擴張。

## 四、消費者信心指數

發布時間：108 年 8 月 27 日

發布單位：台灣經濟發展研究中心

一〇八年八月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 79.74 點，與上月相較下降 1.74 點(108/7：81.48)。

本次調查六項分項指標，六項指標下降(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、就業機會)。

下降幅度最少的指標是「未來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為 86.25 點，與上個月調查結果相較下降 0.65 點(108/7：86.9)。下降幅度第二的指標是「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為 90.35 點，與上月的調查結果相較下降 0.8 點(108/7：91.15)。下降幅度同為第二的指標是「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查結果為 91.65 點，較上個月下降 0.8 點(108/7：92.45)。下降幅度第三的指標為「未來半年投資股票時機」，本月調查為 65.2 點，較上個月調查結果下降 2.2 點(108/7：67.4)。

下降幅度第四的指標是「未來半年國內物價水準」，本次調查結果為 51.0 點，與上個月調查結果相較下降 2.35 點(108/7：53.35)。下降最多的指標是「未來半年國內就業機會」，本月調查結果為 94.0 點，與上個月調查結果相較下降 3.6 點(108/7：97.6)。

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 129 點，較上月的調查結果上升 3.3 點(108/7：125.7)，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 109.6 點，與上月的調查結果相較上升 4.7 點(108/7：104.9)，呈現樂觀。

一〇八年八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 8 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 2779 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		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		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	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		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			
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		住宅、辦公室		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	~	49,300	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

### 辦理寺廟登記須知

內政部令中華民國 108 年 8 月 6 日台內民字第 1080223441 號

修正「辦理寺廟登記須知」部分規定，自即日生效。

附修正「辦理寺廟登記須知」部分規定

辦理寺廟登記須知部分規定修正規定

五、申請寺廟設立登記，應由寺廟負責人檢具下列文件，向寺廟所在地鄉（鎮、市、區）公所提出：

- (一) 登記申請書。
- (二) 寺廟負責人國民身分證正背面影本或戶口名簿影本等身分證明文件。
- (三) 寺廟登記概況表三份（附件一）。
- (四) 法物清冊四份（附件二）。
- (五) 信徒或執事名冊（附件三之一、三之二）、願任同意書（附件四）及信徒或執事資格證明文件各四份。
- (六) 章程及信徒或執事會議紀錄各四份。
- (七) 管理或監察組織成員之名冊（附件五）及其產生之會議紀錄。
- (八) 寺廟圖記及負責人印鑑式四份（附件六）。
- (九) 寺廟建築物外觀及主祀神佛像照片。
- (十) 土地登記（簿）謄本。
- (十一) 土地所有權人捐贈同意書或下列文件之一：
  - 1、土地屬國有原住民保留地，附直轄市、縣（市）政府原住民保留地主管機關（單位）出具之准予承租土地函。
  - 2、土地屬以標租以外方式出租之國有非公用土地，附原租賃契約影本及土地管理機關同意原承租人轉讓租賃權之證明文件。但原承租人為寺廟籌備人公推之代表人，且原租賃契約已附註○○寺廟籌備處代表人者，免附土地管理機關同意原承租人轉讓租賃權之證明文件。
  - 3、土地屬直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有者，附土地租賃契約或土地管理機關出具之土地使用同意文件。
  - 4、土地已依土地登記規則第一百零四條規定註記者，附更名登記同意書。
- (十二) 建築物使用執照。
- (十三) 建物登記（簿）謄本。但建築物未辦理建物所有權第一次登記者，得免附。

(十四) 建築物所有權人捐贈同意書。但建築物已依土地登記規則第一百零四條規定註記者，附更名登記同意書。

申請設立以寺廟建築物及土地為捐助財產之財團法人（以下簡稱財團法人制寺廟）者，應檢附下列文件：

- (一) 前項第一款至第四款、第九款至第十四款規定文件。
- (二) 捐助章程或遺囑影本。
- (三) 捐助人指定書（聘任書）或籌備會議紀錄（其內容應有指定董事、監察人之記載）。
- (四) 第一屆董事會議紀錄（其內容應有選舉董事長之記載）。
- (五) 董事名冊及其國民身分證影本。設有監察人者，監察人名冊及其國民身分證影本。董事、監察人未具中華民國國籍或為臺灣地區無戶籍國民者，其護照或居留證影本。
- (六) 願任董事同意書。設有監察人者，願任監察人同意書。
- (七) 財團法人圖記及董事印鑑或簽名式。
- (八) 年度業務計畫書。
- (九) 各該直轄市、縣（市）政府指定之文件。

第一項第十款、第十二款及第十三款文件能以電腦處理達成查詢者，得免附。

六、第五點第一項第八款之寺廟圖記，應使用不易損壞材質，鐫刻陽文篆體寺廟全銜，並應符合本須知所定規格（附件七）。

第五點第二項第七款之財團法人制寺廟圖記，應使用之材質、字體及規格適用前項規定，其法人名稱應依各該直轄市、縣（市）政府規定辦理。

七、申請寺廟設立登記或設立財團法人制寺廟，經鄉（鎮、市、區）公所初審合於規定者，鄉（鎮、市、區）公所應函報直轄市、縣（市）政府複審。

直轄市、縣（市）政府審查合於規定者，應視申請類別發給下列文件：

- (一) 申請寺廟設立登記者：臨時寺廟登記證（附件八）。
- (二) 申請設立財團法人制寺廟者：設立許可文書。

八、申請寺廟設立登記或設立財團法人制寺廟案件，依第七點第一項初審不合規定，或依第七點第二項審查不合規定者，鄉（鎮、市、區）公所或直轄市、縣（市）政府應限期命其補正；屆期未補正者，得駁回其申請。

九、寺廟負責人應於取得臨時寺廟登記證九十日內，向地政機關辦妥土地及建築物所有權登記為寺廟所有；其土地屬國有原住民保留地、以標租以外方式出租之國有非公用土地、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有土地（以下簡稱公有土地）者，應於辦竣建築物所有權登記為寺廟所有後，依下列規定辦理：

- (一) 國有原住民保留地，應向土地所在地鄉（鎮、市、區）公所辦理以寺廟名義為承租人之土地租賃契約簽訂事宜。
- (二) 以標租以外方式出租之國有非公用土地，應向土地管理機關辦理以寺廟名義為土地承租人之過戶換約或承租人更名等事宜。

(三) 直轄市有、縣(市)有或鄉(鎮、市)有土地，應向土地管理機關辦理土地承租人或使用人變更為寺廟事宜。

寺廟負責人未於限期內完成前項規定事項者，直轄市、縣(市)政府應註銷其臨時寺廟登記證。但有特殊原因，寺廟負責人得敘明理由報經直轄市、縣(市)政府同意展延，並以九十日為限。

十、寺廟負責人完成第九點第一項規定事項後，應檢附下列文件報請鄉(鎮、市、區)公所函轉直轄市、縣(市)政府，申請發給寺廟登記證：

(一) 原核發臨時寺廟登記證。

(二) 財產清冊(附件九)四份。

(三) 所有權登記為寺廟之建物登記(簿)謄本。

(四) 所有權登記為寺廟之土地登記(簿)謄本。但土地屬公有土地者，附以寺廟名義為土地承租人之租賃契約(影本)或以寺廟名義為使用人之土地使用同意文件(影本)。

前項第三款及第四款文件能以電腦處理達成查詢者，得免附。

十一、直轄市、縣(市)政府受理鄉(鎮、市、區)公所依第十點第一項函轉之文件後，於下列文件加蓋印信，併同寺廟登記證(附件十)函送鄉(鎮、市、區)公所發還寺廟：

(一) 章程。

(二) 信徒或執事名冊。

(三) 法物清冊。

(四) 財產清冊。

(五) 寺廟圖記及負責人印鑑式。

直轄市、縣(市)政府發還寺廟前項文件時，應一併函請鄉(鎮、市、區)公所於文到七日內，於電腦網站及下列地點辦理信徒或執事名冊公告，期間至少三十日：

(一) 鄉(鎮、市、區)公所公告欄。

(二) 寺廟所在地村(里)辦公處公告欄。

(三) 該寺廟公告欄或門首明顯之適當地點。

十二、寺廟負責人應造報信徒或執事名冊，列冊信徒或執事人數至少須五人以上。

信徒或執事得依下列各款認定：

(一) 寺廟開山、創辦者。

(二) 依教制辦理皈依傳度者。

(三) 於寺廟人力、物力、公益慈善、教化事業等有重大貢獻者。

十七、寺廟負責人應依章程規定，召開信徒或執事會議，產生管理或監察組織成員。

十八、管理或監察組織成員產生後，寺廟負責人應檢具下列文件報請鄉(鎮、市、區)公所函轉直轄市、縣(市)政府備查：

(一) 產生管理或監察組織成員之會議紀錄。

(二) 管理或監察組織成員之名冊。

(三) 寺廟負責人國民身分證正背面影本或戶口名簿影本等身分證明文件。

十九、寺廟之不動產，除本須知另有規定外，應登記為寺廟所有。

### **水利事業穿越私有土地之上空或地下地上權徵收補償辦法**

內政部令中華民國 108 年 8 月 13 日（補登）經水字第 10804603270 號

修正「水利事業穿越私有土地之上空或地下地上權徵收補償辦法」。

附修正「水利事業穿越私有土地之上空或地下地上權徵收補償辦法」

第一條 本辦法依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第五十七條第四項規定訂定之。

第二條 本辦法適用於依本條例第三條第四款興辦之水利事業。

第三條 地上權之補償費，應依下列規定辦理：

- 一、穿越土地之上空者：地上權補償費等於徵收補償地價乘以穿越地上高度補償率（如附表一）。
- 二、穿越土地之下方者：地上權補償費等於徵收補償地價乘以穿越地下深度補償率（如附表二）。

穿越土地之土地改良物需一併拆遷時，其補償比照本條例徵收土地改良物之規定辦理。

### **屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施之原則**

內政部令中華民國 108 年 8 月 15 日台內營字第 1080812309 號

屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施之原則如下：

- 一、屋頂依法設有綠化設施者，得於申請建造執照時，於屋頂突出物一層機械房設置廁所。
- 二、屋頂突出物之「機械房」符合下列各點條件時，得容許放置非固定式之休閒設施及設置廁所：
  - (一) 以取得合法使用執照並已成立管理委員會之建築物為限。
  - (二) 依法設有屋頂綠化設施者。
  - (三) 經管理委員會同意且納入共用設施管理者。
  - (四) 與機電設施機體有適當區隔者。
  - (五) 須有直通樓梯通達。
  - (六) 限於屋頂突出物一層。
  - (七) 適足之消防設備：放置非固定式休閒設施之樓地板面積未滿一百平方公尺，應設置滅火器及火警自動警報設備；一百平方公尺以上及天花板下方八十公分範圍內之有效通風面積未達該機械房樓地板面積百分之二者，除以上設備外，應再增設排煙設備。

## 史蹟登錄及廢止審查辦法

文化部令中華民國 108 年 8 月 16 日文授資局蹟字第 10830084331 號

修正「史蹟登錄及廢止審查辦法」第二條之一、第三條、第五條。

附修正「史蹟登錄及廢止審查辦法」第二條之一、第三條、第五條

史蹟登錄及廢止審查辦法第二條之一、第三條、第五條修正條文

第二條之一 各級主管機關、個人、團體依本法第六十一條第二項提報登錄為重要史蹟者，應檢具提報表、認定具備前條第二項登錄基準之說明及評估其價值已增加之理由，向中央主管機關提出。

中央主管機關受理前項提報時，得檢視其資料完整，提供相關之諮詢、資訊或其他必要之輔助；資料不完整而可補正者，得請其於一定期限內補正。

第三條 主管機關為史蹟之登錄，依下列程序為之：

- 一、現場勘查。
- 二、召開公聽會。
- 三、經審議會審議通過。
- 四、作成登錄處分，辦理公告，並通知處分相對人。

直轄市、縣（市）主管機關登錄後，應報中央主管機關備查。

第五條 直轄市、縣（市）主管機關辦理第三條第二項函報備查，應具備下列資料：

- 一、公告及史蹟清冊。
- 二、現場勘查紀錄。
- 三、公聽會會議紀錄。
- 四、審議會會議紀錄及本法施行細則第十四條第二項、第三項規定之評估報告。
- 五、其他相關資料。

前項第一款之史蹟清冊，應載明下列事項並附圖片電子檔：

- 一、名稱、種類。
- 二、特徵、保存現狀。
- 三、登錄理由及其法令依據。
- 四、位置、範圍。
- 五、土地使用分區或編定使用地類別及使用狀況。
- 六、區域內其他指定或登錄之文化資產。
- 七、與該史蹟直接關聯，具有歷史、文化、藝術價值之物。
- 八、其他相關事項。

## 歷史建築紀念建築登錄廢止審查及輔助辦法

文化部令中華民國 108 年 8 月 22 日文授資局蹟字第 10830072341 號

修正「歷史建築紀念建築登錄廢止審查及輔助辦法」第四條、第六條。

附修正「歷史建築紀念建築登錄廢止審查及輔助辦法」第四條、第六條

歷史建築紀念建築登錄廢止審查及輔助辦法第四條、第六條修正條文

第 四 條 直轄市、縣(市)主管機關為歷史建築、紀念建築之登錄，依下列程序為之：

- 一、現場勘查。
- 二、經審議會審議通過。
- 三、作成登錄處分，辦理公告，並通知申請人或處分相對人。

直轄市、縣(市)主管機關登錄後，應報中央主管機關備查。

第 六 條 直轄市、縣(市)主管機關辦理第四條第二項函報備查，應具備下列資料：

- 一、公告及歷史建築或紀念建築清冊。
- 二、現場勘查紀錄。
- 三、審議會會議紀錄及本法施行細則第十四條第二項、第三項規定之評估報告。
- 四、其他相關資料。

前項第一款之歷史建築或紀念建築清冊，應載明下列事項並附圖片電子檔：

- 一、名稱、種類、位置或地址。
- 二、歷史建築、紀念建築及所定著土地範圍之面積及其地號。
- 三、登錄理由及其法令依據。
- 四、公告日期及文號。
- 五、歷史建築、紀念建築及其所定著土地之所有人、使用人或管理人之基本資料。
- 六、創建年代、歷史沿革。
- 七、歷史建築、紀念建築之現狀、特徵及使用情形。
- 八、土地使用分區或編定使用地類別、周邊環境景觀及使用狀況。
- 九、其他相關事項。

前項資料涉及土地、建造物範圍圖說者，應套繪於地籍圖上，並標明下列事項：

- 一、歷史建築、紀念建築配置及其所定著土地保存之整體範圍。
- 二、附近街廓名稱及位置。
- 三、圖面之比例尺。

## 古物分級指定及廢止審查辦法

文化部令中華民國 108 年 8 月 23 日文授資局物字第 10830088881 號

修正「古物分級指定及廢止審查辦法」部分條文。

附修正「古物分級指定及廢止審查辦法」部分條文

第 一 條 本辦法依文化資產保存法（以下簡稱本法）第六十八條第三項規定訂定之。

第 五 條 主管機關為古物之指定，依下列程序為之：

- 一、實物勘查。
- 二、經審議會審議通過。
- 三、作成指定處分，辦理公告，並通知申請人或處分相對人。

直轄市、縣（市）主管機關指定後，應報中央主管機關備查。

第 七 條 直轄市、縣（市）主管機關辦理第五條第二項函報備查，應具備下列資料：

- 一、公告及一般古物清冊。
- 二、實物勘查紀錄。
- 三、審議會會議紀錄及本法施行細則第十四條第二項規定之評估報告。
- 四、其他相關資料。

前項第一款之一般古物清冊，載明下列事項並附圖片電子檔：

- 一、保管機關（構）之名稱、所在地，或古物所有人或管理人之姓名、住址、所在地。
- 二、古物之名稱、分類、數量。
- 三、古物之年代、作者、材質、技法、形制、尺寸等綜合描述。
- 四、古物保存現況、保存所在位置、保存環境及管理維護方式。
- 五、其他相關事項。

第 九 條 古物之廢止或變更程序，由主管機關依指定程序辦理。

一般古物經中央主管機關指定為國寶或重要古物者，直轄市、縣（市）主管機關應即公告廢止其原有之指定，不受前項規定之限制。



## 伍、不動產相關新聞

### 第 2 季國泰房地產指數較上季價穩量增 南熱北穩

中央社·2019/07/31

國泰建設今天發布第 2 季國泰全國房地產指數報告，相較首季為價穩量增，相較去年同期為價漲量穩。展望下半年，由於危老改建推動和總統大選將近等因素，房市將多空交互干擾。

國泰建設和政治大學台灣房地產研究中心共同發布「2019 年第 2 季國泰全國房地產指數」，進一步觀察各地區表現，第 2 季成交價相較去年同季，僅新北市成交價下跌，包括中價區每坪新台幣 38.05 萬元，年減 8.56%，低價區每坪 25.36 萬元，年減 12.31%；其他縣市均呈穩定或上漲。

從四季移動趨勢來看，雙北這一波成交價已接近波段高點，新竹縣市在高檔盤整，其他地區成交價皆創新高。

第 2 季成交量指數部分，相較去年同季，除台南市增加外，其他地區均呈穩定或減少。

報告指出，近一年來全國房市呈現價漲量穩結構，房市仍在高檔盤整，宜審慎觀察未來市場供需及價量變化。今年第 2 季全國推案量持穩，北部地區成交量仍為前波段 2013 年到 2014 年高點的低檔，但有逐漸回穩量增情形。

中南部地區價量已超過 2014 年上波高點，呈現南熱北穩態勢。隨著總統大選將近，預期不少推案將提前推出，預計第 3 季全國推案量將持續增加，但成交量能否隨之成長是持續觀察重點。

展望下半年，報告指出，國際經濟金融情勢方面，美國與多國貿易摩擦持續擴大，影響全球經濟成長，亞洲地區及歐元區景氣成長明顯放緩；至於國內經濟金融情勢，受外在因素波及經濟放緩，央行 6 月雖宣布維持利率不變，但下半年隨國際利率下降可能性增高，且危老改建政策積極推動，總統大選將近，將對房市產生多空交互干擾。

## 房市熱 六都 7 月交易增二成

經濟日報 · 2019/08/02

六都買賣移轉棟數翻紅，各地政局昨(1)日公布，六都 7 月買賣移轉棟數近 2.3 萬棟，不僅較上月增兩成，也較去年同期成長 17%，尤以台中市表現最好，相比上月與去年同期雙雙成長逾三成。房仲業者指出，7 月中古市場買氣普通，主要受惠各地大量交屋潮所致。

7 月六都買賣移轉棟數為 2.29 萬棟，已創下近三年半以來單月新高。台北市 7 月移轉棟數為 2,875 棟，新北市則為 5,985 棟，雙北皆較上月成長約兩成，較去年微幅成長約 7%；不過，桃園市與台中市 7 月皆突破 4,000 棟大關，台中市甚至出現月增 37%、年增 35% 的突出表現，業者研判是受到區域交屋所帶動。

此外，台南市表現也不俗，7 月買賣移轉棟數突破 2,000 棟，月增 18% 且年增 24%，惟高雄市表現平平，僅月增 6%、年增 11%。

大家房屋企劃研究室主任郎美因表示，今年買氣明顯回溫，上半年交易量普遍成長，不過 7 月中古市場買氣普通，主要移轉量延續 6 月市場熱度，及簽約後需經貸款程序等因素，部分買賣延遲反應落在 7 月，再加上各地交屋潮所致。

台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰分析，以台中市來看，除了北區麗寶造鎮案爆量交屋潮推升表現，傳統房市熱區北屯區、西屯區狀態也相當好，顯然北屯區的親民買盤，與西屯區的高價買盤同步下場搶房，加上梧棲、烏日也因台中港、高鐵等利多建設，新案交屋狀況佳，帶動台中房市開出紅盤。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，今年 7 月移轉棟數較 6 月明顯增加，還有受到工作天數較多的影響，不過今年來買賣移轉棟數多呈年增表現，確實反應今年市場買氣比去年好。

## 危老重建時程獎勵 擬不延長

經濟日報 · 2019/08/05

危老重建基準容積 10%的「時程獎勵」將於 2020 年 5 月 9 日截止，點燃危老重建熱潮，儘管地方政府、建商甚至立委都希望延長危老時程獎勵，但內政部態度傾向不延長，鼓勵符合危老重建的老屋，儘快在倒數九個多月的時程獎勵期間，加緊腳步、趕緊送案。

今年以來，危老重建案量暴增，以台北市來說，目前透過危老推動師輔導重建中的報核案件，就有近 400 案。不少地方政府、建商向內政部表達意見，希望延長危老重建時程獎勵，也有立委已經提案希望爭取延長兩年。

不過內政部營建署傾向維持原定時程，不予以延長，鼓勵有需求的民眾儘快提出申請，目前也正在研議危老轉軌都更措施，據了解，在容積獎勵、面積限制上不會有太大變動，重點在於讓都更、危老案件的分流更為清楚。

危老條例被稱為老屋重建的特快車，沒有最低面積限制，小坪數的案件也能夠快速啟動，不像都更條例規定基地面積至少得 1,000 平方公尺（約 300 多坪），也是危老重建案快速升溫的原因。

不過都更條例修法後，將容積獎勵明確化，若選擇透過都更條例改建老屋，要拿到法定最高的 50%容積獎勵並不難，相較於危老條例容積獎勵最高僅 40%，時程獎勵結束後，最高更只有 30%，若僅考慮容積獎勵面，手上的老屋又沒有立即危險性，轉軌到都更未嘗不是一件好事。

內政部建議，民眾在選擇要走都更還是危老的時候，如果已取得全體土地及合法建築物所有權人同意之基地，可選擇危老條例申請重建，最快一個月內就可核定，尤其可把握最後九個月多月的時程獎勵，儘快讓危險建物得以翻修、改建。

但如果基地規模較大，產權複雜，有未辦繼承、神明會等無法釐清權屬情形，或有少數不同意戶、舊違建難以處理等問題，建議可走大範圍都更的模式，透過嚴謹程序及實質審議解決爭議，所得到的容積獎勵也未必較少。

## 大案帶動 房市連五月黃藍燈

經濟日報 · 2019/08/09

延續第 2 季市況，北台灣 7 月預售與成屋買氣暢旺。代表北台灣新建案市場概況的住展風向球，總評分較 6 月大增 5.1 分，買氣連續五個月亮出黃藍燈，且綜合統計五大指標下，成交組數成長最強勁，僅廣告批數一項下滑，整體指標刷新 2014 年 4 月以來近五年多新高。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，7 月新建案市況大幅度上升，主要是北北桃主要行政區市況表現不錯，且受到指標大案熱銷帶動，風向球因此快速走揚，突破五年多的區間盤整。

住展統計指出，7 月風向球表現最亮眼落在「來人」與「成交組數」，7 月兩項指標連袂大幅度攀升，尤其北北桃三都一線行政區市況普遍不錯，僅有少部分區域市況下滑。

至於成交組數方面，因多個大型指標案熱銷帶動，大舉推高成交組數表現，風向球追蹤的指標案顯示，平均每周成交組數衝高至約 4.11 組。其中，銷售出色的建案包括「竹城甲子園」、「璞真永吉」、「冠德青璞匯」、「宏普中央公園」、「達永秋鄉」等案單週成交均達十戶以上。

甲山林總經理張境在表示，第 2 季來人較第 1 季成長 10%~15%，7 月延續熱度，有穩定的來人量，市況仍以小坪數、低總價的首購產品備受矚目，且市場價格回歸，達到買方的滿足點，加上建設公司配合優惠付款等，皆穩定目前微溫的買氣。

以目前市場受矚目的區域來看，海悅總經理王俊傑指出，新北市還是相對受到關注，包括板橋市中心與江翠北側重劃區，銷售狀況持續穩定，新店央北重劃區議題也繼續發酵，而新莊副都心的小坪數三房等產品，也受到市場歡迎。

住展統計結果顯示，7 月預售市場重拾推案動能，案量衝破 700 億元，為今年來單月預售推案量第二高。

案量逾 15 億指標案有北市大安區的「達永秋鄉」、北投「岳榕莊」；新北新莊「鳳翔」、新店「宏普中央公園」、土城「台信樂晴市」、三重「築禾交響苑」；桃園龍潭「綠意錢龍廠辦特區」、桃園「合雄幸福匯」等案，顯見北台供給續放大。

## 銀行擬推不動產開發信託新模式

工商時報 · 2019/08/13

興建銀髮住宅，銀行可望開發「不動產開發信託」新模式。金融圈人士透露，未來興建銀髮住宅，信託公會內部已研議出最新的發展模式，該模式類似於「不動產開發信託」，將由銀行扮演更主動積極的角色，直接接受有一定財資力的客戶委任透過此信託模式，來打造銀髮住宅。

倘若這個模式能在銀行界引起迴響，未來銀髮住宅在台灣推展不僅可望更為普及，且將更趨客製化、多樣化。

目前銀行運用信託來助陣銀髮住宅問世，最具代表性的就是將在 10 月開幕的烏日共生宅，而信託公會所研議的這套信託新模式和烏日共生宅與銀行合作的信託模式，最大不同點有二，一為銀行簽署信託合約的對象，二是銀行所扮演角色所涵蓋的層面。

若以簽約對象來看，信託公會秘書長呂蕙容受訪時分析，烏日共生宅是由建商、營運管理者先和銀行締約，而共生宅的入住者則在要入住時，另外和銀行訂定「安養信託」合約，然後由委任的安養機構按月撥款支付所需的入住費。

換言之，銀行訂定信託合約的對象，在前期是建商及營運管理者，等到該銀髮住宅可開發入住之後，入住者再和銀行簽署安養信託合約。而在入住之前建商或營運機構所收的預收款（類似於會員費，或是百貨公司禮券概念），亦由建商和銀行簽署信託合約來進行。

對於信託公會內部研議的新信託架構，呂蕙容說明，這樣的信託架構，一開始就由銀行的自然人客戶（例如高端私人銀行或財管客戶）向銀行締約，然後由銀行陪同出面物色合適的建商及管理者來蓋屋、營運。

呂蕙容分析，銀行的委託客戶在該銀髮住宅完成興建之後，其出資可以轉化成對該住宅的住宿費，或者是投資入股金，另外如果不想馬上入住，也有權可將所得到的產權，轉租給別人；一旦銀行採取該模式，銀行不只將在安養信託及金錢信託、不動產開發信託等三大信託領域扮演更為積極的角色。

這樣的模式其實在大陸已有發展經驗，例如平安集團旗下的平安信託公司就曾發起不動產信託計畫來參與養生養老綜合型社區的開發，而台灣在現行的信託法令環境之下，信託公會評估其實也有進行該「不動產開發信託」的信託委任模式空間，由銀行透過其個人（自然人）客戶的委任，助其接觸有經驗的建商、安養機構管理營運者來興建、營運更為「客製化」的銀髮住宅。

## 花敬群：危老 + 都更 今年拚 400 案

工商時報 · 2019/08/14

內政部次長兼國家住都中心代理董事長花敬群 13 日指出，今年危老整建加都更，衝破 400 案沒有問題。

住都中心也將在一年內力拚 1 萬戶社會住宅，包括 5,000 戶直接興建和 5,000 戶社宅包租代管，連續 5 年，8 年 20 萬戶社宅就能全部到位。。

花敬群昨在住都中心成立周年記者會表示，住都中心負責中央政府主動興辦社會住宅、公辦都更等任務，過去沒有踏出重要那一步，現在由住都中心負責推動，會更具企業執行效率。

住都中心負責管理林口世大運選手村社宅營運，花敬群指出，3000 戶是史上最大社會住宅，首度設置全國獨有的「訪視員」制度，已經聘用 13 位全職訪視員，天天了解每一位住戶需求，讓住戶安穩下來；未來也會把社區藝術裝置經費，當作是種子基金，發展全新的居住文化。

花敬群指出，今年 1 到 7 月收到的危老整建案，已經達到 200 件，比 2018 年全年的 136 案還多。都更方面，目前有 50 多件申請，全年上看 100 件，危老與都更加總起來，可以衝破 400 案。

花敬群說，都更條例修法後，過去動輒耗費 5 年、10 年以上都更案，未來只要是同意比例超過 9 成以上，預計 2、3 年內就可走完審議程序；若是百分之百同意的都更案，審議時間更可縮短在 1 年以內完成。

## 單身婚育房租補貼 來了

經濟日報 · 2019/08/15

內政部昨 ( 14 ) 日宣布，單身婚育租金補貼將自 9 月 2 日起受理申請，三大族群依據身分及地區，每月可補貼 2,600 元至 5,000 元不等，名額共 2.4 萬戶。內政部也表示，出租給租金補貼戶的「公益出租人」，可享綜合所得稅、房屋稅及地價稅等優惠。

內政部表示，綜所稅方面，公益出租人每屋每月租金收入最高 1 萬元免稅；房屋稅、地價稅也都可適用自用住宅稅率。

行政院核定「協助單身青年及鼓勵婚育租金補貼試辦方案」，9 月就要上路，內政部表示，主要補貼對象有三大族群，分別為 20 歲至 40 歲單身青年、兩年內新婚家庭、育有未成年子女 ( 含胎兒 ) 家庭。

為了擴大照顧租屋族群，內政部表示，此方案將所得限制放寬到最低生活費的 2.5 倍以下，以租屋所在地為所得限制標準，並以 2018 年總所得為計算依據。

舉例來說，在台北市租屋的單身青年，2018 年平均每月所得必須低於 4 萬 1,450 元；若是在桃園市租屋的新婚或育有未成年子女家庭，2018 年平均每人每月所得須低於 3 萬 6,445 元，夫妻二人加上一名未成年子女的計算方式，為夫妻總所得除以 12 個月後，再除以三人，就可判斷是否低於 3 萬 6,445 元。

內政部提醒，申請方式包括臨櫃、郵寄及線上申請，如果是現場或郵寄，則是到租賃地的地方政府申請。

需要準備的申請資料除申請書外，還須檢附戶口名簿影本、租賃契約影本、郵局存摺封面影本及建物登記資料等文件。內政部表示，政府現在已修法，使公益出租人享有綜所稅、房屋稅、地價稅等三項稅賦優惠，如有空餘屋的屋主也能夠安心出租、合法節稅。

## 板橋浮洲人口增長 新北市推三大周邊基礎建設

經濟日報·2019/08/21

板橋浮洲地區基礎建設陸續完工，新北市長侯友宜今（20）日前往視察。他表示，因應浮洲地區人口增加，隨之而來的就學及交通需求，新北市政府陸續推動三大周邊基礎建設，改善區域交通，包括「台 65 線優化工程」、大觀路二段 265 巷拓寬工程，以及中山國小校園整建。

侯友宜表示，浮洲合宜住宅完工後，陸續湧入近萬人口，加上周邊商業發展，基礎建設及當地生活機能改善十分重要。因應地方需求，新北市政府陸續進行「台 65 線優化工程」、大觀路二段 265 巷拓寬及中山國小校園整建，改善區域交通及生活機能。

台 65 線是浮洲合宜住宅居民出入的主要交通要道，為改善居民聯外交通，新北市政府推動「台 65 線浮洲交流道增設北上、南下匝道工程」，強化合宜住宅聯外交通，並解決鄰近交流道壅塞問題。

另外，為解決樹林地區車流轉接及堵塞問題，新北市政府新工處正推動「浮洲橋下橋市區道路動線優化工程」，提升樹林地區進入台 65 線的北上匝道便捷度。

浮洲合宜住宅旁的大觀路二段 265 巷道路，路幅僅 6~8 米，十分狹窄，加上路旁電桿林立，造成會車困難，為友善行人空間並解決會車問題，新北市政府與慈濟基金會達成共識，其同意無償限縮土地，並向營建署爭取 3,800 萬經費，於去年辦理拓寬工程，將道路拓寬至 10 米，開闢雙向各一車道，於今年 8 月完工。

在合宜住宅完工後，板橋區中山國小成為居民就學首選，但校舍老舊且教學空間不足，為改善現況，新北市政府向營建署爭取 0.63 公頃的土地，投入近 8 億元經費，興建校舍及地下停車場，於今年 7 月完成第一期工程。

完工後提供活動中心、舞蹈教室及一般教室等教學空間，以及 331 個汽機車車位紓解社區停車需求。侯友宜指出，後續第二、第三期工程將在 2021 年及 2022 年陸續完工。



## 銀行新點子 推 5 年期房貸

經濟日報·2019/08/22

銀行強化房貸業務，在傳統房貸之外，另闢蹊徑推出天期 3 到 5 年期的中期房貸，既有別於一般長天期房貸，又和普遍一年一約的理財型房貸有別，還搭配信用卡、財富管理業務優惠，以利鞏固既有客層與吸引新客群。

一般民眾向銀行申辦房貸，都是在購屋時辦理，依照購屋價格或是銀行鑑價貸款，一般貸款成數視個案條件大約六到八成不等，天期則是 20 年期為主力，少數對特定族群推出 30 年期甚至更長天期的產品。

若房貸攤還本息一段時間，想把已償還的房貸款項重新借出運用，則利用理財型房貸，但是理財型房貸普遍是一年一約，也就是要每年換約，對房貸戶來說，程序麻煩且可能衍生開辦費用成本，因此部分銀行推 3 到 5 年期的中期房貸，幫助客戶節省開辦費，也免去每年辦理的麻煩。

包括台銀、土銀、一銀與兆豐銀，都有中期房貸，也屬理財型房貸性質，但天期介於 1 年以上、5 年以下，提供客戶端資金調度與理財多元選擇。

兆豐銀行新推 3 年期理財型房貸，利率最低 2.17% 起，在市場上的中期房貸產品，利率相對優惠。

兆豐銀指出，3 年期理財型房貸，享有隨借隨還、全通路提領的方便性，也免去一般理財型房貸每年續約成本與麻煩，兆豐銀並免收動用手續費及帳務管理費，弱勢動用達到一定金額，還提供信用卡刷卡金抽獎、基金投資手續費折扣、跨行轉帳手續費優惠等好康。

銀行業者指出，理財型房貸雖然沒法一開始辦購屋房貸時，就一併辦理，但已還款一段時間的房貸戶，可以把還掉的錢再借出自由運用，是一種活化資產做法，還具隨借隨還特性，中期房貸因為不是一年一期，若是動用頻率不是很高，也不必擔心每年換約衍生開辦費等成本問題。

## 土地標售 台中台南最賺

工商時報·2019/08/26

六都政府的區段徵收或市地重劃等開發區土地標售，今年前八月合計已挹注市庫 356.8 億元，堪稱這波景氣回溫帶動建商購地熱潮最大贏家；其中，台中及台南土地標售今年均已達百億元以上最為亮眼，新北、桃園也有逾 50 億元，業者認為，不少熱門重劃區都有超過二成至三成的溢價幅度，未來房價欲低不易。

據科達機構統計，各直轄市地政局今年迄今，總計辦理標售了 125 筆土地，合計總底價約 419 億元，總共出脫了 77 筆、總脫標金額 356.8 億元，不少開發區土地標售都吸引大量建商搶標，平均標脫率達 62%，其中台南舉辦一次聯合標售出脫 109 億元土地、標脫率百分百；台中、高雄平均也有逾八成的標脫率。

不少重劃區精華區更不乏建商大手筆搶地，例如寶佳、豐邑二大建商各以 56.6 億、36.1 億元標下台南永康砲校、平實營區土地；寶佳、總太也大舉在台中標地，北台灣部分，宏普以 30.6 億搶下新店央北土地；凱越、中悅分別砸 15.9 億、10.4 億元，標下桃園中路、經國土地。

科達機構房產研究中心經理于靜芳表示，今年各地方政府重劃區土地標售格外熱絡，標案全數脫標的比例、熱門標的投標組數與溢價率均大為提高，中南部熱度明顯高於北台灣，個別重劃區來看，以台中的新光太平、廓子，台南平實營區、永康砲校，以及新店央北最為熱絡，顯示資金充沛的建商，加碼布局具未來性土地。

北台灣土地標售熱度則因發展前景差異，標售結果差異極大，例如新店央北標售吸引各一線建商搶標，不過八里台北港特定區二度標售均流標收場。

房仲公會全聯會理事長、富旺國際董事長林正雄表示，今年以來全台各都會區指標重劃區標售，不只建商搶標熱烈，較熱門的土地平均都有二至三成以上的溢價幅度。近幾年因為建商讓利風潮，讓新建案與中古屋價差縮小，建商在土地取得成本的墊高下，未來所推出的預售屋、新成屋，恐怕不容易有與中古屋相近的價格，在這樣的轉折下，目前可能就是房地產最後一波、最低的買點。

## 嘉義房市平淡 房價卻漲

經濟日報·2019/08/24

平均每坪約 12 萬

較 2016 年漲 1 成

故宮南院參觀人潮銳減，嘉義房市也不再受到投資人注目。但房仲統計嘉義房價，多數地區近年穩定上揚，即便 2016 年房地合一稅上路，房價也未曾下滑，目前嘉義市平均房價約每坪 12 萬元，較 2016 年約上漲近一成。

全國不動產嘉義興嘉店店長許宇鴻表示，房地合一稅重創大台北買氣，房價跟著下挫，但嘉義房價低，房地合一稅上路後，買氣下滑有限，反而建商大多把增加稅負轉嫁給消費者，房價因此不跌反漲。

他說，嘉義地區近年缺工嚴重，建築師父、工人都難找，工資上揚，建築成本提高，也促使建商調漲房價，並進而帶動一般住宅價格。2017 年底嘉義市鐵路高架化計畫啟動後，軌道經濟發酵，鐵路沿線站區漲幅因此最為明顯。

全國不動產企研室表示，故宮南院 2015 年完工啟用前，掀起一波北客南下嘉義投資熱，建商也紛紛在故宮南院周邊推案，但後續因為人潮與附近建設未如預期，加上房地合一稅上路，房市進入盤整期，投資客消跡，嘉義房市也不再受到市場關注。

但觀察實價登錄資料顯示，過去幾年嘉義房市並未下修，呈現緩步上揚走勢。和 2016 年比較，均價約上漲一成。其中嘉義市區以及嘉義縣民雄車站周邊漲勢較為明顯。

許宇鴻表示，嘉義市先前房價一直很平穩，2016 年以後，主要都會區，包括雙北、台中等房價多明顯下修，但嘉義市房價反而上漲。

他表示，主要是房地合一稅上路後，屋主、建商、投資客多把增加的稅負，反映在售價上，由於嘉義房價低，買方多能接受，因此多能順利轉嫁，和台北、新北、台中等高房價區情況完全不同。

許宇鴻表示，不僅稅負，近年工資、原物料上漲，房屋興建、裝潢成本增加，嘉義賣方也都反映在售價上，房價因此緩步上揚。

至於故宮南院一帶，許宇鴻表示，在地人很少到當地買屋，買氣一直沒有很好，就成交價來看，其實房價只下修一些，對嘉義房市影響不大。

### 透天別墅為首選

#### 屋齡 10 年 800 萬起

全國不動產表示，目前在嘉義縣市主要人口聚集地區，民眾購屋以透天別墅為首選，成交買盤穩，屋齡十年以下的透天別墅，總價在 800~1,000 萬；10~20 年約 800 多萬；20 年以上的中古透天別墅也有 700 萬的行情，保值性佳。

至於透店方面，嘉義雖具備故宮、高鐵兩大建設，但周邊配合商業機能仍弱，近年透店價格維持在 800 至 900 萬，具備營業機能的物件竟與透天住宅差不多，且量能也不多，總價大概在 700 萬左右較受市場接受。電梯住宅方面，總價約在 300~400 萬元即可買到。

## 地上權商機 下半年上看 52 億

工商時報，2019/08/27

財政部國產署 26 日公告，推出 14 宗六都國有土地招標設定地上權案件，預計在 10 月 28 日開標，權利金底價總計約 25.3 億元。不過，若加計今年下半年單獨列標的松江南京基地案，累計下半年地上權商機將突破 52 億元。

國產署官員表示，本次招標土地，台北市、高雄市各四宗、台中市三宗，台南市、屏東縣、嘉義市各一宗，面積總計約 4.66 公頃，地上權存續期間皆為 70 年。地租年息率 3.5% 維持台北市華固新天地模式，其中隨每年申報地價浮動的年息率僅 1%，按照完工當年度地價年息率為 2.5%。

在台北市四宗土地中，兩宗為首次公告標的，包括北市大安區鄰近捷運科技大樓站土地約 140 坪、容積率 225%，權利金底價為 1.3 億元；台北市中正區臨近華山文創園區土地約 223 坪、容積率 560%，權利金底價 5.1 億元。

另外，台中市北區、高雄市三民區、高雄市仁武區也是首次公告標的。其中台中案是在北屯路親親戲院附近，離車站僅 1 公里，土地約 550 坪、容積 350%，權利金底價為 0.9 億元。

高雄三民案鄰近文藻外語大學，土地約 660 坪、容積率 300%，權利金底價為 1.2 億元。仁武案則是在鼎金系統交流道附近，土地約 640 坪、容積率 300%，權利金底價為 0.6 億元。

而單獨列標的松江南京 2、3 號出口基地案預計 9 月將召開地上權小組會議，評估松江南京案限定商辦用途，並在 10~12 月招標，其土地為住商混合區，土地約 1,600 坪，權利金底價至少上看 27 億元，目前五大壽險業者如富邦、國泰、新光、台壽保、中壽皆秣馬厲兵有意爭取。

另外，國產署明年還會推出松山機場旁的國泰營區地上權案，將綁定台北市都市計畫變更，提高容積率到 400%，但持有國泰營區的國防部軍備局須捐贈 79 筆小面積土地給北市府，包括松山區敦化南、北路的 15 筆土地、北投區中興新村的五筆土地、信義區松山商職後面的永春坡營區的 59 筆土地等。

### 國泰營區地上權 明春招標

經濟日報，2019/08/26

財政部國產署昨（26）日表示，鄰近松山機場的國泰營區基地設定地上權案，將於明年 3 月捲土重來。官員表示，此基地市價近 150 億元，雖不得作住宅使用，但由於面積廣闊、交通便利，仍極具潛力，與世貿三館基地並列為明年最受期待的地上權標的。

國產署積極活化國有不動產，陸續釋出指標設定地上權案，包括今年下半年將公告招標的捷運松江南京站二、三號出入口基地，以及明年上半年預計釋出的世貿三館基地、國泰營區基地，都是備受業界期待的地上權案。

國產署官員表示，松江南京基地預定今年 10 月公告招標，2019 年公告現值約 27 億元，已舉行座談會，吸引超過 50 家廠商到場，包括國泰人壽、新光人壽、南山人壽、台灣人壽與富邦人壽都列席，將傾向朝商辦、商旅來開發。至於年底將收回的世貿三館基地，是台北

市精華地段最後僅存的最大素地，官員預估市價將高達五、六百億元，明年上半年也有機會釋出。

官員也指出，國泰營區基地也將列在明年首批設定地上權案。該基地緊鄰松山機場及民生社區，面積達 2,982 坪，市值近 150 億元，過去曾因為地上權市場冷等因素流標，如今捲土重來，官員樂觀預期，此基地土地街廓完整、交通便利，應仍有不少業者感興趣。

此外國產署昨也公告今年第二批地上權案，共推出 14 宗國有土地，預計 10 月 28 日開標。官員指出，14 宗土地分別位於台北市、台中市、台南市、高雄市、嘉義市、屏東縣等縣市，合計面積 4.66 公頃，權利金底價 25.35 億元，地上權存續期間都為 70 年。

## 老來俏 逾 30 年老屋交易夯

中國時報·2019/08/28

台灣人口邁入高齡化之際，不動產交易標的也出現老化現象！內政部最新數據顯示，全國住宅買賣移轉平均屋齡達 21.97 年，創歷史新高，較 3 年前同期足足多出 2.2 年，逾 30 年老屋交易更逼近 2 成 9，同步寫下新紀錄。

住商不動產企劃研究室經理徐佳馨指出，更新困難使得都會屋齡節節高升，也讓成交屋齡持續寫下新高。近年來老屋深受青睞除坪數實在、價格便宜地段好等 CP 值高因素，不少屋主等不及都更想要換屋，釋出增加價格又好談，讓買氣水漲船高。

內政部公布今年首季不動產交易屋齡統計，六都以台中市最高，達 26.6 年，其他依序為台北市 25.86 年、高雄市 22.17 年、新北市 21.98 年、台南市 20.28 年，以及桃園市 17.41 年。

統計住宅買賣移轉的屋齡占比更可以發現，全國屋齡超過 30 年的老宅移轉已占整體住宅移轉 28.62%，六都老屋交易占比，以台北市 48.66% 居冠，台中以 33.1% 排名第 2，新北市以 29.04% 名列第 3。換句話說，不少民眾為撙節預算，又想住在市中心等精華地段，而入主中古屋。

不過，中信房屋研展室副理張漢超提醒，老宅交易比例高，也反映這塊市場具有商機潛力，但中古屋部分屋主為求賣相佳，有些會將房屋重新整理後再出售，這樣的作法雖無可厚非，但卻使得原屋況細節不易觀察，此時買方除了要注意仲介業所提供的《不動產現況說明書》相關記載，最好還是要學會屋況重點觀察，這樣才能買的安心、住的放心。

## 工業地產交易 全年衝 800 億元

經濟日報·2019/08/29

美中貿易戰再升級，台商大規模回台投資，根據 PwC 普華國際不動產公司統計，今年上市櫃公司單純在工業土地與廠房地交易上，已達到去年的七成，預計包括工業土地、廠房與廠辦等整體工業地產交易，今年可望超過 800 億元大關，再次刷新史上新高紀錄。

商仲業者認為，美中貿易戰持續延燒，台企資金持續回流、消費者需求改變，企業生產模式勢必從大量製造轉向精緻客製化趨勢，傳統供應鏈正面臨斷鏈危機與挑戰，台商像是電子等高科技業有機會回流的，須搭建即時供應鏈，才能在國際貿易上獲得他國訂單、獲取轉單效益。

統計資料顯示，今年上半年光是上市櫃公司，單純在工業土地及廠房交易金額已達 350 億元，相較 2018 年成交近 500 億元的水準，達到去年近七成，但若是將廠辦加入統計，去年整體工業地產交易 759 億元，雖然已達歷年的新高紀錄，但今年仍有機會突破。

PwC 普華國際不動產公司總經理田揚名認為，下半年美中貿易大戰升溫，台商回流及興辦工業人持續實質投資擴充廠房下，工業地產有機會超越 800 億元成交金額，也將再挑戰工業地產歷年的交易高峰。

值得一提的是，這波台商回台鎖定區域尤其桃園地區占大宗，今年以來上市櫃公司在工業土地與廠房上，成交金額累積已超過新台幣 120 億元，主要是因桃園市機能齊全、交通便利等因素所致。

田揚名指出，美中貿易戰加劇，促使部分台商加速準備回台投資，對台商而言，資金回台租稅措施、資金使用效益與稅負最佳化、及須加速轉型是台商首要思考的關鍵因素，而從今年工業土地與廠房的成交金額來看，總價 10 至 15 億元標的較容易標脫。

第一太平戴維斯協理丁玟甄認為，去年開始工業地產整體走熱，但回流的台商再評估設廠上也十分謹慎，雖然整體市場看好，但仍處於「買方市場」。

### 鼓勵房東租屋給補貼戶 內政部祭 3 項稅賦優惠

經濟日報 · 2019/08/30

內政部營建署宣布祭出綜合所得稅、房屋稅、地價稅等 3 項稅賦優惠，鼓勵房東將房子租給租金補貼戶。

營建署指出，日前行政院核定單身青年及新婚育兒租金補貼方案，降低房客租屋的困境，不過，近期有些租房客表示，擔心就算房東同意幫忙申請，也會把租賃稅轉嫁給房客，無法使政府美意落實。

營建署表示，為提高房東配合的誘因，已依住宅法第 3 條第 3 款規定訂定「公益出租人資格認定作業要點」，房東租給租金補貼戶即為公益出租人，享有綜合所得稅每屋每月租金收入最高 1 萬元免稅、房屋稅適用自用住宅稅率 1.2%、地價稅適用自用住宅用地稅率千分之 2 等稅賦減免。

營建署表示，租金補貼自民國 96 年開辦至民國 107 年，已有 47 萬 278 戶家庭受惠。108 年計畫辦理 6 萬 5963 戶，截至 108 年 8 月 26 日，已有 6 萬 7705 戶家庭提出申請，單身青年婚育租金補貼計畫戶數 2 萬 4000 戶。

營建署呼籲有租金補貼需求的民眾，踴躍提出申請，並請有空餘屋的屋主，可考量將住宅出租給領有租金補貼的社會及經濟弱勢民眾。