



不動產估價月刊
108年11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11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	48
伍、 不動產相關新聞	55

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 10 月 586 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%
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%
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%
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%
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%
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	124.17	103.45%	102.65%
9 月	127.89	123.83	103.23%	102.37%
10 月	127.37	123.27	102.81%	101.91%

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 11 月 15 日
單位：年息百分比率
一、「五大銀行平均存款利率」
一個月期：0.60
三個月期：0.64
六個月期：0.78
九個月期：0.89
一年期： 1.04
二年期： 1.05
三年期： 1.07
二、「五大銀行平均基準利率」：2.63
說明：
1.五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。
2.存款利率為一般定期存款固定利率。

三、過去一年五大銀行平均基準利率

五大銀行	台銀		土銀		合庫		一銀		華銀		平均	
	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率
107/9	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
108/9	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.590	1.045	2.693	1.039	2.636
108/10	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.681	1.039	2.631

四、稅務專用之消費者物價指數

民國 108 年 10 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 10 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	1001.4	993.6	978.5	979.5	978.5	963.0	933.3	885.2	858.7	872.5	897.6	899.1	934.2
49	890.6	871.0	841.1	803.1	806.9	784.2	778.2	745.6	736.0	742.9	741.8	755.4	788.4
50	753.8	739.7	739.7	734.4	733.9	733.9	737.1	728.2	717.5	712.6	718.5	725.1	730.8
51	730.3	722.1	724.6	721.6	712.1	716.1	727.2	720.1	702.9	690.2	699.5	704.8	714.1
52	698.1	697.6	696.2	691.5	697.6	703.8	712.6	711.1	689.7	690.2	698.6	700.5	699.1
53	699.5	698.6	701.0	705.3	702.9	708.7	714.1	706.2	696.2	686.0	686.9	696.2	700.0
54	705.3	707.7	710.1	707.7	703.8	700.5	699.5	695.7	692.0	697.6	696.2	692.0	700.5
55	693.9	703.8	704.8	700.0	698.6	682.4	681.5	685.1	670.8	666.5	675.7	680.6	686.9
56	675.7	663.1	674.8	676.1	673.5	668.2	659.7	660.9	654.2	657.6	658.4	652.2	664.3
57	648.9	653.8	651.7	625.2	621.8	610.8	600.8	585.8	594.6	590.8	602.2	614.8	615.9
58	609.7	601.9	604.0	601.2	607.9	602.6	590.5	578.9	579.2	531.1	555.2	581.2	586.1
59	587.8	578.2	574.7	571.8	574.7	579.2	569.9	553.7	539.8	548.1	554.9	560.3	565.8
60	550.1	552.5	555.2	556.4	555.8	555.8	555.5	546.1	546.3	542.6	544.3	545.5	550.4
61	553.7	542.0	543.2	542.6	540.0	534.4	529.8	511.9	513.1	533.9	540.9	531.7	534.4
62	545.8	538.1	539.8	532.0	525.2	519.6	505.3	494.4	474.4	439.8	431.1	428.6	494.0
63	390.5	338.9	334.3	336.6	339.4	340.5	336.1	332.4	322.0	322.6	318.0	319.9	335.1
64	322.9	322.5	325.3	323.1	322.9	315.8	315.8	314.6	315.0	311.0	313.6	319.2	318.4
65	313.8	312.6	310.2	309.4	311.0	312.2	310.9	308.7	309.0	310.6	311.4	308.0	310.6
66	304.0	299.2	300.3	298.1	296.8	287.7	287.4	275.3	279.2	282.2	287.1	288.5	290.3
67	283.6	281.5	281.2	276.1	276.2	276.5	277.3	272.3	268.2	266.0	266.9	268.1	274.3
68	267.2	265.9	262.3	257.2	255.0	252.4	250.2	243.9	236.2	236.8	240.2	238.2	250.0
69	228.9	224.4	223.2	222.1	218.0	212.3	210.8	206.1	198.5	195.0	194.7	195.0	210.1
70	186.5	183.4	182.6	181.9	182.6	180.9	180.2	178.4	176.3	177.3	178.5	178.7	180.6
71	177.6	178.1	177.7	177.2	176.2	175.8	175.9	170.7	172.3	173.7	175.1	174.5	175.4
72	174.4	172.7	172.0	171.2	172.4	171.2	173.1	173.2	172.7	172.7	174.2	176.6	173.0
73	176.5	174.7	174.2	173.9	171.8	172.0	172.4	171.8	171.2	171.9	172.9	173.7	173.1
74	173.6	172.3	172.2	173.0	173.6	173.8	173.7	174.4	171.6	171.8	174.2	176.0	173.4
75	174.4	173.9	173.9	173.5	173.3	172.8	173.3	172.3	168.0	168.4	170.8	171.5	172.2
76	172.0	172.3	173.7	173.1	173.1	172.9	171.0	169.6	169.0	170.5	170.0	168.3	171.3
77	171.0	171.7	172.7	172.5	170.6	169.5	169.5	167.2	166.6	165.4	166.3	166.4	169.1
78	166.4	165.0	164.6	163.1	161.9	162.4	163.1	161.8	157.6	156.2	160.3	161.4	161.9
79	160.3	160.5	159.3	157.7	156.1	156.7	155.7	153.1	148.0	151.3	154.2	154.3	155.5
80	152.7	151.8	152.5	151.5	151.0	150.6	149.6	149.3	149.1	147.6	147.2	148.6	150.1
81	147.1	145.8	145.6	143.3	142.8	143.2	144.3	144.9	140.4	140.5	142.7	143.7	143.7
82	141.9	141.5	141.1	139.5	139.9	137.3	139.7	140.3	139.4	138.8	138.5	137.3	139.6
83	137.9	136.2	136.5	135.3	134.1	134.4	134.1	131.0	130.6	132.1	133.3	133.8	134.1
84	131.1	131.6	131.4	129.5	129.8	128.4	129.2	128.8	128.1	128.4	127.9	127.9	129.3
85	128.1	126.9	127.6	126.0	126.2	125.4	127.3	122.6	123.3	123.8	123.9	124.8	125.5
86	125.6	124.3	126.2	125.4	125.2	123.2	123.2	123.4	122.5	124.2	124.5	124.4	124.3
87	123.2	124.0	123.2	122.8	123.2	121.4	122.2	122.8	122.1	121.1	119.9	121.9	122.3
88	122.7	121.4	123.8	122.9	122.5	122.4	123.2	121.4	121.4	120.6	121.0	121.7	122.1
89	122.1	120.3	122.4	121.4	120.6	120.8	121.5	121.1	119.4	119.4	118.3	119.7	120.6
90	119.3	121.5	121.9	120.9	120.9	121.0	121.3	120.5	120.0	118.2	119.6	121.8	120.6
91	121.3	119.8	121.9	120.6	121.2	120.8	120.8	120.9	121.0	120.3	120.3	120.8	120.8
92	120.0	121.7	122.1	120.8	120.8	121.5	122.0	121.6	121.2	120.3	120.9	120.9	121.2
93	120.0	120.9	121.0	119.6	119.7	119.5	118.1	118.6	117.9	117.5	119.1	119.0	119.2
94	119.4	118.6	118.3	117.7	117.0	116.7	115.3	114.5	114.3	114.4	116.2	116.4	116.5
95	116.3	117.5	117.8	116.3	115.2	114.7	114.4	115.1	115.7	115.8	115.9	115.6	115.8
96	115.9	115.4	116.8	115.5	115.2	114.5	114.8	113.3	112.3	109.9	110.6	111.9	113.8
97	112.6	111.1	112.4	111.2	111.1	109.1	108.5	108.2	108.9	107.4	108.5	110.5	109.9
98	110.9	112.6	112.5	111.7	111.2	111.3	111.1	109.1	109.9	109.4	110.3	110.8	110.9
99	110.6	110.1	111.1	110.2	110.4	110.0	109.7	109.6	109.5	108.8	108.6	109.4	109.8
100	109.4	108.6	109.6	108.8	108.6	107.9	108.2	108.2	108.0	107.5	107.5	107.3	108.3
101	106.9	108.4	108.2	107.2	106.7	106.0	105.6	104.6	104.9	105.0	105.8	105.6	106.2
102	105.7	105.2	106.8	106.1	105.9	105.4	105.6	105.4	104.1	104.3	105.1	105.2	105.4
103	104.9	105.3	105.1	104.4	104.2	103.7	103.7	103.3	103.3	103.3	104.2	104.6	104.2
104	105.9	105.5	105.7	105.3	105.0	104.3	104.4	103.7	103.0	102.9	103.7	104.4	104.5
105	105.0	103.0	103.7	103.3	103.7	103.4	103.1	103.2	102.7	101.2	101.6	102.7	103.0
106	102.7	103.1	103.5	103.2	103.1	102.3	102.3	102.2	102.2	101.6	101.3	101.5	102.4
107	101.8	100.9	101.8	101.2	101.3	100.9	100.6	100.6	100.5	100.4	101.0	101.5	101.0
108	101.6	100.6	101.3	100.5	100.4	100.1	100.2	100.2	100.0	100.0			100.5

五、租金指數(消費者物價房租類指數)

資料來源為各縣市主計室提供，查價地區包含新北市、臺北市、臺中市、臺南市、高雄市、桃園市、新竹市、基隆市、嘉義市等 9 個主要代表縣市及宜蘭縣、苗栗縣、南投縣、雲林縣、屏東縣、臺東縣、花蓮縣、澎湖縣等 8 縣縣治所在地及其主要城鎮為查價地區；僅查房屋租金之縣市為新竹縣、彰化縣、嘉義縣。

查價日期視商品性質而定，須自行發布消費者物價指數之直轄市(新北市、臺北市、臺中市及高雄市)每月查 5 次(上旬及下旬各查 2 次、中旬查 1 次)或 15 次(每旬逢 2 及 8 各查 2 次、逢 5 查 1 次)，其餘主要代表縣市每月查價 3 次(每旬逢 5 之日)或 9 次(每旬逢 2、5、8 之日)，宜蘭縣等 8 縣每月查價 1 次(每月 15 日)或 3 次(每旬逢 5 之日)。

查得之價格資料採用拉氏公式計算，指數計算方式係先將各查價地區價比以地區權數加權得到項目價比，再以項目權數加權即得指數。

期間	租金指數%	期間	租金指數%	期間	租金指數%
107 年 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
107 年 12 月	102.15	108 年 4 月	102.50	108 年 8 月	101.99

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
107Q3	106.65	103.81	101.00	103.51	111.61	121.04	103.04
107Q4	113.00	106.94	97.87	117.29	117.77	128.69	108.92
108Q1	114.79	105.06	96.79	-	118.53	134.59	113.41
108Q2	114.48	111.80	96.78	-	116.61	135.94	117.88

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
108Q2	8.79	11.85	14.45	7.35	9.27	7.12	7.68
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
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
108Q2	7.31	8.24	7.17	8.95	8.08	6.53	6.16
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
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
108Q2	5.42	7.64	8.69	8.45	5.61	6.70	5.21
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

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 9 月報

發佈日期：中華民國 108 年 10 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 10 最新預測，今年全球經濟成長 2.6%，低於去(2018)年 3.2%，明(2020)年預估為 2.5%。

國際貨幣基金(IMF)於今年 10 月 15 日發布「世界經濟展望」報告指出，受製造業動能減弱及貿易壁壘影響，今年全球經濟成長率 3.0%，較前次(今年 7 月)預測減少 0.2 個百分點，明年成長 3.4%，減少 0.1 個百分點。預測先進經濟體今年成長 1.7%，新興市場及發展中經濟體今年成長 3.9%。隨著全球經濟成長趨緩，今年世界貿易量預估成長 1.1%，較前次大幅下修 1.4 個百分點，明年可望回升至 3.2%。通膨水準因國際油價走弱，先進經濟體今年消費者物價上漲 1.5%，低於去年的 2.0%；新興市場及發展中經濟體今年消費者物價上漲 4.7%，低於去年的 4.8%。IMF 警示，若貿易戰仍無法解套，經濟前景恐持續黯淡。

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

國際貿易爭端延續及行動通訊產品買氣低迷，均響我出口表現，惟臺商回流擴增產能，抵消部分負面影響；半導體及離岸風電等綠能投資動能延續，加以政府推動投資臺灣三大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，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 9 月工業生產減少 0.75%；零售業及餐飲業營業額分別增加 2.7%及 1.0%，批發業減少 2.1%；外銷訂單金額 455.3 億美元，減少 4.9%；出口值 281.0 億美元，減少 4.6%，進口值 249.7 億美元，減少 0.6%，貿易出超 31.3 億美元；躉售物價指數(WPI)下跌 4.53%，消費者物價指數(CPI)上漲 0.43%；失業率 3.80%。

108 年 9 月景氣對策信號為 19 分，較上月減少 1 分，燈號續呈黃藍燈；景氣領先指標經回溯修正後續呈上升，同時指標亦持續上揚，惟影響未來景氣不確定變數仍多，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 9 月國內生產總值(GDP)為 69 兆 7,798 億人民幣，經濟成長率為 6.2%。國際貨幣基金(IMF)最新展望報告預估今年中國大陸經濟成長率為 6.1%，較 7 月預估值下修 0.1 個百分點。亞洲開發銀行(ADB)也將中國大陸今年經濟成長率由 6.3% 調降至 6.2%；中國大陸官方預期今年經濟成長在 6%到 6.5%之間。

今年 1 至 9 月固定資產投資(不含農戶)金額為 46 兆 1,204 億人民幣，較上年同期增加 5.4%；規模以上工業生產成長 5.6%；對外貿易方面，出口減少 0.1%，進口減少 5%；物價方面，居民消費價格指數上漲 2.5%。金融體系方面，今年 9 月貨幣供給額 M1 及 M2 分別較上年同月增加 3.4%、8.4%。今年 1 到 9 月非金融領域實際外商投資金額為 1,007.8 億美元，增加 2.9%。

中國大陸今年 10 月 8 日通過「優化營商環境條例」，明確以政府立法為各類市場主體提供制度保障，並透過更大程度放權、規範和創新監管執法、加強市場主體保護、突出政務公開透明及嚴格責任追究等 5 大項工作，全面優化中國大陸營商環境，釋放經濟活力。其中，在擴大放權部分，包括放寬市場准入，實行統一的市場准入負面清單制度、減少企業開辦和註銷手續、實行不動產登記、交易和繳稅單一窗口辦理等。根據世界銀行(World Bank)10 月 24 日發布的《2020 年經商環境報告》，將中國大陸列為過去 1 年世界經商環境改善程度最高的 20 個國家或經濟體之一。

4、兩岸經貿

今(2019)年 9 月我對中國大陸(含香港)出口額為 116.2 億美元，減少 5.5%；進口額為 53.8 億美元，增加 9.5%；貿易出超為 62.4 億美元，減少 15.4%。同期間，我對中國大陸投資件數為 48 件，金額為 2.4 億美元；陸資來臺投資，件數為 16 件，金額為 1,058 萬美元。

二、景氣指標

發佈日期：中華民國 108 年 10 月 28 日

資料來源：國家發展委員會

108 年 9 月景氣對策信號綜合判斷分數為 19 分，較上月減少 1 分，燈號續呈黃藍燈；景氣領先指標經回溯修正後續呈上升，同時指標亦持續上揚，惟影響未來景氣不確定變數仍多，須密切關注後續發展。

展望未來，隨全球供應鏈重組趨勢加速，廠商相繼調升在台產能配置，加上主要半導體廠商近期大幅上調今年資本支出規模，且政府積極推動公共建設，優化投資環境，有利於進一步推升投資動能。此外，受惠薪資成長穩定、擴大內需相關措施成果持續發酵，有助刺激民間消費。

外需方面，國際品牌智慧手機新品上市，歐美年終消費旺季屆臨，加以 5G 布建需求增溫，可望挹注出口。惟 10 月以來主要國際機構調降全球今年經貿成長率預測，其中 IMF 估計今年全球經濟成長率 3.0%，係 2009 年以來最低水準，且先進及新興經濟體均同步走緩，加以國際貿易紛爭未解、地緣政治風險等因素，全球經濟下行風險居高不下，對我國未來景氣之影響均須密切關注。

(一) 景氣對策信號

108 年 9 月為 19 分，較上月減少 1 分，燈號續呈黃藍燈。9 項構成項目中，批發、零售及餐飲業營業額由藍燈轉呈黃藍燈，分數增加 1 分；非農業部門就業人數由黃藍燈轉呈藍燈、海關出口值由綠燈轉呈黃藍燈，分數各減少 1 分；其餘 6 項燈號不變。個別構成項目說明如下：

- 貨幣總計數 M1B 變動率：年增率 7.4%，與上月持平，燈號續呈綠燈。
- 股價指數變動率：由上月-4.0%增為-0.6%，燈號續呈黃藍燈。
- 工業生產指數變動率：由上月上修值 2.4%減為-1.7%，燈號續呈黃藍燈。
- 非農業部門就業人數變動率：由上月 0.64%減為 0.57%，燈號由黃藍燈轉呈藍燈。
- 海關出口值變動率：由上月下修值 4.7%減為-0.7%，燈號由綠燈轉呈黃藍燈。
- 機械及電機設備進口值變動率：由上月下修值 9.0%增為 15.0%，燈號續呈黃紅燈。
- 製造業銷售量指數變動率：由上月上修值-3.6%增為-3.2%，燈號續呈藍燈。
- 批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月-2.5%增為-0.5%，燈號由藍燈轉呈黃藍燈。
- 製造業營業氣候測驗點：由上月下修值 95.9 點減為 94.7 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 101.98，較上月上升 0.11%。

- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，5 項較上月上升，包括製造業營業氣候測驗點、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、股價指數；外銷訂單動向指數、實質貨幣總計數 M1B 則較上月下滑。

2、同時指標

- 同時指標不含趨勢指數為 100.43，較上月上升 0.41%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，5 項較上月上升，包括製造業銷售量指數、實質機械及電機設備進口值、實質海關出口值、工業生產指數、批發、零售及餐飲業營業額；非農業部門就業人數，以及電力（企業）總用電量則較上月下滑。

3、落後指標

- 落後指標不含趨勢指數為 99.43，較上月下滑 0.05%。
- 5 個構成項目經去除長期趨勢後，全體金融機構放款與投資，與製造業單位產出勞動成本指數較上月上升；其餘 3 項則較上月下滑，分別為：製造業存貨價值、失業率，以及金融業隔夜拆款利率。

三、採購經理人指數

發佈日期：中華民國 108 年 11 月 1 日

資料來源：中華經濟研究院提供

2019 年 10 月季節調整後之臺灣製造業採購經理人指數 (PMI) [1]續揚 1.1 個百分點至 51.1% , 為 2019 年 5 月以來首次呈現擴張。

臺灣非製造業經理人指數 (NMI) 已連續 8 個月呈現擴張 , 且本月指數回升 2.9 個百分點至 53.9% 。

一、製造業之「新增訂單指數」、「原物料價格指數」與「未來六個月展望指數」

首先 , 經季節調整後之「新增訂單指數」已連續 2 個月呈現擴張 , 且指數續揚 0.7 個百分點至 52.7% , 為 2018 年 10 月以來最快擴張速度。9 月推升製造業新增訂單轉為擴張的主要動力來源之電子暨光學產業 , 其 10 月新增訂單雖持續擴張 , 惟指數回跌 6.2 個百分點至 53.4% 。化學暨生技醫療產業與食品暨紡織產業之新增訂單指數皆轉為擴張 , 二指數分別攀升 6.1 與 23.7 個百分點至 56.1% 與 65.6% , 為本月新增訂單指數擴張速度加快的主因之一。電力暨機械設備產業之新增訂單數量指數已連續 6 個月呈現緊縮 , 惟緊縮速度趨緩 , 指數回升 2.2 個百分點至 41.7% 。基礎原物料產業已連續 6 個月回報新增訂單為緊縮 , 且緊縮速度加快 , 指數回跌 7.8 個百分點至 37.0% 。交通工具產業之新增訂單僅維持 1 個月的擴張 , 本月指數隨即回跌 11.9 個百分點至 42.9% 。

其次 , 全體製造業 9 月一度回報「原物料價格」較前月上升 (高於 50.0%) , 惟本月指數隨即回跌 3.8 個百分點轉為下降 (低於 50.0%) , 指數為 46.4% 。電子暨光學產業 9 月一度回報原物料價格較前月上升 , 惟本月指數隨即回跌 3.9 個百分點至 47.4% 。化學暨生技醫療產業之原物料價格指數中斷連續 2 個月的上升轉為下降 , 指數下跌 3.5 個百分點至 47.6% 。食品暨紡織產業與電力暨機械設備產業已分別連續 3 與 6 個月回報原物料價格為下降 , 指數分別為 46.9% 與 41.7% 。基礎原物料產業之原物料價格指數僅維持 1 個月的持平 (50.0%) , 本月指數續跌 8.7 個百分點至 41.3% 。六大產業中 , 僅交通工具產業已連續 3 個月回報原物料價格為上升 , 且指數續揚 4.8 個百分點至 61.9% 。

最後 , 儘管全體製造業之新增訂單指數已連續 2 個月呈現擴張 , 「未來六個月展望指數」仍未見明顯攀升 , 本月指數僅微幅攀升 0.8 個百分點至 45.7% , 連續第 6 個月呈現緊縮。電子暨光學產業之新增訂單與生產數量指數皆已連續 8 個月呈現擴張 , 其未來六個月展望指數卻已連續 3 個月呈現緊縮 , 本月指數僅微升 0.4 個百分點至 48.7% 。化學暨生技醫療產業在 9 月一度回報未來六個月展望為緊縮 , 惟本月指數回升 3.5 個百分點至 51.2% 。交通工具產業 (33.3%) 與電力暨機械設備產業 (33.3%) 已分別連續 2 與 6 個月回報未來六個月展望為緊縮 , 且本月指數各下跌 9.6 與 1.6 個百分點。基礎原物料產業已連續 16 個月回報未來六

個月展望指數呈現緊縮，惟本月指數回升 4.8 個百分點至 41.3%。食品暨紡織產業之未來六個月展望指數為 54.7%，連續第 4 個月擴張。

二、非製造業之「商業活動指數」、「供應商交貨時間指數」、「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」在 9 月一度呈現緊縮，惟本月指數隨即回升 7.3 個百分點至 55.2%。八大產業中，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資訊暨通訊傳播業 (64.3%)、營造暨不動產業 (63.0%)、零售業 (62.5%)、住宿餐飲業 (54.5%)、運輸倉儲業 (53.7%)、教育暨專業科學業 (53.4%) 與金融保險業 (51.0%)。僅批發業 (41.5%) 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」中斷連續 3 個月的上升 (高於 50.0%)，指數續跌 1.2 個百分點至 49.2%，為 2014 年 8 月指數創編以來最快下降 (低於 50.0%) 速度。八大產業中，營造暨不動產業 (42.6%) 與批發業 (48.9%) 皆回報供應商交貨時間為下降。資訊暨通訊傳播業 (57.1%)、運輸倉儲業 (53.7%) 與金融保險業 (51.0%) 則回報供應商交貨時間為上升。住宿餐飲業、教育暨專業科學業與零售業回報供應商交貨時間為持平 (50.0%)。

全體非製造業在 9 月一度回報「服務收費價格」呈現下降 (低於 50.0%)，本月指數隨即回升 2.0 個百分點至 50.3%。八大產業中，四大產業回報服務收費價格呈現上升 (高於 50.0%)，各產業依上升速度排序為住宿餐飲業 (59.1%)、營造暨不動產業 (57.4%)、教育暨專業科學業 (53.7%) 與零售業 (52.1%)。批發業 (44.7%)、金融保險業 (45.9%) 與運輸倉儲業 (46.3%) 則回報服務收費價格呈現下降。僅資訊暨通訊傳播業回報服務收費價格為持平 (50.0%)。

最後，儘管 10 月商業活動指數與新增訂單指數轉為擴張，全體非製造業已連續 3 個月回報未來展望為緊縮，「未來六個月展望指數」為 47.2%，較前月攀升 1.7 個百分點。八大產業中，四大產業回報未來六個月展望呈現緊縮，各產業依緊縮速度排序為批發業 (36.2%)、運輸倉儲業 (40.7%)、資訊暨通訊傳播業 (42.9%) 與零售業 (45.8%)。營造暨不動產業 (57.4%)、教育暨專業科學業 (56.9%) 與住宿餐飲業 (54.5%) 則回報未來六個月展望呈現擴張。僅金融保險業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 10 月 28 日

發布單位：台灣經濟發展研究中心

一〇八年十月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 80.97 點，與上月相較上升 0.11 點(108/9：80.86)。

本次調查六項分項指標，四項指標上升(物價水準、家庭經濟狀況、購買耐久財、國內經濟景氣)，兩項指標下降(投資股市時機、就業機會)。上升幅度最多的指標是「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查結果為 105.40 點，較上個月上升 3.15 點(108/9：102.25)。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 52.75 點，與上個月調查結果相較上升 1.5 點(108/9：51.25)。上升幅度第三的指標是「未來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為 87.30 點，與上個月調查結果相較上升 0.95 點(108/9：86.35)。上升幅度第四的指標是「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 0.65 點(108/9：90.50)。下降幅度最多的指標為「未來半年投資股票時機」，本月調查為 61.6 點，較上個月調查結果下降 3.5 點(108/9：65.1)。下降幅度第二的指標是「未來半年國內就業機會」，本月調查結果為 87.6 點，與上個月調查結果相較下降 2.1 點(108/9：89.70)。

從絕對水準來看，六項指標有五項偏向皆悲觀指標，僅有「未來半年購買耐久性財貨時機」為樂觀。(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，「目前健康狀況」指標部分，本月調查結果為 115.6 點，較上月的調查結果下降 7.4 點(108/9：123)，顯示民眾對自己健康呈現樂觀。「預期健康狀況」指標部分，本月調查結果為 101.1 點，與上月的調查結果相較下降 4.6 點(108/9：105.7)，呈現樂觀。

一〇八年十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 10 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 2832 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		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																
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 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		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		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		鋼筋混凝土造														
		住宅、辦公室														
樓層別																
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		加強磚造		鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造								
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠								
樓層別																
1~3F / B0	無電梯	44,600	~	56,200	43,000	~	54,500	44,600	~	56,200	22,100	~	42,000	37,000	~	48,600
4~5F / B0	無電梯	47,900	~	59,500	46,300	~	57,900	45,600	~	57,200	22,600	~	42,500	38,000	~	49,600
6~8F / B1	有電梯							49,600	~	60,200						
9~10F / B1	有電梯							52,600	~	63,200						

附表一-19：金門縣、連江縣營造或施工費標準表

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

肆、最新法規及法令

國家住宅及都市更新中心申請戶籍及土地登記資料辦法

內政部令中華民國 108 年 10 月 5 日台內營字第 1080816396 號

修正「國家住宅及都市更新中心申請戶籍及土地登記資料辦法」第二條、第七條。

附修正「國家住宅及都市更新中心申請戶籍及土地登記資料辦法」第二條、第七條

國家住宅及都市更新中心申請戶籍及土地登記資料辦法第二條、第七條修正條文

第 二 條 國家住宅及都市更新中心（以下簡稱本中心）依本條例第三十一條第一項規定，申請取得戶籍資料或土地登記規則第二十四條之一第一項第一款之第一類謄本，應符合下列要件：

- 一、執行本條例第三條第二款或第三款業務。
- 二、經內政部同意。
- 三、依都市更新條例第三十二條第二項規定舉辦公聽會，其通知單無人領取。

第 七 條 本辦法自本條例施行之日施行。

非都市土地開發審議作業規範

內政部令中華民國 108 年 10 月 15 日台內營字第 1080816024 號

修正「非都市土地開發審議作業規範」部分規定及總編第六點附件二、附件三，自即日生效。

附修正「非都市土地開發審議作業規範」部分規定及總編第六點附件二、附件三

非都市土地開發審議作業規範部分規定及總編第六點附件二、附件三修正規定(請參見 PDF，詳以下網址)

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg025193/ch02/type1/gov10/num1/images/Eg01.pdf

製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知

內政部令中華民國 108 年 10 月 22 日台內地字第 1080265488 號

修正「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第十點，自即日生效。

附修正「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第十點

製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知第十點修正規定

十、非都市土地各種使用地檢討之原則：

非都市土地使用編定公告後，有下列情形之一，得檢討並變更編定。

- (一) 區域計畫依區域計畫法第十三條規定辦理通盤檢討，非都市土地變更為特定農業區、一般農業區、森林區、山坡地保育區、河川區、海域區及非以開發設施導向之特定專用區、風景區等資源型使用分區者，依第九點第二款所定編定原則表及說明辦理變更編定。
- (二) 辦理農地重劃後，土地之使用性質與原編定相符者，於重劃公告後逕行轉載原編定；如使用性質與原編定不符者，依第九點第二款所定編定原則表及說明辦理變更編定。
- (三) 山坡地範圍內供農業使用尚未查定之土地，應於可利用限度查定後，依其查定結果補註使用地類別為農牧用地、林業用地或國土保安用地。
- (四) 經發布都市計畫地區之土地，應依都市計畫主管機關提供之計畫範圍資料，將該範圍內非都市土地使用分區及使用地編定註銷，並通知土地所有權人。
- (五) 經撤銷或檢討劃出都市計畫地區之土地，應依都市計畫主管機關提供之計畫範圍資料，將該範圍內非都市土地使用分區及使用地依本須知規定辦理劃定及編定。
- (六) 國家公園區內土地，經國家公園主管機關提供之計畫範圍資料，將該範圍內之土地使用分區辦理變更並將使用地編定註銷。
- (七) 經檢討劃出國家公園區之土地，應依國家公園主管機關提供之計畫範圍資料，將該範圍內非都市土地使用分區及使用地依本須知規定辦理檢討變更及編定。
- (八) 原住民族特定區域計畫公告實施後，將該計畫範圍內之土地，依其土地分區使用計畫辦理使用地檢討變更。

不動產說明書應記載及不得記載事項

內政部令中華民國 108 年 10 月 31 日台內地字第 1080265601 號

修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」應記載事項第二點，自中華民國一百零九年五月一日生效。

附修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」應記載事項第二點

不動產說明書應記載及不得記載事項應記載事項第二點修正規定

壹、應記載事項

二、成屋

(一) 建築改良物 (以下簡稱建物)

1、建物標示、權利範圍及用途：

(1) 已辦理建物所有權第一次登記：

坐落、建號、門牌、樓層面積 (主建物、附屬建物、共有部分)、主要建材、建築完成日期 (以登記謄本所載為主，謄本上未列明者，應依使用執照影本或稅籍資料等相關文件記載)、權利範圍。

(2) 未辦理建物所有權第一次登記：

A、合法建物

房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍、建築完成日期（依建造執照、使用執照或稅籍證明資料或買賣契約等相關文件記載）；若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。

B、違章建築

房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍（依稅籍證明資料等相關文件記載）；若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。若無房屋稅籍證明者（依買賣契約等相關文件記載），應敘明其房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍。

C、若含有未登記之增建、加建部分，應一併敘明。

(3) 建物用途，詳如附建物使用執照、建物登記謄本或其他足資證明法定用途文件（如建物竣工平面圖）。

(4) 建物測量成果圖或建物標示圖（已登記建物）及房屋位置略圖。

2、建物所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。

3、建物型態與現況格局

(1) 建物型態

A、一般建物：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等。）

B、區分所有建物：公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房、一廳、一衛）等。

C、其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。

(2) 現況格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。

4、建物權利種類及其登記狀態

(1) 所有權。

(2) 有無他項權利之設定情形（包括：抵押權、不動產役權、典權，詳如登記謄本），若有，應敘明。

(3) 有無限制登記情形？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記，詳如附登記謄本。），若有，應敘明。

(4) 有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記謄本及信託專簿記載）。

(5) 其他事項（如：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）。

5、建物目前管理與使用情況：

- (1) 是否為共有，若是，有無分管協議或使用、管理等登記，若是，應敘明其內容。
- (2) 建物有無出租情形，若有，應敘明租金、租期，租約是否有公證等事項。
- (3) 建物有無出借情形，若有，應敘明出借內容。
- (4) 建物有無占用他人土地情形（依測量成果圖或建物登記謄本等相關文件記載），若有，應敘明占用情形。
- (5) 建物有無被他人占用情形，若有，應敘明被占用情形。
- (6) 目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區，若是，應敘明其合法性。
- (7) 有無獎勵容積之開放空間提供公共使用情形（依使用執照記載），若有，應敘明。
- (8) 水、電及瓦斯供應情形：
 - A、使用自來水或地下水。若使用自來水，是否正常，若否，應敘明。
 - B、有無獨立電表，若無，應敘明。
 - C、使用天然或桶裝瓦斯。
- (9) 有無積欠應繳費用（包括：水費、電費、瓦斯費、管理費或其他費用）情形，若有，應敘明金額。
- (10) 使用執照有無備註之注意事項，若有，應敘明。
- (11) 電梯設備有無張貼有效合格認證標章，若無，應敘明。
- (12) 有無消防設施，若有，應敘明項目。
- (13) 有無無障礙設施？若有，應敘明項目。
- (14) 水、電管線於產權持有期間是否更新？
- (15) 房屋有無施作夾層，若有，該夾層面積及合法性？
- (16) 所有權持有期間有無居住？
- (17) 集合住宅或區分所有建物（公寓大廈）應記載之相關事項
 - A、住戶規約內容：
 - (A) 有無約定專用、約定共用部分（如有，應標示其範圍及使用方式並提供相關文件）。
 - (B) 管理費或使用費之數額及其繳交方式。
 - (C) 公共基金之數額、提撥及其運用方式。
 - (D) 是否有管理組織及其管理方式。
 - (E) 有無使用手冊？若有，應檢附。
 - B、有無規約以外特殊使用及其限制
 - (A) 共用部分有無分管協議，若有，應敘明協議內容。
 - (B) 使用專有部分有無限制，若有，應敘明限制內容。

(C) 有無公共設施重大修繕 (所有權人另須付費) 決議 ? 若有 , 應敘明其內容。

(D) 有無管理維護公司 ? 若有 , 應敘明。

6、建物瑕疵情形：

- (1) 有無混凝土中水溶性氯離子含量及輻射檢測 ? (若有 , 請附檢測結果 , 若無 , 則應敘明原因。)
- (2) 是否有滲漏水情形 , 若有 , 應敘明位置。
- (3) 有無違建或禁建情事 ? 若有 , 應敘明位置、約略面積、及建管機關列管情形。
- (4) 是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞 , 造成建築物損害及其修繕情形。
- (5) 目前是否因地震被建管單位公告列為危險建築 ? 若是 , 應敘明危險等級。
- (6) 樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕 ? 若有 , 應敘明位置及裂痕長度、間隙寬度。
- (7) 房屋鋼筋有無裸露 , 若有 , 應敘明位置。

7、停車位記載情形 (如無停車位 , 則免填):

- (1) 有否辦理單獨區分所有建物登記 ?
- (2) 使用約定。
- (3) 權利種類 : (如專有或共有)
- (4) 停車位性質 : (包括 : 法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位 , 如無法辨識者 , 應敘明無法辨識。)
- (5) 停車位之型式及位置 (坡道平面、升降平面、坡道機械、升降機械、塔式車位、一樓平面或其他 , 長、寬、淨高為何 ? 所在樓層為何 ? 並應附位置圖。機械式停車位可承載之重量為何 ?)
- (6) 車位編號 (已辦理產權登記且有登記車位編號者 , 依其登記之編號 , 未辦理者 , 依分管編號為準)。

(二) 基地

1、基地標示

- (1) 坐落之縣 (市)、鄉 (鎮、市、區)、段、小段、地號。
- (2) 面積。
- (3) 權利範圍、種類 (所有權、地上權、典權、使用權)。
- (4) 地籍圖等。

2、基地所有權人或他項權利人 (登記簿有管理人時並應載明)。

3、基地權利種類及其登記狀態 (詳如登記謄本):

- (1) 所有權 (單獨或持分共有)。
- (2) 他項權利 (包括 : 地上權、典權)。

- (3) 有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記謄本及信託專簿記載）。
- (4) 基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。
 - A、有無他項權利之設定情形（包括：地上權、不動產役權、抵押權、典權）。
 - B、有無限制登記情形？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。）。
 - C、其他事項（包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）。

4、基地目前管理與使用情況：

- (1) 有無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。
- (2) 有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。
- (3) 有無供公眾通行之私有道路，若有，應敘明其位置。
- (4) 有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。
- (5) 基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。

5、基地使用管制內容：

- (1) 使用分區或編定
 - A、都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。
 - B、非都市土地，以土地登記謄本記載為準。
 - C、若未記載者，應敘明其管制情形。
- (2) 法定建蔽率。
- (3) 法定容積率。
- (4) 開發方式限制

如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發或屬都市計畫法規定之禁限建地區者，應一併敘明。

(三) 重要交易條件：

- 1、交易種類：買賣（互易）。
- 2、交易價金。
- 3、付款方式。
- 4、應納稅費項目、規費項目及負擔方式：
 - (1) 稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅等。
 - (2) 規費項目：登記規費、公證費。
 - (3) 其他費用：所有權移轉代辦費用、水電、瓦斯、管理費及電話費等。
 - (4) 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。
- 5、賣方是否有附加之設備？如有，應敘明設備內容。

- 6、他項權利及限制登記之處理方式(如無,則免填)。
- 7、有無解約、違約之處罰等,若有,應敘明。
- 8、其他交易事項:___。

(四)其他重要事項:

- 1、周邊環境,詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施(包括:公(私)有市場、超級市場、學校、警察局(分駐所、派出所)、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔(線)、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰(骸)存放設施、垃圾場(掩埋場、焚化場)、顯見之私人墳墓、加(氣)油站、瓦斯行(場)、葬儀社)。
- 2、是否已辦理地籍圖重測,若否,主管機關是否已公告辦理?
- 3、是否公告徵收,若是,應敘明其範圍。
- 4、是否為直轄市或縣(市)政府列管之山坡地住宅社區,若是,應敘明。
- 5、本建物(專有部分)於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形,若有,應敘明。
- 6、本棟建物有無依法設置之中繼幫浦機械室或水箱,若有,應敘明其所在樓層。
- 7、本棟建物樓頂平臺有無依法設置之行動電話基地台設施,若有,應敘明。

成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

內政部公告中華民國 108 年 10 月 31 日台內地字第 1080265629 號

主 旨:修正「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第二點附件一建物現況確認書,自中華民國一百零九年五月一日生效。

依 據:消費者保護法第十七條第一項規定及行政院一百零八年十月五日院臺消保字第一〇八〇一九〇二一四號函核定。

公告事項:附修正「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第二點附件一建物現況確認書

成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項應記載事項第二點附件一(請參見 PDF)

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg025205/ch02/type1/go v10/num2/images/Eg01.pdf

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

內政部公告中華民國 108 年 10 月 31 日台內地字第 1080265928 號

主 旨:本部中華民國一百零八年五月二日台內地字第一〇八〇二六二一八三號公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第十一點及第十九點規定之生效日期,修正自一百零九年五月一日生效。

伍、不動產相關新聞

六都 9 月移轉棟數 微增

經濟日報·2019/10/02

第 3 季房市買氣屬淡季持平，根據六都地政局昨(1)日公布，9 月買賣移轉棟數資料顯示，六都買賣移轉棟數為 1.79 萬棟，分別月微增 3%、年略增 5%，整體買氣反應市場上雖然步入淡季，但交易量表現仍相對穩定，並略優於去年同期，以六都各自表現來看，南部買氣仍優於北部。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，今年以來買賣移轉棟數多呈現年增表現，反應出今年市場買氣明顯比去年好，不過短期買賣移轉棟數的高點已經出現在 7 月份，隨房市步入淡季加上工作天數因素影響，9 月因颱風與中秋節天數較少等關係，移轉棟數維持和 8 月與去年同期相近的水準。

六都 9 月買賣移轉棟數總計為 1.79 萬棟，較上月微增 3%，與去年相比略增 5%。其中，台北市 9 月為 2,172 棟，月增 3% 年變動持平，新北市則是 4,937 棟，月增 6%，桃園市則是 3,212 棟月小減 1%，台中市則為 3,148 棟，月減 6%，台南市 9 月移轉為 1,773 棟，高雄則落在 2,660 棟，兩個南台灣都市同月增一成。

台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰表示，房市緩步復甦，9 月買賣移轉量與上月相比，以高雄、台南最亮眼，兩地均因交屋潮帶動，高雄市來自泛榮總生活圈，台南市則為善化 LM 重劃區助攻，月增都來到一成，至於其他四都買賣移轉表現，則較上月表現差強人意。

永和每坪單價 43.2 萬 成新北地王

經濟日報·2019/10/04

台灣房屋於日前統計新北市房價變化，永和區以每坪單價 43.2 萬為最高，其次為板橋 41.9 萬，第三則是中和 39.9 萬；單價增幅方面，以板橋增幅最多，達 4.1%。

台灣房屋智庫發言人張旭嵐表示，近 3 年房市盤整修正，蛋白區或低單價產品成交量較多，單價修正較多，不過今年整體買氣回溫，換屋族也逐漸出手，高單價區域和新成屋成交量增，永和、板橋、中和價格也小幅回升。

據調查，新北市房價前 5 名的行政區分別是永和 43.2 萬、板橋 41.9 萬、中和 39.9 萬、三重 37.5 萬，及新店的 36.4 萬；漲幅方面則以板橋年增 4.1% 排名第一，其他依序為三重 0.6%、永和 0.3%、中和 0.2%，新店則持平。

張旭嵐指出，中永和四號公園為新北市知名公園，面積大又有許多親子共融設施，受許多民眾喜愛，附近還有樂華夜市，生活機能方便，環境治安好，不過周邊新案不多，電梯大樓屋齡多在 20 年以上。若住宅正對公園，享綠地景觀，單價約 6 字頭，新案則上看 7 字頭；公園外圍住宅則依樓層高低，單價在 50 至 55 萬間。

住商不動產企研室經理徐佳馨指出，近年板橋、中和與新店 3 區成為新推案重鎮，也影響中古屋市場交易。以板橋為例，目前交易熱區為板橋、新埔與江翠站周邊，由於江翠北側重劃區話題持續發燒，周邊也相當受矚目，目前房價約在 40 至 50 萬。

中和熱區為環狀線與目前現有站體附近，包含南勢角、景安等，房價普遍在 4 字頭；至於新店，安坑為低總價買方首選，單價在 25 至 35 萬間，山下的北新路沿線，生活機能強，房價在 4 字頭，對台北市買方具有吸引力。不過由於近期央北重劃區新案多，也有不少買方轉往小碧潭站附近找房。

金融壽險業的菜！ 信義行政中心地上權 11 / 20 開標

工商時報 · 2019/10/07

繼南港「世界明珠」辦公大樓、「京華城」購物中心陸續拍板成交後，第四季商用不動產市場顯得躍躍欲試，台北市下一個商用不動產的焦點，將是 11 月登場，底價近百億的北市「信義行政中心」50 年地上權標售案。商用不動產市場專家直指，這筆標案「是金融壽險業的菜！」最適合開發辦公大樓，預期脫標率 100%。

台北市政府為加速市有土地開發利用，日前甫公告採地上權方式，公開標售「台北市信義區信義段四小段 32、33-2 地號市有土地設定地上權案」，即位於信義路五段「台北 101」旁邊、松智路口的「信義行政中心」。信義行政中心占地面積 2,147 坪，建蔽率不予規定、容積率 560%，都市計畫土地使用分區為一般商業區，並可適用都市危險及老舊建築物加速重建條例。

全案採「資格審查—價格標」二階段開標方式辦理，權利金底價為 99.88 億元，換算每坪權利金底價為 465 萬元；與 4 月間元利建設以 112.58 億餘元成功法拍下對面的 D3 土地，折算每坪拍定單價約 725 萬相比，信義行政中心的權利金底價大概是市價的 64 折，為合理價。

全案將以投標權利金總價最高者得標，地上權存續期間 50 年。預計 11 月 20 日早上 11 點截止投標收件後，正式開標。據悉，檯面下展開估價和備標作業的潛在買家，熱度更甚於「台北雙子星」和「京華城」等最大標案。

宏大國際資產公司總經理陳益盛表示，台北信義計劃區接連將釋出「世貿 3 館」、「信義行政中心」兩大地上權標售案，很適合作為商業不動產的開發，「預期都會是金融壽險業、大型投資機構的競逐的大菜。」

高力國際董事總經理劉學龍表示，據悉「信義行政中心」地上權案已經吸引潛在買家備標中，預期包括金融壽險業、大型建商，都會出手。由於台北市房價歷經一波整理後，看回不回，地主惜售心態依舊濃厚，要買進上千坪以上的大面積土地，目前只有公部門才有機會釋出。

劉學龍表示，目前信義計畫區兩塊公部門招標案「信義行政中心」、「世貿 3 館」，都是精華地段，基地規模也夠大，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業，勢必掀起搶標高潮。

松江南京地上權案 得標金額上看 60 億

工商時報·2019/10/08

財政部國產署 7 日公告單獨列標的捷運松江南京站二、三號出入口地上權案，預計 12 月 9 日開標，權利金底價為 41.02 億元，但因地段佳，實際得標價上看 60 億以上，得標廠商必須再付 2.32 億元給建造地基的台北捷運。

松江南京案設定地上權期間為 70 年，權利金底價 41 億 230 萬元是比照去年底的空軍官兵活動中心地上權案、設定為市價 45%，比每年分批釋出的地上權案還高（一般約為 30%~40%）。

而地租年息率則訂為 4%，維持台北市華固新天地模式，其中 1% 隨每年公告地價浮動，另 3% 按照決標當年度的公告地價。

國產署表示，松江南京案全案約 1,450 坪，位於台北市松江路 90 巷及松江路 108 巷間，涵蓋兩大基地，面積分別為 574.7 坪、875.7 坪，建蔽率為 45%、65%，容積率則為 225% 與 630%，換言之未來若做為商辦，至少可蓋五層樓以上、甚至九層。

官員指出，松江南京地上權案為捷運共構案件，台北捷運已將地基與一樓建造完成，得標廠商是從二樓蓋起，因此要先繳 2 億 3,212 萬元給捷運局再簽約。

由於松江南京案屬於精華區的大面積土地，國產署將比照台北學苑與空軍官兵活動中心地上權案作法，在招標時明確禁止興建住宅，避免地上權案淪為「新帝寶」，地上權及地上建物也不能轉讓。

官員表示，松江南京案預計將以商辦、商旅為主，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，部分建商、餐飲旅宿業者及開發投資公司也前來諮詢。

據了解，松江南京案因地段優良，考慮到附近商辦的市價，該案溢價率粗估上看 50%。換言之，雖然松江南京案權利金底價為 41 億元左右，但實際標得價格可能為 60 億元以上。

國產署明年上半年還會釋出台北 101 旁的世貿三館基地、鄰近松山機場的國泰營區基地兩大地地上權案。世貿三館案市價高達 500~600 億元，國泰營區市值也有 150 億元，兩案權利金底價上看 290 億元。

危老容積獎勵延長 有影

經濟日報，2019/10/14

危老條例 10% 的申請時程容積獎勵將於明年落日，卻傳出政策大轉彎，據悉，內政部近期一改過去「反對延長」的立場，已著手研議修法，朝廷長時程獎勵方向討論。

修法重點有二，首先、時程獎勵並非無條件延長，而是在延長的年限內，逐年遞減時程獎勵額度，換言之，愈早送案仍愈有利；其次、有望納入規模獎勵，鼓勵從事較大規模的危老重建。

危老條例由於沒有最低面積限制，審查效率高、程序簡便，被形容是「都更特快車」，其中，若是在危老條例施行三年期限內提出申請，可額外獲得基準容積 10%的時程獎勵，最後申請期限就在明年 5 月 9 日。

眼看時程獎勵就要落日，地方政府、建商及不分藍綠立委紛紛跳出來，呼籲內政部考慮延長，而過去內政部態度堅決，強調時程獎勵是為了鼓勵所有權人積極整合、儘早送案，而未考量修法延長。不過消息人士透露，目前內政部打算「從善如流」，研擬修正危老條例。

消息人士指出，行政部門已朝延長時程獎勵的方向研議，不過，為了避免鼓勵儘早送案的原意被抹煞，研擬延長的時程獎勵並非毫無條件，愈早提出申請的案件，仍可享有較高獎勵額度，拖得久獎勵就會變少。

進一步說，未來時程獎勵雖延長，但會逐年遞減。舉例來說，若延長兩年，可能第一年仍維持 10%容積獎勵，到了第二年可能就減半為 5%。不過實際延長年限及遞減程度，仍待中央與地方政府討論尋求共識。

其次，此次修法也將納入規模獎勵，消息人士指出，若大面積的都更在一定條件下，也能走危老條例，對於加速都更將是一大利多，因此修法也考量針對一定規模以上的危老案件，給予適當獎勵。

至於面積要拉到多大？據悉，目前內政部仍在觀察當前危老案件的規模，再來斟酌考量，也有可能將時程與規模獎勵結合。

分析師：美中貿易戰只是休兵 第一階段協議不牢靠

經濟日報·2019/10/15

美國總統川普宣稱，美中達成的第一階段貿易協議「大有進展」，但分析師表示，這比較像「暫時休兵」，而非真正達成協議。

分析師認為，這份局部協議對棘手問題的處理程度不足，並警告這份協議在擬成書面文件前，談判就可能再度破局。

安聯環球投資亞太資深經濟學家湯繼成認為，川普宣稱與中國大陸達成的「大有進展」協議，比較像是休兵，而非真正的協議。

麥格理資本的經濟學家團隊的看法也類似，稱呼這是暫時休兵。瑞穗銀行的經濟學及策略主管瓦拉森說，雙方根本沒解決真正棘手的問題，如果川普宣稱的「大有進展」，都是容易取得的成果，那麼這次的成果其實更少，並沒有什麼真正實質的內容。

美中雙方過去始終在貿易談判中，未能化解其中一些更棘手的問題，例如竊取智慧財產權及技術移轉。湯繼成說，這次的局部協議並未處理其他許多更敏感的領域，例如資安、華為，以及未來要如何處理被列入黑名單的大陸企業等。

他說，雖然第一階段協議被稱為協議，但既沒有移除美中貿易戰所加徵的關稅，也沒降低美中未來關係對企業所造成的不確定性。

湯繼成表示，第一階段貿易協議在草擬的最後階段，仍可能突然破局，若美國恢復加徵暫緩實施的關稅，將使第二階段磋商或其他協議陷入停擺。

桃園今年前三季每千戶人家有 34.4 戶購屋 六都最強

經濟日報，2019/10/16

買氣回溫，六都家戶購屋比均呈現增漲趨勢，今年前三季六都每千戶人家有 27 戶購屋，高於去年同期每千戶約 25.3 戶購屋，其中表現最好的仍在相對平價的區域，包括桃園、台中、台南與高雄市，今年前三季的家戶購屋比每千戶人家，多增加 1.7~3.1 戶人家購屋。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，由於每個區域的市場規模都不相同，因此用區域內的家戶數可看出市場的相對買氣，統計六都的狀況來看，房價越親民越平價的都會區，相對買氣復甦的力道更為顯著；統計資料發現，區域買氣以桃園最強，今年前三季每千戶人家共有 34.4 戶購屋，其次則是台中市每千戶人家有 31.6 戶購屋，第三則是新北市每千戶人家有 27.7 戶購屋。

由於買賣移轉棟數今年仍呈現年增趨勢，相對家戶購屋比呈現也是成長趨勢，家戶購屋比比例最低的是台北市，每千戶人家僅 19.2 戶購屋，反應北市交易低量，房價仍是一般雙薪家庭難以跨越的門檻，同時區域內的房屋老舊也會讓購屋人停看聽。

台北大巨蛋 年底復工有望

工商時報·2019/10/16

台北大巨蛋 2019 年底終於看到復工的曙光！14 日都審委員會第 7 次開會通過大巨蛋防災避難模擬審查，接下來將進行環差、台灣建築中心性能審查、建造變更設計三道關卡。遠雄企業團表示，停工逾四年半的台北大巨蛋年底力拚復工有望，目標 2021 年十月完工。

遠雄發言人楊舜欽表示，原本施工進度 8 成的大巨蛋，被台北市政府勒令停工迄今逾 4 年半，所幸 14 日第 7 次都審通過防災避難模擬，他指出，待都審程序全部完成，由於後續的環差分析已送台北環評委員會審查，外界預料因大巨蛋整體開發範圍並未更動調整，環差審查應該不會太久。

至於台灣建築中心性能審查，楊舜欽表示，最主要是針對大巨蛋結構做防火避難評定，遠雄已同意一樓使用面積做退縮，但因涉及變更，是否會讓性能審查期拉長還不得而知？若順利通過再進行建照變更設計。

楊舜欽指出，遠雄希望年底前可以全面復工，而即使全面復工，預計還需要再施工 1 年 10 個月，推算大巨蛋最快 2021 年 10 月才會全面完工。

加量不加價 住宅火險明年保障升級

工商時報·2019/10/23

有房民眾小確幸，住宅火險明年加量不加價。金管會 22 日宣布，從 2020 年 1 月 1 日起，住宅火險在「不調漲保費的前提下」，將增加金融、信用卡及證件重製費用以及租屋仲介費用、搬遷費用、生活不便金、颱風及洪水災害補償保險。動產及竊盜提高最高理賠金，保額至少增加 50 萬元以上，另外第三人責任險的保額亦增加 50 ~ 500 萬元不等。

目前全台約有 300 萬房屋投保有住宅火險，平均約 300 萬元保額，一年保費約 735 元，上次住宅火險保額加量不加價，是在 2014 年，今年在金管會要求下，要求產險業在住宅火險損率、綜合率平穩的情況下，應增加保障範圍，但費率調降 15%，因此 2020 年開始住宅火險保障範圍增加，但不加保費，且今年已續約的保單，明年 1 月 1 日後亦自動適用新的保障範圍。

這次比較特別的是以往住宅火險要附加颱風洪水險，才能理賠淹水的損失，全台去年約 5,700 戶住火保單有附加颱風洪水險，明年開始是直接送保障，但採「限額補償」，將全台分三區，最高是第一區，即相對颱風較少侵襲的新竹縣市、台中、嘉義、雲林、彰化、南投等地，最多理賠 9 千元，台北、新北等第二區最高賠 8 千元，第三區是宜花東、屏東、基隆等則賠 7 千元。另外是除了現行的清除費用、臨時住宅費用最高理賠 20 萬元外，明年住火保單新增因火災等造成金融卡、信用卡、證件重製費用，最高理賠 5 千元。

被保險人因為房屋因火災不堪居住，要請房仲找租屋，仲介費用亦可申請理賠，最高 5 千元；第三是搬遷費用，最高可賠 10 萬元；另外還增加生活不便補助金，每天 3 千元，單一事故最高給付 30 天，即 9 萬元。第四是動產最高保額從 60 萬元拉高到 80 萬元；單一竊盜事故賠償金額從 10 萬元拉高到 15 萬元，保險期間累計最高保額從 20 萬元提高到 30 萬元。

住宅第三人責任基本保險，每一人體傷保額從 50 萬元提高到 100 萬元；每人死亡保額 100 萬元拉高到 200 萬元；每一意外事故體傷及死亡責任保額從 500 萬元拉高到 1 千萬元；每一事故財損保額亦從 100 萬元拉高到 200 萬元，保險期間最高賠償金額從 2 千萬元拉高到 2 千 4 百萬元。

五大行新房貸利率 史上新低

工商時報，2019/10/24

房市買氣續增溫，各銀行全力搶攻優質房貸戶，紛推低利率優惠房貸專案的效應，根據中央銀行公布 9 月五大銀行新增購屋貸款利率，月減 0.009 個百分點至 1.615%，創史上新低紀錄。

央行統計顯示，五大銀行新增房貸利率，前次低點是在 2010 年 5 月的 1.616%，至於目前這波下滑，是從 2016 年 7 月跌破 1.7% 開始，至今未再重返 1.7% 之上。央行官員表示，新房貸利率創新低，主要是各銀行全力搶攻優質房戶的效應，提供優惠低利率，例如公教人

員優惠房貸，目前最低利率水準為 1.56%，「其實近年來房貸利率都在 1.6% 字頭的水準，變動不是很大」。

央行官員說明，目前房市仍由自住購屋人為主力，根據聯合徵信中心統計至 8 月底止，房貸餘額中，自住占比為 87.5%，低利率一向是購屋人選擇房貸的主要考量，「近年來大多為小幅增減，主要是隨銀行承作的對象不同而變化」。另低利率「青年安心成家貸款」月增 42.6 億元，高於 8 月的 39.7 億元，但 9 月占新房貸比重 9.3%，低於 8 月的 10.35%。

9 月五大銀行新增房貸金額為 457.02 億元、創 8 年來同期新高，月增 73.16 億元或 19.06%，月增率達兩位數，主要是基期較低效應。央行官員指出，8 月民俗月（農曆 7 月）過後，自住購屋人回籠，使得新增房貸增加，「房市從 2016 年的低點回升以來，並沒有大幅上揚趨勢，延續溫和復甦的方向」。

台銀、土銀、合庫銀、一銀、華銀等五大銀行合計承做房貸比重，約占全體銀行的近四成，一向被視為房市風向球。統計 9 月台北、新北、桃園、台中、台南、高雄等六都移轉棟數，合計月增 2.9%，年增 5.1%，1~9 月合計年增 7.5%，高於過去 4~6% 不等。

央行官員認為，觀察今年以來供給側的建商，在推案及購地的態度也相對積極，這應與台商回流有關，由於商用不動產需求增加，相關個案銷售轉熱，連動住宅買氣跟著上揚，並非台商直接投資住宅產生的效應。

房價變動部份，根據信義房價指數（代表中古屋價格變動），9 月台北市指數為 122.41，月增 0.817%、年增各為 1.69%。新北市指數 135.18，月減 0.88%、年減 0.28%。台北市指數高點在 2015 年 4 月的 133.3，新北市為 2014 年 7 月的 140.9。

北北基桃新案行情上漲

經濟日報，2019/10/25

選戰加溫，房市觀望情緒再現；據市調機構最新統計，今年第 3 季北台灣新建案房價呈現漲跌互見格局，若以季增幅來看新北市新建案價格走勢最強，每坪成交價達 39 萬元、季增 1%，創下 2017 年第 4 季以來新高。

以年增率來看，北北基桃新建案全面上漲，又以新北市上漲 3.17% 最多，其次是基隆的 2.93% 以及桃園的 2.73%，僅新竹、宜蘭小跌，整體市場呈現漲多跌少的格局。

何世昌強調，除了總統選戰加溫、影響房市外，目前房市還有價量背離的問題，若是接下來全球經濟景氣持續走弱，恐影響這一波房市復甦態勢。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，今年以來北台灣六大地區新建案房價走勢，雖是漲跌互見，但整體來說依舊呈現「盤整修正、微幅上揚」的格局。若以最新第 3 季單季來說，新北市新案價格持續上漲，每坪成交均價達 39 萬元、季增 1%，不僅連續兩季上揚，更是北台灣六大地區中唯一房價上漲的地區。

何世昌分析，新北市第 3 季新建案房價部品連兩季上漲，且創下 2017 年第 4 季以來新高，主因永和在前一波房價修正當中，跌幅較深，不過今年來房價強勢反彈，更已回升至每坪成交價約 60 萬元的高價所致，超過板橋、新店兩個行政區成為新北市房價最高的地方。

基隆、宜蘭地區第 3 季新建案房價跟前季相比則呈現持平；反觀新竹、台北市則同步下跌 1.77%、1.06%，每坪成交價達 22.2 萬元、84.2 萬元。

何世昌指出，若以季度來看，第 3 季北台灣新建案房價變動幅縮到 2% 以內，相較於第 2 季季增減幅超過 3% 來說，看得出總統選戰持續加溫，買賣雙方觀望的情緒愈加濃厚，形成「賣方價格漲不上去、買方不敢追高加價買房」的局面，以致價格變動幅度不大。

壓不住囤房！ 擁 2 房以上 5 年增 2 成

經濟日報·2019/10/28

近期囤房議題引發關注，財政部統計處統計發現，和一〇二年未實施房屋稅差別稅率及調高房地稅基時相比，一〇七年全國持有一房增加了百分之九點四，但持有二房以上卻增加二成多，顯示政策抑制囤房的力道不足，有房族囤房也比年輕人首購容易得多。

房愈囤愈多，地主持有土地面積自然愈來愈大。統計發現，土地面積超過一千五百平方公尺以上的持有人逐年上升，全國土地持有人多集中於四十五歲以上，一〇七年占比達七成七，顯示地主持有的地愈來愈大、愈來愈老。

值得注意的是，有房族買房增加幅度甚至比首購多，統計處表示，一〇二年與一〇七年相比，持有二戶以上全國成長二成，遠超過持有一戶的增幅。稅率相對較高的住家非自用房屋稅籍，也就是持有第四戶以上，一〇七年比一〇四年增加七萬戶，成長近一成，以台北市增加一點八萬戶、增幅百分之廿三點一居冠。

專家認為，不動產持有成本過低，應是我國囤房問題始終難解的問題核心。根據財政部統計處的數據也顯示，雖各地方政府調高稅基，使一〇五年公告地價大增三成，但四成三地地價稅不到一千元。一〇七年公告地價調降，地價稅不到一千元的地主占比提高至四成四。

在房屋稅方面，一〇三年起修正的房屋稅條例，實施差別稅率，住家用房屋分為自住及非自用，非自用房屋適用較高稅率。後續多數縣市修正近卅年未調整的房屋標準單價，調高房屋稅稅基。不過，房屋稅稅制調整後，全國稅額四千元以下占比仍超過五成二。

官員指出，因稅基調整絕大多數都不溯既往，只有新屋受影響，因此過半屋主未受稅制調整影響而大幅增加負擔。按六都觀察，房價高的雙北地區反而房屋稅在四千元以下的較其他四都多。

我國自用房地都以輕稅為原則，統計處指出，我國自用住宅用地稅籍占四成，但貢獻稅額不到一成，超過四成戶地價稅不到一千元。自住用房屋稅額，四年來僅增十六億元。

包租代管 2.0 訂租金指數

經濟日報·2019/10/31

租賃市場將有創舉，租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會理事長鄭俊杰昨(30)日表示，未來公會將有三大健全協助租賃市場，第一步將訂定租金水準區間表，讓房東有所依循、房客安心；第二步，將與官方合作成立租金評議委員會；第三步，將訂出「租金指數」並逐年更新。

內政部昨日舉辦「社會住宅包租代管 2.0 聯合開辦記者會」，鄭俊杰表示，目前全國公會已有 433 家業者加入。對於第一期包租代管媒合速度較慢，他認為第一期仍在磨合期，不過開辦後已有許多業者來公會詢問，希望藉由公會幫助把市場做大，服務更多房東房客，對於第二期包租代管，他相當有信心，「業者已經準備好了！」

為健全租賃市場及租賃雙方關係，鄭俊杰表示，全國公會自發性邀請民間學者專家，成立智囊團，研究方向是要將租屋各項數據整合，例如：樓層、採光、是否附家具家電等指標，把當地租金標準區間抓出來，以供遵循。鄭俊杰表示，內政部推動的包租代管 2.0 公會版，就會納入租金水準區間表，公會已提出草案給國家住宅及都市更新中心審核，預計明年元旦在六都試行。

完成租金水準區間表之後，鄭俊杰表示，第二步將建立審核機制，未來希望與政府合作，比照地價評議委員會成立「租金評議委員會」，產官學合作打造公開透明的租屋市場。

第三步，鄭俊杰希望可以訂出「租金指數」，比照類似現行地價指數的概念，固定每年定期公告，他表示，這將會是租賃市場上的創舉。鄭俊杰表示，公會訂定租金水準區間，已初步調查房東意願，雖有房東不願租金設下「天花板」，但多數房東都可接受，也認為可解決房東、房客間緊張的對立關係。