



不動產估價月刊  
109年5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：109年5月15日

# 目 錄

<b>壹、 相關指數 .....</b>	<b>02</b>
一、 建築工程類物價指數表 .....	02
二、 五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率 .....	08
三、 過去一年五大銀行平均基準利率 .....	08
四、 稅務專用之消費者物價指數 .....	09
五、 租金指數(消費者物價房租類指數) .....	10
六、 住宅價格指數 .....	10
七、 房價綜合趨勢分數(分) .....	11
八、 房價所得比(倍) .....	12
<b>貳、 總體經濟資訊 .....</b>	<b>13</b>
一、 國內外經濟情勢分析 .....	13
二、 景氣指標 .....	15
三、 採購經理人指數 .....	17
四、 消費者信心指數 .....	20
<b>參、 不動產技術公報 .....</b>	<b>20</b>
<b>肆、 相關法規及法令 .....</b>	<b>48</b>
<b>伍、 不動產相關新聞 .....</b>	<b>60</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 109 年 4 月 592 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%
11 月	127.63	123.51	103.02%	102.11%
12 月	128.22	124.07	103.50%	102.57%
民國 109 年				
1 月	128.65	124.43	103.84%	102.87%
2 月	128.50	124.14	103.72%	102.63%
3 月	128.81	124.33	103.97%	102.79%
4 月	128.21	123.68	103.49%	102.25%

## 二、五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率

日期：109 年 3 月 24 日(尚未更新)
單位：年息百分比率
一、「五大銀行平均存款利率」
一個月期：0.35
三個月期：0.4
六個月期：0.53
九個月期：0.63
一年期： 0.77
二年期： 0.78
三年期： 0.79
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										
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
108/11	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.681	1.039	2.631
108/12	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.681	1.039	2.631
109/1	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.677	1.039	2.631
109/2	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.677	1.039	2.631
109/3	0.755	2.616	0.745	2.690	0.755	2.590	0.795	2.580	0.795	2.677	0.769	2.631
109/4	0.755	2.616	0.745	2.690	0.755	2.340	0.795	2.570	0.795	2.667	0.769	2.577

### 四、稅務專用之消費者物價指數

民國 109 年 4 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 11 月所當之指數)													基期：各年月 = 100
年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	累計平均
48	986.5	978.9	964.0	964.9	964.0	948.7	919.5	872.1	845.9	859.5	884.2	885.8	920.3
49	877.4	858.1	828.7	791.2	794.9	772.5	766.7	734.5	725.1	731.9	730.8	744.2	776.7
50	742.6	728.7	728.7	723.5	723.0	723.0	726.1	717.4	706.9	702.0	707.9	714.4	719.9
51	719.4	711.4	713.9	710.9	701.5	705.4	716.4	709.4	692.4	679.9	689.1	694.3	703.5
52	687.7	687.3	685.9	681.3	687.3	693.4	702.0	700.6	679.5	679.9	688.2	690.1	688.7
53	689.1	688.2	690.5	694.8	692.4	698.1	703.5	695.8	685.9	675.8	676.7	685.9	689.6
54	694.8	697.2	699.6	697.2	693.4	690.1	689.1	685.4	681.7	687.3	685.9	681.7	690.1
55	683.6	693.4	694.3	689.6	688.2	672.3	671.4	674.9	660.9	656.6	665.6	670.5	676.7
56	665.6	653.2	664.8	666.1	663.5	658.3	649.9	651.1	644.5	647.8	648.6	642.5	654.5
57	639.2	644.1	642.1	616.0	612.6	601.7	591.9	577.1	585.7	582.1	593.3	605.7	606.8
58	600.7	592.9	595.0	592.2	598.9	593.6	581.7	570.3	570.6	523.2	546.9	572.5	577.4
59	579.1	569.6	566.1	563.3	566.1	570.6	561.4	545.5	531.7	539.9	546.6	552.0	557.4
60	542.0	544.3	546.9	548.1	547.5	547.5	547.2	537.9	538.2	534.5	536.2	537.4	542.3
61	545.5	534.0	535.1	534.5	532.0	526.5	521.9	504.3	505.5	526.0	532.9	523.8	526.5
62	537.7	530.1	531.7	524.1	517.4	511.9	497.8	487.1	467.4	433.2	424.7	422.3	486.6
63	384.7	333.9	329.4	331.6	334.4	335.5	331.1	327.5	317.2	317.8	313.3	315.2	330.1
64	318.1	317.7	320.4	318.3	318.1	311.1	311.1	310.0	310.3	306.4	308.9	314.5	313.7
65	309.1	308.0	305.6	304.8	306.4	307.6	306.3	304.1	304.4	306.0	306.8	303.5	306.0
66	299.5	294.7	295.9	293.6	292.4	283.5	283.2	271.2	275.0	278.0	282.8	284.3	285.9
67	279.4	277.3	277.0	272.0	272.1	272.4	273.2	268.3	264.2	262.0	262.9	264.1	270.3
68	263.2	262.0	258.4	253.4	251.3	248.7	246.4	240.3	232.7	233.3	236.7	234.7	246.3
69	225.5	221.1	219.9	218.8	214.7	209.2	207.7	203.1	195.5	192.1	191.9	192.1	207.0
70	183.8	180.7	179.9	179.2	179.9	178.2	177.5	175.8	173.7	174.7	175.8	176.1	177.9
71	175.0	175.5	175.0	174.6	173.6	173.2	173.3	168.2	169.8	171.2	172.5	171.9	172.8
72	171.8	170.1	169.4	168.7	169.9	168.6	170.5	170.6	170.1	170.1	171.6	174.0	170.5
73	173.8	172.1	171.6	171.3	169.3	169.4	169.9	169.2	168.7	169.4	170.3	171.2	170.5
74	171.1	169.7	169.6	170.5	171.0	171.3	171.1	171.8	169.0	169.2	171.6	173.4	170.8
75	171.8	171.3	171.4	170.9	170.7	170.3	170.7	169.7	165.5	165.9	168.2	169.0	169.6
76	169.4	169.8	171.1	170.5	170.5	170.4	168.4	167.1	166.5	168.0	167.5	165.8	168.7
77	168.5	169.2	170.1	169.9	168.0	167.0	167.0	164.7	164.1	163.0	163.8	164.0	166.6
78	164.0	162.5	162.2	160.7	159.5	160.0	160.7	159.4	155.3	153.8	157.9	159.0	159.5
79	157.9	158.1	156.9	155.4	153.8	154.4	153.4	150.9	145.8	149.0	151.9	152.1	153.2
80	150.4	149.5	150.2	149.3	148.8	148.4	147.4	147.1	146.8	145.4	145.0	146.4	147.9
81	144.9	143.7	143.5	141.2	140.7	141.1	142.1	142.8	138.3	138.4	140.6	141.5	141.5
82	139.8	139.4	139.0	137.4	137.8	135.2	137.6	138.2	137.3	136.7	136.4	135.3	137.5
83	135.9	134.1	134.5	133.3	132.1	132.4	132.1	129.1	128.7	130.1	131.3	131.8	132.1
84	129.1	129.7	129.5	127.6	127.9	126.5	127.2	126.9	126.2	126.5	126.0	126.0	127.4
85	126.2	125.0	125.7	124.1	124.3	123.6	125.4	120.8	121.5	122.0	122.1	122.9	123.6
86	123.8	122.5	124.4	123.5	123.3	121.3	121.4	121.5	120.7	122.4	122.7	122.6	122.5
87	121.4	122.1	121.4	120.9	121.3	119.6	120.4	121.0	120.2	119.3	118.1	120.1	120.5
88	120.9	119.6	121.9	121.1	120.7	120.6	121.4	119.6	119.6	118.8	119.2	119.9	120.3
89	120.3	118.5	120.6	119.6	118.8	119.0	119.6	119.3	117.6	117.6	116.5	117.9	118.8
90	117.5	119.7	120.1	119.1	119.1	119.2	119.5	118.8	118.2	116.5	117.9	120.0	118.8
91	119.5	118.1	120.0	118.8	119.4	119.0	119.0	119.1	119.2	118.5	118.5	119.0	119.0
92	118.2	119.9	120.3	119.0	119.0	119.7	120.2	119.8	119.4	118.6	119.1	119.1	119.4
93	118.2	119.1	119.2	117.8	118.0	117.7	116.3	116.8	116.2	115.8	117.3	117.2	117.5
94	117.6	116.9	116.5	115.9	115.3	114.9	113.6	112.8	112.6	112.7	114.4	114.7	114.8
95	114.6	115.7	116.0	114.5	113.5	113.0	112.7	113.4	114.0	114.1	114.2	113.9	114.1
96	114.2	113.7	115.1	113.7	113.5	112.8	113.1	111.6	110.6	108.3	108.9	110.2	112.1
97	110.9	109.5	110.7	109.5	109.5	107.5	106.9	106.6	107.3	105.8	106.9	108.9	108.3
98	109.3	111.0	110.9	110.0	109.6	109.7	109.4	107.5	108.2	107.8	108.6	109.1	109.2
99	109.0	108.4	109.5	108.6	108.7	108.4	108.0	108.0	107.9	107.2	107.0	107.8	108.2
100	107.8	107.0	108.0	107.2	107.0	106.3	106.6	106.6	106.4	105.9	105.9	105.7	106.7
101	105.3	106.8	106.6	105.6	105.1	104.4	104.0	103.0	103.4	103.5	104.2	104.0	104.7
102	104.2	103.7	105.2	104.5	104.3	103.8	104.0	103.9	102.5	102.8	103.5	103.6	103.8
103	103.3	103.7	103.5	102.8	102.7	102.2	102.2	101.7	101.8	101.7	102.7	103.0	102.6
104	104.3	103.9	104.2	103.7	103.4	102.7	102.8	102.2	101.5	101.4	102.1	102.9	102.9
105	103.5	101.5	102.1	101.8	102.2	101.8	101.6	101.6	101.2	99.7	100.1	101.2	101.5
106	101.2	101.6	101.9	101.7	101.6	100.8	100.8	100.7	100.7	100.0	99.8	100.0	100.9
107	100.3	99.4	100.3	99.7	99.8	99.4	99.1	99.1	99.0	98.9	99.5	100.0	99.5
108	100.1	99.2	99.8	99.0	98.9	98.6	98.7	98.7	98.6	98.5	98.9	98.9	99.0
109	98.3	99.4	99.8	100.0									99.4

## 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%
108 年 4 月	102.50	108 年 8 月	102.84	108 年 12 月	103.19
108 年 5 月	102.62	108 年 9 月	102.91	109 年 1 月	103.34
108 年 6 月	102.67	108 年 10 月	102.95	109 年 2 月	103.40
108 年 7 月	102.76	108 年 11 月	103.00	109 年 3 月	103.49

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
108Q1	101.09	102.30	100.11	103.72	103.59	103.18	101.55
108Q2	101.59	102.49	99.59	103.74	103.81	104.67	102.13
108Q3	103.57	102.95	100.52	104.46	104.59	107.07	103.35
108Q4	104.14	103.46	100.80	104.64	105.48	107.88	104.29

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
108Q4	8.58	11.72	13.94	7.26	9.80	7.19	7.11
108Q3	8.47	11.66	13.79	7.24	9.39	6.93	7.09
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
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
108Q4	7.50	8.26	6.77	7.94	8.11	6.44	5.41
108Q3	7.73	8.10	7.53	7.80	8.84	6.22	5.52
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
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
108Q4	5.29	7.73	7.88	7.79	5.70	6.74	5.02
108Q3	5.37	8.00	7.81	7.18	5.97	6.85	5.44
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

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

109 年 3 月報

發佈日期：中華民國 109 年 5 月 1 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

受武漢肺炎疫情拖累，今(2020)年全球經濟成長動能減緩，根據 IHS Markit 今年 4 月最新預測，今年全球經濟成長-3.02%，低於去(2019)年 2.63%，明(2021)年預估為 3.91%。

國際貨幣基金(IMF)今年 4 月 14 日發布「世界經濟展望」報告指出，受武漢肺炎疫情衝擊影響，今年全球經濟成長率大幅下修至-3.0%，較前次(今年 1 月)預測減少 6.3 個百分點，先進及新興經濟體同步陷入衰退，恐將出現自大蕭條以來最嚴重的下滑。報告假設疫情於今年下半年退燒，管制措施逐步取消的情境下，隨政策支援協助經濟活動恢復，預估明年經濟可望成長 5.8%，惟復甦力道仍存在相當大的不確定性。今年世界貿易量隨經濟活動萎縮，預估下跌 11%，較前次大幅下修 13.9 個百分點，明年可望隨著經濟重啟，回升至 8.4%。

當前國際經濟仍面臨諸多風險變數，值得持續關注，包括武漢肺炎疫情擴散對全球生產、消費及貿易等經濟活動影響程度，美中貿易爭端後續發展、中國大陸經濟放緩速度超出預期、國際油價走勢，以及金融市場波動等，皆影響國際經濟前景。

##### 2、國內經濟

武漢肺炎疫情推升全球經濟成長不確定性，影響我國內、外需表現。出口雖有臺商回流擴增產能及 5G、人工智慧與物聯網等新興應用發展助力，惟擴張力道恐受影響；民間投資在半導體及離岸風電等綠能投資動能延續，加上臺商回臺投資逐步落實下，可望穩健擴增；民間消費雖受疫情衝擊，惟在電商及外送平台蓬勃發展下，影響稍減輕。行政院主計總處於 109 年 2 月 12 日預測 109 年經濟成長 2.37%。

經濟指標方面，109 年 3 月工業生產增加 10.41%；批發業營業額增加 7.9%，零售業及餐飲業營業額分別減少 3.4%及 21.0%；外銷訂單金額 402.6 億美元，增加 4.3%；出口值 282.7 億美元，減少 0.6%，進口值 254.8 億美元，增加 0.5%，貿易出超 27.8 億美元；躉售物價指數(WPI)下跌 7.32%，消費者物價指數(CPI)下跌 0.01%；失業率 3.72%。

109 年 3 月景氣對策信號綜合判斷分數為 20 分，較上月減少 4 分，燈號轉呈黃藍燈；

景氣領先、同時指標均下跌，顯示景氣明顯受武漢肺炎疫情干擾，須密切關注後續發展。

### 3、中國大陸經濟

中國大陸今(2020)年第 1 季國內生產總值(GDP)為 20 兆 6,504 億人民幣，經濟成長率為-6.8%。受武漢肺炎疫情衝擊，國際貨幣基金(IMF)及世界銀行(WB)下修中國大陸今年經濟成長率分別為 1.2%及 2.3%，WB 表示若疫情持續擴散，中國大陸今年經濟成長率最差僅 0.1%。

今年 1 至 3 月固定資產投資(不含農戶)金額為 8 兆 4,145 億人民幣，較上年同期減少 16.1%；規模以上工業生產減少 8.4%；對外貿易方面，出口減少 13.3%，進口減少 2.9%；物價方面，居民消費價格指數上漲 4.9%；吸引外資方面，今年 1 月非金融領域實際外商投資金額為 126.8 億美元，增加 2.2%；金融體系方面，今年 3 月貨幣供給額 M1 及 M2 分別較上年同月增加 5.0%、10.1%。

中國大陸截至今年 4 月 30 日武漢肺炎確診病例 8.2 萬餘人，死亡 4 千 6 百餘人。因應疫情衝擊，中國大陸人民銀行 4 月 15 日及 5 月 15 日再度定向降準 1 個百分點，釋放約 4,000 億人民幣資金，並透過公開市場逆回購操作釋出 3 兆人民幣資金；財政部亦計劃發行 2 年期及 5 年期國債，總額達 1,070 億人民幣，並持續推動減稅降費措施，包括對小微企業和個體工商戶減免增值稅、提高部分產品出口退稅率等，預計為企業減輕負擔約 1.6 兆人民幣。習近平表示，雖疫情衝擊國際經貿活動對中國大陸經濟帶來挑戰，但亦帶來轉機，除將加速 5G 網絡、大數據、人工智慧、工業互聯網及智慧城市等新型基礎設施建設之外，並實施擴大汽車消費政策，包括新能源汽車購置補貼和免徵購置稅政策再延長 2 年，預計今年投資約 100 億人民幣於充電設施建設等，另亦將擴大發展跨境電商等新型態產業。

### 4、兩岸經貿

今(2020)年 3 月我對中國大陸(含香港)出口額為 117.4 億美元，增加 3.4%；進口額為 55.6 億美元，增加 9.5%；貿易出超為 61.8 億美元，減少 1.5%。同期間，我對中國大陸投資件數為 49 件，金額為 7.7 億美元；陸資來臺投資，件數為 14 件，金額為 1,294.3 萬美元。

## 二、景氣指標

發佈日期：中華民國 109 年 4 月 27 日

資料來源：國家發展委員會

109 年 3 月景氣對策信號綜合判斷分數為 20 分，較上月減少 4 分，燈號轉呈黃藍燈；景氣領先、同時指標下跌，顯示景氣明顯受 COVID-19 疫情干擾。

疫情嚴重影響全球經濟活動，主要經濟機構均預測美國、歐元區、日本等主要經濟體恐面臨經濟衰退，我國經濟不免受影響。為減緩衝擊，政府已通過防疫特別條例修正案，擴增預算規模，並本於「寬一點」、「快一點」、「方便一點」辦理原則，協助國人及產業度過難關；同時，將加大、快速、加快公共建設執行，穩定國內經濟情勢。

展望未來，由於疫情發展仍存在高度不確定性，短期內全球經貿動能暫無法恢復至疫情發生前的水準，對我國整體經濟之影響，亟需密切注意並妥為因應。

### (一) 景氣對策信號

109 年 3 月為 20 分，較上月減少 4 分，燈號轉呈黃藍燈。9 項構成項目中，工業生產指數由綠燈轉呈黃紅燈、批發、零售及餐飲業營業額由黃藍燈轉呈綠燈，分數各增加 1 分；股價指數由黃紅燈轉呈黃藍燈、海關出口值由綠燈轉呈藍燈、機械及電機設備進口值由黃紅燈轉呈黃藍燈，分數各減少 2 分；其餘 4 項燈號不變。個別構成項目說明如下：

- 貨幣總計數 M1B 變動率：由上月 7.8% 減至 7.2%，燈號續呈綠燈。
- 股價指數變動率：由上月 13.8% 減至 -2.9%，燈號由黃紅燈轉呈黃藍燈。
- 工業生產指數變動率：由上月上修值 5.7% 增至 10.0%，燈號由綠燈轉呈黃紅燈。
- 非農業部門就業人數變動率：由上月 0.57% 減至 0.44%，燈號續呈藍燈。
- 海關出口值變動率：由上月上修值 3.9% 減至 -5.7%，燈號由綠燈轉呈藍燈。
- 機械及電機設備進口值變動率：由上月 14.5% 減至 -1.5%，燈號由黃紅燈轉呈黃藍燈。
- 製造業銷售量指數變動率：由上月上修值 3.1% 增至 5.0%，燈號續呈綠燈。
- 批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月下修值 -6.7% 增至 0.5%，燈號由藍燈轉呈黃藍燈。
- 製造業營業氣候測驗點：由上月上修值 88.8 點減至 82.4 點，燈號續呈藍燈。

### (二) 景氣指標

#### 1、領先指標

- 領先指標不含趨勢指數為 97.61，較上月下降 1.73%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，2 項較上月上升，包括電力（企業）總用電量、批發、零售及餐飲業營業額；其餘 5 項均較上月下滑，分別為：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、非農業部門就業人數、製造業銷售量指數。

## 2、同時指標

- 同時指標不含趨勢指數為 100.63，較上月下降 0.08%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，3 項較上月上升，包括電力（企業）總用電量、工業生產指數、製造業銷售量指數；實質海關出口值、實質機械及電機設備進口值、批發、零售及餐飲業營業額，以及非農業部門就業人數則較上月下滑。
- 落後指標不含趨勢指數為 97.96，較上月下滑 0.32%。
- 5 個構成項目經去除長期趨勢後，僅全體金融機構放款與投資較上月上升，其餘 4 項均較上月下滑，分別為：製造業存貨價值、製造業單位產出勞動成本指數、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 109 年 5 月 4 日

資料來源：中華經濟研究院提供

2020 年 4 月經季節調整後之臺灣製造業採購經理人指數 (PMI) [1]中斷連續 6 個月的擴張轉為緊縮，指數大跌 5.5 個百分點至 47.6%，創 2012 年 7 月創編以來最大跌幅。新增訂單與生產數量指數的大幅下跌並呈現緊縮是本月製造業 PMI 轉為緊縮的主因之一。

2020 年 4 月臺灣非製造業經理人指數 (NMI) 指數已連續 3 個月呈現緊縮，本月指數僅微幅攀升 0.2 個百分點至 42.5%。

#### 一、製造業之「新增訂單」、「生產數量」、「人力僱用」、「客戶存貨」與「未來六個月展望」

首先，全體製造業經季節調整後之「新增訂單」中斷連續 7 個月的擴張，指數下跌 13.0 個百分點至 37.1%，為 2012 年 7 月創編以來最快緊縮速度，亦為創編以來最大跌幅。化學暨生技醫療產業與交通工具產業之新增訂單皆僅維持 1 個月的擴張，本月指數分別大跌 10.3 與 46.2 個百分點至 44.2%與 10.9%。其中，交通工具產業新增訂單指數不僅創下創編以來最大跌幅與亦為最快緊縮速度。電子暨光學產業新增訂單已連續 2 個月擴張，惟指數回跌 10.9 個百分點至 51.3%。食品暨紡織產業 (40.0%) 基礎原物料產業 (30.7%) 與電力暨機械設備產業 (30.7%) 皆持續回報新增訂單呈現緊縮，本月指數分別下跌 4.6、15.0 與 12.3 個百分點。其中，電力暨機械設備產業新增訂單指數已滑落至 2012 年 7 月創編以來最快緊縮速度。

其次，全體製造業經季調後之「生產數量」指數已連續 4 個月緊縮，且指數回跌 9.3 個百分點至 40.2%，為 2012 年 7 月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分別已連續 3 與 4 個月緊縮，且本月指數回跌 30.0 與 8.6 個百分點至 15.2%與 36.4%。其中，交通工具產業之生產數量指數已來到 2012 年 7 月創編以來最快緊縮速度。化學暨生技醫療產業 (50.0%) 與基礎原物料產業 (37.5%) 之生產數量指數一度在 3 月呈現擴張，惟本月指數分別下跌 1.1 與 14.7 個百分點至持平與緊縮。電子暨光學產業雖已連續 2 個月回報生產數量呈現擴張，惟本月指數亦回跌 4.7 個百分點至 55.8%。食品暨紡織產業之生產數量指數則中斷連續 2 個月的緊縮，指數攀升 1.8 個百分點至持平 (50.0%)。

「人力僱用」指數續跌 2.7 個百分點至 46.5%，亦為 2012 年 7 月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分別已連續 3 與 12 個月回報人力僱用呈現緊縮，且本月指數各回跌 8.2 與 3.4 個百分點至 37.0%與 38.6%。其中，電力暨機械設備產業之人力僱用指數已來到 2012 年 7 月創編以來最快緊縮速度。化學暨生技醫療產業之人力僱用指數中斷連續 8 個月的擴張轉為緊縮，指數續跌 3.4 個百分點至 47.7%。基礎原物料產業之人力僱用指數由持平 (50.0%) 回跌 9.1 個百分點至 40.9%。電子暨光學產業與食品暨紡織產

業之人力僱用指數雖已連續 2 與 7 個月呈現擴張，惟指數皆分別下跌 2.8 與 0.1 個百分點至 51.8%與 51.7%。

「客戶存貨」自 2018 年 12 月以來首次呈現過高（高於 50.0%，高於當前客戶所需），指數驟升 7.1 個百分點至 50.5%，為 2012 年 7 月創編以來最大攀升幅度。化學暨生技醫療產業（53.5%）、電子暨光學產業（53.1%）與食品暨紡織產業（60.0%）皆轉為回報客戶存貨為過高，指數攀升幅度分別達 8.0、9.8 與 17.1 個百分點。基礎原物料產業與交通工具產業分別已連續 19 與 9 個月回報客戶存貨為過低（低於 50.0%，低於當前客戶所需），指數分別為 43.2%與 43.5%。電力暨機械設備產業之客戶存貨指數由 2012 年 7 月創編以來最低（32.0%）回升 11.2 個百分點至 43.2%。

最後，「未來六個月展望」指數續跌 3.0 個百分點至 25.7%，再創 2012 年 7 月創編以來最快緊縮速度。電子暨光學產業（31.3%）、基礎原物料產業（15.9%）與交通工具產業（13.0%）之未來展望指數皆已連續 3 個月緊縮，且本月指數分別續跌 3.6、5.8 與 10.8 個百分點。其中，交通工具產業之未來展望指數為 2012 年 7 月創編以來最快緊縮速度。食品暨紡織產業與電力暨機械設備產業之未來展望指數在 3 月滑落至創編以來最快緊縮速度後，本月僅微幅回升 0.1 與 0.2 個百分點至 23.3%與 18.2%。化學暨生技醫療產業之未來展望指數已連續 3 個月呈現緊縮，惟指數續揚 4.1 個百分點至 30.2%。

## 二、非製造業之「商業活動」、「人力僱用」、「服務收費價格」與「未來六個月展望」

首先，全體非製造業之「商業活動」指數已連續 3 個月緊縮，且持續停留在 30.0%左右的緊縮速度，指數為 33.4%。八大產業全數回報商業活動呈現緊縮，各產業依緊縮速度排序為住宿餐飲業（9.1%）、零售業（21.7%）、營造暨不動產業（34.4%）、運輸倉儲業（34.5%）、資訊暨通訊傳播業（38.2%）、金融保險業（39.0%）、教育暨專業科學業（40.7%）與批發業（44.2%）。

其次，全體非製造業之「人力僱用」指數自 2016 年 7 月以來首次連續 3 個月回報緊縮，指數為 48.4%，較 3 月指數攀升 1.5 個百分點。八大產業中，三大產業回報人力僱用呈現緊縮，各產業依緊縮速度排序為住宿餐飲業（9.1%）、零售業（45.7%）與資訊暨通訊傳播業（47.1%）。八大產業中，五大產業回報人力僱用呈現擴張，各產業依擴張速度排序為運輸倉儲業（56.9%）、教育暨專業科學業（55.6%）、營造暨不動產業（54.7%）、批發業（53.5%）與金融保險業（53.0%）。

全體非製造業之「服務收費價格」指數已連續 3 個月回報下降（低於 50.0%），指數續跌 1.5 個百分點至 40.7%，為 2015 年 9 月以來最快下降速度。八大產業中，七大產業回報服務收費價格呈現下降，各產業依下降速度排序為住宿餐飲業（9.1%）、金融保險業（35.0%）、批發業（41.9%）、運輸倉儲業（43.1%）、資訊暨通訊傳播業（47.1%）、教育暨專業科學業（48.1%）與營造暨不動產業（48.4%）。僅零售業回報服務收費價格為持平（50.0%）。

## 消費者信心指數

發布時間：109 年 4 月 27 日

發布單位：台灣經濟發展研究中心

一〇九年四月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 73.39 點，與上月相較下降 5.12 點(109/3：78.51)。

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、國內經濟景氣、就業機會、投資股市時機、購買耐久財)。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 44.10 點，較上個月調查結果下降 9.6 點(109/3：53.70)。下降幅度第二多的指標是「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查結果為 97.55 點，較上個月下降 6.9 點(109/3：104.45)。下降幅度第三的的指標是「未來半年國內物價水準」，本次調查結果為 41.95 點，與上個月調查結果相較下降 4.8 點(109/3：46.75)。下降幅度第四的指標是「未來半年國內就業機會」，本月調查結果為 81.8 點，與上個月調查結果相較下降 3.45 點(109/3：85.25)。下降幅度第五的指標是「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為 88.55 點，與上月的調查結果相較下降 3.4 點(109/3：91.95)。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 86.40 點，與上個月調查結果相較下降 2.55 點(109/3：88.95)。

從絕對水準來看，六項指標全部偏向皆悲觀指標。

「目前健康狀況」指標部分，本月調查結果為 97.4 點，較上月的調查結果下降 5.2 點(109/3：102.6)，顯示民眾對自己健康呈現悲觀。「預期健康狀況」指標部分，本月調查結果為 90.7 點，與上月的調查結果相較下降 2.7 點(109/3：93.4)。

一〇九年四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 109 年 4 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 2847 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								
樓層別																
1~3F / B0	無電梯	39,700	~	54,500	36,400	~	51,200	41,300	~	52,900	23,100	~	39,700	33,100	~	49,600
4~5F / B0	無電梯	40,900	~	56,100	37,500	~	52,700	42,500	~	54,500	23,800	~	40,900	34,100	~	51,100
6~8F / B1	有電梯							62,800	~	73,400						
9~10F / B1	有電梯							64,700	~	75,600						

附表一-9：苗栗縣營造或施工費標準表

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

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

附表一-10：彰化縣營造或施工費標準表

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

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

附表一-11：南投縣營造或施工費標準表

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

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

附表一-12：雲林縣營造或施工費標準表

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

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

附表一-13：嘉義縣/市營造或施工費標準表

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

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

附表一-14：屏東縣營造或施工費標準表

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

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

附表一-15：台東縣營造或施工費標準表

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

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

附表一-16：花蓮縣營造或施工費標準表

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

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

附表一-17：澎湖縣營造或施工費標準表

樓層別		澎湖縣						
樓層別 構造及用途別		鋼筋混凝土造		加強磚造	重鋼架造	輕鋼架造		
		住宅、辦公室		住宅、辦公室	工廠	工廠		
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		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

### 財政部令中華民國 109 年 4 月 1 日台財稅字第 10900514850 號

- 一、土地稅法第 34 條第 2 項「出售前 1 年內」及同條第 5 項第 5 款「出售前 5 年內」，以下列基準日往前推算 1 年或 5 年之期間計算：
- (一) 出售土地於訂定契約之日起 30 日內申報移轉現值者，以訂約日之前 1 日為準；逾 30 日始申報移轉現值者，以申報日之前 1 日為準。
  - (二) 法院拍賣土地，以法院拍定日之前 1 日為準。
  - (三) 法院判決移轉土地，以申報人向法院起訴日之前 1 日為準。
  - (四) 拆除改建中出售之土地，以核准拆除日之前 1 日為準。當事人如能提示該地上房屋實際拆除日期之證明文件，經稽徵機關查明屬實者，以實際拆除日之前 1 日為準。
  - (五) 自益信託於辦竣塗銷信託登記回復原土地所有權人名義後，原土地所有權人於未滿 1 年或未滿 5 年移轉者，有關「出售前 1 年內」或「出售前 5 年內」期間之計算，適用前 4 款之基準日，其往前推算之期間，應包括自益信託期間。
- 二、廢止本部 77 年 12 月 14 日台財稅第 770428076 號函、80 年 7 月 16 日台財稅第 800709156 號函、83 年 12 月 28 日台財稅第 831627808 號函、84 年 3 月 1 日台財稅第 841609311 號函、93 年 3 月 4 日台財稅字第 0930451238 號令及 93 年 12 月 22 日台財稅字第 09304567851 號函。

### 都市計畫法臺灣省施行細則

內政部令中華民國 109 年 3 月 31 日 ( 補登 ) 台內營字第 1090805719 號  
修正「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十二條之二、第三十四條之五。  
附修正「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十二條之二、第三十四條之五

都市計畫法臺灣省施行細則第三十二條之二、第三十四條之五修正條文

第三十二條之二 公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至法定容積之一點五倍，經都市計畫變更程序者得再酌予提高。但不得超過法定容積之二倍。

公有土地依其他法規申請容積獎勵或容積移轉，與前項提高法定容積不得重複申請。

行政法人興辦第一項設施使用之非公有土地，準用前二項規定辦理。

第三十四條之五 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定，由經濟部或縣(市)政府管轄之工業區、產業園區，或依科學園區設置管理條例中華民國一百零七年六月六日修正施行前之規定或科學園區設置管理條例設置之科學園區，法定容積率為百分

之二十四以下，及從事產業創新條例相關規定所指之產業用地（一）之各行業、科學園區設置管理條例中華民國一百零七年六月六日修正施行前之規定所稱之科學工業或科學園區設置管理條例所稱之科學事業者，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，平均每公頃新增投資金額（不含土地價款）超過新臺幣四億五千萬元者，平均每公頃再增加投資新臺幣一千萬元，得獎勵法定容積百分之一，上限為法定容積百分之十五。

前項經工業主管機關或科技主管機關同意之擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫為提升能源使用效率及設置再生能源發電設備，於取得前項獎勵容積後，並符合下列各款規定之一者，得再增加獎勵容積：

- 一、設置能源管理系統：法定容積百分之二。
- 二、設置太陽光電發電設備於廠房屋頂，且水平投影面積占屋頂可設置區域範圍百分之五十以上：法定容積百分之三。

第一項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，得依下列規定獎勵容積，上限為法定容積百分之三十：

- 一、捐贈建築物部分樓地板面積，集中留設作產業空間使用（含相對應容積樓地板土地持分），並經工業主管機關、科技主管機關或目的事業主管機關核准及同意接管者，得免計入容積，依其捐贈容積樓地板面積給予容積獎勵，並以一倍為上限，且應面臨基地周邊最寬之道路，並應有獨立之出入口。
- 二、依目的事業主管機關法規規定繳納回饋金。

依前三項增加之獎勵容積，加計本法第八十三條之一規定可移入容積，不得超過法定容積之一點五倍，並不受第三十四條之三第一項限制。

申請第二項第二款所定獎勵容積，其太陽光電發電設備應於取得使用執照前完成設置。申請第三項所定獎勵容積，應於取得第一項獎勵容積後始得為之。

第一項至第三項獎勵容積之審核，在中央由經濟部或科技部為之；在縣（市）由縣（市）政府為之。

第一項以外之都市計畫工業區或使用性質相近似之產業專用區，法定容積率為百分之二十四以下，並經縣（市）政府公告認定符合已開闢基本公共設施及具計畫管理者，以其興辦事業計畫供工業或產業及其必要附屬設施使用為限，縣（市）政府得獎勵容積，其獎勵項目、要件、額度及上限，準用第一項、第二項、第三項第一款、第四項及第五項規定；縣（市）政府應指定專責單位，辦理獎勵容積審核相關作業。

都市計畫法臺灣省施行細則第三十二條之二、第三十四條之五總說明及對照表（請參見 [https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg026061/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg026061/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf)）

**建物所有權第一次登記法令補充規定**

內政部令中華民國 109 年 4 月 9 日台內地字第 1090261393 號

修正「建物所有權第一次登記法令補充規定」第十二點、第二十八點，自即日生效。

附修正「建物所有權第一次登記法令補充規定」第十二點、第二十八點

建物所有權第一次登記法令補充規定第十二點、第二十八點修正規定

十二、區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，應以共有部分辦理測量及登記。

前項共有部分之分類及項目如附表。

第一項主管建築機關備查之圖說與前項附表所定分類及項目不符時，應通知申請人釐清，如有變更、更正或備查必要時，應由申請人向該建築機關申請。

二十八、中華民國八十五年六月四日前領得建造執照之建物，得依修正前之規定辦理所有權第一次登記。

中華民國一百年六月十五日前領得建造執照之建物，使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，得辦理所有權第一次登記。

中華民國一百零九年四月九日前領得建造執照之建物，其共有部分之登記，得依一百零九年四月九日修正前之第十二點規定辦理。

附表 區分所有建築物共有部分之分類及項目

分類	項目
一、共同出入空間	走廊、樓梯、樓梯間、門廳、梯廳、大廳、昇降機間、直通樓梯、安全梯、排煙室、無障礙樓梯及其他使用性質相同之項目。
二、機電設備空間	1. 電氣設備空間 機電設備空間(台電配電場所)、機電設備空間(緊急發電機房)、機電設備空間(電錶室)、變電室、配電室、受電室、電錶(箱)室、發電機室、緊急發電機室、電梯機房及其他使用性質相同之項目。
三、管理委員會使用空間	警衛室、管理室(管理員室)、守衛室、收發室、郵務室、管理維護空間。
四、公共使用空間	親子教室、公共廁所、交誼廳、會議室、辦公室、文教室、健身房、餐廳、游泳池及其他具獨立性可作為區分所有權之客體，經約定供共同使用而成為共有部分者。
五、停車空間(含車道及必要空間)	防空避難設備(室)兼停車空間、自行增設停車空間(限屬共有部分者)、車道、停車空

	間(場)、裝卸位、機車停車空間、垃圾車暫停區及其他使用性質相同之項目。
六、防空避難設備空間	防空避難設備(室)。

### 住宅法施行細則

內政部令中華民國 109 年 4 月 14 日台內營字第 1090805629 號

修正「保險業財務報告編製準則」第十七條、第三十九條。

附修正「保險業財務報告編製準則」第十七條、第三十九條

第五條 主管機關及目的事業主管機關興辦社會住宅，應擬訂興辦事業計畫，並依下列規定辦理：

- 一、中央主管機關興辦者：由中央主管機關訂定，報請行政院備查。
- 二、直轄市、縣(市)主管機關興辦者：由直轄市、縣(市)主管機關擬訂，報經首長核定後，送請中央主管機關備查。
- 三、目的事業主管機關興辦者：由目的事業主管機關擬訂，報經主管機關核定後，分別送請行政院或中央主管機關備查。
- 四、主管機關設立或委託專責法人或機構興辦者：由專責法人或機構擬訂，報經法人或機構之設立(監督)機關核定後，分別送請行政院或中央主管機關備查。
- 五、目的事業主管機關委由所屬機關、學校或公營事業機構興辦者：由所屬機關、學校或公營事業機構擬訂，報經主管機關核定後，分別送請行政院或中央主管機關備查。

前項所定興辦事業計畫，應包括下列事項：

- 一、社會住宅供需分析。
- 二、興辦方式及具體措施。
- 三、租賃方式。
- 四、營運管理計畫。
- 五、財務計畫。
- 六、執行期程。

第一項興辦事業計畫得以單一案件或彙整數案件方式辦理。

第一項興辦事業計畫之變更或廢止，其辦理程序依前三項規定。

第五條之一 目的事業主管機關依本法第二條第三項規定興辦社會住宅，得委由所屬機關、學校或公營事業機構辦理。

住宅法施行細則第五條、第五條之一總說明及對照表(請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg026067/ch02/type1/go v10/num2/images/AA.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg026067/ch02/type1/go v10/num2/images/AA.pdf))

## 綠建築標章申請審核認可及使用作業要點

內政部令中華民國 109 年 4 月 22 日台內建研字第 1090850405 號

修正「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」第五點、第八點、第十點，自中華民國一百零九年七月一日生效。

附修正「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」第五點、第八點、第十點

綠建築標章申請審核認可及使用作業要點第五點、第八點、第十點修正規定

五、認可申請書應載明下列事項：

- (一) 申請人為自然人者，應載明申請人姓名、地址、聯絡電話及簽章。申請人為法人或機關（構）者，應載明法人或機關（構）名稱、統一編號、地址、聯絡電話、簽章及代表人之姓名。
- (二) 設計人之姓名、地址、聯絡電話、建築師開業證書字號（適用建築法第十三條第二項者，免填）及簽章。社區類及舊建築改善類無設計人者，免填。申請延續認可，指標項目及綠建築等級無變更者，原設計人得免簽章。
- (三) 建築物名稱、基地面積、總樓地板面積及基地劃分範圍。社區類應載明社區名稱、面積及範圍。舊建築改善類應載明改善室內空間之面積及範圍。
- (四) 申請認可類別、綠建築評估手冊版本及綠建築等級。
- (五) 評定專業機構名稱及電話。

八、申請綠建築標章或候選綠建築證書評定基準及應取得之指標項目，應依建築執照申請日或評定申請日之綠建築評估手冊辦理。但建築執照另有記載法規適用日期、環境影響評估、都市更新或都市設計審議等另有規定者，得從其規定。

已取得綠建築標章或候選綠建築證書，有下列情形之一，得適用原綠建築標章或候選綠建築證書申請時之綠建築評估手冊之規定：

- (一) 已取得候選綠建築證書者，申請綠建築標章認可。
- (二) 申請綠建築標章延續認可。
- (三) 申請重新認可綠建築標章或候選綠建築證書。
- (四) 本要點中華民國一百零一年五月一日修正前已取得候選綠建築證書或綠建築標章，並通過包括「日常節能」及「水資源」等四項指標以上者，申請認可、延續認可或重新認可。

綠建築評估手冊未規定事項，得由評定專業機構之評定小組做成結論，報本部備查。

十、綠建築標章有效期限為五年，於首次效期期滿前六個月內，經評定專業機構通知申請人會同赴現場，依綠建築標章延續認可簡化查核表查核，符合下列規定之一者，函報本部准以延續認可一次，有效期限為五年：

- (一) 查核結果符合規定。
- (二) 查核結果未符合規定，經改善完成並符合規定。

前項改善應自書面通知三十日內完成，未能改善完成者，申請人得於改善期限內檢具相關書圖文件申請展延，展延以三十日為限。但因特殊情形經評定專業機構評定小組同意，報本部備查者，不在此限。

拒絕第一項查核或查核結果未符合規定且未依第一項第二款規定完成改善者，不予延續認可。

除依前三項規定申請首次延續認可外，再次申請延續認可，應依第四點規定由申請人檢具申請書及申請日前六個月內依原標章適用之評估手冊核發之評定書，申請延續認可，每次有效期限為五年。

候選綠建築證書有效期限為五年，有下列情形之一者，申請人得檢具申請書，敘明展延期限及佐證書圖文件，向本部申請展期，每次最長不得超過五年：

- (一) 主管建築機關核定之建築期限超過五年。
- (二) 依建築法第三十九條規定，辦理變更設計增加建築期限。
- (三) 已掛號申請使用執照。
- (四) 其他不可歸責於申請人之事由。

使用候選綠建築證書之建築物或社區，其候選綠建築證書自取得綠建築標章生效日起失效。

### **不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法**

內政部令中華民國 109 年 4 月 24 日台內地字第 1090262026 號

修正「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」。

附修正「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」

不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法修正條文

第一條 本辦法依平均地權條例第四十七條第六項及不動產經紀業管理條例第二十四條之一第六項規定訂定之。

第二條 不動產買賣案件應由權利人及義務人共同申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，權利人及義務人得協議由一人或他人代理共同申報；其有數人者，亦同。

不動產租賃案件委由不動產經紀業（以下簡稱經紀業）居間或代理成交者，應由經紀業申報登錄；由數經紀業居間或代理者，應由承租人委託之經紀業申報登錄。

起造人或建築業委託代銷未辦竣建物所有權第一次登記之案件，應由經營代銷業務之經紀業申報登錄。

第三條 買賣案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

- 一、交易標的：登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數等資訊。
- 二、價格資訊：交易總價、車位個數、車位總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目。

三、標的資訊：交易日期、土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、建物現況格局、有無管理組織、有無電梯、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

第 四 條 租賃案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

一、交易標的：建物門牌、不動產標示、承租人、租賃筆棟數等資訊。

二、租金資訊：房地租金總額、車位個數、車位租金總額等資訊。

三、標的資訊：租賃日期、土地面積、建物面積、使用分區或編定、租賃期間、總樓層數、租賃層次、建築完成年月、主要建材、主要用途、建物現況格局、有無附屬設備、有無管理組織、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

第 五 條 委託代銷未辦竣建物所有權第一次登記之案件，申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

一、交易標的：不動產標示、交易筆棟數、建案名稱、買受人、起造人名稱、建造執照核發日期及字號等資訊。

二、價格資訊：房地交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位總價等資訊。

三、標的資訊：交易日期、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、總樓層數、交易層次、主要建材、主要用途、建物格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

前項第二款交易總價如係土地與建物分別計價者，應分別登錄；合併計價者，應登錄房地交易總價。

第 六 條 經紀業經營代銷業務者，受起造人或建築業委託代銷並簽訂委託代銷契約後三十日內，應檢附委託代銷契約相關書件，向代銷經紀業所在地直轄市、縣（市）主管機關申請備查；異動或終止委託代銷契約時，亦同。

第 七 條 權利人及義務人應填具不動產成交案件實際資訊申報書，於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄。

權利人及義務人未申報登錄，應依平均地權條例第八十一條之二第一項規定，於接獲限期申報通知書後七日內申報登錄；屆期末申報登錄，且買賣案件已辦竣所有權移轉登記，應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

第 八 條 經紀業經營仲介業務者，應於簽訂租賃契約書後三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣（市）主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。

前項經紀業屆期末申報登錄，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期末申報登錄，應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

第 九 條 經紀業經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣（市）主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。

前項經紀業屆期末申報登錄，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期末申報登錄，應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

第十條 直轄市、縣（市）主管機關為抽查權利人及義務人或經紀業申報登錄成交案件實際資訊，得要求有關機關、團體或個人提示有關文書，或通知權利人、義務人、地政士或經紀業等陳述意見。

前項有關機關、團體、個人、權利人、義務人、地政士或經紀業不得規避、妨礙或拒絕。

直轄市、縣（市）主管機關發現登錄之成交价格或租金有顯著異於市場正常交易價格或租金，或登錄資訊有不實之虞者，得對地政士或經紀業實施業務檢查，並查詢、取閱或影印成交案件有關文書。

權利人及義務人申報登錄價格資訊不實，應依平均地權條例第八十一條之二第二項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期末改正，應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

權利人及義務人申報登錄價格以外資訊不實，應依平均地權條例第八十一條之二第三項規定，於接獲限期改正通知書後十五日內改正；屆期末改正，應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

經紀業申報不實，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期末改正，應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

第十一條 不動產成交案件實際資訊之受理申報登錄、查核及裁處等作業，由直轄市、縣（市）主管機關或委任所屬機關辦理。

第十二條 直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之買賣案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方式提供查詢，其提供查詢之資訊類別及內容如下：

- 一、交易標的：土地區段位置或建物區段門牌、交易筆棟數等資訊。
- 二、價格資訊：不動產交易總價、車位個數、車位總價等資訊。
- 三、標的資訊：交易年月、土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、建築完成年月、總樓層數、移轉層次、建物現況格局、有無管理組織、有無電梯、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

第十三條 直轄市、縣（市）主管機關受理經紀業申報登錄之租賃案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易租金及特殊交易之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方式提供查詢，其提供查詢之資訊類別及內容如下：

- 一、交易標的：土地區段位置或建物區段門牌、租賃筆棟數等資訊。
- 二、租金資訊：不動產租金總額、車位個數、車位租金總額等資訊。

三、標的資訊：租賃年月、土地面積、建物面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、建築完成年月、總樓層數、租賃層次、建物現況格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層、有無管理組織、有無附屬設備等資訊。

第十四條 直轄市、縣(市)主管機關受理經紀業經營代銷業務者申報登錄未辦竣建物所有權第一次登記之案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方式提供查詢，其提供查詢之資訊類別及內容如下：

- 一、交易標的：土地區段位置或建物區段門牌、交易筆棟數等資訊。
- 二、價格資訊：不動產交易總價、車位個數、車位總價等資訊。
- 三、標的資訊：交易年月、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、總樓層數、交易層次、建物格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

第十五條 前三條經篩選整理登錄之資訊，提供查詢或利用之方式如下：

- 一、網路查詢。
- 二、以重製或複製方式提供。

前項第一款網路查詢，免收查詢費用。

第十六條 申請重製或複製第十二條至第十四條不動產成交案件實際資訊，依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用。但經授權於網路下載之資訊，免收費用。

第十七條 本辦法所需書、表格式，由中央主管機關定之。

第十八條 本辦法施行日期，由中央主管機關定之。

不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法總說明及對照表(請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg026075/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg026075/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf))

## **國土計畫法**

總統令中華民國 109 年 4 月 21 日華總一義字第 10900043021 號

茲修正國土計畫法第二十二條、第三十五條、第三十九條、第四十五條及第四十七條條文，公布之。

國土計畫法修正第二十二條、第三十五條、第三十九條、第四十五條及第四十七條條文

中華民國 109 年 4 月 21 日公布

第二十二條 直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖及編定適當使用地，並實施管制。

前項國土功能分區圖，除為加強國土保育者，得隨時辦理外，應於國土計畫所定之一定期限內完成，並應報經中央主管機關核定後公告。

前二項國土功能分區圖與使用地繪製之辦理機關、製定方法、比例尺、辦理、檢討變更程序及公告等之作業辦法，由中央主管機關定之。

第三十五條 下列地區得由目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區，進行復育工作：

- 一、土石流高潛勢地區。
- 二、嚴重山崩、地滑地區。
- 三、嚴重地層下陷地區。
- 四、流域有生態環境劣化或安全之虞地區。
- 五、生態環境已嚴重破壞退化地區。
- 六、其他地質敏感或對國土保育有嚴重影響之地區。

前項國土復育促進地區之劃定、公告及廢止之辦法，由中央主管機關會商相關目的事業主管機關定之。

國土復育促進地區之劃定機關，由中央主管機關協調有關機關決定，協調不成，報行政院決定之。

第三十九條 有前條第一項、第二項或第三項情形致釀成災害者，處七年以下有期徒刑，得併科新臺幣五百萬元以下罰金；因而致人於死者，處五年以上十二年以下有期徒刑，得併科新臺幣一千萬元以下罰金；致重傷者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣七百萬元以下罰金。

犯前項之罪者，其墾殖物、工作物、施工材料及所使用之機具，不問屬於犯罪行為人與否，沒收之。

第四十五條 中央主管機關應於本法施行後二年內，公告實施全國國土計畫。

直轄市、縣（市）主管機關應於全國國土計畫公告實施後三年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告實施直轄市、縣（市）國土計畫；並於直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後四年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告國土功能分區圖。

直轄市、縣（市）主管機關依前項公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。

第四十七條 本法施行日期，由行政院於本法公布後一年內定之。

本法修正條文自公布日施行。

### **內政部公告中華民國 109 年 4 月 30 日台內地字第 1090262271 號**

主 旨：本部中華民國一百零八年十月三十一日台內地字第一〇八〇二六五九二八號公告修正「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，修正自一百一十年一月一日生效。

依 據：消費者保護法第十七條第一項規定。

## 特定水土保持區劃定與廢止準則

行政院農業委員會令中華民國 109 年 4 月 30 日農水保字第 1091864691 號

修正「特定水土保持區劃定與廢止準則」。

附修正「特定水土保持區劃定與廢止準則」

特定水土保持區劃定與廢止準則修正條文

第一條 本準則依水土保持法（以下簡稱本法）第十七條第二項規定訂定之。

第二條 本準則所稱主管機關，指本法第二條所稱之主管機關；管理機關，指本法第十六條第二項規定所稱之管理機關。

前項管理機關應辦理事項如下：

- 一、擬定及實施長期水土保持計畫及其通盤檢討。
- 二、擬定廢止計畫或依第五條第二項規定報請中央主管機關公告廢止特定水土保持區。

第三條 特定水土保持區範圍之劃定，得參考行政區域、人工構造物及天然地形為界線。

依本法第十六條第一項第二款至第六款規定應劃定為特定水土保持區者，其各款所稱須特別保護、風蝕嚴重、具危害公共安全之虞或對水土保育有嚴重影響者，指現況有需加強實施水土保持處理與維護，並有長期治理必要之情形。

第四條 特定水土保持區劃定程序如下：

- 一、位於縣（市）行政區域者，由縣（市）主管機關擬定劃定計畫，報請中央主管機關劃定公告之。
- 二、位於直轄市行政區域者，由直轄市主管機關擬定劃定計畫並據以劃定，報請中央主管機關核定公告之。
- 三、跨越二直轄市與縣（市）以上行政區域者，由所占面積較大之直轄市、縣（市）會同其他直轄市、縣（市）主管機關擬定劃定計畫，報請中央主管機關劃定公告之。

前項第一款、第三款行政區域有天然災害發生，且有下列情形之一者，得由中央主管機關所屬機關逕為擬定劃定計畫，報請中央主管機關劃定公告之：

- 一、經緊急處理後，有長期治理之需求。
- 二、經中央主管機關指定達一定規模以上之崩塌區。

前二項擬定特定水土保持區劃定計畫之機關，應於擬定前辦理公聽會。但涉及原住民族土地或部落及其周邊一定範圍內之公有土地者，依原住民族基本法第二十一條規定辦理。

第一項及第二項特定水土保持區劃定計畫，其內容應包含下列事項：

- 一、劃定依據及目的。
- 二、範圍說明。
- 三、環境現況基本資料，包括環境地質、土壤、生態、氣象、水文。
- 四、管理機關。

五、重大管制事項。

第五條 特定水土保持區有下列情形之一者，得廢止之：

- 一、一部或全部已無保全對象。
- 二、近三年無重大土砂災害致人民生命或財產損失。
- 三、已無加強水土保持處理與維護之需求。
- 四、長期水土保持計畫已執行完畢。

前項廢止應由管理機關擬具廢止計畫，報請中央主管機關核定公告之。但依本法第十八條第二項規定通盤檢討有前項各款情形之一者，得免擬具廢止計畫。

第一項擬具之特定水土保持區廢止計畫，其內容應包含下列事項：

- 一、原劃定之原因。
- 二、原公告年月日、文號。
- 三、原公告範圍。
- 四、廢止原因。
- 五、廢止範圍說明。
- 六、預定廢止之年月日。

第六條 特定水土保持區劃定或廢止公告後，中央主管機關應將其計畫一份交管理機關保存，以供閱覽；並應通知有關之鄉（鎮、市、區）公所。

經劃定公告之特定水土保持區，管理機關應於交通方便且顯著處所豎立特定水土保持區標示牌；經廢止公告後，予以拆除。

第七條 本準則自發布日施行。

特定水土保持區劃定與廢止準則總說明及對照表（請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg026079/ch07/type1/go/v62/num24/images/AA.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg026079/ch07/type1/go/v62/num24/images/AA.pdf)）

## 伍、不動產相關新聞

### 南山獵地八年 稱雄信義區

經濟日報·2020/04/06

南山八年獵地，稱雄信義區。南山人壽以 312 億元搶下世貿三館土地地上權後，八年來共標得該區三大地上權，若合計地上權與所有權土地，近期，台北市信義區前五大地主洗牌，最大地主易幟，南山暫以 1.4 萬坪登最大地主。

信義全球資產統計，合計信義計畫區地上權與所有權土地，南山人壽握有 1.4 萬坪居冠，其次是富邦人壽的 1.3 萬坪，第三名則是國泰人壽的 1.15 萬坪，宏泰林家則以 1.1 萬坪居第四，第五是新光人壽約 1 萬坪。

不過，若以純所有權來看，國泰人壽仍以 1.15 萬坪穩坐第一，其次則是宏泰林家，以持有 1.1 萬坪土地居次。

南山握有的 1.4 萬坪中，約有 1.2 萬坪土地都是地上權。商仲業者分析，包括宏泰林家 1989 年插旗信義計畫區，或是早期進駐的國泰人壽，都因投資時間早，才能實質坐擁萬坪土地，進一步說，信義計畫區目前已無大面積素地，而後發者如南山，僅能搶進大型地上權案，未來則要看地主間是否會買賣交易。

南山八年獵地，其雄心明顯可見。2012 年南山人壽以 268.9 億元標下世貿二館地上權案，與出價第二名的國泰人壽差距約達 12.86 億元，時隔七年，南山再以 159.81 億元，溢價率高達 60%，拿下世貿行政中心地上權案，而世貿三館一役，雖僅以 1 億元之差得標，但競爭之烈更甚以往。

南山 2012 年後積極獵地上權案，信義全球資產經理王維宏表示，南山積極出手的動機，無非是看好信義計畫區未來發展，且握有大量的開發面積也較能鞏固租金水準，以穩定投資商用不動產的收益率。

瑞普萊坊市場研究暨顧問部總監黃舒衛指出，跟國泰、富邦、新光等幾個龍頭壽險公司相比，南山是 2011 年由尹衍樑旗下潤成投資入主後，才布局不動產投資，卻有後發先至的氣勢。

黃舒衛指出，從 2012 年世貿二館地上權一役，南山透過成功的預租活動，創造奇蹟般的去化速度及創新高租金，更讓南山看到台灣 A 辦市場的大好商機，因此從空軍官兵活動中心、信義行政中心、世貿三等各大案都無役不與，短短不到十年就帶動信義計畫區大洗牌，主導市場發話權。

## 立院初審通過危老條例 時程獎勵將採「86421」遞減

自由時報，2020/04/08

立法院內政委員會今初審通過「都市危險及老舊建築物加速重建條例修正草案」，條文明定，在原本 3 年的容積獎勵時程屆期後，未來 5 年的時程獎勵將以 8%、6%、4%、2%、1%的方式逐年遞減，並在 2025 年 5 月落日，至於規模容積獎勵，則授權內政部另定施行細則，全案不必再經朝野黨團協商，預計本會期就可完成三讀。

根據現行「危老條例」規定，若民眾在條例施行 3 年內申請重建，將可獲得 10%的容積獎勵，然而期限即將在今年 5 月 9 日屆滿，卻還是有許多民眾尚未申請，因此行政院近期提出相關修正草案，希望將容積獎勵的時程再延長 5 年，但為免相關時程一延再延，政院版草案也將容積獎勵減半為 5%，並且逐年減少 1%，直至歸零。

內政委員會今進行逐條審查，會中許多立委都建議多給一些緩衝時間，希望暫時維持 10%獎勵，但內政部營建署認為時程不宜再延，經過朝野協商後，最終決議仍給予 5 年緩衝，但容積獎勵百分比改為從今年 5 月條例施行屆滿 3 年起，以第 4 年 8%、第 5 年 6%、第 6 年 4%、第 7 年 2%、第 8 年 1%的方式遞減。

除了時程容積獎勵外，初審條文也增定規模容積獎勵的項目，危老建築物基地加計合併鄰地面積達 200 平方公尺者，將給予基準容積 2%的獎勵，且每增加 100 平方公尺就再給予基準容積 0.5%獎勵，不過，時程與規模容積獎勵合計不得超過基準容積 10%。

## 去年 461 億...金控海外放款提列呆帳 創高

經濟日報 · 2020/04/13

金控集團超前部署，海外放款呆帳提列比率明顯上升，去年底提列比率百分之一點三三，創歷年新高水位，其中尤以中國大陸及香港增加提列最多，主要跟大陸經濟下行風險及香港反送中事件有關，今年隨著疫情擴散，提列比率預計將再攀高。

去年金控集團海外投資大賺錢，部分銀行也趁此「晴天儲糧」，使得呆帳提列比率明顯上升。業者表示，由於今年有新冠肺炎衝擊全球，海外放款風險勢必上升，還好去年有先增提呆帳準備，也算是「超前部署」。

根據金管會資料，金控集團去年海外放款有三點四兆元，已提列的呆帳金額有四百六十一億元，占放款比率為百分之一點三三，是金管會有這項統計以來最高水位。

金管會資料顯示，去年底金控集團提列呆帳比率，不僅比前一季增加〇點〇六個百分點，更比前一年大幅提高〇點一個百分點。

今年疫情風暴襲擊，金控集團前三大海外放款市場為中國大陸、香港及美國，受疫情衝擊都不小，未來呆帳提列比率勢必再度升高，業者預估，大約今年第二季、第三季就會明顯反映。

金管會官員表示，在金控集團海外放款最多的前十大市場中，提列呆帳增加最多的是中國大陸及香港，中國大陸主要是經濟成長放緩，國內銀行一直有警覺性，因此去年底提列呆帳比率來到百分之一點七二，高於前一季的百分之一點四六及前年同期的百分之一點三二。

至於香港市場，主要是因反送中事件影響，銀行拉高呆帳比率水位，去年底提列比率上升至百分之一點〇七，高於前一季的百分之〇點九八及前年的百分之〇點九九，香港市場以往因風險較低，提列比率多不到百分之一。

## 新北 203 條增收房屋稅 都更戶可望有 20 年優惠

經濟日報 · 2020/04/14

新北市府針對房屋稅課稅的標準價格重行評定，新北有 203 條路段因鄰近捷運將提升 10% 房屋稅，地上權房屋地段則減少 20%，至於都更戶除了房屋稅減半徵收從 2 年可延長到 12 年外，若都更戶未進行買賣，還可增加 8 年房屋稅 8 折優惠。

新北稅捐處房屋稅科長陳世榮說，新北 9 成以上路段房屋稅維持原等級，但像板橋江子翠、府中站等捷運站附近，或是板橋重慶路、新莊中華路一段因鄰近捷運站、行政中心，考量交通、生活機能，房屋稅提升一級共 10%。

陳世榮指出，提升房屋稅部分，因新冠肺炎疫情延至明年 7 月實施。另外地上權房屋無法出售，未享有不動產增值利益，因此地上權房屋地段將調降 2 級的稅基，減少 20% 的房屋稅，今年 7 月起實施。

新北市府近期推動都市更新，都更條例修法後，已同意房屋稅減半徵收期間由原 2 年延長最高至 12 年，陳世榮表示，中央在都更條例規定，有規定更新前的合法所有權人，都更後沒有買賣就可以享有 12 年的房屋稅減半徵收。

陳世榮指出，都更戶的 12 年的房屋稅減半徵收到期後，仍未有買賣移轉，新北可提供都更戶長達 8 年的房屋稅 8 折優惠，實施後都更戶最長可享有 20 年房屋稅優惠，今年 7 月起開始實施。

陳世榮表示，都更戶房屋稅優惠，是讓原有建物的持有人都更後獲得減免，藉此鼓勵更多住戶參加都更，未來預計有 1 千餘戶受惠，20 年房屋稅優惠平均每戶共可節省約 26.6 萬元稅額，稅捐處會主動審核相關資料，納稅人免提出申請。

## 北市商辦價格 維持高檔

經濟日報·2020/04/17

辦公室市場供不應求，信義全球資產統計，台北市各級商辦大樓首季每坪價格與前一季持平，北市平均售價 85.4 萬元，信義計畫區因商業活動熱絡，平均售價 100.6 萬元，租金收益率落在 2.48%。不過，站前西門商圈與內湖廠辦因價格基期低，整體收益率逾 2.7%，按照目前商辦市場表現，商仲業者認為，未來收益率應走穩微揚。

信義全球資產最新統計，台北市商辦每坪均價 85.4 萬元，未見修正，租賃市場表現良好，空置率維持 3% 以下，每坪租金小幅上漲至 2,322 元，整體而言，北市商辦尚未明顯受疫情影響，加上都更熱潮，空置率維持低檔。

從買賣交易來看，各級商辦價格持平走勢，以平均每坪售價 85.4 萬元，整體租金收益率落在 2.52%。再從商圈來看，信義計畫區因頂級商辦、百貨商場群聚，吸引國際企業插旗，商辦單價高，平均售價 100.6 萬元，租金收益率約 2.48%。

不過，目前租金收益率較高的區域不是信義計畫區，站前西門商圈因價格基期低，平均每坪約 72.7 萬元，加上受雙子星開發案等正面影響，租金微幅上升，也讓該區域租金收益率在今年第 1 季時達到 2.81%。

此外，內科廠辦市場雖然平均售價上升至 52.6 萬元，但大型企業看好內科市場，使平均租金小上升至 1,192 元，因此內科西湖段租金收益率來到 2.72%，內科文德段也有 2.86% 的高收益率。

## 危老重建踩油門，去年核准數增 3 倍

自由時報·2020/04/23

危老重建加速！根據內政部統計，2018 年危老月平均申請件數僅 11 件、平均核准件數更僅有 6 件；但 2019 年在各項法令突破下翻倍成長，去年月平均申請件數 36 件、平均核准 26 件，申請件數較前年增加逾 2 倍，核准數增加逾 3 倍。

月平均申請 36 件 核准 26 件

根據內政部營建署數據，「危老條例」自 2017 年 5 月上路，截至今年 3 月底，累積申請 743 件、核准 487 件；其中，2018 年月平均申請 11 件、核准 6 件；2019 年月平均申請 36 件、核准 26 件。

#### 限制條件開通 申請數走揚

安信建經總經理張峰榮分析，「危老條例」上路的前兩年，各地方政府相關容積率、建蔽率的限制尚未解開，即使獲得 40% 的容積獎勵也用不完，導致前兩年申請件數無法開展；不過，隨著各項限制條件打開，增加申請者信心，使得申請與核准件數開始走揚。

他表示，近期開始出現部分建商改走危老，希望在雙北市土地難尋的情況下，取得穩定的可開發案源，加上時程獎勵遞減方案與 200 平方公尺的規模獎勵已在日前三讀通過，更加強建商信心，預期未來 3 至 5 年，雙北市的重建案仍會以危老為開發主軸。

不過，清華大學科管院榮譽講座教授張金鶚認為，危老重建比較偏向私人利益，與都更強調公眾利益有差異，加上有相當比率的核准件數屬於單一地主，基本上重建利益也歸於私人地主；此外，「危老條例」應著重「危險」而非「老舊」，針對危險建物可以用容積獎勵鼓勵加速重建，但對於老房子可朝整建維護或是地主自行重建方式進行。

瑞普萊坊市場研究暨顧問部總監黃舒衛表示，「危老條例」的確加速危險建築的改建，但也出現都更可能被排擠的現象，甚至走向重建效率、開發利益掛帥的市場，忽略獎勵重建的初衷及補強都市機能的機會。

## 全球央行寬鬆 大踩油門

經濟日報，2020/03/20

隨著新冠肺炎疫情對全球經濟造成的衝擊愈來愈明顯、並引發全球金融市場劇烈震盪，世界各國央行都對寬鬆貨幣措施大踩油門，加強緊急支持力道，以解決流動性短缺、金融穩定風險和成長前景低迷的問題。

英國央行 19 日緊急降息 15 個基點至 0.1%，並擴大量化寬鬆 (QE) 規模至 6,450 億英鎊 (7,500 億美元)。

歐洲央行 ( ECB ) 18 日緊急加碼 QE 規模，推出 7,500 億歐元的額外購債計畫，買進公共與民間證券，涵蓋符合當前 QE 準則的資產，並擴大購買範圍至商業票據，至少實施到今年底。ECB 也將考慮調高自我設定的 QE 持有限制，並為擴大資產收購計畫做好準備。ECB 上周並未降息，僅宣布今年底前將加碼購買總額 1,200 億歐元債券。

美國聯準會 ( Fed ) 18 日宣布啟動金融海嘯期間的緊急工具「貨幣市場共同基金流動性計畫」，提供金融機構長達 1 年期的貸款，鼓勵銀行業者從共同基金購買資產。

日本銀行 ( 央行 ) 19 日也臨時加碼 1 兆日圓收購公債，為市場挹注流動性。南韓央行則將收購 1.5 兆韓元 ( 12 億美元 ) 的政府公債，以穩定市場。

澳洲央行同日除了調降基準利率 1 碼至 0.25% 的歷史低點，也加入全球的「QE 俱樂部」，跟進日銀實施「公債殖利率曲線控管」政策，把 3 年期澳洲公債殖利率維持在 0.25%。

菲律賓央行 19 日也降息 2 碼至 3.25%，降幅大於預期，且未來可能持續降息；印尼央行一如預期降息 1 碼至 4.5%。巴西央行 18 日降息 2 碼至 3.75%，接下來可能還會加碼寬鬆，諸如進一步降息、調降存準率或其他流動性措施。

## 史上新低！5 大銀行新增房貸利率跌破 1.6%

自由時報 · 2020/04/24

中央銀行昨發布 3 月五大銀行新承作房貸金額 536.86 億元、月增 73.36 億元，創下 9 年來同期新高；由於央行降息效應，3 月新增房貸利率降至 1.593%，月減 0.018 個百分點，創下歷史新低。央行官員表示，房市受三大因素支撐，疫情影響可能 4 月才會比較明顯。

央行官員說，3 月新增房貸金額增加，主要是六都買賣移轉棟數增加、自住客持續進場及台北、桃園有新成屋交屋潮，使 3 月整批分戶貸款也多，三大因素支撐房貸金額增加。

根據央行資料，3 月六都買賣移轉棟數月增 9.9%、年增 7.8%；其中，台北 2483 棟，月增 6%、年增 20.8%；新北市 4849 棟，月增 8.7%、年增 5.1%；台中 3826 棟，月增 0.8%、年增 18.7%；台南 1902 棟，月增 8.3%、年減 4.9%；高雄 3088 棟，月增 17.1%、年減 18.9%；桃園 3676 棟，月增 20.7%、年增 36.6%。

觀察信義房價指數，3 月雙北市中古屋房價也較上月與去年同月增加。央行官員表示，房市通常有季節性效應，1、2 月因農曆春節比較清淡，3 月恢復正常，由於疫情是在 3 月下旬後於全球大爆發，是否影響房市成交量，還要進一步觀察，研判衝擊可能慢慢顯現。

至於房價回升，央行官員說，還是市場供需使然，利率只是其中一個因素，這次降息是反映疫情嚴峻，政府相關部門為此提供許多優惠措施，包括房貸利率加碼調降等；自 2016 年「房地合一」稅制上路後，房市就以自住需求為主，對房市有一定支撐。

## 捲土重來 國泰營區地上權案權利金底價 61 億

經濟日報·2020/04/28

財政部國產署今天公告招標今年首批地上權案，包含捲土重來的「國泰營區設定地上權案」，本次使用分區改為特定專用區(三)，可比照第 3 種商業區開發，容積率也翻倍至 400%，開標日訂於 6 月 29 日。

作為軍方營改基金財產的國泰營區，2014 年及 2015 年就曾委由國產署公告招標，同樣是採設定地上權方式活化，但當時遇到房市反轉，公告地價可能調高等因素影響，即使權利金底價降價，仍「有行無市」，最終以流標收場。

國產署今天公告標售 15 宗國有地上權案，其中包含「國泰營區設定地上權案」，權利金底價 61.16 億元，土地使用分區由原本的民生社區特定專用區(住宅用地)，變更為特定專用區(三)，可比照第三種商業區開發，容積率也由原本的 200%，提高至 400%，面積約 2982 坪。

其餘 14 宗地上權案件，台北市有 2 宗、高雄市 4 宗、台中市 3 宗，新竹縣、雲林縣、台南市、嘉義市、澎湖縣各 1 宗，其中有 9 宗為首次公告的新案，地上權存續期間皆為 70 年，地租年息率 3.5%，其中地租隨申報地價調整的年息率為 1%，地租不隨申報地價調整的年息率為 2.5%，地上權及地上建物得辦理一部讓與。

國產署表示，之中台中市東區標的，位於干城重劃區內，鄰近百貨商場、台中公園、台中糖廠湖濱生態園區，配合台中大車站計畫發展，未來發展前景看好，面積約 1798 坪，權利金底價 4.48 億元。

此外，高雄市 4 宗標的中，有 3 宗鄰近夢時代購物中心，基地方整，利於規劃開發，舉例來說，前鎮區獅甲段土地，位於亞洲新灣區，面臨澄觀路且近輕軌經貿園區站，鳳山區土地則鄰近五甲公園、福誠高中，距捷運前鎮高中站僅 450 公尺，前鎮區興南段土地，也鄰近捷運凱旋站，皆屬公共設施完善、生活機能佳，具開發潛力標的。

## 房貸、建築融資餘額 創雙高

經濟日報，2020/04/28

中央銀行昨(27)日公布，3 月房市買氣指標—購屋住宅貸款餘額，以及建商推案信心指標—建築融資餘額，雙雙締造歷史新高紀錄，年增率也分別寫下近十年、八年半的新高水準。

央行統計顯示，3 月房貸餘額增至 7 兆 4,941 億元，月增 383 億元，年增率 6.67%，創下 2010 年 8 月以來、近十年最高。央行官員分析，3 月房貸餘額大增並締造新猷，主要是自住需求，以及部分地區有交屋潮所致。

至於央行 3 月 19 日理監事會議宣布降息 1 碼，是否為房貸買氣升溫主因？央行官員回應，央行降息後 3 月剩下沒幾天，可能不會那麼快反應，房貸利率調降是否會影響房市買氣，還須觀察後續數據。

央行提供數據顯示，象徵首購族購屋意願的青年安心成家房貸，3 月底餘額為 6,227 億元，較 2 月減 85 億元，占比也由 2 月 8.47%略降至 8.31%。

銀行主管分析，目前市場有許多針對公教人員等優質客戶的購屋優惠貸款方案，利率與青年安心成家房貸利率相去不遠，是青安占比下滑的主因。

央行資料顯示，建商推案信心指標—建築融資餘額，3 月底增至 2 兆 1,560 億元，月增 280 億元，年增率 14.29%，為 2011 年 11 月以來、近八年半新高。

央行官員分析，除建商購地、興建等需求貸款外，建商為促銷房屋，也會向銀行申請營運周轉，近期政府推動都市更新與危老建築，也是建築融資重要升溫原因之一。

對房市景氣指標數據持續增長，央行官員分析，根據房仲業者說法，新冠疫情對房市衝擊不會那麼快反應，第 2 季可能要持續觀察，具體指標像是看屋人潮是否明顯減少。

## 成屋買賣契約記載基地台 房仲業擔憂難度高

經濟日報，2020/04/30

內政部規定 5 月起，成屋買賣合約需記載有無中繼水箱或行動電話基地台，以保障消費者權益，住商不動產企研室經理徐佳馨認為，基地台掌握難度高，呼籲政府提供查詢管道。

內政部發布新聞稿指出，去年修正「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及「不動產說明書應記載及不得記載事項」，規範建商或不動產仲介業，應充分揭露買賣標的樓頂平台有無經同意設置的行動電話基地台設施，及建物中有無中繼幫浦機械室或水箱，並在 5 月 1 日起上路。

徐佳馨表示，屋主多半會告知中繼水箱樓層位置，仲介業要查詢並不困難，因此執行起來應該不會窒礙難行，不過仲介業者要掌握基地台資訊，困難度將會比中繼水箱來得高，當遇到刻意隱瞞的人，甚至連住戶都不知情時，仲介業者更難查詢基地台資訊。

她舉例，曾經遇到一個狀況是，有民眾去租套房，再轉租給各大電信業者基地台，就連該棟大樓住戶也不知道，直到用電量過於異常才被發現，也就是說，當有大樓住戶故意隱瞞時，仲介業者很難得到正確資訊。

台灣房屋智庫發言人張旭嵐則說，資訊揭露當然是愈透明愈好，但擔心遇到一種情況是屋主與房仲都不知道基地台的情況，可能就會衍伸爭議。

為了落實詳實記載有無行動電話基地台設施的政策，徐佳馨建議，政府應該提供查詢管道，讓房仲業者免於掉入記載不實的陷阱。