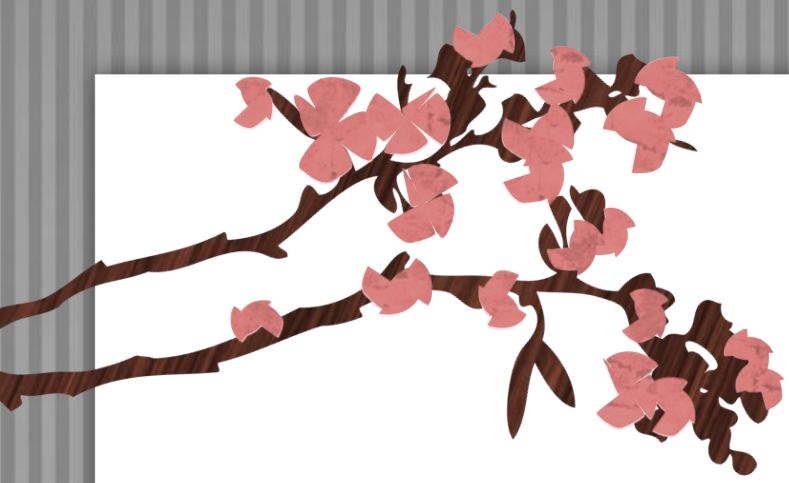

不動產估價月刊
109 年 6 月

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

編 輯 企 劃 委 員 會

理　事　長：張能政
主 任 委 員：遲維新
副主任委員：汪也乃、黃小娟、張慧珍
委　　員：劉逸柏、李泰利、蔡文哲
執 行 秘 書：林艾雯、簡汝嫺

出刊日期：109 年 6 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……20

肆、 相關法規及法令……48

伍、 不動產相關新聞……69

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 5 月 593 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 BuildingConstRuction	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%
5 月	128.30	123.86	103.56%	102.40%

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 6 月 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」：2.48
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	
年/月	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
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
109/5	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.570	0.795	2.667	0.769	2.477

四、 稅務專用之消費者物價指數

民國 109 年 5 月 以各年月為基期之消費者物價總指數 - **稅務專用**

(本表係以各年(月)為 100 時，108 年 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	985.6	978.0	963.2	964.1	963.2	947.9	918.7	871.3	845.2	858.8	883.4	885.0	919.5
49	876.6	857.3	827.9	790.5	794.2	771.8	766.0	733.9	724.4	731.2	730.2	743.5	776.0
50	741.9	728.1	728.1	722.9	722.4	722.4	725.5	716.7	706.3	701.4	707.3	713.7	719.3
51	718.8	710.7	713.2	710.2	700.9	704.8	715.7	708.7	691.8	679.3	688.5	693.7	702.8
52	687.1	686.7	685.3	680.7	686.7	692.8	701.4	699.9	678.8	679.3	687.6	689.5	688.1
53	688.5	687.6	689.9	694.2	691.8	697.5	702.8	695.1	685.3	675.2	676.1	685.3	689.0
54	694.2	696.6	699.0	696.6	692.8	689.5	688.5	684.8	681.1	686.7	685.3	681.1	689.5
55	683.0	692.8	693.7	689.0	687.6	671.7	670.8	674.3	660.3	656.0	665.0	669.9	676.1
56	665.0	652.6	664.2	665.5	662.9	657.7	649.3	650.5	643.9	647.2	648.1	641.9	653.9
57	638.7	643.5	641.5	615.4	612.1	601.2	591.4	576.6	585.2	581.5	592.8	605.1	606.2
58	600.1	592.4	594.5	591.7	598.3	593.1	581.2	569.8	570.1	522.8	546.4	572.0	576.9
59	578.6	569.1	565.6	562.8	565.6	570.1	561.0	545.0	531.3	539.5	546.1	551.5	556.9
60	541.5	543.8	546.4	547.6	547.0	547.0	546.7	537.5	537.8	534.1	535.8	536.9	541.8
61	545.0	533.5	534.6	534.1	531.6	526.0	521.4	503.8	505.1	525.5	532.4	523.3	526.0
62	537.2	529.6	531.3	523.6	516.9	511.4	497.4	486.7	466.9	432.9	424.4	421.9	486.2
63	384.3	333.6	329.1	331.3	334.1	335.2	330.8	327.2	316.9	317.5	313.0	314.9	329.8
64	317.8	317.4	320.1	318.0	317.8	310.8	310.8	309.7	310.1	306.1	308.6	314.2	313.4
65	308.8	307.7	305.3	304.6	306.1	307.3	306.0	303.8	304.1	305.8	306.5	303.2	305.8
66	299.3	294.5	295.6	293.4	292.1	283.2	282.9	271.0	274.8	277.8	282.6	284.0	285.7
67	279.2	277.1	276.8	271.8	271.9	272.2	272.9	268.0	264.0	261.8	262.7	263.8	270.0
68	263.0	261.7	258.2	253.2	251.0	248.5	246.2	240.0	232.5	233.1	236.5	234.5	246.0
69	225.3	220.9	219.7	218.6	214.6	209.0	207.5	202.9	195.3	191.9	191.7	191.9	206.8
70	183.6	180.5	179.7	179.0	179.7	178.0	177.3	175.6	173.5	174.5	175.7	175.9	177.7
71	174.8	175.3	174.9	174.4	173.4	173.0	173.1	168.1	169.6	171.0	172.4	171.8	172.6
72	171.7	170.0	169.3	168.6	169.7	168.5	170.4	170.5	169.9	170.0	171.4	173.8	170.3
73	173.7	172.0	171.5	171.2	169.1	169.3	169.7	169.1	168.5	169.2	170.2	171.0	170.3
74	170.9	169.6	169.5	170.3	170.9	171.1	170.9	171.7	168.9	169.1	171.5	173.2	170.6
75	171.6	171.2	171.2	170.8	170.5	170.1	170.5	169.6	165.4	165.7	168.1	168.8	169.5
76	169.3	169.6	171.0	170.4	170.3	170.2	168.3	166.9	166.3	167.8	167.4	165.6	168.6
77	168.4	169.0	170.0	169.8	167.9	166.9	166.9	164.5	164.0	162.8	163.7	163.8	166.4
78	163.8	162.4	162.0	160.6	159.4	159.8	160.6	159.2	155.2	153.7	157.8	158.8	159.4
79	157.8	158.0	156.8	155.3	153.7	154.3	153.2	150.7	145.7	148.9	151.8	151.9	153.1
80	150.3	149.4	150.1	149.1	148.6	148.3	147.3	146.9	146.7	145.3	144.8	146.2	147.7
81	144.8	143.5	143.3	141.1	140.6	141.0	142.0	142.6	138.2	138.2	140.5	141.4	141.4
82	139.7	139.3	138.8	137.3	137.7	135.1	137.5	138.1	137.2	136.6	136.3	135.2	137.4
83	135.8	134.0	134.4	133.2	132.0	132.3	132.0	129.0	128.6	130.0	131.2	131.7	132.0
84	129.0	129.6	129.4	127.5	127.7	126.4	127.1	126.8	126.1	126.4	125.9	125.9	127.3
85	126.1	124.9	125.6	124.0	124.2	123.4	125.3	120.7	121.4	121.9	122.0	122.8	123.5
86	123.7	122.4	124.2	123.4	123.2	121.2	121.3	121.4	120.6	122.3	122.6	122.5	122.4
87	121.2	122.0	121.2	120.8	121.2	119.5	120.3	120.9	120.1	119.2	118.0	120.0	120.4
88	120.8	119.5	121.8	121.0	120.6	120.5	121.3	119.5	119.4	118.7	119.1	119.8	120.2
89	120.2	118.4	120.5	119.5	118.7	118.9	119.5	119.2	117.5	117.5	116.4	117.8	118.7
90	117.4	119.6	120.0	119.0	119.0	119.1	119.4	118.6	118.1	116.4	117.8	119.9	118.7
91	119.4	118.0	119.9	118.7	119.3	118.9	118.9	119.0	119.1	118.4	118.4	118.9	118.9
92	118.1	119.8	120.2	118.9	118.9	119.6	120.1	119.7	119.3	118.5	119.0	119.0	119.2
93	118.1	119.0	119.1	117.7	117.8	117.6	116.2	116.7	116.1	115.7	117.2	117.1	117.4
94	117.5	116.7	116.4	115.8	115.2	114.8	113.5	112.7	112.5	112.6	114.3	114.6	114.7
95	114.5	115.6	115.9	114.4	113.4	112.9	112.6	113.3	113.9	114.0	114.1	113.8	114.0
96	114.1	113.6	115.0	113.6	113.4	112.7	113.0	111.5	110.5	108.2	108.8	110.1	112.0
97	110.8	109.4	110.6	109.4	109.4	107.4	106.8	106.5	107.2	105.7	106.8	108.8	108.2
98	109.2	110.9	110.8	109.9	109.5	109.6	109.3	107.4	108.1	107.7	108.5	109.0	109.1
99	108.9	108.3	109.4	108.5	108.6	108.3	107.9	107.9	107.8	107.1	106.9	107.7	108.1
100	107.7	106.9	107.9	107.1	106.9	106.2	106.5	106.5	106.3	105.8	105.8	105.6	106.6
101	105.2	106.7	106.5	105.5	105.0	104.4	104.0	103.0	103.3	103.4	104.1	103.9	104.6
102	104.1	103.6	105.1	104.4	104.3	103.7	103.9	103.8	102.4	102.7	103.4	103.5	103.7
103	103.2	103.6	103.4	102.7	102.6	102.1	102.1	101.7	101.7	101.6	102.6	102.9	102.5
104	104.2	103.8	104.1	103.6	103.3	102.6	102.7	102.1	101.4	101.3	102.0	102.8	102.8
105	103.4	101.4	102.0	101.7	102.1	101.7	101.5	101.5	101.1	99.6	100.0	101.1	101.4
106	101.1	101.5	101.8	101.6	101.5	100.7	100.7	100.6	100.6	100.0	99.7	99.9	100.8
107	100.2	99.3	100.2	99.6	99.7	99.3	99.0	99.0	98.9	98.8	99.4	99.9	99.5
108	100.0	99.1	99.7	98.9	98.8	98.5	98.6	98.6	98.5	98.4	98.8	98.8	98.9
109	98.2	99.3	99.7	99.9	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 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
108 年 8 月	102.84	108 年 12 月	103.19	109 年 4 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 4 月報
發佈日期：中華民國 109 年 5 月 29 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 COVID-19(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 5 月最新預測，今年全球經濟成長-5.49%，低於去(2019)年 2.63%，明(2021)年預估為 4.54%。

聯合國今年 5 月 13 日發布「世界經濟情勢與展望」年中報告指出，受武漢肺炎疫情影響，全球經濟面臨自大蕭條以來最嚴重的下滑，預估今年全球經濟將萎縮 3.2%，明年成長 4.2%。先進經濟體今年萎縮 5.0%，明年為 3.4%；發展中經濟體今年萎縮 0.7%，明年為 5.3%。另由於全球需求急劇下降及全球供應鏈中斷，預估今年世界貿易將減少 14.6%。

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、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

國際貨幣基金(IMF)今年 4 月預測全球貿易量將衰退 11%，不利我國外貿擴張力道，惟我國防疫得宜，製造活動如常，有利訂單正常出貨與獲得轉單，加以臺商回流擴增產能，5G、人工智慧與物聯網等新興應用發展有助減緩衝擊；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，惟宅經濟需求激勵電商及外送平台蓬勃發展，以及政府紓困振興措施推動下，影響稍減輕。行政院主計總處 109 年 5 月 28 日預測 109 年經濟成長 1.67%。

經濟指標方面，109 年 4 月工業生產增加 3.51%；批發業、零售業及餐飲業營業額分別減少 1.0%、10.2%及 22.8%；外銷訂單金額 385.3 億美元，增加 2.3%；出口值 252.4 億美元，減少 1.3%，進口值 229.7 億美元，增加 0.5%，貿易出超 22.7 億美元；躉售物價指數(WPI)下跌 10.75%，消費者物價指數(CPI)下跌 0.97%；失業率 4.03%。

109 年 4 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、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，亞銀(ADB)及 IHS Markit 下修中國大陸今年經濟成長率分別為 2.3%及 0.45%。

今年 1 至 4 月固定資產投資(不含農戶)金額為 13 兆 6,824 億人民幣，較上年同期減少 10.3%；規模以上工業生產減少 4.9%；對外貿易方面，出口減少 9.0%，進口減少 5.9%；物價方面，居民消費價格指數上漲 4.5%；非金融領域實際外商投資金額為 413.4 億美元，減少 8.4%；金融體系方面，今年 4 月貨幣供給額 M1 及 M2 分別較上年同月增加 5.5%、11.1%。

中國大陸今年 5 月 21 日召開全國「兩會」，總理李克強於政府工作報告中提到，因為全球疫情和經貿情勢不確定性，今年不設經濟成長具體目標，要優先穩就業、保民生，打贏脫貧攻堅戰，實現全面建成小康社會，全力做好「六穩、六保」工作。今年首次提出「六保」概念，內容包括「保居民就業」、「保基本民生」、「保市場主體」、「保糧食能源安全」、「保產業鏈供應鏈穩定」及「保基層運轉」等，以「保居民就業」為首要任務；顯示疫情衝擊下，相較過去「六穩」強調經濟目標的達成，中國大陸目前須先穩住社會面，以切合民眾需求。主席習近平強調，要讓市場在資源配置中起決定性作用，不能回到計畫經濟的老路，並完善新就業形態，確保供應鏈安全並繼續支持民企發展等。

4、 兩岸經貿

今(2020)年 4 月我對中國大陸(含香港)出口額為 112.1 億美元，增加 14%；進口額為 55 億美元，增加 17.4%；貿易出超為 57.1 億美元，增加 10.7%。同期間，我對中國大陸投資件數為 44 件，金額為 3.7 億美元；陸資來臺投資，件數為 11 件，金額為 642.9 萬美元。

二、 景氣指標

發佈日期：中華民國 109 年 5 月 27 日
資料來源：國家發展委員會

109 年 4 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、同時指標持續下跌，顯示國內景氣仍受 COVID-19 疫情干擾。

受到 COVID-19 擴散影響，各國採取必要措施以控制疫情，導致對於各國經濟產生負面影響，我國因防疫措施超前部署，相關影響也較早產生。4 月份景氣受到批發、零售及餐飲營業額下滑影響，使分數下降，惟隨著國內疫情趨緩，零售及餐飲業等服務業表現，5 月下旬逐步改善、消費回溫；製造業部份，雖然受到歐美市場疫情影響而需求趨緩，影響我國部份產業出口成績，然而因遠距應用產品需求激增，我國電子零組件業生產指數持續成長，有助支持整體表現。

未來因國際疫情後續發展未明，主要國家雖逐步解封重啟經濟，但消費、投資及生產活動短時間內尚未能回復疫前水準，加上美中貿易戰等影響，政府將持續密切關注對於我國經濟之影響，並妥善因應。為減緩衝擊，政府刻正籌備刺激國內消費、活絡商圈等振興措施；並加速推動投資台灣三大方案、提升公共建設執行率等，力拚經濟動能增加、就業市場穩定。

(一) 景氣對策信號

109 年 4 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，機械及電機設備進口值由黃藍燈轉呈紅燈，分數增加 3 分；工業生產指數由黃紅燈轉呈綠燈、製造業銷售量指數由綠燈轉呈黃藍燈，分數各減少 1 分；批發、零售及餐飲業營業額由綠燈轉呈藍燈，分數減少 2 分；其餘 5 項燈號不變。個別構成項目說明如下：

- 貨幣總計數 M1B 變動率：由上月 7.2%增至 7.5%，燈號續呈綠燈。
- 股價指數變動率：由上月-2.9%減至-5.2%，燈號續呈黃藍燈。
- 工業生產指數變動率：由上月上修值 10.6%減至 4.3%，燈號由黃紅燈轉呈綠燈。
- 非農業部門就業人數變動率：由上月 0.44%減至 0.04%，燈號續呈藍燈。
- 海關出口值變動率：由上月下修值-6.3%增至-3.6%，燈號續呈藍燈。
- 機械及電機設備進口值變動率：由上月-1.5%增至 18.2%，燈號由黃藍燈轉呈紅燈。
- 製造業銷售量指數變動率：由上月下修值 4.9%減至-1.6%，燈號由綠燈轉呈黃藍燈。
- 批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月下修值 3.3%減至-4.0%，燈號由綠燈轉呈藍燈。
- 製造業營業氣候測驗點：由上月上修值 82.6 點減至 81.8 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 96.07，較上月下降 1.94%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，除實質貨幣總計數 M1B 較上月上升外，其餘 6 項均較上月下滑，分別為：外銷訂單動向指數、製造業營業氣候測驗點、實質半導體設備進口值、工業及服務業受僱員工淨進入率、股價指數、建築物開工樓地板面積。

2、 同時指標

- 同時指標不含趨勢指數為 98.62，較上月下降 0.87%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，全部均較上月下滑，分別為：批發、零售及餐飲業營業額、電力（企業）總用電量、非農業部門就業人數、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、工業生產指數。
- 落後指標不含趨勢指數為 97.29，較上月下滑 0.61%。
- 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：失業率、製造業存貨價值、金融業隔夜拆款利率，以及製造業單位產出勞動成本指數。

三、 採購經理人指數

發佈日期：中華民國 109 年 6 月 1 日
資料來源：中華經濟研究院提供

2020 年 5 月經季節調整後之臺灣製造業採購經理人指數（PMI）[1]指數續跌 2.8 個百分點至 44.8%，為 2012 年 7 月創編以來最快緊縮速度。PMI 五項組成指標中，新增訂單、生產與人力僱用都滑落至創編以來最快緊縮速度。

2020 年 5 月臺灣非製造業經理人指數（NMI）指數已連續 4 個月呈現緊縮，惟本月指數回升 2.7 個百分點至 45.2%。

一、製造業之「新增訂單」、「生產數量」、「人力僱用」、「客戶存貨」、「新增出口訂單」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」指數續跌 1.2 個百分點至 35.9%，再創 2012 年 7 月創編以來最快緊縮速度。電子暨光學產業之新增訂單中斷連續 2 個月的擴張轉為緊縮，指數大跌 8.4 個百分點至 42.9%。食品暨紡織產業（37.9%）、基礎原物料產業（27.8%）與電力暨機械設備產業（26.7%）皆持續回報新增訂單呈現緊縮，且本月指數分別續跌 2.1、2.9 與 4.0 個百分點。其中，電力暨機械設備產業新增訂單指數再創 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 5 個月緊縮，指數續跌 3.4 個百分點至 36.8%，再創 2012 年 7 月創編以來最快緊縮速度。化學暨生技醫療產業與食品暨紡織產業之生產數量皆由持平（50.0%）轉為緊縮，指數分別大跌 8.9 與 19.0 個百分點至 41.1%與 31.0%。電子暨光學產業之生產數量中斷連續 2 個月的擴張轉為緊縮，指數續跌 9.3 個百分點至 46.5%。基礎原物料產業與電力暨機械設備產業分別已連續 2 與 5 個月緊縮，且指數分別續跌 4.2 與 3.8 個百分點至 33.3%與 32.6%。

「人力僱用」指數續跌 3.2 個百分點至 43.3%，再創 2012 年 7 月創編以來最快緊縮速度。化學暨生技醫療產業與交通工具產業之人力僱用已分別連續 2 與 4 個月緊縮，且指數各續跌 1.0 與 2.2 個百分點至 46.7%與 34.8%，其中，化學暨生技醫療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。電子暨光學產業（46.0%）與食品暨紡織產業（50.0%）之人力僱用指數分別中斷連續 2 與 7 個月的擴張，指數分別續跌 5.8 與 1.7 個百分點轉為緊縮與持平。

「客戶存貨」指數一度在 2 月滑落至創編以來最低點（40.7%），惟 4 月起全體製造業已轉為回報客戶存貨為過高（高於 50.0%，高於當前客戶所需），且本月指數續揚 4.5 個百分點至 55.0%，為創編以來最高。電子暨光學產業之客戶存貨指數已連續 2 個月呈現過高，且指數續揚 6.6 個百分點至 59.7%，為 2012 年 7 月創編以來最高。基礎原物料產業與交通工具

產業之客戶存貨指數分別中斷連續 19 與 9 個月的過低（低於 50.0%，低於當前客戶所需），指數分別攀升 7.9 與 10.8 個百分點至 51.1%與 54.3%。化學暨生技醫療產業之客戶存貨指數僅維持 1 個月的過高，本月指數隨即下跌 4.6 個百分點至 48.9%。電力暨機械設備產業之客戶存貨已連續 11 個月呈現過低，指數為 44.2%。

「新增出口訂單」指數續跌 3.5 個百分點至 34.4%，亦為 2012 年 7 月創編以來最快緊縮速度。食品暨紡織產業（27.6%）、基礎原物料產業（23.3%）與交通工具產業（15.2%）之新增出口訂單皆持續緊縮，且指數分別續跌 5.7、2.8 與 4.4 個百分點，皆為 2012 年 7 月創編以來最快緊縮速度。電子暨光學產業與電力暨機械設備產業之新增出口訂單指數皆已連續 2 個月呈現緊縮，且指數分別續跌 4.8 與 3.9 個百分點至 40.3%與 29.1%。

最後，「未來六個月展望」指數在 2 月驟跌 26.9 個百分點後，首次呈現緊縮速度趨緩走勢，指數由創編以來最快緊縮速度（25.7%）回升 5.1 個百分點至 30.8%。電子暨光學產業與基礎原物料產業之未來展望指數皆已連續 4 個月緊縮，惟本月指數分別回升 3.2 與 8.5 個百分點至 34.5%與 24.4%。交通工具產業之未來展望指數在 4 月滑落至創編以來最快緊縮速度（13.0%）後，指數回升 10.9 個百分點至 23.9%。

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 4 個月緊縮，惟本月指數翻揚 7.6 個百分點至 41.0%。八大產業中，七大產業回報商業活動呈現緊縮，各產業依緊縮速度排序為批發業（37.5%）、運輸倉儲業（38.3%）、教育暨專業科學業（39.3%）、金融保險業（43.0%）、零售業（43.2%）、營造暨不動產業（43.9%）、資訊暨通訊傳播業（46.7%）。僅住宿餐飲業（77.8%）回報商業活動呈現擴張。

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 4 個月回報人力僱用呈現緊縮，且緊縮速度加快，指數回跌 0.5 個百分點至 47.9%。八大產業中，五大產業回報人力僱用呈現緊縮，各產業依緊縮速度排序為運輸倉儲業（38.3%）、住宿餐飲業（44.4%）、教育暨專業科學業（46.4%）、零售業（47.7%）和批發業（47.7%）。八大產業中，三大產業回報人力僱用呈現擴張，各產業依擴張速度排序為營造暨不動產業（56.1%）、資訊暨通訊傳播業（53.3%）與金融保險業（51.0%）。

全體非製造業之「服務收費價格」指數已連續 4 個月回報服務收費價格為下降（低於 50.0%），指數為 43.5%，較 4 月攀升 2.8 個百分點。八大產業中，五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金融保險業（37.0%）、零售業（38.6%）、住宿餐飲業（38.9%）、教育暨專業科學業（46.3%）與批發業（46.6%）。資訊暨通訊傳播業（53.3%）、運輸倉儲業（51.7%）與營造暨不動產業（51.6%）則回報服務收費價格上升（高於 50.0%）。

最後，全體非製造業之「未來六個月展望」已連續 4 個月呈現緊縮，惟緊縮速度大幅趨

緩，指數躍升 15.7 個百分點至 33.5%。八大產業全數回報未來六個月展望為緊縮，各產業依指數緊縮速排序為批發業（27.3%）、住宿餐飲業（27.8%）、資訊暨通訊傳播業（33.3%）、運輸倉儲業（33.3%）、教育暨專業科學業（33.9%）、營造暨不動產業（36.4%）、金融保險業（40.0%）與零售業（45.5%）。

消費者信心指數

發布時間：109 年 5 月 27 日

發布單位：台灣經濟發展研究中心

一〇九年五月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 64.87 點，與上月相較下降 8.52 點(109/4：73.39)。

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是「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為 78.05 點，與上月的調查結果相較下降 10.5 點(109/4：88.55)。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 71.5 點，與上個月調查結果相較下降 10.3 點(109/4：81.8)。下降幅度第三的指標是「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查結果為 88.45 點，較上個月下降 9.1 點(109/4：97.55)。下降幅度第四的指標是「未來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為 79.05 點，與上個月調查結果相較下降 7.35 點(109/4：86.40)。下降幅度第五的指標為「未來半年投資股票時機」，本月調查為 36.9 點，較上個月調查結果下降 7.2 點(109/4：44.10)。下降幅度最少的指標是「未來半年國內物價水準」，本次調查結果為 35.25 點，與上個月調查結果相較下降 6.7 點(109/4：41.95)。從絕對水準來看，六項指標全部偏向悲觀。

「目前健康狀況」指標部分，本月調查結果為 87.8 點，較上月的調查結果下降 9.6 點(109/4：97.4)，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 83.6 點，與上月的調查結果相較下降 7.1 點(109/4：90.7)。

一〇九年五月份消費者信心指數調查是由中央大學台灣經濟發展研究中心主辦， 臺北醫學大學管理學院暨大數據研究中心與健康力股份有限公司調查協辦，調查期間為 109 年 5 月 18 日至 20 日，以電話訪問的方式進行，採電腦隨機抽樣，共訪問 2840 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		鋼筋混凝土造				
樓層別		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		加強磚造	加強磚造	鋼筋混凝土造	輕鋼架造	重鋼架造
樓層別		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠	工廠
1~3F / B0	無電梯	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					
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
樓層別		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠	工廠
1~3F / B0	無電梯	39,700 ~ 54,500	36,400 ~ 51,200	41,300 ~ 52,900	23,100 ~ 39,700	33,100 ~ 49,600
4~5F / B0	無電梯	40,900 ~ 56,100	37,500 ~ 52,700	42,500 ~ 54,500	23,800 ~ 40,900	34,100 ~ 51,100
6~8F / B1	有電梯			62,800 ~ 73,400		
9~10F / B1	有電梯			64,700 ~ 75,600		

附表一-4：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		鋼筋混凝土造					
樓層別		住宅、辦公室					
平均房價水準（元/坪）		未達100,000	100,000以上未達150,000	150,000以上未達200,000	200,000以上未達300,000	300,000以上未達400,000	400,000以上
1~3F / B0	無電梯	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		加強磚造	加強磚造	鋼筋混凝土造	輕鋼架造	重鋼架造
樓層別		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠	工廠
1~3F / B0	無電梯	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 ~ 176,000
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 / 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
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 / 樓層別		加強磚造	重鋼架造	輕鋼架造
		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					
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200,000	200,000以上未達300,000	300,000以上未達400,000	400,000以上未達500,000	500,000以上
1~3F / B0	無電梯	43,200 ~ 52,800	45,600 ~ 67,200	54,700 ~ 67,400	60,200 ~ 74,200	66,200 ~ 81,500	72,900 ~ 89,700
4~5F / B0	無電梯	43,200 ~ 52,800	46,800 ~ 67,200	54,700 ~ 67,400	60,200 ~ 74,200	66,200 ~ 81,500	72,900 ~ 89,700
6~8F / B1	有電梯	43,200 ~ 53,300	48,000 ~ 71,400	57,000 ~ 72,400	62,700 ~ 77,200	69,000 ~ 85,000	75,900 ~ 93,500
9~10F / B1	有電梯	46,300 ~ 56,200	53,000 ~ 75,600	62,800 ~ 77,300	69,100 ~ 85,100	76,000 ~ 93,600	83,600 ~ 103,000
11~13F / B2	有電梯	49,200 ~ 60,500	56,400 ~ 81,000	66,700 ~ 82,200	73,300 ~ 90,400	80,700 ~ 99,400	88,700 ~ 109,000
14~15F / B2	有電梯	53,500 ~ 63,400	61,400 ~ 84,600	72,500 ~ 89,300	79,700 ~ 98,200	87,700 ~ 108,000	96,400 ~ 119,000
16~18F / B3	有電梯		64,800 ~ 90,000	76,400 ~ 94,100	84,000 ~ 103,000	92,300 ~ 114,000	102,000 ~ 125,000
19~20F / B3	有電梯		69,800 ~ 93,600	82,200 ~ 101,000	90,400 ~ 111,000	99,500 ~ 123,000	109,000 ~ 135,000
21~25F / B3	有電梯		73,200 ~ 103,000	86,100 ~ 106,000	94,700 ~ 117,000	104,000 ~ 128,000	115,000 ~ 141,000
26~30F / B4	有電梯			95,800 ~ 118,000	105,000 ~ 130,000	116,000 ~ 143,000	128,000 ~ 157,000
31~35F / B4	有電梯			105,000 ~ 130,000	116,000 ~ 143,000	128,000 ~ 157,000	140,000 ~ 173,000
36~40F / B4	有電梯			116,000 ~ 143,000	128,000 ~ 158,000	141,000 ~ 173,000	155,000 ~ 191,000

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

附表一-9：苗栗縣營造或施工費標準表

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

地區別	苗栗縣														
構造及用途別 / 樓層別	加強磚造						鋼筋混凝土造			輕鋼架造			重鋼架造		
	住宅、辦公室			工廠			工廠			工廠			工廠		
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		鋼筋混凝土造					
樓層別		住宅、辦公室					
平均房價水準（元/坪）		未達100,000	100,000以上未達150,000	150,000以上未達200,000	200,000以上未達300,000	300,000以上未達400,000	400,000以上
1~3F / B0	無電梯	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		加強磚造	加強磚造	鋼筋混凝土造	輕鋼架造	重鋼架造
樓層別		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠	工廠
1~3F / B0	無電梯	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							
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 ~ 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	
樓層別		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠		工廠	
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
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							
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	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
樓層別		住宅、辦公室	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 ~ 49,300	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：基隆市營造或施工費標準表

地區別		基隆市				
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	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	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		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
樓層別		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

促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法

內政部財政部令中華民國 109 年 5 月 7 日台內地字第 1090261391 號、台財產公字第 10935003070 號

修正「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第四條、第五條。

附修正「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第四條、第五條

促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法第四條、第五條修正條文

第　四　條　　出租或設定地上權之公有土地，如因不可歸責於承租人或地上權人之事由致不能依原定土地使用計畫使用，或因傳染病或其他重大災害等不可抗力事由致影響興建、營運者，主辦機關得酌予減免或准予緩繳應繳之租金。

第　五　條　　本辦法自發布日施行。

本辦法中華民國一百零九年五月七日修正條文，自一百零九年一月十五日施行。

促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法第四條、第五條總說明及對照表(請參見 https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg026084/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf)

適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則

財政部令中華民國 109 年 5 月 8 日台財稅字第 10800117830 號

修正「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」，自即日生效。

附修正「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」

適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則修正規定

一、為利稅捐稽徵機關受理申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅案件之審理，特訂定本原則。

二、相關法規規定

(一) 自用住宅用地定義

1、土地稅法第九條規定，自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。

2、土地稅法施行細則第四條規定，自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。

(二) 面積及處數限制

1、土地稅法第十七條第一項規定，合於下列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵：

(1) 都市土地面積未超過三公畝部分。

(2) 非都市土地面積未超過七公畝部分。

2、土地稅法第十七條第三項規定，土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。

(三) 申請程序

土地稅法第四十一條第一項規定，依第十七條規定得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。

三、自用住宅用地定義補充規定

(一) 戶籍登記

1、外僑居留登記可視同戶籍登記。

2、因設籍人出境，戶籍經戶政機關逕為辦理遷出登記，雖出境後有多次入出境紀錄，但未辦遷入登記，仍不符合辦竣戶籍登記規定。

3、地上房屋不符公共安全檢查規定，居住戶未於限期內改善，致遭強制全棟建築物停止使用，不影響其坐落土地是否符合辦竣戶籍登記要件。

(二) 無出租或供營業用

1、原供營業用土地，嗣變更為無供營業用者，以該營業人辦妥註銷營業登記或營業地址變更登記認定之，惟如有下列情形之一，視為無供營業用：

(1) 經該管稽徵機關核准暫停營業者，其停業期間。

(2) 營業人已他遷不明，經該管稽徵機關查明處理有案者。

(3) 營業人經依法申請註銷或變更地址登記，因法令規定未能核准，且經稽徵機關查明該地址確無營業者。

(4) 地上房屋實際上使用情形已變更，經房屋所有權人依房屋稅條例第七條規定申報房屋供住家使用，稽徵機關核准按住家用（自住或非自住）稅率課徵房屋稅，且查明無出租情事者。

(5) 當事人提出其他足資認定無出租或供營業用之確切證明者。

2、下列個人在自用住宅用地設有營業登記，惟實際係在他處營業之情形，視為無供營業用：

(1) 個人計程車，實際未在該住宅用地營業。

(2) 魚市場之魚貨承銷人及消費市場之魚販，實際營業處所在魚市場或消費市場。

(3) 於原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地作為從事網路銷售貨物或勞務之營業登記場所，實際交易係在拍賣網站之交易平台完成，且該房屋未供辦公或堆置貨物等其他營業使用。

3、個人利用自用住宅作為從事理髮、燙髮、美容、洋裁等家庭手工藝副業，未具備營業牌號，亦未僱用人員，免辦營業登記，免徵營業稅者，視為無供營業用。

4、領有身心障礙手冊或證明之重度視覺功能障礙者，於自用住宅懸掛招牌從事按摩，未僱用人員，免辦營業登記，免徵營業稅，且符合自用住宅用地其他要件者，按自用住宅用地稅率課徵地價稅。其自用住宅用地供作命相館使用符合上述情形者，亦同。

5、其他視為無出租或供營業用之情形

(1) 土地所有權人將其房屋外側壁面供他人繪製廣告或懸掛廣告招牌或屋頂搭建廣告鐵架等收取租金。

(2) 屋簷下供擺設攤販，如無租賃關係，且屋內未供營業使用者。

(三) 建築改良物所有權人之認定

已辦理建物所有權登記者，以建物登記簿所載房屋之所有權人為準；未辦理建物所有權登記者，以房屋稅籍登載之納稅義務人為準。

四、自用住宅用地面積及處數限制補充規定

(一) 自用住宅用地基地之認定

1、自用住宅用地之基地，以建築改良物所有權狀記載之基地地號為準。如權狀未記載全部基地地號，以建築管理機關核發之「建造執照」或「使用執照」所載之基地地號，或地政機關核發之「建築改良物勘查結果通知書」或「建物測量成果圖」記載之基地地號為準。

2、未辦建物所有權第一次登記之老舊房屋，其基地之認定，得以「房屋基地坐落申明書」代替建築改良物證明文件。所稱老舊房屋，以七十七年四月二十九日平均地權條例施行細則第三十一條第一項修正發布生效前已完成建築者為準。

3、非屬建物基地之土地，如係連同主建物一併取得，且該土地與建築基地相鄰，位處該棟建物圍牆內供出入通路等使用，與該棟建物之使用確屬不可分離者，可併同主建物基地認定之。

4、自用住宅用地參與重劃後，原進出道路遭廢止，地政單位分割毗鄰地，超配供其解決出路及建築線問題，該毗鄰地准比照法定空地，併入自用住宅基地。

5、數筆土地合併後，其中部分土地在合併前不屬房屋坐落基地，如未合併申請建築載入使用執照，不認屬自用住宅基地。

6、建築法於二十七年十二月二十六日制定公布前，或該法制定公布後實施建築管理前興建之舊式建物，其相鄰之空地供作庭院種植蔬菜及通路使用，如符合自用住

宅用地其他要件，准予按自用住宅用地稅率核課地價稅。至「實施建築管理前」之基準日期，應依下列規定認定：

(1) 在實施都市計畫地區，係指當地都市計畫公布實施之日期。

(2) 在實施區域計畫地區，係指當地依區域計畫法第十五條第一項劃定使用分區並編定各種使用地公布之日期。

(3) 前二項以外地區，內政部訂頒「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」，依該辦法指定實施地區之日期。

(4) 供公眾使用及公有建築物均應實施建築管理，尚無需認定實施建築管理之基準日期。

(二) 自用住宅面積及處數限制

1、僅部分供自用住宅使用，其適用自用住宅用地稅率面積之認定

(1) 同一樓層房屋及平房部分供自用住宅使用，其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者，准按房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。

(2) 房屋為樓房（含地下室），不論是否分層編訂門牌或分層登記，准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。

2、未載於權狀之增建房屋，增建部分以「房屋稅籍資料」或「建物測量成果圖」為準，僅部分供自用住宅使用，其適用自用住宅用地稅率面積之認定

(1) 同一樓層房屋或平房增建，其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者，准按房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。

(2) 增建樓層准合併計入該增建房屋所有人持有之層數，按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。

3、夫妻等共有土地，其適用自用住宅用地稅率面積之認定

(1) 所有權人與其配偶及未成年受扶養親屬共有自用住宅用地，以其共同持有土地面積合計不超過土地稅法第十七條規定之面積為限。

(2) 夫妻共有土地，持分面積合計未超過土地稅法第十七條規定之限制，且該土地上夫妻共有兩棟相鄰房屋已打通合併使用，如符合同法第九條規定，可合併按自用住宅用地稅率課徵。

(3) 夫妻共有土地，二人均設籍於該地，夫或妻持有之該地號土地部分，如另有成年直系親屬設籍，夫妻二人分別在不超過土地稅法第十七條第一項之面積限制內，均得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。

4、分別共有土地，其適用自用住宅用地稅率面積之認定

(1) 分別共有之土地，如部分所有權人持分土地符合土地稅法第九條規定之要件，應就該部分土地，依同法第十七條規定，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。

(2) 分別共有之土地及其地上建物，經各共有人以書面協議分層管理使用，符合自用住宅用地要件之樓層，准按該樓層房屋所占土地面積比例，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。

(3) 共有房屋之坐落二筆以上土地為共有人個別所有，各共有人適用自用住宅用地稅率面積，應合併上開土地面積後，再按建物所有權持分比例計算。

(4) 各樓層所有權人共有之法定空地，被一樓所有人搭蓋建物作營業使用，其地價稅之課徵，除該搭蓋建物相連之同樓層部分應按一般稅率課稅外，其他共有人持分部分仍准按自用住宅用地稅率課徵。

5、公同共有土地

(1) 公同共有土地適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，應以全體公同共有人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用者為準。惟公同共有土地，如其公同共有關係所由成立之法律、法律行為或習慣定有公同共有人可分之權利義務範圍，經稽徵機關查明屬實者，其所有潛在應有權利部分如符合土地稅法第九條及第十七條規定，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。祭祀公業土地，亦同。

(2) 每戶公同共有土地得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅面積，應不超過土地稅法第十七條規定之面積上限。如各公同共有人中，另有已核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，其面積仍應與各該共有人依其公同關係所由成立之法律、法律行為或習慣所定權利部分併計有無超過上開面積限制。

6、一處之認定

(1) 土地所有權人同址設籍之配偶或未成年之受扶養親屬，另有土地供其已成年之直系親屬設籍居住，申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅者，並無一處之限制。亦即每一所有權人之土地，在不超過土地稅法第十七條之面積限制內，如符合其他相關規定，均得申請適用自用住宅用地稅率。

(2) 相鄰兩棟平房或樓房，其所有權人同屬一人，為適應自用住宅需要而打通或合併使用者，合併認定為一處。

(3) 夫妻個別所有相鄰之兩棟房地，為適應自用住宅需要，房屋經打通合併使用者，合併認定為一處。

(三) 原經核准適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，其地上房屋拆除者，地價稅之處理

1、拆除改建：

(1) 新建房屋尚在施工未領到使用執照前，繼續適用自用住宅用地稅率。

(2) 新建房屋已領到使用執照，應按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別適用自用住宅用地稅率及一般稅率課徵地價稅。

(3) 於房屋拆除改建中贈與其配偶，如房屋拆除前該配偶或原土地所有權人、直系親屬已於該地辦竣戶籍登記，且符合自用住宅用地其他要件者，於改建期間繼續適用自用住宅用地稅率。

(4) 拆除改建期間土地因繼承移轉，如房屋拆除前，繼承人已於該地辦竣戶籍登記，且符合自用住宅用地其他要件，於改建期間繼續適用自用住宅用地稅率。

(5) 與捷運站共構之聯合開發基地，為配合聯合開發而拆除原有地上房屋，由土地所有權人先行提供土地供捷運站施工使用，並於該車站站體建造完成後，由捷運局將該聯合開發基地發還點交聯合開發投資人繼續興建聯合開發大樓者，仍認屬拆除改建。

2、拆除未改建

原有房屋因開闢道路全部拆除，基地已辦理徵收，剩餘部分土地現為空地，但戶籍仍設原處未辦遷移，如其在未拆除前係屬自用住宅用地者，應按自用住宅用地優惠稅率課徵地價稅；如在未拆除前非屬自用住宅用地，而於拆除後僅就空地申請者，不得適用自用住宅用地稅率。

五、申請程序及其他補充規定

(一) 申請程序

1、因故遷出戶籍，於查獲前再遷入者，如嗣後補提申請或經稽徵機關通知三十日內補提申請者，經查明戶籍再行遷入之日起仍符自用住宅用地規定者，准以戶籍遷入之日作為再次申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅日期，惟戶籍遷出期間，不得適用自用住宅用地稅率；經通知而逾三十日補提申請者，自申請時適用。

2、原依土地稅法第十七條第一項規定按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，經依「公職人員財產申報法」規定辦理信託登記，如屬自益信託且土地使用情形未變更者，可免經申請繼續適用自用住宅用地稅率，塗銷信託時亦同。

(二) 其他

1、信託土地

信託關係存續中由受託人持有，原則上無適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用。惟委託人與受益人同屬一人（自益信託），且該地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬住宅使用，與該土地信託目的不相違背者，該委託人視同土地所有權人，如其他要件符合土地稅法第九條及第十七條規定，受託人持有土地期間，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅；其地上房屋拆除改建，亦准依拆除改建相關規定辦理。

2、下列土地，非屬自用住宅用地：

(1) 地上建物為非婚生子女之父所有者。

(2) 無償借與政黨做辦公室使用者。

(3) 供神壇使用者。

(4) 地上房屋因火災毀損無法居住者。

3、地下停車場對外開放停車收費，其所占土地不符自用住宅規定。如共同使用部分由管理委員會自行管理，部分收費，且收益歸共同基金共同使用者，准由停車位所有權人與管理委員會共同出具切結書，載明各類使用情形之面積，按其自用比例適用自用住宅用地稅率；如未能提供前述資料，地下停車場之土地仍按一般用地稅率課徵地價稅。

4、未辦繼承登記之土地，繼承人如符合土地稅法第九條及第十七條規定之要件，得依同法第四十一條規定，申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

5、修女會所有之修女宿舍用地，按自用住宅用地稅率課徵。

財政部令中中華民國 109 年 5 月 8 日台財稅字第 10800117831 號

一、土地所有權人地上建物部分供自用住宅使用，部分供非自用住宅使用，其出售土地申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之面積，應依建物實際使用情形所占土地面積比例計算，分別適用自用住宅用地及一般用地稅率課徵土地增值稅。

二、前點有未載於建物所有權狀之增建房屋，增建部分以「房屋稅籍資料」或「建物測量成果圖」所載面積或層數為準。其屬同一樓層房屋或平房增建部分，依該樓層或平房建物實際使用情形所占土地面積比例計算；其屬增建樓層部分，合併計入該增建房屋所有人持有之層數，依各層房屋實際使用情形所占土地面積比例計算。

三、廢止本部 78 年 8 月 24 日台財稅第 780674660 號函及 90 年 12 月 28 日台財稅字第 0900457209 號令。

都市危險及老舊建築物加速重建條例

總統令中華民國 109 年 5 月 6 日中華民國 109 年 5 月 6 日

茲修正都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條、第六條及第八條條文，公布之。

第　三　條　　本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

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

二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。

三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。

本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起三年內，依本條例規定申請重建。

第一項第二款、第三款結構安全性能評估，由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。

辦理結構安全性能評估機構及其人員不得為不實之簽證或出具不實之評估報告書。

第一項第二款、第三款結構安全性能評估之內容、申請方式、評估項目、權重、等級、評估基準、評估方式、評估報告書、經中央主管機關評定之共同供應契約機構與其人員之資格、管理、審查及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第　六　條　　重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。

本條例施行後一定期間內申請之重建計畫，得依下列規定再給予獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制：

一、施行後三年內：各該建築基地基準容積百分之十。

二、施行後第四年：各該建築基地基準容積百分之八。

三、施行後第五年：各該建築基地基準容積百分之六。

四、施行後第六年：各該建築基地基準容積百分之四。

五、施行後第七年：各該建築基地基準容積百分之二。

六、施行後第八年：各該建築基地基準容積百分之一。

二之獎勵，每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點五之獎勵，不受第一項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

前二項獎勵合計不得超過各該建築基地基準容積之百分之十。

依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地，適用第一項至第三項建築容積獎勵規定時，其面積不得超過第三條第一項之建築物基地面積，且最高以一千平方公尺為限。

依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。

第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第　八　條　　本條例施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐。但依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免：

一、重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。

三、重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但以十年為限。

依本條例適用租稅減免者，不得同時併用其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定。

第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

山坡地保育利用條例施行細則

行政院農業委員會令中華民國 109 年 5 月 13 日農水保字第 1091864899 號

修正「山坡地保育利用條例施行細則」第十二條。

附修正「山坡地保育利用條例施行細則」第十二條

山坡地保育利用條例施行細則第十二條修正條文

第 十二 條　　中央、直轄市主管機關應依本條例第十六條第三項所定之山坡地土地可利用限度分類標準，完成宜農、牧地、宜林地、加強保育地查定者，以尚未劃定使用分區或編定使用地類別之土地為限。

前項查定，中央、直轄市主管機關得委任所屬機關辦理。

山坡地保育利用條例施行細則第十二條總說明及對照表

（請參見 https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg026088/ch07/type1/gov62/num21/images/AA.pdf）

國有非公用不動產標售作業程序

財政部國有財產署令中華民國 109 年 5 月 19 日台財產署管字第 10940004000 號

修正「國有非公用不動產標售作業程序」，並自中華民國一百零九年五月二十五日生效。

附修正「國有非公用不動產標售作業程序」

國有非公用不動產標售作業程序修正規定

一、財政部國有財產署（以下簡稱本署）為依照國有財產法第五十三條、第五十四條及同法施行細則有關規定標售國有非公用不動產，特依同法施行細則第七十四條之規定，訂定本作業程序。

二、國有非公用不動產之標售作業，由本署所屬分署（以下簡稱標售機關）或視業務需要委託適當機構依本作業程序辦理。但依規定應委託其他機關辦理者，其標售作業應從其規定。

三、標售機關應於標售不動產前辦妥下列各項作業：

(一) 登記：完成國有登記及管理機關登記或變更登記。

(二) 勘查及核對土地使用分區：依國有非公用不動產勘查作業程序有關規定辦理。

(三) 查對資料：查對產籍、土地或建物登記謄本、地籍圖謄本等資料。

(四) 計價：依國有財產計價方式估定標售底價，其達於稽察限額者應先送請審計部同意；因故未售脫再次辦理標售時，倘無國有財產計價方式第九點規定應循序重新查估情事者，得免再送請審計部同意。

(五) 公告：於開標十四日至十六日前公告標售。但法規另有規定，或標售機關有預先廣告傳播必要者，公告標售期間最長不得超過二個月。

(六) 現場標示：標售之土地，得於現場豎立標示牌，或公告定期派員引導參觀。但土地面臨道路，其後有鄰接私有土地者，應豎立標示牌。

四、標售公告（視為要約之引誘，但對出價最高之投標人，除別有保留外，應視為要約），以實貼於標售機關公告（布）欄者為準，其內容應載明下列事項：

(一) 法令依據。

(二) 不動產標示及面積。

(三) 都市計畫使用分區或非都市土地使用分區及使用地類別。

(四) 標售底價及投標保證金（以下簡稱保證金）金額。

(五) 開標日期及地點。

(六) 價款繳納期限及繳付方法：除另有規定外，得標人應於開標之次日起五十日內一次繳清全部價款。

(七) 點交期間：

標售機關於得標人繳清全部價款後，應於十五日內辦理點交。但得標人自費鑑界者，不在此限。

(八) 點交方式：

1、以書面點交為原則，並於點交紀錄「其他事項」欄記載「書面點交完竣」。按現狀標售或視為空地標售者，應於標售公告備註欄敘明現狀，並註明「以書面方式按現狀點交，地上物概由得標人自理。」

2、標售不動產為原管理機關看管者，由原管理機關辦理點交事宜，並應於標售公告註明。

(九) 領取投標須知、投標單、投標專用標封之時間、地點。

(十) 備註欄註明其他有關事項：

1、標售建物：基地不屬國有者，應載明基地權屬。

2、標售基地：建物不屬國有者，應載明建物權屬。

3、有關優先購買權之規定。

4、其他事項。

前項公告應在標售機關所在地通行報紙摘要刊載三天，並於標售機關網站公告。

五、凡法律許可在中華民國領土內購置不動產之公、私法人、自然人、適用監督寺廟條例之寺廟及其他得為權利主體者（以下簡稱其他權利主體），均得參加投標。但標售之不動產屬農業發展條例規定之耕地，投標人應受該條例之限制；外國人參加投標應受土地法第十七條至第二十條規定之限制；大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條之限制，且於「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營。

六、標售公告後，如有一標號之土（房）地標售底價在新臺幣一億元（含）以上者，標售機關應即將該批次標售公告及投標須知各二份函送本署轉送立法院財政委員會及該委員會各委員。

標售機關於標售公告後開標前發現公告（含投標須知、附表）有錯誤或遺漏者，依下列方式處理：

(一) 停標：公告之法令依據、不動產標的物（含不動產標示、面積、都市計畫使用分區或非都市土地使用分區及使用地類別、使用現況等）、標售底價、保證金金額、繳款期限、繳款方法、優先購買權、點交方式等內容錯誤或遺漏，將影響投標人權利及義務者，應予停標。

(二) 更正公告：非屬前款停標情形者，視其錯誤或遺漏情形辦理更正。

標售機關於開標前依其他法令或個案情形，認有停標必要者，得予停標。

停止標售一部或全部不動產時，由主持人於開標當場宣布，投標人不得異議。使用內信封且標封所載投標標號已停標者，標封原件以郵寄方式退還，或依標封所載投標人或其代理人持憑身分證明文件及交寄投標單函件之郵局掛號執據(以下簡稱交寄掛號執據)到場領回；未使用內信封、標封格式與標售機關規定之格式不符或標封所載投標人或代理人姓名、地址、標號缺漏或無法辨識者，以投標單所載標號為準，停標不動產之保證金票據併同投標單由投標人領回，領回方式比照第八點第六款規定。

七、投標人參加投標，應依下列規定：

(一) 填具投標單：

1、載明投標人（自然人應註明姓名、出生年月日、國民身分證統一號碼、住址及電話號碼。法人或其他權利主體應註明名稱、地址、電話號碼及法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號暨法定代理人姓名）、標的物、投標金額及承諾事項。

2、投標金額應用中文大寫。

3、投標人為未成年人，應由法定代理人於投標單內簽名並蓋章（父母均應列為未成年人之法定代理人，如有協議或經法院判決確定對於未成年子女權利義務之行使或負擔，並辦妥戶籍登記者，僅需列任監護人之父或母，並應檢附戶籍資料）。

(二) 保證金：

1、按標售底價百分之十計算（計至千位）。

2、限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會為發票人及付款人，且受款人為標售機關或空白之劃線支票或保付支票，或郵政匯票繳納。

3、保證金之受款人非標售機關名義者，應經所載受款人背書且票據上不得記載禁止背書轉讓。

(三) 投標方式：依下列方式密封投標單函件後，以郵遞方式，用掛號函件於開啟信箱前寄達標售機關指定之郵政信箱。逾期寄達者，由投標人逕洽郵局辦理原件退還：

1、投標人自備內、外信封，將投標單及保證金票據裝入內信封密封後，填寫投標專用標封黏貼於內信封上，裝入外信封密封；或自備單一信封裝入投標單及保證金票據後密封。

2、每一內信封以內裝單一標號投標單及保證金票據為限。

3、外信封及單一信封無需黏貼投標專用標封或填寫標號，得註明「投標函件」字樣。

(四) 參觀開標：投標人可於開標當時到場參觀。

八、標售機關開標時，應依下列規定：

(一) 派員會同監標人員（監標人員由標售機關主計人員或由其分署長指定有關單位人員任之）於開標時間前一小時向郵局取回投標單函件並作成紀錄，當眾點明拆封，就各標號最高標價及次高標價者進行審查，經審查有投標無效者，則按標價高低依序遞補審查，並逐標公布所有投標人及其投標金額。

(二) 審查時應注意下列事項：

1、投標單及保證金是否齊備。

2、投標單及保證金是否符合規定。

(三) 有下列情形之一，投標無效：

1、投標單及保證金票據，二者缺其一者。

2、保證金金額不足或其票據不符第七點第二款規定者。

3、投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標售底價、或未以中文大寫者。

4、投標人為未成年人，其未依第七點第一款規定投標者。

5、投標單所填標的物、姓名，經認定無法辨識者。

6、投標單之格式與標售機關規定之格式不符者。

7、保證金票據之受款人非標售機關名義，且未經所載受款人背書或有禁止背書轉讓之記載者。

8、投標人資格不符規定者。

(四) 決標：以有效投標單之投標金額之最高標價者為得標人，次高標價者為次得標人。最高標價有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人。次高標價者有二標以上相同時，比照辦理。

(五) 得標人放棄得標者，其按第七點第二款規定繳納之保證金予以沒收。

(六) 未得標人之保證金票據，依下列方式之一，無息領回：

1、由未得標人出具與投標單內所蓋相同之印章，連同交寄掛號執據或身分證明文件，到場領回。

2、由受託人持身分證明文件，連同交寄掛號執據及未得標人出具之委託書（所蓋印章與投標單相同），到場領回。倘受託人為投標單所載之代理人，免附委託書。

3、由未得標人以申請書（所蓋印章與投標單相同），連同身分證明文件影本及交寄掛號執據，申請自付費用以郵寄或匯款方式領回。

(七) 投標人所繳保證金之收取發還事項，應指定出納人員辦理。

(八) 填寫開標紀錄及標售情形報告表。

(九) 每月底填寫當月標售情形一覽表及成果統計表，由各分署彙整所屬辦事處資料後，於次月五日前函送本署。

九、決標後，除另有規定外，標售機關應通知得標人依標售公告所定期限，一次繳清全部價款（所繳保證金應抵繳價款）。得標人放棄得標，或有下列情形之一視為放棄得標者，沒收保證金，並通知次得標人於五十日內按最高標價一次繳清價款承購：

(一) 逾期未繳清價款。

(二) 依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收。

得標人於繳款期限內死亡、喪失行為能力或行為能力受限制者，得將保證金退還予全體繼承人（或指定之代表人）、選定監護人或輔助人，並通知次得標人於五十日內按最高標價一次繳清價款承購。

前二項之次得標人應於通知送達之次日起十日內，先繳相當於保證金額之價款，以示願意承購；餘款於該通知送達之次日起五十日內一次繳清，逾期未繳清，視為放棄承購，並沒收已繳價款。

標售機關依第一項或第二項規定通知繳款時，一併請得標人或次得標人檢附身分證明文件，倘得標人、次得標人資格不符合第五點規定，依第八點第三款第八目規定投標無效，已繳之價款無息退還，標售不動產由標售機關另行處理。

前項身分證明文件比照國有非公用不動產讓售作業程序（以下簡稱讓售作業程序）第五點第一項第二款規定。

標售不動產，如第三人依法有優先購買權而標售機關負通知義務者，決標後，標售機關應先行通知優先購買權人於通知送達之次日起，於法令規定表示優先購買之期限內，先繳相當於保證金額之價款，以示願意優先承購；餘款於標售機關繳款通知送達之次日起五十日內一次繳清，逾期未繳清，視為放棄優先購買權，並沒收已繳價款。

承購人持支票向金融機構繳納價款者，以繳款書所蓋金融機構收款章戳日期為繳清日期，並俟支票兌現後始核發產權移轉證明書。

得標人或承購人死亡，合法繼承人申請過戶承購，比照讓售作業程序第三十一點規定辦理。

十、得標人如需以標得之不動產向標售機關指定或承諾依標售機關相關規定辦理核貸事宜之金融機構辦理抵押貸款繳納標價者，依下列程序辦理：

(一) 開標之次日起五日內，以書面具明洽貸金融機構名稱及擬貸金額，向標售機關提出申請。

(二) 標售機關同意申請後，將相關資料轉送洽貸之金融機構核辦。有關貸款條件及貸款額度，應由金融機構依其規定核定。

(三) 金融機構應於開標之次日起廿五日內核定准否貸款，並將結果通知得標人及標售機關。但貸款金額超過貸款金融機構核定權限，需陳報總行核定者，應於上述期限內出具核轉總行核定之函件。

(四) 金融機構核准或核轉總行之貸款金額與得標價扣除保證金後之金額有差額者，得標人應於公告原定繳款期限內一次繳清該差額，並應按該貸款金額以年息百分之五計算（計至千位）預繳一個月之遲延利息保證金。核轉總行之貸款金額與總行核定之貸款金額有差額者，得標人應於送辦所有權移轉前繳清。

(五) 經核准貸款者，金融機構應同時將貸款契約及抵押權設定登記書表送達標售機關辦理登記事宜。

(六) 金融機構於抵押權設定登記完成並接獲他項權利證明書之次日起三日內，將核貸之價款撥付標售機關。得標人於金融機構接獲他項權利證明書後應立即通知標售機關，並促請金融機構依限撥款，逾期撥款者則得標人應另依貸款金額給付標售機關自應受款日後以年息百分之五按日計算之遲延利息。

金融機構未於開標之次日起廿五日內核准貸款或出具核轉總行核定之函件者，得標人仍應於公告原定繳納期限內一次繳清價款。

得標人於公告原定繳款期限內取得金融機構之核准貸款或出具核轉總行核定之函件，且繳清差額者，得不受前二項所定五日、廿五日之限制。

得標人依前三項規定申請貸款繳納標價，並獲金融機構於期限內核准貸款（包括核轉總行核定），其未於開標之次日起五十日內辦竣所有權移轉及抵押權設定登記暨金融機構撥付價款者，應依貸款金額給付標售機關自開標後五十日起以年息百分之五按日計算之遲延利息。標售機關並應限期得標人於開標之次日起八十日內一次繳清價款；逾期未繳清者，視為放棄得標，買賣契約關係不待標售機關解除即消滅，沒收保證金，標售標的物由標售機關另行處理。

第一項第四款預繳之遲延利息保證金，於得標人繳清標價後，扣除按開標後五十日止未繳金額並按日計至繳清標價日止實際應付遲延利息，如有剩餘，無息退還；如有不足，通知得標人補繳。

金融機構核准或核轉總行之貸款金額與得標價扣除保證金後之金額之差額、遲延利息保證金或應補繳之遲延利息保證金，經限期通知繳納，逾期未繳清者，視為放棄得標，買賣契約關係不待標售機關解除即消滅，沒收保證金，標售標的物由標售機關另行處理。

十一、優先購買權人及次得標人如需以承購之不動產申請抵押貸款繳納標價者，準用前點規定辦理。並以標售機關通知送達日為前點所稱之開標日；標售機關通知之繳款期限為前點所稱之公告原定繳款期限。

十二、承購人繳清價款後，標售機關應發給產權移轉證明書（如承購人要求，得以所有權移轉契約書取代之）、權利書狀及有關登記書表，會同辦理產權移轉登記，並填具點交紀錄。房屋契稅、產權移轉費用及重新接（復）水、電、瓦斯等費用概由承購人負擔，並自繳清價款次日起，由承購人負擔承購標的物之賦稅（房屋稅、地價稅及工程受益費等）。承購人於點交前要求鑑界時，標售機關應會同承購人辦理鑑界。其他各項手續比照讓售作業程序有關規定辦理。

標的物之大樓管理費（包含公共水、電費），自標售機關點交次日起，由承購人負擔，標售機關或原管理機關已先行繳付部分，標售機關於通知繳款時一併通知承購人繳納。

承購人身分如經地政機關審核無法取得不動產者，由標售機關解除買賣契約，無息退還已繳之價款，並撤銷原發給之產權移轉證明書，標售標的物由標售機關另行處理。

標售之不動產倘日後查證屬標售時依法不得私有之情形，致買賣契約及移轉所有權之物權行為無效，經依法塗銷移轉登記時，由標售機關無息退還已繳之價款，標售標的物由標售機關另行處理。

十三、標售之不動產面積，應以地政機關之土地或建物登記簿所載者為準。但於點交後承購人如發現面積不符，除因地政機關測量登記錯誤或其他原因更正登記面積者外，得於六個月內自行負擔費用，會同標售機關辦理複丈，並就更正後增減面積計算差額地價辦理多退少補，逾期不予受理。

前項因地政機關測量登記錯誤或其他原因更正登記面積，致土地實際面積較出售面積增減時，得自承購人繳款之日起十五年內，依下列規定辦理：

(一) 面積減少者：承購人得檢附同意無息退還該短少土地價款，絕不另行要求其他損害賠償之同意書，申請退還溢繳價款。

(二) 面積增加者：標售機關應按標售時之底價計算差額地價，請承購人補繳價款。如承購人未補繳，必要時得循司法途徑處理。

第一項差額地價及前項第一款溢繳價款之計算公式為：得標金額除以公告標售面積乘以增加或減少面積；前項第二款差額地價之計算公式為：標售底價除以公告標售面積乘以增加面積。

標售土地日後如辦理重測，重測後面積縱有增減，一律互不退補差額地價。

十四、本作業程序第四點、第五點、第七點至第十點、第十二點、第十三點有關促請投標人注意之事項，應於投標須知內載明。

十五、標售不動產得標人一次繳清全部價款者，標售機關於收清價款後，應依規定辦理產籍異動。

標售不動產得標人申請貸款繳納價款者，標售機關於得標人繳付自備款後，除依規定辦理產籍異動外，並於年度終了前彙整製作清單列明出售總價款、已繳自備款及應收未收款(即繳付自備款後所餘擬辦貸款金額)，其中價款應歸解標售機關收入者，應於當年度決算列計是項應收款。

十六、辦理國有非公用不動產標售作業所需之標售公告、點交紀錄、投標須知等書表格式，由本署另定之。

<u>跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點</u>

內政部令中華民國 109 年 5 月 22 日台內地字第 1090262426 號

訂定「跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點」，自即日生效。

附「跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點」

跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點

一、為加強便民服務，辦理跨直轄市、縣（市）土地登記，以提升地政業務之便利與效能，特訂定本要點。

二、本要點用詞定義如下：

(一) 管轄所：跨直轄市、縣（市）土地登記案件標的所在地之管轄登記機關。

(二) 受理所：受理非管轄區跨直轄市、縣（市）土地登記案件之登記機關。

(三) 跨直轄市、縣（市）土地登記案件：受理所依本要點辦理他直轄市、縣（市）之土地登記案件。

三、本要點適用之登記項目、處理期限及其實施日期，由中央地政機關公告實施。

四、跨直轄市、縣（市）土地登記案件，得向任一登記機關臨櫃申請。

前項登記案件有下列情形之一，不予受理。但經申請人同意，得改以跨直轄市、縣(市)代收地政類申請案件方式處理：

(一) 檢附資料為重測、重劃、逕為分割前之原權利書狀。

(二) 登記名義人為無統一編號或統一編號為流水編。

(三) 屬祭祀公業條例或地籍清理條例公告清理之標的。

(四) 土地或建物所有權部其他登記事項欄註記有欠繳相關費用情形。

(五) 金融機構之委託書及印鑑證明文件未送受理所存查。

(六) 屬信託財產之標的。

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

跨直轄市、縣（市）土地登記案件之收件字及其代碼，由中央地政機關統一訂定。

六、跨直轄市、縣（市）土地登記案件之登記規費由受理所計收，不予拆分，並依預算程序辦理。因逾期申請登記所生之罰鍰裁處、催繳與移送執行相關事宜，亦同。

前項已繳之登記規費及罰鍰應予退還者，由受理所辦理。

第一項登記案件經駁回或撤回後重新申請登記，經其他登記機關受理者，應另行計收登記規費。但申請人援用已繳納之登記規費，應由原登記申請案受理所辦理。

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

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

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

十、跨直轄市、縣（市）土地登記案件，由受理所保存，並按土地所在地之直轄市、縣（市）別裝訂成冊。

十一、審查跨直轄市、縣（市）土地登記案件有下列情形之一，受理所應填具「登記機關受理跨所登記調案單」(附件一)，陳核後以跨域代收簽收系統之調案管理功能傳送管轄所或原登記申請案受理所於一日內查復：

(一) 未能於相關系統查詢之人工登記簿資料。

(二) 需調閱原登記申請案參考。

(三) 電子處理作業前之異動清冊。

(四) 其他檔案資料。

因前項系統異常無法傳送，得改以傳真、電子郵件或公文交換方式辦理。

十二、申請閱覽、抄寫、複印或攝影跨直轄市、縣（市）土地登記申請書及其附件，由原登記申請案受理所辦理。

十三、跨直轄市、縣（市）土地登記案件登記完畢後，如有登記錯誤或遺漏，由該案件受理所依土地法第六十九條規定辦理。

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

十四、登記機關收受土地登記異議書件，應以地政整合系統查詢異議標的有無登記案件受理中，並依下列方式處理：

(一) 查無登記收件資料，且收受異議者非異議標的之管轄所，應填具聯繫單（附件二），即時以跨域代收簽收系統之異議聯繫功能及電話通知管轄所，並將異議書件以公文移由管轄所處理及副知異議人。

(二) 異議標的已有登記案件受理中，應填具聯繫單，以跨域代收簽收系統之異議聯繫功能及電話通知該案件受理所與管轄所，並將異議書件以公文移由受理所處理，與副知異議人及管轄所。

管轄所接獲前項通知，應即配合於地政整合系統辦理特殊地建號之異議管制。

民眾同時向數登記機關聲明異議，登記機關除依前二項辦理外，並按下列方式處理：

(一) 經向管轄所聯繫查得其已收受相同異議書，且尚無登記機關受理異議標的登記案件，由管轄所統一回復異議人，無需另行移送異議書件。

(二) 異議標的已有登記案件受理中，經向該案件受理所聯繫查得其已收受相同異議書，由受理所統一回復異議人並副知管轄所，無需另行移送異議書件予受理所。

十五、直轄市、縣（市）政府宜視情形啟動所轄登記機關之人力相互支援機制，妥適調配人力。

土地徵收條例施行細則

內政部令中華民國 109 年 5 月 25 日台內地字第 1090262583 號

「土地徵收條例施行細則」第五十二條第一項第五款區段徵收範圍內新設自來水管線工程費用分擔之規定，考量需用土地人之財政自主權及具私法人地位之公營自來水事業財產權事項保障，將檢討納入土地徵收條例；於該條例完成修正公布施行前，由各需用土地人與自來水事業機構自行協調訂定自來水管線工程費用之分擔比例，俾利區段徵收公共工程之推動。

修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法

內政部令中華民國 109 年 5 月 27 日台內營字第 1090808300 號

修正「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」部分條文及第十條附表。

附修正「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」部分條文及第十條附表

修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法部分條文及第十條附表修正條文

第　三　條　　本法第十二條第二項所稱自有一戶住宅，指家庭成員僅持有一戶住宅。有下列情形之一者，視為有一戶自有住宅：

一、家庭成員個別持有面積達四十平方公尺之共有住宅。

二、家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其個別持分合計為全部或換算面積合計達四十平方公尺以上。

三、家庭成員持有第六條第二款建築物。

四、家庭成員持有未保存登記之建築物，且依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部或部分按住家用稅率課徵房屋稅。

有下列情形之一者，視為無自有住宅：

一、家庭成員個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅。

二、家庭成員僅持有經政府公告拆遷之住宅。

三、家庭成員僅持有未保存登記，申請前已毀損面積占整棟面積五成以上，必須修復始能使用之住宅，由申請人檢附相關證明文件，經直轄市、縣（市）主管機關認定。

本辦法所稱家庭成員，指下列經直轄市、縣（市）主管機關審認者：

一、申請人。

二、申請人之配偶。

三、申請人之戶籍內直系親屬。

四、申請人配偶之戶籍內直系親屬。

五、申請人或其配偶孕有之胎兒。

六、申請人父母均已死亡，且其戶籍內需要照顧之未成年或身心障礙兄弟姊妹。

本辦法所定兄弟姊妹，應無配偶。

本辦法所定戶籍或戶籍內，為同一戶號之戶內。

第　五　條　　申請修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼者，應具備下列各款條件：

一、中華民國國民，且符合下列規定之一：

(一) 已成年。

(二) 未成年已結婚。

(三) 未成年，已於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家。

二、家庭成員僅持有一戶住宅且其使用執照核發日期逾十年，該住宅應為申請人所有、其配偶所有或其與配偶、同戶籍之直系親屬共同持有。

三、家庭年所得及財產，應符合住宅補貼對象一定所得及財產標準。

四、申請時家庭成員均未接受政府其他住宅補貼。

自建或自購住宅貸款利息補貼、租金補貼、修繕住宅貸款利息補貼及簡易修繕住宅費用補貼，同一年度申請人僅得擇一申請，同時申請二種以上者，直轄市、縣（市）主管機關應限期申請人擇一申請，屆期未擇一者，得全部駁回。同一家庭以一人提出申請為限，有二人以上申請者，直轄市、縣（市）主管機關應限期請申請人協調由一人提出申請，屆期協調不成者，得全部駁回。

目前仍接受政府住宅貸款利息補貼、鄉村地區住宅費用補貼或依集村興建農舍獎勵及協助辦法申請並獲獎勵及協助、簡易修繕住宅費用未滿十年者，不得申請修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼。

第　六　條　　申請修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼之住宅，應符合下列規定：

一、申請時修繕住宅之使用執照核發日期應為向直轄市、縣（市）主管機關提出申請日逾十年，或實施建築管理前已建造完成且辦理建物登記。

二、建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建物登記資料，其主要用途應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。但主要用途均為空白，得依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅，認定該建築物全部為住宅使用。

第　九　條　　修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼案件之審查程序如下：

一、直轄市、縣（市）主管機關受理申請案件後，應併同戶政機關、財稅機關及相關單位提供之資料予以審查，對資料不全者，應通知限期補正。直轄市、縣（市）主管機關應於受理期間屆滿之次日起二個月內完成全部審查作業；必要時，得延長二個月。

二、申請修繕住宅補貼經審查合格，直轄市、縣（市）主管機關應按年度辦理戶數，於審查完成後一個月內依評點基準評定之點數高低，依順序及計畫辦理戶數分別發給修繕住宅貸款利息補貼證明或簡易修繕住宅費用補貼核定函。

三、申請修繕住宅補貼者，因最低評分相同致超過當年度辦理戶數時，直轄市、縣（市）主管機關應就上開評分相同者，以公開或其他公平、公正之方式辦理抽籤，並依抽籤結果發給中籤戶修繕住宅貸款利息補貼證明或簡易修繕住宅費用補貼核定函。

前項第一款限期補正之規定，於申請人以受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女之身分提出申請者，其應檢附之文件除切結書外，得於受理期間屆滿三個月內補正。

第一項第一款屆期不補正或經補正仍不符規定之申請案件，直轄市、縣（市）主管機關應依下列規定辦理：

一、補正項目為增加評點者：續予審查，不列計評點項目。

二、補正項目為第十三條第一項第三款第一目第一類優惠利率適用對象之證明文件者：續予審查，適用第十三條第一項第三款第二目第二類優惠利率。

三、補正項目涉及申請資格有無者：駁回申請案件。

第一項案件之審查，以申請日所具備之資格與提出之文件為審查依據及計算基準。但審查期間持有住宅狀況、戶籍之記載資料或直轄市、縣（市）主管機關查證之相關文件經審查不符申請條件或有異動致不符申請條件者，應予以駁回。

高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範

內政部令中華民國 109 年 5 月 29 日台內營字第 1090809377 號

修正「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範」，自即日生效。

附修正「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範」

高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範修正規定

第一章　總則

一、本規範依據「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」(以下簡稱本管制要點）第四十三條訂定。

二、都市設計除遵循本管制要點外，應依本規範之規定辦理。

三、本計畫區內申請建築，非屬符合都市設計審議簡化程序（以下簡稱簡化程序）者，應經內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組（以下簡稱本都設小組）審議核定後，始得開發。簡化程序規定如下：

(一) 本計畫區內住宅區申請建築，符合簡化程序者，應以書面向本都設小組提出申請。

(二) 前款所稱簡化程序，指符合下列條件者：

1、建築基地位於附圖之指定住宅區街廓（如圖一所示)，且基地面臨之各計畫道路寬度均未達二十公尺。但基地面臨或鄰接機關、學校、公園、綠地、廣場及商業區者，不在此限。

2、申請建築基地開發面積在一千五百平方公尺以下；開發戶數在三十戶以下；樓層數在五層以下。

(三) 符合前款簡化程序條件之申請案件，其都市設計應由設計建築師簽證，並送本都設小組書面審查核定。但經本都設小組書面審查不符本管制要點及本規範規定，需提請本都設小組審議者，應提請本都設小組審議核定後，始得開發。

伍、不動產相關新聞

住宅建照核發 首季年增 6%

工商時報，2020/05/04

去年全台住宅建照核發 14.8 萬戶，已創下 25 年來新高，不過建商對於房市信心仍處高檔，加上危老政策落日推波助瀾，今年第一季請照再擴量，根據內政部最新資料，今年第一季全合建照核發約 3.5 萬戶，較去年同期增 6%，台北市及桃園更大增六成。

這波建商大舉購地推案狂潮，2016 年時全台住宅建照僅核發 7.9 萬戶，不過近四年來快速大增，至 2019 全年已有 14.8 萬戶，六都中除了桃園每年較穩定約維持 1.5 萬戶左右，其他都會區都有大幅增加，近年房市推案熱絡的中南部房市，台中從一年僅 1 萬餘戶，已增加至近 3 萬戶，即使可建地最有限的台北市過去幾年每年多五、六千戶，更受惠危老政策助攻，近二年都已達萬戶以上。

今年第一季，除了新北市年減 20%調節較明顯外，台中、台南、高雄三都維持高檔，台北市、桃園市住宅申請建照戶數更較去年大增六成。

住商不動產企研室經理徐佳馨表示，住宅建照核發量居高不下，主要原因有二，近年建商大舉擴大購地規模，原先即看好今年市場，建照申請量持續擴增，尤其各地具發展條件的重劃區土地更吸引建商搶進，大台北以外的重劃區土地多成建商主要出手標的。以桃園來說，包括近年推案量大的 A7、中路，以及新加入戰局的小檜溪等新興重劃區，建商推案熱絡，均大幅推升住宅建照戶數。

危老獎勵逐年縮減，不少業者、地主擔心未來法規及容積獎勵緊縮，提前送件，未來進可攻，退可守，也帶動可建地稀有的台北市住宅建照戶數大增。

近年全台每年住宅開工戶數已從 2016 年的 6.9 萬戶，逐年增加至去年的 11.6 萬戶，今年第一季亦達 2.7 萬戶、年增 23%，反應近幾年建商對推案信心未減，不過土地成本及營建成本逐年提升，房價往上創造空間日溢壓縮，長期來說，建商利潤受到擠壓，也更考驗業者經營能力。

不畏疫情 四大行庫土建融、房貸齊揚

自由時報，2020/04/08

無畏新冠肺炎疫情，大型行庫的土建融與房貸放款齊揚。根據土銀、一銀、合庫、台銀等公股不動產放款四大行庫最新統計，儘管新冠疫情延燒數月，但不論是建商或房貸戶，推案及買房都不手軟，合計土建融及房貸業務的淨增量從去年底以來已超過 850 億元。

估計今年上半年上述四大行庫的不動產放款餘額就比去年底成長超過千億元，顯示不論是建商或是房貸戶，對後續房市景氣一片看好。

建商看好房市後市，使得四大行庫土建融齊揚。根據行庫最新統計，土建融為首的不動產放款有增無減，以一銀、合庫、土銀增量最顯著，4 月底餘額分別較去年底淨增加逾 141 億元、140 億元和 120 億元。

公股金融圈人士分析，除了土銀，各行庫的房貸或土建融餘額成長除了景氣因素，均受限於銀行法 72 條之 2，不過現在除了土銀的土建融放款餘額大幅成長，其他如一銀、合庫、台銀的土建融授信量也大增，可說已完全反應銀行或建商對於房市後續發展的樂觀預期。

特別是新冠肺炎疫情從 2 月開始延燒，但行庫土建融餘額在 2、3、4 月等疫情風暴持續的這三個月期間，仍有相當增幅，對於房市未來的景氣已具有高度的象徵意義。其中又以一銀與合庫的成長率更高達 14%之高，台銀的增幅也高達 4.5%。

除了建商看好後續房市景氣，因此仍持續向銀行加碼土建融貸款，行庫主管指出，消費者的購屋買氣也持續，現在出來看屋的多半是「剛性需求」，換言之不是走馬看花，而是真正想買房，因此行庫房貸業務量近四個月持續增加，其中以台銀增幅超過 220 億元最多、合庫也增加 100 億元，兩行庫增幅各約 2.8%及 2%。

歷年第四高 台北 101 高樓層每坪租金 4,148 元

工商時報，2020/05/07

台北市精華區大面積辦公室的租賃供不應求，即使 3 月起疫情升高，但仍有高價商辦租賃成交，據實價登錄顯示，台北 101 大樓 39 樓租金每坪達 4,148 元，是今年首筆實價租金 4 千元案例。

台北 101 大樓此次 39 樓的租賃案面積達 552.2 坪，月租金 229 萬元，單價為每坪 4,148 元，成交單價是 101 大樓歷年來第四高，月租金超過 200 萬元，亦為 2014 法國巴黎銀行以月租 438 萬入駐以來的新紀錄，顯示頂級租客搶租好物件的意願仍強。

業者指出，商用不動產市場雖然也受到疫情影響干擾，不過辦公、廠辦及工業地產，受惠於台商回流以及分流辦公政策，以及物流需求拉升等因素，相對受疫情衝擊的程度相對較小。

信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，信義計劃區的指標 A 辦大樓，包括 101 大樓、南山廣場與國泰置地廣場，每坪 4 千元租金行情已相當普遍，近期鄰近的信義行政中心、世貿三館兩次的大型地上權標售案，都吸引壽險業者天價搶標，顯見信義計劃區辦公室租賃市場長期仍被看好。

信義全球資產表示，信義世貿商圈租金上揚趨勢不變，目前空置率下降至 1.84%，加上政府積極推動老舊建築都更，供給緊縮更有利台北辦公租金持續走升。

壽險瘋買不動產 金額創高

經濟日報，2020/05/11

富邦人壽 7 日以 282.87 億元拿下「大南港案」，根據第一太平戴維斯統計，今年壽險購置不動產金額累計已達 622 億元，創上半年壽險買不動產的十年新高紀錄。

商仲業者分析，2012 年後壽險購置不動產收斂，多年下來累積大量資金，加上台灣基本面前景可期及低利環境等誘因，讓壽險回頭布局台灣不動產。

第一太平戴維斯統計，2020 年至今壽險業出手不動產金額累計達 622 億元，不僅是近十年上半年新高，也遠高於 2013 年上半年 472 億元的次高表現，甚至超過 2016 年以後的全年交易金額，顯見壽險今年積極投資台灣不動產。

第一太平戴維斯資深協理丁玟甄表示，今年主要受惠兩大百億級大案，分別是 3 月底的世貿三館地上權案，由南山人壽以 312.76 億元拿下，溢價率 17.41%；再來就是上周順利標出的大南港案，富邦人壽以溢價率 9.64%、總價 282.87 億元得標。

對壽險業加速布局台灣不動產，瑞普萊坊市場研究暨顧問部總監黃舒衛分析，在英國脫歐、美債利率下行壓力帶動贖回潮後，鉅額壽險資金回台布局成為新趨勢，且美中貿易戰爆發以來，政府鼓勵回台投資，也帶動產業回流，讓台北市辦公室供給量稀少，租金持續穩定上揚，拉高租金投報率及預期心理。

丁玟甄指出，壽險在不動產市場投資收斂多年，手中累計大量可運用資金，加上近年台灣商辦市場供不應求，看好未來發展前景，剛好今年上半年連續兩宗大筆標案釋出，一方面可消耗壽險預算，另一方面也能藉由素地開發打造新產品，創造租金收益。

此外，今年還將釋出的標案，包括國產署日前公告的「國泰營區地上權案」、緊臨「大南港案」約 500 多坪的「南港玉成段地上權案」，以及預計第 3 季釋出、規模同樣上看百億的「開發金控總部大樓」等，未來是否能吸引壽險業繼續投標，值得觀察。

航空城徵地不含建物 挨批罔顧住戶

聯合報，2020/05/12

台灣史上最大土地徵收案桃園航空城爆發程序爭議，民團昨舉辦記者會表示，內政部四月廿九日航空城土徵審議僅通過土地部分，未一併徵收地上物，有違過往徵收作法，將來居民地上物協議價構空間恐被強烈壓縮，呼籲內政部暫緩核定航空城土徵計畫書，並重新審核。

航空城將區段徵收三一五一公頃土地，超過一點六萬人面臨迫遷，環境法律人協會律師熊依翎表示，航空城目前只通過土地徵收，地上物以所有權人眾多為由，還在進行查估作業，未與土地併同審查，導致徵收計畫書中的開發總費用估算失準，也沒辦法明確計算應安置計畫的戶數。

熊依翎說，土徵條例明定土地、地上物應一併徵收，此案有違法疑慮，且一旦公告徵收，土地所有權人須在卅天內選擇領取補償金或配地，若地上物拆遷補償資訊不全，被徵收戶難以做理性選擇，應暫緩核定土地徵收，等到土地、地上物一併重新協議價購完成後，再重審航空城土徵計畫。

環境權保障基金會研究員許博任說，航空城歷經六年展延，若今年七月仍未辦理區段徵收，就須依照區域計畫法、都市計畫法，重新走法定程序才能繼續開發，等於是「打掉重練」，才會無視程序瑕疵硬要送審土徵，未來恐衍生更多爭議。

台灣人權促進會長周宇修說，交通部、桃園市府至今沒公布需興建多少戶數安置住宅，怎能保障居民在未來徵收程序中可獲得居住保障，尤其小地主更容易被犧牲，應盡快建立安置清冊。

交通部民航局說，會依法落實地主權益保障，後續地上物徵收部分，桃園市府已陸續將查估後的清冊送至民航局，預計六月展開協議價購作業，協議過程中，一定會保障地上物所有權人權益，也會做好弱勢者的安置工作。

國產署都更宅標脫率 16% 永德言葉最搶手

經濟日報，2020/05/14

國產署北區分署今(13)日表示，4 月公告的七處 25 戶都更宅標售，得標結果已出爐，最終標脫四戶，包括永德言葉兩戶、正隆天第兩戶，整體標脫率為 16%，溢價率最高為 5.27%。官員表示，標脫率、溢價率在近期都更宅標售成績來看還算不錯。

北區分署今年 4 月標售都更宅，共七處 25 戶，包括大安區忠泰鳳磐一戶、耕曦八戶、大同區永德言葉三戶、萬華區全坤威峰兩戶、中正區正隆天第四戶、新北市三重區翔譽雙子星一戶、板橋區昇陽文薈六戶，共七處 25 戶都更宅。

官員表示，開標結果共標脫四戶，包括兩戶永德言葉，溢價率分別為 5.27%、1.43%；兩戶正隆天第溢價率則分別為 1.67%、0.17%。

標脫的都更宅中，又以永德言葉最為搶手，過去一直是買家的熱門選項，已標脫 38 戶，這次又有兩戶標脫，其中一戶甚至有高達九封標單搶標，堪稱最熱門的都更宅；此外正隆天第雖是首次標售，但也意外開出好成績，單坪雖都在 90 萬以上，但仍有兩戶順利標脫，官員形容這是「意外驚喜」。

不過全坤威峰、翔譽雙子星這次價格雖有微調，平均打九五折降價求售，但仍無法吸引市場目光，最後未順利標脫。

官員表示，北區分署下一批都更宅標售預計會在 6 月 11 日公告，目前正在盤點標的。此次落榜的都更宅是否都會納入？官員指出，仍待評估是否有降價空間，目前尚未拍板。

危老熱潮，台北六年級生公寓搶手

工商時報，2020/05/21

危老都更熱潮帶動，台北市屋齡 40 多年、屬於「六年級生」的老舊整棟公寓交易熱絡，根據最新實價登錄，天母天玉街巷內一棟屋齡 44 年四層公寓，3 月以 2.5 億交易，而過去一年來，包括市民大道三段光華商場旁、南京東路四段小巨蛋旁巷內、環河南路二段都有投資人砸一、二億元入手 40 年公寓。

實價登錄顯示，天玉街巷內整棟公寓日前交易，四層樓合計建坪 354 坪、地坪約 160 坪，以 2.5 億元交易，買家為利泰國際建設、勤天開發、源創實業等三家公司，目前交由瑞興銀行信託管理。此外，今年 1 月若水環境境整合公司以 2.28 億買下市民大道三段公寓五戶，並持續整合鄰棟的公寓；東龍寬頻國際開發去年 7 月也以 1.68 億買下南京東路四段巷內一棟基地約 66 坪的公寓。

台灣房屋智庫發言人張旭嵐指出，雖然危老容積獎勵在五月屆滿後延長五年，不過獎勵比例逐年遞減為 8%、6%、4%、2%、1%，為求整合效率，多數建商著眼於市區或商圈的老透天不僅土地持份大、產權相對單純。信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，危老上路後的確讓老房子獲得重生機會，地主也因高額容積獎勵投入危老重建行列，而精華區含金量高的土地，包括土地持分高的透天、平房都受惠。

政院大手筆 砸逾 400 億衝內需！3 千元振興券 人人皆可領 付 1,000 換 3,000

工商時報，2020/05/25

振興券規劃進入最後階段，最快本周拍板。據了解，行政院大幅簡化領取方式、鬆綁使用範圍限制、擴大折扣優惠幅度，擬規劃每人支付 1 千元換取 3 千元振興券，相當於打 33 折，亦即人人皆可領到政府加碼發放的 2 千元，不排富，大手筆斥資逾 400 億元點火內需消費力道，行政院 6 月初公布細節，7 月暑假上路。

這次大改版，是為達到蘇揆指示：好領、好用、促進消費三大目標，且食衣育樂皆可使用，政府新版振興券政策不但不排富也不限年齡，連出生嬰兒也可領一份，估誘發 2,000 萬國人使用振興券，點火急凍的內需消費。至於中低收入戶更是直接發給每人 3,000 元振興券。

值得注意的是，為避免發券後成為替代消費，僅限制不能拿來「囤積」民生物資，對消費項目、消費地點都沒有限制，連去夜市吃宵夜，購衣、旅行都不限，但原則不找零，「一定讓民眾有感」。

至於需要被挹注的艱困行業例如餐廳或旅宿業，會透過配套行銷或引導，邀商家加入活動，加大力道促銷，引導民眾的消費方向，如此比發放消費券更聚焦且立即受益，亦達另類紓困效果。

知情人士表示，這次規劃 1 千元換 3 千元，打破消費項目及行業別限制，免於人民困擾，方便好用效益會立即顯現。經部本周將向蘇揆簡報，政策方向料將底定。黨政人士說，民眾不付費領振興券，就等同發消費券，開放可購買生活必需品，可減輕生活負擔，相信民眾有意願付費換更大優惠的振興券，這也是唯一普惠受薪階級的紓困振興政策。

至於預算規模，因不排富，人人都可付費 1 千元領取一份振興券，估有 2 千萬人付費，預算約 400 億，由主計總處調度各部會經費支應。

振興券名稱、領取方式、使用範圍，相關各部會已就執行細節做最後準備，6 月初拍板。領取方式大幅簡化，會以郵局作領實體券據點，超商也不排除，並有防偽設計，領電子券則透過 APP 即可。發行方式則新增信用卡，加上行動支付、電子票證及實體券，採「3＋1」方式，民眾可自由選擇。

經部原規劃每人支付 1 千元換取 1,500 元酷碰券，中低收入戶直接發 500 元，即享有 500 元折扣，外界反映回饋誘因太小，行政院決擴大刺激消費力道。

內科廠辦 躍億元級熱區

經濟日報，2020/05/26

近三年內科整棟廠辦交易受上市櫃公司青睞，成為大型億元級交易熱區；據公開資訊觀測站資料顯示，上市櫃公司從 2018 年到 2020 年的交易期間，共有九筆整棟交易，又以舊宗段占最多，總交易金額達 60.13 億元，顯示未來舊宗段廠辦大樓將成市場關注焦點。

據信義全球資產公司統計公開資訊觀測站資料指出，過去三年光是台北市內科整棟廠辦大樓總成交金額共達 60.13 億元，其中又以 2018 年 4 月友立以 27.7 億元買下位於西湖段的倫敦科技總部最大筆，其次則是本（5）月萬海以 22.28 億元購入舊宗段「長虹新世代」A 棟廠辦，再來則是台灣人壽以 18.02 億元買下位於文德段的雍和民權大樓。

信義全球資產經理王維宏分析，在大型企業持續往內湖移動，讓內科廠辦空置率一直維持在低檔。西湖段部分，在壽險及上市櫃公司陸續插旗，區域若有辦公、廠辦釋出很快就能找到承租戶或是買方，區域廠辦已趨近於飽和狀態。

4 月房貸餘額突破 7.5 兆元 寫近十年最大增幅

經濟日報，2020/05/27

不畏新冠肺炎疫情衝擊，中央銀行昨（26）日公布，4 月購置住宅貸款、建築貸款餘額續創歷史新高，在房市剛性需求支撐下，房貸餘額年增率還衝上近十年新高；不過，象徵房市供給面的建築融資年增率罕見下滑，顯示建商推案轉趨觀望。

央行昨日公布國銀消費者貸款餘額，其中，4 月國銀房貸餘額突破 7.5 兆元，來到 7 兆 5,313 億元，續創歷史新高，月增 372 億元。

央行指出，4 月購屋貸款年增率 6.73%，增幅創近十年高點，增加主因為房市自住剛性需求支撐，今年前四月，六都買賣移轉棟數年成長 2.7%。

數據顯示，房市買氣未受明顯衝擊，不過，建商推案卻出現觀望氣氛轉趨濃厚的訊號。資料顯示，4 月建築貸款餘額為 2 兆 1,790 億元，續創新高，並較 3 月增 230 億元；不過，4 月建築貸款年增率降至 14.24%，低於 3 月的 14.29%。

與去年同期相較，建築貸款餘額增幅下滑，央行官員解釋，主要是今年前三月，住宅類核發建照年增率大減所致；去年 1~3 月年增率高達 17.9%，今年 1~3 月，年增率落至 6.1%。

對於建築融資與建照核發增長率下滑，是否代表受疫情影響、建商推案出現裹足不前情況？央行官員表示，以建照核發而言，宅數仍持續增長，只是增速不如過去那麼快，且建商推案通常都會走個二、三年，會不會因為疫情而延後開工，仍待觀察。

新冠肺炎疫情蔓延，政府祭出紓困政策，加上 3 月下旬央行降息 1 碼(0.25 個百分點)，央行日前公布，台灣銀行等五大銀行，4 月新增房貸利率落於 1.381%，刷新歷史新低。