



不動產估價月刊
110年2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：110年2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	19
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	63

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 110 年 1 月 601 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%
5 月	128.30	123.86	103.56%	102.40%
6 月	128.70	124.30	103.88%	102.76%
7 月	128.73	124.31	103.91%	102.77%
8 月	129.24	124.85	104.32%	103.22%
9 月	130.17	125.86	105.07%	104.05%
10 月	130.52	126.30	105.35%	104.41%
11 月	131.20	127.02	105.90%	105.01%
12 月	133.27	129.24	107.57%	106.85%
民國 110 年				
1 月	136.39	132.52	110.09%	109.56%

二、五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率

日期：110 年 2 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」：2.44
說明： 1.五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。 2.存款利率為一般定期存款固定利率。

三、過去一年五大銀行平均基準利率

五大銀行	台銀		土銀		合庫		一銀		華銀		平均	
	定存	基準 利率	定存	基準 利率	定存	基準 利率	定存	基準 利率	定存	基準 利率	定存	基準 利率
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
109/6	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.570	0.795	2.667	0.769	2.477
109/7	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
109/8	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
109/9	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
109/10	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.582	0.769	2.442
109/11	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.582	0.769	2.442
109/12	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.582	0.769	2.442

四、稅務專用之消費者物價指數

民國 110 年 1 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·110 年 1 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	1002.0	994.3	979.2	980.1	979.2	963.6	934.0	885.8	859.3	873.1	898.2	899.7	934.8
49	891.2	871.6	841.7	803.7	807.4	784.7	778.8	746.1	736.5	743.4	742.3	755.9	788.9
50	754.3	740.2	740.2	734.9	734.4	734.4	737.6	728.7	718.0	713.1	719.0	725.6	731.3
51	730.8	722.6	725.1	722.1	712.6	716.5	727.7	720.5	703.3	690.6	700.0	705.3	714.6
52	698.6	698.1	696.7	692.0	698.1	704.3	713.1	711.6	690.2	690.6	699.1	701.0	699.5
53	700.0	699.1	701.4	705.7	703.3	709.1	714.6	706.7	696.7	686.5	687.4	696.7	700.5
54	705.7	708.2	710.6	708.2	704.3	701.0	700.0	696.2	692.5	698.1	696.7	692.5	701.0
55	694.3	704.3	705.3	700.5	699.1	682.8	681.9	685.6	671.3	666.9	676.1	681.0	687.4
56	676.1	663.5	675.2	676.6	673.9	668.7	660.1	661.4	654.7	658.0	658.8	652.6	664.8
57	649.3	654.3	652.2	625.7	622.3	611.2	601.2	586.2	595.0	591.2	602.6	615.2	616.3
58	610.1	602.3	604.4	601.6	608.3	603.0	590.9	579.3	579.6	531.5	555.5	581.6	586.5
59	588.2	578.6	575.1	572.2	575.1	579.6	570.3	554.1	540.1	548.5	555.3	560.7	566.2
60	550.5	552.9	555.5	556.7	556.1	556.1	555.8	546.4	546.7	543.0	544.7	545.8	550.8
61	554.1	542.4	543.5	543.0	540.4	534.8	530.1	512.2	513.5	534.2	541.3	532.0	534.8
62	546.1	538.4	540.1	532.3	525.5	520.0	505.7	494.8	474.7	440.1	431.4	428.9	494.3
63	390.7	339.2	334.6	336.9	339.6	340.7	336.3	332.6	322.2	322.8	318.2	320.1	335.3
64	323.1	322.7	325.5	323.3	323.1	316.0	316.0	314.8	315.2	311.2	313.8	319.4	318.6
65	314.0	312.8	310.4	309.6	311.2	312.5	311.1	308.9	309.2	310.9	311.6	308.3	310.9
66	304.2	299.4	300.5	298.3	297.0	287.9	287.6	275.5	279.4	282.4	287.3	288.7	290.5
67	283.8	281.7	281.4	276.3	276.4	276.7	277.5	272.5	268.4	266.2	267.1	268.2	274.5
68	267.3	266.1	262.5	257.4	255.2	252.6	250.3	244.0	236.3	237.0	240.4	238.4	250.1
69	229.1	224.6	223.4	222.3	218.1	212.5	211.0	206.3	198.6	195.1	194.9	195.1	210.2
70	186.7	183.5	182.7	182.0	182.7	181.0	180.3	178.5	176.4	177.4	178.6	178.9	180.7
71	177.7	178.3	177.8	177.3	176.3	175.9	176.0	170.9	172.5	173.8	175.3	174.6	175.5
72	174.6	172.8	172.1	171.4	172.5	171.3	173.2	173.3	172.8	172.8	174.3	176.7	173.1
73	176.6	174.8	174.3	174.0	171.9	172.1	172.5	171.9	171.3	172.0	173.0	173.8	173.2
74	173.8	172.4	172.3	173.1	173.7	174.0	173.8	174.6	171.7	171.9	174.3	176.1	173.5
75	174.5	174.0	174.1	173.6	173.4	172.9	173.4	172.4	168.2	168.5	170.9	171.6	172.3
76	172.1	172.5	173.8	173.2	173.2	173.1	171.1	169.7	169.1	170.6	170.1	168.4	171.4
77	171.2	171.9	172.8	172.6	170.7	169.6	169.6	167.3	166.7	165.6	166.4	166.5	169.2
78	166.5	165.1	164.7	163.3	162.0	162.5	163.3	161.9	157.8	156.3	160.4	161.5	162.0
79	160.4	160.6	159.4	157.9	156.2	156.8	155.8	153.2	148.1	151.4	154.3	154.4	155.6
80	152.8	151.9	152.6	151.6	151.1	150.7	149.7	149.4	149.2	147.7	147.3	148.7	150.2
81	147.2	145.9	145.7	143.4	142.9	143.3	144.4	145.0	140.5	140.6	142.8	143.8	143.8
82	142.0	141.6	141.1	139.5	140.0	137.4	139.8	140.4	139.5	138.8	138.6	137.4	139.7
83	138.0	136.2	136.6	135.4	134.2	134.5	134.2	131.1	130.7	132.2	133.4	133.9	134.2
84	131.1	131.7	131.5	129.6	129.9	128.5	129.2	128.9	128.2	128.5	128.0	128.0	129.4
85	128.2	127.0	127.7	126.1	126.2	125.5	127.4	122.7	123.4	123.9	124.0	124.9	125.6
86	125.7	124.4	126.3	125.5	125.3	123.2	123.3	123.4	122.6	124.3	124.6	124.5	124.4
87	123.3	124.0	123.3	122.9	123.2	121.5	122.3	122.9	122.1	121.2	120.0	122.0	122.4
88	122.8	121.5	123.8	123.0	122.6	122.5	123.3	121.5	121.4	120.7	121.0	121.8	122.2
89	122.2	120.4	122.5	121.5	120.7	120.9	121.5	121.2	119.5	119.5	118.4	119.8	120.6
90	119.3	121.6	122.0	121.0	121.0	121.0	121.4	120.6	120.1	118.3	119.7	121.9	120.7
91	121.4	119.9	121.9	120.7	121.3	120.9	120.9	121.0	121.0	120.4	120.4	120.9	120.9
92	120.1	121.8	122.2	120.8	120.9	121.6	122.1	121.7	121.3	120.4	121.0	121.0	121.2
93	120.1	121.0	121.1	119.7	119.8	119.5	118.2	118.6	118.0	117.6	119.1	119.1	119.3
94	119.5	118.7	118.4	117.8	117.1	116.7	115.4	114.6	114.4	114.5	116.2	116.5	116.6
95	116.4	117.5	117.9	116.3	115.3	114.8	114.5	115.2	115.8	115.9	116.0	115.7	115.9
96	116.0	115.5	116.9	115.5	115.3	114.6	114.9	113.4	112.3	110.0	110.6	112.0	113.9
97	112.6	111.2	112.4	111.2	111.2	109.2	108.6	108.3	108.9	107.4	108.5	110.6	110.0
98	111.0	112.7	112.6	111.7	111.3	111.4	111.2	109.2	109.9	109.5	110.3	110.9	111.0
99	110.7	110.1	111.2	110.3	110.4	110.1	109.7	109.7	109.6	108.9	108.7	109.5	109.9
100	109.5	108.7	109.7	108.8	108.6	108.0	108.3	108.3	108.1	107.5	107.6	107.3	108.4
101	107.0	108.4	108.3	107.3	106.8	106.1	105.7	104.7	105.0	105.1	105.9	105.6	106.3
102	105.8	105.3	106.8	106.2	106.0	105.5	105.6	105.5	104.1	104.4	105.2	105.3	105.5
103	104.9	105.4	105.2	104.5	104.3	103.8	103.8	103.3	103.4	103.3	104.3	104.6	104.2
104	105.9	105.6	105.8	105.3	105.1	104.4	104.5	103.8	103.1	103.0	103.7	104.5	104.5
105	105.1	103.1	103.7	103.4	103.8	103.4	103.2	103.2	102.8	101.3	101.7	102.8	103.1
106	102.8	103.2	103.5	103.3	103.2	102.4	102.4	102.2	102.3	101.6	101.4	101.5	102.5
107	101.9	100.9	101.9	101.3	101.4	101.0	100.6	100.7	100.5	100.5	101.1	101.6	101.1
108	101.7	100.7	101.3	100.6	100.5	100.1	100.2	100.3	100.1	100.1	100.5	100.4	100.5
109	99.8	100.9	101.4	101.6	101.7	100.9	100.8	100.6	100.7	100.4	100.4	100.4	100.8
110	100.0												100.0

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%
109 年 1 月	103.34	109 年 5 月	109.50	109 年 9 月	103.78
109 年 2 月	103.40	109 年 6 月	109.56	109 年 10 月	103.85
109 年 3 月	103.48	109 年 7 月	103.65	109 年 11 月	103.89
109 年 4 月	103.48	109 年 8 月	103.72	109 年 12 月	103.97

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
108Q4	104.14	103.46	100.80	104.64	105.48	107.88	104.29
109Q1	104.69	103.70	100.61	105.09	106.37	108.95	104.85
109Q2	105.39	103.90	100.70	105.80	107.64	110.38	105.24
109Q3	106.89	105.16	102.30	108.04	109.85	113.20	106.20

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
109Q3	9.19	12.16	15.29	7.93	9.98	7.54	7.65
109Q2	8.66	11.51	14.39	7.42	9.60	7.29	7.27
109Q1	8.62	11.71	13.94	7.47	10.01	7.28	7.28
108Q4	8.58	11.72	13.94	7.26	9.80	7.19	7.11
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
109Q3	8.50	8.35	7.43	9.03	8.00	7.00	5.87
109Q2	8.24	8.04	7.22	8.66	7.51	7.40	5.37
109Q1	7.58	7.62	6.67	8.41	8.31	7.27	5.97
108Q4	7.50	8.26	6.77	7.94	8.11	6.44	5.41
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
109Q3	5.84	7.95	8.59	6.64	5.62	7.41	5.37
109Q2	5.57	7.38	7.78	6.98	5.73	6.76	4.88
109Q1	5.37	7.55	7.16	7.39	5.69	6.69	4.78
108Q4	5.29	7.73	7.88	7.79	5.70	6.74	5.02

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 12 月報

發佈日期：中華民國 110 年 1 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

受益於 COVID-19(武漢肺炎)疫苗開始施打及去(2020)年低基期，今(2021)年全球經濟活動可望逐步恢復，根據 IHS Markit 今年 1 月最新預測，今年全球經濟成長 4.42%，高於去年-3.92%，明(2022)年預估為 4.13%。

世界銀行(WB)今年 1 月 5 日發布全球經濟展望報告預測，今年全球經濟將成長 4%，較前次(去年 6 月)預估降低 0.2 個百分點，其中先進經濟體因疫情升溫，成長動能持續減弱，預估成長 3.3%；新興及發展中經濟體則因中國大陸復甦相對強勁，預估成長 5.0%。短期經濟前景仍存在高度不確定，在悲觀情境下，若感染率持續上升，疫苗延遲施打，今年全球經濟成長率可能僅有 1.6%。在樂觀情境下，若疫情獲得控制、疫苗施打速度加快，全球經濟成長率則可能加速至近 5%。

當前國際經濟仍面臨諸多風險變數，值得持續關注，包括武漢肺炎疫情發展與各國封鎖措施放寬時程，美國與中國大陸貿易及科技爭端後續發展、公共債務危機加深金融脆弱性，以及地緣政治等，皆影響國際經濟前景。

2、國內經濟

全球終端需求雖因疫情衰退，不利我外貿擴張力道，惟我國防疫得宜，半導體、資通與視聽產品之國內製造產能大幅擴增，臺商回流擴增產能，恰可順應 5G、遠距商機及電子新品備貨需求，有助減緩衝擊；民間投資在半導體推進頂尖高階製程及離岸風電等綠能投資延續，加上臺商回臺投資持續落實下，可望穩健擴增；民間消費雖受疫情衝擊，惟疫情催化宅居網購，加上政府振興措施推動隨國內經濟逐步回穩，有助支撐民間消費成長動能。行政院主計總處概估 109 年經濟成長 2.98%、預測 110 年成長 3.83%。

經濟指標方面，109 年 12 月工業生產增加 9.90%；批發業、零售業營業額分別增加 12.5%及 1.4%，餐飲業營業額減少 0.6%；外銷訂單金額 605.5 億美元，增加 38.3%；出口值 330.0 億美元，增加 12.0%，進口值 272.4 億美元，增加 0.9%，貿易出超 57.6 億美元；躉售物價指數(WPI)下跌 5.10%，消費者物價指數(CPI)上漲 0.06%；失業率 3.68%。

109 年 12 月景氣對策信號綜合判斷分數為 34 分，較上月增加 4 分，燈號轉呈黃紅燈；景氣領先、同時指標持續上升，反映國內經濟增溫。

3、中國大陸經濟

中國大陸去(2020)年 1 至 12 月國內生產總值(GDP)為 101 兆 5,986 億人民幣，經濟成長率為 2.3%。受到去年經濟成長基數較低影響，中國大陸社科院預估今(2021)年中國大陸經濟成長率為 7.8%。

去年 12 月 30 日習近平在北京與歐盟領導人進行視訊會談，會後宣布完成「中歐投資協定」談判，該協定為中國大陸與歐盟首個全面投資協定，被認為具國際政治上的意義。習近平指出，中歐雙方如期完成投資談判的預期目標，達成「平衡、高水平、互利共贏」的協議，該協定將有利於後疫情時期經濟復甦。中國大陸承諾致力於批准國際勞工組織的基本公約，並希望歐方堅持自由貿易和多邊主義，為中國大陸企業提供更公平的經商環境。未來中歐合作重點，包括協調抗疫行動、共同促進經濟復甦、加快綠色發展、對接發展戰略及推動多邊合作等。

4、兩岸經貿

今年 12 月我對中國大陸(含香港)出口額為 147.2 億美元，增加 20.5%；進口額為 63.6 億美元，增加 16.7%；貿易出超為 83.5 億美元，增加 23.6%。同期間，我對中國大陸投資件數為 30 件，金額為 3.0 億美元；陸資來臺投資，件數為 5 件，金額為 233.1 萬美元。

二、景氣指標

發佈日期：中華民國 110 年 1 月 27 日

資料來源：國家發展委員會

109 年 12 月景氣對策信號綜合判斷分數為 34 分，較上月增加 4 分，燈號轉呈黃紅燈；景氣領先、同時指標持續上升，反映國內經濟增溫。

受 109 年 12 月景氣對策信號綜合判斷分數為 34 分，較上月增加 4 分，燈號轉呈黃紅燈；景氣領先、同時指標持續上升，反映國內經濟增溫。

展望未來，由於武漢肺炎(COVID-19)疫情帶動遠距商機需求延續，且隨 5G 通訊、車用電子等新興科技應用持續擴展，加以國內半導體進階產能陸續開出，出口動能可望續溫；投資方面，國內外科技業廠商持續加大在台供應鏈投資，且台商回流與外商接續來台投資，均有助推升國內投資動能。惟武漢肺炎變種疫情肆虐，各國重啟嚴格管控措施，恐限制全球經濟復甦步伐，加上美中貿易及科技紛爭不確定性仍存，後續發展仍須審慎關注，並妥為因應。

(一) 景氣對策信號

109 年 12 月為 34 分，較上月增加 4 分，燈號轉呈黃紅燈。9 項構成項目中，貨幣總計數 M1B、股價指數及製造業營業氣候測驗點皆由黃紅燈轉呈紅燈，分數各增加 1 分；工業生產指數由綠燈轉呈黃紅燈，分數增加 1 分；其餘 5 項燈號不變。個別構成項目說明如下：

- 貨幣總計數 M1B 變動率：由上月 14.3% 增至 16.3%，燈號由黃紅燈轉呈紅燈。
- 股價指數變動率：由上月 15.9% 增至 20.4%，燈號由黃紅燈轉呈紅燈。
- 工業生產指數變動率：由上月下修值 6.6% 增至 7.7%，燈號由綠燈轉呈黃紅燈。
- 非農業部門就業人數變動率：年增率 0.01%，與上月持平，燈號續呈藍燈。
- 海關出口值變動率：由上月 4.7% 增至 7.6%，燈號續呈綠燈。
- 機械及電機設備進口值變動率：由上月 6.5% 減至 4.5%，燈號續呈綠燈。
- 製造業銷售量指數變動率：由上月下修值 8.7% 減至 7.3%，燈號續呈黃紅燈。
- 批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月上修值 6.7% 增至 7.4%，燈號續呈黃紅燈。
- 製造業營業氣候測驗點：由上月下修值 103.0 點增至 106.2 點，燈號由黃紅燈轉呈紅燈。

(二) 景氣指標

1、領先指標

- 領先指標不含趨勢指數為 107.33，較上月上升 1.07%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，6 項較上月上升，包括外銷訂單動向指數、製造業營業氣候測驗點、實質半導體設備進口值、股價指數、實質貨幣總計數 M1B、工業及服務業受僱員工淨進入率；僅建築物開工樓地板面積較上月下滑。

2、同時指標

- 同時指標不含趨勢指數為 104.96，較上月上升 1.11%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，全部較上月上升，包括批發、零售及餐飲業營業額、實質機械及電機設備進口值、實質海關出口值、製造業銷售量指數、工業生產指數、電力（企業）總用電量、非農業部門就業人數。

3、落後指標

- 落後指標不含趨勢指數為 98.14，較上月上升 0.01%。
- 5 個構成項目經去除長期趨勢後，3 項較上月上升，分別為失業率、全體金融機構放款與投資、金融業隔夜拆款利率；其餘 2 項較上月下滑，包括製造業單位產出勞動成本指數、製造業存貨價值。

三、採購經理人指數

發佈日期：中華民國 110 年 2 月 1 日

資料來源：中華經濟研究院提供

2021 年 1 月經季節調整後之臺灣製造業採購經理人指數 (PMI) 已連續 7 個月擴張，且指數續揚 3.8 個百分點至 65.1%，為 2012 年 7 月創編以來最快擴張速度。

農曆年將至，2021 年 1 月未經季節調整之臺灣非製造業經理人指數 (NMI) 雖已連續 8 個月呈現擴張，惟擴張速度與 2020 年 12 月相比維持不變，指數為 55.0%。

一、製造業之「新增訂單」、「供應商交貨時間」、「存貨」、「原物料價格」、「未完成訂單」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」指數由創編以來最快擴張速度 (69.4%) 回跌 1.2 個百分點至 68.2%，連續第 6 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度。食品暨紡織產業與基礎原物料產業之新增訂單指數皆維持在 60.0% 以上的擴張速度，惟本月指數各回跌 5.5 與 9.3 個百分點至 66.7% 與 69.5%。化學暨生技醫療產業與電子暨光學產業之新增訂單指數已分別連續 7 與 6 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，指數各為 66.3% 與 69.1%。電力暨機械設備產業之新增訂單指數由創編以來最高點 (76.9%) 回跌 1.9 個百分點至 75.0%，連續第 3 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度。

其次，全球航運缺櫃導致交期拉長，全體製造業之「供應商交貨時間」已連續 3 個月維持在 60.0% 以上的上升 (高於 50.0%) 速度，且指數續揚 8.2 個百分點至 73.3%，為 2012 年 7 月創編以來最快上升速度。化學暨生技醫療產業 (73.8%)、電子暨光學產業 (77.7%) 與基礎原物料產業 (72.0%) 之供應商交貨時間指數皆攀升至創編以來最快上升速度，指數分別較前月攀升 6.3、5.8 與 18.2 個百分點。交通工具產業之供應商交貨時間指數由創編以來最快上升速度 (70.5%) 微跌 0.5 個百分點至 70.0%，連續第 8 個月呈現上升。電力暨機械設備產業之供應商交貨時間已連續 5 個月呈現上升，且指數續揚 6.4 個百分點至 64.1%。

「存貨」僅維持 1 個月的緊縮，本月指數隨即回升 8.0 個百分點至 57.9%，為 2018 年 6 月以來最快擴張速度。電子暨光學產業與電力暨機械設備產業之存貨僅維持 1 個月的緊縮隨即轉為擴張，二指數各回升 10.4 與 14.7 個百分點至 55.9% 與 60.9%，分別為過去 29 與 30 個月以來最快擴張速度。化學暨生技醫療產業與基礎原物料產業已分別連續 3 與 7 個月回報存貨為擴張，且指數各攀升 2.5 與 8.4 個百分點至 56.3% 與 62.2%。

「原物料價格」指數已連續 2 個月維持在 80.0% 以上的上升 (高於 50.0%) 速度，且指數續揚 3.0 個百分點至 85.8%，再創 2012 年 7 月創編以來最快上升速度。電子暨光學產業 (87.3%)、食品暨紡織產業 (79.2%) 與電力暨機械設備產業 (89.1%) 之原物料價格指數皆攀升至 2012 年 7 月創編以來最快上升速度，攀升幅度分別為 5.2、1.4 與 5.8 個百分點。交通工具產業已連續 5 個月回報原物料價格指數維持在 70.0% 以上的上升速度，且指數回升

5.0 個百分點至 80.0%。

「未完成訂單」指數續揚 1.9 個百分點至 65.2%，再創 2012 年 7 月創編以來最快擴張速度。電子暨光學產業與電力暨機械設備產業之未完成訂單指數分別續揚 1.2 與 8.2 個百分點至 66.4%與 68.5%，皆為 2018 年 4 月以來最快擴張速度。基礎原物料產業之未完成訂單指數已連續 4 個月維持在 60.0%以上的擴張速度，指數續揚 5.7 個百分點至 70.7%，為 2012 年 7 月創編以來最快擴張速度。化學暨生技醫療產業與交通工具產業之未完成訂單已分別連續 3 與 7 個月呈現擴張，指數分別攀升 1.2 與 3.4 個百分點至 57.5%與 62.5%。

最後，「未來六個月展望」指數微升 0.1 個百分點至 70.0%，再創 2012 年 7 月創編以來最快擴張速度。電子暨光學產業之未來展望指數已連續 2 個月維持在 70.0%以上擴張速度，指數為 70.5%。交通工具產業之未來展望已連續 7 個月呈現擴張，且指數續揚 7.3 個百分點至 80.0%，為 2013 年 3 月以來最快擴張速度。化學暨生技醫療產業之未來展望指數已連續 5 個月維持在 60.0%以上擴張速度，且指數攀升 5.0 個百分點至 67.5%。基礎原物料產業與電力暨機械設備產業之未來展望指數皆已連續 2 個月維持在 70.0%以上的擴張速度，指數分別為 70.7%與 71.7%。

二、非製造業之「商業活動」、「存貨」、「採購價格」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 8 個月呈現擴張，惟指數下跌 2.8 個百分點至 54.4%。八大產業中，五大產業回報商業活動呈現擴張，各產業依擴張速度排序為金融保險業 (62.2%)、批發業 (61.3%)、運輸倉儲業 (61.1%)、教育暨專業科學業 (58.6%) 與營造暨不動產業 (57.1%)。住宿餐飲業 (37.5%) 與零售業 (42.1%) 則回報商業活動呈現緊縮。僅資訊暨通訊傳播業回報商業活動為持平 (50.0%)。

其次，全體非製造業之「存貨」僅維持 1 個月的持平 (50.0%)，本月指數隨即下跌 0.4 個百分點至 49.6%。八大產業中，零售業 (39.5%) 與批發業 (48.8%) 回報存貨呈現緊縮。五大產業回報存貨呈現擴張，各產業依擴張速度排序為住宿餐飲業 (58.3%)、金融保險業 (56.1%)、運輸倉儲業 (53.7%)、營造暨不動產業 (51.8%) 與教育暨專業科學業 (51.7%)。僅資訊暨通訊傳播業回報存貨為持平 (50.0%)。

全體非製造業之「採購價格」(營業成本) 指數已連續 61 個月呈現上升 (高於 50.0%)，且指數續揚 4.4 個百分點至 66.3%，為 2014 年 8 月創編以來最快上升速度。八大產業中，六大產業回報採購價格呈現上升，各產業依上升速度排序為營造暨不動產業 (82.1%)、批發業 (77.5%)、運輸倉儲業 (66.7%)、零售業 (63.2%)、資訊暨通訊傳播業 (60.5%) 與教育暨專業科學業 (58.6%)。住宿餐飲業 (45.8%) 與金融保險業 (45.9%) 則回報採購價格呈現下降 (低於 50.0%)。

最後，全體非製造業之「未來六個月展望」指數已連續 8 個月擴張，惟指數續跌 0.3 個百分點至 54.6%。八大產業中，七大產業回報未來六個月展望呈現擴張，各產業依指數擴張

速度排序為資訊暨通訊傳播業 (65.8%)、金融保險業 (61.2%)、營造暨不動產業 (60.7%)、零售業 (60.5%)、運輸倉儲業 (59.3%)、批發業 (56.3%) 與教育暨專業科學業 (55.2%)。僅住宿餐飲業 (20.8%) 回報未來六個月展望呈現緊縮。

四、消費者信心指數

發布時間：109 年 12 月 28 日

發布單位：台灣經濟發展研究中心

一〇九年十二月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 70.9 點，與上月相較下降 2 點 (109/11：72.9)。

本次調查六項分項指標，兩項指標上升 (家庭經濟狀況、投資股市時機)，四項指標下降 (物價水準、國內經濟景氣、就業機會、購買耐久財)。上升幅度最多的指標為「未來半年投資股票時機」，本月調查為 38.6 點，較上個月調查結果上升 3.4 點(109/11：35.2)。上升幅度第二的指標是「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為 87.15 點，與上月的調查結果相較上升 1.55 點(109/11：85.6)。下降幅度最多的指標是「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查結果為 111.65 點，較上個月下降 13.55 點(109/11：125.2)。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 61.95 點，與上個月調查結果相較下降 2.85 點(109/11：64.8)。下降幅度第三的指標是「未來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為 84.9 點，與上個月調查結果相較下降 0.35 點(109/11：85.25)。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 41.15 點，較上個月調查結果下降 0.2 點(109/11:41.35)。

從絕對水準來看，五項指標偏向悲觀，僅有「未來半年購買耐久性財貨時機」偏向樂觀。

「購買房地產時機」指標部分，本月調查結果為 114.8 點，與上月的調查結果相同(109/11：114.8)。「目前健康狀況」指標部分，本月調查結果為 85.4 點，較上月的調查結果下降 0.8 點(109/11：86.2)。「預期健康狀況」指標部分，本月調查結果為 83 點，與上個月的調查結果相較下降 3.2 點(109/11：86.2)。

在台灣能源安全指標(TESI)方面，一〇九年第三季台灣能源安全指標為 81.8 點，較一〇九年第二季 (76) 增加 5.8 點、相較去年同季 (83.2) 減少 1.4 點。

一〇九年十二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，輔仁大學 AI 人工智慧發展中心、健康力股份有限公司與台灣房屋集團調查協辦，調查期間為 109 年 12 月 18 日至 21 日，以電話訪問的方式進行，採電腦隨機抽樣，共訪問 2862 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		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										
		住宅、辦公室										
樓層別		未達100,000	100,000以上未達150,000	150,000以上未達200,000	200,000以上未達250,000	250,000以上未達300,000	300,000以上未達400,000	400,000以上未達500,000	500,000以上			
1~3F / B0	無電梯	41,400 ~ 49,700	45,500 ~ 54,600	50,100 ~ 60,100	55,100 ~ 66,100	60,600 ~ 72,700	66,700 ~ 80,000	73,400 ~ 88,100	80,700 ~ 101,000			
4~5F / B0	無電梯	41,400 ~ 49,700	45,500 ~ 54,600	50,100 ~ 60,100	55,100 ~ 66,100	60,600 ~ 72,700	66,700 ~ 80,000	73,400 ~ 88,100	80,700 ~ 101,000			
6~8F / B1	有電梯	44,500 ~ 53,400	49,000 ~ 58,800	53,900 ~ 68,500	59,300 ~ 75,400	65,200 ~ 78,200	71,700 ~ 86,000	78,900 ~ 94,700	86,800 ~ 109,000			
9~10F / B1	有電梯	48,600 ~ 58,300	53,500 ~ 64,200	58,900 ~ 72,500	64,800 ~ 79,700	71,300 ~ 85,600	78,400 ~ 94,100	86,200 ~ 103,000	94,800 ~ 119,000			
11~13F / B2	有電梯	51,300 ~ 61,600	56,400 ~ 67,700	62,000 ~ 78,400	68,200 ~ 86,200	75,000 ~ 90,000	82,500 ~ 99,000	90,800 ~ 109,000	99,900 ~ 125,000			
14~15F / B2	有電梯	55,300 ~ 66,400	60,800 ~ 73,000	66,900 ~ 82,300	73,600 ~ 90,600	81,000 ~ 97,200	89,100 ~ 107,000	98,000 ~ 118,000	108,000 ~ 135,000			
16~18F / B3	有電梯		63,800 ~ 76,600	70,200 ~ 88,200	77,200 ~ 97,100	84,900 ~ 102,000	93,400 ~ 112,000	103,000 ~ 124,000	113,000 ~ 141,000			
19~20F / B3	有電梯		68,200 ~ 81,800	75,000 ~ 92,000	82,500 ~ 101,000	90,800 ~ 109,000	99,900 ~ 120,000	110,000 ~ 132,000	121,000 ~ 151,000			
21~25F / B3	有電梯		71,200 ~ 85,400	78,300 ~ 102,000	86,100 ~ 112,000	94,700 ~ 114,000	104,000 ~ 125,000	114,000 ~ 137,000	125,000 ~ 156,000			
26~30F / B4	有電梯		78,700 ~ 94,400	86,600 ~ 112,000	95,300 ~ 123,000	105,000 ~ 126,000	116,000 ~ 139,000	128,000 ~ 154,000	141,000 ~ 176,000			

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

附表一-15：台東縣營造或施工費標準表

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

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

附表一-16：花蓮縣營造或施工費標準表

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

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

附表一-17：澎湖縣營造或施工費標準表

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

附表一-18：基隆市營造成施工費標準表

地區別		基隆市														
構造及用途別 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

核釋遺囑信託房地准依「土地稅法」第 9 條及「房屋稅條例」第 5 條規定按自用稅率課徵地價稅及房屋稅之符合要件

財政部令中華民國 110 年 1 月 4 日台財稅字第 10900652180 號

以土地及其地上房屋為信託財產之遺囑信託，於生效時及信託關係存續中，受益人為委託人之繼承人且為其配偶或子女，該房屋供受益人本人、配偶或直系親屬居住使用且不違背該信託目的，信託關係消滅後，信託財產之歸屬權利人為受益人者，該受益人視同房地所有權人，於信託關係存續中，如該土地其他要件符合土地稅法第 9 條及第 17 條規定，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅；如該地上房屋其他要件符合房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款及「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第 2 條規定，准按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅。

修正「科學園區土地租金及費用計收辦法」第八條

科技部令中華民國 110 年 1 月 7 日部授竹建字第 1100000298A 號

修正「科學園區土地租金及費用計收辦法」第八條。

附修正「科學園區土地租金及費用計收辦法」第八條

科學園區土地租金及費用計收辦法第八條修正條文

第 八 條 公共設施建設費用，指管理局為道路及交通設施、地下管線（含污水管線）、路燈照明、排水設施、水電供應設施、景觀設施及其他基礎建設等所投入之費用。

公共設施建設費用計收基準，依下列規定辦理：

- 一、各項公共設施建設費用係以管理局已竣工決算之工程金額為計算基礎，包含工程造價成本及工程完工前利息費用。
- 二、公共設施建設費用之計收，每二年定期檢討一次。核計後如應增加之收費超過每月每平方公尺零點五元者，即進行費用調整；未超過每月每平方公尺零點五元者，則延至下次檢討時再併入計算，惟至少每四年應據以調整費用一次。
- 三、承租人按其承租面積占園區基地內可出租土地面積之比率，分二十年逐年分攤公共設施建設費用。期滿後即不再收取該費用。
- 四、於既有園區毗鄰區域擴增之園區範圍，其公共設施建設費用應按該既有園區之公共設施建設費用計收。
- 五、定期檢討公共設施建設費用時，就管理局於擴增園區範圍內所投入之公共設施建設費用，應併入計算，而園區土地面積亦應將擴增範圍併入計算。

六、擴增園區範圍內所投入之公共設施建設費用依前二款計收經管理局認定顯失公平者，其各項公共設施於開發完成後之首次納入公共建設費用計收時，得由擴增園區範圍內承租人按其承租面積占擴增園區基地內可出租土地面積之比率分二十年逐年分攤。定期檢討公共設施費用時，應扣除前段由擴增園區範圍內承租人按擴增園區基地面積比率分擔之費用後依前款規定計算。

海洋國家公園管理處核發土地使用證明規費收費標準

內政部營建署公告中華民國 110 年 1 月 14 日營署園字第 1101003363 號

公告事項：

- 一、訂定機關：海洋國家公園管理處。
- 二、訂定依據：規費法第 10 條第 1 項。
- 三、「海洋國家公園管理處核發土地使用證明規費收費標準」草案如附件。本案另載於本署全球資訊網站（網址 <http://www.cpami.gov.tw>）網頁。
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之日起 60 日內陳述意見或洽詢：
 - (一) 承辦單位：內政部營建署國家公園組
 - (二) 地址：臺北市松山區八德路 2 段 342 號
 - (三) 電話：02-87712505
 - (四) 傳真：02-87712681
 - (五) 電子郵件：bono@cpami.gov.tw

一百零九年度財產租賃必要損耗及費用標準

財政部令中華民國 110 年 1 月 19 日台財稅字第 10904682360 號

訂定「一百零九年度財產租賃必要損耗及費用標準」，並自即日生效。

附「一百零九年度財產租賃必要損耗及費用標準」

- 一、固定資產：必要損耗及費用減除百分之四十三；但僅出租土地之收入，只得減除該土地當年度繳納之地價稅，不得減除百分之四十三。
- 二、農地：出租人負擔水費者減除百分之三十六；不負擔水費者減除百分之三。
- 三、林地：出租人負擔造林費用或生產費用者減除百分之三十五；不負擔造林費用者，其租金收入額悉數作為租賃所得額。

修正「申請土地徵收注意事項」

內政部令中華民國 110 年 1 月 27 日台內地字第 1100260007 號

修正「申請土地徵收注意事項」，自即日生效。

附修正「申請土地徵收注意事項」

申請土地徵收注意事項修正規定

壹、總則

一、徵收案件之申請程序如下：

- (一) 需用土地人為中央機關、直轄市或縣（市）政府者，逕送內政部核定。
- (二) 需用土地人為中央機關所屬機關者，經其上級機關核轉內政部核定。
- (三) 需用土地人為鄉（鎮、市）公所者，經該管縣（市）政府核轉內政部核定。
- (四) 需用土地人為直轄市山地原住民區公所者，經該管直轄市政府核轉內政部核定。

二、需用土地人於申請時，應副知土地所在地直轄市或縣（市）政府。但依第一點第三款及第四款核轉內政部之案件，不在此限。

三、需用土地人於申請前，應先至土地徵收管理系統登載相關資訊並取得案件編號，且於來文主旨敘明；申請徵收土地或土地改良物、徵收地上權及徵用時，應檢送應附之計畫書及圖冊等有關資料一式四份，其他申請案應檢送一式二份送審。如有被徵收所有權人或利害關係人請求列席內政部土地徵收審議小組會議陳述意見者，應於來文一併敘明。

貳、一般徵收

四、需用土地人申請徵收土地前，應核實按事業性質及實際需要，依徵收土地範圍勘選作業要點（以下簡稱勘選要點）規定，勘選適當用地位置及範圍。勘選用地屬都市計畫範圍內得徵收之私有土地，以徵收方式取得前應再檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。勘選用地屬非都市土地範圍者，應就損失最少之地方為之，並應儘量避免勘選要點第三點規定之土地。

五、需用土地人對於已列入年度施政預算項目闢建工程需用私有土地者，應儘速辦理徵收，並應依土地徵收條例（以下簡稱本條例）施行細則第三十一條之一及土地徵收補償市價查估辦法規定檢送相關資料送直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定土地徵收補償市價。

六、一宗土地部分被徵收者，依本條例施行細則第二十條規定，直轄市或縣（市）主管機關應於公告徵收前，囑託該管登記機關就徵收之部分辦理分割測量登記，並以分割登記後之土地標示辦理公告徵收。需用土地人依其興辦事業計畫期程擬取得所需用土地，應注意上開規定，預留辦理土地分割測量登記所需之時間。

七、需用土地人申請土地徵收時，應於來文主旨敘明工程名稱、擬徵收土地標示、總筆數及總面積，其土地改良物擬一併徵收者，並應敘明。擬徵收土地標示以徵收土地清冊所列第一筆土地代表。

八、需用土地人依本條例第十三條及第十三條之一規定擬具徵收土地計畫書申請土地徵收時，應注意下列事項：

- (一) 需用土地人應檢送徵收土地計畫書（格式如附件一）及申請徵收提會審查單（格式如附件二）。
- (二) 申請徵收土地如分屬都市土地、非都市土地或國家公園用地，應分案辦理。
- (三) 徵收都市計畫公共設施保留地作多目標使用，應於徵收土地計畫書「計畫目的」敘明准許使用之項目，徵收後僅得依原核准計畫所列之興辦事業使用。
- (四) 徵收之土地，擬以信託、聯合開發、委託開發、委託經營、合作經營、設定地上權或出租提供民間機構投資建設者，應於徵收土地計畫書「計畫目的」敘明。
- (五) 計畫進度之預定開工日期應配合申請徵收時程敘明，如興辦之事業已施工或已完工者，則依實際情形填載。申請徵收之土地屬都市計畫公共設施用地者，應注意按都市計畫書事業計畫與實施進度、公共設施之性質或種類，審酌地方人力、財力狀況，妥予訂定使用期限。
- (六) 徵收之土地屬非都市土地者，如所興辦之目的事業不屬其非都市土地使用分區所編定之各種使用地容許項目所容許使用，應一併申請變更編定，並於徵收土地計畫書敘明「案內非編定為○○用地之土地，並請一併核准變更編定為○○用地」；如徵收之非都市土地為尚未編定地，則應敘明「案內非編定為○○用地之土地，並請一併核准編定為○○用地」。前述申請一併核准變更編定或編定者，如有非都市土地使用管制規則第十一條及第十二條規定應辦理土地使用分區變更者，應於依同規則規定，將開發計畫書圖及有關文件送經區域計畫擬定機關審議同意後，再報請徵收。
- (七) 徵收之土地屬非都市土地者，應視下列情形於徵收土地計畫書分別敘明並檢附相關證明文件：
 - 1、需用土地人申請徵收非都市土地，並要求一併（變更）編定者，應依非都市土地變更編定執行要點第三點第二項及第三項規定辦理。但構造用途特殊，非屬建築法第七條所稱之雜項工作物者，不在此限。
 - 2、需用土地人所擬興辦事業土地如屬山坡地範圍者，面積不得少於十公頃；符合非都市土地使用管制規則第五十二條之一規定免受十公頃限制者，應敘明免受限制之理由，其中如屬興關公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之設施，經直轄市或縣（市）政府依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准者，應併同敘明經核准之審議規範名稱及規定。
 - 3、農業用地變更非農業使用者，應先徵得農業主管機關之同意。
 - 4、林業用地或山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之暫未編定用地，變更為非林業用途使用者，應先徵得林業主管機關之同意；其土地屬保安林者，應附保安林解除公告文件。

- (八) 徵收土地計畫書應敘明興辦事業計畫之必要性，其內容包括本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由、用地勘選有無其他可替代地區、是否有其他取得方式及其他評估必要性理由。
- (九) 徵收土地計畫書應敘明興辦事業之公益性及必要性評估，並就本條例第三條之二規定各項因素內各點應評估事項，分項分點提出具體說明，並為綜合評估分析。
- (十) 特定農業區農牧用地經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應於徵收土地計畫書敘明聽證舉辦情形。
- (十一) 需用土地人依本條例第十條規定舉行公聽會時，應依本條例施行細則第十條規定辦理；對於土地所有權人及利害關係人之意見，應作明確之回應及處理，且留下陳述意見者之住址，寄送公聽會紀錄；並於徵收土地計畫書敘明公聽會辦理情形。公聽會會議紀錄應載明下列事項：
- 1、事由。
 - 2、日期。
 - 3、地點。
 - 4、主持人及紀錄之姓名。
 - 5、出席單位及人員之姓名。
 - 6、出席之土地所有權人及利害關係人之姓名。
 - 7、興辦事業概況。
 - 8、興辦事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性。
 - 9、土地所有權人及利害關係人之言詞及書面意見，及對其意見之回應與處理情形。
 - 10、後場公聽會紀錄應記載前場公聽會土地所有權人及利害關係人之意見與回應及處理情形。
- (十二) 需用土地人應於徵收土地計畫書敘明依本條例第十一條規定與所有權人協議價購或以其他方式取得情形，協議通知及紀錄應載明事項如下：
- 1、協議通知應載明下列事項：
 - (1) 協議事由、日期、地點。
 - (2) 主持人姓名、出席單位名稱。
 - (3) 土地及土地改良物所有權人姓名。
 - (4) 協議取得之說明資料 (含其他取得方式評估說明、協議價購價格訂定過程與綜合參考政府公開資訊、不動產仲介業相關資訊或委由不動產估價師查估之市價參考資訊)。
 - (5) 達成協議與協議不成之後續處理方式。
 - 2、協議紀錄應載明下列事項：
 - (1) 協議事由、日期、地點。
 - (2) 主持人與紀錄之姓名、出席單位及人員姓名。

- (3) 出席之土地及土地改良物所有權人姓名。
 - (4) 協議結論 (含其他取得方式評估結果)。
 - (5) 所有權人得行使之權利。
 - (6) 所有權人陳述意見及回應情形。
 - (7) 達成協議與協議不成之後續處理方式。
- (十三) 需用土地人依地籍資料登記住址通知土地所有權人協議價購時，如因土地所有權人遷徙未至登記機關辦理住址變更登記，或有住址空白、日據時期住址、地址不全不符或其他有行政程序法第七十八條規定之情形，致依地籍資料登記住址通知遭退回或無法送達者，應洽地政、戶政或稅捐等有關機關查對新址重新通知，如仍無法送達，始得依職權辦理公示送達，並於徵收土地計畫書敘明查址及送達情形。
- (十四) 如已知地籍資料登記之土地所有權人死亡，應於徵收土地清冊備考欄註明，且應先洽地政、戶政或稅捐等有關機關查明其合法繼承人，並通知其協議，如有行政程序法第七十八條規定之情形，應以登記名義人之全體繼承人辦理公示送達，並於徵收土地計畫書敘明查址及送達情形。
- (十五) 需用土地人於申請徵收土地或土地改良物前，應以書面通知被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見，並依本條例施行細則第十三條第三項及下列規定辦理：
- 1、書面通知內容應記載下列事項：
 - (1) 所有權人姓名及其住、居所、事務所或營業所。
 - (2) 徵收土地或土地改良物之概況、法令依據及徵收標的範圍。
 - (3) 所有權人得依行政程序法第一百零五條規定以書面事實上及法律上之意見陳述。
 - (4) 得提出陳述意見之期限及不提出之效果。
 - (5) 其他必要事項。
 - 2、依行政程序法第七十八條辦理公示送達者，陳述意見之期限應注意公示送達生效日期並加計給予陳述意見期限之相當時日。
 - 3、需用土地人對於所有權人以書面或言詞陳述之意見，應以書面個別函復方式回應及處理。
- (十六) 申請徵收土地擬一併徵收建築改良物，應先向各直轄市或縣(市)政府社政單位查詢有無符合本條例第三十四條之一規定之需安置情形，並於徵收土地計畫書敘明計畫範圍內符合前開規定情形之人數及安置情形，安置包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼或租金補貼等。如無符合前開規定需安置情形，應敘明無本條例第三十四條之一規定情形，並檢附向各直轄市或縣(市)政府社政單位查詢無符合規定之相關公文影本。案內無合法建築改良物致無須向社政單位查詢者，應敘明清楚，免附相關查詢資料。

- (十七) 徵收土地範圍內如有古蹟、遺址或登錄之歷史建築者，應檢附文化資產保存法規定之目的事業主管機關之同意文件影本或抄件，並於徵收土地計畫書敘明徵收土地後對該古蹟、遺址或登錄之歷史建築之維護措施。
- (十八) 申請徵收土地，應事先查明工程範圍內有無涉及原住民土地之徵收，如有，應於徵收土地計畫書敘明，並檢附中央原住民族主管機關之書面同意文件。
- (十九) 徵收土地需補償金額總數，應注意所編列預算是否足敷支應。如已列入年度預算，應附該年度預算書，並檢附已提送直轄市、縣(市)政府地價評議委員會評定之徵收土地宗地市價清冊或市價變動幅度表等相關證明文件(如需依市價變動幅度調整者，應由需用土地人自行製作調整表併附)；如所列經費已逾預算年度時，應檢附核准保留預算之相關證明文件；如屬特別預算，應依特別規定辦理。
- (二十) 徵收土地計畫書封面(格式如附件三)應由下而上加蓋需用土地人、核轉之中央目的事業主管機關或該管直轄市、縣(市)政府之關防印信，並於右上角填載自土地徵收管理系統登錄取得之案件編號；末頁請加蓋需用土地人印信及代表人官章，並應填載製作日期。
- (二十一) 徵收土地計畫書及其附件，應加蓋騎縫章。
- (二十二) 徵收土地計畫書之附件：
- 1、奉准興辦事業計畫文件影本或抄件：指由依法有權核准興辦該事業計畫之機關所核准之文件，包括專案核定之事業計畫或依年度施政計畫所編列之預算證明(須含擬興辦事業之計畫名稱)，如該預算證明未能涵蓋擬興辦之計畫名稱者，應補附其他證明文件。
 - 2、舉辦公聽會之公告與刊登政府公報或新聞紙等文件影本：指於七日前將舉行公聽會之事由、日期及地點，公告於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣(市)政府、鄉(鎮、市、區)公所、村(里)辦公處公告處所，與村(里)住戶之適當公共位置之公告、需用土地人於其網站張貼公告之證明文件與刊登政府公報或新聞紙等文件影本。
 - 3、舉辦公聽會之紀錄影本或抄件：該紀錄應記載事項詳第十一款規定。
 - 4、通知土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之文件影本：通知應記載事項詳第十二款規定。如給予所有權人陳述意見通知擬於協議通知一併為之者，應載明第十五款規定事項。
 - 5、協議價購或以其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄之影本或抄件：協議紀錄應記載事項詳第十二款規定。但協議通知已就相關徵收補償規定及所有權人得行使之權利事項記載者，於協議紀錄得免再記載。如給予所有權人陳述意見通知擬於會議紀錄一併為之者，應載明第十五款規定事項。

- 6、給予被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見書面通知之影本：通知應記載事項詳第十五款規定。但給予所有權人陳述意見之通知已併於協議通知或會議紀錄為之者，得免檢附。
- 7、被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表：申請徵收土地或土地改良物時，應一併檢附所有權人以書面或言詞陳述之意見，及需用土地人相關之回應、處理之書面資料，並將相關意見及回應、處理情形依序整理成表。
- 8、徵收土地清冊（格式如附件四）：
 - (1) 申請土地徵收，應先查明擬徵收之土地究為都市土地或非都市土地；如為非都市土地，應於清冊「非都市土地使用編定之種類」欄載明地籍資料中所載之編定使用種類。另用地範圍內多屬非都市土地，惟部分土地之登記簿其編定使用種類欄空白時，應洽都市計畫單位查明該等土地是否確非屬都市土地，並於清冊備考欄載明。
 - (2) 申請徵收之土地如屬經依地籍清理條例第十一條規定及依祭祀公業條例第五十一條規定，交由直轄市或縣（市）主管機關代為標售而尚未標售者，應由需用土地人於申請徵收前將土地擬辦理徵收之情形告知直轄市、縣、（市）代為標售機關，並於土地徵收清冊備考欄註明。
 - (3) 申請徵收一宗土地之部分時，徵收土地清冊所載土地標示及面積，應依以下規定辦理：
 - A 申請徵收之土地為都市土地者：
 - a 位屬都市計畫地區為應擬定細部計畫，其細部計畫並已發布實施者，應先洽該管登記機關依都市計畫樁位辦理地籍分割測量登記後，依分割登記之土地標示及面積填載。
 - b 位屬都市計畫地區為應擬定細部計畫，惟細部計畫尚未發布實施者，經該管直轄市或縣（市）都市計畫主管機關依各該主要計畫之規劃意旨及鄰近相關地形、位置認定其使用分區，並洽該管登記機關辦理假分割，計算面積後，清冊之土地標示及面積欄填載擬申請徵收之母地號及母地號面積，擬徵收私有持分面積則填載實際徵收面積，並於清冊備考欄載明擬申請徵收土地之暫編地號。
 - c 位屬都市計畫地區僅有主要計畫，無須擬定細部計畫者，應洽該管登記機關依都市計畫樁位辦理地籍分割測量登記後，依分割登記之土地標示及面積填載。
 - B 徵收之土地為非都市土地者，需用土地人應先洽該管登記機關依所埋設之用地界樁，辦理假分割，計算面積，清冊之土地標示及面積欄填載擬申

請徵收之母地號及母地號面積，擬徵收私有持分面積則填載實際徵收面積，並於清冊備考欄載明擬申請徵收土地之暫編地號。

- (4) 徵收一宗土地之部分時，其申請徵收土地總筆數之計算應以母地號為準。
 - (5) 清冊應送請轄區登記機關核對地籍資料無訛，依分層負責規定逐級核章後，加蓋「經核與地籍資料記載相符」戳記及核章日期。
 - (6) 徵收土地如為公私共有者，公有持分部分應予註明；如需另案辦理撥用者，應於備考欄敘明。
 - (7) 徵收土地為共有土地者，如其應有部分之和不等於一，應先洽該管登記機關查明後，再申請徵收。經清查後，如仍無法查明其中持分錯誤情形，應於徵收土地清冊備考欄載明，並依以下方式填載：
 - A 共有人登記權利範圍合計大於一者：
 - a 徵收土地全部為私有者，其「擬徵收私有持分面積」欄依用地面積填載。
 - b 徵收土地為公私共有者，其「擬徵收私有持分面積」欄依用地面積乘以私有持分和之面積填載。
 - B 共有人登記權利範圍合計小於一者：
 - a 徵收土地全部為私有者，其「擬徵收私有持分面積」欄依用地面積填載。
 - b 徵收土地為公私共有者，其「擬徵收私有持分面積」欄依用地面積扣除公有持分面積後填載。
 - C 共有土地之應有部分不明者，同前開 B 之方式填載。
 - (8) 申請徵收之土地或土地改良物如屬未辦繼承登記，經地政機關列冊管理期滿，已移交財政部國有財產署辦理標售，而尚未標售者，應由需用土地人於申請徵收前將土地擬辦理徵收之情形告知財政部國有財產署，並於清冊備考欄註明。
 - (9) 土地所有權人或管理人住址按地籍資料所載之地址填寫。如為日據時期地址，應先協調地政、戶政及稅捐等有關機關協助查明最新住址，並於清冊備考欄註明；如為空白，應載明「空白」二字。
 - (10) 申請徵收之土地為日據時期以日人姓名登記之土地，應先洽財政部國有財產署清理後，再依清理結果辦理。
- 9、徵收土地改良物清冊（格式如附件五）：
- (1) 僅須就擬一併徵收土地改良物部分填寫，並於備考欄註明所坐落土地於徵收土地清冊上之編號。如徵收之土地無土地改良物或未一併徵收土地改良物者，免附。
 - (2) 公有土地管理機關對其管理之公有土地上之私有土地改良物，不得申請徵收。但因取得經核准撥用或提供開發之公有土地，不在此限。

(3) 如擬徵收公有土地上之私有土地改良物時，應於該清冊之備考欄載明公有土地之管理機關。

10、有無妨礙都市計畫證明書(格式如附件六)或有無妨礙國家公園計畫證明書(格式如附件七)：

(1) 徵收土地如位屬都市土地，應檢附有無妨礙都市計畫證明書；如位屬國家公園區，應檢附有無妨礙國家公園計畫證明書。但國家公園管理機關為執行國家公園計畫申請徵收土地者，應檢附國家公園計畫土地使用分區證明。

(2) 申請徵收都市計畫各使用區或特定專用區土地，申請核發無妨礙都市計畫證明書時，除擬徵收土地位於依相關目的事業法律編定、劃設或公告之事業範圍內，各該法律並特別規定得予徵收，且其編定、劃設或公告涉及都市計畫之擬定或變更，已依都市計畫法訂定程序辦理完成者，得據以核發無妨礙都市計畫證明書外，應依法完成都市計畫擬定或變更後核發之。

(3) 各該直轄市或縣(市)都市計畫主管機關於核發徵收土地有無妨礙都市計畫證明書時，應確實查明該地區都市計畫有無指定以聯合開發、市地重劃、區段徵收或其他方式整體開發，並於核發之有無妨礙都市計畫證明書載明之。

(4) 申請徵收土地所屬都市計畫為應擬定細部計畫，惟細部計畫尚未發布實施，致未能依都市計畫樁位辦理逕為分割測量者，經各該直轄市或縣(市)都市計畫主管機關依各該主要計畫之規劃意旨及鄰近相關地形、位置認定其使用分區，並於有無妨礙都市計畫證明書之土地標示欄以母地號並加註「內」字之方式填載，面積則填載實際徵收面積，並於備考欄註明擬徵收之暫編地號及加註「凡暫編地號土地依登記機關逕為分割測量成果為準」文字，需用土地人得據以申請徵收。

(5) 證明書上應加蓋核發日期、機關印信及首長簽名章。

11、徵收土地圖說應以地籍圖描繪，並加註比例尺大小，並應就工程用地範圍及徵收土地分別著色描繪及加註圖例。工程用地範圍內未列入徵收之公、私有土地，亦應依其權屬或取得方式，分別著色描繪及加註圖例。

12、土地使用計畫圖應繪明土地使用配置情形或其使用位置，並應加註圖例。

(二十三) 內政部核准徵收土地或土地改良物之案件，需用土地人應於徵收補償費發給完竣之日起，將徵收土地計畫書、徵收土地圖說及土地使用計畫圖登載於內政部建置之土地徵收管理系統。需用土地人並應自徵收土地計畫書所載計畫進度開工日起(核准徵收前已開工或完工者，自徵收補償費發給完竣之日起)，至依徵收計畫完成使用之日止，定期於土地徵收管理系統詳實紀錄徵收計畫進度概況及登載現況使用情形相關資料(含照片)。

九、如興辦事業計畫確有需要而於土地徵收後始申請徵收土地改良物者、或經協議取得土地，其地上私有土地改良物未能協議取得，申請徵收該私有土地改良物者、或於取得經核准

撥用或提供開發之公有土地後，申請徵收該公有土地上私有土地改良物者，需用土地人依本條例第十三條及十三條之一擬具徵收土地改良物計畫書（格式如附件八）申請徵收土地改良物時，除準用第八點規定辦理外，並應注意下列事項：

- (一) 申請徵收時，應注意土地改良物坐落之已徵收土地有無土地所有權人得申請收回土地之情形。
- (二) 申請徵收時，應檢附原核准徵收、撥用或提供開發公有土地之文件、計畫書及土地清冊等之影本。如需用土地係協議取得，應檢附協議取得土地之清冊（格式如附件九）影本。
- (三) 計畫進度之預定開工日期應注意本條例第九條規定，配合奉准徵收土地案及申請徵收時程填載，其工程預定完工日期並應與原奉准徵收土地計畫書所載計畫進度一致。
- (四) 徵收部分土地已分割完竣者，徵收土地改良物清冊「擬徵收土地改良物坐落之土地標示」欄應按申請徵收當時改良物坐落之土地標示填載，並於備考欄註明原奉准徵收土地於徵收土地清冊上之編號。

參、一併徵收

十、依本條例第八條規定得申請就殘餘土地或建築改良物一併徵收之所有權人，為原被徵收土地或建築改良物之所有權人；原所有權人死亡，已辦竣繼承登記者，為登記名義人；未辦竣繼承登記者，為其全體繼承人。上開一併徵收之殘餘土地或建築改良物為分別共有者，各共有人得就其應有部分申請之。

十一、直轄市或縣（市）主管機關受理所有權人依本條例第八條第一項規定申請一併徵收殘餘土地或建築改良物案件，應會同需用土地人、申請人及其他有關機關實地勘查，並作成勘查紀錄；合於規定者，由直轄市或縣（市）主管機關轉需用土地人，檢附一併徵收土地或土地改良物清冊（格式如附件十、附件十一）、被徵收土地所有權人申請一併徵收土地一覽表（格式如附件十二）及所有權人申請一併徵收文件影本、勘查通知影本、勘查紀錄影本、原核准徵收函影本、公告徵收函影本、相關地號原核准徵收土地清冊影本、地籍圖（應加註圖例，標明工程範圍及申請一併徵收土地位置）及彩色現況照片（應加註圖例，標明工程範圍及申請一併徵收土地位置）及其他有關文件，報請內政部核准之；不合規定者，由直轄市或縣（市）主管機關擬具處理意見，並檢附通知陳述意見函、陳述意見書、處理回復函影本及前開各項圖籍及文件，請內政部核定後，將處理結果函復申請人。但申請人不適格或其申請已逾法定期限者，免實地勘查時，免檢附勘查通知影本、勘查紀錄影本及地籍圖文件。

十二、直轄市或縣（市）主管機關於受理所有權人依法申請一併徵收之案件時，除有因申請人不適格或其申請已逾法定期限等無須實地勘查之情形外，於依規定會同申請人實地勘查時，其通知應參照行政程序法第三十九條規定為之，並注意應合法送達。勘查通知應載明以下事項：勘查事由、時間、地點、申請人申請一併徵收土地標示、邀請會同勘查之機關名稱及申請人姓名、申請人得否委託他人到場及不到場之效果等事項。

十三、勘查紀錄應載明以下事項：勘查事由、時間、地點、主持人與記錄人之姓名、出席之會勘單位及人員姓名、出席之申請人或代理人姓名、申請一併徵收土地標示、申請人有無申請一併徵收土地改良物、申請一併徵收土地使用情形概述、申請人陳述之意見，各會勘單位之意見、會勘結論（該結論應敘明符合一併徵收或未符合一併徵收之原因）等事項。

十四、土地所有權人要求一併徵收之土地，遇有古蹟、遺址或登錄之歷史建築，應先由需用土地人徵得文化資產保存法規定之目的事業主管機關同意。

十五、徵收土地之殘餘部分，原指一筆土地部分被徵收，經分割後之剩餘部分而言。若同一所有權人有二筆以上土地，地界相連，實際已合併為同一性質之使用，其中一筆被徵收，剩餘之一筆，亦屬殘餘部分。

十六、殘餘土地面積過小，指該徵收殘餘土地之面積，非指共有人之持分面積。

十七、本條例第八條第一項所稱「不能為相當之使用」，應於實地勘查時，依事實認定之，不限以計畫使用或徵收當時實際使用為認定之依據。

肆、撤銷或廢止徵收

十八、需用土地人依本條例第五十條規定申請撤銷或廢止徵收，應詳細說明撤銷或廢止徵收原因及符合之法令依據，並應於土地或土地改良物徵收公告期滿後，始得為之。因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內之申請撤銷徵收，應敘明作業錯誤之種類：

(一) 位置勘選錯誤。

(二) 地號摘錄錯誤。

(三) 地籍圖地號誤繕。

(四) 地籍分割錯誤。

(五) 部分徵收之土地未辦理分割，致以全筆土地辦理徵收，分割完成後其錯誤徵收部分。

(六) 都市計畫中心樁（線）偏移。

(七) 其他。

十九、申請撤銷或廢止徵收之土地或建築改良物，如土地或建物登記簿之所有權人仍為被徵收土地或建築改良物所有權人者，應先查明徵收補償費是否已發給完竣，如是，應先辦理徵收所有權移轉登記後，再申請撤銷或廢止徵收。辦理撤銷或廢止徵收之土地或土地改良物，依本條例第八條規定已一併徵收之殘餘部分，除已移轉或另有他用者，應同時辦理撤銷或廢止。土地徵收時一併徵收之土地改良物，除已滅失者，於土地撤銷或廢止徵收時應同時辦理撤銷或廢止徵收。

二十、直轄市或縣（市）主管機關受理原土地所有權人依本條例第五十條第三項規定請求撤銷或廢止徵收案件，經會同需用土地人及其他有關機關審查符合規定者，由直轄市或縣（市）主管機關轉需用土地人檢附撤銷或廢止徵收土地或土地改良物清冊（格式如附件十三、附件十四）、原核准徵收函影本、公告徵收函影本、相關地號原核准徵收土地或土地改良物清冊影本、地籍圖（應加註圖例，標明工程範圍及申請撤銷或廢止徵收土地位

置)及彩色現況照片(應加註圖例,標明工程範圍及申請撤銷或廢止徵收土地位置)及其他有關文件,報請內政部核准之;不合規定者,直轄市或縣(市)主管機關於將處理結果函復原土地所有權人前,應注意依行政程序法規定,給予原土地所有權人陳述意見之機會。

二十一、內政部受理原土地所有權人依本條例第五十條第四項規定請求撤銷或廢止徵收案件,直轄市或縣(市)主管機關應擬具處理意見,並提供原土地所有權人請求撤銷或廢止徵收土地一覽表(格式如附件十五)、所有權人依本條例第五十條第三項規定請求撤銷或廢止徵收文件及主管機關函復影本、原核准徵收函影本、公告徵收函影本、相關地號原核准徵收土地清冊影本、地籍圖(應加註圖例,標明工程範圍及請求撤銷或廢止徵收土地位置)及彩色現況照片(應加註圖例,標明工程範圍及請求撤銷或廢止徵收土地位置)及其他有關文件。

伍、更正徵收

二十二、已核准徵收土地有下列情形之一,且不涉及徵收範圍及被徵收土地所有權人之異動者,需用土地人應檢附更正徵收土地清冊(格式如附件十六)申請更正徵收:

- (一) 徵收土地清冊記載標的事項誤繕。
- (二) 被徵收土地所有權人姓名或住所誤繕。
- (三) 徵收土地之地籍資料錯誤已辦竣更正登記。
- (四) 公告徵收前因分割、合併、地籍圖重測或土地重劃等,致核准徵收土地標示與地籍資料不符。

二十三、關於土地徵收案件,於經內政部土地徵收審議小組審議通過,然尚未核准徵收之前,或於核准徵收之後尚未公告徵收之前,或業經公告徵收於地價尚未發給完竣前,遇有地籍圖重測公告期滿並確定,如該重測結果已涉及工程用地範圍之變動,應另案辦理補辦徵收或撤銷徵收,如未涉及工程用地範圍之變動,應依以下原則處理:

- (一) 經內政部土地徵收審議小組審議通過,內政部尚未核准徵收前,遇有地籍圖重測公告期滿並確定,請需用土地人依重測後地籍資料檢送釐正後徵收土地計畫書報經內政部予以核准徵收。
- (二) 經內政部核准徵收,而尚未公告徵收前,遇有地籍圖重測公告期滿並確定,請需用土地人先申請更正徵收並報經內政部核准後,再辦理公告徵收。
- (三) 公告徵收後,在地價未發給完竣前,遇有地籍圖重測公告期滿並確定,其土地面積因地籍圖重測結果而增減者,如重測面積大於徵收公告面積時,應以重測面積辦理補償,如重測面積小於徵收公告面積時,應仍按徵收公告面積補償,並請直轄市或縣(市)主管機關於嗣後就實際補償面積大於徵收核准面積之部分,函報內政部釐正徵收案相關資料。重測面積增加部分,其地價補償並應以原公告徵收時之補償標準計算。

二十四、直轄市或縣(市)主管機關對於已核准徵收之土地,於公告徵收前應將核准徵收土地清冊與最新土地登記簿記載資料予以核對,其已辦理所有權移轉登記者,得於公告徵

收時逕以新所有權人名義辦理公告徵收，並通知領取補償費，並應將實際情形報請內政部備查並副知需用土地人。又該筆土地嗣後如有辦理撤銷或廢止徵收或殘餘部分擬一併徵收之情形時，需用土地人應於撤銷或廢止徵收土地清冊或一併徵收土地清冊備考欄註明上開情事。

陸、徵收地上權

二十五、需用土地人依本條例第五十七條第一項規定申請徵收地上權，除準用貳、「一般徵收」各點規定辦理外，並應注意以下事項：

- (一) 申請徵收地上權，應擇其損失最少之處所及方法為之。
- (二) 應就需穿越私有土地之上空或地下，界定適當之擬徵收地上權空間範圍，於徵收地上權計畫書（格式如附件十七）載明。

二十六、需用土地人受理土地所有權人依本條例第五十七條第二項規定請求徵收所有權案件，應會同申請人及其他有關機關實地勘查，並作成勘查紀錄；合於規定者，檢附徵收土地清冊、所有權人申請徵收文件影本、勘查通知影本、勘查紀錄影本、原核准徵收函影本、公告徵收函影本、相關地號原核准徵收土地清冊影本、地籍圖（應加註圖例，標明工程範圍及申請徵收土地位置）、彩色現況照片（應加註圖例，標明工程範圍及申請徵收土地位置）及其他有關文件，報請內政部核准；不合規定者，檢附通知陳述意見函、陳述意見書、處理回復函影本及前開各項圖籍及文件，報請內政部核定後，將處理結果函復申請人。但申請人不適格或其申請已逾法定期限者，免實地勘查時，免檢附勘查通知影本、勘查紀錄影本及地籍圖文件。

二十七、第二十六點之勘查通知及紀錄準用第十二點、第十三點規定辦理。

柒、徵用

二十八、需用土地人依本條例第五十八條第一項規定申請徵用私有土地或土地改良物，除準用貳、「一般徵收」各點規定辦理外，並應注意以下事項：

- (一) 於申請徵用前，應依本條例第十條及第十一條規定，舉行公聽會及先與土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得，並應告知土地所有權人於協議使用期間得委託需用土地人向稅捐稽徵機關申請代繳地價稅之規定，及委託申請代繳所需檢附文件。但依本條例第五十八條第四項但書規定先行使用該土地或土地改良物者，得免舉行公聽會，並免與土地或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得。
- (二) 徵用期間逾三年者，或二次以上徵用，期間合計逾三年者，應於申請徵用前，以書面將土地徵收條例第五十八條第二項及第三項規定通知所有權人。
- (三) 徵用起迄期間之始期應以公告徵用之日起算，並應配合工程計畫進度及施工情形，妥予訂定徵用期間。
- (四) 徵用土地計畫書格式如附件十八。
- (五) 徵用土地改良物計畫書格式如附件十九。

二十九、需用土地人受理土地所有權人依本條例第五十八條第二項規定請求徵收所有權案件，應檢附徵收土地清冊、所有權人申請徵收文件影本、需用土地人書面通知影本、原核准徵用函影本、公告徵用函影本、相關地號原核准徵收土地清冊影本、地籍圖（應加註圖例，標明工程範圍及申請徵收土地位置）及彩色現況照片（應加註圖例，標明工程範圍及申請徵收土地位置）及其他有關文件，報請內政部核准；不合規定者，檢附通知陳述意見函、陳述意見書、處理回復函影本及前開各項圖籍及文件，報請內政部核定後，將處理結果函復申請人。

捌、申請收回

三十、直轄市或縣（市）主管機關受理原土地所有權人依土地法第二百一十九條或本條例第九條申請收回案件，除有本條例施行細則第九條免實地勘查外，應會同需用土地人、申請人及其他有關機關實地勘查，並作成勘查紀錄；合於規定者，應檢附原土地所有權人申請收回土地一覽表（格式如附件二十）、所有權人申請收回文件影本、勘查通知影本、勘查紀錄影本、原核准徵收函影本、公告徵收函影本、相關地號原核准徵收土地清冊影本、通知領取補償費證明文件、地籍圖（應加註圖例，標明工程範圍及申請收回徵收土地位置）、彩色現況照片（應加註圖例，標明工程範圍及申請收回徵收土地位置）及其他有關文件，報請內政部核准；不合規定者，檢附通知陳述意見函、陳述意見書、處理回復函影本及前開各項圖籍及文件，報請內政部核定後，將處理結果函復申請人。

三十一、第三十點之勘查通知及紀錄準用第十二點、第十三點規定辦理。

刪除地政士法第五十一條之一條文；並修正第二十六條之一及第五十九條條文

總統令中華民國 110 年 1 月 27 日華總一義字第 11000006921 號

總 統 蔡英文

行政院院長 蘇貞昌

內政部部長 徐國勇

地政士法刪除第五十一條之一條文；並修正第二十六條之一及第五十九條條文

中華民國 110 年 1 月 27 日公布

第二十六條之一 已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第五十一條之一 （刪除）

第五十九條 本法自公布後六個月施行。但中華民國九十八年五月二十七日修正公布之條文，自九十八年十一月二十三日施行；一百年十二月三十日修正公布之第二十六條之一、第五十一條之一及第五十二條、一百零九年十二月三十日修正之條文施行日期，由行政院定之；一百零三年二月五日修正公布之第十一條，自公布日施行。

伍、不動產相關新聞

房市熱 六都交易達 25 萬棟

經濟日報·2021/01/05

根據內政部最新公告資料顯示，六都去年 12 月移轉棟數，受傳統購屋旺季及交屋潮加持，交易量達 26,225 棟、年增 17.5%，房市以紅盤總結；累計 2020 年全年六都建物買賣移轉棟數約達 25 萬棟、年增 7.8%，創下近七年來新高紀錄。

六都去年 12 月合計移轉棟數約 2.62 萬棟，月增 6.6%、年增 17.5%，創下房地合一上路後的單月新高數據。

此外，若從單一城市的年比、月比來看，高雄市榮登雙料冠軍，去年 12 月移轉量達 4,278 棟，月增幅 14.4%、年增幅 40.1%，表現為六都最佳。

桃園去年 12 月交易量達 4,741 棟、月增 10.8%，為單月交易量增幅表現僅次於高雄的都會區。台北市去年 12 月移轉量達 3,252 棟，雖比去年 11 月微幅下滑 0.6%，但年增 28.5%，年成長率表現亮眼、緊追在高雄之後。

累計去年全年六大都會區建物移轉棟數達 25 萬 175 棟、年增 7.8%，創近七來新高；以去年全年來看，移轉棟數表現最好的是桃園市，全年 45,712 棟、年增 13.2%，勇奪六都交易量成長王。其次是台北市 31,180 棟、年增 12.4%，台中市移轉量也有 48,623 棟、年成長 11.9%，交易量則排名第三。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，雖然去年 12 月央行宣布新一波的選擇性信用管制措施，但因不動產交易從簽約到辦理完移轉登記，大概需要一個月左右的時間，12 月移轉量依舊是反映 11 月政策上路前的熱絡市況。另外去年 12 月地政機關工作天數多，也同步帶動 12 月移轉棟數拉高，推升去年全年六大都會區移轉棟數約達 25 萬棟。

永慶房屋業管部協理謝志傑初估，去年國內建物移轉量可望突破 2014 年的 32 萬棟，續寫近七年來新高紀錄。

台灣房屋集團趨勢中心執行長張旭嵐表示，雖然去年初有疫情干擾，但台商回流、市場資金豐沛，加上股市站上 1 萬 4,000 點，反而讓房市呈現不同以往的熱度，加上自住買盤持續擴張，推升國內房市買氣表現突出。

南北買房都辛苦！六都房貸負擔全數超出合理

經濟日報·2021/01/04

內政部近日發布房價負擔能力指標，去年第 3 季全國房貸負擔率上升至 36.76%，六都相隔三年，房貸負擔再度全數超過三成合理範圍，台北市房貸負擔率也再次站上 60% 以上，也就是買了房子，多達六成收入得用來繳房貸。

上次六都房貸負擔率全在三成以上，在 2017 年第 4 季。當時北市 61%，新北 52%，桃園 33%，台中 39%，台南 31%，高雄 33%。

之後房價明顯下修，高雄、台南、桃園房貸負擔率陸續回到三成以內，去年第 2 季，高雄、台南、桃園房貸負擔率都在 29%。

但僅隔一季，去年第三季桃園來到 31%，台南、高雄也都站回 30%。台北市更從 57%，一口氣衝到 61%。

依照內政部定義房價負擔能力，房貸負擔率低於 30% 為可合理負擔，30%~40% 之間，負擔能力為「略低」，40%~50% 為「偏低」，50% 以上則是「過低」。

內政部指出，房貸負擔率是用中位數住宅價格貸款每月攤還額，除以中位數每月家戶可支配所得。

去年第 3 季中位數家庭可支配所得上升 0.46%，同期五大銀行新承作平均房貸利率則由 1.363% 降為 1.359%。按理說，民眾收入增加，房貸利率降低，房貸負擔應該下降，但因去年第三季中位數住宅價格上升 6.67%，房貸負擔率因此不降反升。

內政部指出，第 3 季中位數住宅價格上升幅度高於住宅價格指數，主因是第 2 季及第 3 季民眾購屋型態轉變，全國住宅大樓交易比例由 41% 增至 44%、華廈也由 16% 增至 17%。住宅大樓屋齡較新，總價較高，導致中位數住宅價格上升幅度高於住宅價格指數。

目前全國僅剩 8 個縣市房價仍在可合理負擔範圍，包括苗栗縣、雲林縣、嘉義縣、屏東縣、澎湖縣、基隆市、新竹市、嘉義市，其中以嘉義市 21% 最低，買房只要拿 2 成收入付房貸。

2020 房市熱絡 三大房產稅收 大豐收

工商時報 · 2021/01/13

房市真的很旺！財政部 12 日公布稅收統計顯示，我國 2020 年土增稅、房地合一稅、契稅等稅收分別為 1,133 億元、144 億元、162 億元，其中土增稅與房地合一稅收規模皆創下房地合一上路以來（近五年）新高，而契稅金額受惠於自住屋買氣暢旺、創下近 25 年新高水準。

若以單月而言，2020 年 12 月土增稅、契稅依序為 124 億元、17 億元，同為近五年單月新高，另 12 月房地合一稅收為 16 億元、較 11 月（29 億元）規模有所收斂。

財政部指出，以土增稅而言，自 2020 年 9 月以來已連續四個月都突破百億元規模，若從各縣市分析，2020 年土增稅收明顯成長的包括桃園市、新竹縣、新竹市、宜蘭縣、花蓮縣等，土增稅額皆成長三成到五成；另外新北市、台中市、台南市土增稅額也成長一成。

土增稅成長原因有二，包括建商在建築新案前大舉收購土地、企業投資設廠前購入工業區土地。2020 年因桃園市、新竹縣多有工業區土地交易大案，像是龜山、楊梅工業區與竹科附近土地，另有桃園高鐵站、新竹站鄰近開發案，加上台中市重劃區興起，進而出現大筆土地移轉、挹注土增稅收。

從契稅來看，2020 年以台中市、新北市、台北市最出色，較 2019 年增加 2.5 億元～3.6 億元，年增率多在一成。以年增率而言，台中市契稅稅額年增 18.7% 居六都之冠，台中市又以北屯區房屋交易最為熱絡，包括松竹、太原等台鐵車站附近建案暢銷。

由於契稅為房市中買方購屋時所課徵稅負，其成長來自於買賣不動產件數與成交金額，可有效顯示不動產買賣移轉之熱度。

官員也分析，雙北市自住買盤強勁，歷年皆為契稅大戶，但 2020 年契稅大成長原因還有高雄市、台南市新建案因素，像是高雄三民區鐵路地下化、台積電進駐南科之後，建商及時蓋好成屋因應市場需求。

在房地合一稅方面，從 2016 年 9 億元逐年成長至 2019 年 81 億元規模，2020 年 144 億元規模約年增近八成，官員認為，房地合一稅量能持續增加，可看出房市交易有回溫跡象，但應該仍未達到 2015 年以前高點。

北市實價揭露 即起每日更新

中國時報·2021/01/15

房價實價揭露再進化！台北市地政局 14 日宣布與屏東大學簽署 MOU 合作備忘錄，運用大數據及計量經濟模型輔助查核實價登錄資料，除讓資訊更精確外，揭露頻率從 7 天縮短為 1 天，房價變化更貼近當下行情，也避免房價被不肖業者哄抬。

地政局自 2018 年起採用智慧檢核系統，查核實價登錄資訊，局長張治祥昨與屏東大學校長古源光簽署合作備忘錄，張治祥宣布，台北地政雲即日起，通過系統檢核的實價登錄案件，由每周更新改為按日揭露，比起內政部 10 天更新 1 次更快。

張治祥表示，市場交易需求會影響房價，近來游資龐大，去年房地產就很火熱，經過實價登錄系統，政府可預防比如房市過熱問題發生，房價公開透明也防止業者惡意哄抬、炒作。

屏東大學不動產經營學校副教授楊宗憲說明，2013 年起和北市府合作推出實登大數據分析、房價指數、商辦指數、房市溫度計，經不斷精進、優化系統，幫助實價登錄資訊更即時、正確，校方也樂意把技術與外界交流。

地政局地價科長潘依茹指出，北市有超過 20 萬筆交易案例已揭露，現在每天有近百筆登錄，約 8 成可經系統檢核，剩餘 2 成則交由不動產估價師公會人工核對，無誤後再上架。

張治祥還說，實價登錄三法去年 12 月 31 日通過，待內政部公布依法全部揭露後，市府也準備好隨時上路。

蘇揆：持續打炒房 內閣不改組

工商時報·2021/01/15

行政院長蘇貞昌 14 日表示，合理房價、減輕民眾負擔是行政院努力目標，「打炒房未來會持續努力」，隨時因應。對全球新冠疫情轉趨嚴峻，是否準備紓困 4.0？蘇揆表示政院會全力因應，把握契機創造經濟成長、讓全球投資進來，他並明確宣示，目前沒有內閣改組打算，「他還可以繼續衝」。

總統蔡英文晚間也在臉書發文表示，兩年來一起打拚，度過了很多難關，支持蘇院長和行政團隊。

有關打炒房，財政部定調房地合一稅 2.0 先上，財政部 2021 年將推動兩階段修法，先修正房地合一稅，最快立法院下會期提出，之後才會修正房屋稅條例，將法人排除在適用住家房屋現值 10 萬元以下免課稅門檻的適用對象，避免企業藉分割房產規避稅負。

蘇揆 14 日就職滿二周年，他率領副閣揆沈榮津、秘書長李孟諺與媒體茶敘，回顧過去二年施政成績及展望未來。對去年底啟動的「打炒房」，蘇揆指出，去年底央行啟動選擇性信用管制措施，已適度壓抑不當炒作，及紅單炒作，行政院將持續努力，經一段時間會評估執行情形，參考社會各界意見，隨時進一步因應。

至於新冠疫情再起，蘇揆說，已有第二波、第三波，越來越嚴峻，行政院每天戰戰兢兢，不敢掉以輕心，會全力因應最新情勢，讓國內安全，因勢利導，把握契機，創造更多經濟成長、讓全世界投資進來，也讓全民分享經濟成果。不過，他並未明確回應是否準備銀彈規劃紓困 4.0 措施。

外界關注內閣是否改組，蘇揆表示，目前沒有內閣改組打算，前一天與總統深談，總統感謝行政團隊做出這樣的成績，對未來經濟發展也很有信心，未來還有好多事情要做。「對於院長職務，從不厭也不倦，依然熱情昂揚。」

對就任滿二周年，民調出現死亡交叉，蘇揆說，他記得二年多前蔡總統要他出任閣揆時，當時台灣社會並沒有預料他會再次擔任行政院長，當時他才 8%，歷任閣揆都是接任後民調支持度往下走，不可能做到讓人人滿意，行政院長是要做事，還是要討喜？他選擇的是做事，也希望未來民調會走高。

疫情再爆發投資人危機入市 看好商辦、工業物流地產

經濟日報，2021/01/19

據商仲業者世邦魏理仕調查，今年經濟雖又遇變異型病毒爆發，不過有高達六成投資人有志進一步加碼不動產持份，且具有穩定收益的核心資產，以及槓桿型高回報資產最受看好。

世邦魏理仕 CBRE 針對亞太區的資產管理公司、開發商、機構投資人、不動產投資信託以及高資產人士進行「2021 年亞太投資人意向調查」，結果顯示在今年初變異型病毒冷不防地給了全球一記回馬槍，接連釀發新一波全球抗疫保衛戰之下，不過卻不減投資人入市的決

心，六成投資人預計將增加不動產投資部位，其中具穩定收益的核心資產如商辦，以及槓桿型高回報資產像是工業物流地產，成為投資人青睞標的。

世邦魏理仕台灣研究部主管李嘉珮分析，投資人此波入市主要是受到「補償性」的投資心理效應激勵，擔心再度錯過難得的投資機會，尤其疫情下不動產價格僅出現微幅修正，也是穩定投資人信心的定心丸。

世邦魏理仕台灣估價及諮詢部主管施甫學表示，疫情爆發以來，市場波動考驗投資人的靈活度與遠見，投資人關心的並非該不該進場而是「該買什麼」。以資產類別來分析，商辦產品一直是投資人心目中的冠軍標的，主要是商辦具有穩定收益流的特性，也是防禦型投資策略的重要資產類型。

另外，施甫學指出，此次調查中，工業物流地產產品也躍升為投資人心目中的投資標的，主要是疫情下全球產業鏈的「全球在地化」效應，以及電子商務消費新常態助長物流產業生態鏈強勁表現，在兩大因素影響下，投資人看好工業物流地產在未來三年可望有相對高的回報率。

大黑馬 新北市重登招商王

經濟日報，2021/01/20

財政部促參司昨（19）日公布去年公共建設招商成果，民間投資金額寫下十年新高。而地方政府招商排名出現「大洗牌」，由新北市睽違七年再度奪下招商王，第二名、第三名都是黑馬，分別為台南市、新竹縣。

往年招商常勝軍台北市，這次則因為北投士林科學園區招商不如預期，排名下滑到第四名。

促參司長李建賢表示，2020 年民間參與公共建設案共簽約 94 件，簽約金額 1,449 億元，由於市場資金豐沛，去年簽約金額創近十年新高，也較 2019 年成長 15%，成績相當亮眼。

而公共建設招商成果，向來是地方首長極為重視的施政成績單。去年新北市招商告捷，共 19 件簽約，民間投資金額達 224.2 億元，成果傲視各縣市，睽違七年奪下地方政府招商王寶座。

攤開新北市公建招商成績單，最大的功臣當屬林口媒體園區，去年招商完成後，四塊基地分別由三井、東森、三立取得，合計引資 189 億元。

分居第二、三名的台南市、新竹縣，簽約件數都不多，但由於有「大魚入港」，衝高簽約金額。其中台南市簽約兩件，投資金額 114.2 億元，主要是與知名導演魏德聖合作的「台灣三部曲歷史文化園區 BOT 案」，該案投資額達 99 億元。

新竹縣只有一案「高效能垃圾熱處理設施投資 BOO 案」(焚化爐)簽約，但金額達 65.1 億元，一舉讓新竹縣榜上有名，這也是首度有非六都縣市擠進招商前三名。

意外的是，台北市原本寄予厚望的北投士林科學園區兩度流標，去年僅簽約 12 件，民間投資金額約 40.8 億元，已蟬聯三年的招商王只好拱手讓人，招商排名落到第四名。

此外去年中央機關的招商王，這次也換人做做看。財政部去年推出世貿三館、國泰營區等重量級地上權案，使去年簽約件數達到 15 件，金額約 499.8 億元，睽違六年奪下中央招商王。

居次的交通部，去年招商成績也不俗，簽約件數共 14 件，金額 315.6 億元，最大一案是「台中港西 11~12 土地契約」(中油台中港天然氣接收站擴建案)，光是這案金額就 171.6 億元。

搶地潮 南台灣標地續熱

蘋果日報 · 2021/01/22

南台灣土地標售持續火熱，昨日台南仁德廣達 1.2 萬坪的二空新村眷改地開標，理銘開發以 44.52 億元取得；高雄市財政局昨日舉辦前金區 2 筆地上權標租，也分別由全聯實業與新光人壽取得，得標額各為 2.62 及 3.03 億元。另外國城建設確定成為台南市東區平實營區都更案的最優申請人，興建成本至少 90 億元，未來開發效益估達 180 億元。

台南市府可得 150 戶宅

二空新村的住宅區土地鄰近南台南副都心段，總開發面積達 1 萬 2098 坪，建蔽率 60%，容積率 200~240%，區域限高 60 公尺，除理銘開發外，另有達麗、遠雄、普頓投資(府都)、華友聯開發及三發地產投標，由理銘以 44.52 億元取得，換算單價 36.8 萬元，溢價率 59.3%。

由於該土地標售，台南市府可取得 150 戶以上公宅，南臺灣建設吳姓高階主管指出，理銘另還要加入興建公宅費用約 5 億元，與捐都更基金約 2500 萬元，總購地成本達 50 億元，每坪地成本價達 41.6 萬元，而該區段容積率僅 210%，未來興建大樓售價每坪至少要 25 萬元才符合效益。

北市蛋黃區 掀改建潮

經濟日報 · 2021/01/25

受惠危老改建、都更重建政策，台北市繼南京松江商圈後，敦化南北路也迎來改建潮，未來五到七年沿線上演豪宅、豪辦大噴發。業界指，這兩大商圈儼然台北市改建、都更雙核心，未來帶動的整體價值備受矚目。

敦化南北路除了「敦南御所」、「富邦藝樹」兩大案近期已開賣外，第 2 季還有總銷上看 130 億元「蘇黎世大樓」豪宅大案登場，敦化南北路沿線重建產值至少飆破 400 億元。

前此，傳統辦公商圈 - 松江南京商圈成為壽險業者另一大房市改建新戰場，如國泰人壽的中興商業及民生復興大樓，大樓更新後將大幅提升資產價值，將帶動未來商辦租金超越區域行情。

據信義全球資產公司統計，未來七年內敦化南北路沿線辦公商圈將陸續有至少 9 萬坪辦公面積釋出，擬興建或都更的商辦大樓至少就有九棟，平均一年就有一棟新大樓完工，接下來地標型豪宅大案、頂級 A 辦、飯店案將襲捲敦化南北路，沿線將上演豪宅、豪辦大噴發。

台北市敦化南北路沿線藉由都更、危老重建產值破 400 億元，成為政策推動下，重建最積極的鑲金路段。

信義全球資產公司總經理柯宏安分析，隨著政府力推都更、危老改建，尤其危老重建對於地主相對單純的基地來說，因大幅降低整合問題，且申請到核准拿到建造及容積獎勵最快

只需要半年時間，可省去繁瑣的都更流程，加上政府提高容積獎勵誘因，因此讓產權相對單純的大樓掀起一波改建潮。

總銷 80 億元、已在去年落成的「華固名鑄」豪宅案，率先成為北市敦化北路 40 年來首個千坪以上大面積土地都更案；其次為今年初完工的「敦南御所」，約有總銷 20 多億元成屋已在近期銷售；該案正對面還有「富邦藝樹」豪宅預售案，其中富邦分回可售金額約 20 多億元。

值得注意的是，總銷高達 120~130 億元的「蘇黎世大樓」豪宅大案，為港系私募基金豐泰地產整合逾七年新案，預計今年第 2 季上臚。據悉，新案為豐泰地產、璞永建設聯手推出，每坪開價在 220~240 萬元，每坪單價將創下敦化北路新高。

房產專家表示，以今年來說，除了「敦南御所」豪宅案外，中國人壽總部、玉山銀行第二總兩大頂級商辦大樓也將在今年完工，另外「全錄大樓危老案」也將在今年登場，2022 年「華固敦品」豪宅、凱越建設「敦南安和公辦都更案」也將落成、2025 年還有國泰建設為三井不動產量身打造的「敦北旅館大樓」也將完工，甚至面積超過 6,000 坪的超級大案「台塑總部都更案」也正走更新程序中，敦化南北路未來沿線風貌將大改變。

台南房地產熱絡不只這樁，另於東區有面積 8683 坪平實營區的都更案，台南市都發局指出，國城建設屬最優申請人，未來將回饋 30% 社會住宅，總興建規模達 90 億元，總開發效應約 180 億元，將於農曆年前簽約。

央行利率政策 反轉時刻近了

工商時報 · 2021/01/29

中央銀行 28 日公布 2020 年 12 月第四季年終理事會議事錄摘要，多位理事均指出國內已無降息空間，且有兩位理事指央行須關注長期低利率對經濟體韌性及經濟金融發展的影響；更有一位理事認為中長期可考量調升政策利率，將使台灣經濟走出不一樣的模式。這顯示新台幣利率目前已至谷底，央行政策利率或已到反轉走升的轉折點。

根據會議記錄，有位理事表示，2020 年國內經濟表現不錯，2021 年經濟展望樂觀，且國內疫情控制良好，加上國際疫苗問世，全球疫情危機可望大幅降溫。另國際資金持續流入，

新台幣處於升值趨勢，加上金融體系資金充沛，利率處於歷史低點，再降息效益不大。且央行剛推出不動產貸款審慎措施，若再降息，恐影響措施成效。

有二位理事則提醒，央行也須關注長期低利率對經濟體韌性及經濟金融發展的影響。其中有位理事更指出，中長期可考量調升政策利率，將使台灣經濟走出不一樣的模式。

不過也有另二位理事指出，儘管利率目前無再調降必要，長期維持低水準不利總體經濟長期發展，但影響 2021 年經濟前景的不確定性因素仍多，目前也非升息的合宜時機。

有位理事認為，政策利率調升，將對傳產業形成更大壓力，考量利率無再降空間，以維持現行政策利率是穩健的作法。還有位理事強調，升息將使新台幣面臨更大的升值壓力，近月 M2 成長超逾參考區間 6.5% 上限，顯示國內資金已相當寬鬆，再降息並不適當，維持政策利率不變是不錯的作法。

不動產貸款方面，有位理事認為，房價議題複雜，除涉及金融穩定，也包括居住正義、資源配置等廣泛層面，非央行所能獨力解決，有賴各部會通力合作，才能抑制房價上漲的預期心理。

另位理事則建議，房價所得比的變化，及房貸負擔率，攸關不動產貸款違約率，進而影響銀行體系健全度，可作為央行未來思考調整不動產貸款審慎措施參考。暗示後續仍有進一步調整房市管制的空間。

也有數位理事關注中小企業貸款，認為近月來失業率呈下降趨勢、無薪假人數大幅減少，勞動市場及經濟表現不錯，可思考央行中小企業貸款專案融通的退場時機。

房屋法拍移轉量 六年新高

經濟日報，2021/01/29

據內政部最新資料，去年國內「房屋法拍移轉量」5,269 棟、年增 3%，創六年來新高，其中，六都法拍移轉量最大為新北市的 1,039 棟，是九年來新高，年成長幅度最高則是台南市的 47.2%，寫下 2016 年以來的紀錄。

大家房屋企畫研究室專案副理郎美因分析，被視為房市多頭反指標的法拍移轉量，去年全國拍賣移轉量 5,269 棟，不僅小幅成長 3%，更是 2015 年以來新高。

主因近幾年市場不乏業主因資金周轉困難，忍痛將手中物業流入法拍市場，以致法拍案量增加，尤其去年下半年在國內疫情控制得當下，加上利率探低、市場資金動能強，讓不少投資人希望趁機撿便宜，因此積極布局拍賣市場，也是推升交易量升高原因。

觀察六都拍賣交易狀況，法拍移轉量最大者是新北市 1,039 棟，不僅交易量破千棟且年增幅達 27%、居六都年成長率第二名；至於年增幅最大是台南市的 47.2%，雖然去年全年拍賣棟數僅 474 棟，但法拍量創近五年新高。

其他四都中，桃園市去年法拍量較前一年度略減 0.8%、台中市則較前年略增 0.9%，兩大都會區基本上呈現持平發展，而台北市年減 4.2%，高雄市則大幅下降 27.2%。

郎美因指出，新北市及台南市近幾年推案量大，但小型建商資金壓力高，銷售不佳、周轉不靈讓建案流入法拍市場，不過買方認為區域房市有發展機會，因此前往法拍市場搶便宜。高雄市近年房市歷經大起大落，去年價量回歸平穩，買方多數在一般市場即可找到低價物件，降低購置法拍物件的意願。

住商不動產企劃研究室資深經理徐佳馨表示，一般住宅市場交易量從 2018 年開始顯著攀升，帶動房價走揚，因此法拍市場尋找低價物件的買方增加。

不過，需留意的是近期陸續出現法拍價格與市場價格相差無幾情況，且法拍購屋流程、貸款條件與一般購屋不大相同，建議民眾進入法拍市場前應充分了解規則及區域行情，以免出現在法拍市場買貴的狀況。