



不動產估價月刊  
110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：郭國任

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、林洛希

出刊日期：110年6月15日

# 目 錄

<b>壹、 相關指數 .....</b>	<b>02</b>
一、 建築工程類物價指數表 .....	02
二、 五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率 .....	08
三、 過去一年五大銀行平均基準利率 .....	08
四、 稅務專用之消費者物價指數 .....	09
五、 租金指數(消費者物價房租類指數) .....	10
六、 住宅價格指數 .....	10
七、 房價綜合趨勢分數(分) .....	11
八、 房價所得比(倍) .....	12
<b>貳、 總體經濟資訊 .....</b>	<b>13</b>
一、 國內外經濟情勢分析 .....	13
二、 景氣指標 .....	15
三、 採購經理人指數 .....	17
四、 消費者信心指數 .....	20
<b>參、 不動產技術公報 .....</b>	<b>21</b>
<b>肆、 相關法規及法令 .....</b>	<b>49</b>
<b>伍、 不動產相關新聞 .....</b>	<b>68</b>

# 壹、相關指數

## 一、 建築工程類物價指數表

不動產估價技術公報第四號營造或施工費標準表修正版已於 107 年 11 月 12 日經內政部台內地字第 1070069788 號函准予備查，修正版的基準日期為 107 年 4 月 1 日，故本建築工程類物價指數表(第四號公報使用)之基期已調整為民國 107 年 4 月，請各位大不動產估價師留意此項變動。有關第四號公報詳細內容請上全聯會網站查詢。

行政院主計總處發佈之物價統計月報自 107 年 1 月起改以 105 年為基期。

### 第四號公報建築工程類物價指數表

中華民國不動產估價師公會全國聯合會彙整

資料來源：物價統計月報 110 年 5 月 605 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	128.63	124.42	103.84%	102.87%
2 月	128.49	124.13	103.72%	102.63%
3 月	128.80	124.32	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	130.53	126.30	105.35%	104.41%
11 月	131.21	127.03	105.90%	105.01%
12 月	133.28	129.26	107.57%	106.85%
民國 110 年				
1 月	136.37	132.52	110.07%	109.56%
2 月	136.42	132.58	110.11%	109.61%
3 月 r	137.90	134.10	111.31%	110.86%
4 月	139.87	136.08	112.90%	112.50%
5 月	143.11	139.47	115.51%	115.30%

說明：由於受查者延誤或更正報價，最近 3 個月資料均可能修正。



## 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 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」：2.44
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
109/6	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
110/1	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.581	0.769	2.441
110/2	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.581	0.769	2.441
110/3	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.581	0.769	2.441
110/4	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
110/5	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441



## 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 5 月	103.48	109 年 9 月	103.72	110 年 1 月	103.97
109 年 6 月	103.50	109 年 10 月	103.78	110 年 2 月	104.09
109 年 7 月	103.56	109 年 11 月	103.85	110 年 3 月	104.23
109 年 8 月	103.65	109 年 12 月	103.88	110 年 4 月	104.37

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
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
109Q4	108.17	106.11	103.65	109.43	111.40	115.91	107.58

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

## 七、房價趨勢分數(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	全國	台北市	新北市	桃竹地區	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
109Q4	9.20	12.09	15.78	7.65	10.02	7.74	7.78
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
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
109Q4	8.66	7.76	7.98	8.63	8.22	7.04	5.65
109Q3	8.50	8.35	7.43	9.03	8.00	7.00	5.87
109Q2	8.24	8.05	7.22	8.66	7.51	7.40	5.37
109Q1	7.58	7.62	6.67	8.41	8.31	7.22	5.97
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
109Q4	5.62	7.98	8.17	7.83	6.06	7.38	5.69
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

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

110 年 4 月報

發佈日期：中華民國 110 年 5 月 31 日

資料來源：經濟部研究發展委員會

#### (一) 當前經濟情勢概要

##### 1、國際經濟

受益於 COVID-19 疫苗加速施打及去(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 5 月最新預測，今年全球經濟成長 5.68%，高於去年 -3.53%，明(2022)年預估為 4.54%。

聯合國今年 5 月 11 日發布「世界經濟情勢與展望」年中報告指出，在一些大型經濟體加速實施疫苗接種的背景下，全球經濟前景有所改善，預估今年全球經濟成長率為 5.4%，其中已開發經濟體成長 5%，發展中經濟體成長 6.1%。儘管全球經濟朝復甦方向邁進，但不同國家及地區間疫苗接種覆蓋率存在巨大差異，嚴重威脅脆弱及不均衡的全球經濟復甦。

當前國際經濟仍面臨諸多風險變數，值得持續關注，包括 COVID-19 疫情發展，美國與中國大陸貿易及科技爭端後續發展、大宗商品價格走勢、全球公共債務風險升高加深金融脆弱性，以及地緣政治等，皆影響國際經濟前景。

##### 2、國內經濟

國內疫情於今年 5 月中旬升溫，消費首當其衝，行政院已通過追加紓困預算，可望稍減緩對經濟的影響。另半導體廠商推進全球頂尖製程，帶動相關供應鏈加深在地投資，在全球供應鏈重組大環境下，肆應 5G、車用、高速運算、物聯網等需求面之快速擴展，可望大量挹注我國出口。行政院主計總處 110 年 2 月 20 日預測 110 年經濟成長 4.64%。

經濟指標方面，110 年 4 月工業生產增加 13.62%；批發業、零售業及餐飲業營業額分別增加 22.2%、18.3%及 37.3%；外銷訂單金額 549.3 億美元，增加 42.6%；出口值 349.6 億美元，增加 38.7%，進口值 287.9 億美元，增加 26.4%，貿易出超 61.8 億美元；躉售物價指數(WPI)上漲 9.62%，消費者物價指數(CPI)上漲 2.09%；失業率 3.67%。

110 年 4 月景氣對策信號綜合判斷分數為 41 分，較上月增加 1 分，燈號續呈紅燈；領先指標雖轉呈微幅下跌，但同時指標持續上升，顯示國內景氣仍處穩健成長。

### 3、中國大陸經濟

中國大陸今(2021)年 1 至 3 月國內生產總值(GDP)為 24 兆 9,310 億人民幣，經濟成長率為 18.3%。IHS Markit 預估今年中國大陸經濟成長率為 8.26%。

今年 4 月固定資產投資(不含農戶)金額為 4 兆 7,810 億人民幣，較上年同期減少 9.2%；規模以上工業生產增加 9.8%；對外貿易方面，出口及進口分別增加 32.3%及 43.1%；物價方面，居民消費價格指數上漲 0.9%；貨幣供給額 M1 及 M2 分別較上年同月增加 6.2% 及 8.1%。

習近平 4 月 30 日主持中國大陸中央政治局會議，針對目前經濟情勢進行分析及聽取第三次全國國土調查主要情況彙報。會議要求堅持穩中求進工作總基調，保持宏觀政策連續性、穩定性、可持續性，不急轉彎，落實財政政策穩固三保（保基本民生、保工資、保運轉）底線；有序推動碳達峰、碳中和工作，積極發展新能源；促進國內需求加快恢復，促進製造業投資和民間投資儘快恢復；建立財政金融風險處置機制，防範地方經濟金融風險。

### 4、兩岸經貿

今年 4 月我對中國大陸(含香港)出口額為 148.2 億美元，增加 32.2%；進口額為 65.7 億美元，增加 19.3%；貿易出超為 82.5 億美元，增加 44.7%。同期間，我對中國大陸投資件數為 29 件，金額為 1.7 億美元；陸資來臺投資件數為 5 件，金額為 310.8 萬美元。

## 二、景氣指標

發佈日期：中華民國 110 年 5 月 27 日

資料來源：國家發展委員會

110 年 4 月景氣對策信號綜合判斷分數為 41 分，與上月增加 1 分，燈號續呈紅燈；領先指標雖轉呈微幅下跌，但同時指標持續上升，顯示國內景氣仍處穩健成長。

整體經濟表現續呈強勁，除因疫情影響致去年同期基期較低外，主因新興科技應用需求續強，以及傳產貨品需求持續回升，且連續假期帶動消費買氣，4 月貿易、生產、銷售及金融面指標持續擴增。

展望未來，近期國內武漢肺炎疫情升溫，影響內需消費相關產業，為減緩衝擊，行政院已通過追加 2,100 億元紓困預算，以協助艱困產業及受影響勞工度過疫情衝擊。由於國內生產製造活動持續，且隨主要經濟體推出振興經濟方案，有助推升全球經濟復甦力道，我國出口動能可望續溫；投資方面，半導體相關供應鏈持續發展高階製程，公共建設計畫亦加速執行，均有助提升國內投資動能。惟國內疫情升溫，恐衝擊國內消費動能，後續發展仍須審慎關注，並妥為因應。

### (一) 景氣對策信號

110 年 4 月為 41 分，較上月增加 1 分，燈號續呈紅燈。9 項構成項目中，海關出口值由黃紅燈轉呈紅燈，分數增加 1 分；其餘 8 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 18.2% 減至 17.6%，燈號續呈紅燈。
- 股價指數變動率：由上月 59.3% 增至 65.7%，燈號續呈紅燈。
- 工業生產指數變動率：由上月下修值 14.7% 減至 12.7%，燈號續呈紅燈。
- 非農業部門就業人數變動率：由上月 0.21% 增至 0.55%，燈號續呈藍燈。
- 海關出口值變動率：由上月 14.3% 增至 27.6%，燈號由黃紅燈轉呈紅燈。
- 機械及電機設備進口值變動率：由上月 26.3% 減至 21.4%，燈號續呈紅燈。
- 製造業銷售量指數變動率：由上月下修值 12.9% 增至 16.6%，燈號續呈紅燈。
- 批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月上修值 11.2% 增至 17.7%，燈號續呈紅燈。
- 製造業營業氣候測驗點：由上月 105.7 點增至 106.4 點，燈號續呈紅燈。



## (二) 景氣指標

### 1、領先指標

- 領先指標不含趨勢指數為 104.72，較上月下降 0.02%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，5 項較上月上升，包括股價指數、實質半導體設備進口值、實質貨幣總計數 M1B、製造業營業氣候測驗點、工業及服務業受僱員工淨進入率；其餘 2 項較上月下滑，分別為：建築物開工樓地板面積、外銷訂單動向指數。

### 2、同時指標

- 同時指標不含趨勢指數為 106.17，較上月上升 0.77%。
- 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、製造業銷售量指數、實質機械及電機設備進口值、工業生產指數、非農業部門就業人數、電力（企業）總用電量、實質海關出口值。

### 3、落後指標

- 落後指標不含趨勢指數為 101.93，較上月上升 0.90%。
- 5 個構成項目經去除長期趨勢後，4 項較上月上升，包括製造業存貨價值、全體金融機構放款與投資、失業率、金融業隔夜拆款利率；僅製造業單位產出勞動成本指數較上月下滑。

### 三、採購經理人指數

發佈日期：中華民國 110 年 6 月 1 日

資料來源：中華經濟研究院

#### 一、臺灣製造業採購經理人指數 ( Taiwan Manufacturing PMI )

2021 年 5 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 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，惟指數由 2012 年 7 月創編以來最快擴張速度 ( 68.7% ) 回跌 2.7 個百分點至 66.0%。

- 五項組成指標中，新增訂單、生產與人力僱用擴張，供應商交貨時間上升，存貨呈現擴張。
- 經季調後之新增訂單與生產指數皆已連續 11 個月呈現擴張，惟擴張腳步皆趨緩，二指數分別回跌 3.9 與 5.1 個百分點至 67.7% 與 65.8%。
- 經季調後之人力僱用數量指數亦由創編以來最快擴張速度 ( 63.8% ) 回跌 4.2 個百分點至 59.6%。
- 供應商交貨時間指數已連續 5 個月維持在 70.0% 以上的上升 ( 高於 50.0% ) 速度，指數為 74.8%，與 4 月相比上升速度維持不變，皆為創編以來最快上升速度。
- 未經季節調整之存貨指數已連續 5 個月擴張，指數由 2012 年 7 月創編以來最快擴張速度 ( 62.3% ) 微幅下跌 0.1 個百分點至 62.2%。
- 原物料價格指數已連續第 3 個月維持在 90.0% 以上的上升 ( 高於 50.0% ) 速度，指數為 90.4%。
- 未完成訂單指數已連續 10 個月呈現擴張，惟指數由創編以來最快擴張速度 ( 71.5% ) 回跌 5.1 個百分點至 66.4%。
- 製造業之未來六個月展望指數在連續 4 個月維持在 70.0% 以上的擴張速度後，5 月指數大跌 12.0 個百分點至 67.0%。
- 六大產業全數回報 PMI 擴張，依擴張速度排序為電子暨光學產業 ( 69.7% )、食品暨紡織產業 ( 69.2% )、電力暨機械設備產業 ( 68.9% )、交通工具產業 ( 65.5% )、基礎原物料產業 ( 60.7% ) 與化學暨生技醫療產業 ( 57.1% )。

#### 二、臺灣非製造業採購經理人指數 ( Taiwan Non-Manufacturing NMI )

2021 年 2021 年 5 月未季調之臺灣非製造業經理人指數 ( NMI ) 中斷連續 11 個月的擴張，指數由 2014 年 8 月創編以來最快擴張速度 ( 60.1% ) 驟跌 10.9 個百分點至 49.2%。

- 四項組成指標中，商業活動與新增訂單緊縮，人力僱用擴張，供應商交貨時間上升。
- 八大產業中，三大產業 NMI 呈現緊縮，依緊縮速度排序為住宿餐飲業 ( 12.5% )、零售業 ( 48.9% ) 與金融保險業 ( 49.0% )。教育暨專業科學業 ( 58.8% )、營造暨不動產業 ( 55.0% )、批發業 ( 52.3% )、運輸倉儲業 ( 52.2% ) 與資訊暨通訊傳播業 ( 51.8% ) 等五大產業 NMI 仍呈現擴張。

### (1) 非製造業之「新增訂單」

非製造業之「商業活動」中斷連續 2 個月的擴張，指數大跌 20.7 個百分點至 42.8%。八大產業中，六大產業回報商業活動呈現緊縮，各產業依緊縮速度排序為住宿餐飲業( 0.0% )、批發業 ( 40.9% )、運輸倉儲業 ( 43.1% )、零售業 ( 45.2% )、資訊暨通訊傳播業 ( 46.4% ) 與營造暨不動產業 ( 46.7% )。僅教育暨專業科學業 ( 65.0% ) 回報商業活動呈現擴張。金融保險業則回報商業活動為持平 ( 50.0% )。

### (2) 非製造業之「供應商交貨時間」

非製造業之「新增訂單」( 新增簽約客戶或業務 ) 中斷連續 11 個月的擴張，指數由 2014 年 8 月創編以來最快擴張速度 ( 64.8% ) 大跌 19.8 個百分點至 45.0%。八大產業中，五大產業回報新增訂單呈現緊縮，各產業依緊縮速度排序為住宿餐飲業 ( 0.0% )、零售業 ( 40.9% )、營造暨不動產業 ( 46.7% )、批發業 ( 48.8% ) 與金融保險業 ( 49.0% )。教育暨專業科學業 ( 61.7% ) 與資訊暨通訊傳播業 ( 57.1% ) 則回報新增訂單呈現擴張。僅運輸倉儲業回報新增訂單為持平 ( 50.0% )。

### (3) 非製造業之「未完成訂單」

「未完成訂單」( 工作委託量 ) 中斷連續 2 個月的擴張，指數由創編以來最快擴張速度 ( 55.4% ) 驟跌 12.0 個百分點至 43.4%。八大產業中，六大產業回報未完成訂單呈現緊縮，各產業依緊縮速度排序為住宿餐飲業( 0.0% )、零售業( 38.1% )、資訊暨通訊傳播業( 42.9% )、營造暨不動產業( 43.3% )、金融保險業( 47.9% )與運輸倉儲業( 48.3% )。批發業( 56.8% ) 與教育暨專業科學業 ( 55.0% ) 則回報未完成訂單呈現擴張。

### (4) 非製造業之「服務收費價格」

非製造業已連續 12 個月回報「服務收費價格」為上升（高於 50.0%），惟指數由創編以來最快上升速度（60.5%）驟跌 6.9 個百分點至 53.6%。八大產業中，六大產業回報服務收費價格呈現上升，各產業依上升速度排序為營造暨不動產業（65.5%）、批發業（64.8%）、運輸倉儲業（55.2%）、零售業（54.8%）、資訊暨通訊傳播業（53.6%）與教育暨專業科學業（51.7%）。住宿餐飲業（20.0%）與金融保險業（45.8%）則回報服務收費價格為下降（低於 50.0%）。

### **(5) 非製造業之「未來六個月展望」**

全體非製造業之「未來六個月展望」指數中斷連續 11 個月的擴張，指數由創編以來最高點（67.8%）重跌 30.1 個百分點至 37.7%。八大產業全數回報未來六個月展望呈現緊縮，各產業依指數緊縮速度排序為住宿餐飲業（10.0%）、零售業（33.3%）、金融保險業（34.4%）、教育暨專業科學業（41.7%）、資訊暨通訊傳播業（42.9%）、運輸倉儲業（44.8%）、批發業（45.5%）與營造暨不動產業（48.3%）。

## **四、消費者信心指數**

發布時間：110 年 5 月 27 日

發布單位：台灣經濟發展研究中心

一一〇年五月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 74.88 點，與上月相較下降 2.4 點(109/4：77.28)。

本次調查六項分項指標，六項指標下降（家庭經濟狀況、國內經濟景氣、就業機會、投資股市時機、物價水準、購買耐久財）。下降幅度最多的指標為「未來半年投資股票時機」，本月調查為 46 點，較上個月調查結果下降 10.9 點(110/4：56.9)。下降幅度第二的指標是「未來半年國內物價水準」，本次調查結果為 41.35 點，較上個月調查結果下降 1.25 點(110/4：42.6)。下降幅度第三的指標是「未來半年國內就業機會」，本月調查結果為 70.25 點，與上個月調查結果相較下降 0.7 點(110/4：70.95)。下降幅度同為第三的指標是「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查結果為 110.7 點，較上個月下降 0.7 點(110/4：111.4)。下降幅度第四的指標是「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為 91.75 點，與上月的調查結果相較下降 0.45 點(110/4：92.2)。下降幅度最少的指標是「未來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為 89.25 點，與上個月調查結果相較下降 0.4 點(110/4：89.65)。

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 115.55 點，與上月的調查結果相較上升 0.65 點(110/4：114.9)。「目前健康狀況」指標部分，本月調查結果為 84.9 點，較上月的調查結果下降 3.6 點(110/4：88.5)。

「預期健康狀況」指標部分，本月調查結果為 85 點，與上個月的調查結果相較下降 2 點(110/4：87)。

一一〇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，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 110 年 5 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 2977 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。

# 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								
1~3F / B0	無電梯	41,300	~	56,200	38,000	~	52,900	41,300	~	52,900	24,800	~	41,300	34,700	~	51,200
4~5F / B0	無電梯	42,500	~	57,900	39,100	~	54,500	42,500	~	54,500	25,500	~	42,500	35,700	~	52,700
6~8F / B1	有電梯							62,800	~	73,400						
9~10F / B1	有電梯							64,700	~	75,600						

附表一-5：台南市營造或施工費標準表

地區別		台南市							
構造及用途別 樓層別		鋼筋混凝土造							
		住宅、辦公室							
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000	100,000以上未達150,000	150,000以上未達200,000	200,000以上未達300,000	300,000以上未達400,000	400,000以上		
1~3F / B0	無電梯	44,400 ~ 52,400	48,800 ~ 57,700	53,700 ~ 66,200	59,100 ~ 72,800	65,000 ~ 83,500	71,500 ~ 91,900		
4~5F / B0	無電梯	44,400 ~ 52,400	48,800 ~ 57,700	53,700 ~ 66,200	59,100 ~ 72,800	65,000 ~ 83,500	71,500 ~ 91,900		
6~8F / B1	有電梯	50,400 ~ 61,600	55,400 ~ 67,900	60,900 ~ 77,900	67,000 ~ 85,700	73,700 ~ 98,100	81,100 ~ 108,000		
9~10F / B1	有電梯	55,300 ~ 65,600	60,800 ~ 72,100	66,900 ~ 82,800	73,600 ~ 91,100	81,000 ~ 104,000	89,100 ~ 115,000		
11~13F / B2	有電梯	58,600 ~ 71,200	64,500 ~ 78,300	71,000 ~ 89,900	78,100 ~ 98,900	85,900 ~ 113,000	94,500 ~ 125,000		
14~15F / B2	有電梯	63,500 ~ 73,000	69,900 ~ 82,500	76,900 ~ 94,700	84,600 ~ 104,000	93,100 ~ 119,000	102,000 ~ 131,000		
16~18F / B3	有電梯		73,500 ~ 88,700	80,900 ~ 102,000	89,000 ~ 112,000	97,900 ~ 128,000	108,000 ~ 141,000		
19~20F / B3	有電梯		78,800 ~ 92,700	86,700 ~ 106,000	95,400 ~ 117,000	105,000 ~ 134,000	115,000 ~ 148,000		
21~25F / B3	有電梯		82,500 ~ 103,000	90,800 ~ 118,000	99,900 ~ 130,000	110,000 ~ 149,000	121,000 ~ 164,000		
26~30F / B4	有電梯		91,500 ~ 114,000	101,000 ~ 130,000	111,000 ~ 144,000	122,000 ~ 165,000	134,000 ~ 181,000		

地區別		台南市							
構造及用途別 樓層別		加強磚造		鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	43,000 ~ 51,600	39,700 ~ 51,600	43,000 ~ 54,500	23,100 ~ 39,700	33,000 ~ 49,600			
4~5F / B0	無電梯	43,000 ~ 51,600	39,700 ~ 51,600	44,300 ~ 56,100	23,800 ~ 40,900	34,000 ~ 51,100			
6~8F / B1	有電梯			64,500 ~ 75,000					
9~10F / B1	有電梯			66,400 ~ 77,300					

附表一-6：高雄市營造或施工費標準表

地區別		高雄市										
構造及用途別		鋼筋混凝土造										
樓層別		住宅、辦公室										
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000	100,000以上未達150,000	150,000以上未達200,000	200,000以上未達250,000	250,000以上未達300,000	300,000以上未達400,000	400,000以上未達500,000	500,000以上未達700,000	700,000以上		
1~3F / B0	無電梯	43,600 ~ 52,300	48,000 ~ 57,600	52,800 ~ 63,400	58,100 ~ 69,700	63,900 ~ 76,700	70,300 ~ 84,400	77,300 ~ 92,800	85,000 ~ 102,000	93,500 ~ 117,000		
4~5F / B0	無電梯	43,600 ~ 52,300	48,000 ~ 57,600	52,800 ~ 63,400	58,100 ~ 69,700	63,900 ~ 76,700	70,300 ~ 84,400	77,300 ~ 92,800	85,000 ~ 102,000	93,500 ~ 117,000		
6~8F / B1	有電梯	46,900 ~ 56,300	51,600 ~ 61,900	56,800 ~ 72,200	62,500 ~ 79,400	68,800 ~ 82,600	75,700 ~ 90,900	83,300 ~ 100,000	91,600 ~ 110,000	101,000 ~ 126,000		
9~10F / B1	有電梯	51,100 ~ 61,300	56,200 ~ 67,400	61,800 ~ 76,400	68,000 ~ 84,100	74,800 ~ 89,800	82,300 ~ 98,800	90,500 ~ 109,000	99,600 ~ 120,000	110,000 ~ 138,000		
11~13F / B2	有電梯	54,000 ~ 64,800	59,400 ~ 71,300	65,300 ~ 82,600	71,800 ~ 90,800	79,000 ~ 94,800	86,900 ~ 104,000	95,600 ~ 114,000	105,000 ~ 125,000	116,000 ~ 145,000		
14~15F / B2	有電梯	58,200 ~ 69,800	64,000 ~ 76,800	70,400 ~ 86,600	77,400 ~ 95,300	85,100 ~ 102,000	93,600 ~ 112,000	103,000 ~ 123,000	113,000 ~ 135,000	124,000 ~ 155,000		
16~18F / B3	有電梯		67,200 ~ 80,600	73,900 ~ 92,800	81,300 ~ 102,000	89,400 ~ 107,000	98,300 ~ 118,000	108,000 ~ 130,000	119,000 ~ 143,000	131,000 ~ 164,000		
19~20F / B3	有電梯		71,800 ~ 86,200	79,000 ~ 96,800	86,900 ~ 107,000	95,600 ~ 115,000	105,000 ~ 127,000	116,000 ~ 140,000	128,000 ~ 154,000	141,000 ~ 176,000		
21~25F / B3	有電梯		75,000 ~ 90,000	82,500 ~ 107,000	90,800 ~ 118,000	99,900 ~ 120,000	110,000 ~ 132,000	121,000 ~ 145,000	133,000 ~ 160,000	146,000 ~ 183,000		
26~30F / B4	有電梯		82,700 ~ 99,200	91,000 ~ 118,000	100,000 ~ 129,000	110,000 ~ 132,000	121,000 ~ 145,000	133,000 ~ 160,000	146,000 ~ 176,000	161,000 ~ 201,000		

地區別		高雄市					
構造及用途別		加強磚造		鋼筋混凝土造		輕鋼架造	重鋼架造
樓層別		住宅、辦公室	工廠	工廠		工廠	工廠
1~3F / B0	無電梯	43,000 ~ 51,600	39,700 ~ 51,600	41,300 ~ 52,900	24,800 ~ 41,300	34,700 ~ 51,200	
4~5F / B0	無電梯	43,000 ~ 51,600	39,700 ~ 51,600	42,500 ~ 54,500	25,500 ~ 42,500	35,700 ~ 52,700	
6~8F / B1	有電梯			62,800 ~ 73,400			
9~10F / B1	有電梯			64,700 ~ 75,600			

附表一-7：宜蘭縣營造或施工費標準表

地區別		宜蘭縣									
構造及用途別		鋼筋混凝土造									
樓層別		住宅、辦公室									
平均房價水準(元/坪)		未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上	
1~3F / B0	無電梯	45,300	~ 51,300	48,300	~ 56,300	54,300	~ 64,800	62,800	~ 75,800	74,300	~ 89,300
4~5F / B0	無電梯	48,300	~ 52,300	51,300	~ 58,300	58,300	~ 66,800	66,800	~ 77,800	78,300	~ 91,300
6~8F / B1	有電梯	61,300	~ 68,800	67,800	~ 76,800	75,800	~ 85,300	84,300	~ 96,300	95,800	~ 110,000
9~10F / B1	有電梯	64,300	~ 70,800	70,800	~ 78,800	78,800	~ 87,300	87,300	~ 98,300	98,800	~ 112,000
11~13F / B2	有電梯	72,300	~ 81,100	80,100	~ 89,100	88,100	~ 97,600	96,600	~ 109,000	108,000	~ 123,000
14~15F / B2	有電梯	79,100	~ 83,100	83,100	~ 91,100	91,100	~ 99,600	99,600	~ 111,000	111,000	~ 124,000
16~18F / B3	有電梯	87,100	~ 95,000	94,000	~ 103,000	102,000	~ 112,000	111,000	~ 123,000	122,000	~ 136,000
18~20F / B3	有電梯	90,100	~ 97,000	96,000	~ 105,000	104,000	~ 114,000	113,000	~ 125,000	124,000	~ 138,000
21~25F / B3	有電梯	93,100	~ 102,000	99,000	~ 110,000	107,000	~ 119,000	116,000	~ 130,000	127,000	~ 143,000
26~30F / B4	有電梯	101,000	~ 116,000	113,000	~ 124,000	121,000	~ 132,000	130,000	~ 143,000	141,000	~ 157,000

地區別		宜蘭縣					
構造及用途別		加強磚造		重鋼架造		輕鋼架造	
樓層別		住宅、辦公室		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	42,000	~ 50,600	31,400	~ 47,900	23,200	~ 39,700
4~5F / B0	無電梯	45,000	~ 53,600	-	~ -		

附表一-8：新竹縣/市營造或施工費標準表

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

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

附表一-9：苗栗縣營造或施工費標準表

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

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

附表一-10：彰化縣營造或施工費標準表

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

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



附表一-11：南投縣營造或施工費標準表

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

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

附表一-12：雲林縣營造或施工費標準表

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

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

附表一-13：嘉義縣/市營造或施工費標準表

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

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

附表一-14：屏東縣營造或施工費標準表

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

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

附表一-15：台東縣營造或施工費標準表

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

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

附表一-16：花蓮縣營造或施工費標準表

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

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

附表一-17：澎湖縣營造或施工費標準表

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

附表一-18：基隆市營造成或施工費標準表

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										
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

修正「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」，名稱並修正為「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」。

附修正「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」。

內政部令中華民國 110 年 5 月 4 日台內地字第 1100262310 號

不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法修正條文

第一條 本辦法依平均地權條例第四十七條第五項、第四十七條之三第三項及不動產經紀業管理條例第二十四條之一第五項規定訂定之。

第二條 本辦法所稱不動產成交案件，指不動產買賣案件、不動產租賃案件及預售屋買賣案件。

本辦法所稱銷售預售屋者，指預售屋買賣案件中，符合下列規定之一者：

- 一、預售屋為自建自售者，其預售屋買賣契約出賣人。
- 二、預售屋採合建、都市更新或都市危險老舊建築物加速重建等方式，由建築業與土地所有權人、原有建物所有權人等相關權利人共同合作開發者，其預售屋建物買賣契約出賣人。

第三條 不動產買賣案件應由權利人及義務人共同申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，權利人及義務人得協議由一人或他人代理共同申報；其有數人者，亦同。

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

預售屋買賣案件應由銷售預售屋者申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄。

第四條 不動產買賣案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

- 一、交易標的：登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數等資訊。
- 二、價格資訊：交易總價、車位個數、車位總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目。
- 三、標的資訊：交易日期、土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、建物現況格局、有無管理組織、有無電梯、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

第五條 不動產租賃案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

- 一、交易標的：建物門牌、不動產標示、承租人、租賃筆棟數等資訊。
- 二、租金資訊：房地租金總額、車位個數、車位租金總額及其他經中央主管機關公告之資訊項目。
- 三、標的資訊：租賃日期、土地面積、建物面積、使用分區或編定、租賃期間、總樓層數、租賃層次、建築完成年月、主要建材、主要用途、建物現況格局、有無附屬設備、有無管理組織、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

第六條 預售屋買賣案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

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

二、價格資訊：不動產交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位交易總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目。

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

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

第七條 銷售預售屋者，應於銷售前以書面記明下列資訊，向預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關報請備查：

一、預售屋資訊：建案名稱、預售屋坐落基地、銷售地點、銷售期間、銷售戶（棟）數等資訊。

二、預售屋買賣定型化契約。

前項報請備查，得使用電子憑證以網際網路方式為之。

第二條第二項第二款案件之預售屋資訊及買賣定型化契約已由建築業報請備查者，其他出賣人得免再辦理備查。但其他出賣人使用之買賣定型化契約與建築業不同者，應辦理買賣定型化契約備查。

第一項預售屋資訊及買賣定型化契約內容於備查後有變更時，申報人應於變更之日起十五日內報請變更備查。

直轄市、縣（市）主管機關受理報請備查後，因報送預售屋資訊誤漏，或預售屋買賣定型化契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項者，應通知申報人限期於十五日內改正；屆期未改正者，應停止新增刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之廣告、收受定金或類似名目之金額、簽訂書面契據、簽訂買賣契約之銷售行為。

銷售預售屋者未依第一項規定報請備查，即刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之廣告、收受定金或類似名目之金額、簽訂書面契據、簽訂買賣契約之銷售行為，應依平均地權條例第八十一條之二第三項第二款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，直轄市、縣（市）主管機關應依平均地權條例第八十一條之二第五項規定處罰；其已簽約者，按每份契約所載戶（棟）數處罰。

第八條 經紀業經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，檢附委託代銷契約相關書件，向代銷經紀業所在地直轄市、縣（市）主管機關報請備查。

經紀業違反前項規定，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第三款及第二項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內報請備查；屆期末報請備查，直轄市、縣(市)主管機關應按次處罰並限期於十五日內報請備查，至完成改正為止。

第九條 權利人及義務人應填具不動產成交案件實際資訊申報書，於不動產買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄。

權利人及義務人未申報登錄，應依平均地權條例第八十一條之二第一項規定，於接獲限期申報通知書後七日內申報登錄；屆期末申報登錄，且不動產買賣案件已辦竣所有權移轉登記，直轄市、縣(市)主管機關應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，其含建物者按戶(棟)數處罰，至完成申報登錄為止。

第十條 經紀業經營仲介業務者，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣(市)主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。

前項經紀業屆期末申報登錄，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第五款及第二項規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期末申報登錄，直轄市、縣(市)主管機關應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

第十一條 銷售預售屋者，應於簽訂預售屋買賣契約書之日起三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣(市)主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄。

前項銷售預售屋者或經紀業屆期末申報登錄，應分別依平均地權條例第八十一條之二第二項第二款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期末申報登錄，直轄市、縣(市)主管機關應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

第十二條 直轄市、縣(市)主管機關為查核申報登錄資訊，得向交易當事人、地政士或經紀業要求查詢、取閱、影印有關文件或提出說明。經查核後對於價格資訊疑有不實之案件，得報請中央主管機關向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

金融機構、交易當事人、地政士或經紀業違反前項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，應依平均地權條例第八十一條之二第三項第一款或不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第三款、第二項及第三項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期末改正，主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

第十三條 直轄市、縣(市)主管機關為查核預售屋資訊及買賣定型化契約，得向銷售預售屋者及受託代銷之經紀業要求查詢、取閱、影印有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

銷售預售屋者或受託代銷之經紀業違反前項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，應依平均地權條例第八十一條之二第三項第一款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

第十四條 權利人及義務人申報登錄不動產買賣案件價格資訊不實，應依平均地權條例第八十一條之二第二項第一款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

權利人及義務人申報登錄不動產買賣案件價格以外資訊不實，應依平均地權條例第八十一條之二第四項第一款規定，於接獲限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

第十五條 經紀業申報登錄不動產租賃案件租金或面積資訊不實，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第五款及第二項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

經紀業申報登錄不動產租賃案件租金或面積以外資訊不實，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第六款及第二項規定，於接獲限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

第十六條 銷售預售屋者或經紀業申報登錄預售屋買賣案件價格或交易面積資訊不實，應分別依平均地權條例第八十一條之二第二項第二款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

銷售預售屋者或經紀業申報登錄預售屋買賣案件價格或交易面積以外資訊不實，應分別依平均地權條例第八十一條之二第四項第二款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第六款及第二項規定，於接獲限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

第十七條 直轄市、縣（市）主管機關受理不動產成交案件實際資訊之申報登錄、預售屋資訊、買賣定型化契約、委託代銷契約之備查及查核、裁處等作業，得委任所屬機關辦理。

第十八條 直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之不動產買賣案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，提供查詢之資訊類別及內容如下：

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

第十九條 直轄市、縣(市)主管機關受理申報登錄之不動產租賃案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易租金及特殊交易之資訊並整理後，提供查詢之資訊類別及內容如下：

- 一、交易標的：土地地號、建物門牌、租賃筆棟數等資訊。
- 二、租金資訊：不動產租金總額、車位個數、車位租金總額等資訊。
- 三、標的資訊：租賃年月、土地面積、建物面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、建築完成年月、總樓層數、租賃層次、建物現況格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層、有無管理組織、有無附屬設備等資訊。

第二十條 直轄市、縣(市)主管機關受理申報登錄之預售屋買賣案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，提供查詢之資訊類別及內容如下：

- 一、交易標的：土地地號、建物坐落、交易標的編號、筆棟數、建案名稱等資訊。
- 二、價格資訊：不動產交易總價、車位個數、車位交易總價等資訊。
- 三、標的資訊：交易年月、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、總樓層數、交易層次、建物格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

第二十一條 直轄市、縣(市)主管機關受理備查之預售屋資訊及買賣定型化契約，經整理後提供查詢之資訊類別及內容如下：

- 一、預售屋資訊：銷售者名稱、建案名稱、預售屋坐落基地、戶(棟)數等資訊。
- 二、預售屋買賣定型化契約。

第二十二條 前四條經整理之資訊，提供查詢或利用之方式如下：

- 一、網路查詢。
- 二、以重製或複製方式提供。

前項第一款網路查詢，免收查詢費用。

第二十三條 申請重製或複製第十八條至第二十一條不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售備查資訊，依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用。但經授權於網路下載之資訊，免收費用。

第二十四條 本辦法所需書、表格式，由中央主管機關定之。

第二十五條 本辦法施行日期，由中央主管機關定之。

附表(請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027080/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027080/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf))

**茲修正都市更新條例第三十二條條文，公布之。**

總統令中華民國 110 年 5 月 5 日華總一義字第 11000041421 號

第三十二條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應刊登新聞紙或新聞電子報，並於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。

附表（請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027083/ch09/type10/gov80/num37/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027083/ch09/type10/gov80/num37/Eg.pdf) )

**修正「內政部興辦社會住宅出租辦法」第三條。**

**附修正「內政部興辦社會住宅出租辦法」第三條。**

內政部令中華民國 110 年 5 月 17 日台內營字第 1100807546 號

內政部興辦社會住宅出租辦法第三條修正條文

第 三 條 申請承租社會住宅者，應符合下列各款條件：

- 一、成年國民。
- 二、於受理申請社會住宅之直轄市、縣（市）設有戶籍，或未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求。

三、家庭成員於第六條第一項第一款公告範圍內之直轄市、縣(市)無自有住宅。

四、家庭年所得應低於申請時社會住宅所在地直轄市、縣(市)百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過最低生活費三點五倍。

五、家庭成員未享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼，且非社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶。但政府興辦之出租住宅目的係為活化閒置資產且其租金依市場機制定價，不在此限。

前項第一款年齡之計算，以申請日為計算基準。

第一項所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬。但申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未成年或已成年仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者，包含該戶籍內之兄弟姊妹。

第一項第三款無自有住宅，指家庭成員均無自有住宅。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且戶籍未設於該處。

二、申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未成年或已成年仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者，申請人及其戶籍內兄弟姊妹個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處。

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者，視為有自有住宅。

第一項第四款家庭年所得與家庭成員每人每月平均所得，準用住宅補貼對象一定所得及財產標準第五條附表一規定。

內政部興辦社會住宅出租辦法第三條總說明及對照表(請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027089/ch02/type1/gov10/num2/images/AA.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027089/ch02/type1/gov10/num2/images/AA.pdf))

**修正「不動產成交案件實際資訊申報書格式及填寫說明」，名稱並修正為「不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查申報書格式及填寫說明」，自一百十年五月四日修正發布之不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法施行之日生效。**

**附修正「不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查申報書格式及填寫說明」。**

內政部令於中華民國 110 年 5 月 20 日台內地字第 11002627051 號

不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查申報書格式及填寫說明(請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027092/ch02/type2/gov10/num4/images/Eg01.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027092/ch02/type2/gov10/num4/images/Eg01.pdf))



**訂定「不動產經紀業備查申請書及應附繳文件一覽表」，自一百一十年五月四日修正發布之不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法施行之日生效**

內政部令中華民國 110 年 5 月 20 日台內地字第 11002627052 號

附「不動產經紀業備查申請書及應附繳文件一覽表」

不動產經紀業備查申請書及應附繳文件一覽表 ( 請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027092/ch02/type2/gov10/num5/images/Eg01.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027092/ch02/type2/gov10/num5/images/Eg01.pdf) )

**「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、第九點 ( 稅費負擔之約定 ) 有關其他約定事項涉及自來水、電力及瓦斯管線費用之負擔方式，補充規定如下。**

內政部令中華民國 110 年 5 月 24 日台內地字第 1100260536 號

「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、第九點 ( 稅費負擔之約定 ) 有關其他約定事項涉及自來水、電力及瓦斯管線費用之負擔方式，補充規定如下：

一、成屋之賣方不得向買方另行收取自來水、電力、天然瓦斯內、外管線費用。但有下列情形之一者，不在此限：

(一) 成屋買賣契約訂約日在本部一〇九年一月十三日台內地字第一〇八〇二六六七九三號函釋日前，就天然瓦斯外管線費用有約定負擔方式者，從其約定。

(二) 成屋買賣契約訂約日在本部上開函釋日以後，該成屋之建案已於上開函釋日前以預售屋方式銷售，並就天然瓦斯外管線費用有約定負擔方式者，從其約定；惟不得較「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、第十三點規定更為不利於消費者之約定。

二、前點所稱天然瓦斯內、外管線費用，係以房地出售基地範圍為區分。

三、第一點所稱天然瓦斯外管線費用，係指房地出售基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管及其相關費用 ( 例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等 )。

( 請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027094/ch02/type2/gov10/num2/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027094/ch02/type2/gov10/num2/Eg.pdf) )

**訂定「社會住宅包租代管及租金補貼整合作業執行要點」，自即日生效。**

**附「社會住宅包租代管及租金補貼整合作業執行要點」**

內政部令中華民國 110 年 5 月 24 日台內營字第 1100807633 號

### 社會住宅包租代管及租金補貼整合作業執行要點

一、內政部為協助直轄市、縣（市）主管機關及國家住宅及都市更新中心（以下簡稱住都中心）依社會住宅包租代管第三期計畫（以下簡稱本計畫）辦理社會住宅包租代管及租金補貼整合作業相關事宜，特訂定本要點。

二、本要點用詞，定義如下：

- (一) 租賃住宅：指以出租供居住使用之合法建築物。
- (二) 租賃契約：指當事人約定，一方以其租賃住宅租與他方居住使用，他方支付租金之契約。
- (三) 租屋服務事業：指直轄市、縣（市）主管機關委任符合租屋服務事業認定及獎勵辦法（以下簡稱本辦法）第二條所定資格者。
- (四) 出租人：指符合社會住宅包租代管第三期計畫執行要點（以下簡稱第三期執行要點）規定之租賃住宅所有權人，或住宅法規定之公益出租人。
- (五) 包租案：指租屋服務事業與出租人簽訂包租契約，並與次承租人簽訂轉租契約及代為管理之案件。
- (六) 代租案：指租屋服務事業媒合承租人與出租人雙方簽訂租賃契約及代為管理之案件。
- (七) 租金補貼承租人：指依自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法（以下簡稱租金補貼辦法）規定正接受租金補貼者。

三、依本計畫辦理之社會住宅包租代管及租金補貼整合案件規定如下：

- (一) 租金補貼承租人及公益出租人皆申請轉入本計畫包租案或代租案。
- (二) 租金補貼公益出租人申請轉入本計畫代租案。
- (三) 本計畫代租案承租人申請租金補貼。

四、直轄市、縣（市）主管機關及住都中心應於本計畫規定之媒合期間內受理前點第一款及第二款整合案件；應於依租金補貼辦法規定公告之租金補貼受理申請期間內受理前點第三款整合案件。

五、直轄市、縣（市）主管機關及住都中心應依下列規定審核第三點整合案件資格：

- (一) 第三點第一款整合案件：隨到隨辦，並依第三期執行要點規定審核租賃住宅及申請承租租賃住宅申請人之資格。
- (二) 第三點第二款整合案件：隨到隨辦，並依第三期執行要點規定審核租賃住宅資格，其租賃住宅承租對象應為租金補貼承租人。
- (三) 第三點第三款整合案件：由承辦租金補貼之直轄市、縣（市）主管機關依租金補貼辦法規定辦理資格審核。

第三點第一款及第二款整合案件應備文件不全者，直轄市、縣（市）主管機關及住都中心應書面通知租屋服務事業限期補正；屆期末補正、補正不完全或補正後仍不符規定者，應予駁回並將原件全部發還租屋服務事業。

經核准之第三點第一款及第二款整合案件，承辦本計畫之直轄市、縣（市）主管機關及住都中心應通報承辦租金補貼之直轄市、縣（市）主管機關免向國稅及地方稅稽徵機關提供公益出租人稅捐優惠資料，第三點第一款整合案件並應停止租金補貼。

經核准之第三點第二款及第三款整合案件，其租金補貼承租人屬本計畫一般戶身分。

六、經核准之第三點第一款及第二款整合案件，租屋服務事業應協助租金補貼承租人及其公益出租人重新簽訂本計畫包租案轉租契約或代租案租賃契約，並送直轄市、縣（市）主管機關或住都中心備查。

七、依前點規定重新簽訂之本計畫包租案轉租契約及代租案租賃契約，以其既有租賃契約租金金額為簽約租金，且簽約租金不得超過直轄市、縣（市）主管機關及住都中心公告之受理租金上限。

第三點第一款整合案件既有租賃契約明定停車位、水、電、瓦斯、管理費及其他項目等費用之特定金額者，應自租賃契約租金中扣除該費用，並無條件捨去至百位數後為本計畫包租案轉租契約或代租案租賃契約簽約租金。

八、經核准之整合案件租金支付、補貼或補助流程依下列規定辦理：

(一) 第三點第一款整合案件：依第三期執行要點規定辦理。

(二) 第三點第二款及第三款整合案件：租金補貼承租人按期直接繳納租金與出租人，直轄市、縣（市）主管機關依據租金補貼辦法規定按月將租金補貼款項撥入租金補貼承租人郵政儲金帳戶。

租金補貼承租人郵政儲金帳戶因債務關係遭法院強制執行或因其他因素致帳戶無法使用者，得由租金補貼承租人填具切結書同意將租金補貼費用撥入指定人郵政儲金帳戶後，以租金補貼承租人指定之郵政儲金帳戶作為核撥租金補貼費用之帳戶。

直轄市、縣（市）主管機關按月辦理撥付租金補貼，不受租金補貼承租人是否按期繳納租金與出租人之影響。

九、經核准之第三點第三款整合案件，承辦租金補貼之直轄市、縣（市）主管機關應於核定函發文後一定期間內通報承辦本計畫之直轄市、縣（市）主管機關或住都中心自租金補貼核發月份前一日停止核給本計畫之租金補助，並按日追繳或撥付差額之租金補助。

十、經核准之第三點第二款及第三款整合案件，承租人有下列情形之一者，承辦租金補貼之直轄市、縣（市）主管機關應通報承辦本計畫之直轄市、縣（市）主管機關或住都中心依本計畫及第三期執行要點規定檢討其承租資格條件及租賃契約效力：

(一) 依租金補貼辦法規定撤銷或廢止原租金補貼處分。

(二) 審查未符合下一年度租金補貼資格。

承租人經承辦本計畫之直轄市、縣（市）主管機關或住都中心依前項規定檢討符合承租資格且租賃契約仍為有效者，於租賃契約存續期間內得以本計畫一般戶身分繼續承租，至租賃契約屆滿為止。

十一、經核准之第三點整合案件出租人申請稅賦優惠者，應由租屋服務事業協助其造具包租案或代租案稅賦優惠清冊，並於向直轄市、縣（市）主管機關或住都中心申請服務費用時一併檢附提出申請。

十二、租屋服務事業協助辦理第三點第一款及第二款整合案件者，直轄市、縣（市）主管機關及住都中心應依認定及獎勵辦法規定補助其服務費用。

前項服務費用之開發費及媒合費應減半核給。

十三、經核准之第三點整合案件出租人與承租人，直轄市、縣（市）主管機關及住都中心應依第三期執行要點規定補助其住宅出租修繕獎勵費、公證費、居家安全相關保險費及代墊租金。（請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027094/ch02/type2/gov10/num3/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027094/ch02/type2/gov10/num3/Eg.pdf) )

### 修正「住宅補貼對象一定所得及財產標準」。

### 附修正「住宅補貼對象一定所得及財產標準」。

內政部令中華民國 110 年 5 月 26 日台內營字第 1100807386 號

住宅補貼對象一定所得及財產標準修正條文

第一條 本標準依住宅法（以下簡稱本法）第九條第五項規定訂定之。

第二條 本標準用詞，定義如下：

一、所得：指家庭成員年度綜合所得稅各類所得之給付總額合計（含分離課稅所得）。

二、最低生活費：指中央及直轄市政府當年公布之最低生活費標準。

三、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。

本標準所定兄弟姊妹，應無配偶。

第三條 本標準所定一定財產，包括家庭成員之動產及不動產，其內容及計算方式如下：

一、動產：

(一) 包括存款本金、有價證券、中獎所得及其他一次性給與之所得。

(二) 計算方式：

1、存款本金之計算方式，以最近一年度財稅資料顯示之利息所得推算，保險公司給付之遲延利息不予列入利息推算，推算利率以最近一年臺灣銀行全年平均值一年期定期存款固定利率計算。但申請人舉證存款利率為優惠利率或其他利率者，不在此限。

2、有價證券以住宅補貼受理申請期間起始日之持有數額，按當日或前一營業日之收盤價計算，無收盤價者，按面額計算。

3、中獎所得以最近一年度財稅資料顯示之金額計算。但申請人為彩券商並舉證中獎所得為代客兌領者，不在此限。

4、其他財產所得、保險給付等一次性給與之所得，依申請人舉證之實際交易金額及給與資料計算。

## 二、不動產：

(一) 包括土地及房屋，其價值以最新財稅資料計算之。

(二) 價值計算方式：

1、土地以公告現值為準。

2、房屋價值以評定標準價格為準。

前項土地及房屋因所有權歸屬爭議而涉訟、設定抵押權或正進行強制執行之拍賣程序，於各該不動產所有權移轉為他人所有，或經確定之終局判決確認為他人所有前，其價值應依財稅資料認定之。

為辦理住宅補貼查核所需，主管機關得洽請相關機關(構)、團體、法人或個人提供前二項財產資料，受請求者有配合提供之義務。但因法令限制無從取得者，得不予查核。

申請人主張財稅資料與財產主管機關或地政機關資料不一致時，以財產主管機關或地政機關資料為主。

第四條 申請人主張財稅資料之利息有疑義者，得檢附向利息給付機關查調之資料或各地區國稅局、分局或稽徵所申請查調年度之綜合所得稅各類所得清單供直轄市、縣(市)主管機關查核；財產資料有疑義者，得檢附向財產資料主管機關查調之資料供直轄市、縣(市)主管機關查核。

第五條 申請本法第九條第一項自建住宅貸款利息補貼、自購住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼者，家庭成員之一定所得及財產標準如下：

一、所得：家庭年所得低於百分之五十分位點家庭之平均所得且所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過最低生活費三點五倍，如附表一。

二、財產：

(一) 動產限額：

1、申請自建、自購住宅貸款利息補貼者動產限額，如附表一。

2、申請修繕住宅貸款利息補貼、簡易修繕住宅費用補貼者，動產限額應低於中央、直轄市社政主管機關於計畫年度公告中低收入戶家庭財產之動產金額二倍，如附表一。

(二) 不動產應低於中央、直轄市社政主管機關於計畫年度公告中低收入戶家庭財產之不動產金額，如附表一。但下列不動產不予採計：

- 1、原住民保留地及道路用地之土地價值。
- 2、申請本次自建、自購或修繕住宅貸款利息補貼之住宅及其基地。
- 3、申請本次簡易修繕住宅費用補貼之住宅及其基地。

第 六 條 申請本法第九條第一項承租住宅租金補貼者，家庭成員之一定所得及財產標準如下：

一、所得：家庭年所得按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過最低生活費二點五倍，如附表二。

二、財產：

(一) 動產限額應低於中央、直轄市社政主管機關於計畫年度公告中低收入戶家庭財產之動產金額二倍，如附表二。

(二) 不動產應低於中央、直轄市社政主管機關於計畫年度公告中低收入戶家庭財產之不動產金額，如附表二。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。

直轄市、縣(市)主管機關得衡酌財政狀況於家庭年所得百分之五十分位點家庭之平均所得、最低生活費三點五倍之範圍內自行訂定家庭成員之一定所得標準。

第 七 條 本標準自發布日施行。

附表(請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027096/ch02/type1/gov10/num3/images/Eg01.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027096/ch02/type1/gov10/num3/images/Eg01.pdf))

住宅補貼對象一定所得及財產標準總說明及對照表(請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027096/ch02/type1/gov10/num3/images/AA.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027096/ch02/type1/gov10/num3/images/AA.pdf))

**修正「國有非公用不動產標售作業程序」第三點，並自即日生效。**

**附修正「國有非公用不動產標售作業程序」第三點。**

財政部國有財產署令中華民國 110 年 5 月 27 日台財產署管字第 11040005530 號

國有非公用不動產標售作業程序第三點修正規定

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：除另有規定得免辦勘查外，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。

附表 ( 請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027097/ch04/type2/gov30/num3/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027097/ch04/type2/gov30/num3/Eg.pdf) )

茲修正都市計畫法第四條、第六條、第十條、第十一條、第十三條、第十四條、第十八條至第二十一條、第二十四條、第二十五條、第二十七條、第二十七條之一、第二十九條、第三十條、第四十一條、第五十二條至第五十五條、第五十七條至第六十二條、第六十三條、第六十四條、第六十七條、第七十一條、第七十三條、第七十八條、第七十九條、第八十二條及第八十六條條文，公布之。

都市計畫法修正第四條、第六條、第十條、第十一條、第十三條、第十四條、第十八條至第二十一條、第二十四條、第二十五條、第二十七條、第二十七條之一、第二十九條、第三十條、第四十一條、第五十二條至第五十五條、第五十七條至第六十二條、第六十三條、第六十四條、第六十七條、第七十一條、第七十三條、第七十八條、第七十九條、第八十二條及第八十六條條文。

總統令中華民國 110 年 5 月 26 日華總一義字第 11000047771 號

第 四 條 本法之主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第 六 條 直轄市及縣（市）政府對於都市計畫範圍內之土地，得限制其使用人為妨礙都市計畫之使用。

第 十 條 下列各地方應擬定市（鎮）計畫：

一、首都、直轄市。

二、省會、市。

三、縣政府所在地及縣轄市。

四、鎮。

五、其他經內政部或縣（市）政府指定應依本法擬定市（鎮）計畫之地區。

第 十 一 條 下列各地方應擬定鄉街計畫：

- 一、鄉公所所在地。
- 二、人口集居五年前已達三千，而在最近五年內已增加三分之一以上之地區。
- 三、人口集居達三千，而其中工商業人口占就業總人口百分之五十以上之地區。
- 四、其他經縣政府指定應依本法擬定鄉街計畫之地區。

第十三條 都市計畫由各級地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所依下列之規定擬定之：

- 一、市計畫由直轄市、市政府擬定，鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫分別由鎮、縣轄市、鄉公所擬定，必要時，得由縣政府擬定之。
- 二、特定區計畫由直轄市、縣（市）政府擬定之。
- 三、相鄰接之行政地區，得由有關行政單位之同意，會同擬定聯合都市計畫。但其範圍未逾越省境或縣境者，得由縣政府擬定之。

第十四條 特定區計畫，必要時，得由內政部訂定之。

經內政部或縣（市）政府指定應擬定之市（鎮）計畫或鄉街計畫，必要時，得由縣（市）政府擬定之。

第十八條 主要計畫擬定後，應先送由該管政府或鄉、鎮、縣轄市都市計畫委員會審議。其依第十三條、第十四條規定由內政部或縣（市）政府訂定或擬定之計畫，應先分別徵求有關縣（市）政府及鄉、鎮、縣轄市公所之意見，以供參考。

第十九條 主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽三十天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點刊登新聞紙或新聞電子報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。

前項之審議，各級都市計畫委員會應於六十天內完成。但情形特殊者，其審議期限得予延長，延長以六十天為限。

該管政府都市計畫委員會審議修正，或經內政部指示修正者，免再公開展覽及舉行說明會。

第二十條 主要計畫應依下列規定分別層報核定之：

- 一、首都之主要計畫由內政部核定，轉報行政院備案。
- 二、直轄市、省會、市之主要計畫由內政部核定。
- 三、縣政府所在地及縣轄市之主要計畫由內政部核定。
- 四、鎮及鄉街之主要計畫由內政部核定。
- 五、特定區計畫由縣（市）政府擬定者，由內政部核定；直轄市政府擬定者，由內政部核定，轉報行政院備案；內政部訂定者，報行政院備案。

主要計畫在區域計畫地區範圍內者，內政部在訂定或核定前，應先徵詢各該區域計畫機構之意見。

第一項所定應報請備案之主要計畫，非經准予備案，不得發布實施。但備案機關於文到後三十日內不為准否之指示者，視為准予備案。



第二十一條 主要計畫經核定或備案後，當地直轄市、縣（市）政府應於接到核定或備案公文之日起三十日內，將主要計畫書及主要計畫圖發布實施，並應將發布地點及日期刊登新聞紙或新聞電子報周知。

內政部訂定之特定區計畫，層交當地直轄市、縣（市）政府依前項之規定發布實施。

當地直轄市、縣（市）政府未依第一項規定之期限發布者，內政部得代為發布之。

第二十四條 土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

第二十五條 土地權利關係人自行擬定或申請變更細部計畫，遭受直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所拒絕時，得分別向內政部或縣（市）政府請求處理；經內政部或縣（市）政府依法處理後，土地權利關係人不得再提異議。

第二十七條 都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。
- 四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。

第二十七條之一 土地權利關係人依第二十四條規定自行擬定或變更細部計畫，或擬定計畫機關依第二十六條或第二十七條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所。

前項土地權利關係人提供或捐贈之項目、比例、計算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項，由內政部於審議規範或處理原則中定之。

第二十九條 內政部、各級地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所為訂定、擬定或變更都市計畫，得派查勘人員進入公私土地內實施勘查或測量。但設有圍障之土地，應事先通知其所有權人或使用人。

為前項之勘查或測量，如必須遷移或除去該土地上之障礙物時，應事先通知其所有權人或使用人；其所有權人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成，由當地直轄市、縣（市）政府函請內政部予以核定。

第三十條 都市計畫地區範圍內，公用事業及其他公共設施，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所認為有必要時，得獎勵私人或團體投資辦理，並准收取一定費用；其獎勵辦法由內政部或直轄市政府定之；收費基準由直轄市、縣（市）政府定之。

公共設施用地得作多目標使用，其用地類別、使用項目、准許條件、作業方法及辦理程序等事項之辦法，由內政部定之。

第四十一條 都市計畫發布實施後，其土地上原有建築物不合土地使用分區規定者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移；其因變更使用或遷移所受之損害，應予適當之補償，補償金額由雙方協議之；協議不成，由當地直轄市、縣（市）政府函請內政部予以核定。

第五十二條 都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用；該項用地如有改良物時，應參照原有房屋重建價格補償之。

第五十三條 獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體，其所需用之公共設施用地，屬於公有者，得申請該公地之管理機關租用；屬於私有而無法協議收購者，應備妥價款，申請該管直轄市、縣（市）政府代為收買之。

第五十四條 依前條租用之公有土地，不得轉租。如該私人或團體無力經營或違背原核准之使用計畫，或不遵守有關法令之規定者，直轄市、縣（市）政府得通知其公有土地管理機關即予終止租用，另行出租他人經營，必要時並得接管經營。但對其已有設施，應照資產重估價額予以補償之。

第五十五條 直轄市、縣（市）政府代為收買之土地，如有移轉或違背原核准之使用計畫者，直轄市、縣（市）政府有按原價額優先收買之權。私人或團體未經呈報直轄市、縣（市）政府核准而擅自移轉者，其移轉行為不得對抗直轄市、縣（市）政府之優先收買權。

第五十七條 主要計畫經公布實施後，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所應依第十七條規定，就優先發展地區，擬具事業計畫，實施新市區之建設。

前項事業計畫，應包括下列各項：

- 一、劃定範圍之土地面積。
- 二、土地之取得及處理方法。
- 三、土地之整理及細分。
- 四、公共設施之興修。
- 五、財務計畫。
- 六、實施進度。
- 七、其他必要事項。

第五十八條 縣（市）政府為實施新市區之建設，對於劃定範圍內之土地及地上物得實施區段徵收或土地重劃。

依前項規定辦理土地重劃時，該管地政機關應擬具土地重劃計畫書，呈經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。

在前項公告期間內，重劃地區內土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者表示反對時，該管地政機關應參酌反對理由，修訂土地重劃計畫書，重行報請核定，並依核定結果辦理，免再公告。

土地重劃之範圍選定後，直轄市、縣（市）政府得公告禁止該地區之土地移轉、分割、設定負擔、新建、增建、改建及採取土石或變更地形。但禁止期間，不得超過一年六個月。

土地重劃地區之最低面積標準、計畫書格式及應訂事項，由內政部訂定之。

第五十九條 新市區建設範圍內，於辦理區段徵收時各級政府所管之公有土地，應交由當地直轄市、縣（市）政府依照新市區建設計畫，予以併同處理。

第六十條 公有土地已有指定用途，且不牴觸新市區之建設計畫者，得事先以書面通知當地直轄市、縣（市）政府調整其位置或地界後，免予出售。但仍應負擔其整理費用。

第六十一條 私人或團體申請當地直轄市、縣（市）政府核准後，得舉辦新市區之建設事業。但其申請建設範圍之土地面積至少應在十公頃以上，並應附具下列計畫書件：

- 一、土地面積及其權利證明文件。
- 二、細部計畫及其圖說。
- 三、公共設施計畫。
- 四、建築物配置圖。
- 五、工程進度及竣工期限。
- 六、財務計畫。
- 七、建設完成後土地及建築物之處理計畫。

前項私人或團體舉辦之新市區建設範圍內之道路、兒童遊樂場、公園以及其他必要之公共設施等，應由舉辦事業人自行負擔經費。

第六十二條 私人或團體舉辦新市區建設事業，其計畫書件函經核准後，得請求直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，配合興修前條計畫範圍外之關連性公共設施及技術協助。

第六十三條 直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所對於窳陋或髒亂地區認為有必要時，得視細部計畫劃定地區範圍，訂定更新計畫實施之。

第六十四條 都市更新處理方式，分為下列三種：

- 一、重建：係為全地區之徵收、拆除原有建築、重新建築、住戶安置，並得變更其土地使用性質或使用密度。
- 二、整建：強制區內建築物為改建、修建、維護或設備之充實，必要時，對部分指定之土地及建築物徵收、拆除及重建，改進區內公共設施。
- 三、維護：加強區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。

前項更新地區之劃定，由直轄市、縣（市）政府依各該地方情況，及按各類使用地區訂定標準，送內政部核定。

第六十七條 更新計畫由當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所辦理。

第七十一條 直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所為維護地區內土地使用及建築物之加強管理，得視實際需要，於當地分區使用規定之外，另行補充規定，報經內政部核定後實施。

第七十三條 國民住宅興建計畫與當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所實施之舊市區更新計畫力求配合；國民住宅年度興建計畫中，對於廉價住宅之興建，應規定適當之比率，並優先租售與舊市區更新地區範圍內應予徙置之居民。

第七十八條 中央、直轄市或縣(市)政府為實施都市計畫或土地徵收，得發行公債。

前項公債之發行，另以法律定之。

第七十九條 都市計畫範圍內土地或建築物之使用，或從事建造、採取土石、變更地形，違反本法或內政部、直轄市、縣(市)政府依本法所發布之命令者，當地地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所得處其土地或建築物所有權人、使用人或管理人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。不拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。

前項罰鍰，經限期繳納，屆期不繳納者，依法移送強制執行。

依第八十一條劃定地區範圍實施禁建地區，適用前二項之規定。

第八十二條 直轄市及縣(市)政府對於內政部核定之主要計畫、細部計畫，如有申請復議之必要時，應於接到核定公文之日起一個月內提出，並以一次為限；經內政部復議仍維持原核定計畫時，應依第二十一條之規定即予發布實施。

第八十六條 都市計畫經發布實施後，其實施狀況，當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所應於每年終了一個月內編列報告，分別層報內政部或縣(市)政府備查。

附表(請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027099/ch09/type10/gov80/num44/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027099/ch09/type10/gov80/num44/Eg.pdf))

## 伍、不動產相關新聞

### 三大稅法修正案 立院清倉

經濟日報·2021/05/10

財稅法案大清倉，立法院財政委員會本周三、周四（12、13日）將排審《房屋稅條例》、《稅捐稽徵法》、《土地稅法》三大稅法修正案，力拚送出委員會。其中，房屋稅條例屬於打炒房一環，財政部擬限制現值 10 萬元以下免稅房屋適用，避免分割避稅，而財政部房屋稅條例修法版本雖不涉囤房稅，但預料審查過程中朝野仍會針對囤房稅改革再度交鋒。

為照顧弱勢，現行房屋稅條例規定，住家房屋現值 10 萬元以下免徵房屋稅，然而近年被房東濫用，有房東將名下房產分割小坪數「化整為零」，讓房屋現值低於 10 萬元門檻，藉此避稅。

財政部在這波打炒房修法中，對此祭出限制。根據財政部修法條文第 15 條，住家房屋現值在 10 萬元以下、適用免稅者，自然人限三戶以內，並排除法人適用。

朝野對房屋稅這項修法共識高，預料將順利通過初審。然而，同樣是規範在房屋稅條例中的囤房稅改革，財政部目前並無版本，但在野黨來勢洶洶，亟欲加重囤房稅率，各黨提出的非自住住家稅率最高達 10%，在法條審查過程預料仍會經歷一番囤房稅攻防。

至於稅捐稽徵法修法，主要是提高重大逃漏稅刑事罰則，罰金從現行 6 萬元以下提高到 500 萬元以下，另針對情節重大者，可處一年以上、七年以下有期徒刑，併科 1,000 萬元以上、1 億元以下罰金；此外也調整滯納金加徵方式。

對於罰金提高，立委多支持財政部版本，不過也有時代力量黨團、民進黨立委高嘉瑜提案，是採漏稅額倍數來計算罰金。此外立委針對退稅請求權、稽徵機關裁量權等條文，都有提出大小不一的修正，堪稱是稅捐稽徵法立法以來最大規模的修正。

至於土地稅法則是因應大法官釋憲，非都市土地編定為交通用地，且核定為公共設施用地者，修法後可比照都市土地免徵土增稅。大法官在 2019 年 7 月做出 779 號解釋，要求財政部須在兩年內檢討修法，距離時限僅剩兩個月，本會期必須完成三讀

## 實登 2.0 預售屋資訊全都露

工商時報 · 2021/05/10

實價登錄 2.0 今年 7 月 1 日正式上路，預售屋銷售將全面納管，銷售前須向地方政府申報備查定型化合約。內政部次長花敬群 9 日表示，未來利用地號、案名就可查到建案銷售樓層及銷售率，資訊全都露，並可透過實價登錄確認「秒殺、僅剩最後三戶」是否為不實廣告，若不實可立即開罰。

內政部地政司正展開實價登錄 2.0 上路部署工作，5 月初完成預售屋申報登錄及資訊備查辦法子法公告。申報成交資訊包括交易標的不動產標示、編號、筆棟數、建案名稱、買受人、起造人名稱等資訊；價格資訊含不動產交易總價、土地及建物交易總價、車位交易總價等，另須揭露交易日期、土地及建物交易面積、使用分區或編定、總樓層數、主要建材、主要用途等。花敬群表示，未來利用地、案名等資訊可查到建案哪些樓層銷售，何時賣掉，銷售價格等，完全揭露預售屋銷售狀況，目前唯一無法揭露的是換約，因實價登錄 2.0 並未要求。

預售屋銷售率也一目了然，花敬群說，未來代銷業或建商不敢以「秒殺」、「僅剩最後三戶」等不實廣告誤導，透過實價登錄可確認業者是否為不實廣告，一旦不實將可立即開罰。他透露，業者正醞釀走向「不二價」，開價會愈來愈實在，惟此屬業者「自律」行為，內政部不會強制要求。

2.0 揭露要及於每戶門牌資訊，花敬群說，過去只揭露區間門牌，只能抓區域交易概況，無法真正反映每棟每戶門牌實際交易資料，未來買賣雙方比較能掌握市場真正行情。

2.0 也將紅單交易納管，買受人不得將預售屋紅單轉售予第三人，違者按戶（棟）處 15 萬至 100 萬元罰鍰。政府不禁止紅單交易，花敬群說，紅單不能再轉售第三人，若轉售按戶每筆罰 30 萬，十筆就罰 300 萬元，罰則相當重，政府不樂見紅單轉售、藉機炒作。

建商則對預售屋買賣定型化契約書，須先送地方政府備查才能銷售頗為關切，建議送地方備查同時可先銷售。對此，花敬群說，內政部並不反對提早銷售，但若備查後發現業者違規，先行銷售部分仍要開罰。

花敬群強調，2.0 上路前會加強地方的教育訓練，告知稽查重點，如何開罰。官員也指出，未來會教導地政人員如何使用新系統，6 月上旬做實際教育訓練。預計 5 月中發布書表格式，讓業者有時間熟練申報作業，另備查及申報系統也要做調整，預估 5 月中旬後開放給地方政府與業者展開壓力測試，2022 年則會以更友善方式呈現實價登錄網頁。

## 立院延審 衝擊住宅法、房屋稅

工商時報 · 2021/05/18

雙北地區進入防疫三級警戒，立法院委員會開不開？步調不一。衛環、交通委員會宣布停會一周，但財政及經濟委員會則持續安排專案報告，不過法案均延後審，恐衝擊住宅法、房屋稅條例等重大法案。

受矚目的是，疫情打亂各項統計發布，主計總處每季召開一次國民所得評審會議，評審前一季 GDP，及修正全年經濟成長預測，因雙北疫情升至三級警戒，為免 30 多位評審委員齊聚一室升高風險，研議由 5 月 28 日延至 6 月 4 日舉行，經濟預測發布也同步順延。另原訂 17 日舉行的國發會委員會也延期舉行，這段期間無法家訪，5 月失業率發布也推遲至 7 月 6 日公布。

立法院秘書長林志嘉 17 日表示，朝野協商初步共識，如果有封城狀況，就用視訊會議，但若沒有封城，原則上還是以實體會議為主。

立院各委員會動作不一，衛環和交通委員會決暫停委員會議一周。內政委員會召委莊瑞雄表示，將先取消 19 日的外縣市考察行程，是否停會還要繼續討論。原訂 5 月要三讀通過《住宅法》，讓社會住宅包租代管的租約不可做為追稅依據，但因疫情影響恐無法順利在 5 月三讀。內政部次長花敬群表示，在下次申報所得稅前（明年 5 月）完成住宅法三讀即可。

至於財政及經濟委員會都持續安排專案報告，經委會也要照審法案。國發會官員表示，攬才專法（外國專業人才延攬及聘僱法）修正草案上周在立院完成初審，將於周三在立院進行黨團協商，若協商順利，有機會本會期完成三讀。

輪值本周議程的財委會藍營召委曾銘宗表示，將繼續排定專案報告，包括線上股東會跟股市因應措施，而囤房稅法案審查則延後。他認為，立法院跟行政院都還在正常上班、周二修憲委員會也照常舉行，後續看指揮中心、北市宣布是否停止上班或朝野協商結果而定。輪值下周議程的綠營召委郭國文則說，若下周疫情嚴峻，將延後審理法案時程，以防疫優先。

財委會本會期還有《房屋稅條例》限縮法人與三戶以上自然人適用房屋稅免稅門檻，為政府打炒房政策之一，仍在黨團協商階段；提高重大逃漏稅罰則稅捐稽徵法同樣也在黨團協商程序。

## 國產署精華地改建 招標

經濟日報 · 2021/05/18

財政部國產署原址改建案昨 ( 17 ) 日綁定金華段、中山段兩精華地段地上權公告招商，權利金底價 5,800 萬元，得標廠商必須負責國產署兩棟舊大樓改建，改建成本約 11.4 億元，預估合作廠商投資金額約 21.3 億元，將於 7 月 16 日開標。

據了解，由於兩地上權地段良好，極具開發潛力，先前針對此案舉行座談會，受到不少建商關注，可望吸引業者踴躍投標。

國產署現址位於光復南路，鄰近台北小巨蛋，屋齡老舊需要改建，國產署計劃與民間廠商採合作開發方式改建，並結合兩精華地上權提升商業誘因，業者獲得 70 年地上權，同時必須為國產署辦公廳舍完成改建。

國產署副署長游適銘表示，此案具兩大特色，首先國產署原址的兩棟建物都是四、五十年以上老舊建築，可適用危老條例，可望成為中央辦公廳舍危老重建首案；其次，搭配釋出的金華段、中山段兩地上權，都是相當精華的地段。

其中金華段基地鄰近捷運古亭站、中正紀念堂，面積約 349 坪，容積率 225%，雖為住宅用地，但地上權及地上建物得辦理一部讓與；中山段基地鄰近捷運民權西路站，使用分區為商三，面積約 337 坪，容積率 560%，區位良好，具商業效益。

游適銘表示，得標廠商須完成國產署兩棟辦公廳舍改建，經費約 11.4 億元，因此權利金底價設定為 5,800 萬元，相對較低。

國產署表示，國產署原址開發完成後，預計可取得辦公廳舍總樓地板面積約 2,800 坪，此外，金華段、中山段在地上權存續期間，國產署可收取權利金及地租約 18.9 億元。

上市櫃 Q1 獲利 激增 1.8 倍



景氣復甦確立！上市櫃首季財報亮眼，單季營收 3.4 兆元，年增 24.98%，稅後純益達 9,825.70 億元，年增 182%、季增 29%，創單季獲利新高。

統一投顧董事長黎方國表示，台積電、聯發科、長榮、中鋼等大型重量企業產業展望仍佳，可望帶動第二季上市櫃公司獲利再度刷新新猷。

受惠於全球經濟景氣復甦、客戶回補庫存等利多，台股上市櫃公司（含 15 家金控）第一季稅後純益高達 9,825.70 億元，創單季歷史新高，年增 1.82 倍，季增 29%。

貢獻台股今年第一季獲利大躍進的前八大功臣為長榮、台塑化、陽明、台積電、聯發科、台化、群創、友達。

航海王概念股的長榮今年第一季稅後純益高達 360.83 億元，去年同期虧損 4.41 億元，陽明第一季稅後純益達 245.17 億元，去年同期虧損 8.18 億元。第一金投顧董事長陳奕光認為，長榮及陽明由虧損轉為「海賺」，營運迎來百年難得一見的景氣，主因疫情打亂產業的運力供給及產業結構健康。

至於台積電及聯發科第一季獲利比去年同期大幅成長，來自於去年基期偏低、技術領先及中美科技大戰下轉單的受惠者。

整體產業表現上，台股上市產業中營運動能成長強勁的前五大分別為生技類，年增 1,766.6%，居第一大，主要為原料藥、針劑及醫材等銷售暢旺；紡織纖維類年增 693.3%，居第二大，成長動能為歐美品牌成衣大廠拉貨強勁；觀光類年增 421.1%，營建業及化工類分別年增 235.9%、132.7%，居第三至第五大。

台新投顧副總黃文清認為，基於美國經濟復甦強勁，第二季看好半導體、車用電子、美國景氣復甦概念股如紡織、製鞋及運動相關產業持續比去年同期成長。

永豐投顧總經理李學詩認為，由於去年第二季開始基期逐步墊高，今年四季營運動能年增率最強將落在第一季。

黎方國說，台灣第一季 GDP 為 8.16%，是 2010 年第四季以來新高，為亞洲四小龍之冠，增速大幅優於市場預期，由於全球半導體產能持續吃緊、晶片庫存短缺，有助進一步帶動廠商擴大投資意願，估第二季 GDP 為 7.2%，企業獲利持續成長。

## 企業房地合一 2.0 留意三新制

工商時報 · 2021/05/20

財政部國稅局指出，企業房地合一稅自今年 7 月後適用三大新制，包括課稅範圍擴大至房地、預售屋、價值五成以上皆為不動產的公司，同時將適用短期交易高稅率，另外計稅方式將改為逐案計稅、合併報繳。

因應立法院 4 月三讀通過所得稅法修正案，我國房地合一 2.0 自今年 7 月上路，官員表示，課稅範圍從原本的房屋與土地擴大至房地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地，另若涉及交易未上市櫃公司過半數股份，且該營利事業的股權或出資額有五成以上價值為我國境內不動產構成，等於是房地產公司，同樣要列入房地合一 2.0 課稅範圍。

而企業房地合一稅率從 1.0 的 20% 改為短期交易高稅率，持有不動產 2 年內出售適用 45% 所得稅率、2~5 年內 35%、5 年以上仍為 20%。

官員提醒，企業若以自有土地與建商合建分回房地後交易、參與都更或危老重建取得房地後首次移轉、建商房屋建成後首次移轉，還有四種非自願因素如銀行法規定銀行 4 年內需處分抵押權或質權取得不動產、房屋遭他人越界建築、欠債或欠稅遭強制執行、共同持有房屋未經同意遭變賣等，不論年限，企業售屋可適用 20% 房地合一稅率。

另企業原本申報房地合一 1.0 採合併計稅與合併申報，因稅率皆為 20% 而不受影響。但房地合一 2.0 上路後，因我國將區分企業持有房屋年度與對應稅率，將改為逐案分開計稅，仍為每年 5 月合併報繳。

官員也表示，企業若有房地合一交易虧損，可比照營所稅，在當年度與後續 10 年內抵減房地合一所得額，等於是 1+10 年皆可適用房地合一虧損扣除額。

官員指出，營利事業最常詢問是獨資、合夥組織課稅規定，惟獨資與合夥組織房地所有權人皆為個人，應比照個人方式課稅，不計入獨資、合夥組織營利事業所得額。

## 央行：5 月房市量能恐縮減

經濟日報 · 2021/05/22

政府祭出「連環拳」打炒房奏效，中央銀行昨（21）日公布，4 月五大銀行新承做房貸金額減少、房貸利率也開出平盤；展望 5 月房市景氣，央行官員預期，受疫情嚴峻影響，民眾無法外出看屋，房市成交量很可能會大幅縮減，至於房價是否因此鬆動，仍待觀察。

央行昨日公布，4 月台灣銀行、土地銀行、合作金庫銀行、華南銀行及第一銀行等五大銀行新承做房貸為 561.95 億元，較上月減少 6.88 億元，央行經研處副處長蔡惠美表示，4 月五大銀行新增房貸下滑有三大原因，包括六都建物買賣移轉棟數月減 0.25%；房貸市場業務競爭激烈，部分新增房貸是由非五大銀行的其他銀行承做；政府採取打炒房措施，多少對房市也有影響。

央行資料顯示，4 月五大銀行新承做房貸利率為 1.357%，與 3 月相同，為歷史相對低檔。

對於五大銀行新增房貸減少，是否與政府打炒房政策有關，蔡惠美回應，或許有點關聯，央行對持有戶數較多、高價住宅等貸款設限，會使銀行承做房貸業務時變得更審慎。

蔡惠美還說，台灣經濟成長穩健，可支撐房市自住剛性需求，但房地合一稅 2.0 將於 7 月上路，賣方確實可能在新制上路前釋出房屋，買方也會期待房價鬆動，不過市場是否按照此一方向發展，有待觀察。

另外，央行公布，4 月五大銀行新承做資本支出貸款為 758.76 億元，月減 11.54 億元，蔡惠美說明，除企業資金需求轉弱，受到政府一系列打炒房措施影響，銀行對商用不動產貸款有設定利率底線、承做態度也更為審慎，是金額下滑的主要原因。

展望 5 月房市景氣，蔡惠美說，5 月中下旬國內疫情升溫，民眾基本上不會出門看屋，自然會影響房市交易量。至於這樣的情況會不會讓房價鬆動，蔡惠美說，「目前不敢講、還要再觀察，但房市交易量合理研判應該會下來」。

## 商圈哀號 雙北掀店面退租潮

經濟日報 · 2021/05/25

屋比房屋統計顯示，雙北市掀店面退租潮，5 月以來，短短不到三周，網路待租店面件數暴增近千間，增幅逾二成。其中台北市以大安區增加 155 間最多，新北市是以板橋增加 74 間居冠。

以增幅來看，台北市以大安區增幅近二成最多，新北市則是最先爆出社區傳染的蘆洲區增加 33% 最多，其次為板橋 31%，永和 30%。另外，近日確診人數急速上升的三重、新莊、中和，新增待租店面數也快速增加。

屋比統計發現，雙北店面平均租金開價下修約 3% 至 4%，網路上出現大量「疫情優惠專案」訴求，房東明顯放軟姿態，尋求租客。

屋比房屋總監陳傑鳴表示，這波疫情對雙北市各大商圈不只是再一次重擊，對許多家店家而言，更可能是致命打擊。

陳傑鳴表示，目前空租狀況都有攀升趨勢，若沒有來客的日子拉長，商圈店家撐不住的狀況將會愈來愈多。

## 房市新政 7 月上路 新建案價格持穩難跌

自由財金 · 2021/05/25

### 房市價量未受明顯衝擊

「房地合一稅 2.0」及「實價登錄 2.0」兩個房市新政將自 7 月起同步上路，開發商近來推案轉趨低調，但房市價量並未明顯受到衝擊。房產業者分析，在資金潮推升土地價格及各項營建成本大漲下，不只蛋黃區，就算是新市鎮預售案也未下跌，反而持穩或微幅上揚，預期上路前拋售潮只會出現在投資客已交屋的二手房，只要有賺就會擇機出場。

### 拋售潮出現在投資客二手房

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，根據最新營建統計月報，今年首季全國住宅類建照戶數逾 4.53 萬戶、年增逾 3 成，顯示政府各部會去年底陸續祭出「打炒房」措施，包括推動實價登錄 2.0、房地合一稅 2.0 等，對房市長期影響尚未明朗，開發商推案只是轉趨低調並沒減少。

另依最新第 1 季國泰房地產指數報告，主要都會區新案成交價除了新北市接近前波高點外，其餘五都加新竹地區，均超越前波高點；成交量方面，桃竹以北地區仍處於相對低檔，中南部已超過前次波段高點；但報告也指出，觀察首季市場反應，桃中南高等四都已有降溫，預期未來投機炒作情況將有效降低。

住展雜誌研發長何世昌分析，從市場價量變化及開發商營建成本來看，預期 7 月新制上路前僅二手屋有機會撿便宜，因資金、財務與貸款等條件不同，投資客將有拋售壓力，只要有賺就會選擇出場；但預售新案不僅沒有降價空間，反而會持穩或微幅上揚，關鍵在於開發被土地與營造成本卡死，這不是「讓利」的選擇，而是很難「賠售」。。

## 景氣信號 連亮三紅燈

經濟日報 · 2021/05/28

國發會昨(27)日發布今年4月景氣對策信號綜合判斷分數為41分，較上月增加一分，創下1987年5月以來、近34年新高紀錄，燈號連續第三個月亮出代表景氣熱絡「紅燈」；不過5月國內疫情升溫，國發會表示，將衝擊內需服務業。

至於已連亮三紅燈是否下月就變燈？國發會經濟發展處長吳明蕙表示，4月景氣燈號綜合判斷分數41分，接下來分數要低於38分，燈號才會變燈為黃紅燈。換言之，儘管疫情籠罩，5月仍有可能續亮「紅燈」。

5月國內爆發嚴重的本土疫情，恐打亂我國景氣回升步伐。國發會指出，景氣領先指標在連續11個月呈上升走勢後，4月首次轉呈下跌，較上月下降0.02%，相當輕微；至於同時指標已連續11個月上升，累計升幅9.78%，國發會表示，顯示國內景氣仍處穩健成長。

吳明蕙分析，4月景氣領先指標轉跌，主要有兩項指標。一是建築物開工樓地板面積些微下滑，主因是工業倉儲類、辦公服務類減少，住宅類仍強勁。二是外銷訂單動向指數較上月收斂。吳明蕙表示，外銷訂單動向指數略為下滑，不過指數還在50以上，代表廠商預期5月接單比4月好，目前不需要擔憂因外銷訂單動向指數下滑會影響出口。

吳明蕙指出，國內疫情升溫最主要衝擊是內需行業，中央流行疫情指揮中心將疫情三級警戒延長，休閒娛樂、展覽展演等業直接受到衝擊；此外，政府希望民眾盡量減少外出或群聚，餐飲零售、住宿、運輸業也受影響，預期未來將會反映在景氣燈號構成項目中的批發、零售、餐飲營業額這項指標。