



不動產估價月刊  
110年7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7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>85</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 6 月 606 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	137.90	134.10	111.31%	110.86%
4 月	139.87	136.08	112.90%	112.50%
5 月 r	143.12	139.48	115.52%	115.31%
6 月	145.47	142.06	117.42%	117.44%



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 7 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 年/月	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
109/7	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
110/6	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441

## 四、稅務專用之消費者物價指數

民國 110 年 6 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 6 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	1012.1	1004.2	989.0	989.9	989.0	973.3	943.3	894.7	867.8	881.8	907.1	908.7	944.2
49	900.1	880.3	850.1	811.7	815.5	792.5	786.6	753.5	743.9	750.8	749.7	763.5	796.8
50	761.8	747.6	747.6	742.3	741.7	741.7	744.9	736.0	725.2	720.2	726.2	732.9	738.6
51	738.1	729.8	732.3	729.3	719.7	723.7	734.9	727.7	710.4	697.5	707.0	712.3	721.7
52	705.6	705.1	703.6	698.9	705.1	711.3	720.2	718.7	697.1	697.5	706.0	708.0	706.5
53	707.0	706.0	708.4	712.8	710.4	716.2	721.7	713.8	703.6	693.3	694.3	703.6	707.5
54	712.8	715.2	717.7	715.2	711.3	708.0	707.0	703.2	699.4	705.1	703.6	699.4	708.0
55	701.3	711.3	712.3	707.5	706.0	689.7	688.8	692.4	678.0	673.6	682.9	687.8	694.3
56	682.9	670.1	682.0	683.3	680.7	675.4	666.7	668.0	661.2	664.6	665.4	659.1	671.4
57	655.8	660.8	658.7	631.9	628.5	617.3	607.2	592.0	600.9	597.1	608.6	621.4	622.5
58	616.2	608.3	610.4	607.6	614.4	609.0	596.8	585.1	585.4	536.8	561.1	587.4	592.4
59	594.1	584.4	580.8	577.9	580.8	585.4	576.0	559.6	545.5	553.9	560.8	566.3	571.9
60	556.0	558.4	561.1	562.3	561.7	561.7	561.4	551.9	552.2	548.4	550.1	551.3	556.3
61	559.6	547.8	549.0	548.4	545.8	540.1	535.4	517.3	518.6	539.6	546.7	537.4	540.1
62	551.6	543.8	545.5	537.6	530.8	525.2	510.7	499.7	479.5	444.5	435.7	433.2	499.2
63	394.6	342.6	337.9	340.2	343.0	344.2	339.7	335.9	325.4	326.0	321.4	323.3	338.7
64	326.4	325.9	328.7	326.6	326.4	319.2	319.2	318.0	318.4	314.3	316.9	322.6	321.8
65	317.1	316.0	313.5	312.7	314.3	315.6	314.2	312.0	312.3	314.0	314.7	311.3	314.0
66	307.3	302.4	303.5	301.2	299.9	290.8	290.5	278.2	282.1	285.2	290.2	291.6	293.4
67	286.7	284.5	284.2	279.0	279.2	279.5	280.2	275.2	271.1	268.8	269.7	270.9	277.3
68	270.0	268.7	265.1	260.0	257.8	255.1	252.8	246.5	238.7	239.3	242.8	240.8	252.6
69	231.4	226.8	225.6	224.5	220.3	214.6	213.1	208.3	200.6	197.1	196.8	197.0	212.3
70	188.5	185.4	184.5	183.8	184.5	182.8	182.1	180.3	178.2	179.2	180.4	180.6	182.5
71	179.5	180.0	179.6	179.1	178.0	177.7	177.8	172.6	174.2	175.6	177.0	176.4	177.3
72	176.3	174.6	173.8	173.1	174.3	173.0	174.9	175.0	174.5	174.6	176.0	178.5	174.9
73	178.4	176.6	176.1	175.8	173.7	173.8	174.3	173.6	173.0	173.7	174.7	175.6	174.9
74	175.5	174.1	174.0	174.9	175.4	175.7	175.5	176.3	173.4	173.6	176.1	177.9	175.2
75	176.2	175.8	175.8	175.3	175.1	174.7	175.1	174.1	169.8	170.2	172.6	173.4	174.0
76	173.8	174.2	175.6	174.9	174.9	174.8	172.8	171.4	170.8	172.3	171.8	170.1	173.1
77	172.9	173.6	174.6	174.3	172.4	171.3	171.3	168.9	168.4	167.2	168.1	168.2	170.9
78	168.2	166.8	166.4	164.9	163.7	164.1	164.9	163.5	159.3	157.8	162.0	163.1	163.7
79	162.0	162.2	161.0	159.4	157.8	158.4	157.3	154.8	149.6	152.9	155.9	156.0	157.2
80	154.3	153.4	154.1	153.1	152.6	152.3	151.2	150.9	150.6	149.2	148.7	150.2	151.7
81	148.7	147.4	147.2	144.8	144.4	144.8	145.8	146.5	141.9	142.0	144.3	145.2	145.2
82	143.4	143.0	142.6	140.9	141.4	138.7	141.2	141.8	140.9	140.2	139.9	138.8	141.1
83	139.4	137.6	138.0	136.7	135.5	135.8	135.5	132.4	132.0	133.5	134.7	135.2	135.5
84	132.5	133.0	132.8	130.9	131.2	129.8	130.5	130.2	129.4	129.8	129.2	129.3	130.7
85	129.5	128.2	129.0	127.3	127.5	126.8	128.7	123.9	124.6	125.1	125.2	126.1	126.8
86	127.0	125.6	127.6	126.7	126.5	124.5	124.5	124.7	123.9	125.5	125.9	125.8	125.7
87	124.5	125.3	124.5	124.1	124.5	122.7	123.5	124.1	123.4	122.4	121.1	123.2	123.6
88	124.0	122.7	125.1	124.2	123.9	123.7	124.5	122.7	122.6	121.9	122.2	123.0	123.4
89	123.4	121.6	123.7	122.7	121.9	122.1	122.7	122.4	120.7	120.7	119.5	121.0	121.8
90	120.5	122.8	123.2	122.2	122.2	122.3	122.6	121.8	121.3	119.5	120.9	123.1	121.9
91	122.6	121.1	123.2	121.9	122.5	122.1	122.1	122.2	122.2	121.6	121.6	122.1	122.1
92	121.3	123.0	123.4	122.0	122.1	122.8	123.3	122.9	122.5	121.6	122.2	122.2	122.4
93	121.3	122.2	122.3	120.9	121.0	120.7	119.4	119.8	119.2	118.8	120.3	120.3	120.5
94	120.7	119.9	119.5	118.9	118.3	117.9	116.6	115.7	115.5	115.6	117.4	117.7	117.8
95	117.5	118.7	119.0	117.5	116.4	115.9	115.6	116.3	117.0	117.0	117.1	116.9	117.1
96	117.1	116.7	118.0	116.7	116.5	115.7	116.0	114.5	113.5	111.1	111.8	113.1	115.0
97	113.8	112.3	113.6	112.3	112.3	110.3	109.7	109.4	110.0	108.5	109.6	111.7	111.1
98	112.1	113.9	113.7	112.9	112.4	112.5	112.3	110.3	111.0	110.6	111.4	112.0	112.1
99	111.8	111.2	112.3	111.4	111.5	111.2	110.8	110.8	110.7	110.0	109.8	110.6	111.0
100	110.6	109.8	110.8	109.9	109.7	109.0	109.4	109.3	109.2	108.6	108.6	108.4	109.4
101	108.1	109.5	109.4	108.4	107.8	107.2	106.7	105.7	106.1	106.1	106.9	106.7	107.4
102	106.9	106.4	107.9	107.3	107.1	106.5	106.7	106.5	105.2	105.5	106.2	106.3	106.5
103	106.0	106.4	106.2	105.5	105.3	104.8	104.8	104.4	104.4	104.4	105.3	105.7	105.3
104	107.0	106.6	106.9	106.4	106.1	105.4	105.5	104.8	104.1	104.0	104.8	105.5	105.6
105	106.1	104.1	104.8	104.4	104.8	104.5	104.2	104.3	103.8	102.3	102.7	103.8	104.1
106	103.8	104.2	104.6	104.3	104.2	103.4	103.4	103.3	103.3	102.6	102.4	102.5	103.5
107	102.9	101.9	102.9	102.3	102.4	102.0	101.6	101.7	101.5	101.5	102.1	102.6	102.1
108	102.7	101.7	102.4	101.6	101.5	101.1	101.2	101.3	101.1	101.1	101.5	101.4	101.6
109	100.8	101.9	102.4	102.6	102.7	101.9	101.8	101.6	101.7	101.4	101.4	101.4	101.8
110	101.0	100.5	101.1	100.5	100.2	100.0							100.6

## 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 6 月	103.56	109 年 10 月	103.85	110 年 2 月	104.24
109 年 7 月	103.65	109 年 11 月	103.88	110 年 3 月	104.39
109 年 8 月	103.72	109 年 12 月	103.97	110 年 4 月	104.43
109 年 9 月	103.78	110 年 1 月	104.09	110 年 5 月	104.51

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
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
110Q1	110.61	108.03	105.55	111.42	115.13	119.73	110.60

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
110Q1	9.13	12.25	15.54	7.49	10.16	7.78	7.60
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
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
110Q1	8.76	7.87	7.79	8.48	8.67	6.89	5.27
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
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
110Q1	5.76	8.00	8.39	9.28	5.72	7.17	5.69
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

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 5 月報

發佈日期：中華民國 110 年 7 月 9 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 6 月最新預測，今年全球經濟成長 6.01%，高於去年-3.49%，明(2022)年預估為 4.58%。

經濟合作暨發展組織(OECD)今年 5 月 31 日發布經濟展望報告指出，受益於疫苗陸續施打，企業恢復營運，加上美國投入數兆美元之財政刺激方案，上修今年全球經濟成長率至 5.8%，較前次(今年 3 月)預測增加 0.2 個百分點，明年將成長 4.4%。另由於先進經濟體的央行保持貨幣寬鬆的金融環境，並容忍通貨膨脹超過 2%目標值，報告預測今年全球通貨膨脹成長 2.7%。

##### 2、國內經濟

國今(110)年 5 月中旬國內爆發新一波本土疫情，防疫層級提升，民間消費首當其衝，政府已通過追加紓困預算，有助減緩疫情對經濟的影響。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。在疫情若於今年第 3 季可有效控制，且不影響以出口為主的製造業生產活動為前提下，行政院主計總處今年 6 月 4 日預測今年經濟成長 5.46%。

經濟指標方面，今年 5 月工業生產增加 16.51%；批發業及零售業營業額分別增加 23.9%、2.8%，餐飲業則減少 19.1%；外銷訂單金額 522.9 億美元，增加 34.5%；出口值 374.1 億美元，增加 38.6%，進口值 312.5 億美元，增加 40.9%，貿易出超 61.6 億美元；躉售物價指數(WPI)上漲 11.33%，消費者物價指數(CPI)上漲 2.48%；失業率 4.11%。今年 5 月景氣對策信號綜合判斷分數為 41 分，與上月持平，燈號續呈紅燈；同時指標持續上升，但領先指標續呈走緩，顯示當前國內景氣仍處穩健成長，惟須關注後續發展。

### 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 8.48%。

今年 5 月固定資產投資(不含農戶)金額為 5 兆 113 億人民幣，較上年同期減少 19.65%；規模以上工業生產增加 8.8%；對外貿易方面，出口及進口分別增加 27.9%及 51.1%；物價方面，居民消費價格指數上漲 1.3%；貨幣供給額 M1 及 M2 分別較上年同月增加 6.1%及 8.3%。

李克強於今年 6 月 18 日召開國務院常務會議，表示去年推動金融機構減費讓利，有效對小微及個體工商戶紓困，今年將繼續採取相關措施，降低個體工商戶成本並減輕上游大宗商品漲價傳導壓力；在農業方面，決定將根據主要糧食作物等價格上漲情況，對農民發放一次性補貼，以穩定農民收入；在城鎮化方面，為保障新市民及青年人口住房需求，計畫建造保障性租房，以低於市場價格提供；另通過「中華人民共和國人口與計劃生育法(修正草案)」，希望鼓勵生育並改善人口結構。

### 4、兩岸經貿

今年 5 月我對中國大陸(含香港)出口額為 156.9 億美元，增加 29.5%；進口額為 73.6 億美元，增加 33.4%；貿易出超為 83.3 億美元，增加 26.2%。同期間，我對中國大陸投資件數為 39 件，金額為 2.8 億美元；陸資來臺投資件數為 4 件，金額為 70.8 萬美元。

## 二、景氣指標

發佈日期：中華民國 110 年 7 月 8 日

資料來源：國家發展委員會

110 年 5 月景氣對策信號綜合判斷分數為 41 分，與上月持平，燈號續呈紅燈；同時指標持續上升，但領先指標續呈走緩，顯示當前國內景氣仍處穩健成長，惟須關注後續發展。

整體經濟表現續呈強勁，除因去年同期受疫情影響，基期較低外，主因全球經濟穩健成長，終端需求持續回溫，帶動科技應用需求續強，以及傳產貨品需求上升，5 月貿易、生產、銷售及金融面指標持續擴增。

展望未來，近期國內爆發武漢肺炎疫情，影響內需相關產業，為減緩衝擊，行政院已於 6 月 4 日推出「紓困 4.0 方案」，並參考各界意見，於 6 月 24 日進一步提出「紓困 4.0 精進方案」，以擴大協助受疫情影響的產業及國人。由於國內生產製造未受疫情影響，且隨主要經濟體逐漸復甦，我國出口動能可望續強；投資方面，國內外半導體供應鏈擴大在台投資，台商持續回流，均有助提升國內投資動能。惟肺炎疫情發展，及主要國家貿易紛爭之不確定性仍存，仍須密切關注後續發展，並妥為因應。

### (一) 景氣對策信號

110 年 5 月為 41 分，與上月持平，燈號續呈紅燈。9 項構成項目燈號皆維持不變。

個別構成項目說明如下：

- 貨幣總計數 M1B 變動率：年增率 17.6%，與上月持平，燈號續呈紅燈。
- 股價指數變動率：由上月 65.7%減至 51.7%，燈號續呈紅燈。
- 工業生產指數變動率：由上月上修值 13.1%增至 16.1%，燈號續呈紅燈。
- 非農業部門就業人數變動率：由上月 0.55%減至-0.55%，燈號續呈藍燈。
- 海關出口值變動率：由上月 27.6%減至 26.3%，燈號續呈紅燈。
- 機械及電機設備進口值變動率：由上月 21.4%減至 21.2%，燈號續呈紅燈。
- 製造業銷售量指數變動率：由上月上修值 17.1%增至 20.7%，燈號續呈紅燈。
- 批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月 17.7%增至 18.3%，燈號續呈紅燈。
- 製造業營業氣候測驗點：由上月 106.5 點減至 105.2 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，2 項較上月上升，包括股價指數、實質半導體設備進口值；其餘 5 項均較上月下滑，分別為：工業及服務業受僱員工淨進入率、外銷訂單動向指數、建築物開工樓地板面積、製造業營業氣候測驗點、實質貨幣總計數 M1B。

### 2、同時指標

- 同時指標不含趨勢指數為 105.53，較上月上升 0.45%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，6 項較上月上升，包括電力（企業）總用電量、製造業銷售量指數、實質海關出口值、工業生產指數、批發、零售及餐飲業營業額、實質機械及電機設備進口值；僅非農業部門就業人數較上月下滑。

### 3、落後指標

- 落後指標不含趨勢指數為 100.88，較上月上升 0.18%。
- 5 個構成項目經去除長期趨勢後，3 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、金融業隔夜拆款利率；其餘 2 項較上月下滑，分別為：製造業單位產出勞動成本指數、失業率。

### 三、採購經理人指數

發佈日期：中華民國 110 年 7 月 2 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 6 月經季節調整後之台灣製造業採購經理人指數 ( PMI ) 已連續 8 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，惟擴張速度已連續 2 個月趨緩，本月指數續跌 2.0 個百分點至 64.0%。

- 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 12 個月呈現擴張，惟二指數分別續跌 3.0 與 2.0 個百分點至 64.7% 與 63.8%。
- 供應商交貨時間指數已連續 6 個月維持在 70.0% 以上的上升 ( 高於 50.0% ) 速度，惟指數由 2012 年 7 月創編以來最快上升速度 ( 74.8% ) 回跌 3.2 個百分點至 71.6%。
- 未經季節調整之存貨指數在 4 月攀升至創編以來最快擴張速度 ( 62.3% ) 後，擴張速度持續趨緩，本月指數續跌 1.5 個百分點至 60.7%。
- 原物料價格指數已連續 7 個月維持在 80.0% 以上的上升 ( 高於 50.0% ) 速度，惟指數下跌 6.4 個百分點至 84.0%。
- 未完成訂單指數在 4 月攀升至創編以來最快擴張速度 ( 71.5% ) 後，指數續跌 4.3 個百分點至 62.1%。
- 製造業之未來六個月展望指數已連續 8 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，惟指數續跌 2.7 個百分點至 64.3%，為 2020 年 12 月以來最慢擴張速度。
- 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 ( 66.9% )、電力暨機械設備產業 ( 66.9% )、食品暨紡織產業 ( 57.2% )、交通工具產業 ( 56.7% )、基礎原物料產業 ( 55.8% ) 與化學暨生技醫療產業 ( 54.5% )。

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

五月中旬台灣升級三級疫情警戒，2021 年 6 月末季調之台灣非製造業經理人指數( NMI ) 5 月驟跌 10.9 個百分點轉為緊縮後，續跌 3.2 個百分點至 46.0%，為 2020 年 6 月以來最快緊縮速度。

- 四項組成指標中，商業活動、新增訂單與人力僱用緊縮，供應商交貨時間上升。
- 八大產業中，五大產業 NMI 呈現緊縮，依緊縮速度排序為住宿餐飲業 ( 16.7% )、零售業 ( 40.1% )、教育暨專業科學業 ( 43.5% )、金融保險業 ( 46.0% ) 與營造暨不動產業 ( 49.6% )。批發業 ( 59.3% )、運輸倉儲業 ( 57.9% ) 與資訊暨通訊傳播業 ( 55.0% ) 等三大產業 NMI 仍呈現擴張。

### (1) 非製造業之「商業活動」

五月中台灣升級三級疫情警戒，非製造業之「商業活動」指數在 5 月大跌 20.7 個百分點轉為緊縮後，指數續跌 4.1 個百分點至 38.7%。八大產業中，五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 ( 11.1% )、零售業 ( 27.5% )、營造暨不動產業 ( 33.3% )、金融保險業 ( 39.4% ) 與教育暨專業科學業 ( 41.4% )。資訊暨通訊傳播業 ( 63.3% )、批發業 ( 57.6% ) 與運輸倉儲業 ( 57.4% ) 則回報商業活動呈現擴張。

### (2) 非製造業之「人力僱用」

非製造業之「人力僱用」中斷連續 3 個月的擴張轉為緊縮，指數續跌 1.7 個百分點至 48.7%。八大產業中，三大產業回報人力僱用呈現緊縮，各產業依緊縮速度排序為住宿餐飲業 ( 22.2% )、金融保險業 ( 47.9% ) 與教育暨專業科學業 ( 48.3% )。運輸倉儲業 ( 53.7% )、營造暨不動產業 ( 53.3% )、資訊暨通訊傳播業 ( 53.3% )、批發業 ( 53.3% ) 與零售業 ( 52.5% ) 則回報人力僱用呈現擴張。

### (3) 非製造業之「採購價格」

非製造業之「採購價格 ( 營業成本 ) 指數已連續 7 個月維持在 60.0% 以上的上升 ( 高於 50.0% ) 速度，且本月指數回升 1.0 個百分點至 66.0%。八大產業中，七大產業回報採購價格呈現上升，各產業依上升速度排序為批發業 ( 81.5% )、營造暨不動產業 ( 73.3% )、住宿餐飲業 ( 72.2% )、零售業 ( 70.0% )、運輸倉儲業 ( 68.5% )、教育暨專業科學業 ( 63.8% ) 與資訊暨通訊傳播業 ( 53.3% )。僅金融保險業 ( 46.8% ) 回報採購價格呈現下降 ( 低於 50.0% )。

#### (4) 非製造業之「未完成訂單」

「未完成訂單」(工作委託量)指數 5 月驟跌 12.0 個百分點轉為緊縮後，6 月續跌 7.3 個百分點至 36.1%，為 2020 年 5 月以來最快緊縮速度。八大產業中，五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%)、營造暨不動產業( 30.0%)、零售業( 30.0%)、教育暨專業科學業( 37.9%)與金融保險業( 43.6%)。批發業( 54.3%)、運輸倉儲業( 53.7%)與資訊暨通訊傳播業( 53.3%)則回報未完成訂單呈現擴張。

#### (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 5 月由創編以來最高點( 67.8%)重跌 30.1 個百分點轉為緊縮後，本月指數回升 4.1 個百分點至 41.8%，連續第 2 個月呈現緊縮。八大產業中，五大產業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( 0.0%)、零售業( 25.0%)、教育暨專業科學業( 39.7%)、營造暨不動產業( 41.7%)與金融保險業( 44.7%)。運輸倉儲業( 63.0%)、批發業( 60.9%)與資訊暨通訊傳播業( 56.7%)則回報未來六個月展望呈現擴張。

## 四、消費者信心指數

發布時間：110 年 6 月 28 日

發布單位：台灣經濟發展研究中心

一一〇年六月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 70.48 點，與上月相較下降 4.4 點(110/5：74.88)。

本次調查六項分項指標，一項指標上升(投資股市時機)，五項指標下降(家庭經濟狀況、國內經濟景氣、就業機會、物價水準、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 48.5 點，較上個月調查結果上升 2.5 點(110/5：46)。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 94.25 點，較上個月下降 16.45 點(110/5：110.7)。下降幅度第二的指標是「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為 87.2 點，與上月的調查結果相較下降 4.55 點(110/5：91.75)。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 66.25 點，與上個月調查結果相較下降 4 點(110/5：70.25)。下降幅度第四的指標是「未來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為 86.8 點，與上個月調查結果相較下降 2.45 點(110/5：89.25)。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 39.85 點，較上個月調查結果下降 1.5 點(110/5：41.35)。

從絕對水準來看，六項指標皆偏向悲觀。

「購買房地產時機」指標部分，本月調查結果為 113.05 點，與上月的調查結果相較下降 2.5 點(110/5：115.55)。「目前健康狀況」指標部分，本月調查結果為 82.9 點，較上月的調查結果下降 2 點(110/5：84.9)。

「預期健康狀況」指標部分，本月調查結果為 77.35 點，與上個月的調查結果相較下降 7.65 點(110/5：85)。

在台灣能源安全指標(TESI)方面，一一〇年第一季台灣能源安全指標為 82.3 點，較一〇九年第四季(70.8)增加 11.5 點、相較去年同季(86.3)減少 4 點

一一〇年六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 6 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 2955 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								
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											
樓層別		住宅、辦公室											
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000		100,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上	
1~3F / B0	無電梯	43,200	~ 52,800	45,600	~ 67,200	54,700	~ 67,400	60,200	~ 74,200	66,200	~ 81,500	72,900	~ 89,700
4~5F / B0	無電梯	43,200	~ 52,800	46,800	~ 67,200	54,700	~ 67,400	60,200	~ 74,200	66,200	~ 81,500	72,900	~ 89,700
6~8F / B1	有電梯	43,200	~ 53,300	48,000	~ 71,400	57,000	~ 72,400	62,700	~ 77,200	69,000	~ 85,000	75,900	~ 93,500
9~10F / B1	有電梯	46,300	~ 56,200	53,000	~ 75,600	62,800	~ 77,300	69,100	~ 85,100	76,000	~ 93,600	83,600	~ 103,000
11~13F / B2	有電梯	49,200	~ 60,500	56,400	~ 81,000	66,700	~ 82,200	73,300	~ 90,400	80,700	~ 99,400	88,700	~ 109,000
14~15F / B2	有電梯	53,500	~ 63,400	61,400	~ 84,600	72,500	~ 89,300	79,700	~ 98,200	87,700	~ 108,000	96,400	~ 119,000
16~18F / B3	有電梯			64,800	~ 90,000	76,400	~ 94,100	84,000	~ 103,000	92,300	~ 114,000	102,000	~ 125,000
19~20F / B3	有電梯			69,800	~ 93,600	82,200	~ 101,000	90,400	~ 111,000	99,500	~ 123,000	109,000	~ 135,000
21~25F / B3	有電梯			73,200	~ 103,000	86,100	~ 106,000	94,700	~ 117,000	104,000	~ 128,000	115,000	~ 141,000
26~30F / B4	有電梯					95,800	~ 118,000	105,000	~ 130,000	116,000	~ 143,000	128,000	~ 157,000
31~35F / B4	有電梯					105,000	~ 130,000	116,000	~ 143,000	128,000	~ 157,000	140,000	~ 173,000
36~40F / B4	有電梯					116,000	~ 143,000	128,000	~ 158,000	141,000	~ 173,000	155,000	~ 191,000

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

附表一-9：苗栗縣營造或施工費標準表

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

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

附表一-10：彰化縣營造或施工費標準表

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

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



附表一-11：南投縣營造或施工費標準表

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

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

附表一-12：雲林縣營造或施工費標準表

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

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

附表一-13：嘉義縣/市營造或施工費標準表

地區別		嘉義縣/市																	
構造及用途別 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		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	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

茲修正都市更新條例第五十七條、第六十一條及第六十五條條文，公布之。

第五十七條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理。

總統令中華民國 110 年 6 月 1 日華總一義字第 11000050231 號

一、由實施者予以代為之。

二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有明顯危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

實施者依第一項第二款規定所提出之申請，及直轄市、縣（市）主管機關依第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第六十一條 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建

築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。

土地及建築物依第五十二條第三項及第五十七條第五項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。

第六十五條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。

有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：

- 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。
- 二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。
- 三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。

符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

第一項、第二項第一款及第三款建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第五項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

附表（請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027100/ch09/type10/gov80/num30/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027100/ch09/type10/gov80/num30/Eg.pdf) )

**修正「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」部分條文及第十五條附表二、第二十三條附表四、附表五。**

**附修正「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」部分條文及第十五條附表二、第二十三條附表四、附表五**

內政部令中華民國 110 年 6 月 2 日台內營字第 1100808225 號

自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法部分條文及第十五條附表二、第二十三條附表四、附表五修正條文

第 四 條 自建、自購住宅貸款利息補貼及租金補貼案件之審查程序如下：

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

二、申請住宅補貼經審查合格，直轄市、縣（市）主管機關應按年度辦理戶數，於審查完成後一個月內依評點基準評定之點數高低，依順序及計畫辦理戶數分別發給租金補貼核定函、自建或自購住宅貸款利息補貼證明。

三、申請住宅補貼者如因最低評分相同致超過當年度辦理戶數時，直轄市、縣（市）主管機關應就上開評分相同者，以公開或其他公平、公正之方式辦理抽籤，並依抽籤結果發給中籤戶租金補貼核定函、自建或自購住宅貸款利息補貼證明。

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

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

一、補正項目為增加評點者：續予審查，不列計評點項目。

二、補正項目為第十四條第一項第四款第一目第一類優惠利率適用對象之證明文件者：續予審查，適用第十四條第一項第四款第二目第二類優惠利率。

三、補正項目涉及申請資格有無者：駁回申請案件。

自建或自購住宅貸款利息補貼、租金補貼、修繕住宅貸款利息補貼及簡易修繕住宅費用補貼，同一年度申請人僅得擇一種申請，並以一件為限，同時申請二種或二件以上者，直轄

市、縣(市)主管機關應限期申請人擇一申請，屆期未擇一者，得全部駁回。同一家庭以一人提出申請為限，有二人以上申請者，直轄市、縣(市)主管機關應限期請申請人協調由一人提出申請，屆期協調不成者，得全部駁回。

第五條 自建、自購住宅貸款利息補貼或租金補貼申請人提出申請後死亡，原受理直轄市、縣(市)主管機關應以書面通知原申請書表所列之配偶或直系親屬，於收受通知之次日起二個月內申請辦理變更申請人，直轄市、縣(市)主管機關應依變更後申請人之條件予以審查。

取得自建或自購住宅貸款利息補貼證明者，於接受自建或自購住宅貸款利息補貼前或後死亡，原受理直轄市、縣(市)主管機關應以書面通知原申請書表所列符合申請條件之配偶或直系親屬，於收受通知之次日起三個月內申請辦理變更取得利息補貼證明者、接受自建或自購住宅貸款利息補貼者(以下簡稱受補貼者)。

原受理直轄市、縣(市)主管機關依前項規定變更取得利息補貼證明者，核發證明之日期以變更後之日期為準；變更後之受補貼者，應按原自建或自購住宅貸款餘額及剩餘期間，接受利息補貼。

受租金補貼者死亡、入監服刑、勒戒或經由非公費補助入住安置教養機構，原受理直轄市、縣(市)主管機關應以書面通知原申請書表所列之配偶或直系親屬，於收受通知之次日起三個月內申請辦理受租金補貼者變更，續撥租金補貼至原核定期滿之月份止。

前項所定原核定期滿之月份，其核計方式同第二十條第一項第四款規定。

第九條 申請自建或自購住宅貸款利息補貼者，應具備下列各款條件：

一、中華民國國民在國內設有戶籍，且符合下列規定之一：

- (一) 已成年。
- (二) 未成年已結婚。
- (三) 未成年，已於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家。

二、家庭成員之住宅狀況應符合下列條件之一：

- (一) 均無自有住宅。
- (二) 申請人持有、其配偶持有或其與配偶、同戶籍之直系親屬共同持有之二年內自建或自購住宅並已辦理貸款，且其家庭成員均無其他自有住宅。

三、家庭年所得及財產，應符合住宅補貼對象一定所得及財產標準。

四、申請時家庭成員均未接受政府其他住宅補貼；或家庭成員正接受政府租金補貼、為社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶，該家庭成員切結取得自建或自購住宅貸款利息補貼資格之日起，自願放棄原租金補貼、承租社會住宅或政府興辦之出租住宅。

第十條 申請自建或自購住宅貸款利息補貼者，應於公告申請期間內檢附下列書件，向戶籍所在地之直轄市、縣(市)主管機關申請：

- 一、申請書。
- 二、申請人及其配偶戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或家庭成員國民身分證正反面影本。

三、家庭成員具備下列條件之證明文件。不具備者，免附；直轄市、縣（市）主管機關可經由相關主管機關查調並公告免予檢附該證明文件者，亦同：

(一) 低收入戶：低收入戶證明影本。

(二) 中低收入戶：中低收入戶證明影本。

(三) 特殊境遇家庭：各直轄市、縣（市）主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。

(四) 申請人育有未成年子女：

1、子女與申請人不同戶籍者，檢附該子女之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。

2、申請人或其配偶孕有之胎兒，視為未成年子女數，檢附申請日前一個月內之醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本。

(五) 申請人於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲：社政主管機關出具之證明。

(六) 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：受家庭暴力或性侵害之相關證明，如保護令影本、判決書影本、家庭暴力及性侵害防治中心出具之證明文件；以警察處理家庭暴力事件通報表、報案單、政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家庭暴力及性侵害防治中心轉介證明單（函）或其他足資證明之文件。

(七) 身心障礙者：身心障礙手冊或身心障礙證明影本。

(八) 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者：醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本。

(九) 災民：受災一年內經相關主管機關認定之文件影本。

(十) 遊民：經社政主管機關認定之文件影本。

(十一) 重大傷病者：全民健康保險機關出具之證明文件影本。

(十二) 申請人為列冊獨居老人：經社政主管機關認定之文件影本。

(十三) 其他經主管機關認定之文件影本。

四、申請人持有、其配偶持有或其與配偶、同戶籍之直系親屬共同持有之二年內自建或自購住宅並已辦理自建或購屋貸款者，檢附該住宅之貸款餘額證明（如附表一）影本及建物所有權狀影本或建物買賣所有權移轉契約影本。

五、持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物所有權狀影本或房屋稅籍證明。

六、持有經政府公告拆遷之住宅者，應檢附政府公告拆遷之文件影本。

七、家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民者，除應檢附出入國（境）紀錄等相關證明文件外，並應檢附外僑居留證（外籍人士）、依親居留證或長期居留證（大陸地區人民）、臺灣地區居留證或臺灣地區居留入出境證（香港或澳門居民）。

八、申請人居住已辦理建物登記之住宅未達本法所定基本居住水準者檢附之證明文件；已達本法所定基本居住水準者，免附：

(一) 居住住宅之建物所有權狀影本或建物登記謄本。

(二) 居住住宅未具備衛浴設備切結書及主管建築機關核發之住宅竣工圖。

前項第七款家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民，無居留證、居留入出境證或出入國（境）相關資料，或出入國（境）相關證明文件顯示未曾入境者，視為無該家庭成員。

申請書件以掛號郵件寄送者，其申請日之認定以郵戳為憑。

經由內政部建置住宅補貼線上申請作業網站，申請自建或自購住宅貸款利息補貼者，免檢附第一項第一款文件。

第十一條 申請自建或自購住宅貸款利息補貼程序，規定如下：

一、經核定自建或自購住宅貸款利息補貼者（以下簡稱核定戶），應於直轄市、縣（市）主管機關核發自建或自購住宅貸款利息補貼證明之日起一年內，檢附自建或自購住宅貸款利息補貼證明，與承貸金融機構簽訂貸款契約。屆期末簽約者，以棄權論。貸款程序及貸款所需相關文件依各承貸金融機構規定辦理。

二、承貸金融機構於核撥貸款後，應將核定戶所持之自建或自購住宅貸款利息補貼證明正本收存備查。

三、承貸金融機構如依本辦法及因徵信、授信規定等因素駁回核定戶之申請時，應以書面敘明理由通知核定戶並副知該管直轄市、縣（市）主管機關。

核定戶之抵押擔保品，規定如下：

一、核定戶應以申請人為借款人，並以申請人持有之住宅或與配偶、同戶籍之直系親屬共同持有之住宅作為本貸款之抵押擔保品，且該住宅不得移轉予配偶或直系親屬以外之第三人。

二、以配偶或直系親屬持有之住宅辦理貸款時，應於向金融機構辦理貸款前，由原申請人向原受理直轄市、縣（市）主管機關辦理申請人變更；申請人變更後仍應符合家庭成員不得擁有二戶以上住宅及不得重複接受二種以上住宅補貼之規定。

三、核定戶以配偶持有之住宅為抵押擔保品者，應檢具配偶間約定為共同財產之證明文件及住宅所有權人之同意書，向承貸金融機構辦理貸款，並不受第一款有關抵押擔保品應為申請人持有或與配偶、同戶籍之直系親屬共同持有規定之限制。

四、經直轄市、縣（市）主管機關事後辦理定期查核時，抵押擔保品未符第一款規定者，核定戶應於接獲定期查核結果通知後二個月內，依下列方式之一辦理：

(一) 向原受理直轄市、縣（市）主管機關辦理申請人變更。

(二) 將抵押擔保品產權移轉為原申請人全部或部分持有。

(三) 向承貸金融機構補正配偶間約定為共同財產之證明文件及住宅所有權人同意書。

依前項第四款辦理者，經直轄市、縣（市）主管機關審查符合規定，得繼續受領利息補貼至補貼期間期滿；未符資格者，由直轄市、縣（市）主管機關自事實發生之日起撤銷或廢止原補貼之處分，其自事實發生之日起溢領之補貼，由承貸金融機構通知原核定戶限期返還。屆期末返還者，由直轄市、縣（市）主管機關追繳之。

核定戶應自與金融機構簽訂貸款契約日起二個月內完成撥款手續且不得分次撥貸。屆期未完成撥款手續者，以棄權論。

受補貼者應依約按月繳付貸款本息。

第十三條 受補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣(市)主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並撤銷或廢止原補貼之處分，其自事實發生之日起溢領之補貼，由承貸金融機構通知原核定戶限期返還。屆期未返還者，由直轄市、縣(市)主管機關追繳之：

- 一、家庭成員擁有二戶以上住宅。
- 二、申報資料有虛偽或不實情事。
- 三、家庭成員重複接受二種以上住宅補貼。
- 四、未依第十一條第五項規定按月繳付貸款本息超過六個月。
- 五、接受自建或自購住宅貸款利息補貼之住宅不符前條建築物主要用途之規定。
- 六、接受自建或自購住宅貸款利息補貼住宅移轉予配偶或直系親屬以外之第三人，且未依第十一條第二項第四款規定辦理。但因依公職人員財產申報法規定辦理信託登記，或以權利變換方式參加都市更新而辦理信託登記，於辦理建物所有權第一次登記前，不在此限。
- 七、受補貼者死亡，其家庭成員未依第五條第二項規定辦理變更，且取得核發證明。

承貸金融機構依前項規定收取溢領之利息補貼，應返還予內政部。

第一項第四款情形經承貸金融機構轉入催收款項者，其逾期期間已撥付之補貼利息應返還補貼機關；受補貼者清償積欠本息且恢復正常繳息，補貼機關自正常繳息起恢復補貼。

溢領補貼者返還溢領之利息補貼予承貸金融機構，不計算利息；承貸金融機構將溢領之利息補貼返還予補貼機關，亦同。

承貸金融機構得依受補貼者之經濟狀況以分期付款方式要求繳還。但溢領利息補貼返還期限以六個月為限。

第十四條 自建或自購住宅貸款利息補貼之優惠貸款額度、償還年限、補貼年限及優惠利率規定如下：

- 一、優惠貸款額度：由承貸金融機構勘驗後依擔保品所在地覈實決定，臺北市最高為新臺幣二百五十萬元、新北市最高為新臺幣二百三十萬元、其餘直轄市、縣(市)最高為新臺幣二百十萬元。
- 二、償還年限：由申請人與承貸金融機構協議定之；付息不還本之寬限期最長五年。但無法依限還款者，經該承貸金融機構同意後，可再展延寬限期，展延期限由申請人與承貸金融機構協議定之。
- 三、補貼年限：最長二十年。
- 四、優惠利率：
  - (一) 第一類：按中華郵政股份有限公司二年期存款額度未達新臺幣五百萬元定期儲金機動利率(以下簡稱郵儲利率)減百分之零點五三三機動調整。
  - (二) 第二類：按郵儲利率加百分之零點零四二機動調整。



五、金融機構貸放利率：由辦理本貸款利息補貼之各級住宅主管機關與承貸金融機構協議定之。

六、政府補貼利率：金融機構貸放利率減優惠利率。

前項第四款第一目所定第一類優惠利率適用對象為本法第四條第二項所定經濟或社會弱勢者；第二目所定第二類優惠利率適用對象為不具第一類條件者。

承貸金融機構基於業務自主、相關資金運用、成本考量及契約自主等因素，自建或自購住宅貸款核貸與否、貸款額度及償還方式，由自建或自購住宅貸款核定戶與承貸金融機構協議定之。

第十六條 申請租金補貼者，除應具備第九條第一款及第三款條件外，並應符合下列各款條件：

一、家庭成員均無自有住宅。

二、申請時家庭成員均未接受政府其他住宅補貼；或家庭成員正接受政府其他租金補貼、為社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶，該家庭成員切結取得租金補貼資格之日起，自願放棄原租金補貼、承租社會住宅或政府興辦之出租住宅；或本人承租本法第十九條第一項第五款或第六款社會住宅，經切結接受租金補貼之日起，自願放棄接受社會住宅租金補助。

三、申請時家庭成員均無溢領租金補貼未返還完畢之情形。但已協議分期且正常返還者，不在此限。

第十七條 申請租金補貼者，應於公告申請期間內檢附第十條第一項第一款至第三款、第五款至第八款及下列各款書件，向租賃住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請：

一、申請人之郵政儲金簿封面影本。

二、租賃契約影本。契約內應記載出租人姓名、出租人身分證明文件編號或統一編號、承租人姓名、承租人國民身分證統一編號、租賃住宅地址、租賃金額及租賃期限等資料。

三、租賃住宅之建物登記謄本、所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或合法房屋證明。

前項第二款租賃契約影本所載出租人非所有權人者，直轄市、縣（市）主管機關得通知限期檢附所有權人同意證明文件。申請時尚未租賃住宅者，免檢附前項第二款及第三款書件，並應於核發租金補貼核定函之次日起三個月內補件。

申請人承租之建築物屬實施建築管理前已建造完成者，免檢附第一項第三款文件，由直轄市、縣（市）主管機關協助認定之。

申請書件以掛號郵件寄送者，其申請日之認定以郵戳為憑。

經由內政部建置住宅補貼線上申請作業網站，申請租金補貼者，免檢附第十條第一項第一款文件。

第十八條 申請租金補貼之住宅應符合下列規定：

一、建物登記謄本、所有權狀影本、建築物使用執照影本或測量成果圖影本，應符合下列情形之一：

(一) 主要用途含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣。

(二) 主要用途均為空白，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。

(三) 非位於工業區或丁種建築用地之建物，其主要用途為「商業用」、「辦公室」、「一般事務所」、「工商服務業」、「店舖」或「零售業」，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。

(四) 非位於工業區或丁種建築用地之建物，申請人出具主管建築機關核可作第一目用途使用及免辦理變更使用執照之相關證明文件者，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。

二、不得為違法出租者。

三、同一住宅僅核發一戶租金補貼。但承租人間不具直系親屬關係且經直轄市、縣(市)主管機關審認符合基本居住水準者，得酌予增加補貼戶數。

四、租賃契約之承租人應為租金補貼申請人。

五、租賃契約之出租人或租賃房屋所有權人不得為承租人之家庭成員或直系親屬。

六、每月租金不得超過附表三之租金上限。

七、不得為社會住宅及政府興辦之出租住宅。但本法第十九條第一項第五款或第六款之社會住宅，及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。

以未保存登記之建築物申請租金補貼者，提出合法房屋證明或經直轄市、縣(市)主管機關協助認定實施建築管理前已建造完成之建築物文件，不受前項第一款規定之限制。

申請人得檢附相關文件證明租賃住宅範圍全部僅供居住使用，經直轄市、縣(市)主管機關認定者，不受第一項第一款第二目至第四目有關房屋稅單或稅捐單位證明文件全部按住家用稅率課徵房屋稅之限制。

第十九條 直轄市、縣(市)主管機關依下列情形按月將租金補貼款項撥入申請人郵政儲金帳戶：

一、核發租金補貼核定函時已附齊第十七條規定文件，且其租賃契約仍為有效者，自核定函之日所屬月份或次月起，按月核發租金補貼一年。

二、核發租金補貼核定函時有下列各目情形之一者，應於核發租金補貼核定函之次日起三個月內補件，經該主管機關自審核完竣之月份或次月起，按月核發租金補貼一年：

(一) 向直轄市、縣(市)主管機關申請租金補貼之日未租賃住宅者，未檢附第十七條第一項第二款及第三款文件。

(二) 申請租金補貼審核期間租賃契約消滅，未再檢附第十七條第一項第二款及第三款文件。

(三) 租賃契約有應補件之情形。

(四) 家庭成員正接受政府其他租金補貼、為社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶，應檢附該家庭成員放棄原租金補貼、承租社會住宅或政府興辦之出租住宅之證明文件。

申請人依前項第二款規定，於核發租金補貼核定函之次日起三個月內屆期未補件或補件未完全者，不予補貼。

第一項之申請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，得由申請人填具切結書（切結同意將租金補貼費用撥入指定人之郵政儲金帳戶）後，以申請人指定之郵政儲金帳戶作為核撥租金補貼費用之帳戶。

第二十二條 租金補貼期間屆滿前租賃契約消滅，再租賃住宅者，依下列規定辦理：

一、受補貼戶應於三個月內檢附符合第十八條規定之新租賃契約，直轄市、縣（市）主管機關自審核完竣之月份或次月起，按月續撥租金補貼。

二、受補貼戶逾前款期限始提出符合第十八條規定之新租賃契約，並經直轄市、縣（市）主管機關認定情形特殊，有補貼之必要者，依下列規定辦理：

（一）新租賃契約有效期間內已撥付之租金補貼，計入原已撥付之租金補貼。

（二）尚未撥付之租金補貼，自直轄市、縣（市）主管機關審核完竣之月份或次月起，按月續撥付租金補貼。

三、未檢附租賃契約之期間，不予核撥租金補貼。

四、已撥及續撥租金補貼期間，合計不得超過一年。

出租人於租金補貼期間屆滿前死亡者，依下列規定辦理：

一、受補貼戶應於出租人死亡之日起六個月內檢附新租賃契約供直轄市、縣（市）主管機關審核。但租金補貼期間將於出租人死亡之日起六個月內屆滿者，得免檢附。

二、受補貼戶逾前款規定期限未檢附新租賃契約，自出租人死亡屆滿六個月之日起不予核撥租金補貼。但受補貼戶已檢附出租人繼承人繼承訴訟證明文件，不在此限。

三、直轄市、縣（市）主管機關知悉出租人死亡時，應以書面通知受補貼戶依第一款規定辦理。但租金補貼期間將於出租人死亡之日起六個月內屆滿者，免予通知。

第二十二條 受租金補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止租金補貼，並撤銷或廢止原補貼之處分，追繳其溢領之租金補貼：

一、家庭成員擁有住宅。

二、核發租金補貼核定函時有應補件之情形，未依第十九條第一項第二款規定辦理。

三、租金補貼期間屆滿前租賃契約消滅或出租人死亡，未依第二十條第一項或第二項規定辦理。

四、租金補貼期間屆滿前租賃契約消滅，未再租賃住宅。

五、申報資料有虛偽或不實情事。

六、家庭成員重複接受二種以上住宅補貼。

七、租賃契約之出租人或租賃房屋所有權人為承租人之家庭成員或直系親屬。

八、遷居至其他直轄市、縣（市）另行租賃住宅未依前條規定辦理。

九、受租金補貼者死亡、入監服刑、勒戒或經由非公費補助入住安置教養機構，未經直轄市、縣（市）主管機關依第五條第四項規定變更受租金補貼者及續撥租金補貼。

十、出境滿二年未入境經戶政機關辦理遷出登記。

停止租金補貼後，溢領租金補貼者，應按該月之日數比例返還其溢領金額。溢領租金補貼返還期限以一年為限；補貼機關得依溢領租金補貼者之經濟狀況協議分期返還。返還溢領

之租金補貼不予計算利息。家庭成員溢領租金補貼者應先行返還或協議分期返還後，方得申請或接受以後年度之租金補貼。

附表（請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027101/ch02/type1/gov10/num2/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027101/ch02/type1/gov10/num2/Eg.pdf) )

**修正「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」部分條文及第十條附表。**

**附修正「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」部分條文及第十條附表。**

內政部令中華民國 110 年 6 月 2 日台內營字第 1100808238 號

修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法部分條文及第十條附表修正條文

第五條 申請修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼者，應具備下列各款條件：

一、中華民國國民在國內設有戶籍，且符合下列規定之一：

(一) 已成年。

(二) 未成年已結婚。

(三) 未成年，已於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家。

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

三、家庭年所得及財產，應符合住宅補貼對象一定所得及財產標準。

四、申請時家庭成員均未接受政府其他住宅補貼。

自建或自購住宅貸款利息補貼、租金補貼、修繕住宅貸款利息補貼及簡易修繕住宅費用補貼，同一年度申請人僅得擇一種申請，並以一件為限，同時申請二種或二件以上者，直轄市、縣(市)主管機關應限期申請人擇一申請，屆期末擇一者，得全部駁回。同一家庭以一人提出申請為限，有二人以上申請者，直轄市、縣(市)主管機關應限期請申請人協調由一人提出申請，屆期協調不成者，得全部駁回。

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

第七條 申請修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼者，應於公告申請期間內檢附下列書件，向戶籍所在地之直轄市、縣(市)主管機關申請：

一、申請書。

二、申請人及其配偶戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或家庭成員國民身分證正反面影本。

三、家庭成員具備下列條件之證明文件。不具備者，免附；直轄市、縣(市)主管機關可經由相關主管機關查調並公告免予檢附該證明文件者，亦同：

- (一) 低收入戶：低收入戶證明影本。
  - (二) 中低收入戶：中低收入戶證明影本。
  - (三) 特殊境遇家庭：各直轄市、縣（市）主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。
  - (四) 申請人育有未成年子女：
    - 1、子女與申請人不同戶籍者，檢附該子女之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。
    - 2、申請人或其配偶孕有之胎兒，視為未成年子女數，檢附申請日前一個月內之醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本。
  - (五) 申請人於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲：社政主管機關出具之證明。
  - (六) 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：受家庭暴力或性侵害之相關證明，如保護令影本、判決書影本、家庭暴力及性侵害防治中心出具之證明文件；以警察處理家庭暴力事件通報表、報案單、政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家庭暴力及性侵害防治中心轉介證明單（函）或其他足資證明之文件。
  - (七) 身心障礙者：身心障礙手冊或身心障礙證明影本。
  - (八) 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者：醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本。
  - (九) 災民：受災一年內經相關主管機關認定之文件影本。
  - (十) 遊民：經社政主管機關認定之文件影本。
  - (十一) 重大傷病者：全民健康保險主管機關出具之證明文件影本。
  - (十二) 申請人為列冊獨居老人：經社政主管機關認定之文件影本。
  - (十三) 其他經主管機關認定之文件影本。
- 四、申請修繕住宅之建物所有權狀影本。
- 五、持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物所有權狀影本或房屋稅籍證明。
- 六、持有經政府公告拆遷之住宅者，應檢附政府公告拆遷之文件影本。
- 七、家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民者，除應檢附出入國（境）紀錄等相關證明文件外，並應檢附外僑居留證（外籍人士）、依親居留證或長期居留證（大陸地區人民）、臺灣地區居留證或臺灣地區居留入出境證（香港或澳門居民）。
- 八、申請修繕之住宅未達本法所定基本居住水準者，應檢附該住宅未具備衛浴設備切結書及主管建築機關核發之住宅竣工圖；已達本法所定基本居住水準者，免附。
- 九、申請修繕之住宅有結構安全疑慮者，應檢附耐震能力初步評估資料影本等相關資料。
- 前項第七款家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民，無居留證、居留入出境證或出入國（境）相關資料，或出入國（境）相關證明文件顯示未曾入境者，視為無該家庭成員。
- 申請書件以掛號郵件寄送者，其申請日之認定以郵戳為憑。

經由內政部建置住宅補貼線上申請作業網站，申請修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼者，免檢附第一項第一款文件。

第九條 修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼案件之審查程序如下：

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

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

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

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

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

一、補正項目為增加評點者：續予審查，不列計評點項目。

二、補正項目為第十三條第一項第四款第一目第一類優惠利率適用對象之證明文件者：續予審查，適用第十三條第一項第四款第二目第二類優惠利率。

三、補正項目涉及申請資格有無者：駁回申請案件。

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

第十一條 申請修繕住宅貸款利息補貼程序，規定如下：

一、經核定為修繕住宅貸款利息補貼者(以下簡稱核定戶)，應於直轄市、縣(市)主管機關核發修繕住宅貸款利息補貼證明之日起六個月內，檢附修繕住宅貸款利息補貼證明，與承貸金融機構辦理貸款手續，完成撥款，且不得分次撥貸，屆期未完成撥款手續者，以棄權論。貸款程序及貸款所需相關文件依各承貸金融機構規定辦理。

二、核定戶應於撥款之日起六個月內完成住宅修繕，及檢附修繕前後之照片予承貸金融機構備查。但不可歸責於核定戶事由之期間，不予計算。

三、承貸金融機構於核撥貸款後，應將核定戶所持之修繕住宅貸款利息補貼證明正本收存備查。

四、承貸金融機構如依本辦法及因徵信、授信規定等因素駁回核定戶之申請者，應以書面敘明理由通知申請人並副知該管直轄市、縣(市)主管機關。

核定戶之抵押擔保品，規定如下：

一、核定戶應以申請人為借款人，並以申請人持有之住宅或與配偶、同戶籍之直系親屬共同持有之住宅作為本貸款之抵押擔保品，且該住宅不得移轉予配偶或直系親屬以外之第三人。

二、以配偶或直系親屬持有之住宅辦理貸款時，應於向金融機構辦理貸款前，由原申請人向原受理直轄市、縣（市）主管機關辦理申請人變更；申請人變更後仍應符合家庭成員不得擁有二戶以上住宅及不得重複接受二種以上住宅補貼之規定。

三、核定戶以配偶持有之住宅為抵押擔保品者，應檢具配偶間約定為共同財產之證明文件及住宅所有權人之同意書，向承貸金融機構辦理貸款，並不受第一款有關抵押擔保品應為申請人持有或與配偶、同戶籍之直系親屬共同持有規定之限制。

四、經直轄市、縣（市）主管機關事後辦理定期查核時，抵押擔保品未符第一款規定者，核定戶應於接獲定期查核結果通知後二個月內，依下列方式之一辦理：

(一) 向原受理直轄市、縣（市）主管機關辦理申請人變更。

(二) 將抵押擔保品產權移轉為原申請人全部或部分持有。

(三) 向承貸金融機構補正配偶間約定為共同財產之證明文件及住宅所有權人同意書。

依前項第四款辦理者，經直轄市、縣（市）主管機關審查符合規定，得繼續受領利息補貼至補貼期間期滿；未符資格者，自事實發生日起廢止補貼資格，並追繳自事實發生之日起接受之補貼。

接受修繕住宅貸款利息補貼者（以下簡稱受補貼者）應依約按月繳付貸款本息。

第十三條 修繕住宅貸款利息補貼之優惠貸款額度、償還年限、補貼年限及優惠利率規定如下：

一、優惠貸款額度：由承貸金融機構勘驗後覈實決定，最高不超過新臺幣八十萬元。

二、償還年限：由申請人與承貸金融機構協議定之；付息不還本之寬限期最長三年。但無法依限還款者，經該承貸金融機構同意後，可再展延寬限期，展延期限由申請人與承貸金融機構協議定之。

三、補貼年限：最長十五年。

四、優惠利率：

(一) 第一類：按中華郵政股份有限公司二年期存款額度未達新臺幣五百萬元定期儲金機動利率（以下簡稱郵儲利率）減百分之零點五三三機動調整。

(二) 第二類：按郵儲利率加百分之零點零四二機動調整。

五、金融機構貸放利率：由辦理本貸款利息補貼之各級住宅主管機關與承貸金融機構協議定之。

六、政府補貼利率：金融機構貸放利率減優惠利率。

前項第四款第一目所定第一類優惠利率之適用對象為本法第四條第二項所定經濟或社會弱勢者；第二目所定第二類優惠利率適用對象為不具第一類條件者。

直轄市、縣（市）主管機關得衡酌財政狀況，以第一項第一款至第四款規定基準為上限自行訂定補貼基準；因特殊需要，直轄市、縣（市）住宅主管機關訂定之補貼基準逾第一項

第一款至第四款規定基準者，應報中央主管機關備查。其因調整所增加之補貼，由直轄市、縣（市）政府負擔。

承貸金融機構基於業務自主、相關資金運用、成本考量及契約自主等因素，修繕住宅貸款核貸與否、貸款額度及償還方式，由修繕貸款核定戶與承貸金融機構協議定之。貸款程序及貸款所需相關文件依各承貸金融機構規定辦理。

第十五條 受補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並撤銷或廢止原補貼之處分，其自事實發生之日起溢領之補貼，由承貸金融機構通知原核定戶限期返還。屆期未返還者，由直轄市、縣（市）主管機關追繳之：

- 一、家庭成員擁有二戶以上住宅。
- 二、申報資料有虛偽或不實情事。
- 三、家庭成員重複接受二種以上住宅補貼。
- 四、未依第十一條第四項規定按月繳付貸款本息超過六個月。
- 五、接受修繕住宅貸款利息補貼之住宅不符第六條建築物主要用途之規定。
- 六、接受修繕住宅貸款利息補貼之住宅移轉予配偶或直系親屬以外之第三人。但因依公職人員財產申報法規定辦理信託登記，或以權利變換方式參加都市更新而辦理信託登記，於辦理建物所有權第一次登記前，不在此限。
- 七、取得修繕住宅貸款利息補貼證明者死亡，其家庭成員未依前條第二項規定辦理變更，且取得核發證明。
- 八、未於撥款之日起六個月內檢送修繕前後之照片予承貸金融機構備查。

承貸金融機構依前項規定收取溢領之利息補貼，應返還予內政部。

第一項第四款情形經承貸金融機構轉入催收款項者，其逾期期間已撥付之補貼利息應返還補貼機關；受補貼者清償積欠本息且恢復正常繳息，補貼機關自正常繳息起恢復補貼。

受補貼者返還溢領之利息補貼予承貸金融機構，不計算利息；承貸金融機構將溢領之利息補貼返還予補貼機關，亦同。

承貸金融機構得依受補貼者之經濟狀況以分期付款方式要求繳還。但溢領利息補貼返還期限以六個月為限。

修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法部分條文及第十條附表總說明及對照表（請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027101/ch02/type1/go v10/num3/images/AA.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027101/ch02/type1/go v10/num3/images/AA.pdf) )

附表（請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027101/ch02/type1/go v10/num3/images/Eg01.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027101/ch02/type1/go v10/num3/images/Eg01.pdf) )



**修正「新市鎮土地標售標租辦法」部分條文**

**附修正「新市鎮土地標售標租辦法」部分條文**

內政部令中華民國 110 年 6 月 4 日台內營字第 1100808794 號

新市鎮土地標售標租辦法部分條文修正條文

第 三 條 主管機關辦理標售、標租土地時，應先行公告；其公告事項如下：

- 一、依據。
- 二、土地標示、面積。
- 三、土地使用分區及其使用管制。
- 四、土地開發建設期限及最低建設使用程度。
- 五、租賃期限。
- 六、投標資格。
- 七、受理投資計畫及投標時間。
- 八、標售、標租底價。
- 九、押標金、履約保證金、地上權權利金金額。
- 十、領取投標須知、標單時間及地點。
- 十一、投標應備書件。
- 十二、開標日、時及場所。
- 十三、價款、租金、地上權權利金繳交期限。
- 十四、土地點交方式及期限。
- 十五、其他必要事項。

前項公告應張貼於主管機關與標售、標租土地所在地之直轄市、縣(市)政府及鄉(鎮、市、區)公所公布欄，並刊登主管機關與標售、標租土地所在地之直轄市、縣(市)政府網站及政府公報，其公告日至受理投資計畫申請日不得少於三十日。

第 四 條 新市鎮土地標售時，押標金金額不得低於標售底價之百分之十；標租時，押標金金額按標租年租金底價計算。

第 五 條 新市鎮土地標租年租金底價，以主管機關委託不動產估價師所估定土地市價之千分之一至千分之五計算。但為因應經濟環境之劇烈變化，或為配合有利於新市鎮發展產業引進需要，經專案陳報中央主管機關核准或經行政院核定屬重大投資計畫者，不在此限。

第 六 條 標租土地得標人應按實際得標金額，依契約約定繳交租金及補繳履約保證金差額。

前項租金應隨同都市地區地價指數調整。

標租土地得標人應繳之年租金金額不得低於租賃期間每年應納之地價稅。

第 七 條 依本辦法標租之土地，主管機關得依土地開發目標、租賃期限、標租底價、不動產市場景氣情況、鄰近地區標租實例等因素收取地上權權利金。

前項地上權權利金金額，不得低於主管機關委託不動產估價師所估定土地市價之百分之三十。

第 八 條 新市鎮土地決標後，得標人之押標金不予發還，逕予抵充價款、租金或履約保證金。但得標人放棄得標權利者，主管機關除不予退還押標金外，並得重新公告辦理標售、標租。

第 九 條 新市鎮土地決標後，未得標人之押標金應當場無息退還。但標價低於公告之標售、標租底價者，其所繳押標金不予退還。

第 十五 條 標租土地得標人應於標得土地後三十日內與主管機關簽訂租賃契約。租賃契約應載明下列事項：

- 一、雙方當事人。
- 二、土地標示、面積。
- 三、租賃期限。
- 四、土地使用限制。
- 五、租金金額、繳款方式及期限。
- 六、地上權權利金金額、繳款方式及期限。
- 七、租金調整方式。
- 八、未依約繳交租金之處理方式。
- 九、履約保證金之調整及繳退方式。
- 十、租賃期滿後，土地返還及地上物處理方式。
- 十一、保證人及其連帶保證責任。
- 十二、違約事項及罰則。
- 十三、特約事項。

租賃契約簽訂後，雙方當事人應會同向租賃土地所在地之管轄法院辦理公證；主管機關並應以現況辦理點交，製作點交紀錄。承租人要求鑑界者，主管機關應會同辦理。標租土地之面積，應以土地登記簿記載之面積為準。土地登記簿記載之面積與實地面積不符時，應以原標租金額計算租金，承租人不得要求退補。

前項辦理公證、鑑界及其他相關費用，由承租人負擔。

新市鎮土地標售標租辦法部分條文總說明及對照表 ( 請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027103/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027103/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf) )

附表 ( 請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027103/ch02/type1/gov10/num1/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027103/ch02/type1/gov10/num1/Eg.pdf) )

**修正「行政院農業委員會山坡地土地可利用限度查定工作要點」，並自即日生效。**

**附修正「行政院農業委員會山坡地土地可利用限度查定工作要點」**

行政院農業委員會令中華民國 110 年 6 月 8 日農水保字第 1091866081 號

行政院農業委員會山坡地土地可利用限度查定工作要點修正規定

一、行政院農業委員會依山坡地保育利用條例第十六條及其施行細則第十二條規定，為辦理直轄市以外之山坡地土地可利用限度查定工作（以下簡稱查定工作），特訂定本要點。

二、本查定工作依山坡地保育利用條例及其施行細則、山坡地土地可利用限度分類標準辦理，以尚未劃定使用分區或編定使用地類別之土地為限。

三、本查定工作，以行政院農業委員會為主管機關，行政院農業委員會水土保持局（以下簡稱水土保持局）為執行機關，各縣（市）政府、地政事務所及鄉（鎮、市、區）公所為協辦機關。其權責分工如下：

(一) 行政院農業委員會：

- 1、山坡地土地可利用限度查定相關法令之訂定、檢討及修正。
- 2、山坡地土地可利用限度查定結果之核定及函送縣（市）政府辦理公告及通知作業。
- 3、更正查定結果之通知作業。

(二) 水土保持局：

- 1、綜理全國山坡地查定資料、疑義案件處理、查定工作之宣導、訓練。
- 2、查定工作之執行、成果審核及更正查定案件之受理、彙轉及相關事項由所屬分局辦理。

(三) 縣（市）政府：

- 1、查定結果之公告及通知事項。
- 2、更正查定案件之彙轉，並協助提供近十年內有無違規紀錄之證明文件。
- 3、查定結果公告期滿將查定公告清冊移送地政事務所辦理非都市土地補註使用地類別。

(四) 地政事務所：

- 1、提供查定使用之地籍圖、土地清冊或土地登記謄本、地籍圖謄本。
- 2、辦理土地分割測量、複丈、鑑界。
- 3、配合辦理非都市土地補註使用地類別。

(五) 鄉（鎮、市、區）公所：協助縣（市）政府辦理查定結果公告作業。

四、查定工作之執行如下：

(一) 年度專案查定之執行：依據地政單位提供之土地清冊、地籍圖等資料，由水土保持局訂定年度查定計畫，或由該局、所屬分局配合公有地管理機關辦理。

(二) 個案申請查定之執行：

- 1、私有地由土地所有權人檢附申請書(格式一)及國民身分證影本，向水土保持局所屬分局申請。
- 2、公有地由土地管理機關檢附申請函向水土保持局所屬分局申請。
- 3、水土保持局所屬分局受理申請後，須先至內政部地政資訊網際網路服務系統查驗地籍資訊，並審查是否符合第二點規定，未符合者，函復申請人不予受理。
- 4、符合第二點規定且未查定者，函復申請人，申請人應於送達之次日起三十日內依規定向土地所在地之地政事務所申請土地鑑界並完成繳費，並以繳費收據影本通知該分局；逾期末通知

者，得由該分局通知限期補正，未補正者不予受理。鑑界日期確定後，再由地政事務所通知該分局同時辦理現場勘查。如為未登記之公有地應俟土地登記完成後，再依規定申請查定。

(三) 查定作業方式分現場查定及圖資查定。年度專案查定之執行，得由水土保持局或所屬分局運用各類圖資加以判釋分類；現場查定得利用現有之圖資，初步瞭解待查定土地相關資訊，其查定基準量測作業如下：

1、坡度：指一坵塊土地之平均傾斜比，以百分比表示之，可按同筆土地內自然排水方向各坡度乘其所占面積之和除以該筆土地總面積；如有特殊情形，得採水土保持技術規範第二十五條之坵塊法或等高線法，並經水土保持、土木、水利、大地工程或測量技師簽證。

2、土壤有效深度：同筆土地面積○·一公頃以下者鑽孔數至少一孔，超過○·一公頃且○·五公頃以下者鑽孔數至少二孔，超過○·五公頃且一公頃以下者鑽孔數至少三孔，每增加○·五公頃應增加一孔，但不超過十孔。鑽孔位置應平均分布於該筆土地範圍內。土壤有效深度等於取點之土層深度和除以取點之點數。

3、土壤沖蝕程度、母岩性質：依山坡地土地可利用限度分類標準規定詳加判定。現場查定作業如受現場地形、地貌等天然條件限制，得由工作人員依現況調整。

(四) 查定工作注意事項：

1、山坡地之查定，以一整筆土地辦理為原則，且各查定基準之量測，應以可供農業使用之範圍為限，查定當時一筆土地面積達三分之二以上供非農業使用者，列為「不屬查定範圍之土地」。

2、土地界址有糾紛時，應由申請人自行解決，如未解決則暫不予查定。俟糾紛解決後，重新申請辦理查定。

3、查定現場作業應填列山坡地土地可利用限度查定作業(更正查定)會勘紀錄表(格式二)，查定完成後，水土保持局所屬分局應自收到土地複丈成果圖之次日起七日內，繕造查定清冊(格式三)一份及公告清冊五份(格式四為一份、格式五為四份)併同前揭會勘紀錄表，函送水土保持局；水土保持局應自收文之次日起五日內，代辦會函將格式四、格式五公告清冊各一份函送縣(市)政府辦理查定結果公告及通知作業。必要時，水土保持局或所屬分局得予延長作業時間，以不超過個別處理時程為限。

4、現場查定工作經土地所在地之地政事務所確認因地形複雜或無法到達，得參考運用各類圖資加以判釋分類。

五、查定結果公告及通知作業之執行如下：

(一) 縣(市)政府：

1、縣(市)政府收到公告清冊後，除一份自存外，一份附查定結果公告文(格式六)，送交土地所在地鄉(鎮、市、區)公所公告。

2、依據查定公告清冊繕造查定公告通知書(格式七)掛號郵寄，通知土地所有權人或土地管理機關。

(二) 鄉(鎮、市、區)公所：將縣(市)政府發交之公告文張貼於公所公告欄及土地所在地村(里)辦公處，查定清冊存放公所內供關係者閱覽。

(三) 查定結果公告通知作業注意事項：

- 1、查定公告清冊內，土地所有權人姓名及土地面積，應以土地登記簿記載為準。
- 2、查定結果公告之土地，如有已依法劃編或編定為非農業使用者，以該項劃編或編定為準。
- 3、查定公告通知書以一筆一張為原則，但同地段查定清冊內土地所有權人有數筆土地時，得以一張併列通知，公有山坡地列冊通知土地管理機關。
- 4、查定結果公告期滿，縣（市）政府應將查定公告清冊一份函送地政單位，據以辦理非都市土地補註使用地類別之參據，另複製兩份，分別函送該府農務單位及林務單位；如為原住民保留地，複製一份函送原住民保留地主管單位。

六、更正查定之處理如下：

(一) 中華民國一百零六年四月十一日前已有查定結果、已受理之個案申請或辦理中之年度專案者，土地所有權人或土地管理機關得向水土保持局所屬分局申請更正查定，並以一次為限。

(二) 處理作業及注意事項如下：

- 1、土地所有權人應檢附申請書（格式八）及國民身分證影本各一份；土地管理機關應檢附申請函一份據以申請。
- 2、更正查定處理時，一筆土地面積達三分之二以上供非農業使用者，列為「不屬查定範圍之土地」。
- 3、得申請更正查定者，以查定後未經分割或合併之土地及近十年內無違規紀錄者為限。該違規紀錄由水土保持局所屬分局向當地縣（市）政府查詢或由申請人向當地縣（市）政府申請。其所稱之違規指有水土保持法第三十二條及第三十三條所定情形。但山坡地超限利用者，不在此限。
- 4、土地界址有糾紛時，應由申請人自行解決，如未解決暫不予處理。俟糾紛解決後，重新申請辦理更正查定。
- 5、水土保持局所屬分局受理申請後，準用第四點第二款第三目規定，至內政部地政資訊國際網路服務系統查驗地籍資訊及辦理土地鑑界事宜。
- 6、指派更正查定人員，應避免由原查定人員擔任，更正查定時應於山坡地土地可利用限度查定作業（更正查定）會勘紀錄表（格式二），記錄每筆土地不同坡面之坡度、土壤有效深度及土壤沖蝕程度、母岩性質，並繪製現場示意圖及就現地狀況照相留存。水土保持局所屬分局應自收到土地複丈成果圖之次日起七日內將更正查定結果（格式九）通知申請人，並副知縣（市）政府。必要時，水土保持局所屬分局得予延長作業時間，以不超過個別處理時程為限。
- 7、因土壤沖蝕程度不同而更改原查定結果者，應檢附更正查定時土壤沖蝕程度之照片。
- 8、現場查定工作經土地所在地之地政事務所確認因地形複雜或無法到達，準用第四點第四款第四目規定處理。

(三) 更正查定申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應以書面敘明理由駁回之：

- 1、經通知限期補正，逾期仍未補正或未依補正事項完全補正。
- 2、不符第一款或第二款第三目規定。
- 3、有第二款第二目或第四目規定之情形。

七、土地所有權人或土地管理機關不服查定或更正查定結果者，得依訴願法規定提起訴願。  
附表 ( 請參見  
[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027105/ch07/type2/gov62/num48/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027105/ch07/type2/gov62/num48/Eg.pdf) )

**公告「所得稅法第二十四條之五第二項第一款第四目規定因非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形」，並自中華民國一百十年七月一日生效。**

**所得稅法第二十四條之五第二項第一款第四目。**

財政部令中華民國 110 年 6 月 11 日台財稅字第 11004575361 號

公告事項：

所得稅法第二十四條之五第二項第一款第四目規定營利事業因非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形如下。但經稅捐稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之：

- 一、營利事業依民法第七百九十六條第二項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。
- 二、營利事業因無力清償債務(包括欠稅)，其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。
- 三、營利事業與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致交易其應有部分者。
- 四、金融機構因行使抵押權而取得之房屋、土地，或因行使質權而取得所得稅法第四條之四第三項所定條件之股份，依銀行法第七十六條或其他法律準用該條規定應自取得之日起四年內處分者。

附表 ( 請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027108/ch04/type1/gov30/num6/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027108/ch04/type1/gov30/num6/Eg.pdf) )

**茲修正住宅法第三條、第四條、第十五條、第十六條、第二十二條、第二十三條、第二十五條、第四十條及第四十一條條文，公布之。**

**住宅法修正第三條、第四條、第十五條、第十六條、第二十二條、第二十三條、第二十五條、第四十條及第四十一條條文**

總統令中華民國 110 年 6 月 29 日華總一義字第 11000052751 號

第 三 條 本法用詞，定義如下：

- 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。
- 二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。
- 三、公益出租人：指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

第 四 條 主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之四十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。

前項經濟或社會弱勢者身分，指家庭總收入平均分配全家人口之金額及家庭財產，未超過主管機關公告之一定標準，且符合下列規定之一者：

- 一、低收入戶或中低收入戶。
- 二、特殊境遇家庭。
- 三、育有未成年子女三人以上。
- 四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。
- 五、六十五歲以上之老人。
- 六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
- 七、身心障礙者。
- 八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。
- 九、原住民。
- 十、災民。
- 十一、遊民。
- 十二、因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。
- 十三、其他經主管機關認定者。

第 十五 條 住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬五千元。

前項免納綜合所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。

第 十六 條 公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。

前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。

第二十二條 社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。

前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。

第一項及前項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。

第二十三條 主管機關為促進以第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。

住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：

- 一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬五千元。
- 二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。

前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。

住宅所有權人依第二項規定所簽訂之租賃契約資料，除作為同項租稅減免使用外，不得作為查核該住宅所有權人租賃所得之依據。

第二十五條 社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。

前項社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。

社會住宅承租者之租金計算，中央主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費原則，並定期檢討之。

第二項租金之訂定，不適用土地法第九十四條及第九十七條規定。

第四十條 為提升居住品質，中央主管機關應衡酌社會經濟發展狀況、公共安全及衛生、居住需求等，訂定基本居住水準，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據。

前項基本居住水準，中央主管機關應每四年進行檢視修正。

直轄市、縣（市）主管機關應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，並得訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。

中央主管機關應補助直轄市、縣（市）主管機關，執行前項清查作業。

第四十一條 為提升住宅社區環境品質，直轄市、縣（市）主管機關應主動辦理下列事項，並納入住宅計畫：

- 一、住宅社區無障礙空間之營造及改善。
- 二、公寓大廈屋頂、外牆、建築物設備及雜項工作物之修繕及美化。



- 三、住宅社區發展諮詢及技術之提供。
- 四、社區整體營造、環境改造或環境保育、電動車輛充電相關設備之推動。
- 五、住宅社區組織團體之教育訓練。
- 六、配合住宅計畫目標或特定政策之項目。
- 七、其他經主管機關認有必要之事項。

附表 ( 請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027109/ch09/type10/gov80/num36/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027109/ch09/type10/gov80/num36/Eg.pdf) )

**茲刪除土地稅法第四十四條條文；並修正第二十八條之二、第三十條、第三十條之一、第三十一條之一、第三十二條、第三十四條之一、第三十九條、第三十九條之一、第四十條至第四十三條、第五十一條、第五十三條、第五十五條之一及第五十八條條文，公布之。**

**土地稅法刪除第四十四條條文；並修正第二十八條之二、第三十條、第三十條之一、第三十一條之一、第三十二條、第三十四條之一、第三十九條、第三十九條之一、第四十條至第四十三條、第五十一條、第五十三條、第五十五條之一及第五十八條條文。**

總統令中華民國 110 年 6 月 23 日華總一經字第 11000056481 號

第二十八條之二 配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉依法應課徵土地增值稅時，以該土地第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

前項受贈土地，於再移轉計課土地增值稅時，贈與人或受贈人於其具有土地所有權之期間內，有支付第三十一條第一項第二款改良土地之改良費用或同條第三項增繳之地價稅者，準用該條之減除或抵繳規定；其為經重劃之土地，準用第三十九條之一第一項之減徵規定。該項再移轉土地，於申請適用第三十四條規定稅率課徵土地增值稅時，其出售前一年內未曾供營業使用或出租之期間，應合併計算。

第三十條 土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依下列規定：

- 一、申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。
- 二、申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。
- 三、遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。
- 四、依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。
- 五、經法院或法務部行政執行署所屬行政執行分署 ( 以下簡稱行政執行分署 ) 拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。

六、經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。

前項第一款至第四款申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。前項第一款至第三款之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。

於中華民國八十六年一月十七日起至八十六年十月三十日期間經法院判決移轉、法院拍賣、政府核定照價收買或協議購買之案件，於期間屆至尚未核課或尚未核課確定者，其申報移轉現值之審核標準適用第一項第四款至第六款及前項規定。

第三十條之一 依法免徵土地增值稅之土地，主管稽徵機關應依下列規定核定其移轉現值並發給免稅證明，以憑辦理土地所有權移轉登記：

一、依第二十八條但書規定免徵土地增值稅之公有土地，以實際出售價額為準；各級政府贈與或受贈之土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。

二、依第二十八條之一規定，免徵土地增值稅之私有土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。

三、依第三十九條之一第三項規定，免徵土地增值稅之抵價地，以區段徵收時實際領回抵價地之地價為準。

第三十一條之一 依第二十八條之三規定不課徵土地增值稅之土地，於所有權移轉、設定典權或依信託法第三十五條第一項規定轉為受託人自有土地時，以該土地第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。但屬第三十九條第二項但書或第三項但書規定情形者，其原地價之認定，依其規定。

因遺囑成立之信託，於成立時以土地為信託財產者，該土地有前項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指遺囑人死亡日當期之公告土地現值。

以自有土地交付信託，且信託契約明定受益人為委託人並享有全部信託利益，受益人於信託關係存續中死亡者，該土地有第一項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指受益人死亡日當期之公告土地現值。但委託人藉信託契約，不當為他人或自己規避或減少納稅義務者，不適用之。

第一項土地，於計課土地增值稅時，委託人或受託人於信託前或信託關係存續中，有支付第三十一條第一項第二款改良土地之改良費用或同條第三項增繳之地價稅者，準用該條之減除或抵繳規定；第二項及第三項土地，遺囑人或受益人死亡後，受託人有支付前開費用及地價稅者，亦準用之。

本法中華民國一百零四年七月一日修正施行時，尚未核課或尚未核課確定案件，適用前二項規定。

第三十二條 第三十一條之原規定地價及前次移轉時核計土地增值稅之現值，遇一般物價有變動時，應按政府發布之物價指數調整後，再計算其土地漲價總數額。

第三十四條之一 土地所有權人申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，應於土地現值申報書註明自用住宅字樣，並檢附建築改良物證明文件；其未註明者，得於繳納期間屆滿前，向當地稽徵機關補行申請，逾期不得申請依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

土地所有權移轉，依規定由權利人單獨申報土地移轉現值或無須申報土地移轉現值之案件，稽徵機關應主動通知土地所有權人，其合於自用住宅用地要件者，應於收到通知之次日起三十日內提出申請，逾期申請者，不得適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

第三十九條 被徵收之土地，免徵其土地增值稅；依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願售與需用土地人者，準用之。

依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，準用前項前段規定，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用，並依法完成使用地編定，其尚未被徵收前之移轉，經需用土地人證明者，準用第一項前段規定，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施使用後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

前項證明之核發程序及其他應遵行事項之辦法，由財政部會同有關機關定之。

本法中華民國一百十年五月二十一日修正之條文施行時，尚未核課或尚未核課確定案件，適用第三項規定。

第三十九條之一 經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。

區段徵收之土地，以現金補償其地價者，依前條第一項前段規定，免徵其土地增值稅。但依平均地權條例第五十四條第三項規定因領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者亦免徵土地增值稅。

區段徵收之土地依平均地權條例第五十四條第一項、第二項規定以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅。但領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，準用第一項規定。

第四十條 地價稅以每年八月三十一日為納稅義務基準日，由直轄市或縣（市）主管稽徵機關按照地政機關編送之地價歸戶冊及地籍異動通知資料核定，於十一月一日起一個月內一次徵收當年地價稅。

第四十一條 依第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。

適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。

第四十二條 主管稽徵機關應於每年地價稅開徵六十日前，將第十七條及第十八條適用特別稅率課徵地價稅之有關規定及其申請手續公告週知。

第四十三條 主管稽徵機關於查定納稅義務人每年應納地價稅額後，應填發地價稅稅單，分送納稅義務人或代繳義務人，並將繳納期限、罰則、繳納方式、稅額計算方法等公告週知。

第四十四條 (刪除)

第五十一條 欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權。

經法院或行政執行分署拍賣之土地，依第三十條第一項第五款但書規定審定之移轉現值核定其土地增值稅者，如拍定價額不足扣繳土地增值稅時，法院或行政執行分署應俟拍定人代為繳清差額後，再行發給權利移轉證書。

第一項所欠稅款，土地承受人得申請代繳或在買價、典價內照數扣留完納；其屬代繳者，得向納稅義務人求償。

第五十三條 納稅義務人或代繳義務人未於稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，應加徵滯納金。經核准以票據繳納稅款者，以票據兌現日為繳納日。

欠繳之田賦代金及應發或應追收欠繳之隨賦徵購實物價款，均應按照繳付或徵購當時政府核定之標準計算。

第五十五條之一 依第二十八條之一受贈土地之財團法人，有下列情形之一者，除追補應納之土地增值稅外，並處應納土地增值稅額二倍以下之罰鍰：

- 一、未按捐贈目的使用土地者。
- 二、違反各該事業設立宗旨者。
- 三、土地收益未全部用於各該事業者。
- 四、經稽徵機關查獲或經人舉發查明捐贈人有以任何方式取得所捐贈土地之利益者。

第五十八條 本法施行細則，由財政部定之。

附表 (請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027117/ch09/type10/gov80/num28/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027117/ch09/type10/gov80/num28/Eg.pdf))

**修正「房地合一課徵所得稅申報作業要點」，並自中華民國一百十年七月一日生效。**

**附修正「房地合一課徵所得稅申報作業要點」。**

財政部令中華民國 110 年 6 月 30 日台財稅字第 11004553710 號

房地合一課徵所得稅申報作業要點修正規定

壹、總則

一、為利納稅義務人依所得稅法 (以下簡稱本法) 第四條之四、第四條之五、第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定計算及申報房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地 (以下合稱房屋、土地) 交易所得，特訂定本要點。

二、個人及營利事業交易一百零五年一月一日以後取得之房屋、土地，應依本要點規定計算房屋、土地交易所得，課徵所得稅。

個人及營利事業交易一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權或預售屋及其坐落基地，該交易視同前項之房屋、土地交易。

個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該被投資國內外營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者（以下簡稱符合一定條件股份或出資額），該交易視同第一項房屋、土地交易。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。

個人及營利事業交易前項符合一定條件股份或出資額，其交易所得應依本法第四條之四、第十四條之四至第十四條之七及第二十四條之五規定課徵所得稅，不適用本法第四條之一停止課徵所得稅規定，亦不適用本法第十四條第一項第七類財產交易所得、第二十四條第一項及所得基本稅額條例第七條第一項第一款、第十二條第一項第三款第一目課徵所得稅及基本稅額之規定。

貳、交易日、取得日、持有期間、符合一定條件股份或出資額交易

三、房屋、土地交易日之認定，以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：

- (一) 因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。
- (二) 無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為訂定買賣契約之日。
- (三) 本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。
- (四) 本法第四條之四第二項規定之預售屋及其坐落基地，為訂定買賣契約之日。
- (五) 本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，其屬證券交易稅條例所稱有價證券者，為買賣交割日；屬上開有價證券以外者，為訂定買賣契約之日。

四、房屋、土地取得日之認定，以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：

(一) 出價取得：

- 1、因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。
- 2、無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為訂定買賣契約之日。
- 3、本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。
- 4、本法第四條之四第二項規定之預售屋及其坐落基地，為訂定買賣契約之日。
- 5、本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，其屬證券交易稅條例所稱有價證券者，為買賣交割日；屬上開有價證券以外者，為訂定買賣契約之日。
- 6、前目股份或出資額，因公司現金增資、股票公開承銷、公司設立時採發起或募集方式而取得者，為股款繳納日；以債權、財產或技術作價抵繳認股股款而取得者，為作價抵繳認股股款日。
- 7、第五目股份或出資額，以前二目以外方式取得者，為實際交易發生日。

(二) 非出價取得：

- 1、興建房屋完成後第一次移轉，為核發使用執照日。但無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日。
- 2、因區段徵收或徵收前先行協議價購領回抵價地，為所有權人原取得被徵收或協議價購土地之日。
- 3、經土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地，為所有權人原取得重劃前土地之日。
- 4、營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業（出資者）以資金參與自辦土地重劃，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地（抵費地），為重劃計畫書核定之日。
- 5、實施者依都市更新條例規定實施都市更新事業所取得之房屋、土地，為都市更新事業計畫核定之日。
- 6、新建建築物起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定完成重建所取得之房屋、土地，為重建計畫核准之日。
- 7、原土地所有權人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，分配取得之土地，為所有權人原取得合建、參與都市更新或重建前土地之日。
- 8、配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，為配偶之他方原取得該房屋、土地之日。
- 9、繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。
- 10、因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為原取得共有物之日。
- 11、以房屋、土地為信託財產，受託人於信託關係存續中，交易該信託財產，以下列日期認定。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付信託財產與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同：
  - (1) 受益人如為委託人，為委託人取得該房屋、土地之日。
  - (2) 受益人如為非委託人，或受益人不特定或尚未存在，為訂定信託契約之日；信託關係存續中，追加房屋、土地為信託財產者，該追加之房屋、土地，為追加之日。
  - (3) 信託關係存續中，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。
- 12、信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，嗣受託人交易該信託財產，為受託人取得該房屋、土地之日；該房屋、土地持有期間內，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；如有受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付該房屋、土地與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同。
- 13、以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，為委託人原取得房屋、土地之日。
- 14、本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，因公司盈餘或資本公積轉增資而取得者，為除權基準日；其他方式取得者，為實際交易發生日。

五、房屋、土地持有期間之計算，自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。如有下列情形者，其持有期間得依下列規定合併計算：

(一) 個人因繼承、受遺贈取得房屋、土地，得將被繼承人、遺贈人持有期間合併計算。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以被繼承人、遺贈人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。

(二) 個人取自其配偶贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。

(三) 個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，或以該自住房屋依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建分配取得房屋，出售該自建或分配取得之房屋，依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得將拆除之自住房屋持有期間合併計算，得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。

個人出售自地自建之房屋，個人及營利事業出售以自有土地與其他營利事業合建分屋，依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所分配取得之房屋，依本法第十四條之四第三項及第二十四條之五第二項規定計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準。

六、本法第四條之四第三項所定個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，以其交易日起算前一年內任一日直接或間接持有該國內外營利事業之股份或資本額，超過其已發行股份總數或資本總額百分之五十認定。交易日起算前一年之期間末日在一百十年六月三十日以前者，以一百十年七月一日為期間末日。

本法第四條之四第三項所定國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成，指交易該營利事業股份或出資額時，該營利事業或其控制之事業在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，占該營利事業全部股權或出資額價值之比率在百分之五十以上。

前項國內外營利事業全部股權或出資額之價值，得以交易日前一年內最近一期經會計師查核簽證財務報告之淨值計算；交易日前一年內無經會計師查核簽證之財務報告者，以交易日之該事業資產淨值計算之。但稽徵機關查得股權或出資額價值高於淨值者，按查得資料認定。

第二項在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，應參酌下列時價資料認定：

- (一) 金融機構貸款評定之價格。
- (二) 不動產估價師之估價資料。
- (三) 大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
- (四) 法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。
- (五) 報章雜誌所載市場價格。

(六) 其他具參考性之時價資料。

(七) 時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

個人及營利事業申報本法第四條之四第三項規定符合一定條件股份或出資額交易所得時，應檢附下列文件（資料為外文者，應附中文譯本，但經稽徵機關核准提示英文版本者，不在此限）：

(一) 股份或出資額轉讓合約、該交易之國內外營利事業股份或出資額交易後及交易日起算前一年內之股權或資本額登記資料、股權變動明細表、關係企業（含股權）結構圖。

(二) 交易之被投資國內外營利事業最近一期經會計師查核簽證之財務報告（無會計師簽證者，應附財務報表）、該營利事業所控制之持有中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之事業最近一期財務報表。

(三) 中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地依前項規定認定時價之相關文件。

(四) 股份或出資額轉讓交易之相關成本、費用等資料。

(五) 其他足資證明文件。

七、個人及營利事業交易本法第四條之四第三項規定符合一定條件股份或出資額之持有期間計算，自股份或出資額取得之日起算至交易之日止，並採先進先出法認定。

個人交易前項股份或出資額之成本計算方法，其能提出原始取得成本者，應採用個別辨認法，或按交易時所持有之該國內外營利事業股份或出資額，依所得稅法施行細則第四十六條規定之加權平均法計算之。

營利事業交易第一項股份或出資額之成本計算方法，應與其依本法第四十四條、第四十八條及所得稅法施行細則第四十六條規定擇採之計算方式一致。

個人房屋、土地交易所得計算

八、個人依本法第十四條之四規定計算房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，應按規定稅率計算應納稅額申報納稅，不併計綜合所得總額。

前項房屋、土地交易所得計算方式如下：

(一) 出價取得：

房屋、土地交易所得 = 交易時成交價額 - 原始取得成本 - 因取得、改良及移轉而支付之費用

(二) 繼承或受贈取得：

1、房屋、土地交易所得 = 交易時成交價額 - 繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值 - 因取得、改良及移轉而支付之費用

2、本法第四條之四第二項規定房屋使用權、預售屋及其坐落基地、同條第三項規定之符合一定條件股份或出資額之交易所得 = 交易時成交價額 - 繼承或受贈時依遺產及贈與稅法規定計算之時價 - 因取得、改良及移轉而支付之費用

3、第一目規定政府發布之消費者物價指數，指第三點規定之交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數。



九、個人交易房屋、土地，除符合下列情形之一免辦理申報外，不論有無應納稅額，應依本法第十四條之五規定向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據：

- (一) 交易之房屋、土地符合本法第四條之五第一項第二款至第四款規定情形。
- (二) 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋。
- (三) 個人提供自有土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例規定參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，以土地、合法建築物、他項權利或資金，交換房屋、土地。

前項第二款及第三款情形，因換入房屋、土地之價值低於換出土地、合法建築物或他項權利（本法第四條之四第二項規定房屋使用權）之價值，所收取價金部分，仍應按比例計算所得，申報納稅。

十、個人依前點規定辦理申報，應向該管稽徵機關辦理。該管稽徵機關，依下列順序定之：

- (一) 申報時戶籍所在地稽徵機關。
- (二) 申報時居留地稽徵機關。
- (三) 房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地所在地稽徵機關。
- (四) 中央政府所在地之稽徵機關。

交易之房屋、土地為信託財產者，除受益人為營利事業外，得由受託人依前點規定向該管稽徵機關辦理申報納稅。

十一、個人未依本法第十四條之五規定申報交易所得、未依實際成交價額申報或未提供實際成交價額之證明文件者，除稽徵機關已查得交易時之實際成交價額外，應參酌下列時價資料認定其成交價額：

- (一) 金融機構貸款評定之價格。
- (二) 不動產估價師之估價資料。
- (三) 大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
- (四) 法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。
- (五) 報章雜誌所載市場價格。
- (六) 其他具參考性之時價資料。
- (七) 時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

十二、本法第十四條之四第一項及第十四條之六規定之成本，認定如下：

- (一) 買賣取得者，以成交價額為準。
- (二) 個人提供土地與營利事業合建分成或合建分售者，以該土地之取得成本為準。
- (三) 個人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所分配取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，並依下列情形調整（認定）：

- 1、換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。
- 2、換入房屋之價值高於換出土地之價值，另給付價金部分，應計入成本。

3、以適用本法第四條第一項第十六款規定免徵所得稅之土地換入房屋者，房屋之成本應按換入時之價值（即營利事業開立統一發票所載含稅銷售價格）認定。

(四) 個人提供合法建築物、他項權利或資金依都市更新條例規定參與都市更新所取得之房屋、土地，其房屋、土地以換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金金額為準，並依下列情形調整（認定）：

1、換入房屋、土地之價值低於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。

2、換入房屋、土地之價值高於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，另給付價金部分，應計入成本。

(五) 個人自地自建房屋，其土地以取得成本為準；房屋以實際建造成本為準。

(六) 因區段徵收、徵收前先行協議價購領回抵價地或土地重劃領回重劃後土地，以原取得被徵收、協議價購前土地或重劃前土地之取得成本為準。但徵收、協議價購或重劃時已領取補償金部分之成本，應自成本中扣除。

(七) 以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，以委託人原取得房屋、土地之成本為準。

(八) 配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，以配偶之他方原取得房屋、土地之成本為準。

(九) 分割共有物取得房屋、土地，以原取得共有物之成本為準。但該共有物係因繼承或受贈取得者，應以繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值認定。

(十) 其他情形或無法依前九款規定認定成本者，稽徵機關得依查得資料核定其成本，無查得資料，得依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本。

依前項第九款但書及第十款規定按政府發布之消費者物價指數調整後之數額認定成本，指按第三點規定之交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整。

十三、個人除得減除前點規定之成本外，其提示下列證明文件者，亦得包含於成本中減除：

(一) 購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用（如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等），及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。

(二) 取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。

十四、個人除得按前二點規定減除成本外，得再減除依土地稅法施行細則第五十一條規定經主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付之下列費用：

(一) 改良土地費用。

(二) 工程受益費。

(三) 土地重劃負擔總費用。

(四) 因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額。

十五、個人交易房屋、土地所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、換約費等，得列為費用減除。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除依第十六點規定計算之稅額外，不得列為費用減除。

個人交易本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，其必要費用包含證券交易稅、手續費及其他相關必要費用。

未提示費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額百分之三者，稽徵機關得按成交價額百分之三計算其費用，並以新臺幣三十萬元為限。

取得房屋、土地所有權後，繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等，屬使用期間之相對代價，不得列為費用減除。

十六、個人除得按前點規定減除費用外，得再減除當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之已納土地增值稅稅額，其計算方式如下：

【( 交易時申報移轉現值 - 交易時公告土地現值 ) / 以申報移轉現值計算之土地漲價總數額】  
× 已納土地增值稅

十七、符合納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額之認定標準第二條規定，個人與其配偶得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額者，於適用本法第四條之五第一項第一款第三目有關交易前六年內未曾適用自住房屋、土地免納所得稅規定時，該個人與其配偶得個別認定。

十八、個人依本法第十四條之四第一項規定計算之房屋、土地交易損失，得於交易日以後三年內自依該條規定計算之房屋、土地交易所得中減除，不適用本法第十七條有關財產交易損失扣除之規定。依本法第十四條第一項第七類規定計算之財產交易損失，不得自依本法第十四條之四第一項規定計算之房屋、土地交易所得中減除。

十九、本法第十四條之四第三項第一款第六目有關個人以自有土地與營利事業合作興建房屋之規定，適用範圍包括個人以自有土地與營利事業合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建。

二十、本法第十四條之八有關自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用；以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。

前項重購之自住房屋、土地，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。

肆、營利事業房屋、土地交易所得計算

二十一、營利事業依本法第二十四條之五第一項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計營利事業所得額，應按本法第二十四條之五第二項規定稅率分開計算應納稅額，合併報繳或申報納稅。餘額為負數者，以零計算。

前項交易所得計算方式如下：

(一) 房屋、土地交易所得，應以交易時成交價額，減除相關成本及可直接合理明確歸屬或應分攤之費用、利息或損失計算之。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為費用減除。

(二) 依前款規定計算所得為負數者，不得減除該筆交易之土地漲價總數額，該負數應先自當年度適用相同稅率之房屋、土地交易所得中減除，減除不足部分，再自當年度適用不同稅率之房屋、土地交易所得中減除。

營利事業當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前二項規定逐筆計算交易所得及減除該筆交易之土地漲價總數額。其依前項規定計算之當年度房屋、土地交易損失，自當年度房屋、土地交易所得中減除後尚有未減除餘額部分，得自交易年度之次年度起十年內之房屋、土地交易所得中減除。

第二項第一款但書規定得列為費用減除之土地增值稅計算方式，準用第十六點規定。

二十二、營利事業依本法第二十四條之五第一項規定計算房屋、土地交易所得或損失，應就各筆房屋、土地之收入及相關成本、費用、利息或損失作個別歸屬認定，其無法個別歸屬之費用，應依個別房屋、土地收入占全部房屋、土地總收入之比例計算應分攤數；其無法個別歸屬之利息支出，應就利息支出大於利息收入之差額部分，按購買該房屋、土地之平均動用資金，占全體可運用資金之比例為基準，採月平均餘額計算分攤之。

前項所稱全體可運用資金，包括自有資金及借入資金；自有資金，指權益總額減除固定資產淨額及存出保證金後之餘額，餘額為負數者，以零計算；借入資金包括股東往來。

二十三、總機構在中華民國境外之營利事業，在中華民國境內有固定營業場所或營業代理人者，其房屋、土地交易所得，應由其固定營業場所或營業代理人向其申報時登記地稽徵機關辦理申報納稅。

總機構在中華民國境外之營利事業，在中華民國境內無固定營業場所及營業代理人者，其房屋、土地交易所得，應由其依所得稅法施行細則第六十條第二項規定委託之代理人向申報時代理人所轄稽徵機關辦理申報納稅。

二十四、本法第二十四條之五第二項第一款第五目有關總機構在中華民國境內之營利事業以自有土地與營利事業合作興建房屋之規定，適用範圍包括以自有土地與其他營利事業合建分屋、合建分售或合建分成。

營利事業以自有土地與其他營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，所分配取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，加計給付之價金，減除收取之價金，作為換入房屋之成本。

營利事業提供合法建築物、他項權利或資金依都市更新條例規定參與都市更新所取得之房屋、土地，以換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金金額為準，加計給付之價金，減除收取之價金，作為換入房屋、土地之成本。

二十五、本法第二十四條之五第四項規定營利事業交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地，指營利事業交易其以起造人申請建物所有權第一次登記所取得之房屋及其坐落基地。

營利事業依本法第二十四條之五第四項規定計算房屋、土地交易所得，應依本法及營利事業所得稅查核準則規定辦理，其計算方式如下：

(一) 房屋、土地交易所得為正數者，於減除該筆交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅，餘額為負數者，以零計算；其交易所得為負數者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。

(二) 當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前款規定逐筆計算交易所得及減除該筆交易之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅或自營利事業所得額中減除。

二十六、稽徵機關進行調查或復查時，營利事業未提示本法第二十四條之五第一項規定房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地、股份或出資額交易所得之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定。

成本無查得資料者，房屋、土地按原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後價值，核定其成本；股份或出資額按取得時該被投資國內外營利事業之每股淨值或出資額，核定其成本。

費用無查得資料者，按成交價額百分之三計算，並以新臺幣三十萬元為限。

第二項規定政府發布之消費者物價指數，指第三點規定之交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數。

二十七、獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地，應由該房屋、土地登記所有權之獨資資本主或合夥組織合夥人，按其所有或持分共有部分，計算房屋、土地交易所得，依第八點至第十九點規定課徵所得稅，該房屋、土地交易所得不計入獨資、合夥組織營利事業之營利事業所得額。

伍、附則

二十八、個人逾本法第十四條之五規定期限繳納房屋、土地交易所得之應納稅額者，應依本法第一百十二條規定加徵滯納金及移送強制執行。

附表 ( 請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027120/ch04/type2/gov30/num16/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027120/ch04/type2/gov30/num16/Eg.pdf) )

## 伍、不動產相關新聞

### 房貸+土建融放款餘額 新高

工商時報·2021/06/03

房貸土建融再成銀行放款成長主力。據銀行局統計，4 月本國銀行房貸餘額淨增 585 億元、建築融資則增加 232 億元，房貸加計土建融 4 月底放款餘額已達 11 兆 1,153 億元，續創歷史新高，且同時國銀整體放款比 3 月少 9 億元左右，等於 4 月國銀放款成長全靠房貸、土建融支撐。

5 月房市交易似乎也未放緩，但銀行方面表示，受到新冠疫情大爆發影響，在客戶申貸、對保及撥款速度上會受到一些影響，房貸及土建融應該還是會維持成長，放款餘額繼續創新高。中央銀行去年和今年連兩波祭出新的信用管制措施，但銀行房貸及土建融放款依舊持續增加，在 5 月台灣疫情大爆發前，國銀房貸與土建融淨增加數合計 817 億元，還高於 3 月淨增加的 781 億元，央行的相關管制措施對房貸、土建融等放款影響十分有限。

尤其是 4 月國銀其他企金放款等可能有大幅還款，造成整體授信餘額比 3 月還微幅少 9 億元左右，放款餘額約 32 兆 664 億元，同時房貸及土建融金額仍是比 3 月底增加，又類似去年下半年火熱的情況。

據銀行局統計，到 4 月底國銀房貸餘額達 8 兆 2,190 億元，首度突破 8.2 兆元，當月底逾放金額 94 億元，則比 3 月底還少 2 億元，因此逾放比降到 0.11%，應是近年新低比率，可說銀行房貸業務雖「薄利」，但比其他放款而言，因有足額擔保品、授信風險低，還能去化資金、帶進客戶。

至於國銀建築融資餘額在 4 月底達 2 兆 8,963 億元，若以每月成長的情況來看，5 月應有望突破 2.9 兆元，下半年可能會破 3 兆元，與房貸一樣每月都在創新高，4 月底建築融資逾放金額 46 億元，與 3 月金額相同，逾放比維持 0.16%。

且只要房市未因疫情受影響，持續有交易，則銀行房貸業務就能持續成長，在其他行業可能受影響下，房貸業務 5 月可能還是銀行放款成長的主要支撐力道。

## 營建業缺工 沈榮津指示續推本勞培訓及營建自動化

經濟日報 · 2021/06/09

行政院今(9)日表示，對於營建業缺工問題，除勞動部鬆綁公共工程進用移工規定、延長工作期限外，副院長沈榮津也請工程會協調勞動部及內政部，持續推動本勞培訓及營建自動化等措施。端午佳節將近，行政院指出，沈榮津今日召集「穩定物價小組」會議，會中討論包括端午節民生物資、當前國內物價、國際大宗物資及營建工程物料價格變動對國內價格影響與因應措施等議題。

沈榮津聽取「當前國內物價情勢(含 WPI 漲勢分析與對 CPI 影響)」報告後，表示近期國際農工原料及運輸價格攀升，導致國內物價有上漲趨勢，請相關機關密切關注國內外各項物資價格後續走勢，並預擬因應措施，以適時紓解可能衝擊。

在聽取經濟部、工程會、農委會報告「國際大宗物資及營建工程物料價格變動對國內價格影響與因應措施」後，沈榮津強調，近期大宗物資(如黃豆、小麥、玉米)價格上漲，將連帶影響民生物價波動。

沈榮津指示經濟部責成台糖公司充分供應沙拉油，並維持零售價格不變；另請經濟部與農委會嚴密掌握國際原物料情勢與國內民生商品價格變動情形，必要時應協調釋出庫存、調度相關物資，以平抑物價。

對於營建業缺工問題，沈榮津指出，勞動部去年已鬆綁公共工程進用外籍移工的部分規定，並在今年因應疫情，將外籍移工工作期限延長六個月，請勞動部持續關注缺工情形是否改善，滾動調整公共工程進用外籍移工規定。

沈榮津也指示工程會協調勞動部及內政部，持續推動本勞培訓及營建自動化等措施。他也指出，業界感謝勞動部在這段期間鬆綁工時相關規定，主動超前部署，政府、勞資一條心，大家一起堅守防疫。

此外，沈榮津也責成公平會調查防疫物資業者，是否確有合意或共同漲價情事，如有不法情形，立即嚴予查處。

因應防疫三級警戒延長至 6 月 28 日，沈榮津指示農委會持續掌握農、漁、畜產業供應量能，並結合網路平台等各項通路，會同交通部協調加強產銷與物流調度，確保農產品供應無虞、貨暢其流，維護生產者與消費者權益。

## 內政部：109 年核發 16 萬住宅類建照 10 年新高

經濟日報 · 2021/06/13

內政部指出，民國 109 年核發住宅類建照計 16 萬 39 宅、開工 13 萬 4315 宅，都是近 10 年新高；6 都占全國核發建照的總樓地板面積 64.89%，其中前三名分別是台中市、桃園市、新北市。

內政部表示，建築物新建、增建、改建及修建工程，應請領建造執照；從領得建造執照日起，應在 6 個月內開工，並在開工前申請該管主管建築機關備查；建築物建造完成後的使用或變更使用，應請領使用執照。

根據內政部最新統計，109 年核發建築物建造執照，計 2 萬 5980 件，較 108 年減少 4.28%，但核發住宅類(H-2 類)建造執照 16 萬 39 宅，為近 10 年新高，較 108 年增加 1 萬 1473 宅。

若以縣市別來看，109 年核發建照中，6 都總樓地板面積合計 2694 萬平方公尺，占全國核發總樓地板面積 64.89%，以台中市 664 萬平方公尺、桃園市 602 萬平方公尺、新北市 517 萬平方公尺較多。非 6 都縣市則以新竹縣、彰化縣、雲林縣、屏東縣及苗栗縣超過百萬平方公尺較多。

內政部指出，與 108 年比較，6 都增幅以台中市增加 19.08%最多、桃園市 13.84%次之、新北市 13.14%居第 3；非 6 都縣市以苗栗縣增加 66.69%最多、新竹縣 56.45%次之、嘉義市 54.80%居第 3。

另外，建築物開工部分，109 年建築物開工計 1 萬 8523 件，較 108 年增加 5.73%；其中住宅類(H-2 類)開工 13 萬 4315 宅，為近 10 年新高，較 108 年增加 1 萬 7794 宅。

內政部說，與 108 年比較，6 都增幅以台南市 62.97%居首，其次為台中市 23.39%，桃園市 21.97%再次之；非 6 都縣市以花蓮縣增加 46.14%最多，彰化縣 44.76%次之。



## 預售屋實價登錄新制 7 月上路 內政部：業者線上即可申報

自由財金 · 2021/06/15

預售屋實價登錄新制即將於 7 月施行，內政部今天表示，預售屋資訊是由不動產開發業及代銷業申報，為方便申報，已開發「不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」，只要使用工商憑證或自然人憑證，就可線上完成申報，免外出、減少接觸，而申報後資訊會在「不動產交易實價登錄服務網」揭露，方便民眾線上查詢。

內政部表示，實價登錄新制是健全不動產市場的重要措施，受到國人高度關注與期待，行政院已核定自今年 7 月 1 日施行，本次制度最大的變革，在於預售屋應於銷售前申報備查、成交後 30 天內即時申報交易資訊，且建築業者自行銷售案件也納入申報，讓預售屋成交資訊更為即時、完整。

內政部指出，為了讓申報的業者能更熟悉新制規定與實務操作，已提供課程講義及操作說明等資料讓業者下載學習，另於 6 月 7 日辦理線上視訊教學，教學影片累計已有 7 千多人次觀看學習，並於今天舉辦線上說明會，邀請開發業及代銷業兩公會全國聯合會秘書長等業者代表參與討論，線上並有 7 百多人次參與直播，透過線上互動強化學習效果。

內政部表示，民眾或業者如欲瞭解新制規定或訓練課程等相關資訊，可至內政部地政司網站「實價登錄 2.0 專區」瀏覽查詢，或撥打內政部 1996 內政服務熱線洽詢。

## 央行利率連五凍 經濟保 5 沒問題

經濟日報 · 2021/06/18

國內疫情嚴峻，中央銀行仍樂觀看待今年經濟成長且保「5」沒問題。央行昨（17）日召開第 2 季理監事會，決定政策指標利率「連五凍」，重貼現率維持在 1.125% 的歷史低點，符合市場預期。央行總裁楊金龍在會後記者會上宣布，央行上修今年經濟成長率預測值至 5.08%，並預測全年消費者物價指數（CPI）年增率為 1.6%，低於 2% 警戒線。

央行在 3 月首季理監事會議上預測今年經濟成長為 4.53%，昨日上修至 5.08%，調整幅度高達 0.55 個百分點。楊金龍表示，「今年經濟穩健成長，即使疫情升溫影響國內消費，但出口、投資還是非常暢旺。」對新一季貨幣政策，楊金龍說，會維持與先前相同的「寬鬆」基調。

在國內物價部分，5 月 CPI 高達 2.48%、連二月漲破 2% 警戒線，楊金龍表示，雖然 5 月通膨率較高，但今年前五月平均 CPI 年增率為 1.39%，主要是國際油價上漲，帶動國內運輸費用、機票價格漲價，通膨在第 2 季後會慢慢下跌，全年通膨展望依舊溫和。

另外，央行在去年 12 月及今年 3 月兩度加碼房市選擇性信用管制，這次並未再調整。楊金龍說，銀行辦理受限貸款成數下降，以及 4 月底銀行購屋貸款年增率略增、建築貸款年增率續降，加上不動產貸款逾放比率仍低，顯示銀行授信風險控管尚屬良好。

楊金龍說，7 月 1 日「房地合一稅 2.0」及「實價登錄 2.0」上路，有助降低房市投機炒作，央行將密切關注房市發展及銀行不動產授信風險控管情形，進行滾動式檢討。

楊金龍指出，受疫情蔓延影響，今年下半年的經濟成長率將低於上半年，今年第 1 季 GDP 成長率高達 8.92%，央行估計第 2 季為 6.21%，景氣於第 3 季落底、預估為 2.7%，但民間消費遞延回補效應可望於第 4 季發酵，經濟成長率將回升至 3.02%。

銀行主管說，以數據研判，央行預期疫情將於第 3 季緩和，第 4 季國內會有「報復性消費」。

楊金龍強調，今年全球經濟展望仍面臨疫情反覆、病毒變異，以及各地疫苗接種進度不一等不確定性，加上全球資產價格居高、全球債務規模龐大等金融脆弱性，主要央行未來政策走向及美中關係變化與氣候變遷風險，均為影響全球經濟金融前景的變數。

楊金龍指出，除疫情發展將影響今年經濟成長力道，氣候變遷加劇引發缺水與供電吃緊問題，恐影響正常經濟活動，增添國內經濟前景的不確定性。

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。

## 疫情衝擊 國泰金調查：景氣展望指數逾 1 年新低

經濟日報 · 2021/06/21

本土疫情持續，國泰金調查顯示，景氣展望指數從 5 月 23.5 大幅下滑至 6 月的-20.3，來到逾 1 年新低；大額消費意願指數也從 5 月 13.8 下降至-22，顯示三級警戒措施明顯讓消費信心受到抑制。

國泰金控今天發布 6 月國民經濟信心調查結果。

國泰金指出，由於本土疫情 5 月中升溫，全台防疫進入第三級警戒，影響景氣展望指數明顯從 5 月的 23.5 下降至 6 月的-20.3，為去年 5 月以來新低，現況指數也從 5 月的 40 走低至-51.5。

調查顯示，民眾薪資上漲預期指數從 5 月 9.7 下滑至 6 月的-11.7，大額消費意願指數同時從 5 月 13.8 降至-22，顯示封鎖措施升至第三級明顯讓消費信心受到抑制。

此外，疫情升溫導致封鎖措施提升，民眾對股市的樂觀情緒與風險偏好都下降。調查顯示，民眾對股市的樂觀指數從 5 月的 19.3 下降至 6 月的 2.2，風險偏好指數則從 5 月的 21.7 下滑至 4.6。

在總體經濟預期部分，主計總處估計今年台灣經濟成長 5.46%，通貨膨脹率 1.72%。調查顯示，民眾對台灣今年經濟成長率的平均預期值為 3.87%，略低於上月的 3.95%；民眾對今年平均通膨預期值為 1.82%，約有 66%受訪者認為今年通貨膨脹率介於 1 至 2%。

調查時事題則詢問民眾在疫情升溫期間，工作與消費型態是否改變。

調查顯示，3 成 3 民眾表示工作狀況與型態衝擊大，業務量與工時減少一半以上，逾 4 成民眾反映衝擊不大，1 成民眾工作業務量不減反增，僅 1 成民眾認為工作情況與型態完全沒受疫情升溫影響。

調查也顯示，疫情升溫下，有 59.2%的民眾對於超市與賣場民生日用品的添購或使用量最多，17.6%的民眾依賴外送平台，11%民眾則對電腦或視訊設備的使用量最多，7.2%民眾選擇消費線上遊戲與網劇等居家娛樂。

國泰金指出，調查在 6 月 1 日至 7 日進行，針對國泰人壽官方網站會員及國泰世華銀行客戶發出電子郵件問卷，成功回收共 2 萬 3880 份有效填答問卷。

## 不畏疫情、打房 商用不動產上半年交易创新高

經濟日報·2021/06/22

信義全球資產表示，上半年雖有打炒房政策及本土疫情爆發，但國內製造業出口動能強，科技大廠因應國際供應鏈訂單需求持續擴廠，上市櫃大型交易總交易金額來到 717 億元，與 2020 年同期相比成長 103%，且創下歷年上半年新高記錄。

在土地與地上權市場部分，交易金額為 651 億元，是 2016 年後上半年同期規模次高。

信義全球資產公司總經理柯宏安表示，商用不動產市場上半年主要買方動能來自科技業，占整體 36%，壽險與傳產業分居其後。

若從交易產品看，以工業地產類 357 億元、占五成最高，除科技業擴廠需求高是主因外，也有建商看好廠辦需求跨入工業土地開發，像是京城建設 ( 2524 ) 以 33.8 億元買下台南 1 萬 6 千多坪工業地，為上半年建設業投資工業土地金額最大的一筆。

疫情下大量線上購物衍生的物流倉儲需求也一一浮現，除國泰人壽在 5 月以 15 億元買下桃園大溪 9000 多坪丁建土地，包含全家 ( 5903 ) 便利商店、華元食品等傳產零售業者也在上半年積極布局倉儲物流儲備用地。

交易產品居次為廠辦類的 232 億元，上半年交易規模已超越 2020 年全年的 122 億元，廠辦類需求明顯增溫，以台北市內科為最主要交易區域，包含聯發科 ( 2454 ) 買下「遠傳內科文德大樓」、亞尼克買下「九義牛津商務大樓」。

至於純辦大樓類交易則為 116 億元(佔 16%)，交易區域仍以台北市為主。

另外，土地與地上權上半年交易金額為 651 億元，在無指標性地上權標脫下，雖與去年同期 1,313 億少許多，但仍是 2016 年後上半年同期規模的次高。

交易區域則可看到建商將眼光轉向台中市及新北市的重劃區，其中興富發 ( 2542 ) 以近 200 億元成為上半年購地最積極建商，其單筆金額最大是以 85 億元買下新莊副都心土地。

總經理柯宏安表示，雖然 5 月起的本土疫情升溫會造成短期市場的謹慎與停滯，但目前台灣整體經濟基本面仍佳，產業在全球供應鏈角色也已更具重要地位，加上資金水位仍高，估計企業對於疫情若減緩後的商用不動產布局動能仍然可觀。

## 房地合一 2.0 三大形態受惠

經濟日報 · 2021/06/25

房地合一稅 2.0 即將在 7 月 1 日上路，安侯建業聯合會計師事務所分析，比較新舊制度差別，近年個人買賣房地案件、自地自建案件，以及個人提供土地與營利事業合建房屋等案件，有機會因為新制改革，因而適用較優稅率。安侯建業稅務投資部會計師葉建郎指出，國稅局一向關注不當避稅議題，在舊制的法規環境中，土地交易所得不課綜所稅，以往有些建商為了適用免稅，會以個人名義持有，再進行房地買賣、自地自建，甚至是與其名下的營利事業合建分屋、分售，此類樣態早已被國稅局盯上。

葉建郎指出，對於此類交易情形，國稅局會以「經常且持續的營利行為」為由，將持有房屋的個人，視同獨資或合夥營利事業，相關房屋、土地交易所得，就成為「營利所得」，歸課該建商個人的綜所稅，又因為不動產交易價格高昂，很容易就適用到綜所稅最高稅率 40%。

而到了 2016 年房地合一稅 1.0 上路後，葉建郎指出，前述建商的交易模式，就會以獨資、合夥事業的名義，被先課一筆營利事業房地合一稅（20%），等到申報個人綜所稅時，再針對個人獲得的營利所得課稅（最高 40%），稅負一樣十分沉重。

不過隨著房地合一稅 2.0 上路後，針對合建分屋的情形，明訂可依 20% 稅率來課稅，葉建郎表示，假設一位黃先生在 2016 年 7 月 1 日取得土地，日後與建設公司合建分屋，等到今年 7 月 1 日以後再出售，便可適用稅率為 20%，反而比過去的認定更優勢。

葉建郎表示，又假設個人交易舊制房地，雖然不在房地合一稅 2.0 的適用範圍，但還是可以向國稅局爭取從優課稅，以免像往年案例一樣，被視為營利所得課重稅。

雖然合建分屋有特別規定，葉建郎指出，然而在個人買賣房地、自地自建等二類形態上，還是要回歸持有期間，按房地合一課稅規定辦理。

## 全球最低稅負制 + 台版 CFC 夾擊台商

工商時報 · 2021/06/29

隨 G7 財長會議近期就全球最低稅負制 ( GMT ) 達成共識，還有我國受控外國公司 ( CFC ) 最快 2022 年上路，KPMG 安侯建業指出，大型台商企業可能將面臨雙重租稅夾擊。

全球最低稅負制以美國總統拜登所提的實質稅率 15% 版本最具代表性，KPMG 安侯建業表示，雖然中小型台商或投資地區稅率高於標準者不受影響，但少數大型台商企業若在海外低稅率地區設置投資架構、且實質稅率未達標準，可能被當地政府依全球 GMT 制度補課稅負。

此外，隨資金專法落日與因應立院附帶決議，財政部最快 2021 年下半年將報請行政院核定施行台版 CFC 制度、最快 2022 年上路，估計台資企業設在 BVI ( 英屬維京 )、開曼群島等租稅天堂至少上萬家紙上公司將強制列為課稅對象。

依台版 CFC 規定，個人、企業若持有低稅率國家 ( 營所稅率低於 14% ) 海外公司 50% 以上股份或重大影響力，國稅局可採實質課稅原則，將海外紙上公司獲配股利按持股比率認列國內企業海外投資收益。

一旦進入台版 CFC 課稅範圍，台商個人需依照最低稅負制計稅，扣除每人每年 670 萬元基本免稅額後，剩下的境內外所得必須合併課徵 20% 稅負；而台商企業海外投資收益需列為收入適用 20% 營所稅負。

KPMG 安侯建業稅務投資部會計師劉中惠指出，在台版 CFC 原則下，紙上公司架構可能導致租稅負擔較直接投資更重，像是 100 元股利，投資國先扣繳股利稅負 10%，剩下 90 元匯回紙上公司股利又依 CFC 方式課 20%，實質租稅負擔為 28 元，比起直接投資當地國、100 元股利匯回台灣股利課稅 20 元更高。

不過，劉中惠表示，部分台商客戶以大陸為營運重心轉投資他國且不考慮匯出，因大陸對境外投資收益課稅採「間接抵免法」，在海外股利扣繳稅與所得稅皆能列入扣抵範圍，可消弭重複課稅問題。

## 央行：台灣不會發生金融危機

工商時報 · 2021/06/28

中央銀行掛保證，台灣不會發生金融危機。針對野村證券指包括台灣在內的六個經濟體發生金融危機的機率大增，央行 27 日發布新聞稿，強調「整體而言，我國（台灣）應無發生金融危機之虞」。

野村證券是以自製的 Cassandra 預警模型報和三篇國際學術期刊文獻，檢視不同經濟體民間信用對 GDP 比率、房價、股價、民間部門償債能力及實質有效匯率指數等五項指標，發現包括台灣在內的 6 個經濟體出現偏離長期趨勢程度，發生金融危機的機率大增。

央行對此指出，該預警模型以數項指標進行分析，未考量指標變化的背後原因或結構性因素，以及各國經濟金融健全度及抵禦風險能力，可能高估發生金融危機的機率。

央行強調，台灣總體經濟及金融部門均健全發展。台灣出口及外銷訂單前景佳，且上市櫃公司營收及獲利持續成長，台股基本面穩健，均有助支撐股價。金融業部分，本國銀行持續獲利，平均資本適足比率續增，資產品質良好；壽險公司獲利續創新高。

央行指出，台灣有多項結構性因素影響近年的經濟數據，例如，民間信用對 GDP 比率走升，是包括美中貿易戰促成台商回台投資及轉單效應帶動民營企業放款成長，以及疫情紓困措施帶動中小企業放款成長擴大；另全球寬鬆環境導致流動性大增，亦促使房貸年增率上揚。

央行表示，實際上近兩年民間部門償債能力仍佳，其中家庭部門債務負擔雖增，因擁有龐大淨資產，財務體質尚稱健全；企業部門上市櫃公司隨獲利能力大幅提升，平均利息保障倍數上揚，短期償債能力佳。

至於近年新台幣實質有效匯率指數上升，央行認為，主要反映中美貿易及科技爭端的轉單效應及全球供應鏈調整，帶動台商回臺投資，加以疫情帶動宅經濟，使台灣出口暢旺且經濟表現較佳，推升新台幣匯率，應屬經濟結構轉變；且央行匯率政策具彈性，能協助經濟及金融承受衝擊。