



不動產估價月刊
110年8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8月15日

目 錄

壹、 相關指數	02
一、 建築工程類物價指數表	02
二、 五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率	08
三、 過去一年五大銀行平均基準利率	09
四、 稅務專用之消費者物價指數	10
五、 租金指數(消費者物價房租類指數)	11
六、 住宅價格指數	11
七、 房價綜合趨勢分數(分)	12
八、 房價所得比(倍)	13
貳、 總體經濟資訊	14
一、 國內外經濟情勢分析	14
二、 景氣指標	16
三、 採購經理人指數	18
四、 消費者信心指數	21
參、 不動產技術公報	22
肆、 相關法規及法令	51
伍、 不動產相關新聞	78

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 7 月 607 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	143.12	139.48	115.52%	115.31%

6 月 r	145.47	142.06	117.42%	117.44%
7 月	146.35	143.04	118.13%	118.25%

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 8 月 單位：年息百分比率
一、「五大銀行平均存款利率」
一個月期：0.35 三個月期：0.4 六個月期：0.53 九個月期：0.63 一年期：0.77 二年期：0.78 三年期：0.79
二、「五大銀行平均基準利率」：2.44
說明： 1.五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。 2.存款利率為一般定期存款固定利率。

三、過去一年五大銀行平均基準利率

五大銀行	台銀		土銀		合庫		一銀		華銀		平均	
	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率
10908	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
10909	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
10910	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.582	0.769	2.442
10911	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.582	0.769	2.442
10912	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.582	0.769	2.442
11001	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.581	0.769	2.441
11002	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.581	0.769	2.441
11003	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.581	0.769	2.441
11004	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11005	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11006	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11007	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 7 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 7 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	1014.0	1006.2	990.9	991.8	990.9	975.1	945.1	896.4	869.5	883.5	908.9	910.5	946.0
49	901.8	882.0	851.8	813.3	817.1	794.1	788.1	755.0	745.3	752.3	751.2	765.0	798.3
50	763.3	749.0	749.0	743.7	743.2	743.2	746.4	737.4	726.6	721.6	727.6	734.3	740.0
51	739.5	731.2	733.8	730.7	721.1	725.1	736.3	729.1	711.7	698.9	708.4	713.7	723.1
52	706.9	706.4	705.0	700.3	706.4	712.7	721.6	720.1	698.4	698.9	707.4	709.3	707.9
53	708.4	707.4	709.8	714.2	711.7	717.6	723.1	715.1	705.0	694.7	695.6	705.0	708.8
54	714.2	716.6	719.1	716.6	712.7	709.3	708.4	704.5	700.7	706.4	705.0	700.7	709.3
55	702.6	712.7	713.7	708.8	707.4	691.0	690.1	693.8	679.3	674.9	684.2	689.2	695.6
56	684.2	671.4	683.3	684.6	682.0	676.7	668.0	669.3	662.5	665.9	666.7	660.4	672.7
57	657.1	662.1	660.0	633.1	629.7	618.5	608.4	593.2	602.1	598.3	609.8	622.6	623.7
58	617.4	609.5	611.6	608.8	615.6	610.2	597.9	586.2	586.5	537.8	562.2	588.5	593.5
59	595.2	585.5	581.9	579.0	581.9	586.5	577.1	560.7	546.6	555.0	561.9	567.4	573.0
60	557.1	559.5	562.2	563.4	562.8	562.8	562.5	552.9	553.2	549.4	551.2	552.4	557.4
61	560.7	548.9	550.0	549.4	546.9	541.2	536.5	518.3	519.6	540.6	547.7	538.4	541.2
62	552.6	544.9	546.6	538.7	531.8	526.2	511.7	500.7	480.4	445.3	436.6	434.0	500.2
63	395.4	343.2	338.5	340.9	343.7	344.8	340.3	336.6	326.1	326.7	322.0	323.9	339.3
64	327.0	326.6	329.4	327.2	327.0	319.8	319.8	318.6	319.0	314.9	317.5	323.2	322.4
65	317.7	316.6	314.1	313.3	314.9	316.2	314.8	312.6	312.9	314.6	315.3	311.9	314.6
66	307.9	303.0	304.1	301.8	300.5	291.4	291.0	278.8	282.7	285.8	290.7	292.2	293.9
67	287.2	285.1	284.8	279.6	279.7	280.0	280.8	275.7	271.6	269.3	270.2	271.4	277.8
68	270.5	269.3	265.6	260.5	258.3	255.6	253.3	247.0	239.1	239.8	243.3	241.2	253.1
69	231.8	227.3	226.0	224.9	220.7	215.0	213.5	208.7	201.0	197.5	197.2	197.4	212.7
70	188.9	185.7	184.9	184.2	184.9	183.1	182.4	180.7	178.5	179.5	180.7	181.0	182.8
71	179.8	180.4	179.9	179.5	178.4	178.0	178.1	172.9	174.5	175.9	177.4	176.7	177.6
72	176.6	174.9	174.2	173.4	174.6	173.3	175.3	175.4	174.8	174.9	176.4	178.8	175.2
73	178.7	176.9	176.4	176.1	174.0	174.1	174.6	174.0	173.4	174.1	175.1	175.9	175.2
74	175.8	174.5	174.4	175.2	175.8	176.0	175.9	176.6	173.8	173.9	176.4	178.2	175.5
75	176.6	176.1	176.1	175.7	175.4	175.0	175.4	174.5	170.2	170.5	172.9	173.7	174.3
76	174.2	174.5	175.9	175.3	175.2	175.1	173.1	171.7	171.1	172.7	172.2	170.4	173.4
77	173.2	173.9	174.9	174.7	172.7	171.7	171.7	169.3	168.7	167.5	168.4	168.5	171.2
78	168.5	167.1	166.7	165.2	164.0	164.4	165.2	163.8	159.6	158.1	162.3	163.4	164.0
79	162.3	162.5	161.3	159.7	158.1	158.7	157.6	155.1	149.9	153.2	156.2	156.3	157.5
80	154.6	153.7	154.4	153.4	152.9	152.5	151.5	151.2	150.9	149.5	149.0	150.5	152.0
81	149.0	147.7	147.5	145.1	144.6	145.0	146.1	146.8	142.2	142.2	144.5	145.5	145.5
82	143.7	143.3	142.8	141.2	141.7	139.0	141.4	142.0	141.1	140.5	140.2	139.0	141.3
83	139.7	137.9	138.3	137.0	135.8	136.1	135.8	132.7	132.3	133.7	135.0	135.5	135.8
84	132.7	133.3	133.1	131.2	131.4	130.0	130.8	130.5	129.7	130.0	129.5	129.5	131.0
85	129.7	128.5	129.2	127.6	127.7	127.0	128.9	124.2	124.9	125.4	125.5	126.4	127.1
86	127.2	125.9	127.8	126.9	126.8	124.7	124.8	124.9	124.1	125.8	126.1	126.0	125.9
87	124.7	125.5	124.7	124.3	124.7	122.9	123.7	124.3	123.6	122.6	121.4	123.4	123.8
88	124.2	122.9	125.3	124.4	124.1	124.0	124.8	122.9	122.9	122.1	122.5	123.2	123.6
89	123.6	121.8	123.9	122.9	122.1	122.3	123.0	122.6	120.9	120.9	119.8	121.2	122.1
90	120.8	123.1	123.4	122.4	122.4	122.5	122.9	122.1	121.5	119.7	121.2	123.3	122.1
91	122.8	121.4	123.4	122.1	122.7	122.4	122.3	122.4	122.5	121.8	121.8	122.4	122.3
92	121.5	123.2	123.6	122.3	122.3	123.1	123.6	123.1	122.7	121.9	122.4	122.4	122.7
93	121.5	122.4	122.5	121.1	121.2	121.0	119.6	120.1	119.4	119.0	120.6	120.5	120.7
94	120.9	120.1	119.8	119.2	118.5	118.1	116.8	115.9	115.8	115.8	117.6	117.9	118.0
95	117.8	118.9	119.3	117.7	116.7	116.1	115.9	116.6	117.2	117.2	117.3	117.1	117.3
96	117.3	116.9	118.3	116.9	116.7	116.0	116.2	114.7	113.7	111.3	112.0	113.3	115.2
97	114.0	112.5	113.8	112.6	112.5	110.5	109.9	109.6	110.2	108.7	109.8	111.9	111.3
98	112.3	114.1	113.9	113.1	112.6	112.7	112.5	110.5	111.2	110.8	111.6	112.2	112.3
99	112.0	111.5	112.5	111.6	111.8	111.4	111.0	111.0	110.9	110.2	110.0	110.8	111.2
100	110.8	110.0	111.0	110.1	109.9	109.3	109.6	109.5	109.4	108.8	108.8	108.6	109.7
101	108.3	109.7	109.6	108.6	108.0	107.4	106.9	105.9	106.3	106.3	107.1	106.9	107.6
102	107.1	106.6	108.1	107.5	107.3	106.7	106.9	106.8	105.4	105.7	106.4	106.5	106.7
103	106.2	106.6	106.4	105.7	105.5	105.0	105.0	104.6	104.6	104.6	105.5	105.9	105.5
104	107.2	106.8	107.1	106.6	106.3	105.6	105.7	105.0	104.3	104.2	105.0	105.7	105.8
105	106.3	104.3	105.0	104.6	105.0	104.7	104.4	104.5	104.0	102.5	102.9	104.0	104.3
106	104.0	104.4	104.8	104.5	104.4	103.6	103.6	103.5	103.5	102.8	102.6	102.7	103.7
107	103.1	102.1	103.1	102.5	102.6	102.2	101.8	101.9	101.7	101.7	102.3	102.8	102.3
108	102.9	101.9	102.6	101.8	101.7	101.3	101.4	101.5	101.3	101.3	101.7	101.6	101.7
109	101.0	102.1	102.6	102.8	102.9	102.1	102.0	101.8	101.9	101.5	101.6	101.6	102.0
110	101.2	100.7	101.3	100.7	100.4	100.2	100.0						100.7

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 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	104.47
109 年 10 月	103.85	110 年 2 月	104.24	110 年 6 月	104.51
109 年 11 月	103.88	110 年 3 月	104.39	110 年 7 月	104.52

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 6 月報

發佈日期：中華民國 110 年 7 月 30 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 7 月最新預測，今年全球經濟成長 5.84%，高於去年 -3.48%，明(2022)年預估為 4.65%。

世界銀行(WB)今年 6 月 8 日發布「全球經濟展望」(Global Economic Prospects)報告指出，全球經濟復甦強勁但不均衡，預測今年全球經濟成長率為 5.6%，較前次(今年 1 月)預測增加 1.5 個百分點，主要是靠少數幾個主要經濟體強勁反彈支撐，許多新興市場及發展中經濟體則仍持續與疫情奮戰。此外，受惠經貿活動持續增溫，預測世界貿易量可望由去年的衰退大幅反彈成長 8.3%。

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

2、國內經濟

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 6 月工業生產增加 18.37%；批發業營業額增加 18.2%，零售業及餐飲業則分別減少 13.3%及 39.9%；外銷訂單金額 537.3 億美元，增加 31.1%；出口值 366.5 億美元，增加 35.1%，進口值 315.1 億美元，增加 42.3%，貿易出超 51.5 億美元；躉售物價指數(WPI)上漲 10.74%，消費者物價指數(CPI)上漲 1.89%；失業率 4.80%。

今年 6 月景氣對策信號綜合判斷分數為 40 分，較上月減少 1 分，燈號續呈紅燈；領先指標續呈下跌，同時指標經回溯修正後呈連續 3 個月下跌，顯示景氣暫時受疫情干擾，後續發展須密切關注。

3、中國大陸經濟

中國大陸今(2021)年 1 至 6 月國內生產總值(GDP)為 53 兆 2,167 億人民幣，經濟成長率為 12.7%。IHS Markit 預估今年中國大陸經濟成長率為 8.47%。

今年 6 月固定資產投資(不含農戶)金額為 6 兆 1,983 億人民幣，較上年同期減少 24.8%；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 32.2%及 36.7%；物價方面，居民消費價格指數上漲 1.1%；貨幣供給額 M1 及 M2 分別較上年同月增加 5.5%及 8.6%。

習近平於今年 7 月中央全面深化改革委員會議上，強調將加快構建新發展格局，取得扎實成效。農業現代化方面，將把「種源安全」提升到國家安全戰略高度，進而實現種業(種植業)科技自立自強；醫療服務改革方面，將提升基本醫療衛生機構，使民眾取得良好醫療服務品質；生態文明建設方面，將進一步推進生態保護補償制度建設，實現碳達標碳中和；歷史文化方面，將分類管理並有效保育城鄉歷史文化；教育方面，將全面管理校外培訓機構，避免勾結牟利問題，建立良好教育體系。

4、兩岸經貿

今年 6 月我對中國大陸(含香港)出口額為 161.5 億美元，增加 29.0%；進口額為 69 億美元，增加 31.6%；貿易出超為 92.5 億美元，增加 27.1%。同期間，我對中國大陸投資件數為 26 件，金額為 4.2 億美元；陸資來臺投資件數為 5 件，金額為 860.5 萬美元。

二、景氣指標

發佈日期：中華民國 110 年 7 月 27 日

資料來源：國家發展委員會

110 年 6 月景氣對策信號綜合判斷分數為 40 分，較上月減少 1 分，燈號續呈紅燈；領先指標續呈下跌，同時指標經回溯修正後呈連續 3 個月下跌，顯示景氣暫時受疫情因素干擾，須密切關注後續發展。

6 月國內受到武漢肺炎疫情影響，抑制內需相關產業及勞動市場需求，惟受惠全球經濟穩健復甦，終端需求持續擴增，帶動 5G、車用電子、高效能運算等科技應用需求續強，以及傳產貨品需求上升，6 月貿易、生產、銷售及金融面指標持續擴增。

展望未來，為減緩疫情衝擊，行政院已於 6 月先後推出「紓困 4.0 方案」及「紓困 4.0 精進方案」，以協助受疫情影響的產業及國人，且隨國內疫情逐漸趨穩，疫情警戒標準於 7 月 27 日降為第二級，內需消費可望逐漸回溫。由於國內生產製造如常，且隨全球經貿穩健復甦，我國出口動能可望續強；投資方面，國內半導體、綠能，及 5G 等投資持續擴增，台商持續回流，均有助推升國內投資動能。惟變種病毒疫情發展，及主要國家貿易及科技紛爭之不確定性仍存，後續發展仍須密切關注，並妥為因應。

(一) 景氣對策信號

110 年 6 月為 40 分，較上月減少 1 分，燈號續呈紅燈。9 項構成項目中，製造業營業氣候測驗點由紅燈轉呈黃紅燈，分數減少 1 分；其餘 8 項燈號不變。個別構成項目說明如下：

- 貨幣總計數 M1B 變動率：由上月 17.6% 減至 17.3%，燈號續呈紅燈。
- 股價指數變動率：由上月 51.7% 減至 50.4%，燈號續呈紅燈。
- 工業生產指數變動率：由上月上修值 16.4% 增至 17.8%，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 -1.55%，燈號續呈藍燈。
- 海關出口值變動率：由上月 26.3% 減至 23.0%，燈號續呈紅燈。
- 機械及電機設備進口值變動率：由上月 21.2% 增至 25.1%，燈號續呈紅燈。
- 製造業銷售量指數變動率：由上月上修值 20.8% 減至 16.8%，燈號續呈紅燈。
- 批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月上修值 19.6% 減至 8.6%，燈號續呈紅燈。
- 製造業營業氣候測驗點：由上月下修值 105.0 點減至 103.8 點，燈號由紅燈轉呈黃紅燈。

(二) 景氣指標

1、領先指標

- 領先指標不含趨勢指數為 99.33，較上月下降 1.74%。
- 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、實質貨幣總計數 M1B；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、建築物開工樓地板面積、製造業營業氣候測驗點、外銷訂單動向指數、實質半導體設備進口值。

2、同時指標

- 同時指標不含趨勢指數為 103.04，較上月下降 0.57%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，2 項較上月上升，包括製造業銷售量指數、工業生產指數；其餘 5 項較上月下滑，分別為：非農業部門就業人數、批發、零售及餐飲業營業額、實質機械及電機設備進口值、電力（企業）總用電量、實質海關出口值。

3、落後指標

- 落後指標不含趨勢指數為 100.57，較上月下降 0.07%。
- 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：失業率、製造業單位產出勞動成本指數。

三、採購經理人指數

發佈日期：中華民國 110 年 8 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 7 月經季節調整後之台灣製造業採購經理人指數 (PMI) [1] 擴張速度在連續 2 個月趨緩後，指數回升 1.2 個百分點至 65.2%，連續第 9 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度。

- 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連續 2 個月擴張速度趨緩後，指數同步回升 3.1 個百分點，分別來到 67.8% 與 66.9%。
- 供應商交貨時間指數在 5 月攀升至 2012 年 7 月創編以來最快上升 (高於 50.0%) 速度 (74.8%) 後，上升速度持續趨緩，本月指數再下跌 3.1 個百分點至 68.5%。
- 未經季節調整之存貨指數回升 2.0 個百分點至 62.7%，為創編以來最快擴張速度。
- 製造業自 2020 年 6 月以來首次回報客戶存貨高於當前客戶所需 (過高，高於 50.0%)，客戶存貨指數躍升 6.9 個百分點至 51.8%。
- 原物料價格指數已連續 8 個月維持在 80.0% 以上的上升 (高於 50.0%) 速度，本月指數回升 1.1 個百分點至 85.1%。
- 未完成訂單指數在連續 2 個月擴張速度趨緩後，指數回升 1.4 個百分點至 63.5%。
- 未來六個月展望指數由 2020 年 12 月以來最慢擴張速度 (64.3%) 回升 1.9 個百分點至 66.2%，連續第 12 個月呈現擴張。
- 六大產業全數回報 PMI 擴張，依擴張速度排序為電子暨光學產業 (69.0%)、電力暨機械設備產業 (68.5%)、基礎原物料產業 (60.0%)、食品暨紡織產業 (59.6%)、化學暨生技醫療產業 (55.7%) 與交通工具產業 (54.2%)。

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

隨著台灣確診人數明顯下降，2021 年 7 月末季調之台灣非製造業經理人指數 (NMI) 中斷連續 2 個月的緊縮轉為擴張，指數攀升 7.2 個百分點至 53.2%。

- 四項組成指標中，商業活動、新增訂單與人力僱用擴張，供應商交貨時間上升。
- 八大產業中，六大產業 NMI 呈現擴張，依擴張速度排序為資訊暨通訊傳播業(67.2%)、批發業(58.8%)、運輸倉儲業(57.8%)、營造暨不動產業(56.5%)、金融保險業(55.4%) 與教育暨專業科學業 (53.3%)。住宿餐飲業 (42.0%) 與零售業 (42.2%) NMI 則持續緊縮。

(1) 非製造業之「商業活動」

隨著台灣確診人數明顯下降，非製造業之「商業活動」中斷連續 2 個月的緊縮轉為擴張，指數躍升 15.2 個百分點至 53.9%。八大產業中，六大產業回報商業活動呈現擴張，各產業依擴張速度排序為資訊暨通訊傳播業(71.9%)、金融保險業(63.3%)、批發業(61.6%)、運輸倉儲業 (58.6%)、營造暨不動產業 (56.9%) 與教育暨專業科學業 (53.3%)。零售業 (38.9%) 與住宿餐飲業 (40.9%) 則回報商業活動呈現緊縮。

(2) 非製造業之「人力僱用」

非製造業之「人力僱用」僅維持 1 個月的緊縮，本月隨即回升 1.4 個百分點至 50.1%。八大產業中，四大產業回報人力僱用呈現擴張，各產業依擴張速度排序為資訊暨通訊傳播業 (65.6%)、運輸倉儲業 (60.3%)、營造暨不動產業 (51.7%) 與批發業 (51.2%)。住宿餐飲業 (36.4%)、金融保險業 (46.9%) 與零售業 (47.2%) 則回報人力僱用呈現緊縮。僅教育暨專業科學業回報人力僱用為持平 (50.0%)。

(3) 非製造業之「採購價格」

非製造業之「採購價格」(營業成本) 指數續揚 4.3 個百分點至 70.3%，為 2014 年 8 月創編以來首次攀升至 70.0% 以上的上升 (高於 50.0%) 速度。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 (84.9%)、營造暨不動產業 (77.6%)、運輸倉儲業(77.6%)、住宿餐飲業(68.2%)、零售業(66.7%)、資訊暨通訊傳播業(62.5%) 與教育暨專業科學業 (56.7%)。僅金融保險業 (49.0%) 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)已連續 3 個呈現緊縮，惟指數由 2020 年 5 月以來最快緊縮速度(36.1%)攀升 9.4 個百分點至 45.5%。八大產業中，四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(18.2%)、零售業(41.7%)、營造暨不動產業(46.6%)與金融保險業(46.9%)。四大產業回報未完成訂單呈現擴張，各產業依擴張速度排序為批發業(58.1%)、運輸倉儲業(53.4%)、資訊暨通訊傳播業(53.1%)與教育暨專業科學業(51.7%)。

(5) 非製造業之「未來六個月展望」

預期疫情管制降至二級以及對報復性消費的期待，全體非製造業之「未來六個月展望」指數中斷連續 2 個月的緊縮轉為擴張，指數躍升 12.3 個百分點至 54.1%。八大產業中，六大產業回報未來六個月展望呈現擴張，各產業依指數擴張速度排序為營造暨不動產業(74.1%)、運輸倉儲業(58.6%)、批發業(58.1%)、資訊暨通訊傳播業(53.1%)、教育暨專業科學業(51.7%)與金融保險業(51.0%)。零售業(38.9%)與住宿餐飲業(40.9%)則回報未來六個月展望呈現緊縮。

四、消費者信心指數

發布時間：110 年 7 月 27 日

發布單位：台灣經濟發展研究中心

一一〇年七月消費者信心指數(CCI)調查的總指數為 76.92 點，與上月相較上升 6.44 點(110/6：70.48)。

本次調查六項分項指標，六項指標皆上升(物價水準、家庭經濟狀況、國內經濟景氣、就業機會、投資股市時機、購買耐久財)。上升幅度最多的指標是「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查結果為 111.2 點，較上個月上升 16.95 點(110/6：94.25)。上升幅度第二的指標為「未來半年投資股票時機」，本月調查為 56.3 點，較上個月調查結果上升 7.8 點(110/6：48.5)。上升幅度第三的指標是「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為 91.6 點，與上月的調查結果相較上升 4.4 點(110/6：87.2)。上升幅度同為第三的指標是「未來半年國內就業機會」，本月調查結果為 70.65 點，與上個月調查結果相較上升 4.4 點(110/6：66.25)。上升幅度第四的指標是「未來半年國內物價水準」，本次調查結果為 42.65 點，較上個月調查結果上升 2.8 點(110/6：39.85)。上升幅度最少的指標是「未來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為 89.1 點，與上個月調查結果相較上升 2.3 點(110/6：86.8)。

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

「購買房地產時機」指標部分，本月調查結果為 115.1 點，與上月的調查結果相較上升 2.05 點(110/6：113.05)。「目前健康狀況」指標部分，本月調查結果為 88.05 點，較上月的調查結果上升 5.15 點(110/6：82.9)。

「預期健康狀況」指標部分，本月調查結果為 86.7 點，與上個月的調查結果相較上升 9.35 點(110/6：77.35)。

一一〇年七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 7 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 2884 位台灣地區 20 歲以上的民眾，在 95%的信心水準下抽樣誤差為正負 2.0 個百分點。

參、不動產技術公報

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

第四號公報

第四號公報已於 107 年 11 月 12 日台內地字第 1070069788 號函備查，即日起正式實施，請查照。

關於適用時間影響：於「一、營造或施工費標準表第 18 條：為維持估價穩定性，不動產估價師於本次修訂實施後三年內，得選擇採用本公報修正施行前之規定辦理，但應於估價報告書中敘明。」

第四號公報內容包括：

- 一、營造或施工費標準表
- 二、廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率
- 三、建物經濟耐用年數表
- 四、建物殘餘價格率
- 五、開發或建築利潤率

一、不動產估價技術公報--營造或施工費標準表

- 95.07.04 本會研究發展委員會第七次會議初擬台北市地區
- 95.07.18 本會研究發展委員會第八次會議訂定台北縣市、基隆市及桃園市等四地區
- 95.07.20 本會第一屆第六次理監事會議修正通過台北縣市、基隆市及桃園市等四地區，並於網站公告三個月
- 95.08.15 本會研究發展委員會第十次會議訂定嘉義縣市、台南縣市、高雄縣市、屏東縣市及金門縣市等南部地區
- 96.03.22 本會研究發展委員會第二十五次會議修訂台北縣市、基隆市、桃園市、嘉義縣市、台南縣市、高雄縣市、屏東縣市及金門縣市等台北地區及南部地區
- 96.08.09 本會召開「研訂營造或施工費標準表」座談會，邀請內政部地政司、內政部營建署、台北市政府地政處、中華民國營造公會全國聯合會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國土木技師公會全國聯合會、財團法人台灣營建研究院、財團法人營造業發展基金會及中華民國建築師公會全國聯合會共同座談討論
- 96.10.17 本會第一屆第十一次理監事會議通過
- 96.12.31 內政部台內地字第 0960203330 號函復已予備查
- 97.05.20 本會研究發展委員會第二屆第六次會議(北部)修正桃園縣及新竹縣市通過
- 98.11.10 本會研究發展委員會第二屆第二十五次會議修正通過
- 99.02.06 本會第二屆第九次理監事會議通過
- 99.03.24 內政部台內地字第 0990051675 號函復已予備查
- 105.04.22 本會研究發展委員會第四屆第七次會議通過全面修訂營造或施工費標準表
- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 106.01.18 本會第四屆第七次理監事會議修正通過
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議修正通過

- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查

中華民國不動產估價師公會全國聯合會(以下簡稱本會)依不動產估價技術規則第五十六條規定，研訂之「營造或施工費標準表」，(詳如附表一)。

營造或施工費標準表(以下簡稱本標準表)相關說明事項如下：

- 1、本標準表適用之面積，係指地政機關登記之產權面積。如係尚未辦理登記者，依不動產估價技術規則第七條、第七十四條規定估算其可銷售面積。
- 2、本標準表，適用於主要用途為辦公室、住宅、工廠(廠房)、倉庫使用標的之重建成本。重置成本可參考本標準表酌予調整。建築物用途屬旅館、飯店、餐廳、遊樂場所、大型商場、電視臺、醫院、百貨公司、超級市場、及其他公共建築物，本會將另訂營造或施工費標準表公告之。未公告前依直轄市或縣(市)政府發布地價調查用建築改良物標準單價表為準、或參酌本標準表調整之。
- 3、本公報中住宅及辦公用途建物主體結構區分為鋼筋混凝土造及加強磚造等造價水準；工業廠房用則區分為加強磚造、鋼筋混凝土、輕鋼架造及重鋼架造等造價水準。如因用途不同以致樓板之荷重、樑柱之強度或隔間及基本設備之數量差異，應依其差異經比較後調整其價格。

輕鋼架造指樑、柱單位重未達三十二KG/M規格之鐵材或鋼材建築物；重鋼架造指樑、柱單位重為三十二KG/M以上規格之鐵材或鋼材建築物。

- 4、本標準表中鋼筋混凝土造之住宅、辦公室建物，以各直轄市、縣(市)當地新建建物平均房價水準判定營造或施工費標準。平均房價水準指建物二層以上之平均房價，若為透天產品則指全棟建物之平均房價。
- 5、本標準表依樓層數定上、下限值範圍。若為鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造，得按本標準表鋼筋混凝土造之單價，每坪加計 10,000~20,000 元。非本標準表所定建築結構者，得敘明理由，酌予調整。
- 6、本標準表中，地上五層以下建物無地下樓層；地上六層至十層建物，其地下樓層為一層；地上十一層至十五層建物，其地下樓層為二層；地上十六層至二十五層建物，其地下樓層為三層；地上二十六層至四十層建物，其地下樓層為四層。其增(減)之地下樓層部分，以各增(減)樓層之實際面積，按本標準表之單價，依下表計算之：

增(減)樓層數	造價增(減)調整幅度
增(減)第一層部分	就該層部分增(減)不超過 30%
增(減)第二層部分	就該層部分增(減)不超過 40%
增(減)第三層部分	就該層部分增(減)不超過 50%
增(減)第四層以上部分	就該層部分增(減)不超過 60%

- 7、本標準表建物樓層高度，一樓部分以三·六公尺(鋼架造則為六公尺)、其餘樓層以三·二公尺(鋼架造則為四·五公尺)為標準高度，建物之各層高度超過或低於標準達〇·五公尺者，為超高或偏低，其單價應照本表單價酌予提高或降低，其超出部分，以每十公分為一單位，調整標準單價百分之一，未達十公分者不計。
- 8、本標準表地下室均非以連續壁構造施工，如係以連續壁方式處理者，經敘明理由後，得按本標準表之單價，每坪加 10,000 元以內。五層樓(含)以下之建築如有裝設昇降設備，估價師得參考增設昇降設備所增加之費用除以總樓地板面積之數額調整之。
- 9、本公報所稱建物主體結構係指地面層以上之建築物結構。同一建築基地或同一建築執照之建物主體有兩種以上構造時，其單價應按其構造比例及本標準表單價加權計算之。同一建築基地或同一建築執照之建物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所佔樓地板面積比例及個別單價加權計算之。同一幢建物以最高樓層者計算；不同幢建物者，依其不同構造別、樓層別分別計算。
- 10、本標準表，所列單位面積造價均包含施工者之直接材料費、直接人工費、間接材料費、間接人工費、管理費、稅捐、資本利息、營造或施工利潤。
- 11、本標準表之單價，已反應建物之結構、機電與裝修成本。機電設備與裝修成本有關之建材、設計與設備均須符合當地房價等級之水準。建材、設計與設備等特殊者，得敘明理由，酌予調整。
- 12、勘估建物有下列特殊情形者，得由不動產估價師參酌其施工成本並考量不動產估價技術規則第六十四條規定，視情況列計之，並於估價報告書敘明：
 - (1) 增設減震、隔震、制震或免震設備。
 - (2) 興建綠建築、智慧建築標章建物。
 - (3) 施作特殊外牆建材及型式。
 - (4) 基地地形特殊需增加施作成本。
 - (5) 施作特殊地質改善工程。

- (6) 特殊之庭園景觀、造景及開放空間之綠美化工程費用。
- (7) 新增其他特殊設備。
- 13、本標準表單價之物價基準日為民國 107 年 4 月 1 日，不動產估價師得依勘估建物所在地之直轄市、縣(市)政府公布之營造工程物價指數中的建築工程類物價指數調整之，該直轄市、縣(市)政府如未公布，則依照行政院主計總處物價統計月報中營造工程物價指數之建築工程類指數表調整之。
- 14、本標準表所列單價適用於地下室停車位為坡道平面式，如有設置機械式停車位，則依設置機械停車設備之型式、數量，按增設之機械設備費用調整之。
- 15、若興建之建物總面積量體過小未達一般營建經濟規模，營造施工費單價得就本公報所訂基準敘明理由酌予提高。
- 16、勘估建物樓層數超過本標準表之最高層數者，應參酌本標準表及建物現況調整或請專家協助決定其營造施工費單價。
- 17、本表每兩年或於營造工程物價指數明顯上漲或下跌時修正公告之。
- 18、為維持估價穩定性，不動產估價師於本次修訂實施後三年內，得選擇採用本公報修正施行前之規定辦理，但應於估價報告書中敘明。
- 19、本標準表經本會理事會通過後公布實施，修正時亦同。

二、不動產估價技術公報--廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率

- 96.06.27 本會研究發展委員會第三十二次會議訂定
- 96.07.11 本會研究發展委員會第三十三次會議修訂
- 96.08.01 本會研究發展委員會第三十五次會議修訂
- 96.10.17 本會第一屆第十一次理監事會議通過
- 96.12.31 內政部台內地字第 0960203330 號函復已予備查
- 102.10.18 本會研究發展委員會於第三屆第十二次理監事會議提出
- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議通過
- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查

本會依不動產估價技術規則第六十一條及七十七條研訂廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率。

1、廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率，本會規定如下。但因情況特殊並於估價報告書中敘明者，其費率之推估，不在此限。

2、廣告費、銷售費按總成本或總銷售金額之百分之三至百分之七推估。

3、管理費

(1) 不含公寓大廈管理條例規定設立公共基金，按總成本或總銷售金額之百分之一點五至百分之三推估。

(2) 包含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，得提高管理費用率為百分之四至百分之五。或依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定推算之。

4、稅捐按總成本或總銷售金額之百分之零點五至百分之一點二推估，或就勘估標的之地價稅、營業稅等稅捐，按實際情形估算之。

5、本公報經本會理事會通過後公布實施，修正時亦同。

三、不動產估價技術公報--建物經濟耐用年數表

- 95.07.04 本會研究發展委員會第七次會議訂定
- 95.08.01 本會研究發展委員會第九次會議修訂
- 95.08.15 本會研究發展委員會第十次會議修訂
- 96.10.17 本會第一屆第十一次理監事會議通過
- 96.12.31 內政部台內地字第 0960203330 號函復已予備查
- 102.10.18 本會研究發展委員會於第三屆第十二次理監事會議提出
- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議通過
- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查

本會依不動產估價技術規則第六十六條規定，研訂之「建物經濟耐用年數表」。

1、本會訂定建物經濟耐用年數表如附表。

細目	經濟耐用年數	
辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	50
	2 加強磚造	35
	3 磚造	25
	4 金屬造(有披覆處理)	20
	5 金屬造(無披覆處理)	15
	6 木造	10
變電所用、發電所用、收發報所用、停車場用、車庫用、飛機庫、貨運所用、公共浴室用之房屋及工場用廠房	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	35
	2 加強磚造	30
	3 磚造	20
	4 金屬造(有披覆處理)	15
	5 金屬造(無披覆處理)	10
	6 木造	8
受鹽酸、硫酸、硝酸、氯及其他有腐蝕性液體或氣體之直接全面影響及冷凍倉庫用之廠房、貯藏鹽及其他潮解性固體直接全面受蒸汽影響之廠房	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	25
	2 加強磚造	20
	3 磚造	10
	4 金屬造(有披覆處理)	10
	5 金屬造(無披覆處理)	8
	6 木造	5

2、不動產估價師得按個別建物之實際構成部分及使用狀態，觀察維修及整建情

形，推估建物經濟耐用年數，其有異於本公報規定時，並於估價報告書中敘明。

3、本公報經本會理事會通過後公布實施，修正時亦同。

四、不動產估價技術公報--建物殘餘價格率

- 95.07.04 本會研究發展委員會第七次會議訂定
- 96.10.17 本會第一屆第十一次理監事會議通過
- 96.12.31 內政部台內地字第 0960203330 號函復已予備查
- 102.10.18 本會研究發展委員會於第三屆第十二次理監事會議提出
- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議通過
- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查

本會依不動產估價技術規則第六十七條研訂建物殘餘價格率。

1、本會訂定建物殘餘價格率如附表。

建物之殘餘價格率	
建物構造種類	殘餘價格率(%)
鋼骨鋼筋混凝土造 (SRC)	10
鋼骨造 (SC)	10
鋼筋混凝土造 (RC)	5
加強磚造	0
磚造	0
金屬造	10
木造	0
石造	0

- 2、建物殘餘價格率指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所剩餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比例。
- 3、建物之殘餘價格率得由不動產估價師視該建物之實際狀況及社會習慣判定之，但不得超過百分之十。其有異於本公報規定時，應於估價報告書中敘明。
- 4、建物耐用年數終止後，確實無殘餘價格者，得於計算折舊時不予提列，並應於估價報告書中敘明。
- 5、本公報經本會理事會通過後公布實施，修正時亦同。

五、不動產估價技術公報--開發或建築利潤率（本節新增訂）

- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議修正通過
- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查

本會依不動產估價技術規則第六十條第二項規定研訂開發或建築利潤率。

1、開發或建築利潤率應視開發或建築工期依下表決定其利潤率。

開發或建築工期	利潤率
1 年(含)以下	10%~20%
超過 1 年~2 年(含)以下	12%~23%
超過 2 年~3 年(含)以下	14%~26%
超過 3 年~4 年(含)以下	16%~29%
超過 4 年~5 年(含)以下	17%~30%
超過 5 年	18%以上

- 2、各地方公會得於上表區間內依各地區房地產市場實際發展狀況訂定各地區之開發或建築利潤率區間表，函復本會後報請主管機關備查。
- 3、個案利潤率應視勘估標的工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，考量區域市場、個案經營風險及開發或建築工期之長短於上表利潤率區間內判定之。但如因特殊情況(如規模過大或過小)或勘估標的屬情形特殊之土地用地變更或開發，致其利潤率超過本表所定之標準者，得依市場實際狀況決定適用之利潤率，並於報告書內詳細敘明理由。
- 4、各地方公會轄區有另訂標準者（詳如附表二），依其標準優先適用。

附表一：營造或施工費標準表

附表一-1：台北市營造或施工費標準表

地區別		台北市																			
構造及用途別		鋼筋混凝土造																			
樓層別		住宅、辦公室																			
平均房價水準(元/坪)		未達500,000		500,000以上未達750,000		750,000以上未達1,000,000		1,000,000以上未達1,250,000		1,250,000以上未達1,500,000		1,500,000以上									
1~3F / B0	無電梯	62,400	~	71,400	71,400	~	82,400	80,900	~	100,000	98,800	~	120,000	120,000	~	145,000	145,000	~	175,000		
4~5F / B0	無電梯	66,400	~	73,400	73,400	~	84,400	84,900	~	102,000	103,000	~	122,000	124,000	~	147,000	149,000	~	177,300		
6~8F / B1	有電梯	83,900	~	92,500	90,900	~	103,500	102,000	~	122,000	120,000	~	141,000	141,000	~	166,000	167,000	~	196,000		
9~10F / B1	有電梯	87,800	~	95,100	94,800	~	106,000	106,000	~	124,000	124,000	~	144,000	145,000	~	169,000	171,000	~	199,000		
11~13F / B2	有電梯	101,000	~	109,000	108,000	~	120,000	119,000	~	138,000	137,000	~	158,000	158,000	~	183,000	184,000	~	213,000		
14~15F / B2	有電梯	105,000	~	112,000	112,000	~	123,000	123,000	~	141,000	141,000	~	160,000	162,000	~	185,000	188,000	~	216,000		
16~18F / B3	有電梯	119,000	~	128,000	126,000	~	139,000	137,000	~	157,000	156,000	~	176,000	177,000	~	201,000	202,000	~	232,000		
19~20 / B3	有電梯	123,000	~	130,000	130,000	~	141,000	142,000	~	159,000	160,000	~	179,000	181,000	~	204,000	206,000	~	234,000		
21~25F / B3	有電梯	131,000	~	142,000	138,000	~	153,000	149,000	~	171,000	168,000	~	191,000	189,000	~	216,000	214,000	~	246,000		
26~30F / B4	有電梯	149,000	~	160,000	156,000	~	172,000	168,000	~	190,000	186,000	~	209,000	207,000	~	234,000	233,000	~	265,000		
31~35F / B4	有電梯												200,000	~	221,000	219,000	~	246,000	245,000	~	277,000
36~40F / B4	有電梯												210,000	~	233,000	231,000	~	258,000	256,000	~	289,000

地區別		台北市														
構造及用途別		加強磚造		鋼筋混凝土造		加強磚造		重鋼架造		輕鋼架造						
樓層別		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠		工廠						
1~3F / B0	無電梯	61,100	~	69,200	61,100	~	69,200	60,100	~	68,200	39,700	~	53,900	29,800	~	46,300
4~5F / B0	無電梯	63,100	~	70,200	63,100	~	70,200	62,100	~	69,200	-	~	-	-	~	-
6~8F / B1	有電梯	-	~	-	67,600	~	75,200	-	~	-	-	~	-	-	~	-
9~10F / B1	有電梯	-	~	-	69,100	~	76,200	-	~	-	-	~	-	-	~	-

附表一-2：新北市營造或施工費標準表

地區別		新北市									
構造及用途別 樓層別		鋼筋混凝土造									
		住宅、辦公室									
平均房價水準 (元/坪)		未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達500,000		500,000以上未達700,000		700,000以上	
1~3F / B0	無電梯	52,000	~ 65,000	60,000	~ 70,000	62,000	~ 75,000	68,000	~ 85,000	76,000	~ 103,000
4~5F / B0	無電梯	55,000	~ 68,000	63,000	~ 73,000	65,000	~ 78,000	71,000	~ 88,000	79,000	~ 106,000
6~8F / B1	有電梯	62,000	~ 75,000	70,000	~ 80,000	72,000	~ 85,000	78,000	~ 95,000	86,000	~ 113,000
9~10F / B1	有電梯	72,000	~ 85,000	80,000	~ 90,000	82,000	~ 95,000	88,000	~ 105,000	96,000	~ 123,000
11~13F / B2	有電梯	80,000	~ 93,000	88,000	~ 98,000	90,000	~ 103,000	96,000	~ 113,000	104,000	~ 131,000
14~15F / B2	有電梯	86,000	~ 99,000	94,000	~ 104,000	96,000	~ 109,000	102,000	~ 119,000	110,000	~ 137,000
16~18F / B3	有電梯	98,000	~ 111,000	106,000	~ 116,000	108,000	~ 121,000	114,000	~ 131,000	122,000	~ 149,000
19~20F / B3	有電梯	103,000	~ 116,000	111,000	~ 121,000	113,000	~ 126,000	119,000	~ 136,000	127,000	~ 154,000
21~25F / B3	有電梯	111,000	~ 124,000	119,000	~ 129,000	121,000	~ 134,000	127,000	~ 144,000	135,000	~ 162,000
26~30F / B4	有電梯	126,000	~ 139,000	134,000	~ 144,000	136,000	~ 149,000	142,000	~ 159,000	150,000	~ 177,000
31~35F / B4	有電梯			144,000	~ 154,000	146,000	~ 159,000	152,000	~ 169,000	160,000	~ 187,000
36~40F / B4	有電梯			159,000	~ 169,000	161,000	~ 174,000	167,000	~ 184,000	175,000	~ 202,000

地區別		新北市									
構造及用途別 樓層別		加強磚造		鋼筋混凝土造	輕鋼架造	重鋼架造					
		住宅、辦公室		工廠	工廠	工廠					
1~3F / B0	無電梯	46,300	~ 59,500	44,300	~ 57,500	45,300	~ 58,500	23,100	~ 43,000	38,000	~ 49,600
4~5F / B0	無電梯	49,600	~ 62,800	47,600	~ 60,800	48,600	~ 61,800	23,600	~ 43,500	39,000	~ 50,600
6~8F / B1	有電梯					52,600	~ 65,800				
9~10F / B1	有電梯					53,600	~ 66,800				

附表一-3：桃園市營造或施工費標準表

地區別		桃園市																	
構造及用途別		鋼筋混凝土造																	
		住宅、辦公室																	
樓層別																			
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000		100,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上							
1~3F / B0	無電梯	48,000	~	55,200	52,800	~	70,800	58,100	~	71,600	63,900	~	78,800	70,300	~	86,600	77,300	~	95,200
4~5F / B0	無電梯	48,000	~	55,200	52,800	~	70,800	58,100	~	71,600	63,900	~	78,800	70,300	~	86,600	77,300	~	95,200
6~8F / B1	有電梯	49,200	~	59,300	54,000	~	75,000	60,400	~	76,600	66,500	~	81,900	73,200	~	90,100	80,500	~	99,100
9~10F / B1	有電梯	52,300	~	62,200	59,000	~	79,200	66,200	~	81,500	72,900	~	89,700	80,200	~	98,700	88,200	~	109,000
11~13F / B2	有電梯	55,200	~	66,500	62,400	~	84,600	70,100	~	86,300	77,100	~	95,000	84,800	~	105,000	93,300	~	115,000
14~15F / B2	有電梯	59,500	~	69,400	67,400	~	88,200	75,900	~	93,500	83,500	~	103,000	91,900	~	113,000	101,000	~	125,000
16~18F / B3	有電梯				70,800	~	93,600	79,800	~	98,300	87,800	~	108,000	96,500	~	119,000	106,000	~	131,000
19~20F / B3	有電梯				75,800	~	97,200	85,600	~	105,000	94,100	~	116,000	104,000	~	128,000	114,000	~	140,000
21~25F / B3	有電梯				79,200	~	106,000	89,500	~	110,000	98,400	~	121,000	108,000	~	133,000	119,000	~	147,000
26~30F / B4	有電梯							99,200	~	122,000	109,000	~	134,000	120,000	~	148,000	132,000	~	163,000
31~35F / B4	有電梯							109,000	~	134,000	120,000	~	148,000	132,000	~	163,000	145,000	~	179,000
36~40F / B4	有電梯							120,000	~	148,000	132,000	~	163,000	145,000	~	179,000	160,000	~	197,000

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

附表一-4：台中市營造或施工費標準表

地區別		台中市																	
構造及用途別 樓層別		鋼筋混凝土造																	
		住宅、辦公室																	
平均房價水準 (元/坪)		未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上							
1~3F / B0	無電梯	48,000	~	55,200	52,800	~	60,700	58,100	~	69,700	63,900	~	76,700	70,300	~	87,900	77,300	~	96,600
4~5F / B0	無電梯	48,000	~	55,200	52,800	~	60,700	58,100	~	69,700	63,900	~	76,700	70,300	~	87,900	77,300	~	96,600
6~8F / B1	有電梯	50,800	~	59,300	55,900	~	65,200	61,500	~	74,800	67,600	~	82,400	74,400	~	94,500	81,800	~	104,000
9~10F / B1	有電梯	53,500	~	63,300	58,900	~	69,600	64,800	~	79,900	71,300	~	88,000	78,400	~	101,000	86,200	~	111,000
11~13F / B2	有電梯	56,400	~	68,200	62,000	~	75,000	68,200	~	86,000	75,000	~	94,700	82,500	~	109,000	90,800	~	119,000
14~15F / B2	有電梯	60,700	~	69,800	66,800	~	78,700	73,500	~	90,200	80,900	~	99,200	89,000	~	114,000	97,900	~	125,000
16~18F / B3	有電梯				70,000	~	84,200	77,000	~	96,600	84,700	~	106,000	93,200	~	122,000	103,000	~	134,000
19~20F / B3	有電梯				74,700	~	87,700	82,200	~	101,000	90,400	~	111,000	99,400	~	127,000	109,000	~	140,000
21~25F / B3	有電梯				77,900	~	96,900	85,700	~	111,000	94,300	~	122,000	104,000	~	140,000	114,000	~	154,000
26~30F / B4	有電梯				85,800	~	106,000	94,400	~	122,000	104,000	~	134,000	115,000	~	153,000	126,000	~	169,000
31~35F / B4	有電梯							104,000	~	132,000	115,000	~	147,000	126,000	~	168,000	139,000	~	185,000
36~40F / B4	有電梯							115,000	~	146,000	127,000	~	162,000	139,000	~	184,000	153,000	~	203,000

地區別		台中市														
構造及用途別 樓層別		加強磚造				鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造						
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠		工廠						
1~3F / B0	無電梯	41,300	~	56,200	38,000	~	52,900	41,300	~	52,900	24,800	~	41,300	34,700	~	51,200
4~5F / B0	無電梯	42,500	~	57,900	39,100	~	54,500	42,500	~	54,500	25,500	~	42,500	35,700	~	52,700
6~8F / B1	有電梯							62,800	~	73,400						
9~10F / B1	有電梯							64,700	~	75,600						

附表一-5：台南市營造或施工費標準表

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

附表一-6：高雄市營造或施工費標準表

地區別		高雄市										
構造及用途別		鋼筋混凝土造										
樓層別		住宅、辦公室										
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000	100,000以上未達150,000	150,000以上未達200,000	200,000以上未達250,000	250,000以上未達300,000	300,000以上未達400,000	400,000以上未達500,000	500,000以上未達700,000	700,000以上		
1~3F / B0	無電梯	43,600 ~ 52,300	48,000 ~ 57,600	52,800 ~ 63,400	58,100 ~ 69,700	63,900 ~ 76,700	70,300 ~ 84,400	77,300 ~ 92,800	85,000 ~ 102,000	93,500 ~ 117,000		
4~5F / B0	無電梯	43,600 ~ 52,300	48,000 ~ 57,600	52,800 ~ 63,400	58,100 ~ 69,700	63,900 ~ 76,700	70,300 ~ 84,400	77,300 ~ 92,800	85,000 ~ 102,000	93,500 ~ 117,000		
6~8F / B1	有電梯	46,900 ~ 56,300	51,600 ~ 61,900	56,800 ~ 72,200	62,500 ~ 79,400	68,800 ~ 82,600	75,700 ~ 90,900	83,300 ~ 100,000	91,600 ~ 110,000	101,000 ~ 126,000		
9~10F / B1	有電梯	51,100 ~ 61,300	56,200 ~ 67,400	61,800 ~ 76,400	68,000 ~ 84,100	74,800 ~ 89,800	82,300 ~ 98,800	90,500 ~ 109,000	99,600 ~ 120,000	110,000 ~ 138,000		
11~13F / B2	有電梯	54,000 ~ 64,800	59,400 ~ 71,300	65,300 ~ 82,600	71,800 ~ 90,800	79,000 ~ 94,800	86,900 ~ 104,000	95,600 ~ 114,000	105,000 ~ 125,000	116,000 ~ 145,000		
14~15F / B2	有電梯	58,200 ~ 69,800	64,000 ~ 76,800	70,400 ~ 86,600	77,400 ~ 95,300	85,100 ~ 102,000	93,600 ~ 112,000	103,000 ~ 123,000	113,000 ~ 135,000	124,000 ~ 155,000		
16~18F / B3	有電梯		67,200 ~ 80,600	73,900 ~ 92,800	81,300 ~ 102,000	89,400 ~ 107,000	98,300 ~ 118,000	108,000 ~ 130,000	119,000 ~ 143,000	131,000 ~ 164,000		
19~20F / B3	有電梯		71,800 ~ 86,200	79,000 ~ 96,800	86,900 ~ 107,000	95,600 ~ 115,000	105,000 ~ 127,000	116,000 ~ 140,000	128,000 ~ 154,000	141,000 ~ 176,000		
21~25F / B3	有電梯		75,000 ~ 90,000	82,500 ~ 107,000	90,800 ~ 118,000	99,900 ~ 120,000	110,000 ~ 132,000	121,000 ~ 145,000	133,000 ~ 160,000	146,000 ~ 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	
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																	
樓層別	構造及用途別	鋼筋混凝土造																	
		住宅、辦公室																	
平均房價水準 (元/坪)		未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上							
1~3F / B0	無電梯	47,000	~	54,100	51,700	~	59,500	56,900	~	68,300	62,600	~	75,200	68,900	~	86,100	75,800	~	94,700
4~5F / B0	無電梯	47,000	~	54,100	51,700	~	59,500	56,900	~	68,300	62,600	~	75,200	68,900	~	86,100	75,800	~	94,700
6~8F / B1	有電梯	49,000	~	57,200	53,900	~	62,900	59,300	~	72,200	65,200	~	79,500	71,800	~	91,100	78,900	~	100,000
9~10F / B1	有電梯	51,600	~	61,100	56,800	~	67,200	62,500	~	77,100	68,800	~	84,900	75,700	~	97,300	83,200	~	107,000
11~13F / B2	有電梯	53,600	~	64,800	58,900	~	71,300	64,800	~	81,700	71,300	~	90,000	78,400	~	103,000	86,300	~	113,000
14~15F / B2	有電梯	57,700	~	66,300	63,500	~	74,800	69,800	~	85,700	76,900	~	94,200	84,600	~	108,000	93,000	~	119,000
16~18F / B3	有電梯				66,500	~	80,000	73,200	~	91,800	80,500	~	101,000	88,500	~	116,000	97,400	~	127,000
19~20F / B3	有電梯				71,000	~	83,300	78,100	~	95,700	85,900	~	105,000	94,400	~	121,000	104,000	~	133,000
21~25F / B3	有電梯				74,000	~	92,100	81,400	~	106,000	89,600	~	116,000	98,500	~	133,000	108,000	~	147,000
26~30F / B4	有電梯				81,500	~	101,000	89,700	~	116,000	98,600	~	127,000	109,000	~	146,000	119,000	~	160,000

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

附表一-11：南投縣營造或施工費標準表

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

附表一-18：基隆市營造成施工費標準表

地區別		基隆市														
構造及用途別 樓層別		鋼筋混凝土造														
		住宅、辦公室														
平均房價水準 (元/坪)		未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達250,000		250,000以上未達300,000		300,000以上						
1~3F / B0	無電梯	46,000	~	55,000	49,000	~	62,000	52,000	~	65,000	54,000	~	70,000	57,000	~	77,000
4~5F / B0	無電梯	50,000	~	59,000	53,000	~	66,000	56,000	~	69,000	58,000	~	74,000	61,000	~	81,000
6~8F / B1	有電梯	58,000	~	67,000	61,000	~	74,000	64,000	~	77,000	66,000	~	82,000	69,000	~	89,000
9~10F / B1	有電梯	68,000	~	77,000	71,000	~	84,000	74,000	~	87,000	76,000	~	92,000	79,000	~	99,000
11~13F / B2	有電梯	76,000	~	85,000	79,000	~	92,000	82,000	~	95,000	84,000	~	100,000	87,000	~	107,000
14~15F / B2	有電梯	82,000	~	91,000	85,000	~	98,000	88,000	~	101,000	90,000	~	106,000	93,000	~	113,000
16~18F / B3	有電梯	94,000	~	103,000	97,000	~	110,000	100,000	~	113,000	102,000	~	118,000	105,000	~	125,000
19~20F / B3	有電梯	99,000	~	108,000	102,000	~	115,000	105,000	~	118,000	107,000	~	123,000	110,000	~	130,000
21~25F / B3	有電梯	107,000	~	116,000	110,000	~	123,000	113,000	~	126,000	115,000	~	131,000	118,000	~	138,000
26~30F / B4	有電梯	122,000	~	131,000	125,000	~	138,000	128,000	~	141,000	130,000	~	146,000	133,000	~	153,000
31~35F / B4	有電梯				135,000	~	148,000	138,000	~	151,000	140,000	~	156,000	143,000	~	163,000
36~40F / B4	有電梯				150,000	~	163,000	153,000	~	166,000	155,000	~	171,000	158,000	~	178,000

地區別		基隆市														
構造及用途別 樓層別		加強磚造		鋼筋混凝土造	輕鋼架造	重鋼架造										
		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠	工廠										
1~3F / B0	無電梯	44,600	~	56,200	43,000	~	54,500	44,600	~	56,200	22,100	~	42,000	37,000	~	48,600
4~5F / B0	無電梯	47,900	~	59,500	46,300	~	57,900	45,600	~	57,200	22,600	~	42,500	38,000	~	49,600
6~8F / B1	有電梯							49,600	~	60,200						
9~10F / B1	有電梯							52,600	~	63,200						

附表一-19：金門縣、連江縣營造或施工費標準表

地區別		金門縣、連江縣		金門縣、連江縣					
構造及用途別	樓層別	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	加強磚造	加強磚造	鋼筋混凝土造	輕鋼架造	重鋼架造	
		住宅、辦公室		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠	工廠	
平均房價水準 (元/坪)		未達150,000	150,000以上						
1~3F / B0	無電梯	57,000 ~ 70,000	63,000 ~ 77,000	41,300 ~ 56,900	39,800 ~ 55,400	41,300 ~ 57,900	24,800 ~ 41,300	38,000 ~ 54,500	
4~5F / B0	無電梯	61,000 ~ 74,000	67,000 ~ 81,000	42,539 ~ 58,607	41,039 ~ 57,107	41,300 ~ 57,900	24,800 ~ 41,300	38,000 ~ 54,500	
6~8F / B1	有電梯	69,000 ~ 82,000	75,000 ~ 89,000			49,600 ~ 81,000			
9~10F / B1	有電梯	79,000 ~ 92,000	85,000 ~ 99,000			67,800 ~ 81,000			
11~13F / B2	有電梯	87,000 ~ 100,000	93,000 ~ 107,000						
14~15F / B2	有電梯	93,000 ~ 106,000	99,000 ~ 113,000						
16~18F / B3	有電梯	105,000 ~ 118,000	111,000 ~ 125,000						
19~20F / B3	有電梯	110,000 ~ 123,000	116,000 ~ 130,000						
21~25F / B3	有電梯	118,000 ~ 131,000	124,000 ~ 138,000						
26~30F / B4	有電梯	133,000 ~ 146,000	139,000 ~ 153,000						

肆、最新法規及法令

修正「新市鎮住宅優先出售出租辦法」第三條。

附修正「新市鎮住宅優先出售出租辦法」第三條

內政部令中華民國 110 年 7 月 1 日台內營字第 1100810456 號

新市鎮住宅優先出售出租辦法第三條修正條文

第 三 條 本條例第二十三條所稱新市鎮就業家庭，於申請優先承購、承租住宅時，應具備下列各款條件：

一、同一戶籍內成員之一已成年，且於新市鎮範圍內就業六個月以上者。

二、與前款同一戶籍內之成員，於該新市鎮所在及相鄰鄉（鎮、市、區）內均無自有住宅之家庭。

新市鎮住宅優先出售出租辦法第三條修正總說明及對照表（請參見

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027121/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027121/ch02/type1/gov10/num1/Eg.pdf）

修正「自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點」部分規定，自即日生效。

附修正「自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點」部分規定

內政部令中華民國 110 年 7 月 5 日台內營字第 1100809454 號

自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點部分規定修正規定

七、自建自購住宅貸款利息補貼評點基準表及租金補貼評點基準表中，下列項目限申請人具備者始得加分：

（一）生育有未成年子女。

（二）二十五歲以上。

（三）目前居住之住宅平均每人居住樓地板面積未達基本居住面積標準。

（四）目前居住之住宅未具備衛浴設備。

（五）三代同堂。

- (六) 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。
- (七) 列冊獨居老人。
- (八) 單親家庭。
- (九) 新婚家庭。
- (十) 因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。

自建或自購住宅貸款利息補貼之核貸戶具備本法第四條第二項所定經濟或社會弱勢身分者，下列項目限申請人具備者始得適用第一類優惠利率：

- (一) 育有未成年子女三人以上。
- (二) 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。
- (三) 六十五歲以上。
- (四) 因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。

十四、為審核本辦法之居住住宅是否達基本居住水準，其認定原則及辦理方式如下：

(一) 居住住宅已辦理保存登記者，以建物登記資料上登載之建物面積（含附屬建物及共有部分之面積）計算；未辦理保存登記者，以房屋稅籍資料之面積計算；無建物登記資料及房屋稅籍面積資料者，依申請人切結之面積資料計算。

(二) 自建或自購住宅貸款利息補貼：

- 1、自建或購置住宅是否具備三項衛浴設備，應以申請人提出之切結書認定。
- 2、設籍於自建或購置住宅地址者，以設籍於該地址之家庭成員人數作為計算平均每人最小居住樓地板面積之家戶人口數。
- 3、未設籍於該自建或購置住宅地址者，以申請人切結居住於該住宅內之家庭成員名單及人數，作為計算平均每人最小居住樓地板面積之家戶人口數。
- 4、申請時已自建或購置之住宅未達基本居住水準、未檢附證明符合基本居住水準之相關文件或於核發自建或自購住宅貸款利息補貼證明後自建或購置住宅者，應於核發自建或自購住宅貸款利息補貼證明後，提出下列文件經直轄市、縣（市）主管機關審查符合基本居住水準者，始得洽承貸金融機構辦理貸款；不符者，應予駁回，且承貸金融機構不得核貸：

(1) 自建或購置住宅之建物權狀影本。

(2) 最新之戶口名簿影本或家庭成員國民身分證正反面影本，未設籍於該自建或購置住宅之地址者，須同時檢附申請人切結居住於該自建或購置住宅內家庭成員名單及人數之切結書。

(3) 自建或購置住宅具備三項衛浴設備之切結書。

(三) 租金補貼：

- 1、租賃住宅是否具備三項衛浴設備，以申請人提出之切結書為依據。
- 2、設籍於租賃住宅地址者，以設籍於該地址之家庭成員人數作為計算平均每人最小居住樓地板面積之家戶人口數。
- 3、未設籍於該租賃住宅地址者，以申請人切結居住於該住宅內之家庭成員名單及人數，作為計算平均每人最小居住樓地板面積之家戶人口數。

4、申請時已租賃之住宅未達基本居住水準、未檢附證明符合基本居住水準之相關文件或申請時未檢附租賃契約者，經核定接受租金補貼後，核定戶應於核發核定函之三個月內檢附下列證明符合基本居住水準住宅之相關文件，屆期不補正或未補齊者，應予駁回：

(1) 租賃契約影本。

(2) 擇一檢附建物登記謄本、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。

(3) 最新之戶口名簿影本或家庭成員國民身分證正反面影本，未設籍於該租賃住宅之地址者，須同時檢附申請人切結居住於該租賃住宅內家庭成員名單及人數之切結書。

(4) 租賃住宅具備三項衛浴設備之切結書。

5、依前目核發核定函者，主管機關應自審核完竣符合之月份或次月起，按月核發租金補貼一年。

6、租金補貼核定戶於受補貼期間屆滿前租賃契約消滅，再租賃住宅或遷居至其他直轄市、縣(市)另行租賃住宅，於三個月內檢附新租賃契約申請續撥租金補貼者，須同時檢附下列證明符合基本居住水準住宅之相關文件，屆期不補正或未補齊者，應予駁回：

(1) 新租賃契約影本。

(2) 擇一檢附建物登記謄本、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。

(3) 最新之戶口名簿影本或家庭成員國民身分證正反面影本，未設籍於該租賃住宅之地址者，須同時檢附申請人切結居住於該租賃住宅內家庭成員名單及人數之切結書。

(4) 租賃住宅具備三項衛浴設備之切結書。

7、依前目核發續撥租金補貼者，主管機關應自審核完竣符合之月份或次月起，按月續撥租金補貼，已撥租金與續撥租金，合計不得超過一年。

十七、申請租金補貼者，曾為之前年度租金補貼核定戶且申請時租賃之住宅與之前年度租賃者為同一建物，得免予檢附租賃住宅之建物登記謄本、所有權狀影本、建築使用執照影本、測量成果圖影本或合法房屋證明及具備三項衛浴設備切結書。

二十一、接受租金補貼者死亡、入監服刑、勒戒或經由非公費補助入住安置教養機構，原申請書表所列之配偶或直系親屬辦理受補貼者變更，應同時變更郵政儲金帳戶及租賃契約之承租人姓名；除變更後受補貼者年齡外，直轄市、縣(市)主管機關應審核變更後之申請人及租賃之住宅是否符合本辦法規定，不符規定者，應予駁回。

二十三、租金補貼由中央經費或直轄市、縣(市)經費支應之區分原則如下：

(一) 符合住宅補貼對象一定所得及財產標準之複審合格戶，依各直轄市、縣(市)政府財力分級及自籌款比率，由中央經費及直轄市、縣(市)經費支應。

(二) 符合直轄市、縣(市)主管機關申請基準但未符合住宅補貼對象一定所得及財產標準之複審合格戶，由該直轄市、縣(市)經費支應。

附表 (請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027123/ch02/type2/gov10/num1/Eg.pdf)

修正「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼作業執行要點」第七點，自即日生效。

附修正「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼作業執行要點」第七點

內政部令中華民國 110 年 7 月 5 日台內營字第 1100809455 號

修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼作業執行要點第七點修正規定

七、修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼評點基準表 (以下簡稱基準表) 中，下列項目限申請人具備者始得加分：

- (一) 生育有未成年子女。
- (二) 二十五歲以上。
- (三) 申請修繕之住宅平均每人居住樓地板面積未達基本居住面積標準。
- (四) 申請修繕之住宅未具備衛浴設備。
- (五) 申請修繕之住宅有結構安全疑慮。
- (六) 三代同堂。
- (七) 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。
- (八) 列冊獨居老人。
- (九) 單親家庭。
- (十) 新婚家庭。
- (十一) 因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。

修繕住宅貸款利息補貼之核貸戶具備本法第四條第二項所定經濟或社會弱勢身分者，下列項目限申請人具備者始得適用第一類優惠利率：

- (一) 育有未成年子女三人以上。
- (二) 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。
- (三) 六十五歲以上。
- (四) 因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。

附表 (請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027123/ch02/type2/gov10/num2/Eg.pdf)

修正「國有非公用不動產被占用處理要點」第六點，並自即日生效。

附修正「國有非公用不動產被占用處理要點」第六點

財政部令中華民國 110 年 7 月 5 日台財產管字第 11040006120 號

國有非公用不動產被占用處理要點第六點修正規定

六、被占用之不動產，在占用人未取得合法使用權源或騰空交還前，執行機關先依民法不當得利之規定，向占用人追溯收取使用補償金。但符合下列情形者，得予免收、減半計收或緩收：

- (一) 占用人為中央政府機關（含非公司組織之公營事業）者，免收使用補償金。
- (二) 占用人為地方政府機關，且占用作公共設施供不特定人使用而無收益者，免收使用補償金。
- (三) 執行機關以民事訴訟請求返還前，占用人自行騰空交還；或配合依限騰空交還者，免收使用補償金。
- (四) 執行機關以民事訴訟請求返還前，占用人自行騰空交還時間已逾執行機關所限期日者；或執行機關以民事訴訟請求返還，於一審判決前，占用人自行騰空交還，經撤回訴訟或和解者，使用補償金減半計收。
- (五) 占用人申請補辦增劃編為原住民保留地，經行政院核准增劃編為原住民保留地者，免收使用補償金，原已收取款項退還之。申請期間，暫緩追收使用補償金，財政部國有財產署提供不同意增劃編為原住民保留地之意見時，即依規定追收。
- (六) 占用人依國有財產贈與寺廟教堂辦法或寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法核准贈與者，自申請贈與之日起免收使用補償金。申請期間，暫緩追收使用補償金，申請贈與案未獲核准，即依規定追收。
- (七) 公司組織之公營事業使用之國有不動產，報奉行政院核准計價投資或須補辦計價投資者，免收使用補償金。計價投資案未奉核准，即依規定追收。
- (八) 占用人依法律規定申請返還國有不動產獲核准者，免收使用補償金，原已收取款項退還之。申請期間，暫緩追收使用補償金，申請案未獲核准，即依規定追收。
- (九) 被占用之國有不動產依文化資產保存法規定指定或登錄為文化資產，經占用人申請並依法取得使用權者，使用補償金減半計收；取得使用權屬與執行機關首次簽訂文化資產認養契約且契約期間達五年以上者，其餘半數使用補償金暫緩追收，如認養期滿無違約情事，或因不可歸責於認養人之事由經執行機關終止契約者，免收，不符合者即依規定追收。
- (十) 占用人符合前點第四項各款情形之一者，暫緩追收使用補償金。占用人變更為非上述情形或有擴大占用情事時，即依規定追收。
- (十一) 占用人停止占用，或被占用之國有不動產所有權移轉、管理機關變更，占用人積欠之使用補償金總額未逾新臺幣三百元者，免收。但占用人停止占用依本款規定免收使用補償金後再度占用者，不適用之。

占用人已向河川主管機關繳納河川公地使用費者，不重複收取該期間之使用補償金。

第一項原已收取之使用補償金，除第五款及第八款之規定外，不予退還。國有非公用不動產於一百零二年三月六日起始被占用者，或雖於一百零二年三月六日前被占用，經占用人騰空交還後再度占用者，不適用第一項第三款及第四款免收或減收規定。

第一項得予免收、減半計收或緩收使用補償金案件，如經訴請排除侵害，應於占用人繳清訴訟相關費用後始得適用。但已取得確定判決、支付命令裁定確定證明書、債權憑證或其他執行名義者，仍應照數追收。

附表 (請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027123/ch04/type2/gov30/num8/Eg.pdf)

修正「土地登記規則」部分條文，自中華民國一百十年八月一日施行。

附修正「土地登記規則」部分條文

內政部令中華民國 110 年 7 月 13 日台內地字第 1100263664 號

土地登記規則部分條文修正條文

第三十一條 建物全部滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。

前項建物基地有法定地上權登記者，應同時辦理該地上權塗銷登記；建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。

第三十五條 有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：

- 一、因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。
- 二、因土地重劃或重測確定之登記。
- 三、登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。
- 四、法院囑託辦理他項權利塗銷登記。
- 五、依法代位申請登記。
- 六、遺產管理人之登記。
- 七、法定地上權之登記。
- 八、依原國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。
- 九、依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出。
- 十、依民法第五百十三條第三項規定之抵押權登記。
- 十一、依本規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書。

十二、祭祀公業或神明會依祭祀公業條例第五十條或地籍清理條例第二十四條規定成立法人，所申請之更名登記。

十三、其他依法律或由中央地政機關公告免予提出。

第三十六條 登記申請書除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。

由代理人申請者，代理人並應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章；有複代理人者，亦同。

第三十七條 土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。

前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律或本規則另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。

第四十一條 申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：

一、依第二十七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記。

二、登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證。

三、與有前款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同。

四、登記原因證明文件經依法由地政士簽證。

五、登記義務人為無行為能力人或限制行為能力人，其法定代理人已依第三十九條規定辦理並親自到場。

六、登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑。

七、外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外館處驗證。

八、大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證。

九、祭祀公業土地授權管理人處分，該契約書依法經公證或認證。

十、檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明。

十一、土地合併時，各所有權人合併前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。

十二、建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符。

十三、依第四十三條第三項規定辦理更正登記所提出之協議書，各共有人更正前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。

十四、依第一百零四條規定以籌備人公推之代表人名義申請登記提出協議書。

十五、應用憑證進行網路身分驗證，辦理線上聲明登錄相關登記資訊。

十六、其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場。

第四十七條 登記規費，除網路申請土地登記依第七十條之六規定繳納外，應於申請登記收件後繳納之。

第五十三條 辦理土地登記，除本規則另有規定外，程序如下：

一、收件。

二、計收規費。

- 三、審查。
- 四、公告。
- 五、登簿。
- 六、繕發書狀。
- 七、異動整理。
- 八、歸檔。

前項第四款公告，僅於土地總登記、土地所有權第一次登記、建物所有權第一次登記、時效取得登記、書狀補給登記及其他法令規定者適用之。第七款異動整理，包括統計及異動通知。

第五十四條 登記機關接收登記申請書時，除第七十條之五另有規定外，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。

前項收件，應按接收申請之先後編列收件號數，登記機關並應給與申請人收據。

第六十五條 土地權利於登記完畢後，除權利書狀所載內容未變更、本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。

有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之：

- 一、建物所有權第一次登記。
- 二、共有物分割登記，於標示變更登記完畢。
- 三、公有土地權利登記。

登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得免繕發。

第六十七條 土地登記有下列各款情形之一者，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：

- 一、申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書。
- 二、申請他項權利塗銷登記，經檢附他項權利人切結書者，或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書。
- 三、申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書。
- 四、申請塗銷信託、信託歸屬或受託人變更登記，經權利人檢附切結書。
- 五、申請都市更新權利變換登記，未受分配或不願參與分配者；或經登記機關於登記完畢後通知換領土地及建築物權利書狀，未於規定期限內提出。
- 六、合於第三十五條第一款至第五款、第九款、第十二款及第十三款情形之一。但經中央地政主管機關公告權利書狀免予公告註銷者，不在此限。

第五節 網路申請登記

第七十條之一 網路申請土地登記方式，分為全程網路申請及非全程網路申請。網路申請登記項目由中央地政機關公告之。

前項全程網路申請，係指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件均以電子文件提供並完成電子簽章者；非全程網路申請，係指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件未能全部以電子文件提供並完成電子簽章，部分文件仍為書面者。

網路申請土地登記，除未涉權利義務變動者得由權利人或登記名義人單獨申請外，應由地政士或律師代理。

第七十條之二 網路申請土地登記，其處理之系統規範，由中央地政機關定之。

第七十條之三 依第三十四條規定申請登記應提出之文件，於網路申請土地登記時，依下列規定辦理：

一、登記申請書電子文件應以電子簽章方式辦理。

二、登記原因證明文件或其他由中央地政機關規定應提出之證明文件，除能以政府資料庫達成查詢或提供者，得免提出外，應為電子文件並完成電子簽章。但非全程網路申請土地登記者，不在此限。

三、已登記者，除有第三十五條規定情形外，應提出所有權狀或他項權利證明書。

四、申請人身分證明文件，能以電腦處理達成查詢，得免提出。

第七十條之四 地政士或律師代理以網路申請土地登記，並經憑證確認身分者，得免依第三十七條第二項規定辦理。

第七十條之五 登記機關接收全程網路申請案件時，應即收件；登記機關接收非全程網路申請案件時，應俟書面文件到所後再辦理收件。

依前項規定收件之網路申請土地登記案件，其審查、補正、駁回等辦理程序，依第三章第四節規定辦理。

第七十條之六 網路申請土地登記之登記規費，得於登記機關收件前完成網路計費及繳費或於收件後繳納。

第七十條之七 網路申請土地登記之登記申請書及其附件電子檔案之保存及銷毀，準用第十九條規定辦理。

第一百二十三條 受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。

前項情形，於繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。

第一百二十六條 信託以遺囑為之者，信託登記應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之；如遺囑另指定遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人申請之。

前項情形，於繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受託人申請之。

第一百三十七條 申請預告登記，除提出第三十四條各款規定之文件外，應提出登記名義人同意書。

前項登記名義人除符合第四十一條第二款、第四款至第八款、第十款、第十五款及第十六款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

第一百四十六條 預告登記之塗銷，應提出原預告登記請求權人之同意書。

前項請求權人除符合第四十一條第二款、第四款至第八款、第十款、第十五款及第十六款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

預告登記之請求權為保全土地權利移轉者，請求權人會同申辦權利移轉登記時，於登記申請書備註欄記明併同辦理塗銷預告登記者，免依前二項規定辦理。

第一百五十五條 申請土地所有權狀或他項權利證明書補給時，應由登記名義人敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，經登記機關公告三十日，並通知登記名義人，公告期滿無人提出異議後，登記補給之。

前項登記名義人除符合第四十一條第二款、第七款、第八款、第十款、第十五款及第十六款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

土地登記規則部分條文修正總說明及對照表 (請參見

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027129/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf)

附表 (請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027129/ch02/type1/gov10/num1/Eg.pdf)

修正「非都市土地使用管制規則」第九條、第三十條、第五十二條之一及第六條附表一。

附修正「非都市土地使用管制規則」第九條、第三十條、第五十二條之一及第六條附表一

內政部令中華民國 110 年 7 月 15 日台內地字第 1100263579 號

非都市土地使用管制規則第九條、第三十條、第五十二條之一及第六條附表一修正條文

第九條 下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣(市)政府得視實際需要酌予調降，並報請中央主管機關備查：

- 一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
- 二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
- 三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。
- 五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。
- 六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。

七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。

八、殯葬用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。

九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。

經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區土地使用計畫而規劃之特定專用區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。

依工廠管理輔導法第二十八條之十辦理使用地變更編定之特定目的事業用地，其建蔽率不受第一項第九款規定之限制。但不得超過百分之七十。

經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。

第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：

一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。

二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。

三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。

四、古蹟保存用地之中央主管機關：文化部。

第三十條 辦理非都市土地變更編定時，申請人應擬具興辦事業計畫。

前項興辦事業計畫如有第十一條或第十二條需辦理使用分區變更之情形者，應依第三章規定之程序及審議結果辦理。

第一項興辦事業計畫於原使用分區內申請使用地變更編定，或因變更原經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質，達第十一條規定規模，準用第三章有關土地使用分區變更規定程序辦理。

第一項興辦事業計畫除有前二項規定情形外，應報經直轄市或縣(市)目的事業主管機關之核准。直轄市或縣(市)目的事業主管機關於核准前，應先徵得變更前直轄市或縣(市)目的事業主管機關及有關機關同意。但依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。變更後目的事業主管機關為審查興辦事業計畫，得視實際需要，訂定審查作業要點。

申請人以前項經目的事業主管機關核准興辦事業計畫辦理使用地變更編定者，直轄市或縣(市)政府於核准變更編定時，應函請土地登記機關辦理異動登記，並將核定事業計畫使用項目等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。

依第四項規定申請變更編定之土地，其使用管制及開發建築，應依目的事業主管機關核准之興辦事業計畫辦理，申請人不得逕依第六條附表一作為興辦事業計畫以外之其他容許使用項目或許可使用細目使用。

依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，直轄市或縣（市）政府於核准前，應先徵得變更前直轄市或縣（市）目的事業主管機關及有關機關同意。但依規定需徵得中央目的事業主管機關同意者，應從其規定辦理。

第五十二條之一 申請人擬具之興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃。但有下列情形之一者，不在此限：

一、依第六條規定容許使用。

二、依第三十一條至第三十五條之一、第四十條、第四十二條之一、第四十五條、第四十六條及第四十六條之一規定辦理。

三、興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之設施，經依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准。

四、屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之政策性或公用性農業產銷設施。

五、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上。

六、風景區內土地供遊憩設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定。

七、辦理農村社區土地重劃。

八、國防設施。

九、取得特定工廠登記。

十、依其他法律規定得為建築使用。

非都市土地使用管制規則第六條附表一（請參見

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027131/ch02/type1/gov10/num1/images/Eg01.pdf）

非都市土地使用管制規則第九條、第三十條、第五十二條之一及第六條附表一修正總說明及對照表（請參見

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027131/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027131/ch02/type1/gov10/num1/Eg.pdf）

修正「登記原因標準用語」耕地租約終止規定，自即日生效。

附修正「登記原因標準用語」耕地租約終止規定

內政部令中華民國 110 年 7 月 16 日台內地字第 1100263754 號

登記原因標準用語耕地租約終止修正規定 (請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027132/ch02/type2/gov10/num3/images/Eg01.pdf)

附表 (請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027132/ch02/type2/gov10/num3/Eg.pdf)

核釋國有非公用土地讓售案件定義之「併計(同)鄰接國有土地」、「併計鄰接許可開發範圍外國有土地」，依與其鄰接之國有公用及非公用土地 (以下簡稱鄰接之國有土地) 併計面積，但下列情形不予併計。

財政部令中華民國 110 年 7 月 16 日台財產管字第 11040006550 號

(一)鄰地為都市計畫公共設施用地。

(二)鄰地為非都市土地編定為交通、水利用地，經政府機關認定應留供公用或灌溉使用者。

(三)現況為道路、人行道、水溝 (渠)、鐵路、堤防，經政府機關認定應留供公用或灌溉使用者。

二、申購範圍畸零狹長面積未達 1,650 平方公尺，無法單獨或併同鄰接之國有土地利用，符合國有財產法第 52 條之 1 第 1 項第 6 款、同法施行細則第 55 條之 1 第 1 項第 6 款及第 3 項第 5 款規定，就事實狀況認定位置情形特殊之國有非公用土地讓售案件，鄰接之國有土地併計面積，除依前點但書規定不予併計外，屬下列情形之一，亦不予併計：

(一)鄰接之國有土地屬地形畸零狹長，無法合併利用者。

(二)鄰接之國有土地地形完整，申購範圍國有非公用土地讓售後不影響利用者。

三、廢止本部 105 年 9 月 30 日台財產管字第 10540009940 號令。

四、下列函釋內容與上開核釋意旨不符部分，自即日起依本令釋辦理：

(一)本部 100 年 9 月 8 日台財產管字第 10040020042 號函。

(二)本部 101 年 3 月 15 日台財產管字第 10140005101 號函。

(三)本部 101 年 3 月 20 日台財產管字第 10140004941 號函。

(四)本部 101 年 7 月 6 日台財產管字第 10140013871 號函。

(五)本部 101 年 7 月 31 日台財產管字第 10140015170 號函。

(六)本部 102 年 10 月 23 日台財產管字第 10240022550 號函。

五、本令釋發布前已受理尚未核定之國有非公用土地讓售案件，適用本令釋。

附表 (請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027132/ch04/type2/gov30/num10/Eg.pdf)

訂定「國有非公用文化資產標租作業要點」及修正「國有非公用不動產標租作業要點」部分規定，並自即日生效。

附「國有非公用文化資產標租作業要點」及修正「國有非公用不動產標租作業要點」部分規定

財政部令中華民國 110 年 7 月 19 日台財產管字第 11040006320 號

國有非公用文化資產標租作業要點

一、為利財政部國有財產署（以下簡稱國產署）依國有財產法第四十二條、第四十三條、同法施行細則第四十三條之一及國有非公用不動產出租管理辦法（以下簡稱出租管理辦法）規定，辦理國有非公用文化資產標租作業，活化再利用文化資產，特訂定本要點。

二、國有非公用文化資產標租作業，由國產署所屬各分署（以下簡稱標租機關）依本要點辦理。

三、本要點所稱國有非公用文化資產，指依文化資產保存法（以下簡稱文資法）規定指定或登錄為古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟或文化景觀之國有非公用不動產。

文化資產僅土地或地上物屬國有者，不適用本要點規定。

四、國有非公用文化資產，無預定用途者，得辦理標租。

被占用國有非公用文化資產，不得逕按現狀辦理標租。

標租國有非公用文化資產（以下簡稱標租文化資產），土地應無出租管理辦法第二十一條第一項各款規定情形。

五、標租文化資產視國有地上物型態，租賃期限如下：

（一）建築改良物：五年以下。

（二）非建築改良物：六年至十年。

六、標租文化資產應由標租機關成立評選會，就投標人所提企劃書公開評選得標人。

前項標租應收取之年租金，按得標之年租金計收。但不得低於土地及建築改良物當期依法應繳納之地價稅及房屋稅合計金額（以下簡稱當期應納稅賦）。

得標後，因地價稅、房屋稅之稅率、土地申報地價、房屋課稅現值發生變動，當期應納稅賦高於得標之年租金時，尚未簽訂標租租賃契約（以下簡稱租約）者，改按當期應納稅賦計收及簽訂租約；已簽訂租約者，年租金應自變動之當月起配合調整，改按當期應納稅賦計收。

依前二項規定收取之年租金，收取後不予退還。但本要點另有得退還之規定者，不在此限。

七、租賃關係存續期間，承租人出資修復及管理維護標租文化資產之金額，得依文資法及相關法規規定申請減免租金。

標租文化資產因天然災害等不可抗力事由致收益減少或不堪使用者，準用財政部訂定逕予出租之國有非公用不動產得減免租金之減免計收基準及實施方式。

承租人依前二項申請減免租金，經核算原已繳納之年租金溢繳者，標租機關應無息退還。

八、標租機關應於標租文化資產前辦妥下列各項作業：

- (一) 選定標的：篩選得辦理標租之文化資產，並洽文化資產主管機關（以下簡稱文資主管機關）確認文化資產範圍、已依文資法訂定相關計畫、是否須辦理修復、租賃期間無撥用或使用需要。屬公共設施用地或已依國土計畫法、區域計畫法、都市計畫法等規定規劃供特定目的使用之土地，應另洽相關主管機關確認。
- (二) 查對資料：查對產籍、登記謄本、地籍圖、都市計畫土地使用分區等資料。
- (三) 勘查：依國有非公用不動產勘查作業程序相關規定辦理。
- (四) 成立評選會：評選會置委員五人以上，包括標租機關及文資主管機關等相關機關代表，並聘任具有與文化資產、工程等相關專業知識或經驗之人員，其中專家、學者合計人數不得少於三分之一。
- (五) 計算最低年租金（當期應納稅賦）及第十五點規定之履約保證金。
- (六) 訂定評選項目及評審標準：依文化資產類別及個案情形訂定評選項目及評審標準。
- (七) 公告：於開標前一至二個月在所在地通行報紙摘要刊載公告三天，並於標租機關網站公告。
- (八) 現場標示：於現場適當位置設置標示牌，或公告定期派員引領參觀。

標租機關依前項第一款確認文化資產範圍後，得徵詢文資主管機關意見辦理地籍分割，或以約計面積辦理標租。

第一項第四款評選會置召集人一人，綜理評選事宜，由標租機關首長或其授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之。

評選會成立時，標租機關應一併成立三人以上之工作小組，協助評選會辦理與評選有關之作業，其成員由標租機關首長或其授權人員指定機關人員擔任。

九、標租公告視為要約之引誘。但對依第十四點規定經公開評選之得標人，除別有保留外，應視為要約。

前項公告內容以實貼於標租機關公告（布）欄者為準，並應載明下列事項：

- (一) 法令依據。
- (二) 開標（資格審查）日期及地點。
- (三) 投標資格及投標方式。
- (四) 領取投標須知、投標單、投標專用標封之時間地點。
- (五) 不動產標示、面積、文化資產名稱、類別及是否須辦理修復、都市計畫土地使用分區（或非都市土地使用分區及使用地類別）、當期土地申報地價（或當期房屋課稅現值）、最低年租金、投標保證金、使用限制、租賃期限。
- (六) 履約保證金。
- (七) 租約。
- (八) 其他應公告事項。

十、凡中華民國領域內之國內公、私法人及具有行為能力之中華民國國民、適用監督寺廟條例之寺廟及其他得為權利主體（以下簡稱其他權利主體）者，均得參加投標，並得二人以上共同投標。

十一、投標人參加投標，應依下列規定填具投標單、擬具企劃書及繳納投標保證金：

(一) 投標單應記載事項如下：

- 1、載明標號、投標人資格(自然人應註明姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、聯絡電話號碼及住址。法人或其他權利主體應註明名稱、地址、電話號碼、法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號及法定代理人姓名)、標的物、投標金額、承諾事項及附件，並蓋章。
- 2、投標金額應用中文大寫書寫，單位為「元」，並計算至個位數，且不得低於最低年租金。
- 3、投標人如有代理人者，應填寫代理人資料。
- 4、二人以上共同投標時，應指定一人為代表人，未指定者，以投標單所填之第一人為代表人。

(二) 企劃書應記載事項如下：

1、依投標須知規定格式擬具企劃書，內容應包括下列事項：

- (1) 租賃標的。
- (2) 年租金。
- (3) 投標人專業能力及相關經驗。
- (4) 文化資產保存、修復或再利用規劃構想。
- (5) 文化資產管理維護規劃構想。
- (6) 其他必要之圖說及相關資料。

2、依投標須知規定份數印製企劃書供評選會及工作小組辦理評選作業使用。

(三) 繳納投標保證金：

- 1、按最低年租金百分之十計算(計至千位)，金額未達新臺幣(以下同)一萬元者，以一萬元計算。
- 2、限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會為發票人及付款人，且受款人欄位為標租機關或空白之劃線支票或保付支票，或郵政匯票繳納。
- 3、前目票據受款人欄位非標租機關者，應經所載受款人背書且票據上不得記載禁止背書轉讓。

(四) 投標方式：投標單、企劃書及投標保證金票據依投標須知規定方式密封後，以掛號郵件於開啟信箱前寄達標租機關指定之郵政信箱。逾期寄達者，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。

(五) 參觀開標(資格審查)：投標人可於開標當時到場參觀。

十二、標租機關於開標前發現公告(含投標須知、附表)錯誤或遺漏者，依下列方式處理：

(一) 停標：公告之法令依據、文化資產標的物(含不動產標示、面積、文化資產名稱、類別及是否須辦理修復、都市計畫土地使用分區或非都市土地使用分區及使用地類別、使用現況等)、最低年租金、投標保證金、履約保證金、使用限制、租賃期限、評選項目及評審標準等內容錯誤或遺漏，將影響投標人權利及義務者，應予停標。

(二) 更正公告：非屬前款停標情形者，視其錯誤或遺漏情形辦理更正。

標租機關於開標前依其他法令或個案情形，認有停標必要者，得予停標。

停標一部或全部文化資產時，標租機關得於開標前公告停標，或於開標當場由主持人宣布，投標人不得異議，並依投標須知規定方式領回投標文件。

十三、標租機關開標（資格審查）時，應依下列規定辦理：

（一）派員會同監標人員（監標人員由標租機關主計人員或由其首長指定有關單位人員任之）於開標時間前一小時向郵局取回投標文件並作成紀錄，開標時當眾點明拆封，並進行資格審查，審查完成後公布審查結果。

（二）審查時應注意下列事項：

- 1、投標單、企劃書及投標保證金票據是否齊備。
- 2、投標單及投標保證金票據是否符合規定。

（三）投標人投標有下列情形之一者，其投標無效，由投標人依投標須知規定方式領回企劃書及投標保證金票據：

- 1、未檢具投標單、企劃書或投標保證金票據。
- 2、投標保證金票據不符第十一點第三款規定。
- 3、投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於最低年租金、或未以中文大寫。
- 4、投標單所填標的物、姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識。
- 5、投標單之格式與標租機關規定之格式不符。
- 6、投標單內另附條件或期限。
- 7、投標人資格不符規定。

（四）投標人資格審查符合規定者，由標租機關另以書面通知投標人參加評選。

（五）投標人所繳投標保證金之收取發還事項，應指定出納人員辦理。

（六）填寫開標紀錄。

十四、評選會評選時，應依下列規定辦理：

（一）評選會議由召集人召集並為主席，且應有評選委員二分之一以上出席，其決議應經出席委員過半數之同意行之。出席委員中之專家、學者合計人數應至少二人且不得少於出席人數之三分之一。評選委員應親自出席評選會議，不得代理，且應參與評分。

（二）依投標須知規定之評選項目及評審標準（包含企劃書主要內容、簡報與答詢等項目，及各評選項目之權重標準），就投標人所提企劃書辦理評選，並作成紀錄。

（三）評定方式採序位法：

1、由評選委員就各評選項目分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位，經合計各投標人之序位，以合計值最低者為序位第一，合計值次低者為序位第二。但平均總評分未達投標須知規定合格標準者，不予評定序位；個案個別評選項目訂有合格標準者，亦同。

2、評定序位第一之投標人為得標人，序位第二之投標人為次得標人。序位第一之投標人有二人以上時，擇獲得評選委員評定序位第一較多者為得標人；仍相同者，當場由主席抽籤決定得標人及次得標人。序位第二之投標人有二人以上時，比照辦理。

（四）得標人因故喪失得標資格時，標租機關應通知次得標人依其所提年租金及企劃書取得得標權。

(五) 評選後，除得標人外，投標保證金票據由未得標人依投標須知規定方式領回。

(六) 評選會於完成評選事宜且無待處理事項後解散。

十五、標租文化資產之得標人或取得得標權之次得標人應繳交履約保證金，除標租機關於公告前依文化資產類別及個案情形擬訂履約保證金金額提請評選會審定外，按標租公告所載最低年租金之二倍計收，金額未達二十萬元者，以二十萬元計收。

前項履約保證金，得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單、銀行之書面連帶保證充當之。

前項金融機構定期存款單之質權設定通知書，應加註「存款收受金融機構就本存單同意對質權人於其設質擔保之債權範圍內，拋棄得向出質人行使之抵銷權」。

十六、得標人應於決標通知（取得得標權之次得標人應於標租機關通知）送達之次日起三十日內，一次繳清全額履約保證金。

得標人投標時所繳之投標保證金得抵繳履約保證金或年租金。

十七、得標人或取得得標權之次得標人應於繳清全額履約保證金之日起算二十日內與標租機關簽訂租約。起租日期為簽訂租約之次月一日，並應於租約內訂明。

得標人或取得得標權之次得標人以設定質權之金融機構定期存款單充當履約保證金者，以該完成質權設定之金融機構定期存款單送達標租機關之日期為履約保證金繳清之日。

租約應依法公證，於公證書載明承租人如不履行下列事項，應逕受強制執行：

(一) 依約定繳交年租金、違約金、使用補償金及其他應繳費用。

(二) 租期屆滿，除依第三十九點規定由承租人續租外，承租人應騰空返還。

公證後涉有需變更事項，標租機關應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。

前二項公證費用，除本要點另有規定外，由標租機關及承租人各半負擔。

十八、得標人於繳交履約保證金期限內死亡、喪失行為能力或行為能力受限制者，標租機關應將投標保證金退還全體繼承人（或指定之代表人）、監護人或輔助人，通知次得標人依其所提年租金及企劃書取得得標權。

前項次得標人願取得得標權者，依前二點規定辦理。

十九、決標後簽訂租約前，得標人放棄得標，或有下列情形之一視為放棄得標者，其所繳之投標保證金予以沒收，由標租機關通知次得標人依其所提年租金及企劃書取得得標權：

(一) 逾第十六點第一項規定期限不繳或未繳清全額履約保證金。

(二) 逾第十七點第一項規定期限未簽訂租約。

前項次得標人願取得得標權者，依第十六點及第十七點規定辦理。

簽訂租約後，標租機關發現承租人不具投標資格時，應撤銷或終止租約，承租人已負擔之公證費、接（復）水、電等費用，不予退還；所繳之年租金及履約保證金，除承租人已明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，比照第四十點及第四十一點規定辦理。

標租機關依第一項及前項規定沒收投標保證金、年租金或履約保證金額度，以得標人或承租人依本要點應繳納之投標保證金、年租金或履約保證金金額為限，溢繳部分應予退還。

二十、標租文化資產面積，土地以地政機關之土地登記謄本為準，建築改良物以標租機關實測為準；按約計面積辦理標租，以標租機關實測為準。得標人得於決標通知（取得得標權之次得標人得於標租機關通知）送達之次日起六個月內，自費會同標租機關向地政機關或符合國土測繪法規定之業者申請辦理複丈或實測，複丈或實測面積與公告標租面積不符時，依下列方式辦理，逾期不予受理：

（一）按更正後面積與公告標租面積之比例重新計收履約保證金及年租金，並簽訂租約；已簽訂租約者，將更正後之面積、年租金及履約保證金記載於租約。

（二）已收繳之年租金及履約保證金，按更正後增減面積與公告標租面積之比例計算差額，無息辦理多退少補。

二十一、標租文化資產，標租機關應於簽訂租約之日起算十日內與承租人會同點交，作成點交紀錄，並依下列規定辦理：

（一）屬原管理機關負責看管者，會同三方點交。

（二）以約計面積辦理標租者，點交時確認租賃物範圍，並納入紀錄。

標租文化資產重新接（復）水、電，由承租人自行辦理並負擔相關費用。

二十二、租約應包括下列事項：

（一）雙方當事人。

（二）租賃標的。

（三）租賃期限。

（四）年租金、履約保證金及其收取方式。

（五）使用限制。

（六）相關稅賦及租約公證費等費用之負擔方式。

（七）租賃物面積增減之處理方式。

（八）違約之處理。

（九）終止租約條件。

（十）租約終止或屆滿後，租賃物之收回處理。

其他與租賃有關之事項，得由標租機關於前項租約中約定之。

承租人於投標時所提企劃書與起租後依第二十七點、第二十八點、第三十點規定報經文資主管機關核准或備查之計畫及規劃設計文件，均為租約附件。

前項文資主管機關核准或備查之計畫及規劃設計文件，免洽公證人辦理補充公證。

二十三、標租文化資產之租金，按年為一期收取，由承租人自動向標租機關繳交，並應於租約內訂明。

二十四、承租人逾期繳交年租金時，標租機關應按月照欠額加收千分之五違約金，未滿一個月者，以一個月計，最高以欠額之千分之六十計。但逾期二日以內繳付者，免計收。

二十五、租賃關係存續期間，因標租機關收回、承租人返還部分標租文化資產，或因分割、合併、重測、重劃、更正或其他原因，致租賃物標示、筆數或面積變更時，標租機關應通知承租人，將變更（登記）之結果記載於租約。

前項情形致租賃物面積有增減者，自變更（登記）之次月起，年租金按變更後面積與租約記載面積之比例重新計收，並辦理退補；履約保證金依原租約約定計收，不予退補，但本要點另有得退補之規定者，不在此限。

二十六、租賃關係存續期間，有下列情形之一者，標租機關得收回部分標租文化資產，並通知承租人變更租約：

- （一）舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。
- （二）政府實施國家政策或都市計畫有收回必要。
- （三）標租機關因保存、修復、再利用或管理維護文化資產有收回必要。
- （四）因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配。
- （五）文資主管機關或目的事業主管機關通知應收回。

標租機關依前項第四款都市更新變更租約之時間點如下：

- （一）未參與權利分配者，以領取更新前現金補償當月。
- （二）參與權利分配者，地上物拆除在前，以拆除地上物當月；領取補償金在前，為領取補償金或補償金經提存當月。

第一項收回部分標租文化資產，標租機關應按比例無息退還已收取之年租金及履約保證金，其計算方式如下：

$$\text{年租金退還金額} = (\text{收回文化資產面積} \div \text{原標租文化資產面積}) \times \text{當期已繳交之年租金} \times (\text{當期騰餘出租日數} \div \text{當期總日數})$$

$$\text{履約保證金退還金額} = (\text{收回文化資產面積} \div \text{原標租文化資產面積}) \times \text{履約保證金金額}$$

二十七、標租文化資產屬古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群，且須辦理修復者，承租人應於起租日起算六個月內，依文資法相關規定將修復或再利用計畫報文資主管機關，並於起租日起算十五個月內取得核准。

前項承租人應於修復或再利用計畫核准之日起算六個月內，依修復或再利用計畫進行規劃設計及提報文資主管機關，並於修復或再利用計畫核准之日起算一年內取得核准；於適用建築、消防相關法令有困難，依文資法相關規定應提出因應計畫時，承租人應於前述期限內，將規劃設計及因應計畫報文資主管機關並取得核准。

前二項提報計畫、規劃設計及取得核准期限屆滿前，標租機關得同意承租人申請展期，並各以一次為限，展延期間分別按前二項所定期間訂之。但提報修復或再利用計畫期限屆滿前，承租人倘有先行辦理調查研究需要，經標租機關同意者，第一項期間得再展延三個月。

承租人屆期未依規定提報計畫、規劃設計或取得核准，標租機關得終止租約。但不可歸責於承租人者，不在此限。

二十八、標租文化資產屬史蹟或文化景觀者，承租人應依文資主管機關訂定之保存維護計畫進行範圍內建造物或設施之保存維護；於適用建築、土地或消防相關法令有困難，依文資法相關規定得提出因應計畫時，承租人應於起租日起算六個月內，將因應計畫報文資主管機關，並於起租日起算一年內取得核准。

前項提報計畫及取得核准期限屆滿前，標租機關得同意承租人申請展期，並各以一次為限，展延期間按前項所定期間訂之。

承租人屆期未依規定提報計畫或取得核准，標租機關得終止租約。但不可歸責於承租人者，不在此限。

二十九、承租人於標租文化資產進行修復、再利用或保存維護工程，應先向標租機關申請發給文化資產使用權同意書。

標租機關依前項規定核發文化資產使用權同意書，應於承租人繳清積欠之年租金、違約金後，依下列規定辦理：

(一) 得供承租人依修復、再利用或保存維護計畫申請建造執照或雜項執照，或向文資主管機關報核因應計畫。

(二) 承租人擬將標租文化資產作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用者，不予核發。

文化資產使用權同意書之核發應一式三份，一份交承租人，一份併標租案備查，一份副知文資主管機關，其有效期間最長以一年為限，且不得超過租期屆滿日。

承租人應於修復、再利用或保存維護工程竣工時，主動通知標租機關及文資主管機關，經文資主管機關查驗通過許可其使用後，始得使用標租文化資產。其得辦理建物所有權第一次登記者，承租人應會同標租機關向登記機關辦理登記為國有。

前項建築改良物登記為國有至租期屆滿或租約終止期間，仍由承租人使用維護，標租機關不另計收該建築改良物之租金。

三十、標租文化資產屬古蹟、歷史建築或紀念建築者，承租人應於起租日或文資主管機關許可使用之日起算二個月內，依文資法相關規定將管理維護計畫報文資主管機關，並於起租日或許可使用之日起算六個月內取得備查。

前項提報計畫及取得備查期限屆滿前，標租機關得同意承租人申請展期，並各以一次為限，展延期間按前項所定期間訂之。

承租人屆期未依規定提報計畫或取得備查，標租機關得終止租約。但不可歸責於承租人者，不在此限。

第一項管理維護計畫經文資主管機關備查後，承租人應依計畫實施管理維護工作，並建立管理維護資料檔案，彙整後定期送文資主管機關備查。

三十一、承租人除經標租機關依第二十九點規定同意發給文化資產使用權同意書外，不得擅自增建、修建、改建或新建地上建築改良物、設置雜項工作物或其他設施。違者，標租機關應終止租約。

承租人就標租文化資產辦理保存、修復、再利用或管理維護等，如違反文資法等相關規定，經標租機關或文資主管機關通知限期改善或回復原狀，承租人屆期未辦理者，標租機關得終止租約，所受損害承租人應負賠償責任。

三十二、租賃關係存續期間，承租人擬轉讓租賃權，應以書面敘明受讓人之名義，並檢附受讓人符合第十點之資格證明文件及具專業能力或相關經驗之證明文件，徵得標租機關同意後，始得辦理。違者，由標租機關通知承租人於一個月內繳納轉讓當月租金額二倍之違約金，並會同符合規定之受讓人申請換約續租或回復承租人使用，未配合辦理者，標租機關得終止租約。

承租人轉讓租賃權時，受讓人應履行原租約約定之義務，於轉讓之日（訂立契約日）起算一個月內會同受讓人向標租機關申請換約續租。違者，由標租機關通知承租人於一個月內繳納逾期違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，標租機關得終止租約。

依前二項申請換約續租，應檢具原租約、原承租人之身分證明文件及租賃權轉讓契約書影本或切結書。租賃權轉讓契約書影本或切結書，應由原承租人蓋用與原租約相同之印章、經公證人公證或認證、或其他表明轉讓租賃權真意之方式辦理。

轉讓租賃權換約續租之租約，租期起日為申請轉讓之日，租期迄日除另有規定外，為原租約屆滿日。租約應辦理公證，公證費用由受讓人負擔。

第二項違約金之計收基準，逾期每滿一個月加收轉讓當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。

租賃關係存續期間，承租人依規定及租約約定轉讓租賃權後，由受讓人承受承租人租賃關係之全部權利義務。但承租人已繳交之履約保證金，於受讓人提供同額之履約保證金後，無息退還。

三十三、租賃關係存續期間，承租人依約定用途使用租賃物，擬將租賃物全部或一部轉租他人使用，應以書面敘明理由，徵得標租機關同意後，始得辦理。違者，標租機關應終止租約。

承租人與次承租人簽訂轉租契約時，應向次承租人提供前項標租機關同意轉租之書面文件，雙方並以書面承諾或約明就標租機關與承租人簽訂之租約所訂事項負連帶責任。

承租人應於簽訂轉租契約之次日起三十日內，將轉租契約等相關文件以書面通知標租機關；標租機關發現承租人屆期未通知者，每逾一日按年租金換算日租金額之二倍計收違約金，至多以三十日租金額之二倍為限，但逾期二日以內通知者，免計收。

三十四、標租機關依前二點規定受理承租人申請轉讓租賃權或轉租後，得徵詢文資主管機關意見，作為審查參考。

三十五、租賃關係存續期間承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起算六個月內申請繼承換約。但不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者，得申請展期。

前項繼承人申請繼承換約，應依租約約定之資格條件檢附符合資格及具專業能力或相關經驗等文件；部分繼承人符合資格條件，且其他繼承人書面同意由其承受租賃關係者，得由其申請繼承換約。標租機關受理申請後，得徵詢文資主管機關意見，作為審查參考。

繼承人未依第一項規定申請繼承換約者，逾期每滿一個月應加收繼承事實發生當月一個月租金額之違約金，至多以五個月租金額為限。

有下列情形之一者，標租機關得終止租約：

- (一) 申請繼承換約之繼承人經審查不符資格條件。
- (二) 申請繼承換約之繼承人經通知檢附相關文件，屆期未檢附或補正。
- (三) 申請繼承換約之繼承人檢附之文件虛偽不實。
- (四) 經通知繼承人限期繼承換約及繳納違約金，繼承人屆期未申請或繳納。

三十六、承租人應以善良管理人之注意，依相關法令規定、租約約定使用及保管租賃物，防止土壤及地下水受污染，並依下列事項辦理：

(一) 閒置土地於簽訂租約之次日起三個月內，依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄妥為保存，並依租約約定辦理。

(二) 有下列使用情形之一者，承租人應負回復原狀之義務：

- 1、堆置雜物。
- 2、掩埋廢棄物。
- 3、破壞水土保持。
- 4、造成土壤及地下水污染。
- 5、作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。
- 6、其他減損租賃物價值或效能之行為。

租賃關係存續期間，標租機關發現租賃物遭土壤或地下水污染者，承租人應負責改善整治並負一切損害賠償責任，必要時，標租機關得終止租約。但不可歸責於承租人者，不在此限。

三十七、租賃關係存續期間，租賃物如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃物受管制之日起每年主動自費辦理租賃物土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送標租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣(市)主管機關備查，及於標租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。

因相關環境保護法規之污染整治管制措施致標租機關受損害，承租人應負賠償責任。但不可歸責於承租人者，不在此限。

三十八、租賃關係存續期間，有下列情形之一者，標租機關得終止租約：

- (一) 舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要。
- (三) 標租機關因保存、修復或管理維護文化資產有收回必要。

- (四) 承租人未依約定期限繳交年租金、違約金，經標租機關限期催繳，屆期仍不繳納。
- (五) 承租人解散；或承租人死亡而無法定繼承人。
- (六) 承租人違反法令規定或租約約定使用及保管租賃物，經標租機關、文資主管機關或目的事業主管機關通知限期改善，屆期未改善。
- (七) 承租人不繼續使用或騰空租賃物申請終止租約。
- (八) 因標租機關收回部分標租文化資產或不可歸責於承租人之原因，致標租文化資產不能達原來使用之目的，經承租人申請終止租約。
- (九) 因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配。
- (十) 經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止設置雜項工作物、其他設施使用或不得出租。
- (十一) 文資主管機關或目的事業主管機關通知應收回。
- (十二) 租約有需變更事項，承租人不配合辦理公證。
- (十三) 依本要點規定得終止租約。
- (十四) 依其他法令規定得終止租約。

標租機關依前項第九款都市更新終止租約之時間點如下：

- (一) 未參與權利分配者，以領取更新前現金補償當月。
- (二) 參與權利分配者，地上物拆除在前，以拆除地上物當月；領取補償金在前，為領取補償金或補償金經提存當月。

第一項終止租約，標租機關得函請文資主管機關提供意見。

三十九、標租文化資產承租人有意續租時，應於租期屆滿六個月前以書面申請換約，經標租機關查無其他利用計畫，且承租人無重大違反租約情事等不予續租事由者，得按原租約約定條件換約續租，並以三次為限。標租機關同意前，得徵詢文資主管機關意見，作為審查參考。

前項續租，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受第四十點及第四十二點有關應返還租賃物並停止使用之限制。

續租之年租金按最近一次租約所定租金計收。但不得低於當期應納稅賦。

四十、標租文化資產於租期屆滿或租約終止時，標租機關騰空收回全部標租文化資產後，承租人繳交之履約保證金抵付未繳清之年租金、違約金、逾期返還租賃物期間應繳之使用補償金、拆除經文資主管機關認定無須保留之地上物、騰空租賃物、損害賠償等費用，如有賸餘，無息退還，如有不足，承租人應另行支付差額。

除法令另有規定外，年租金收繳至租約終止日或租期屆滿日止。

四十一、標租機關於租期屆滿前終止租約，應自騰空收回全部標租文化資產之日起，按比例無息退還溢繳之年租金，計算方式如下：

年租金退還金額 = 標租文化資產當期已繳交之年租金 × (當期賸餘出租日數 ÷ 當期總日數)

四十二、標租文化資產於租期屆滿或租約終止時，承租人除依第三十九點規定續租外，應返還租賃物並停止使用，且不得向標租機關要求任何補償。

標租機關應於租期屆滿或租約終止前洽文資主管機關確認非屬國有之地上物應予拆除或保留。除法令另有規定或經文資主管機關同意保留外，承租人應於租期屆滿或租約終止之次日起一個月內拆除經文資主管機關認定無須保留之地上物，並騰空租賃物。

承租人未依前項規定辦理者，標租機關得依租約約定代為處理，所需費用由承租人負擔。

承租人依第二項規定期限返還租賃物者，不計收使用補償金。屆期未辦理者，自租期屆滿或租約終止之次日起至租賃物處理完成止，按年租金換算日租金額之十倍計收使用補償金。

四十三、本要點之公告、投標須知、投標單、投標專用標封、租約、開啟信箱紀錄、開標紀錄、評選紀錄、點交紀錄、文化資產使用權同意書之內容與格式，及表明轉讓租賃權真意方式，由國產署定之。

國有非公用不動產標租作業要點部分規定修正規定

一、為利財政部國有財產署（以下簡稱國產署）依國有財產法第四十二條、第四十三條、同法施行細則第四十三條之一及國有非公用不動產出租管理辦法（以下簡稱出租管理辦法）規定，辦理國有非公用不動產標租作業，特訂定本要點。

國有非公用不動產依文化資產保存法規定指定或登錄為文化資產者，其標租依國有非公用文化資產標租作業要點規定辦理，不適用本要點。

四、標租國有非公用不動產，應符合下列情形：

（一）農作地、畜牧地：屬農業發展條例施行細則第二條第二款至第五款規定之農業用地或依法劃定專供農作、畜牧之使用區或特定專用區，且無出租管理辦法第十八條第一項各款規定情形。

（二）養殖地：屬農業發展條例施行細則第二條規定之農業用地或依法劃定專供養殖之使用區或特定專用區，且無出租管理辦法第二十條第一項各款規定情形；其屬漁業主管機關核定劃設養殖漁業生產區以外之地下水管制區範圍者，標租機關辦理標租時，應於標租公告及標租租賃契約（以下簡稱租約）定明承租人須於一定期間取具主管機關認定以海水、地面水或地下水管制區外抽取地下水進行養殖證明文件。

（三）建築基地：無出租管理辦法第二十一條第一項各款規定情形。

（四）土地及建築改良物一併標租：土地無出租管理辦法第二十一條第一項各款規定情形。

國有非公用不動產不辦理標租作造林使用及不訂定造林地租約。

七、國有非公用土地及建築改良物一併標租時，應收取年租金，並以土地年租金及建築改良物年租金合計總額競標，以有效投標單之投標金額最高者，為得標人。最高者有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。

前項年租金底價應參考市場行情查估，且不得低於逕予出租之年租金。

年租金按得標之年租金計收。但得標後，因逕予出租之租金率、土地申報地價、房屋課稅現值發生變動，逕予出租之年租金高於得標之年租金時，尚未簽訂租約者，改按逕予出租之年租金計收及簽訂租約；已簽訂租約者，年租金應自變動之當月起配合調整，改按逕予出租之年租金計收。

十三、標租機關於開標前發現公告 (含投標須知、附表) 有錯誤或遺漏者，依下列方式處理：
(一) 停標：公告之法令依據、不動產標的物 (含不動產標示、面積、都市計畫使用分區或非都市土地使用分區及使用地類別、使用現況等)、競標底價、投標保證金、履約保證金之計收基準、使用限制、租賃期限等內容錯誤或遺漏，將影響投標人權利及義務者，應予停標。

(二) 更正公告：非屬前款停標情形者，視其錯誤或遺漏情形辦理更正。

標租機關於開標前依其他法令或個案情形，認有停標必要者，得予停標。

停標一部或全部不動產時，標租機關得於開標前公告停標，或於開標當場由主持人宣布，投標人不得異議，並依投標須知規定方式領回投標單函件。

附表 (請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027133/ch04/type2/gov30/num3/Eg.pdf)

訂定「網路申請土地登記及測量案件注意事項」，自中華民國一百十年八月一日生效。

附「網路申請土地登記及測量案件注意事項」

內政部令中華民國 110 年 7 月 26 日台內地字第 1100263873 號

網路申請土地登記及測量案件注意事項

一、為執行網路申請土地登記、複丈及建物測量案件 (以下簡稱網路申請案件)，優化地政線上服務，以達簡政便民並提升服務效能，特訂定本注意事項。

二、本注意事項適用之申請項目及其實施日期，由中央地政機關公告實施。

三、網路申請案件分為全程網路申請及非全程網路申請，其定義如下：

(一) 全程網路申請：申請人及代理人於網路提出土地登記、複丈或建物測量之申請，其應提出之文件均以電子文件提供並完成電子簽章。

(二) 非全程網路申請：申請人及代理人於網路提出土地登記、複丈或建物測量之申請，其應提出之文件未能全部以電子文件提供並完成電子簽章，部分文件仍為書面。

四、網路申請案件由申請人及代理人依下列程序辦理：

(一) 登入數位櫃臺系統：以自然人憑證或工商憑證驗證登入數位櫃臺系統 (以下簡稱申辦系統)，由地政士或律師代理申請者，申辦系統自動檢核其職業別。

(二) 輸入申請資料產製書表：輸入相關申請資訊，產製網路申辦用申請書表。如有其他應檢附文件，除符合得於申辦系統上傳附件 (影像檔或電子檔) 情形者外，紙本附繳證件之提交，應配合於申辦系統產製並列印紙本附件清單附案，以利勾稽。

(三) 書表線上簽章：線上預覽申請書表，確認無誤後電子簽章。但依規定無需會同或免予簽章者，不在此限。

(四) 線上送件及提交紙本附件：全程網路申請案件，案件線上送出後即完成線上送件；非全程網路申請案件，除案件線上送出外，另需郵寄或提交紙本附件清單及紙本附繳證件予管轄登記機關。

五、網路申請案件由管轄登記機關受理，並依下列程序辦理：

(一) 接收案件：登記機關專責人員每日定時接收網路申請案件。全程網路申請案件，接收後即予列印；非全程網路申請案件，俟登記機關接獲同一網路申辦流水號之紙本附件清單及紙本附繳證件後，再行接收案件及列印。自案件線上送出後紙本附件清單及紙本附繳證件逾一個月仍未送達，申辦系統即予註銷該網路申辦流水號。

(二) 案件收件：收件人員接獲應予收件之網路申請案件，於「土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版」以網路申辦流水號匯入案件收件資料，確認後辦理收件，收件後即開始案件處理程序。

(三) 計收規費：案件已網路繳費或以其他方式預繳者，收件後應配合開立規費收據。未繳費或經核算已繳數額不足，得先行通知申請人或代理人於一定期限內繳納，逾期仍未繳納者依土地登記規則第五十六條、地籍測量實施規則第二百十二條及第二百六十五條規定通知補正。

(四) 審查案件：按案件類型，依土地登記規則及地籍測量實施規則之規定程序辦理。

六、網路申請買賣登記案件需申報登錄不動產成交案件實際資訊者，得於線上申報或檢附已核章之紙本申報書，如有申報書序號，應於登記申請書中載明。

七、網路申請案件經收件審查，因補正而需修正原申請內容，除紙本附件清單及紙本附繳證件得僅於該等文件簽章修正外，如於申辦系統線上修正申請書表，申請人及代理人均應重新電子簽章。

八、網路申請案件經登記機關通知補正或駁回，如需至登記機關領回紙本文件，應提供案件收件年字號並提出身分證明文件，依下列規定辦理：

(一) 單獨申請案件：權利人或登記名義人經核驗身分後簽章領回。

(二) 代理申請案件：代理人或複代理人經核驗身分後簽章領回。但代理人為地政士，網路申請土地登記之申請書已載明得協助補正或駁回領回紙本文件之登記助理員資訊(含姓名及統一編號)，可由登記助理員經核驗身分後簽章領回。

九、網路申請案件如有應發還(給)文件，應於申請書敘明至管轄登記機關領取或郵寄到家。自行領取者，領件對象及相關程序準用第八點規定辦理；郵寄到家者，應檢附足額郵資，如有賸餘，登記機關應將賸餘郵資隨同寄回。

十、申請人或代理人完成網路送件，且登記機關尚未接收網路申請案件前，申請人或代理人得於申辦系統線上取消送件。經登記機關接收並辦理收件之網路申請案件，其撤回應依土地登記規則第五十九條、地籍測量實施規則第二百十一條之一及第二百六十四條之一規定辦理。

附表(請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027138/ch02/type2/gov10/num1/Eg.pdf)

伍、不動產相關新聞

實價登錄新制 五大變革

經濟日報 · 2021/07/01

「實價登錄」新制三法今(1)日上路，內政部表示，新制有五大變革，包括成交案件地號與門牌完整揭露、預售屋銷售前須備查，成交後 30 天內須申報、機關有查核權，最重可按次罰 100 萬元、禁紅單轉售、預售屋契約納管等，使不動產成交資訊更即時完整揭露，防杜投機炒作。

內政部表示，今天起即將實施的實價登錄新制，是健全不動產市場的重要推動措施。有關地號、門牌完整揭露，目前實價登錄提供查詢的成交資訊只揭露區段化的地號或門牌（如中正路 1-30 號），新制施行後，將改揭露完整詳細的地號及門牌資訊，並溯及揭露已提供查詢的 300 多萬筆成交資訊，讓交易資訊更為透明。

新制規定銷售預售屋應在建案開始銷售前，將建案資訊及定型化契約報請地方政府備查；此外，預售屋不論是建築業者等自售或委託代銷業者銷售，均應在簽買賣契約日起 30 日內，申報成交價格等資訊。

為查核申報登錄資訊的正確性，新制規定地方政府得向交易當事人等要求查閱相關文件或提供說明，對於疑有不實申報登錄價格的案件，亦可由內政部向稅捐等機關或金融機構查閱有關文件。

對未依限申報、申報價格或面積不實，可按戶（棟）處 3 萬至 15 萬元罰鍰，且經二次處罰仍未改正者，加重處罰。

房地合一 2.0 都更享優稅

經濟日報 · 2021/07/02

房地合一稅 2.0 於昨 (1) 日正式上路，除了加重課稅之外，為了鼓勵都更與危老重建，稅務認定上優惠較多，資誠聯合會計師事務所指出，所有權人參與都更或危老重建後取得新房地，未來不僅土地部分有機會免稅，房屋部分還能從優計稅。

資誠稅務法律服務會計師林巨峯指出，不論是個人或營利事業，參與都更或危老重建，隨後取得更新或重建後房地並出售時，在房地合一稅 2.0 的架構中，都可以適用較寬鬆的規定。

首先是土地方面，可回到所有權人原取得土地日期，判斷是否應適用房地合一 2.0，林巨峯表示，這代表市場上大多數適用舊制的土地，也就是 2015 年 12 月 31 日前取得的土地，參與都更後出售，仍可適用舊制規定，也就是土地交易所得不課稅。

而在房屋方面，則是以都更後新成屋的所有權移轉登記日為準，林巨峯表示，雖然會因此適用新制，但可以注意房屋「持有期間」的認定。

林巨峯指出，根據財政部近期發布的《房地合一課徵所得稅申報作業要點》，參與都更及危老重建分回的房屋，適用房地合一稅 2.0 時，其持有期間計算，可以土地持有期間為準，也就是說，原有的舊制房地參與都更，計算持有期間時，一定會超過五年以上，也就能適用較低的 15% 或 20% 稅率。

林巨峯表示，即便是原持有期間未滿五年的房地，參與都更後首次出售，也可適用 20% 稅率，以上都算是新制針對都更及危老案件的獎勵措施。

林巨峯提醒，參與都更或危老重建，假設個人與建商談得部分現金回饋，這部分價金收入也要應納入房地合一稅 2.0 當中申報所得。

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。

15 宗地上權招標 六案搶鏡

經濟日報 · 2021/07/06

地上權市場熱絡，財政部昨（5）日推出今年第二批地上權招標案，合計 15 宗標的，權利金底價約 37.75 億元，總面積約 7 公頃。其中，以台南平實營區兩大案、高雄前鎮興南段、岡山信義段土地、台中干城重劃區土地、新北土城永福段土地等六案最受矚目。

今年首批地上權標案 6 月底開標，國產署馬不停蹄，昨天緊接推出第二批標的共 15 宗，預計 8 月 30 日開標。

在北部精華地多已釋出後，近期地上權亮點多集中在中南部，南區這次推出的六件標的，皆為「億」級土地，其中台南市東區兩塊平實營區基地，因鄰近榮總、南紡購物中心，當地有「台南版信義計畫區」之稱，尤其受到關注。

國產署官員表示，台南平實營區基地曾列在去年第二批地上權，當時寄予厚望卻流標，業界反映面積太大，難以操作。國產署這次從善如流，將基地「一分為二」招標，面積分別為 2,045 坪、1,950 坪，權利金分別為 5.43 億元、5.18 億元。

官員表示，兩塊平實營區土地權利金去年為市價四成，今年調整為市價 3.9 成，由於地價調漲，權利金較去年首度推出時略增 1% 左右。

此外，高雄前鎮、岡山基地權利金底價分別為 4.63 億元、2.67 億元，其中岡山基地是首次公告。值得注意的是，近來積極在中南部搶地的全聯實業，曾在前鎮、岡山拿下地上權，這次是否再出手，受到關注。

中部地區的台中東區干城重劃區土地去年也曾列標，這次捲土重來，權利金約 5.74 億元，較前一次調增 3% 左右；前次流標主因觀望氣氛濃厚，這次能否標脫，尚待觀察。

北部方面，新北市推出土城區一塊約 804 坪土地，權利金底價 2.6 億元，是首度公告，位於鴻海精密工業頂埔廠對面，鄰近捷運站，區位條件不錯。

台北市推出大安區約 138 坪基地，權利金底價約 1.1 億元，曾於 2019 年釋出卻流標。

該基地鄰近台大、捷運科技大樓站，區位良好，但屬面積不大的住宅區，業者規劃空間相對受限。這次調降權利金後再釋出，希望吸引投資人關注。

北市 7 大商圈空置率 飆破 1 成

工商時報 · 2021/07/06

疫情三級警戒儼然是壓垮內需產業的最後一根稻草，據市調顯示，台北市七大商圈空置率飆破 10%，其中以士林夜市最慘達 27.77%，等於每十家店就有近三家空置。

欣元商仲總經理焦文華 5 日表示，欣元商仲針對台北市 135 個店面商圈，調查 10 米以上主要路段的店面空置率，總計調查 10,956 家店，其中空置店數 710 家，整體空置率為 6.48%，比三年前的 5% 略高。不過，七大商圈空置率飆高至 10%，以士林夜市最高達 27.77%，其他依序為微風廣場 14.39%、東區 13.86%、中山晶華 13.57%、天母 13.21%、公館 12.63%、西門町 10.17%。另外，民生圓環、站前、永康街商圈的平均店面空置率約在 7~9% 之間。

調查顯示，近 2 年收店裁撤據點最多的行業，以餐廳收店最嚴重，第二至第五分別是服飾、皮鞋、旅行社、伴手禮。焦文華表示，全台進入三級警戒，台北更呈半封城狀態，人流停滯，對內需零售業衝擊非常大，疫情是壓垮內需產業的最後一根稻草。此次調查空置率最高的士林夜市商圈，店面共 252 間，空置達 70 間，如此高的空置率，至少需要 2~3 年來消化。

焦文華表示，目前店面空置水準還算在合理範圍，和房東認清事實調降租金有關。這兩、三年店面租金陸續調降約 3 成，其中東區、西門町及士林夜市，有些房東最多降租 4~5 成，甚至不乏已跌回 15 年前租金水準者。

焦文華表示，疫情警戒導致多數零售業的營收大幅衰退 5~9 成，目前多數中小企業週轉金通常只保留 3~6 個月，何時解封才是重點，如無法解封，口袋不深的業者恐將面臨倒閉收店的危機，其衝擊已甚於 18 年前的 SARS 數倍。他表示，預料未來幾個月，店面空置率仍居高不下，不過最壞的數據應該就是現在，主要今年租金已大幅調降，有很多業者已嗅到景氣可能反轉向上的契機，紛紛提前卡位展店，如超商、超市、冰品、咖啡、洋酒專賣、寵物用品、診所、藥局等行業，有機會掌握到疫情趨緩後的復甦商機。

房地合一 2.0 殺傷力強 新北市拿下六都趕舊制成交王

經濟日報 · 2021/07/08

據房仲業者統計房地合一 1.0 與房地合一 2.0 交易上半年市況發現，房地合一 2.0 上路前半年，六都買賣移轉棟數達 13.4 萬棟，較房地合一 1.0 上路前半年交易量增加 13.5%，顯示房地合一稅 2.0 版殺傷力更勝 1.0 版。

大家房屋企劃研究室副理郎美因表示，今年上半年房市交易量在資金寬鬆及低利之下，成為挹注房市成交動能攀升的主力；此外，短線投資客因著眼房地合一稅 2.0 版成屋閉鎖期長達五年，出現一股逃命波，也是推升今年上半年交易量上揚的原因之一，若非 5、6 月疫情爆發，今年上半年交易量能會更驚人。

據住商機構統計整理發現，房地合一稅 2.0 版上路前半年，六都交易量達 13.44 萬棟，較房地合一稅 1.0 版的 11.84 萬棟、量能增加 13.5%；以六都來看，新北市交易量達 3.37 萬棟、較房地合一稅 1.0 版上路前量能成長 25.3%，成為短線投資客殺出最多的都會區、拿下六都趕舊制成交王。

其次為高雄市成交 2.2 萬棟、增幅達 20.1%，台南市、桃園市量能分別達 1.34 萬棟、2.32 萬棟，增幅也分別達 13.4%、12.7%，台中交易量为 2.55 萬棟、增幅為 7%。

郎美因分析，新北市與首都台北市政經關係緊密，但房價相對親民，且重劃區、新市鎮的購屋選擇多，不僅有自用買盤，投資置產的比例也高。

住商不動產企劃研究室經理徐佳馨指出，房地合一 2.0 影響最大的族群，包括了預售屋、國內法人持有戶，以及持有 1 年以上、未逾 5 年的屋主，由於閉鎖期拉長，加上稅率大幅拉高，壓縮短期獲利，雖長期持有的置產投資，影響不大，但確實影響投資人的機會成本，在此結構下，房市購買主力會更趨向於自用買方，也讓投機者轉向其他類型標的。

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。

後疫情房市 住宅朝M型化發展

聯合報 · 2021/07/16

台灣自 5 月中發布疫情警戒以來，房市近乎停滯，過去非主流的虛擬實境、線上看屋系統逐漸受到重視；其實除了疫情外，2021 年的房市發展受到打炒房、限貸令、缺工缺料等影響，整體市場產生量與質的變化，包括預售市場式微、房價與成交速度的悖離、加速住宅M型化、遠端上班常態化改變商辦生態、人口遷徙分布改變等趨勢，在未來的 2 年內將更趨明顯。

在疫情未解的情況下，會最先看到的便是量的下降。根據 591 新建案統計「全台 5 月總銷」為 1266.2 億元，比起 4 月減少 35.7%。七都中包括新北市、新竹縣市、台中市、台南市 5 月總銷都呈現下滑趨勢，尤其受到疫情影響嚴重的新北市，跌幅更是超過 8 成、成為跌幅第一；台中市跌幅達 76%居次，最後台南市與新竹縣市各別下降 33.2%與 27.9%。

其他有新案的北市南港、桃園、台南與高雄，幾乎都是上半年已潛銷、下半年不得不推的狀況，並非看好後市發展。

預售漸式微 房價已回不去

未來疫情可能走向長期抗戰，預售逐漸式微將是第一個可預見的市場發展。原物料成本始終居高不下、台灣再次邁向鎖國政策所導致的缺工問題仍舊無解，富旺國際開發總經理林宗毅便直言，許多建築開發商面對難以掌握的成本問題，將會開始放慢銷售速度，「對建商來說，壓力已不再來自銷售、而是原物料成本及建案完工時間不確定，節節高升的營建成本會侵蝕預售利潤，要是賣太快，反而會是推案的一大負擔。」

而來客量大減、建商暫緩推案腳步，是否會讓房價下降呢？答案卻是否定的；換句話說，賣得快對建商來說不再是好事，未來「邊建邊售」、「先建後售」的開發模式會更多，但回不去的房價已是主流趨勢，第二點就是前面提到的「房價與成交速度的悖離」，不過寶和建設總座張應偉認為，未來建商在成本及政策下應有長期銷售的發展，雖然這點對代銷公司不利，但對房價的穩定則有相當大的幫助。

小 2 房小 3 房 會越蓋越多

第三為「加速住宅M型化」發展。房地合一 2.0 的新政策上路，讓短期投資以及資金有限的投機客退場；而建商端為了免除社會輿論壓力，未來也將減少換約、退戶的作業。未來的發展趨勢將成為低價小宅、高價資產商品的兩頭化趨勢。

張應偉分析，為了回應自住、長期租賃市場的剛性需求，更低價、更便宜的小 2 房、小 3 房會越蓋越多，而有錢人正好趁熱錢、游資過多的市況下，從股票市場退場、轉向現金購屋，這將導致貧富差距的進一步擴大化。

他進一步解釋，高資產一族一方面現金購屋、躲過法令限制；一方面資金避險，倘若未來景氣不好，政府再以利率及匯率作為刺激經濟手段、放寬金融條件，高資產一族就能利用現有的不動產即可作資金活用的來源，「所以實價登錄 2.0 終極影響將會使財富集中在少數人手上。」

買得起是重點 重劃區看俏

第四與第五點則受到疫情影響，改變人們上下班、購屋的選擇習慣。疫情以來、各家公司行號開始實行在家上班，倘若走向長期抗疫模式，線上會議、個人辦公室的作法將會取代以往的群體辦公，企業主將會逐漸思考降低辦公室營運的模式，一如電商改變實體店面的趨勢，多元化辦公、化整為零的行動辦公室將如雨後春筍般出現市面上，未來商辦市場將不再朝向集中化、統一化開發與發展，便是「遠端上班常態化改變商辦生態」。

倘若不用在上班時段擠捷運、擠公車，民眾將不再拘泥於地段價值與房價限制，進而導致「人口遷徙分佈改變」趨勢，進而導致「蛋殼區比蛋白區」更熱銷的狀況。

專家分析，從上班地點改變、外送餐點蓬勃發展，將會提升民眾購買郊區、新興重劃區的意願，以大台北地區來看，未來 2 字頭房價的區段包括基隆、桃園以及新北淡水、八里等深具房價優勢的外圍區段，都可能比汐止、新莊、五股等傳統蛋白區更受歡迎。換句話說，「買得起」才是重點，地段將不再是民眾購屋的主要因素。

無畏房地新制 建商掃樓專搶這款「五價之寶」

經濟日報·2021/07/16

不怕房產新稅制壓抑買氣，台中市最近掀起一波「獵樓」潮，建商包棟掃樓不手軟，包括興富發(2542)、遠雄(5522)、豐邑、忠泰、登陽等都有進帳，被喻為「五價之寶」的精華區全棟建物，成了搶地獵樓的主要標的。

據實價登錄最新資訊揭露，文心路三段 361 號的台灣日報總社大樓，4 月被豐邑機構旗下的豐邑百貨，斥資約 8.24 億元整棟買下，成為台中今年總價次高的商辦/廠辦交易，前手屋主也因此大賺約 2 億元，獲利十分豐厚。

除了豐邑購入台日大樓外，今年第 2 季還有許多建商在台中「包棟」獵樓。北部建商忠泰建設第 2 季初，以忠泰領航建設名義砸下約 8.9 億，將七期惠中二街的整排透店打包帶走；同月購地王興富發建設，亦代子公司齊裕營造公告，以近 32 億元取得七期政和路摩鐵「樺品居」及鄰房全棟房地。

台灣大道 752 號的阿秋大肥鵝黎明旗艦店，也傳出 5 月被登陽建設用 16.2 億元收購；6 月還有遠雄建設砸下約 1.2 億元，買進北屯崇德路二段 326 號的摩斯漢堡透店，顯示建商積極包棟掃貨。

台灣房屋集團趨勢中心執行長張旭嵐指出，房地合一 2.0 三讀通過後，讓市場湧現一波下車潮，不過建商仍踴躍包棟掃樓，關鍵就在於房地合一新制，將建商推案後的首次移轉列為豁免對象，且市場主流的長抱自住客，也不會被課重稅，所以建商自然無懼新稅制，霸氣獵地買樓，為持續暢旺的自住需求做足準備。

且台中近年房市買氣蓬勃，引爆建商搶地大戰，慢一步出手的業者，就與精華土地無緣，往後購地成本還會拉高，因此只要發現理想物件，建商便會毫不遲疑出手搶購。

台灣房屋集團趨勢中心經理陳定中表示，台日大樓屋齡已高，所以業者應是基於土地價值出手獵樓，由於該地鄰近捷運文心中清站，且是鄰文心路幹道的完整角地，加上大樓所在的四期重劃區發展久遠，近年幾乎沒有大型土地供給，使占地逾 1,200 坪的台日大樓更顯誘人。不過台日大樓總價雖高，但換算土地單價約 67 萬元，在當地並不算突出，主要是該地仍為乙種工業用地，而工業用地無法開發為住宅，也不適用危老重建，所以業者後續應會進行地目變更，以拓展土地用途及開發強度。

對建商而言，精華區的全棟建物，是搶地獵樓的主要標的，陳定中分析，因全棟建物挾帶五大價值，堪稱是「五價之寶」。

第一、土地價值：全棟建物土地持分大，且產權單純，整合相對容易；第二、重建價值：部分建物屋齡逾 30 年，可享危老重建獎勵，且循危老推案無限貸問題，有利建商融資；第三、門牌價值：建商買下全棟建物，大多處於幹道，未來推案能爭取高能見度的幹道黃金門牌。

第四、自用價值：業者可直接將其作為接待中心，節省推案營銷成本；最後是廣告價值：全棟建物常因進駐經營的店家、公司享有高知名度，可加深民眾印象，放大建案的廣告效益。在五大價值加身下，建商對全棟建物也趨之若鶩。

外銷訂單連 16 紅 報三喜

經濟日報 · 2021/07/21

經濟部統計處昨(20)日公布6月外銷訂單金額為537.3億美元,創同期新高,年增31.1%,連16紅。值得一提的是,第2季及上半年外銷訂單金額,雙雙創下同期新高,讓這次外銷訂單報「三喜」。(延伸閱讀:電子傳產催動外銷訂單 上半年首破3千億美元同期新高)

第2季外銷訂單金額為1,609.6億美元,為歷年同季新高、單季次高,年增35.9%。累計上半年外銷訂單金額達到3,099億美元,創歷年同期新高,也是史上首次上半年訂單就破3,000億美元大關,年增39.2%,增速為1984年有統計以來、亦即37年來同期最快。

統計處昨日也預測,7月外銷訂單金額為527億美元至542億美元,年增15.7%及18.9%,有望連17紅。

統計處長黃于玲表示,上半年外銷訂單金額雖然未超越2020年下半年,但依照以往經驗,外銷訂單一年內呈現逐季增加,若下半年維持態勢,今年全年接單可望再攀新高。但同時她不忘提醒,新冠肺炎疫情及美中貿易戰仍會是最大不確定因素,也要注意是否出現「黑天鵝效應」。

以貨品別分析,科技貨品持續因為新興科技應用及宅經濟需求走旺,資訊通信產品外銷訂單金額為138.9億美元,電子產品外銷訂單金額為167.9億美元,兩者均創歷年同月新高。光學器材則因遠距商機加上車市回溫,帶動筆電、平板、電視、顯示器、車用面板需求,接單27.4億美元,年增42.7%,連13個月正成長。

傳統貨品因市場需求回升及原物料價格上漲,帶動貨品價量齊揚,讓所有傳統貨品年增率都超過四成。其中,基本金屬因主要國家擴大基礎建設,推升鋼品需求,外銷訂單金額為32.2億美元,創下歷史新高,年增逾八成,為連續十個月雙位數成長。

展望未來,統計處指出,全球經貿情勢仍受到變種病毒及美中貿易戰等影響,但各國疫苗施打率提升,全球經濟復甦腳步加速,加上下半年進入消費性電子新品旺季,預期接單可望續強。據統計處針對廠商調查7月接單看法,按接單金額計算動向指數為48.8,顯示廠商預期7月整體外銷訂單金額將較6月減少。

6 月房貸餘額年增逾 10% 15 年新高

工商時報 · 2021/07/27

房市買氣略受疫情影響，但房地合一課稅 2.0 在 7 月上路，加速換手潮效應，根據中央銀行最新公布的 6 月全體銀行購置住宅貸款(房貸)及建築貸款(土建融)餘額統計，房貸達 8.407 兆元，土建融為 2.621 兆元，雙創歷史新高，其中房貸餘額年增率 10.42% 更是近 15 年新高。

央行統計顯示，6 月房貸餘額已連續 52 個月創新高，餘額月增 823.4 億元，高於 5 月的月增 772.62 億元，是今年單月最大增量。土建融餘額與房貸同步衝高，累計連續 28 個月創歷史新高，但 6 月年增率再降至 16.68%，為八個月來新低，餘額月增 389 億也高於 5 月的 228.59 億元，但低於 3 月的 246.09 億元。

六都 6 月移轉棟數全部增加，且與去年同期相比年增率全部達二位數。央行官員表示，因當月部份地區新完工交屋潮，整批轉為分戶房貸的效應，另房地合一課稅 2.0 新制七月上路，趕在新制實施前加速換手，激勵房貸增加，其中有部份來自 5 月交易遞延，因房屋過戶及房貸作業，通常需費時半個月至一個月。

統計顯示，2018 年底房貸餘額接近 7 兆元的 6.977 兆元，但 2019 及 2020 年房市熱度明顯升溫，至 2020 年底已衝破 8 兆元大關至 8.042 兆元，等於短短兩年內就連續突破 7 兆、8 兆大關，兩年累計增加逾兆元；而觀察長期以來餘額增加 1 兆元通常需五至八年，因此讓「房市過熱」的警示聲四起。

銀行房貸主管認為，過去二年台灣除出口及經濟表現佳，加上台商資金回流，商用不動產買氣火紅，也帶動住宅買氣跟著向上，尤其去年全球疫情大爆發，台灣則是「防疫模範生」，加速資金回流，市場閒錢滿溢，紛紛投入房市，甚至刺激自住需求也積極進場。今年上半年又因為房地合一稅 2.0 於 7 月上路，進一步刺激換手潮的交易熱絡。

土建融餘額年增率則是連續五個月下滑，從 1 月時的高峰 18.7% 降至 16.68%。銀行主管分析，除央行政策加強管控土建融外，建商對房市敏感度一向領先購屋人，考量 7 月房地合一稅 2.0 實施，農曆年後即轉偏保守，加上 5 月又爆本土疫情，兩大利空來襲，推案紛紛延後，土建融需求也縮減。

央行房市管制 觀察房地合一 2.0 上路後影響再做調整

中央銀行公布第二季理會議事錄摘要，針對房市管制措施，理事多認為，央行於 2020 年 12 月及 2021 年 3 月二度調整選擇性信用管制，目前規範執行良好，7 月 1 日起房地合一稅 2.0 實施，將進一步健全房市，降低投機炒作，央行密切關注發展，滾動式檢討成效，再適時做出調整措施。

有位理事指出，央行已兩度調整選擇性信用管制措施，且今年 7 月起將實施房地合一稅 2.0 及實價登錄 2.0，加上受疫情影響，6 月房市交易已有降溫，暫時不宜再採取進一步的房市管制措施。另銀行業明瞭政府政策，均採相關的自律管控動作，因此，暫無進一步管制的必要性。

另位理事表示，考量未來疫情仍存在不確定性，經過央行先前兩度推出選擇性信用管制措施的效果不錯，無須再調整該管制措施。還有數位理事認為，管制措施宜再觀察一段期間，視疫情後續發展及 7 月新稅制上路後對房市的影響，做綜合評估效益後，有必要再進一步調整選擇性信用管制措施。

先前兩度調整選擇性信用管制措施後，央行理事說明，目前銀行辦理受限貸款成數均較規範前下降，觀察今年 4 月底全體銀行購屋貸款年增率略增，建築貸款年增率續降，且不動產貸款相關逾放比率仍低，反應銀行授信風險控管尚屬良好。

尤其健全國內房地產市場，央行一向認為須多管齊下，從需求面、供給面、制度面等著手，目前各部會已陸續推動多項健全房市措施，7 月 1 日起二新制實施後，央行將密切關注房地產市場發展，以及金融機構不動產授信風險控管情形，持續檢視選擇性信用管制措施的執行成效，適時檢討必要的調整措施。

內政部統計 全台空屋數達 87.6 萬宅

經濟日報 · 2021/07/30

內政部昨(29)日發布統計通報指出，2020年底全國低度使用(用電)住宅(俗稱空屋)共87.6萬宅，空屋率11.94%。其中自然人擁有74.2萬宅，法人擁有13.4萬宅。內政部分析，法人持有閒置空屋的情況較為顯著，空屋率接近三成，若扣除不動產業、營建業法人，也達到兩成以上。

內政部統計，2020年底全國單獨持有宅數共733.7萬宅，其中空屋約87.6萬宅。而單獨持有一到三房者合計宅數655.5萬宅，當中有69.3萬宅為空屋；持有四到九房者合計有42萬宅，其中空屋7.2萬宅；持有十房以上者合計有36.3萬宅，有11.1萬宅為空屋。

先進一步分析自然人與法人情況，自然人持有空屋74.2萬宅，空屋率10.79%；法人持有13.4萬宅，空屋率28.95%，而其中非不動產及營建業法人持有7.4萬宅，比率為21.89%。

而囤房愈多者，空屋比率相對高，全國持有十房以上者的空屋率達到30.57%，其中持有十房以上的自然人，空屋率約18.74%；持有十房以上的法人，空屋率高達33.47%。

內政部表示，若就多屋者持有宅數觀察，顯示出法人持有多屋者的住宅閒置現象相對較為明顯。

官員表示，以往統計是以房屋稅籍資料為基礎，此次首度採取建物登記資料進行低度使用分析，可區隔出住宅持有身分別，並進一步分析法人、自然人持有情形。往年以財政部房屋稅籍進行統計，台灣空屋率多在10%至12%之間，大致呈現平穩。

所謂低度使用，是將每年11、12月平均用電度數低於60度的住宅，界定為低度使用(用電)住宅，是目前統計方法中，最能夠接近「空屋」的概念，因此低度使用住宅常被稱作空屋。