

# 中華民國不動產估價師公會全國聯合會

不動產估價月刊 106 年 5 月號



## 編輯企劃委員會

理事長：張子亮

主任委員：吳東明

副主任委員：韋月桂、陳俊宏、莊濰銓

委員：林冠廷、柯秀環、宋明一

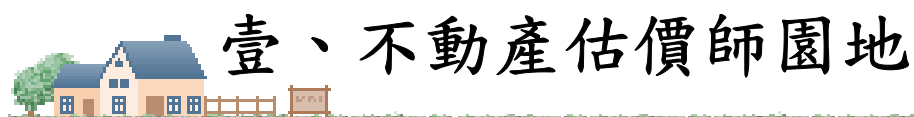
執行秘書：沈佳吟

出刊日期：民國 106 年 5 月 15 日

# 目錄 | Content |

壹、不動產估價師園地.....	2	-
貳、相關指數.....	4	-
一、建築工程類物價指數表 .....	4	-
二、第四號公報第二次修正建築工程類物價指數表.....	9	-
三、五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率... ..	11	-
四、過去一年五大銀行平均基準利率 .....	11	-
五、稅務專用之消費者物價指數 .....	12	-
六、租金指數(消費者物價房租類指數) .....	13	-
七、住宅價格指數 .....	13	-
八、房價綜合趨勢分數(分) .....	14	-
九、房價所得比(倍) .....	15	-
參、總體經濟資訊.....	16	-
一、國內外經濟情勢分析 .....	16	-
二、景氣指標 .....	18	-
三、採購經理人指數 .....	20	-
四、消費者信心指數 .....	25	-
肆、最新法規及法令.....	27	-
伍、不動產相關新聞.....	39	-

# 壹、不動產估價師園地



各位不動產估價師安好：

不動產估價技術公報第四號第二次修正內容，經全聯會 106 年 1 月 18 日第四屆第七次理監事會議修正通過，說明事項 17 載明：「本公報經本會理事會通過後，先行試用半年，試用期間估價師仍依本公報修正施行前內容進行評估，試用半年再依試用意見修正後，由全聯會公告實施日期。」第四號公報第二次修正說明事項 13 明訂：本標準表單價之物價基準日為民國 105 年 1 月 1 日。在第四號公報第二次修正試用期間亦須進行工程類物價指數調整，故全聯會月刊於民國 106 年 2 月份起有關工程類物價指數表分為二類，一為基期民國 98 年 7 月，一為基期民國 105 年 1 月，請各位不動產估價師在採用時注意所適用之基期。

不動產估價技術公報第四號第二次修正內容與原來第四號公報內容有重大變革，其中一、不動產估價技術公報—營造或施工費標準表增列附表一、建材設備等級表，而附表二、「營造或施工標準表」亦與過去差異甚大，因新修正內容有重大變革，故特別於說明事項 17 定有「先行試用半年，試用期間估價師仍依本公報修正施行前內容進行評估，試用半年再依試用意見修正後，由全聯會公告實施日期。」目的在希望各位不動產估價師能一方面先行熟悉第四號第二次修正內容，其次透過實際使用，了解修正內容在執行上是否確實可行，這是攸關各位不動產估價師實際執業的重大變革，敬請各位不動產估價師能協助全聯會及自己，在實際作業時能多花點時間，試用第四號公報第二次修正內容，並提出意見供全聯會相關委員會參考。

有關第四號公報第二次修正內容請詳肆、最新法規及法令，已知臺灣基隆地方法院、臺灣台南地方法院民事執行處囑託鑑估案件須進入室內勘查，按第四號公報第二次修正說明 4、5 及附表一、建材設備等級表規定，在此二個地方法院執行鑑估民事執行案件之不動產估價師，實際執行囑託鑑估是否有困難？如何因應？亦請相關之不動產估價師、公會能費心了解，並提出建議或修正意見，以免未來修正案正式實施後，因建材設備等級認

定差異，徒增爭議，傷及不動產估價師。有關第四號公報修正內容、執行疑慮或建議事項，請洽中華民國不動產估價師公會全國聯合會研究發展委員會。

編輯企劃委員會!



## 貳、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99年3月24日經內政部台內地字第0990051675號函准予備查，修正版的基準日期為98年7月1日，故本建築工程類物價指數表之基期已調整為民國98年7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。

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 106 年 2 月 554 期				
表 5 - 1 營造工程物價指數				
基期：民國 98 年 7 月=100				
指數 年月	原發佈總指數 General Index	原發佈建築工程類 Building Const 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	68.36%	72.1
民國 89 年	76.69	78.80	68.04%	72.06%
民國 90 年	75.92	77.46	67.35%	70.84%
民國 91 年	77.52	78.47	68.77%	71.76%
民國 92 年	81.14	81.60	71.98%	74.62%
民國 93 年	92.60	93.35	82.15%	85.37%
民國 94 年	93.24	93.95	82.72%	85.92%
民國 95 年	100.00	100.00	88.72%	91.45%
民國 96 年	109.00	109.38	96.70%	100.03%
1 月	103.62	103.88	91.93%	95.00%
2 月	104.53	104.90	92.73%	95.93%
3 月	106.08	106.72	94.11%	97.59%
4 月	107.69	108.38	95.54%	99.11%
5 月	108.45	109.29	96.21%	99.95%
6 月	109.44	110.12	97.09%	100.70%
7 月	109.57	110.03	97.21%	100.62%

8 月	109.83	110.11	97.44%	100.70%
9 月	110.56	110.64	98.08%	101.18%
10 月	111.94	112.06	99.31%	102.48%
11 月	112.23	112.37	99.57%	102.76%
12 月	114.10	114.08	101.22%	104.33%
民國 97 年				
1 月	116.52	116.51	103.37%	106.55%
2 月	119.08	119.12	105.64%	108.93%
3 月	123.57	122.54	109.63%	112.06%
4 月	126.64	125.27	112.35%	114.56%
5 月	128.94	127.47	114.39%	116.57%
6 月	132.17	130.36	117.26%	119.21%
7 月	132.34	130.33	117.41%	119.19%
8 月	130.63	127.88	115.89%	116.95%
9 月	126.30	123.04	112.05%	112.52%
10 月	122.15	118.52	108.37%	108.39%
11 月	117.23	113.17	104.00%	103.49%
12 月	115.42	111.29	102.40%	101.77%
民國 98 年				
1 月	114.63	110.53	101.69%	101.08%
2 月	114.53	110.57	101.61%	101.12%
3 月	112.82	108.94	100.09%	99.63%
4 月	112.50	108.86	99.80%	99.55%
5 月	112.35	108.91	99.67%	99.60%
6 月	112.35	108.92	99.67%	99.61%
7 月	112.72	109.35	100.00%	100.00%
8 月	113.40	110.10	100.60%	100.69%
9 月	113.98	110.81	101.12%	101.34%
10 月	113.19	110.03	100.42%	100.62%
11 月	112.98	109.70	100.23%	100.32%
12 月	113.48	109.97	100.67%	100.57%
民國 99 年				
1 月	114.66	111.26	101.72%	101.75%

2 月	115.13	111.71	102.14%	102.16%
3 月	116.40	112.80	103.26%	103.16%
4 月	118.91	115.57	105.49%	105.69%
5 月	118.56	115.40	105.18%	105.53%
6 月	116.84	113.47	103.66%	103.77%
7 月	116.46	113.06	103.32%	103.39%
8 月	116.76	113.49	103.58%	103.79%
9 月	116.91	113.82	103.72%	104.09%
10 月	116.72	113.79	103.55%	104.06%
11 月	117.10	114.33	103.89%	104.55%
12 月	117.84	115.20	104.54%	105.35%
民國 100 年				
1 月	119.29	116.83	105.83%	106.84%
2 月	119.77	117.33	106.25%	107.30%
3 月	120.88	118.63	107.24%	108.49%
4 月	120.66	118.44	107.04%	108.31%
5 月	120.8	118.42	107.17%	108.29%
6 月	120.91	118.3	107.27%	108.18%
7 月	120.86	118.31	107.22%	108.19%
8 月	121.15	118.76	107.48%	108.61%
9 月	121.38	118.96	107.68%	108.79%
10 月	121.51	119.01	107.80%	108.83%
11 月	120.71	118.09	107.09%	107.99%
12 月	121.04	118.49	107.38%	108.36%
民國 101 年				
01 月	121.35	118.77	107.66%	108.61%
02 月	121.57	119.05	107.85%	108.87%
03 月	121.95	119.4	108.19%	109.19%
4 月	123.15	120.11	109.25%	109.84%
5 月	123.52	120.26	109.58%	109.98%
6 月	122.75	119.42	108.90%	109.21%
7 月	122.07	118.7	108.29%	108.55%
8 月	121.87	118.54	108.12%	108.40%

9 月	120.98	117.69	107.33%	107.63%
10 月	120.28	117.07	106.71%	107.06%
11 月	120.7	117.51	107.08%	107.46%
12 月	120.85	117.62	107.21%	107.56%
民國 102 年				
01 月	121.46	118.31	107.75%	108.19%
02 月	121.78	118.6	108.04%	108.46%
03 月	121.97	118.73	108.21%	108.58%
4 月	121.39	118.13	107.69%	108.03%
5 月	120.91	117.65	107.27%	107.59%
6 月	120.59	117.21	106.98%	107.19%
7 月	120.64	117.27	107.03%	107.24%
8 月	120.85	117.5	107.21%	107.45%
9 月	121.4	118.03	107.70%	107.94%
10 月	121.39	117.98	107.69%	107.89%
11 月	121.69	118.3	107.96%	108.18%
12 月	121.97	118.55	108.21%	108.41%
民國 103 年				
01 月	122.42	118.9	108.61%	108.73%
2 月	122.51	118.89	108.69%	108.72%
3 月	122.55	118.94	108.72%	108.77%
4 月	123.31	119.71	109.39%	109.47%
5 月	123.62	120.02	109.67%	109.76%
6 月	124.18	120.54	110.17%	110.23%
7 月	124.47	120.84	110.42%	110.51%
8 月	124.61	120.93	110.55%	110.59%
9 月	124.44	120.63	110.40%	110.32%
10 月	123.85	119.96	109.87%	109.70%
11 月	123.53	119.6	109.59%	109.37%
12 月	123.2	119.27	109.31%	109.07%
民國 104 年				
1 月	122.8	118.82	108.90%	108.66%
2 月	122.04	118.13	108.27%	108.03%



3 月	121.69	117.78	107.96%	107.71%
4 月	121.43	117.59	107.73%	107.54%
5 月	120.85	116.93	107.21%	106.93%
6 月	120.71	116.73	107.09%	106.75%
7 月	119.87	115.76	106.34%	105.86%
8 月	119.16	115	105.71%	105.17%
9 月	118.89	114.72	105.47%	104.91%
10 月	118.03	113.73	104.71%	104.01%
11 月	117.86	113.6	104.56%	103.89%
12 月	117.53	113.34	104.27%	103.65%
民國 105 年				
1 月	117.32	113.21	104.08%	103.53%
2 月	117.06	112.95	103.85%	103.29%
3 月	117.2	113.17	103.97%	103.49%
4 月	118.52	114.79	105.15%	104.97%
5 月	119.3	115.8	105.84%	105.90%
6 月	118.47	114.86	105.10%	105.04%
7 月	118.08	114.44	104.76%	104.65%
8 月	118.01	114.4	104.69%	104.62%
9 月	117.73	114.11	104.44%	104.35%
10 月	117.44	113.78	104.19%	104.05%
11 月	118.18	114.72	104.84%	104.91%
12 月	119.29	115.9	105.83%	105.99%
民國 106 年				
1 月	120.03	116.71	106.49%	106.73%
2 月	120.11	116.8	106.56%	106.81%
3 月	120.67	117.41	107.05%	107.37%
4 月	120.28	117.41	106.71%	107.37%

## 二、第四號公報第二次修正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第二次修正版依內政部意見試用半年，第二次修正版的基準日期為105年1月1日，故本建築工程類物價指數表之基期已調整為民國105年1月1日，請各位大不動產估價師留意此項變動。

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 106 年 1 月 553 期				
表 5 - 1 營造工程物價指數				
★全聯會第四號公報，截止出刊日止，主管機關備查中；基準日為 105 年 1 月 1 日，請估價師注意。				
基期：民國 105 年 1 月 1 日=100				
年 月	指數 原發佈總指數 General Index	原發佈建築工程類 Building Const ruction	總指數(第四 號公報使用)	建築工程類(第 四號公報使用)
105 年				
1 月	97.16	95.70	100.00%	100.00%
2 月	96.94	95.48	99.77%	99.77%
3 月	97.06	95.66	99.90%	99.96%
4 月	98.15	97.03	101.02%	101.39%
5 月	98.80	97.89	101.69%	102.29%
6 月	98.11	97.09	100.98%	101.45%
7 月	97.79	96.74	100.65%	101.09%
8 月	97.73	96.70	100.59%	101.04%
9 月	97.50	96.46	100.35%	100.79%
10 月	97.26	96.18	100.10%	100.50%
11 月	97.87	96.97	100.73%	101.33%
12 月	98.79	97.97	101.68%	102.37%
106 年				
1 月	99.4	98.66	102.31%	103.09%
2 月	99.47	98.73	102.38%	103.17%

3 月	99.93	99.25	102.85%	103.71%
4 月	99.61	98.86	102.52%	103.30%

### 三、五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率

日期：106 年 5 月 15 日 單位：年息百分比率
一、「五大銀行平均存款利率」
一個月期：0.60 三個月期：0.64 六個月期：0.78 九個月期：0.89 一年期：1.04 二年期：1.05 三年期：1.07
二、「五大銀行平均基準利率」：2.63
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。

### 四、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
105/05	1.125	2.686	1.125	2.76	1.125	2.66	1.125	2.61	1.125	2.712	1.125	2.686
105/06	1.125	2.686	1.125	2.76	1.125	2.66	1.125	2.61	1.125	2.712	1.125	2.686
105/07	1.035	2.686	1.035	2.76	1.035	2.66	1.045	2.6	1.045	2.701	1.039	2.681
105/08	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.6	1.045	2.701	1.039	2.639
105/09	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.6	1.045	2.701	1.039	2.639
105/10	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.68	1.039	2.631
105/11	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.68	1.039	2.631
105/12	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.68	1.039	2.631
106/1	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.678	1.039	2.631
106/2	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.678	1.039	2.631
106/3	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.678	1.039	2.631
106/4	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.675	1.039	2.630

### 五、稅務專用之消費者物價指數

預定發布日期-年度：106年												
月/日	1/5	2/8	3/7	4/6	5/5	6/6	7/5	8/8	9/5	10/6	11/7	12/5

民國 106年 4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, 106年4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	969.9	962.8	948.0	948.8	948.0	932.8	904.7	858.1	832.2	845.6	869.4	871.6	905.4
49	863.0	844.2	814.8	778.5	782.0	759.9	753.9	722.2	713.4	719.8	718.8	731.8	763.8
50	730.3	716.8	716.8	711.5	711.0	711.0	714.4	705.7	695.4	690.4	696.4	702.9	708.6
51	707.6	699.6	701.9	699.1	689.9	694.0	704.8	697.7	681.0	668.8	677.9	682.8	691.8
52	676.6	676.2	674.4	670.1	676.2	681.9	690.4	689.0	668.4	668.8	677.0	678.8	677.0
53	677.9	677.0	679.2	683.6	681.0	686.8	691.8	684.5	674.9	664.6	665.9	674.9	678.3
54	683.6	685.9	688.1	685.9	681.9	678.8	677.9	674.0	670.5	676.2	674.9	670.5	678.8
55	672.3	681.9	682.8	678.3	677.0	661.2	660.4	663.8	650.2	645.8	654.6	659.6	665.4
56	654.6	642.6	653.8	655.1	652.6	647.4	639.1	640.3	634.1	637.2	637.9	631.8	643.8
57	628.8	633.7	631.4	605.9	602.4	591.9	582.4	567.6	576.3	572.5	583.6	595.9	596.9
58	590.9	583.3	585.3	582.7	589.2	584.0	572.2	560.9	561.2	514.7	537.9	563.3	567.9
59	569.7	560.3	557.0	554.1	557.0	561.2	552.3	536.5	523.1	531.1	537.6	542.9	548.3
60	533.2	535.4	537.9	539.3	538.4	538.4	538.2	529.2	529.5	525.8	527.3	528.7	533.5
61	536.5	525.2	526.3	525.8	523.4	518.0	513.4	495.9	497.3	517.5	524.2	515.2	518.0
62	528.9	521.3	523.1	515.4	508.9	503.6	489.7	479.2	459.7	426.1	417.8	415.3	478.7
63	378.3	328.5	324.0	326.2	328.9	330.0	325.7	322.1	312.0	312.6	308.2	310.0	324.7
64	312.9	312.5	315.1	313.1	312.9	306.0	306.0	304.9	305.2	301.4	303.8	309.3	308.6
65	304.1	302.9	300.6	299.8	301.4	302.6	301.3	299.1	299.4	301.0	301.7	298.5	301.0
66	294.6	289.9	291.0	288.9	287.6	278.8	278.5	266.8	270.5	273.5	278.2	279.6	281.3
67	274.9	272.8	272.5	267.6	267.7	268.0	268.7	263.9	259.9	257.7	258.6	259.8	265.9
68	258.9	257.6	254.2	249.3	247.2	244.6	242.4	236.3	228.9	229.5	232.8	230.8	242.2
69	221.8	217.5	216.3	215.2	211.2	205.7	204.3	199.7	192.3	188.9	188.7	188.9	203.5
70	180.8	177.7	177.0	176.3	176.9	175.3	174.6	172.9	170.9	171.8	173.0	173.2	175.0
71	172.1	172.6	172.2	171.8	170.7	170.4	170.5	165.5	167.0	168.4	169.7	169.1	170.0
72	169.0	167.4	166.7	165.9	167.1	165.9	167.7	167.8	167.3	167.4	168.8	171.1	167.7
73	171.0	169.3	168.8	168.5	166.5	166.7	167.1	166.5	165.9	166.6	167.5	168.4	167.7
74	168.3	166.9	166.9	167.7	168.2	168.5	168.3	169.0	166.3	166.4	168.8	170.6	168.0
75	169.0	168.5	168.6	168.1	167.9	167.5	167.9	167.0	162.8	163.2	165.5	166.2	166.8
76	166.7	167.0	168.3	167.7	167.7	167.6	165.7	164.3	163.7	165.2	164.8	163.1	166.0
77	165.8	166.4	167.4	167.2	165.3	164.3	164.3	162.0	161.5	160.3	161.1	161.3	163.9
78	161.3	159.9	159.5	158.1	156.9	157.4	158.1	156.8	152.8	151.3	155.3	156.4	156.9
79	155.3	155.5	154.4	152.9	151.3	151.9	150.9	148.4	143.4	146.6	149.5	149.6	150.7
80	147.9	147.1	147.8	146.8	146.3	146.0	145.0	144.6	144.4	143.0	142.6	144.0	145.4
81	142.6	141.3	141.1	138.9	138.4	138.8	139.8	140.4	136.1	136.1	138.3	139.2	139.2
82	137.5	137.1	136.7	135.1	135.6	133.0	135.4	135.9	135.1	134.5	134.2	133.1	135.2
83	133.6	131.9	132.3	131.1	129.9	130.2	130.0	127.0	126.6	128.0	129.2	129.6	129.9
84	127.0	127.6	127.4	125.5	125.8	124.4	125.2	124.8	124.1	124.4	123.9	124.0	125.3
85	124.2	122.9	123.7	122.1	122.3	121.5	123.4	118.8	119.5	120.0	120.1	120.9	121.6
86	121.8	120.5	122.3	121.5	121.3	119.3	119.4	119.5	118.8	120.4	120.7	120.6	120.5
87	119.4	120.1	119.4	119.0	119.3	117.6	118.4	119.0	118.3	117.3	116.2	118.1	118.5
88	118.9	117.6	119.9	119.1	118.8	118.6	119.4	117.7	117.6	116.9	117.2	117.9	118.3
89	118.3	116.6	118.6	117.6	116.9	117.1	117.7	117.3	115.7	115.7	114.6	116.0	116.8
90	115.6	117.8	118.1	117.1	117.2	117.2	117.6	116.8	116.3	114.6	115.9	118.0	116.8
91	117.5	116.1	118.1	116.9	117.5	117.1	117.1	117.1	117.2	116.6	116.6	117.1	117.1
92	116.3	117.9	118.3	117.0	117.1	117.8	118.3	117.8	117.5	116.6	117.1	117.2	117.4
93	116.3	117.2	117.3	115.9	116.0	115.8	114.4	114.9	114.3	113.9	115.4	115.3	115.5
94	115.7	114.9	114.6	114.0	113.4	113.1	111.8	110.9	110.8	110.9	112.6	112.8	112.9
95	112.7	113.8	114.1	112.7	111.6	111.1	110.9	111.6	112.2	112.2	112.3	112.1	112.3
96	112.3	111.9	113.2	111.9	111.7	111.0	111.2	109.8	108.8	106.5	107.1	108.4	110.3
97	109.1	107.7	108.9	107.7	107.7	105.7	105.1	104.9	105.5	104.0	105.1	107.1	106.5
98	107.5	109.2	109.0	108.2	107.8	107.9	107.7	105.7	106.5	106.0	106.8	107.4	107.5
99	107.2	106.7	107.7	106.8	107.0	106.6	106.3	106.2	106.1	105.4	105.2	106.0	106.4
100	106.1	105.3	106.2	105.4	105.2	104.6	104.9	104.8	104.7	104.1	104.2	103.9	104.9
101	103.6	105.0	104.9	103.9	103.4	102.7	102.4	101.4	101.7	101.8	102.5	102.3	103.0
102	102.5	102.0	103.5	102.8	102.6	102.1	102.3	102.2	100.8	101.1	101.8	101.9	102.1
103	101.6	102.0	101.8	101.2	101.0	100.5	100.5	100.1	100.1	100.1	101.0	101.3	100.9
104	102.6	102.2	102.5	102.0	101.7	101.1	101.2	100.5	99.8	99.8	100.4	101.2	101.2
105	101.8	99.8	100.4	100.1	100.5	100.2	99.9	100.0	99.5	98.1	98.5	99.5	99.8
106	99.5	99.9	100.3	100.0									99.9

註:1.本表可由月報表1-7之最新月份指數/各年(月)指數x100計算而得,取至小數一位。  
2.由於受查者延誤或更正報價,本表所載資料於公布後3個月內均可能修正。

## 六、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等 8 個主要都會區每月查價 3 次(每旬逢 5 之日)或 9 次(每旬逢 2、5、8 之日)，宜蘭縣等 8 個次要都會區每月查價 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全數加權得到項目價比，再以項目全數加權即得指數。

時間	租金指數(%)	時間	租金指數(%)	時間	租金指數(%)
105 年 4 月	103.54	105 年 8 月	103.91	105 年 12 月	104.23
105 年 5 月	103.61	105 年 9 月	103.99	106 年 1 月	104.32
105 年 6 月	103.73	105 年 10 月	104.07	106 年 2 月	104.42
105 年 7 月	103.80	105 年 11 月	104.13	106 年 3 月	104.52

備註：1. 產製單位：行政院主計處 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 100 年=100

資料來源：內政部不動產資訊平台  
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

## 七、住宅價格指數

係行政院 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
105Q2	115.01	107.04	100.41	112.26	123.07	121.19	121.34
105Q1	113.68	107.60	100.21	114.74	120.65	119.24	119.20
104Q4	113.85	107.79	101.54	115.68	121.14	119.29	120.73
104Q3	114.40	109.83	105.23	116.74	123.08	119.95	122.04

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：以 102 年全年為基期(指數=100)

資料來源：內政部不動產資訊平台  
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

## 八、房價綜合趨勢分數(分)

係參考中央大學台灣經濟法展研究中心之「台灣消費者信心分數」及美國經濟諮商局「消費者信心分數」的編製方式。以購屋者的中間傾向為指數基準點(100)，針對購屋者對房價的看漲或看跌給予不同等級的權重。分數介於 0 至 200 分之間。

100 分代表看漲與看跌者比例相同，分數高於 100，代表看漲者比例多於看跌者，分數低於 100，代表看跌者比例多於看漲者。

年度季別	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
105H1	76.70	66.60	72.90	74.80	75.00	89.10	79.40
104Q2	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
104H1	77.40	67.10	76.90	75.50	80.50	88.10	79.00
103Q4	94.50	89.80	83.40	104.90	93.70	95.30	103.00
103Q3	101.00	101.00	98.20	103.50	97.20	107.50	99.00
103Q2	104.80	100.30	100.90	105.00	104.80	115.30	108.50
103Q1	118.20	118.80	110.60	120.00	124.10	130.50	115.00
102Q4	125.00	122.90	122.20	122.10	125.50	128.30	132.90
102Q3	127.30	123.50	123.90	137.90	122.10	126.00	130.90
102Q2	135.20	128.10	129.40	143.20	137.00	137.00	140.90
102Q1	136.30	135.00	125.10	145.20	138.00	136.90	140.90
101Q4	120.10	109.90	114.70	127.70	123.40	129.20	127.70
101Q3	127.30	115.90	124.00	130.40	132.20	124.80	144.20
101Q2	126.50	120.10	122.20	129.90	117.70	130.90	145.80
101Q1	118.70	117.80	115.70	121.60	114.20	122.90	128.60

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 以後僅調查六直轄市之「欲購置住宅者」3. 更新頻率：每季(98 年及 99 上半年為每半年)，104HY1 以後為每半年 4. 編製方式：加權平均法  
資料來源：內政部不動產資訊平台  
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

## 九、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
105Q3	9.35	12.70	15.47	8.50	9.42	7.44	8.61
105Q2	8.97	12.51	15.07	8.21	9.34	7.33	8.11
105Q1	8.46	12.43	14.90	7.62	8.87	6.96	7.67
104Q4	8.51	12.66	15.75	7.50	8.90	6.74	7.87
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
105Q3	8.23	8.72	7.38	8.60	7.66	6.88	5.64
105Q2	7.73	8.35	6.65	8.08	7.11	6.77	5.56
105Q1	7.20	7.84	6.62	7.86	6.85	6.64	5.80
104Q4	7.43	8.04	6.86	7.68	6.49	6.66	5.48
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
105Q3	5.88	6.66	7.94	7.79	5.50	8.08	5.72
105Q2	5.67	6.58	7.89	7.53	5.49	7.83	5.56
105Q1	5.26	6.44	7.52	7.35	5.33	7.47	5.40
104Q4	5.4	6.50	7.19	7.75	5.29	7.69	5.64

備註：1. 產製單位：內政部營建署 2. 涵蓋空間：091Q1 至 105Q2 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：內政部不動產資訊平台  
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)





## 叁、總體經濟資訊



### 一、國內外經濟情勢分析

106 年 3 月號

發布日期：中國民國 106 年 4 月 28 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

今(2017)年全球經濟將逐步復甦，惟成長力道疲弱且各國復甦腳步不一，潛存若干下行風險；長期貨幣寬鬆政策邊際效用降低，財政政策將取代貨幣政策作為各國刺激經濟成長的主要工具。根據環球透視機構 (GlobalInsight) 今年4月最新預測，今年全球經濟成長2.9%，優於去(2016)年2.5%，明(2018)年預估可望增至3.1%。

國際貨幣基金(IMF)今年4月發布最新「世界經濟展望報告(WEO)」指出，全球經濟溫和復甦，預估今年全球經濟成長3.5%，較今年1月預測微幅上修0.1個百分點，高於去年的3.1%，明年將擴增至3.6%。先進經濟體受益於全球製造業及貿易自去年下半年起的周期性復甦支持，今年預估成長2.0%，另歐元區及日本的經濟前景亦改善，分別成長1.7%及1.2%。新興市場及發展中經濟體各國間成長不一，今年整體預估成長4.5%；其中，中國大陸因政策支持力度大於預期、俄羅斯因油價上漲推動經濟復甦，分別有6.6%及1.4%的成長；拉丁美洲及中東地區則因貿易條件惡化及石油減產等因素，成長前景減弱。

當前國際經濟仍面臨諸多風險變數，值得持續關注，包括美國新政府經貿政策走向及升息速度、中國大陸及部分新興經濟體成長力道、英國脫歐協商方向、歐洲地區陸續舉辦大選、地緣政治風險、國際原油及大宗商品價格變動、全球金融市場及股匯市波動，以及貿易保護主義等，皆影響國際經濟前景。

##### 2、國內經濟

隨國濟景氣回溫，國際貨幣基金(IMF)預估今年世界貿易量略

高於去年，有助推升我國出口，加以政府積極落實提振景氣措施，以及半導體與相關供應鏈業者高階製程投資可望延續，有助維繫民間消費及投資成長動能。行政院主計總處初估105年經濟成長1.50%，預測106年成長1.92%。

經濟指標方面，106年3月工業生產增加3.22%；批發業、零售及餐飲業營業額各增加6.1%、1.7%、3.9%；外銷訂單金額411.2億美元，增加12.3%；出口值257.1億美元，增加13.2%，進口值217.8億美元，增加19.8%，貿易出超39.3億美元；躉售物價指數(WPI)上漲1.84%，消費者物價指數(CPI)上漲0.18%；失業率3.78%。

106年3月景氣對策信號續呈綠燈，景氣領先、同時指標微幅下跌，顯示國內景氣仍大致穩定。展望未來，受惠全球景氣回升，帶動需求增溫，有助出口表現；惟全球經貿政策走向與地緣政治不確定性升高，仍須密切注意。

### 3、中國大陸經濟

中國大陸今(2017)年第1季國內生產總值(GDP)為18兆683億人民幣，經濟成長率為6.9%，自去(2016)年前3季成長均為6.7%、第4季成長6.8%，至今年第1季成長6.9%，中國大陸經濟呈現平穩成長。

今年第1季，固定資產投資(不含農戶)金額為9兆3,777億人民幣，較上年同期增加9.2%；規模以上工業生產成長7.6%；非金融領域實際外商投資金額為338.1億美元，減少4.5%。

對外貿易方面，今年第1季出口成長8.2%，進口增加24.0%。物價方面，居民消費價格指數上漲1.4%。金融體系方面，今年3月貨幣供給額M1及M2分別較上年同期增加18.8%、10.6%。

中國大陸國家主席習近平於今年4月5日在芬蘭首都赫爾辛基與芬國總統Sauli Niinistö舉行會談，雙方宣布建立面向未來的新型合作夥伴關係，在創新創業、清潔能源、生物經濟及北極科研等領域務實合作，習近平並邀請芬蘭積極參與「一帶一路」建設，共同促進歐亞大陸互聯互通。另4月7日習近平主席與美國總

統DonaldTrump於佛州海湖莊園舉行雙邊會談，美方關切雙邊貿易及北韓等問題，陸方則在投資、基礎建設及能源等方面促進雙方合作，雙方領導人於會上決定加速兩國貿易協商，力求在百日內即達成若干階段性成果，目標是增加美對陸出口並減少雙邊貿易赤字。

#### 4、兩岸經貿

今(2017)年3月我對中國大陸(含香港)出口額為102.7億美元，增加16.8%；進口額為43.3億美元，增加12.8%；貿易出超為59.4億美元，增加19.8%。同期間，我對中國大陸投資件數為65件，金額為8.5億美元；陸資來臺投資，件數為11件，金額為1,877.8萬美元。

## 二、景氣指標

發布日期：民國 106 年 4 月 27 日

106 年 3 月景氣對策信號綜合判斷分數較上月減少 4 分為 24 分，燈號連續第 9 個月呈現綠燈，其中金融面、貿易面指標大致穩定，市場信心調查偏向樂觀，生產面、銷售面表現則受比較基期因素影響；領先指標與同時指標微幅下跌，顯示當前國內景氣仍大致穩定。

展望未來，受惠全球景氣回升，帶動需求增溫，有助出口表現；惟全球經貿政策走向與地緣政治不確定性升高，仍須密切注意。國內半導體廠商持續擴產，可望拉抬民間投資意願，加以政府將積極推動前瞻基礎建設計畫，維繫成長力道；民間消費在股市及就業市場好轉、母親節檔期陸續展開，應可推升買氣，惟實質薪資增幅有限，可能約制消費成長。整體而言，國內景氣應可維持穩定。

### (一)景氣對策信號

3 月綜合判斷分數較上月減少 4 分至 24 分，燈號續呈綠燈；9 項構成項目中，貨幣總計數 M1B、工業生產指數、製造業銷售量指數與批發、零售及餐飲業營業額皆由綠燈轉呈黃藍燈，分數各減少 1 分；其餘 5 項燈號不變。個別構成項目說明如下：

- ★貨幣總計數 M1B 變動率：由上月 6.5%減為 4.9%，燈號由綠燈轉為黃藍燈。
- ★股價指數變動率：由上月 17.3%減為 12.8%，燈號續呈黃紅燈。
- ★工業生產指數變動率：由上月上修值 3.9%減為 2.7%，燈號由綠燈轉呈黃藍燈。
- ★非農業部門就業人數變動率：由上月 0.65%增為 0.70%，燈號續為黃藍燈。
- ★海關出口值變動率：由上月下修值 11.1%減為 7.0%，燈號仍為綠燈。
- ★機械及電機設備進口值變動率：由上月上修值 11.2%增為 14.5%，燈號續呈黃紅燈。
- ★製造業銷售量指數變動率：由上月下修值 4.8%減為 0.7%，燈號由綠燈轉為黃藍燈。
- ★批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月 5.2%減為 4.3%，燈號由綠燈轉呈黃藍燈。
- ★製造業營業氣候測驗點：由上月上修值 98.2 點增為 98.3 點，燈號仍為綠燈。

## (二)景氣指標

### 1. 領先指標

- ★領先指標不含趨勢指數為 101.53，較上月下跌 0.17%。
- ★7 個構成項目，經去除長期趨勢後，3 項較上月上升，分別為：核發建照面積、股價指數、工業及服務業受僱員工淨進入率；其餘 4 項：實質半導體設備進口值、外銷訂單指數、實質貨幣總計數 M1B、製造業營業氣候測驗點則較上月下滑。

### 2. 同時指標

- ★同時指標不含趨勢指數為 102.05，較上月下跌 0.49%。
- ★7 個構成項目經去除長期趨勢後，2 項較上月上升，分別為：批發、零售及餐飲業營業額，以及非農業部門就業人數；其餘 5 項：實質機械及電機設備進口值、電力（企業）總用電量、工業生產指數、製造業銷售量指數，以及實質海關出口值則較上月下滑。

### 3. 落後指標

★落後指標不含趨勢指數為 99.85，較上月上升 0.57%。

★6 個構成項目經去除長期趨勢後，皆較上月上升，分別為：製造業存貨率、製造業單位產出勞動成本指數、工業及服務業經常性受僱員工人數、失業率、全體貨幣機構放款與投資，以及金融業隔夜拆款利率。

## 三、採購經理人指數

發布日期：民國 106 年 5 月 2 日

2017 年 4 月，臺灣製造業採購經理人指數 (PMI) 已連續 2 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，指數為 61.0%。五項組成指標中，新增訂單、生產數量與人力僱用持續呈現擴張，供應商交貨時間為上升 (高於 50.0%)，現有原物料存貨水準亦持續擴張。六大產業 PMI 中，五大產業 PMI 呈現擴張，各產業依擴張速度排序為交通工具產業 (66.4%)、電子暨光學產業 (65.2%)、電力暨機械設備產業 (63.1%)、化學暨生技醫療產業 (57.8%) 與基礎原物料產業 (54.6%)。僅食品暨紡織產業 PMI 轉為緊縮，指數為 49.2%。

非製造業經理人指數 (NMI) 已連續 2 個月呈現擴張，指數續揚 1.2 個百分點至 56.3%。四項組成指標中，商業活動 (生產)、新增訂單及人力僱用皆持續擴張，供應商交貨時間為上升 (高於 50.0%)。4 月非製造業八大產業中，六大產業 NMI 皆呈現擴張，依擴張速度排序為金融保險業 (59.2%)、批發業 (57.9%)、教育暨專業科學業 (56.7%)、營造暨不動產業 (55.1%)、運輸倉儲業 (52.8%) 與資訊暨通訊傳播業 (51.9%)。二大產業 NMI 則呈現緊縮，依緊縮速度排序為住宿餐飲業 (44.3%) 與零售業 (49.7%)。

以下節錄 2017 年 4 月 PMI 與 NMI 之重要內容：

#### (一) 製造業採購經理人指數 (PMI) 部分

##### 1. 新增訂單 (NewOrders) 擴散指數為 62.2%

全體製造業之新增訂單指數已連續 2 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，指數為 62.2%。電子暨光學產業之新增訂單指數已連續 2 個月維

持在 70.0%以上的擴張速度，指數為 70.2%。交通工具產業與電力暨機械設備產業之新增訂單指數已分別連續 3 與 4 個月維持在 60.0%以上的擴張速度，指數各為 65.9%與 66.7%。化學暨生技醫療產業新增訂單指數已連續 2 個月呈現擴張，惟指數回跌 5.0 個百分點至 58.8%。食品暨紡織產業與基礎原物料產業之新增訂單指數皆僅維持 1 個月的擴張，本月指數隨即回跌 8.3 與 11.3 個百分點至 48.0%與 46.7%。

## 2. 生產 (Production) 擴散指數為 65.2%

全體製造業之生產數量指數亦已連續 2 個月維持在 60.0%以上的擴張速度，指數為 65.2%。伴隨新增訂單的增加，電子暨光學產業之生產指數亦已連續 2 個月維持在 70.0%以上的擴張速度，指數為 71.0%。化學暨生技醫療產業 (61.3%)、交通工具產業 (68.2%) 與電力暨機械設備產業 (64.1%) 之生產指數皆持續呈現 60.0%以上的擴張速度。基礎原物料產業之生產數量指數由創編以來最快擴張速度 (70.5%) 回跌 12.9 個百分點至 57.6%。食品暨紡織產業之生產數量指數已連續 2 個月呈現擴張，惟本月指數回跌 8.4 個百分點至 52.0%。

## 3. 人力僱用 (Employment) 擴散指數為 60.0%

全體製造業之人力僱用數量指數已連續 12 個月呈現擴張，惟指數由 2012 年 7 月指數創編以來最快擴張速度 (63.4%) 回跌 3.4 個百分點至 60.0%。電子暨光學產業 (63.4%)、交通工具產業 (63.6%) 與電力暨機械設備產業 (62.8%) 之人力僱用數量指數皆呈現 60.0%以上的擴張速度。化學暨生技醫療產業與基礎原物料產業之人力僱用指數已分別連續 16 與 12 個月呈現擴張，惟擴張速度皆趨緩，指數各回跌 5.0 與 3.7 個百分點指數至 57.5%與 54.3%。食品暨紡織產業之人力僱用指數僅維持 1 個月的擴張，本月隨即回跌 8.3 個百分點至持平 (50.0%)。

## 4. 供應商交貨時間 (Supplier Deliveries) 擴散指數 59.7%

全體製造業已連續 13 個月回報供應商交貨時間為上升 (高於 50.0%)，且本月指數攀升 0.8 個百分點至 59.7%。電子暨光學產業

之供應商交貨時間指數已連續 4 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，指數為 65.5%，採購持續呈現賣方市場。交通工具產業與電力暨機械設備產業皆持續回報供應商交貨時間為上升（高於 50.0%），且指數各回升 11.1 與 7.8 個百分點至 63.6% 與 62.8%，分別為 2014 年 11 月與 2012 年 7 月以來最高點。化學暨生技醫療產業已連續 14 個月回報供應商交貨時間為上升，惟指數續跌 1.3 個百分點至 55.0%。基礎原物料產業之供應商交貨時間指數則中斷連續 7 個月的上升轉為下降，指數為 47.8%，較 3 月下跌 4.5 個百分點。食品暨紡織產業之供應商交貨時間指數則由持平（50.0%）回升 2.0 個百分點至 52.0%。

#### 5. 現有原物料存貨（Inventories）擴散指數為 58.1%

全體製造業之原物料存貨數量指數微跌 0.4 個百分點至 58.1%，連續第 13 個月呈現擴張。化學暨生技醫療產業與交通工具產業之原物料存貨指數皆呈現擴張速度加快走勢，指數各回升 1.3 與 8.0 個百分點至 56.3% 與 70.5%。其中，交通工具產業之原物料存貨指數已連續 3 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度。電子暨光學產業與電力暨機械設備產業之原物料存貨指數皆已連續 4 個月呈現擴張，惟擴張速度趨緩，指數各下跌 3.4 與 2.3 個百分點至 55.9% 與 59.0%。在新增訂單轉為緊縮的同時，基礎原物料產業之原物料存貨指數卻續揚 6.1 個百分點至 66.3%，為 2013 年 5 月以來最快擴張速度。六大產業中，僅食品暨紡織產業之原物料存貨指數已連續 3 個月呈現緊縮，指數為 44.0%。

### （二）非製造業經理人指數（NMI）部分

#### 1. 商業活動/生產（Business Activity/Production）擴散指數為 58.4%

全體非製造業之商業活動（生產）指數已連續 2 個月呈現擴張，且指數續揚 2.0 個百分點至 58.4%，為 2015 年 5 月以來最快擴張速度。八大產業中，七大產業回報商業活動（生產）呈現擴張，各產業依擴張速度排序為運輸倉儲業（65.9%）、金融保險業（65.8%）、批發業（61.8%）、教育暨專業科學業（57.1%）、資訊暨通訊傳播業

(52.5%)、零售業(51.9%)與營造暨不動產業(51.6%)。僅住宿餐飲業(40.9%)回報商業活動(生產)呈現緊縮。

## 2. 新增訂單 (NewOrders) 擴散指數為 59.0%

全體非製造業之新增訂單(新增簽約客戶或業務)指數已連續 2 個月呈現擴張,且指數續揚 1.5 個百分點至 59.0%,亦為 2015 年 5 月以來最快擴張速度。八大產業中,六大產業回報新增訂單呈現擴張,各產業依擴張速度排序為金融保險業(68.4%)、批發業(65.8%)、教育暨專業科學業(64.3%)、資訊暨通訊傳播業(55.0%)、運輸倉儲業(52.3%)與營造暨不動產業(51.6%)。住宿餐飲業(40.9%)與零售業(42.9%)則回報新增訂單呈現緊縮。

## 3. 人力僱用 (Employment) 擴散指數為 53.1%

全體非製造業之人力僱用指數續揚 2.6 個百分點至 53.1%,連續 2 個月呈現擴張。八大產業中,五大產業回報人力僱用呈現擴張,各產業依擴張速度排序為金融保險業(54.4%)、批發業(52.6%)、零售業(51.9%)、教育暨專業科學業(51.8%)與營造暨不動產業(51.6%)。僅運輸倉儲業(47.7%)回報人力僱用呈現緊縮。住宿餐飲業與資訊暨通訊傳播業則回報人力僱用為持平(50.0%)。

## 4. 供應商交貨時間 (Suppliers' Deliveries) 擴散指數 54.6%

全體非製造業已連續 33 個月回報供應商交貨時間(受託工作完成時間)為上升(高於 50.0%),惟指數由創編以來最高點(56.2%)回跌 1.6 個百分點至 54.6%。八大產業中,四大產業回報供應商交貨時間為上升,各產業依上升速度排序為營造暨不動產業(65.6%)、教育暨專業科學業(53.6%)、零售業(51.9%)與批發業(51.3%)。住宿餐飲業(45.5%)、運輸倉儲業(45.5%)與金融保險業(48.2%)則回報供應商交貨時間為下降。僅資訊暨通訊傳播業回報供應商交貨時間為持平(50.0%)。

除上述 PMI、NMI 組成指標外,本月值得注意的參考指標如下

- (一)製造業之『客戶存貨指數』、『進口原物料數量指數』與『未來六個月的景氣狀況指數』



『客戶存貨數量指數』雖仍呈現過低（低於 50.0%），惟指數續揚 0.2 個百分點至 49.9%，為 2014 年 11 月以來最高點。化學暨生技醫療產業（47.5%）與電子暨光學產業（48.3%）仍持續回報客戶存貨數量遠低於當前客戶所需。食品暨紡織產業與交通工具產業之客戶存貨指數僅維持 1 個月的過高，本月分別回跌 10.3 與 9.5 個百分點至 46.0% 與 45.5%。電力暨機械設備產業之客戶存貨指數則中斷連續 7 個月的過低，指數回升 5.0 個百分點至持平（50.0%）。六大產業中，基礎原物料產業已連續 2 個月回報客戶存貨為過高，指數為 57.6%。

全體製造業之『進口原物料數量指數』已連續 2 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，指數為 61.5%。六大產業已連續 5 個月全數回報進口原物料數量較前月擴張。電子暨光學產業（64.3%）、交通工具產業（65.9%）與電力暨機械設備產業（65.4%）之進口原物料數量指數皆持續呈現 60.0% 以上的擴張速度。食品暨紡織產業與基礎原物料產業之進口原物料指數皆已連續 7 個月呈現擴張，指數各為 54.0% 與 58.7%。化學暨生技醫療產業之進口原物料數量指數雖已連續 14 個月呈現擴張，惟本月指數大跌 12.5 個百分點至 52.5%。

全體製造業之『未來六個月景氣狀況指數』已連續 4 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，惟指數由 2012 年 7 月創編以來最高點（69.0%）回跌 5.8 個百分點至 63.2%。化學暨生技醫療產業與電子暨光學產業之未來六個月景氣狀況指數已分別連續 5 與 4 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，指數各為 63.8% 與 73.5%。電力暨機械設備產業之景氣狀況指數則由創編以來最高點（76.3%）回跌 18.6 個百分點至 57.7%。食品暨紡織產業之景氣狀況指數已連續 10 個月呈現擴張，惟本月指數回跌 6.3 個百分點至 52.0%。交通工具產業之景氣狀況呈現擴張速度加快走勢，本月指數微幅攀升 2.0 個百分點至 54.5%。六大產業中，僅基礎原物料產業之景氣狀況指數轉為緊縮，指數為 46.7%。

(二)非製造業之『未完成訂單指數』、『服務收費價格指數』與『未來六個月景氣狀況指數』

全體非製造業之『未完成訂單（工作委託量）指數』雖仍呈現緊縮，惟指數攀升 4.0 個百分點至 49.9%，為 2015 年 4 月以來最高點。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（36.4%）、營造暨不動產業（42.2%）、運輸倉儲業（45.5%）與教育暨專業科學業（48.2%）。資訊暨通訊傳播業（55.0%）、批發業（53.9%）、金融保險業（53.5%）與零售業（51.9%）則回報未完成訂單呈現擴張。

全體非製造業之『服務收費價格指數』僅維持 1 個月的持平（50.0%），本月隨即下跌 0.9 個百分點至 49.1%。八大產業中，四大產業回報服務收費價格呈現下降，各產業依下降速度排序為住宿餐飲業（36.4%）、營造暨不動產業（42.2%）、批發業（44.7%）與資訊暨通訊傳播業（47.5%）。教育暨專業科學業（56.5%）、運輸倉儲業（54.5%）與金融保險業（54.4%）則回報服務收費價格呈現上升。僅零售業回報服務收費價格為持平（50.0%）。

全體非製造業之『未來六個月景氣狀況指數』已連續 3 個月呈現擴張，惟指數回跌 3.4 個百分點至 54.9%。八大產業中，四大產業回報未來六個月景氣狀況呈現擴張，各產業依指數擴張速度排序為批發業（65.8%）、金融保險業（64.0%）、教育暨專業科學業（58.9%）與零售業（57.7%）。住宿餐飲業（31.8%）、營造暨不動產業（42.2%）與運輸倉儲業（47.7%）則回報未來六個月景氣狀況呈現緊縮。僅資訊暨通訊傳播業回報未來六個月景氣狀況為持平（50.0%）。

#### 四、消費者信心指數

發布日期：民國 106 年 4 月 27 日

一〇六年四月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 78.20 點，與上月相較上升 0.08 點(106/3：78.12)。

本次調查中，二項指標(投資股票時機及國內物價水準)上升；二項指標(耐久性財貨時機及就業機會)持平；二項指標(家庭經濟狀況及國內經濟景氣)下降。

上升幅度最大的指標是「未來半年投資股票時機」，本次調查結果為

90.70 點，與上個月調查結果相較上升 0.60 點(106/3：90.10)；上升幅度第二的指標是「未來半年國內物價水準」，本月調查結果為 45.90 點，與上個月調查結果相較上升 0.10 點(106/3：45.80)。

持平的指標是「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查為 84.25 點，與上月調查結果相同；另一項持平的指標是「未來半年國內就業機會」，本月調查為 100.00 點，與上月調查結果相同。

下降幅度第一的指標是「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為 76.75 點，較上月的調查下降 0.15 點(106/3：76.90)；另一項下降的指標為「未來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為 71.60 點，較上個月下降 0.05 點(106/3：71.65)。

從絕對水準來看，六項指標中僅有「未來半年國內就業機會」呈現偏向樂觀，其餘五項亦呈現「偏向悲觀」。(CCI 子指標分數在 100 至 200 之間屬於「偏向樂觀」，CCI 子指標分數在 0 至 100 之間屬於「偏向悲觀」)。  
一〇六年四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及台灣綜合研究院主辦，臺北醫學大學管理學院暨大數據研究中心調查，調查期間為 106 年 4 月 19 日至 22 日，以電話訪問的方式進行，採電腦隨機抽樣，共訪問 2412 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。



## 肆、最新法規及法令

### 都市計畫定期通盤檢討實施辦法

內政部 106.4.18 台內營字第 1060804982 號令修正第 22 條條文

#### 第二十二條

停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地，及商業區、特定專用區等停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。

前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。

### 各機關經管國有公用被占用不動產處理原則

財政部令中華民國 106 年 4 月 25 日台財產公字第 10635003760 號附修正

一、為利國有公用被占用不動產之處理，訂定本處理原則。

本處理原則所稱占用，指無權占有國有公用不動產。

二、國有公用不動產被政府機關、公立學校、非公司組織公營事業（以下簡稱機關）占用，管理機關經審慎評估有公用需要或為其主管目的事業需用者，應儘速協調占用機關騰空返還或為其他適當處理。占用機關不配合辦理，為中央機關占用者，得陳報主管機關函請財政部協助解決；為地方機關占用者，得協調其主管機關督促辦理，必要時以民事訴訟排除。

前項不動產，管理機關已無公用需要且非其主管目的事業需用者，應通知占用機關依法辦理撥用。占用機關不配合或無法辦理者，除下列情形得循序申請變更為非公用財產或廢止撥用（以下合稱申請變更為非公用財產），按現狀移交財政部國有財產署（以下簡稱國產署）接管外，管理機關應依前項規定之處理方式騰空後，再循序申請變更為非公用財產：

（一）現況為地方機關闢建或管理維護之公共設施，且無涉有償撥用、無需負擔補償及無妨礙都市計畫，可由國產署會同該地方機關辦理管理機關變更登記。

（二）屬事業資產或特種基金財產，現況為他機關闢建或管理維護之公共設施，管理機關或該公共設施闢建或管理維護機關承諾不動產移交國產署接管後，願負管理維護責任。

三、國有公用不動產被機關以外之占用者（以下簡稱私人）占用，管理機關經審慎評估有公用需要或為其主管目的事業需用者，應瞭解占用成因，分類處理，妥為評估收回方式，以利依預定計畫、規定用途或事業目的使用，並避免紛爭。

對占用作居住使用者，管理機關於排除占用前，調查占用者是否需協助安置，並就需協助者協助依法向目的事業主管機關或民間機構申請公共租賃住宅、社會住宅、榮民之家、社會福利機構或護理機構等進行安置，相關過程作成紀錄，以利日後查考。

第一項占用者有下列情形之一，管理機關於排除占用前，協助依法向目的事業主管機關申請相關補助、補貼或津貼，並將過程作成紀錄，以利日後查考：

- (一)屬社會救助法規範之低收入戶或中低收入戶者。
- (二)屬特殊境遇家庭扶助條例規範之特殊境遇家庭成員者。
- (三)依身心障礙者權益保障法領有生活補助費者。
- (四)依老人福利法領有中低收入老人生活津貼者。

第一項所稱收回方式包括：

- (一)協調占用者騰空返還。
- (二)違反相關法律或使用管制者，通知或協調目的事業主管機關依法處理。
- (三)以民事訴訟排除。
- (四)依中華民國刑法第三百二十條、第三百四十九條規定移請地方警察機關偵辦或逕向檢察機關告訴。占用情形影響國土保安或公共安全者，優先移送。
- (五)其他得排除占用之適當處理方式。

四、國有公用不動產被私人占用，管理機關已無公用需要且非其主管目的事業需用者，應依前點規定之處理方式騰空後，循序申請變更為非公用財產，移交國產署接管。但占用案無下列各款情事，且符合第二項各款情形之一者，得檢附證明文件，申請按現狀移交國產署接管：

- (一)地上建物現為公有宿（眷）舍。
- (二)現有地上建物非為公有宿（眷）舍，而國有不動產於管理機關經管期間曾供公有宿（眷）舍使用。但不包括該不動產全部位於都市計畫公共設施用地者。
- (三)國有建物之占用者，係緣於職務關係使用該建物，或自具職務關係之使用者繼受使用該建物。
- (四)國有土地上原有國有建物，經拆除改建為私有建物。
- (五)管理機關就地上物曾給予補償。
- (六)管理機關已取得收回被占用國有不動產之法院確定判決或與確定判決同一效力之執行名義。
- (七)管理機關就被占用不動產進行排除占用訴訟程序中。

前項但書所稱符合之情形，指下列各款之一：

- (一)管理機關撥用國產署經管之被占用不動產，於行政院核准撥用之日起一年內申請變更為非公用財產。
- (二)有法令上原因無法排除占用。
- (三)被占用不動產係國有財產法施行後，因管理機關辦理接收、接管（不含臺灣省有財產所有權移轉國有之接管）、沒收、徵收（含一併徵收且無土地徵收條例第九條、第四十九條或第五十二條之一規定適用情形）、價購或第一次登記，而成為國有財產，且管理機關取得該國有不動產時已被占用，從未供公用。
- (四)不動產移交國產署接管後，得依規定出租、出售、收取償金或補償費提供使用者，管理機關依下列規定檢具文件送國產署審認按現狀接管：
  - 1、得出租、出售：
    - (1)得依法申請承租、承購者（以下簡稱申請人）之申請書及符合承租、承購規定之證明文件。
    - (2)申請人非占用者時，出具載明承諾承租、承購國有不動產後願自行處理占用之切結書；申請人為占用者時，應出具下列文件：
      - A、繳清至管理機關申請變更為非公用財產前一月止之使用補償金之證明文件。但符合國有財產法第四十二條第一項各款得逕予出租規定之占用者，其使用補償金經管理機關同意分期付款，出具承諾國有不動產移交國產署接管後，願配合改依國產署分期付款規定辦理之切結書

者，得僅檢附繳清至管理機關申請變更為非公用財產前一月止之分期付款之證明文件。

B、出具承諾國有不動產移交國產署接管後，無法承租、承購時，願無條件配合國產署之通知騰空返還該不動產之切結書。

2、得收取償金或補償費提供使用；現況為占用者設置電業、電信或自來水相關設備，占用者出具願依規定向國產署繳付償金或補償費取得使用權之切結書。

3、其他經國產署要求檢附之文件。

五、國有公用不動產被占用，管理機關已進行排除占用訴訟程序者，於訴訟程序進行中，得視個案依民事訴訟法第一百八十九條及第一百九十條規定，與占用者合意停止訴訟程序，協商解決占用事宜。

前項訴訟程序終結前，管理機關確認無前點第一項但書前六款情事，並檢具證明文件送

請國產署審認符合前點第二項第四款規定者，得於占用者繳清訴訟相關費用，辦理訴訟和解後，申請變更為非公用財產，按現狀移交國產署接管續處。

管理機關已取得收回被占用國有不動產之法院確定判決或與確定判決同一效力之執行名義者，得視個案斟酌聲請強制執行時點。

六、國有公用不動產被占用，管理機關應依民法第一百七十九條不當得利規定，向占用者追溯收取占用期間之使用補償金，除有民法第一百二十九條規定之時效中斷事由外，自通知日前一月起往前追收最長五年及往後收取至騰空返還日，並得同意免計息分期付款，期數視占用者經濟能力酌情定之。

前項使用補償金，除第九點規定情形外，得依下列規定免收、減收或緩收：

(一)中央機關占用者，免收。

(二)地方機關占用作公共設施供不特定人使用且無收入者，免收。

(三)訴訟請求排除占用前，占用者騰空返還國有不動產者，免收；已進入訴訟程序，於一審判決前，占用者騰空返還國有不動產者，得依個案情形酌予減收，並辦理訴訟和解。但國有不動產於九十八年九月二十四日以後被占用，或於九十八年九月二十四日之前被占用，經占用者騰空返還後再度占用者，不適用本款規定。

(四)占用者就國有土地申請增劃編為原住民保留地，經行政院核准者，免收，原已收取款項退還之。申請期間，緩收，俟管理機關表示不同意增劃編時，即依規定追收。

(五)占用者依法申請返還國有不動產獲核准者，免收，原已收取款項退還之。申請期間，緩收，申請案未獲核准，即依規定追收。

(六)占用者符合第三點第三項各款情形之一者，緩收。占用者變更為非上述情形或有擴大占用情事時，即依規定追收。

前項情形，原已收取之使用補償金，除第四款及第五款外，不予退還。

七、占用期間使用補償金，除第九點規定情形或法令另有規定外，按占用情形參照國有非公用不動產被占用處理要點第七點附表基準計收；或不分占用情形均按該附表項次一基準計收。

八、占用者未於繳納期限內繳交使用補償金者，管理機關應依民法第二百二十九條及第二百三十三條規定，請求其支付自繳納期限屆滿後至實際繳交之日依法定利率計算之遲延利息。但占用者願配合續繳使用補償金或配合管理機關相關作業，除第九點規定情形外，得免收遲延利息。

九、管理機關就使用補償金及遲延利息，已取得確定判決、支付命令裁定確定證明書、債權憑證或其他與確定判決同一效力之執行名義者，應照數追收，不適用第六點至第八點相關規定。

占用者申請分期付款繳清前項使用補償金及遲延利息，並承諾如未依所定方式繳納，願依原執行名義補繳分期付款申請日之次日至清償日止之遲延利息者，其遲延利息計算至分期付款申請日止，期數視占用者經濟能力酌情定之。

十、各機關經管之國有被占用不動產係於國有財產法施行前取得，取得後從未供公用，或於該法施行前已廢止公用者，得檢具原始登記簿謄本並敘明事實，依該法施行細則第七十二條規定現狀移交國產署接管，移交前，使用補償金及遲延利息之收取，參照第六點至第九點規定辦理。

### 公有土地增劃編原住民保留地審查作業規範

原住民族委員會令中華民國 106 年 4 月 28 日原民土字第 1060022387 號修正部分規定

三、公有土地增劃編原住民保留地之實施地區如下：

(一)公有土地增編為原住民保留地，其實施地區為原住民族地區。

(二)公有土地劃編為原住民保留地，其實施地區包括原住民族地區、高雄市六龜區、屏東縣萬巒鄉及內埔鄉。

本會依行政院核定「原住民現使用臺灣糖業股份有限公司土地價購實施計畫」價購臺灣糖業股份有限公司土地，準用前項第一款規定。

四、原住民於中華民國七十七年二月一日前即使用其祖先遺留且目前仍繼續使用之公有土地，得於自公布實施之日起，申請增編或劃編原住民保留地；平地鄉原住民宗教團體於中華民國七十七年二月一日前即使用原住民族遺留且目前仍繼續作宗教建築設施使用之公有土地，得申請增編原住民保留地。

前項土地如有下列情形之一者，不得增劃編為原住民保留地：

(一)依土地法第十四條規定不得私有之土地。但原住民申請經公產管理機關同意配合提供增、劃編原住民保留地者、已奉核定增、劃編為原住民保留地者，不在此限。

(二)依水利法第八十三條規定公告屬於尋常洪水位行水區域之土地。

第一項土地使用因下列情形之一而中斷者，亦得增編為原住民保留地：

(一)經公產管理機關提起訴訟或以其他方式排除使用。

(二)因不可抗力或天然災害等因素，致使用中斷。

(三)經公產管理機關排除占有，現況有地上物或居住之設施。

(四)因土地使用人之糾紛而有中斷情形，經釐清糾紛。

(五)七十七年二月一日以後經公產管理機關終止租約。

十一、辦理公有土地增劃編原住民保留地審查作業程序如下：

(一)鄉（鎮、市、區）公所受理申請。

(二)鄉（鎮、市、區）公所應於受理二個月內邀集相關單位辦理現地會勘及完成審查作業，並將初審結果通知申請人。

(三)鄉（鎮、市、區）公所於完成審查後一個月內，編造審查清冊函送直轄市、縣政府，由直轄市或縣政府於十五日內報請各公有土地管理機關表示意見，並以副本函送本會。

(四)公有土地管理機關應於接獲直轄市或縣政府函送審查清冊後一個月內表示意見函復本會，必要時得展延十五日，並副知直轄市或縣政府，由直轄市或縣政府

將公產機關意見轉知申請人。

- (五)本會每二個月彙整造冊會商公有土地管理機關之中央主管機關，各中央主管機關應於七日內函復，必要時得展延七日。
- (六)本會代擬代判院稿核定增劃編原住民保留地，並函知直轄市、縣政府辦理下列事項：
  - 1、將核定結果通知申請人。
  - 2、直轄市、縣政府原住民行政機關（或單位）將核定土地清冊送地政機關（或單位）辦理排除劃入不得私有土地範圍之作業。

#### 公有土地增編原住民保留地處理原則

原住民族委員會令中華民國 106 年 4 月 28 日原民土字第 1060022387 號修正部分規定

二、本原則實施範圍為原住民族地區，包括以下三十個山地鄉及二十五個平地原住民鄉（鎮、市）：

- (一)三十個山地鄉：包括新北市烏來區、桃園市復興區、新竹縣尖石鄉、五峰鄉、苗栗縣泰安鄉、臺中市和平區、南投縣信義鄉、仁愛鄉、嘉義縣阿里山鄉、高雄市桃源區、那瑪夏區、茂林區、屏東縣三地門鄉、瑪家鄉、霧台鄉、牡丹鄉、來義區、泰武鄉、春日鄉、獅子鄉、政院公報第 023 卷第 077 期 20170428 內政篇臺東縣達仁鄉、金峰鄉、延平鄉、海端鄉、蘭嶼鄉、花蓮縣卓溪鄉、秀林鄉、萬榮鄉、宜蘭縣大同鄉、南澳鄉。
- (二)二十五個平地原住民鄉（鎮、市）：包括新竹縣關西鎮、苗栗縣南庄鄉、獅潭鄉、南投縣魚池鄉、屏東縣滿州鄉、花蓮縣花蓮市、光復鄉、瑞穗鄉、豐濱鄉、吉安鄉、壽豐鄉、鳳林鎮、玉里鎮、新城鄉、富里鄉、臺東縣臺東市、成功鎮、關山鎮、大武鄉、太麻里鄉、卑南鄉、東河鄉、長濱鄉、鹿野鄉、池上鄉。  
原住民族委員會依行政院核定「原住民現使用臺灣糖業股份有限公司土地價購實施計畫」價購臺灣糖業股份有限公司土地，準用前項規定。

三、原住民於七十七年二月一日前即已使用其祖先遺留且迄今仍繼續使用之公有土地，或平地鄉原住民宗教團體於七十七年二月一日前即使用原住民族遺留且繼續作宗教建築設施使用迄今之公有土地，檢附相關證明文件，向土地所在地之鄉（鎮、市、區）公所申請增編為原住民保留地。

前項申請增編之土地，有下列情形之一者，該土地不得增編為原住民保留地：

- (一)依土地法第十四條規定不得私有之土地。但原住民申請經公產管理機關同意配合提供增編原住民保留地者、已奉核定增編為原住民保留地者，不在此限。
- (二)依水利法第八十三條規定屬於尋常洪水位行水區域之土地。  
第一項土地使用因下列情形之一而中斷者，亦得增編為原住民保留地：
  - (一)經公產管理機關提起訴訟或以其他方式排除使用。
  - (二)因不可抗力或天然災害等因素，致使用中斷。
  - (三)經公產管理機關排除占有，現況有地上物或居住之設施。
  - (四)因土地使用人之糾紛而有中斷情形，經釐清糾紛。
  - (五)七十七年二月一日以後經公產管理機關終止租約。

六、增編原住民保留地經行政院核定後，依下列程序辦理移交及登記，並註記原住民保留地：

- (一)已登記土地：由土地管理機關移交並會同原住民族委員會申請管理機關變更登記。
- (二)未登記土地：依據核定之範圍，按法定程序，將所有權登記為中華民國，管理



機關登記為原住民族委員會。

#### 公有土地劃編原住民保留地要點

原住民族委員會令中華民國 106 年 4 月 28 日原民土字第 1060022387 號修正部分規定

三、原住民於七十七年二月一日前即已使用其祖先遺留且迄今仍繼續使用之公有土地，檢附相關證明文件，向土地所在地之鄉（鎮、市、區）公所申請劃編為原住民保留地。

前項申請劃編之土地，有下列情形之一者，該土地不得劃編為原住民保留地：

（一）依土地法第十四條規定不得私有之土地。但原住民申請經公產管理機關同意配合提供劃編原住民保留地者、已奉核定劃編為原住民保留地者，不在此限。

（二）依水利法第八十三條規定屬於尋常洪水位行水區域之土地。

第一項土地使用因下列情形之一而中斷者，亦得劃編為原住民保留地：

（一）經公產管理機關提起訴訟或以其他方式排除使用。

（二）因不可抗力或天然災害等因素，致使用中斷。

（三）經公產管理機關排除占有，現況有地上物或居住之設施。

（四）因土地使用人之糾紛而有中斷情形，經釐清糾紛。

（五）七十七年二月一日以後經公產管理機關終止租約。

六、奉核定劃編為原住民保留地之土地，依下列規定辦理移交及登記，並註記原住民保留地。

（一）已登記土地：由土地管理機關移交原住民族委員會，並會同原住民族委員會申辦管理機關變更登記。

（二）未登記土地：根據核定之範圍辦理移交、測量登記、產權登記為中華民國，管理機關登記為原住民族委員會。

#### 都市危險及老舊建築物加速重建條例

總統令中華民國 106 年 5 月 10 日華總一義字第 10600056401 號制定

第一條 因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，特制定本條例。

第二條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。

第三條 本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

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

二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。

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

前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。

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

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

辦理結構安全性能評估機構及其人員不得為不實之簽證或出具不實之評估報告書。

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

第四條 主管機關得補助結構安全性能評估費用，其申請要件、補助額度、申請方式及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。

對於前條第一項第二款、第三款評估結果有異議者，該管直轄市、縣(市)政府應組成鑑定小組，受理當事人提出之鑑定申請；其鑑定結果為最終鑑定。鑑定小組之組成、執行、運作及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第五條 依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣(市)主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。

前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國一百十六年五月三十一日止。

第六條 重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。

本條例施行後三年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積百分之十之獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

依第三條第二項合併之建築物基地或土地，其超過一千平方公尺部分，不適用前二項規定。

依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。

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

第七條 依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣(市)主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

第八條 本條例施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐：

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

二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。

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

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

第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第九條 直轄市、縣(市)主管機關應輔導第三條第一項第一款之合法建築物重建，就重建計畫涉及之相關法令、融資管道及工程技術事項提供協助。

重建計畫範圍內有居住事實且符合住宅法第四條第二項之經濟或社會弱勢者，直轄市、縣(市)主管機關應依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助。

第十條 各級主管機關得就重建計畫給予補助，並就下列情形提供重建工程必要融資貸款信用保證：

一、經直轄市、縣(市)主管機關依前條第一項規定輔導協助，評估其必要資金之取得有困難者。

二、以自然人為起造人，無營利事業機構協助取得必要資金，經直轄市、縣(市)主管機關認定者。

三、經直轄市、縣(市)主管機關評估後應優先推動重建之地區。

前項直轄市、縣(市)主管機關所需之經費，中央主管機關應予以補助。

第十一條 辦理結構安全性能評估機構及其人員違反第三條第五項規定為不實之簽證或出具不實之評估報告書者，處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。

第十二條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第十三條 本條例自公布日施行。

#### 平均地權條例

總統令中華民國 106 年 5 月 10 日華總一義字第 10600056451 號修正第十四條及第十七條條文

第十四條 規定地價後，每二年重新規定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。

第十七條 已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅。

應納地價稅額因公告地價調整致納稅義務人繳納困難者，得於規定繳納期間內，向稅捐稽徵機關申請延期或分期繳納，延期繳納期間不得逾六個月，分期繳納期間不得逾一年。

前項延期或分期繳納辦法，直轄市及縣(市)政府得依社會經濟情況及實際需要定之。

#### 調整耕作制度活化農地經審認耕作困難地區造林作業規範

行政院農業委員會中華民國 106 年 4 月 11 日農林務字第 1061740400 號修正部分規定

三、前點農地位於山坡地範圍者，最小面積應達零點一公頃以上；位於山坡地範圍以外者，最小面積應達零點三公頃以上；部分位於山坡地範圍，部分位於山坡地範圍以外者，其最小面積合計應達零點一公頃以上。但有下列情形之一者，不在此限：

(一)與經核准造林有案之造林地相毗鄰，且面積合計達最小面積以上。

(二)兩筆土地間隔有公共通道或溝渠，且面積合計達最小面積以上。

(三)經環保機關改善完成之重金屬污染農地或經濟部公告之嚴重地層下陷地區。

前項農地為數宗者，應相毗連。

八、造林情形經公所檢測後，應登入造林登記及檢查紀錄卡(格式四)，其符合下列規定者，每年核發補貼：

(一)栽植樹種及株數符合規定，平均分布正常生長於土地，且不得矮化、嫁接、塑型。

(二)第一年每公頃須栽植二千株，並得視林木實際生長狀況撫育管理林分密度(林木生長在土地上之分布及株數)。但應符合下列最低林木成活株數基準：

1. 第一年至第六年林木成活株數達一千二百株以上。

2. 第七年至第十年林木成活株數達一千株以上。

3. 第十一年至第十五年林木成活株數達八百株以上。
  4. 第十六年至第二十年林木成活株數達六百株以上。
- (三)成灌叢狀之樹種，無法計算成活株數時，以樹冠覆蓋面積達造林面積之百分之五十以上計算。

前項補貼每公頃核發本會農糧署轉作補貼新臺幣六萬元、本會林務局造林補貼新臺幣三萬元及直轄市、縣(市)政府配合補貼新臺幣三萬元，共計新臺幣十二萬元(以下簡稱補貼)；造林面積未滿一公頃者，按面積比率核發。但同一地點當年度已接受本會農糧署耕作困難地區給付者，轉作補貼減半。直轄市、縣(市)政府於核發補貼後，應編造耕作困難農地造林提領清冊(格式五)。

十、直轄市、縣(市)政府於核准申請時，應於核准文件內載明有下列各款情事之一者，廢止全部或部分補貼之核准：

- (一)任由造林地荒廢或擅自拔除毀損林木。
- (二)連續二年檢測不合格。
- (三)造林未滿二十年，中途放棄造林。
- (四)因政府依法辦理徵收造林地，致未達獎勵年限二十年，須中途退出。
- (五)配合政府政策需要，經農民同意提供作其他用途使用之造林地。

前項第三款情事者，農民應報經公所轉請直轄市、縣(市)政府廢止補貼。

#### 有關「私設通路」是否為建築基地之法定空地疑義

發文機關：內政部

發文日期：106. 3. 28

發文字號：內授營建管字第 1060804569 號

主旨：有關「私設通路」是否為建築基地之法定空地 1 案

說明：

- 一、復本部營建署案陳貴會 106 年 2 月 17 日全地公(8)字第 1068233 號函。
- 二、按「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」建築法第 11 條定有明文；另外，法定空地分割要件及申請核發程序等事項，本部依上開規定訂定有「建築基地法定空地分割辦法」。
- 三、按本部 71 年 6 月 15 日修正建築技術規則(以下簡稱本規則)建築設計施工編第 2 條之 1 規定：「私設通路長度自建築線起算未超過三十五公尺部分，得計入法定空地面積。」是「私設通路」長度超過 35 公尺部分，並未計入法定空地面積；另按本部 71 年 6 月 15 日修正前建築技術規則建築設計施工編第 2 條規定：「……，其以類似通路或私設通路接連者，其通路之寬度，不得小於左列標準：……通路部份之基地，不得計入建築基地面積，……。」上開「私設通路」依當時法令規定，未計入建築基地面積計算建蔽率，亦未計入法定空地面積，合先敘明。
- 四、有關「私設通路」之認定乙節，說明如下：
  - (一)建築基地外「私設通路」部分，參照本部 71 年 9 月 29 日台內營字第 110154 號函釋規定：「建築基地應與建築線相連接，其有未連接者，應得以私設通路連接後建築。……」各直轄市、縣(市)政府於建築管理規則(自治條例)定有明

文，是建築基地以私設通路連接建築線申請建築者，該通路為建築基地外之「私設通路」，非屬建築基地之一部分，自非屬建築法第 11 條所稱之「法定空地」。

- (二)建築基地內「私設通路」部分，實施容積管制地區係依本規則建築設計施工編第 163 條所稱「基地內通路」檢討辦理，至實施容積管制前之建築執照，按同編第 1 條第 38 款規定，「私設通路」為基地內建築物之主要出入口或共同出入口(共同樓梯出入口)至建築線間之通路。另按本署 95 年 6 月 30 日營署建管字第 0952910416 號函：「建築技術規則建築設計施工編第 2 條之 1，私設通路長度自建築線起算未超過 35 公尺部分，得計入法定空地面積。所詢私設通路長度超過 35 公尺部分，未計入建築基地面積計算建蔽率，亦未計入法定空地面積，或前開條文於 71 年 6 月 15 日未規定前，建築基地內設置之私設通路，未計入建築基地面積計算建蔽率，亦未計入法定空地面積，是否認定為建築法第 11 條所稱之法定空地乙節，如該私設通路已計入建築基地範圍，自屬該建築基地之一部分，……」是實施容積管制前基地內之「私設通路」，如依當時法令規定檢討，雖未計入建築基地面積計算建蔽率，亦未計入法定空地面積，惟該「私設通路」已計入建築基地範圍，自為建築基地之一部分，並屬建築法第 11 條所稱之「法定空地」。

- 五、綜上，建築執照所載「私設通路」是否為建築基地之法定空地 1 節，涉個案法令檢討事宜，宜請逕向建築物所在地主管建築機關洽詢。至來函所詢土地稅減免規則第 9 條、遺產及贈與稅法第 16 條第 12 款及民法第 799 條第 5 款疑義 1 節，非屬本部主管建築法規定事項，宜請逕向主管機關洽詢。

#### 有關公寓大廈管理條例第 8 條規定「防墜設施」之設置原則

發文機關：內政部

發文日期：106.4.10

發文字號：內授營建管字第 1060805317 號

主旨：有關公寓大廈管理條例第 8 條規定「防墜設施」之設置原則一案

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴府都市發展局 106 年 3 月 14 日北市都授建字第 10636248300 號函辦理。
- 二、按「公寓大廈有 12 歲以下兒童或 65 歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。住戶違反第一項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」為公寓大廈管理條例第 8 條第 2 項規定，合先敘明。
- 三、次依立法院內政委員會 102 年 4 月 2 日台立內字第 1014000301 號函附審查報告七、所載：「有鑑於市面上『兒童防墜設施』種類繁多，惟未必所有防墜設施均不妨礙逃生安全，或不突出於外牆面，為使民眾安裝兒童防墜設施時有所依循，並落實新修正『公寓大廈管理條例』第 8 條第 2 項修法意旨，內政部應於一個月內公告『不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施』之認定標準，並應廣為周知。」。本部爰依上開附帶決議於 102 年 7 月 4 日台內營字第 1020806442 號令訂頒「公寓大廈防墜設施設置原則」。家中有 12 歲以下兒童或 65 歲以上老人之住戶，設置之防墜設施如符合上開規定，管理委員會或區分所有權人會議決議自不能任意加以禁止。

四、按上開設置原則係屬條例第 8 條第 2 項「不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施」之認定標準。貴府都市發展局來函所詢案件之設置方式是否有違條例第 8 條第 2 項「不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施」，涉屬個案事實認定，係屬貴管權責，請依有關規定，本於職權核處逕復陳情人。

關於「陽台（法定空地）」其設置面積疑義

發文機關：內政部

發文日期：106. 4. 14

發文字號：內授營建管字第 1060805684 號

主旨：關於「陽台（法定空地）」其設置面積疑義 1 案

說明：

- 一、復本部營建署案陳貴府 106 年 3 月 2 日屏府城管字第 10606769200 號函。
- 二、本部 100 年 8 月 24 日台內營字第 1000806661 號令釋示「陽臺設置於地面層時，.....如平臺版上緣距直下方地面(含人工地盤)未達一點二公尺且未計入建築面積者，為設置於法定空地之陽臺，得標示為『陽臺(法定空地)』。.....『陽臺(法定空地)』，如屬公寓大廈，依公寓大廈管理條例第五十八條規定應為共用部分.....。」其「陽台(法定空地)」之標示，旨在說明該陽臺兼具法定空地之性質，依公寓大廈管理條例第 58 條規定應為共用部分。是標示為「陽台(法定空地)」者，仍屬陽臺，其面積自應計入陽臺面積，並依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款及第 162 條陽臺之規定檢討建築面積及容積總樓地板面積。

有關農業用地上已存在之設施或建築物擬變更或申請為農舍使用之疑義

發文機關：行政院農業委員會

發文日期：106. 02. 08

發文字號：農水保字第 1051803352 號

主旨：有關農業用地上已存在之設施或建築物擬變更或申請為農舍使用之疑義一案，請查照

說明：

- 一、農業用地准許興建「農舍」之制度，按其立法意旨，其係與農業經營不可分離之建築物，提供有心經營農業者於該農地上興建具有放置農機具兼具居住需求之建築物，以便利其農事工作。現今以其他農業設施先行申請而實質作農舍使用，或逕予未經申請許可先行動工興建建物等態樣不少，衍生農地違規管制問題，為導正、預防農舍申請興建之農業用地違規行為，爰依據農業用地興建農舍辦法(以下簡稱本辦法)申請興建農舍者，應先取得申請興建農舍許可、建築執照及符合相關土地使用規定，始得申請興建。
- 二、農業設施係為農業經營使用，其須依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法(以下簡稱容許辦法)提出申請，依容許辦法第 33 條第 1 項規定，不得作為住宅使用，故其與農舍之性質、法令依據、申請要件及管制規定均不相同。如農業設施已違規作住宅使用，擬以申請興建農舍方式取得合法化之情形，依容許辦法及本辦法規定，在違規情節未排除前，應不得同意農舍之申請，以避免假農業設施之名，卻作住宅使用之現象。
- 三、另於農業用地上未經申請先行興建之建築物，應通知區域計畫或都市計畫主管機關依相關規定裁處，期減少未經申請許可先行動工興建建築物(含農舍)案件，杜絕該類農地違規使用之情形。

- 四、綜上，農業用地上興建農舍，須依法申請興建農舍許可及建築執照後始得興建，方符合法制規定。如已依其他規定取得其他容許使用、相關建造執照或使用執照者，則不得逕轉作農舍使用，餘違規情事應依區域計畫法或都市計畫法裁處後，再依相關規定辦理。
- 五、惟得否補辦建築執照及使用執照，請依建築主管機關之相關規定辦理。



## 伍、不動產相關新聞



### 景氣不夠熱 燈號連八綠

經濟日報

記者吳馥馨/台北報導

2017.3.28

國發會昨(27)日公布2月景氣燈號，受到工業生產指數因季節性因素拖累，綜合判斷分數較上月減少1分至28分，景氣對策信號續呈綠燈，已經連八綠，但未亮起代表景氣轉熱的「黃紅燈」。

國發會副主委龔明鑫日前在立院質詢時表示，景氣上半年可望亮起黃紅燈。昨天媒體追問何時才能看到「黃紅燈」亮起？國發會經濟發展處長吳明蕙僅低調地說，「我們期待可以看到分數往上增加」。

吳明蕙表示，雖然貨幣總計數M1B、批發、零售及餐飲的燈號都較上月好轉，從黃藍燈轉為綠燈，但工業生產指數經季節性調整後，單項分數下降2分，製造業銷售量指數也降1分，以致綜合分數「倒退嚕」。領先指標和同時指標雖然都下跌，但跌幅非常緩和，代表國內景氣還是在穩步回溫狀態。此外，據經濟部預測，3月工業生產指數會好轉，季節性因素將消除。



### 都更條例草案公聽會 內政部：簡化程序 未來重點

工商時報

記者鍾寧/台北報導

2017.3.31

都市計畫三法正在立法院進行審查，專家學者普遍認為，現行的都更制度缺乏互信、協商機制透明度及公益性不足，導致利益分配問題阻礙了都更進程，呼籲容積獎勵應更加明確、審慎。內政部政務次長花敬群則回應，政策立意是希望讓危險的建物先行，未來重點是簡化都更程序，解決台灣龐大的老舊建物。立院昨(30)日舉行都更條例草案公聽會，邀集業內人士、學者進行討論。台北市都發局前副局長脫宗華表示，目前有將近9成的重建都有權利人意見整合的問題，主要導因於互信不足，更多是弱勢地主簽了私契約，但在知識、資訊



不對等的情况下，都更成了相關專業人士和建商獲取超額利潤的工具，建議抑制無良業者應是列為優先考慮。

政大地政系教授張金鶚表示，都更戶無利可圖就不願都更，那都更將無解，容積獎勵必須審慎明確，須有公益性的對價關係，而非一視同仁都給，並建立透明公開的估價師的制度，不能容許這種「只想得到好處」的想法，政府要強拆也要有程序正義。

內政部政務次長花敬群回應，政府的構想是希望有效動員社區到業界、政府的所有量能，公私協力，而非全由政府主導，以「3法+1中心」的方式，是要讓危險的建物先行，不要因現行的都更制度而限制住，簡化都更程序也是未來的修法重點，不同意戶的處理機制也是未來要強化的部分。

## 銀行自用都更鬆綁 4/6 上路

工商時報

記者魏喬怡、彭禎伶/台北報導

2017.3.31

金管會帶頭拚都更，加速鬆綁，昨宣布對於參與都更的銀行其自用不動產比率從 50% 降到 20%，自用而預購土地自建的部分，「短期」定義從 2 年延長到 7 年，預計 4 月 6 日上路。

金管會 30 日宣布「商業銀行投資不動產辦法」第 3 條、第 4 條、第 4 條之 1 修正草案，金管會銀行局副局長呂蕙容指出，舊有規定是銀行的老舊分行若參與都市更新，原有不動產就地重建的新不動產必需有 50% 以上為自用，但銀行老舊不動產參與都市更新或都市危險及老舊建築物加速重建，因容積獎勵措施，取回的新不動產可能無法符合上開比率規定，考量都市更新有助於都市實質環境與機能之改善，並增進公共利益，為提高銀行參與誘因，此次規定修正降到 20%，且都更後的自用面積不得低於原自用面積。

舉例來說，假設某銀行有 1 棟 100 坪的行舍，計劃拆除重建成 1,000 坪，自用比重必須至少 200 坪（高於原有的 100 坪），而其他的 800 坪才能夠出租，將可讓銀行更有意願參與不動產專業機構主辦的都市更新。

呂蕙容表示，在銀行自有不動產參與都更上，公股有不少案例。例如土地銀行已經成案 1 案、合庫已經核備中 1 案、彰化銀行則有多案，包括：辦理變更權利變換計畫 1 案、進行事業計劃階段 7 案、整合協商階段 9 案、申請劃定都更單元變的 7 處，及可投入都更標的 13 處。

期限的部分，呂蕙容表示，現行商業銀行投資不動產辦法第 75 條第 2 項，有關短期內自用而預購者的「短期」規定，最長為 2 年，已不符合實務所需。

呂蕙容說，就現有的經驗來看，許多的案件都必須拉長到 3、4 年，因此，決定將「短期」定義修正為 7 年，若是未來 7 年還不夠會再進行個案評估。

## Q1 商用不動產 地熱樓冷

工商時報

記者蔡惠芳/台北報導

2017.4.6

CBRE 世邦魏理仕昨（5）日公布 2017 年 Q1 商用不動產市場季報，不論投資市場、租賃市場，都傳喜訊，拜房市成交恢復春意所賜，建商購地意願提振，帶動首季土地市場成交「大噴出」98% 至 237 億元，而且 A 辦租賃需求殷切，使得空置率創下近 4 季的新低。

兩岸關係冷 外資不敢進場

世邦魏理仕台灣研究部副董事李嘉珮表示，2017 年開春後商用不動產市場春意濃厚；不過，兩岸關係僵持，外資法人對台灣市場還是興趣缺缺，首季進場依然「抱蛋」。

最新出爐的 Q1 季報指出，土地市場在第 1 季成交總額比去年「大噴出」達 98%、達 237 億元，主要是因為很多建商積極購地，佔比達 4 成；加上自用型買方不論貸款成數和利率都低，因此需求穩定，占比也高達 4 成。

至於大型商用不動產市場，單季成交則跌破百億大關、僅 98.6 億元，跟歷年第 1 季相比，還是相當疲軟，顯示投資人對於市場前景還是有疑慮，想買的人擔心價格還會下來，觀望氣氛還在。

累計 2017 年第 1 季的商用不動產市場、加上土地市場的交易總額，單季達 336 億元。

值得注意的是，金融壽險業、外資法人收購大型商用不動產的成績，首季雙雙「抱蛋」。

李嘉珮表示，目前商用不動產市場的平均租金淨收益率，已從上季 2.4%，攀升至 2.45%，但對於外資來說，還是沒有吸引力；預期第 2 季，外資法人進場也還是掛零。

租金收益低 壽險也不投資

至於金融保險業進場數量也是零，因為租金收益率還不符合條件。

展望 2017 年市場走勢，李嘉珮表示，在當前的金融環境下，企業較容易取得不錯的貸款條件，預測國內投資人對於工業地產的需求將維持強勁，支撐自用型買盤力道。

此外，目前已觀察到部份賣方為了盡快成交而主動讓利降價，顯示商用不動產價格今年仍將維持盤整趨勢，預計今年商用不動產價格可能進一步下修 5~10%。

## 房市回春 Q1 交易增 41%

經濟日報

記者郭及天/台北報導

2017.4.6

都會區房市交易量明顯回溫，六都昨（5）日公布 3 月建物買賣移轉件數，六都累計 1.75 萬件，年增 30%、月增 43%，同時統計六都首季的移轉件數達 4.54 萬件，較去年同期成長 41%。房產專家認為，房市交易已擺脫量縮走勢，顯現房市開始回春。

今年來六都房市連續三個月的年增率，都呈現正成長。根據六都地政局公布買賣移轉件數顯示，3 月移轉件數與 2 月相較，六都普遍成長 37%至 59%，與去年同期相較，除桃園年增率為 6%外，五都成長率均逾 26%，其中又以新北市成長 52%，居六都之冠，台北市增至將近 2,000 件，還比去年第 4 季旺季狀況還佳。

信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，去年 3 月因房地合一稅實施後的交易冰凍期，以及南台大震引發土壤液化議題，基期較低，不過近期各大房仲業者門市交易量明顯增溫，觀察房市出回溫態勢明確，雙北市去年有九個月單月合計未達 6,000 件水準，今年 3 月則是繼 1 月後再度單月逾 6,000 件。

若以第 1 季觀察，六都合計年增率約 41%，其中以新北市交易量年增逾近七成為最高，量能復甦力道領先其他都會區。東森房屋研究中心副理于靜芳表示，在農曆年後，3 月買氣延續，在價格修正下，加上農曆年後掌握資金規劃，帶動第 1 季六都交易量回穩至 2015 年第 1 季水準。

## 房市首季回春 六都房屋交易 年增逾 4 成

工商時報

記者方明/台北報導

2017.4.6

房市小陽春走勢持續上演！六都 3 月房屋移轉棟數月增 3~6 成、年增率平均也有 3 成，累計今年首季六都移轉量為 4.54 萬棟、年增逾 4 成；在購屋意願與信心逐漸增強下，移轉棟數已連續 3 個月呈現年正成長，上半年全台房市交易量有機會力拚 13 萬棟。

台北市等六都地政局昨（5）日同步公布 3 月移轉棟數，交易量最大仍是新北市的 4,321 棟、月增 37.5%、年增 52.1%；台北市為 1,993 棟、月增 38%、年增 33%，雙北市交易量出現明顯反彈，移轉量重新回到 6,000 棟以上的水準。

此外，桃園市 3 月移轉 3,118 棟、月增 56%、年增 6.5%；至於中南部移轉量也有明顯回升，台中市、台南市及高雄市，3 月移轉棟數年增率都超過 25%，台南市月增幅度更是高達 59%。

六都合計 3 月移轉量達 1 萬 7,541 棟，較去年同期的 1 萬 3,543 棟，大幅成長近 3 成。

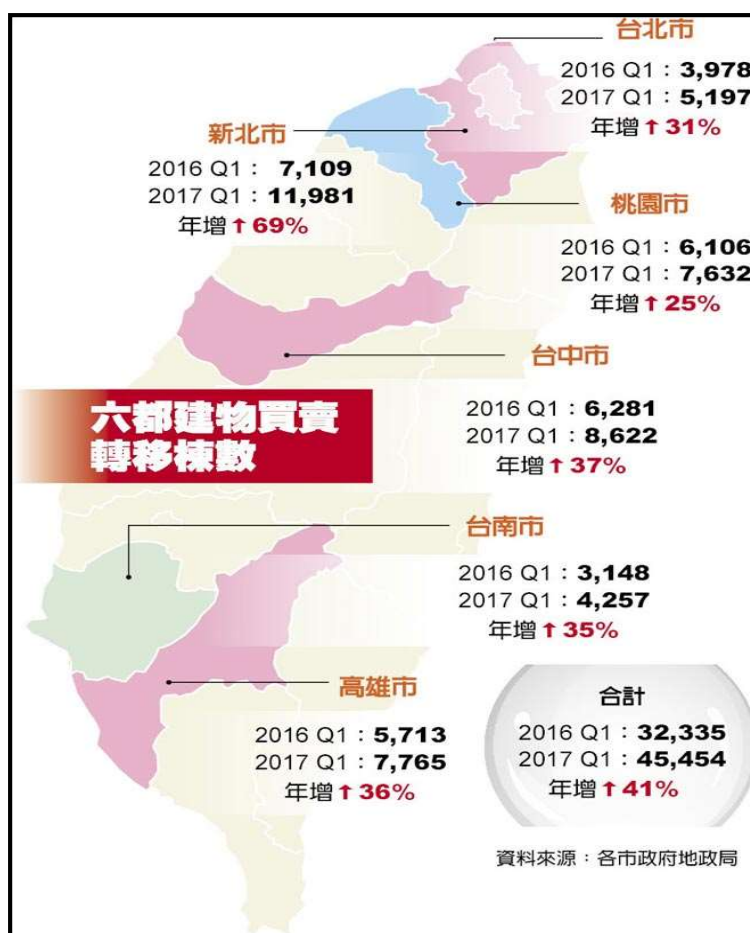
進一步觀察六都今年第一季交易量，新北市 1 萬 1,981 棟、年增近 7 成，表現最為亮眼；北市、台中、台南及高雄，年成長也都超過 3 成，最差的桃園年增率也有 25%；累計今年第一季六都合計移轉量為 4 萬 5,454 棟，較去年同期 3 萬 2,335 棟，大幅成長 41%。

東森房屋副理于靜芳分析，新北市 3 月成屋移轉量大增，熱區包括淡水區 811 棟、新莊區 596 棟、板橋區 343 棟，其中，淡水、新莊皆出現新案 1~2 月交屋後大量的二手移轉潮，包括淡水「台北灣—四季之旅」交屋後再移轉 150 戶、「鴻邦世界花園 I」128 戶，板橋則多來自中古屋貢獻。

此外，月增幅度最高的台南市，安平區以往交易量皆不到百棟，3 月移轉量暴增為 305 棟，主要受惠興富發「新悅城」等當地新案陸續交屋挹注。

信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，買賣移轉棟數連續 3 個月呈現年正成長，去年 4 月移轉棟數基期仍低，預估今年 4 月有機會出現連 4 月正成長，且今年前 2 月全國移轉棟數達 1 萬 6,402 棟，已較去年同期增加 1.2 萬棟、年成長 66%，上半年全台房市交易量有機會力拚 13 萬棟。

21 世紀不動產則認為，雖然 3 月建物移轉件數明顯成長，但真正反映房市景氣的 329 檔期實際成交數字會落在 4~5 月，往年上半年的交易高峰多落在 5 月，因此接下來 4~5 月的表現，才是房市是否開始向上的關鍵指標。



## 房地持有占比 都市男女近 5：5

工商時報

記者王姿琳/台北報導

2017.4.10

財政部最新統計指出，104 年度地價稅、房屋稅的納稅義務人，男性均高出女性約 8.2 到 12 個百分點；不過，若按縣市別來觀察，可發現都市化較高地區，男女比重趨近 5：5，尤以台北市女性分占 52.4%、51.0% 居各縣市之冠，但農業縣市男女比則約 7：3，明顯有「城鄉差距」。

據統計，104 年度地價稅與房屋稅開徵戶數分別為 764 萬戶、999 萬戶，其中，男性占比是 54.1% 與 56%，較女性高出 8.2 到 12 個百分點。財政部表示，此種性別不均態勢，也反映女性在繼承與受贈機會較低，以及無酬在家的家庭主婦較為缺乏自主所得權。

此外，若以 10 歲為一級距，分年齡層觀察的話，可發現 29 歲以下男性持有不動產的人數，約為女性的 2 倍，顯示國人受贈或繼承土地、房屋上，還是受到「傳子不傳女」觀念影響。

不過，隨著年齡層增加，因為女性經濟能力提高，單身女性購置房屋人數也隨之增加，男女之間差距逐漸縮小，並且以 60 至 64 歲間僅 4 個百分點最低。外界認為，女性壽命較長也是可能的因素之一。

若從縣市別來看，財政部表示，都市化較高的縣市，房地稅的納稅義務人中，男女比重趨近於 5：5，但農業縣市則是 7：3，離島的金門縣與連江縣，男性比重更是逼近 8 成，可看出女性擁有房地所有權比重出現明顯的「城鄉差距」。

但是以台北市數據來看，其地價稅與房屋稅開徵戶數中，女性占比分別達到 52.4% 以及 51.0%，皆高於男性外，也較全國平均值高出 6.5 及 7 個百分點，居全台 22 縣市之冠；新北市地價稅開徵戶數中，也以女性占 50.8% 較多。然而，雲林、嘉義及澎湖、金門與連江縣等 5 縣，女性納稅義務人所占比重均不及 3 成 5，財政部分析，應和農業及離島縣市 65 歲以上人口較多，且其兩性差距又明顯高於平均水準有關。

## 自用宅二戶合併 視為一戶

經濟日報

記者林潔玲/台北報導

2017.4.17

民眾若有二戶合併為一戶使用的房屋，只要向戶政機關申請門牌併編，且符合自住房屋條件，即可視為一戶；持有房屋戶數全國總計在三戶以內，可按 1.2% 最低稅率課徵房屋稅。

財政部表示，個人將旁邊住家房屋打通合併使用，得先經地政機關辦竣建物合併登記，確保安全無虞權狀登記合併後，再向地方稅務機關申請稅籍合併，即自住房屋戶數，將以一戶認定。

若與他人共有房屋，在計算房屋戶數時，除非共有人為本人、配偶及未成年子女，否則與他人共有房屋者，其各自持分部分一律按「一戶」計算，超過三戶以上即從高課徵房屋稅。若未設管理人，將依各共有人持分比例分別發單課徵房屋稅。例如，甲乙丙三人共有房屋一棟，持分各三分之一，106 年應納房屋稅為 3,000 元，則甲乙丙三人會各收到一張 1,000 元的房屋稅繳款書，若三人推派甲為納稅管理人，則只有甲會收到一張 3,000 元的房屋稅繳款書。

## 非自住稅率調整 多屋族留心

經濟日報

記者林潔玲/台北報導

2017.4.17

5 月為報稅季，除所得稅外，房屋稅也將開徵，由於部分縣市調整非自用住宅稅率，多屋族若要變更房屋使用情形應儘早提出申請，可選擇房屋現值相對較高的房屋為自用住宅，以適用低稅率。

根據房屋稅條例第 5 條，房屋無出租使用、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，及本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內者，房屋稅率可視為自住使用，採稅率 1.2% 課徵房屋稅；而非自住的住家用房屋稅率為 1.5%~3.6% 之間，由各縣市決定其稅率。

例如，新竹縣 106 年度房屋稅開徵適用非自住房屋兩戶以下，每戶稅率均為 2%，持有非自住房屋三戶以上，每戶稅率為 2.5%。所以包租公、婆得特別留意，原出租、採非自住稅率課徵者，若是收回自住用，須儘速變更房屋使用情形。至於新北市持有非自住房屋的稅率，今年 7 月開始提高至 2.4%，但明年房屋稅開徵才適用。

財政部官員表示，房屋稅是按月計算，若須變更房屋稅住家稅率，應儘速提出申請，申請日在當月 15 日前，則該月即試用新稅率，若申請日在當月 15 日以後，則到下一個月才試用新稅率。

因房屋稅率是以全國總歸戶模式計算，不論夫妻是否分開持有，只要總計持有超過自住三戶、第四戶以上的住宅，或是有自住一至二戶，非自住房屋一戶等情況，該非自住房屋就須按各縣市非自住稅率 1.5~3.6% 課徵房屋稅。因此多屋族可選擇房屋現值較高的房屋為自用住宅，適用 1.2% 稅率。

國稅局官員指出，房屋稅是按房屋實際使用情形課徵，公司名下房屋作住家用，也可申請按「非自住住家用稅率」課徵房屋稅。

## 高報移轉現值避稅 國稅局：難逃勾稽

工商時報

記者王姿琳/臺北報導

2017.4.19

房地合一實價課稅去年上路，外傳可透過高報移轉現值方式，避免繳納高額稅負。會計師認為，就法律上來看仍屬合法，但能省稅多少需要再精算；國稅局則說，雖然移轉現值必須高於公告土地現值，但若高出市場行情價太多，仍會被國稅局勾稽查出，不算是節稅的好方式。

由於房地合一稅的計算方式，可扣掉土地增值稅的稅基，而 2 年內土增稅率是 20% 起跳，房地合一稅率最高可達 35%。所以外界盛傳，只要買賣雙方合意，賣方就可以提高申報移轉的土地現值，藉此降低房地合一稅負。

舉例來說，若房地售價 2,000 萬元，適用稅率 45%，成本為 500 萬元，土地漲價總數額 300 萬元，適用土增稅率 20%，則須繳納土增稅 60 萬元，房地合一稅計算方式為  $(2,000 \text{ 萬} - 500 \text{ 萬} - 300 \text{ 萬}) \times 45\% = 540 \text{ 萬元}$ ，總稅額為 600 萬元。

不過，若將土地漲價總數額拉高至 1,200 萬元，土增稅率為 30%，賣方須繳納土增稅 360 萬元，房地合一稅則為  $(2,000 \text{ 萬} - 500 \text{ 萬} - 1,200 \text{ 萬}) \times 45\% = 135 \text{ 萬元}$ ，合計繳納稅金為 495 萬元，整整比原來的方式減少 105 萬元。

安永會計師楊建華指出，坊間確實有部分專業人士以此方法教導民眾「節稅」，就法令上來看，這種高報移轉現值的方式並無違法，但實際上能否獲利，還有待商榷。

國稅局則說，過去常有賣給親屬高報的情況，但官員認為現在比較不會有這種情形，因為後手可抵的稅變少，可能會造成合約糾紛；即便雙方合意訂定契約，但國稅局也有一套前後手勾稽的系統，會透過實價登錄、附近買賣行情查核，若高於行情價太多，也會被國稅局抓出來補稅，反而得不償失。

## 繼承房地 適用房地合一舊制

工商時報

記者王姿琳/台北報導

2017.4.19

房地合一課稅制度去年上路，個人或營利事業在 105 年 1 月 1 日後取得的房地，或於 103 年 1 月 2 日後取得、且持有期間在 2 年以內者，均須按照新制課稅。會計師提醒，若納稅義務人交易因繼承所取得的房屋土地，由於無法自行決定取得期間長短，因此得適用舊制。

安永會計師楊建華表示，只要落入新制課稅範圍內的民眾，須於所有權完成移轉登記的次日起 30 日內完成申報繳納，且稅基以房地售價扣除成本、費用、依土地稅法計算的土地漲價總數額計算。惟須留意，地價稅、管理費、房屋借款利息等不能納入費用計算。

不過，由個人或其配偶、未成年子女設有戶籍，持有該屋滿 6 年，且沒有供營業或出租使用，只要課稅所得在 400 萬元以下就可以免稅，超過部分則可適用自用住宅優惠稅率 10% 課稅。

至於適用舊制的民眾，房地交易視為財產交易所得，以「核實認定」方式計算所得。若無法提交證明文件，「豪宅」依出售時的房屋評定現值，占公告土地

現值及房屋評定現值的比例計算房屋收入後，乘以 15% 計算；至於一般房地則按房屋評定現值乘以各地區核定標準計算，須併入綜所稅申報。

但楊建華提醒，若是民眾在 105 年以後交易因繼承取得、且持有期間未滿 2 年的房地，或是 105 年以後交易繼承取得、且被繼承人於 104 年 12 月 31 日前購入的房地，由於繼承人無法自行決定取得時間，因此可適用舊制。

舉例來說，甲君在 103 年 3 月 1 日購買取得房地，而乙君在 104 年 12 月 1 日繼承該房地，並於去年 2 月 1 日出售。

雖然甲乙持有期間合計未滿 2 年，但乙出售時應適用舊制，並於下月報稅時辦理結算申報。

又或者，A 於 99 年 1 月 30 日購買取得房地，B 在 105 年 1 月 30 日繼承該房地後，同年 3 月 1 日出售。楊建華說，B 出售時應適用舊制，若 A、B 持有房地期間又符合新制自用住宅規定，得自行選擇適用新制。

## 公告地價 明年起改為兩年一調

聯合報

記者陳慶徽、潘姿羽、劉懿慧/台北報導

2017.4.22

立法院昨天三讀通過平均地權條例修正案，明訂未來地價公告將由三年一調改為兩年一調，減緩地價波動對民間帶來的衝擊。

另外，立法院還三讀通過所得基本稅額條例修正案，未來可望跟上國際趨勢，建立反避稅網絡，進一步健全國內所得稅制。

內政部地政司副司長施明賜表示，公告地價確定改為二年一調，明年就可適用；至於地上權案的地租衝擊，去年底已行文建議公產管理機關，不宜與公告地價掛勾。

內政部早在二〇一五年已邀集各地方政府研商，施明賜表示，內政部已和地方政府取得共識，下半年就可以啟動重新規定的作業，「明年開始沒有問題」。施明賜表示，公告地價是課徵地價稅的參考依據，而地價稅屬於持有稅，地方政府會考量財政需求、民眾負擔能力、社會經濟狀況來綜合評估，會適度反映市場價格的變動情形。

施明賜解釋，公告地價法令用途是課徵地價稅，和地上權案的地租、權利金並無關係，去年底已行文給公產管理機關，盼各機關自己訂定租金或地上權權利金標準，「不宜與公告地價掛勾」。

在所得基本稅額條例修正案方面，會計師表示，只有綜所稅應納稅額低於基本稅額時，才需繳稅，因此資產多配置在海外者，將是首要影響對象。

此修正案明定，境內居住的個人或關係人，若直接、間接持有低稅負國的境外公司，且持有比重達資本額或股份的百分之五十以上或具有重大影響力時，該境外公司須被視為 C F C（受控外國公司）而納入課稅範圍內。

換句話說，個人雖透過境外公司去轉投資或有其他獲利時，該境外公司雖沒有盈餘匯回給個人，但會視為個人已有海外來源所得，而需課最低稅負；最低稅負制本身享有六百七十萬元免稅額，超過免稅部分以稅率百分之廿課徵。

安侯建業聯合會計師事務所會計師游雅潔表示，首要影響的對象，應是原來藉由境外公司去轉投資的個人股東或家族，若是稽徵機關掌控該境外公司的獲利狀況，將會面臨課徵海外來源所得的風險。

法案上路後，境外公司的課稅防護傘已失去效用，資誠聯合會計師事務所會計師洪連盛認為，全球反避稅趨勢浪潮來臨，民眾應用合法方式面對，可以在相同成本與風險之下，評估較有投資報酬率的工具進行操作。