

台北市不動產估價師公會
2020年第2季
季報

研究發展委員會

主任委員：楊長達

副主任委員：李方正、連琳育、賴洪岳、胡純純、紀亮安

聲明書

本季報內所載之相關資訊以2020年8月前蒐集調查或公佈為準，統計資料部份依各資料類型其更新時間不同而異。內容凡涉及各項預測分析部份，皆建立在各項合理假設之下，並以客觀的角度進行分析，所有該等陳述及預測，均應被視為有關可能性之推論，而非完全確定之結果。由於不動產市場受整體經濟環境變化之影響，任何一項因素之變動，均可能對預測結果產生影響，此本季報不確保未來預測之正確性，預測結果僅供使用者參考。季報內容係針對特定不動產市場及特定區域進行分析，於本分析範圍之外的市場與地區概不適用。

季報內容之引用請務必標註相關資料來源及資料時間。

台北市不動產估價師公會

研究發展委員會

目錄

壹、 總體經濟	1
貳、 臺灣都會區住宅市場分析	16
參、 投資市場	19
肆、 辦公市場	20
伍、 零售市場	21
陸、 工業市場	22

表目錄

表 1 買賣移轉棟數統計表	3
表 2 大宗成交統計	19
表 3 台北市主要商圈平均租金	21
表 4 工業經濟指標	22
表 5 西湖廠辦市場指標	22

圖目錄

圖 1 台灣近年經濟成長率變化	1
圖 2 台灣近年景氣指標變化	1
圖 3 台灣近年物價指數年增率變化	2
圖 4 台灣近年貨幣市場指標變化	2
圖 5 台灣近年外銷訂單金額變化	2
圖 6 台灣近年台股加權指數走勢	3
圖 7 台灣都會區住宅市場近年家庭數及戶量變化	16
圖 8 台灣都會區住宅市場近年住市場成交面積變化	16
圖 9 台灣都會區近 1 年交易結構變化	17
圖 10 台灣都會區近 1 年住宅產品總價變化	17
圖 11 台灣都會區近 1 年成屋市場交易面積分布	18
圖 12 信義房價指數	18
圖 13 近年台北市辦公租金成交行情與空置率趨勢圖	20
圖 14 西湖段廠辦租金及空置率	23

壹、總體經濟

(一) 經濟分析

持續受肺炎疫情影響，Q2外國人來台人數減少99.57%，觀光服務收入遽減，影響經濟成長表現，經濟成長率大幅下調為-0.73%，創金融海嘯以來新低；但隨著疫情干擾降低，多項指標均反映市場信心回穩，景氣燈號連4月亮黃藍燈，唯國際經濟風險仍在。

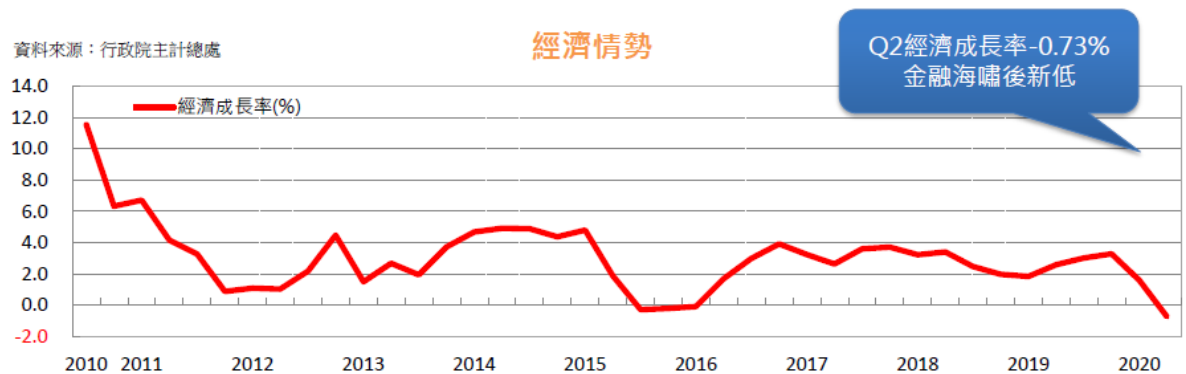


圖 1 台灣近年經濟成長率變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

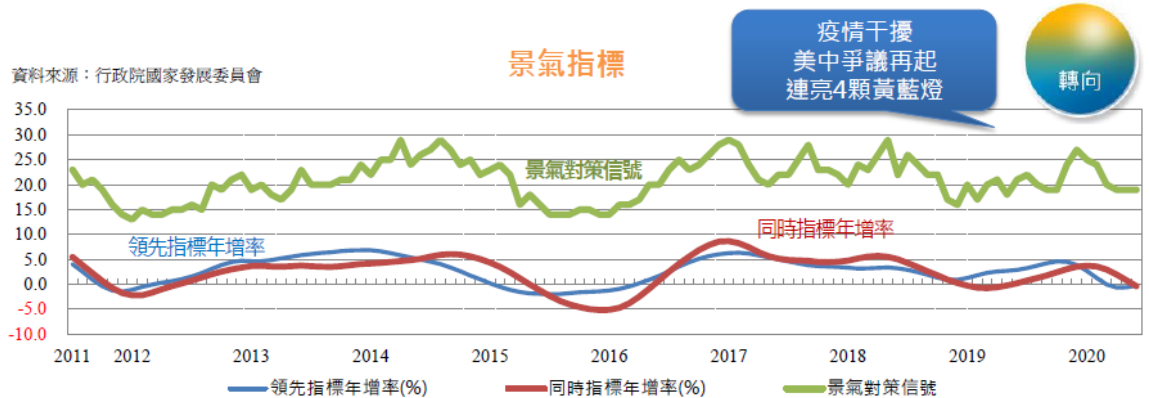


圖 2 台灣近年景氣指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

不過，因半導體高階製程需求強勁和5G 等因素帶動，6月訂單金額創歷年同期新高，達410億美元，年增率連4月正成長。Q2接單金額為1,184.2億美元，終結連六季負成長；因外資匯入41.34億美元、稅收遞延效應，以及放款與投資成長，6月 M1B 及 M2年增率分別上升為9.9%及5.4%，分創近6年半及4年半新高。

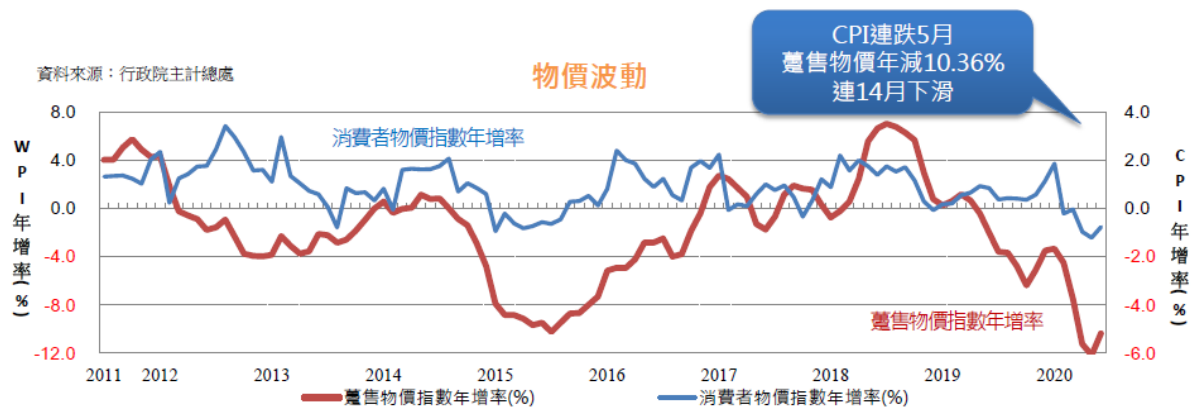


圖 3 台灣近年物價指數年增率變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

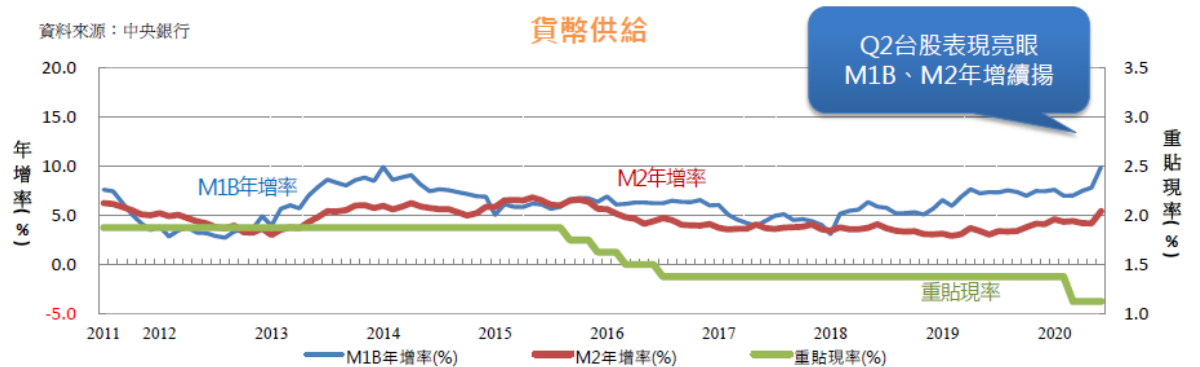


圖 4 台灣近年貨幣市場指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯



圖 5 台灣近年外銷訂單金額變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

在股市方面，第二季起台北股市受惠於新冠肺炎疫情趨緩的激勵，法人一改上季狂賣態度，積極回補權值股，資金匯入除帶動新台幣匯率飆升之外，更持續推升台北股市表現。期間雖然受到港版國安法通過，美中關係再度緊繃所影響，5月台股月線出現小跌，但隨著新台幣升值的帶動，以及半導體、蘋概股等電子股領軍上攻之下，最終季線上漲1,913點，以11621.24點作收。



圖 6 台灣近年台股加權指數走勢
信義房屋不動產企研室分析編輯

受疫情干擾，3~4 月房市衝擊較明顯，但隨著降息及熱錢湧入，自 5 月起房市交易動能轉強，彌補 3、4 月萎縮的量能，2020 年上半年全台建物買賣移轉棟數為 140,378 棟，年減 1.9%，六都中以桃園年增 13.1%表現最佳，台北、台中亦維持正成長，至於新北、台南及高雄明顯縮減，買賣移轉分別年減 3.2%、9%及 15.3%；價格方面，受到資金潮湧現的助漲，雙北房價走勢維持區間震盪；台中因區段房價漲幅已高，Q2 小幅回檔，但仍為歷年次高，至於桃竹高房價則再創新高。近期全台各都會區房價雖未見回檔，但近兩年住宅建照核發宅數大增，這批新增供給陸續發酵，Q2 高雄市住宅使照量甚至翻倍，將對後續房價漲勢構成相當程度的阻力。目前市場買盤仍以自住為主，在實質支付能力未改善的情況下，自住購屋者持續往較舊、較外圍的區域尋屋，後市影響仍須觀察。

表 1 買賣移轉棟數統計表

建物所有權買賣移轉

H1建物買賣移轉年減2% 下半年可望重回復甦

建物所有權 買賣移轉棟數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2019 Q1	5,771	12,699	7,553	9,283	5,350	9,304	64,224
2019 Q2	7,416	15,367	10,155	10,753	6,192	10,380	78,927
2019 Q3	7,166	15,587	10,518	11,031	5,635	8,314	75,640
2019 Q4	7,390	16,382	12,158	12,371	6,005	9,252	81,484
2020 Q1	6,741	13,261	9,692	10,444	5,212	8,014	69,361
2020 Q2	6,715	13,914	10,333	9,676	5,292	8,657	71,017
對上一季	-0.4%	4.9%	6.6%	-7.4%	1.5%	8.0%	2.4%
對去年同期	-9.5%	-9.5%	1.8%	-10.0%	-14.5%	-16.6%	-10.0%

資料來源：內政部統計月報/信義房屋不動產企研室分析編輯

(二) 相關政策及法規修正

● 土地徵收條例施行細則

內政部令中華民國109年5月25日台內地字第1090262583號

「土地徵收條例施行細則」第五十二條第一項第五款區段徵收範圍內新設自來水管線工程費用分擔之規定，考量需用土地人之財政自主權及具私法人地位之公營自來水事業財產權事項保障，將檢討納入土地徵收條例；於該條例完成修正公布施行前，由各需用土地人與自來水事業機構自行協調訂定自來水管線工程費用之分擔比例，俾利區段徵收公共工程之推動。

● 財政部令中華民國109年5月8日台財稅字第10800117831號

一、土地所有權人地上建物部分供自用住宅使用，部分供非自用住宅使用，其出售土地申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之面積，應依建物實際使用情形所占土地面積比例計算，分別適用自用住宅用地及一般用地稅率課徵土地增值稅。

二、前點有未載於建物所有權狀之增建房屋，增建部分以「房屋稅籍資料」或「建物測量成果圖」所載面積或層數為準。其屬同一樓層房屋或平房增建部分，依該樓層或平房建物實際使用情形所占土地面積比例計算；其屬增建樓層部分，合併計入該增建房屋所有人持有之層數，依各層房屋實際使用情形所占土地面積比例計算。

三、廢止本部78年8月24日台財稅第780674660號函及90年12月28日台財稅字第0900457209號令。

● 都市危險及老舊建築物加速重建條例

總統令中華民國109年5月6日 中華民國109年5月6日

茲修正都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條、第六條及第八條條文，公布之。

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。

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。

本條例施行後一定期間內申請之重建計畫，得依下列規定再給予獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制：

一、施行後三年內：各該建築基地基準容積百分之十。

二、施行後第四年：各該建築基地基準容積百分之八。

三、施行後第五年：各該建築基地基準容積百分之六。

四、施行後第六年：各該建築基地基準容積百分之四。

五、施行後第七年：各該建築基地基準容積百分之二。

六、施行後第八年：各該建築基地基準容積百分之一。

二之獎勵，每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點五之獎勵，不受第一項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

前二項獎勵合計不得超過各該建築基地基準容積之百分之十。

依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地，適用第一項至第三項建築容積獎勵規定時，其面積不得超過第三條第一項之建築物基地面積，且最高以一千平方公尺為限。

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 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。但依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免：

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。

● 財政部令中華民國109年4月1日台財稅字第10900514850號

一、土地稅法第34條第2項「出售前1年內」及同條第5項第5款「出售前5年內」，以下列基準日往前推算1年或5年之期間計算：

(一) 出售土地於訂定契約之日起30日內申報移轉現值者，以訂約日之前1日為準；逾30日始申報移轉現值者，以申報日之前1日為準。

(二) 法院拍賣土地，以法院拍定日之前1日為準。

(三) 法院判決移轉土地，以申報人向法院起訴日之前1日為準。

(四) 拆除改建中出售之土地，以核准拆除日之前1日為準。當事人如能提示該地上房屋實際拆除日期之證明文件，經稽徵機關查明屬實者，以實際拆除日之前1日為準。

(五) 自益信託於辦竣塗銷信託登記回復原土地所有權人名義後，原土地所有權人於未滿1年或未滿5年移轉者，有關「出售前1年內」或「出售前5年內」期間之計算，適用前4款之基準日，其往前推算之期間，應包括自益信託期間。

二、廢止本部77年12月14日台財稅第770428076號函、80年7月16日台財稅第800709156號函、83年12月28日台財稅第831627808號函、84年3月1日台財稅第841609311號函、93年3月4日台財稅字第0930451238號令及93年12月22日台財稅字第09304567851號函。

● 國土計畫法

總統令中華民國109年4月21日華總一義字第10900043021號

茲修正國土計畫法第二十二條、第三十五條、第三十九條、第四十五條及第四十七條條文，公布之。

國土計畫法修正第二十二條、第三十五條、第三十九條、第四十五條及第四十七條條文

中華民國109年4月21日公布

第二十二條 直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖及編定適當使用地，並實施管制。

前項國土功能分區圖，除為加強國土保育者，得隨時辦理外，應於國土計畫所定之一定期限內完成，並應報經中央主管機關核定後公告。

前二項國土功能分區圖與使用地繪製之辦理機關、製定方法、比例尺、辦理、檢討變更程序及公告等之作業辦法，由中央主管機關定之。

第三十五條 下列地區得由目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區，進行復育工作：

- 一、土石流高潛勢地區。
- 二、嚴重山崩、地滑地區。
- 三、嚴重地層下陷地區。
- 四、流域有生態環境劣化或安全之虞地區。
- 五、生態環境已嚴重破壞退化地區。
- 六、其他地質敏感或對國土保育有嚴重影響之地區。

前項國土復育促進地區之劃定、公告及廢止之辦法，由中央主管機關會商相關目的事業主管機關定之。

國土復育促進地區之劃定機關，由中央主管機關協調有關機關決定，協調不成，報行政院決定之。

第三十九條 有前條第一項、第二項或第三項情形致釀成災害者，處七年以下有期徒刑，得併科新臺幣五百萬元以下罰金；因而致人於死者，處五年以上十二年以下有期徒刑，得併科新臺幣一千萬元以下罰金；致重傷者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣七百萬元以下罰金。

犯前項之罪者，其墾殖物、工作物、施工材料及所使用之機具，不問屬於犯罪行為人與否，沒收之。

第四十五條 中央主管機關應於本法施行後二年內，公告實施全國國土計畫。

直轄市、縣（市）主管機關應於全國國土計畫公告實施後三年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告實施直轄市、縣（市）國土計畫；並於直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後四年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告國土功能分區圖。

直轄市、縣（市）主管機關依前項公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。

第四十七條 本法施行日期，由行政院於本法公布後一年內定之。

本法修正條文自公布日施行。

● 都市計畫法臺灣省施行細則

內政部令中華民國109年3月31日（補登）台內營字第1090805719號

修正「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十二條之二、第三十四條之五。

附修正「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十二條之二、第三十四條之五

都市計畫法臺灣省施行細則第三十二條之二、第三十四條之五修正條文

第三十二條之二 公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至法定容積之一點五倍，經都市計畫變更程序者得再酌予提高。但不得超過法定容積之二倍。

公有土地依其他法規申請容積獎勵或容積移轉，與前項提高法定容積不得重複申請。

行政法人興辦第一項設施使用之非公有土地，準用前二項規定辦理。

第三十四條之五 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定，由經濟部或縣（市）政府管轄之工業區、產業園區，或依科學園區設置管理條例中華民國一百零七年六月六日修正施行前之規定或科學園區設置管理條例設置之科學園區，法定容積率為百分之二百四十以下，及從事產業創新條例相關規定所指之產業用地（一）之各行業、科學園區設置管理條例中華民國一百零七年六月六日修正施行前之規定所稱之科學工業或科學園區設置管理條例所稱之科學事業者，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，平均每公頃新增投資金額（不含

土地價款)超過新臺幣四億五千萬元者，平均每公頃再增加投資新臺幣一千萬元，得獎勵法定容積百分之一，上限為法定容積百分之十五。

前項經工業主管機關或科技主管機關同意之擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫為提升能源使用效率及設置再生能源發電設備，於取得前項獎勵容積後，並符合下列各款規定之一者，得再增加獎勵容積：

一、設置能源管理系統：法定容積百分之二。

二、設置太陽光電發電設備於廠房屋頂，且水平投影面積占屋頂可設置區域範圍百分之五十以上：法定容積百分之三。

第一項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，得依下列規定獎勵容積，上限為法定容積百分之三十：

一、捐贈建築物部分樓地板面積，集中留設作產業空間使用（含相對應容積樓地板土地持分），並經工業主管機關、科技主管機關或目的事業主管機關核准及同意接管者，得免計入容積，依其捐贈容積樓地板面積給予容積獎勵，並以一倍為上限，且應面臨基地周邊最寬之道路，並應有獨立之出入口。

二、依目的事業主管機關法規規定繳納回饋金。

依前三項增加之獎勵容積，加計本法第八十三條之一規定可移入容積，不得超過法定容積之一點五倍，並不受第三十四條之三第一項限制。

申請第二項第二款所定獎勵容積，其太陽光電發電設備應於取得使用執照前完成設置。申請第三項所定獎勵容積，應於取得第一項獎勵容積後始得為之。

第一項至第三項獎勵容積之審核，在中央由經濟部或科技部為之；在縣（市）由縣（市）政府為之。

第一項以外之都市計畫工業區或使用性質相近似之產業專用區，法定容積率為百分之二百四十以下，並經縣（市）政府公告認定符合已開闢基本公共設施及具計畫管理者，以其興辦事業計畫供工業或產業及其必要附屬設施使用為限，縣（市）政府得獎勵容積，其獎勵項目、要件、額度及上限，準用第一項、第二項、第三項第一款、第四項及第五項規定；縣（市）政府應指定專責單位，辦理獎勵容積審核相關作業。

都市計畫法臺灣省施行細則第三十二條之二、第三十四條之五總說明及對照。

● 適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則

財政部令中華民國109年5月8日台財稅字第10800117830號

修正「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」，自即日生效。

附修正「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」

適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則修正規定

一、為利稅捐稽徵機關受理申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅案件之審理，特訂定本原則。

二、相關法規規定

(一) 自用住宅用地定義

1、土地稅法第九條規定，自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。

2、土地稅法施行細則第四條規定，自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。

(二) 面積及處數限制

1、土地稅法第十七條第一項規定，合於下列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵：

(1) 都市土地面積未超過三公畝部分。

(2) 非都市土地面積未超過七公畝部分。

2、土地稅法第十七條第三項規定，土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。

(三) 申請程序

土地稅法第四十一條第一項規定，依第十七條規定得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。

三、自用住宅用地定義補充規定

(一) 戶籍登記

1、外僑居留登記可視同戶籍登記。

2、因設籍人出境，戶籍經戶政機關逕為辦理遷出登記，雖出境後有多次入出境紀錄，但未辦遷入登記，仍不符合辦竣戶籍登記規定。

3、地上房屋不符公共安全檢查規定，居住戶未於限期內改善，致遭強制全棟建築物停止使用，不影響其坐落土地是否符合辦竣戶籍登記要件。

(二) 無出租或供營業用

1、原供營業用土地，嗣變更為無供營業用者，以該營業人辦妥註銷營業登記或營業地址變更登記認定之，惟如有下列情形之一，視為無供營業用：

- (1) 經該管稽徵機關核准暫停營業者，其停業期間。
- (2) 營業人已他遷不明，經該管稽徵機關查明處理有案者。
- (3) 營業人經依法申請註銷或變更地址登記，因法令規定未能核准，且經稽徵機關查明該地址確無營業者。
- (4) 地上房屋實際上使用情形已變更，經房屋所有權人依房屋稅條例第七條規定申報房屋供住家使用，稽徵機關核准按住家用（自住或非自住）稅率課徵房屋稅，且查明無出租情事者。
- (5) 當事人提出其他足資認定無出租或供營業用之確切證明者。

2、下列個人在自用住宅用地設有營業登記，惟實際係在他處營業之情形，視為無供營業用：

- (1) 個人計程車，實際未在該住宅用地營業。
- (2) 魚市場之魚貨承銷人及消費市場之魚販，實際營業處所在魚市場或消費市場。
- (3) 於原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地作為從事網路銷售貨物或勞務之營業登記場所，實際交易係在拍賣網站之交易平台完成，且該房屋未供辦公或堆置貨物等其他營業使用。

3、個人利用自用住宅作為從事理髮、燙髮、美容、洋裁等家庭手工藝副業，未具備營業牌號，亦未僱用人員，免辦營業登記，免徵營業稅者，視為無供營業用。

4、領有身心障礙手冊或證明之重度視覺功能障礙者，於自用住宅懸掛招牌從事按摩，未僱用人員，免辦營業登記，免徵營業稅，且符合自用住宅用地其他要件者，按自用住宅用地稅率課徵地價稅。其自用住宅用地供作命相館使用符合上述情形者，亦同。

5、其他視為無出租或供營業用之情形

(1) 土地所有權人將其房屋外側壁面供他人繪製廣告或懸掛廣告招牌或屋頂搭建廣告鐵架等收取租金。

(2) 屋簷下供擺設攤販，如無租賃關係，且屋內未供營業使用者。

(三) 建築改良物所有權人之認定

已辦理建物所有權登記者，以建物登記簿所載房屋之所有權人為準；未辦理建物所有權登記者，以房屋稅籍登載之納稅義務人為準。

四、自用住宅用地面積及處數限制補充規定

(一) 自用住宅用地基地之認定

1、自用住宅用地之基地，以建築改良物所有權狀記載之基地地號為準。如權狀未記載全部基地地號，以建築管理機關核發之「建造執照」或「使用執照」所載之基地地號，或地政機關核發之「建築改良物勘查結果通知書」或「建物測量成果圖」記載之基地地號為準。

2、未辦建物所有權第一次登記之老舊房屋，其基地之認定，得以「房屋基地坐落申明書」代替建築改良物證明文件。所稱老舊房屋，以七十七年四月二十九日平均地權條例施行細則第三十一條第一項修正發布生效前已完成建築者為準。

3、非屬建物基地之土地，如係連同主建物一併取得，且該土地與建築基地相鄰，位處該棟建物圍牆內供出入通路等使用，與該棟建物之使用確屬不可分離者，可併同主建物基地認定之。

4、自用住宅用地參與重劃後，原進出道路遭廢止，地政單位分割毗鄰地，超配供其解決出路及建築線問題，該毗鄰地准比照法定空地，併入自用住宅基地。

5、數筆土地合併後，其中部分土地在合併前不屬房屋坐落基地，如未合併申請建築載入使用執照，不認屬自用住宅基地。

6、建築法於二十七年十二月二十六日制定公布前，或該法制定公布後實施建築管理前興建之舊式建物，其相鄰之空地供作庭院種植蔬菜及通路使用，如符合自用住宅用地其他要件，准予按自用住宅用地稅率核課地價稅。至「實施建築管理前」之基準日期，應依下列規定認定：

(1) 在實施都市計畫地區，係指當地都市計畫公布實施之日期。

(2) 在實施區域計畫地區，係指當地依區域計畫法第十五條第一項劃定使用分區並編定各種使用地公布之日期。

(3) 前二項以外地區，內政部訂頒「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」，依該辦法指定實施地區之日期。

(4) 供公眾使用及公有建築物均應實施建築管理，尚無需認定實施建築管理之基準日期。

(二) 自用住宅面積及處數限制

1、僅部分供自用住宅使用，其適用自用住宅用地稅率面積之認定

(1) 同一樓層房屋及平房部分供自用住宅使用，其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者，准按房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。

(2) 房屋為樓房（含地下室），不論是否分層編訂門牌或分層登記，准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。

2、未載於權狀之增建房屋，增建部分以「房屋稅籍資料」或「建物測量成果圖」為準，僅部分供自用住宅使用，其適用自用住宅用地稅率面積之認定

(1) 同一樓層房屋或平房增建，其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者，准按房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。

(2) 增建樓層准合併計入該增建房屋所有人持有之層數，按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。

3、夫妻等共有土地，其適用自用住宅用地稅率面積之認定

(1) 所有權人與其配偶及未成年受扶養親屬共有自用住宅用地，以其共同持有土地面積合計不超過土地稅法第十七條規定之面積為限。

(2) 夫妻共有土地，持分面積合計未超過土地稅法第十七條規定之限制，且該土地上夫妻共有兩棟相鄰房屋已打通合併使用，如符合民法第九條規定，可合併按自用住宅用地稅率課徵。

(3) 夫妻共有土地，二人均設籍於該地，夫或妻持有之該地號土地部分，如另有成年直系親屬設籍，夫妻二人分別在不超過土地稅法第十七條第一項之面積限制內，均得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。

4、分別共有土地，其適用自用住宅用地稅率面積之認定

(1) 分別共有之土地，如部分所有權人持分土地符合土地稅法第九條規定之要件，應就該部分土地，依同法第十七條規定，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。

(2) 分別共有之土地及其地上建物，經各共有人以書面協議分層管理使用，符合自用住宅用地要件之樓層，准按該樓層房屋所占土地面積比例，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。

(3) 共有房屋之坐落二筆以上土地為共有人個別所有，各共有人適用自用住宅用地稅率面積，應合併上開土地面積後，再按建物所有權持分比例計算。

(4) 各樓層所有權人共有之法定空地，被一樓所有人搭蓋建物作營業使用，其地價稅之課徵，除該搭蓋建物相連之同樓層部分應按一般稅率課稅外，其他共有人持分部分仍准按自用住宅用地稅率課徵。

5、公同共有土地

(1) 公同共有土地適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，應以全體公同共有人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用者為準。惟公同共有土地，如其公同共有關係所由成立之法律、法律行為或習慣定有公同共有人可分之權利義務範圍，經稽徵機關查明屬實者，其所有潛在應有權利部分如符合土地稅法第九條及第十七條規定，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。祭祀公業土地，亦同。

(2) 每戶公同共有土地得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅面積，應不超過土地稅法第十七條規定之面積上限。如各公同共有人中，另有已核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，其面積仍應與各該共有人依其公同關係所由成立之法律、法律行為或習慣所定權利部分併計有無超過上開面積限制。

6、一處之認定

(1) 土地所有權人同址設籍之配偶或未成年之受扶養親屬，另有土地供其已成年之直系親屬設籍居住，申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅者，並無一處之限制。亦即每一所有權人之土地，在不超過土地稅法第十七條之面積限制內，如符合其他相關規定，均得申請適用自用住宅用地稅率。

(2) 相鄰兩棟平房或樓房，其所有權人同屬一人，為適應自用住宅需要而打通或合併使用者，合併認定為一處。

(3) 夫妻個別所有相鄰之兩棟房地，為適應自用住宅需要，房屋經打通合併使用者，合併認定為一處。

(三) 原經核准適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，其地上房屋拆除者，地價稅之處理

1、拆除改建：

(1) 新建房屋尚在施工未領到使用執照前，繼續適用自用住宅用地稅率。

(2) 新建房屋已領到使用執照，應按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別適用自用住宅用地稅率及一般稅率課徵地價稅。

(3) 於房屋拆除改建中贈與其配偶，如房屋拆除前該配偶或原土地所有權人、直系親屬已於該地辦竣戶籍登記，且符合自用住宅用地其他要件者，於改建期間繼續適用自用住宅用地稅率。

(4) 拆除改建期間土地因繼承移轉，如房屋拆除前，繼承人已於該地辦竣戶籍登記，且符合自用住宅用地其他要件，於改建期間繼續適用自用住宅用地稅率。

(5) 與捷運站共構之聯合開發基地，為配合聯合開發而拆除原有地上房屋，由土地所有權人先行提供土地供捷運站施工使用，並於該車站站體建造完成後，由捷運局將該聯合開發基地發還點交聯合開發投資人繼續興建聯合開發大樓者，仍認屬拆除改建。

2、拆除未改建

原有房屋因開闢道路全部拆除，基地已辦理徵收，剩餘部分土地現為空地，但戶籍仍設原處未辦遷移，如其在未拆除前係屬自用住宅用地者，應按自用住宅用地優惠稅率課徵地價稅；如在其未拆除前非屬自用住宅用地，而於拆除後僅就空地申請者，不得適用自用住宅用地稅率。

五、申請程序及其他補充規定

(一) 申請程序

1、因故遷出戶籍，於查獲前再遷入者，如嗣後補提申請或經稽徵機關通知三十日內補提申請者，經查明戶籍再行遷入之日起仍符自用住宅用地規定者，准以戶籍遷入之日作為再次申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅日期，惟戶籍遷出期間，不得適用自用住宅用地稅率；經通知而逾三十日補提申請者，自申請時適用。

2、原依土地稅法第十七條第一項規定按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，經依「公職人員財產申報法」規定辦理信託登記，如屬自益信託且土地使用情形未變更者，可免經申請繼續適用自用住宅用地稅率，塗銷信託時亦同。

(二) 其他

1、信託土地

信託關係存續中由受託人持有，原則上無適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用。惟委託人與受益人同屬一人（自益信託），且該地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬住宅使用，與該土地信託目的不相違背者，該委託人視同土地所有權人，如其他要件符合土地稅法第九條及第十七條規定，受託人持有土地期間，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅；其地上房屋拆除改建，亦准依拆除改建相關規定辦理。

2、下列土地，非屬自用住宅用地：

(1) 地上建物為非婚生子女之父所有者。

(2) 無償借與政黨做辦公室使用者。

(3) 供神壇使用者。

(4) 地上房屋因火災毀損無法居住者。

3、地下停車場對外開放停車收費，其所占土地不符自用住宅規定。如共同使用部分由管理委員會自行管理，部分收費，且收益歸共同基金共同使用者，准由停車位所有權人與管理委員會共同出具切結書，載明各類使用情形之面積，按其自用比例適用自用住宅用地稅率；如未能提供前述資料，地下停車場之土地仍按一般用地稅率課徵地價稅。

4、未辦繼承登記之土地，繼承人如符合土地稅法第九條及第十七條規定之要件，得依同法第四十一條規定，申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

5、修女會所有之修女宿舍用地，按自用住宅用地稅率課徵。

貳、臺灣都會區住宅市場分析

(一) 住宅市場交易指標



圖 7 台灣都會區住宅市場近年家庭數及戶量變化

資料來源: 信義房屋不動產企研室分析編輯

(二) 住宅市場成交面積



圖 8 台灣都會區住宅市場近年住市場成交面積變化

資料來源: 信義房屋不動產企研室分析編輯

(三) 住宅成屋市場交易結構

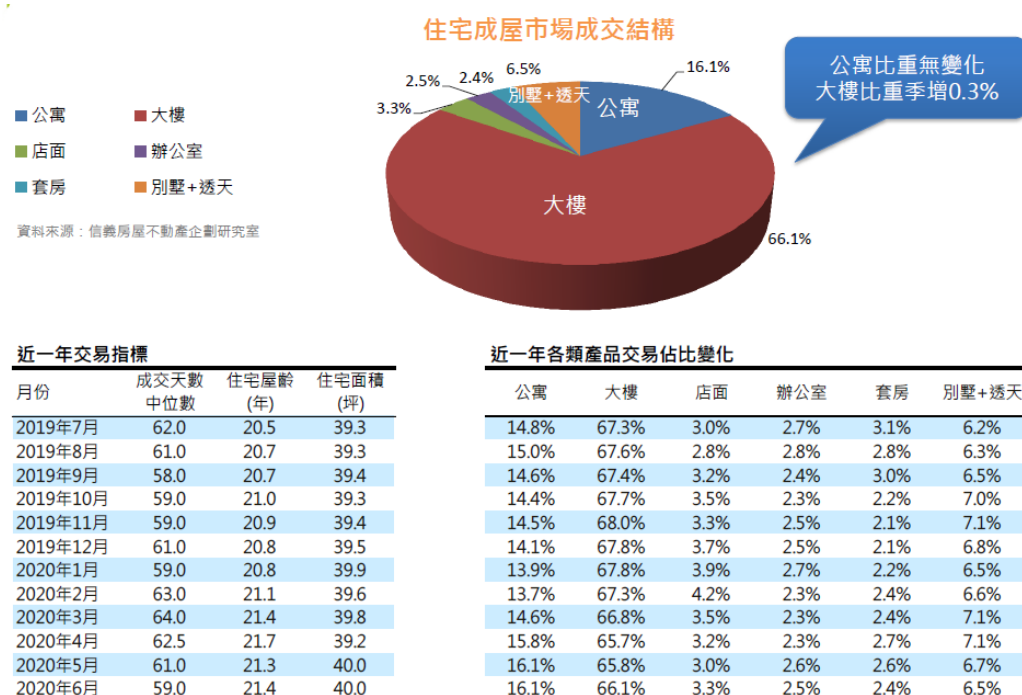


圖 9 台灣都會區近 1 年交易結構變化
資料來源: 信義房屋不動產企研室分析編輯

(四) 住宅成屋市場總價分布

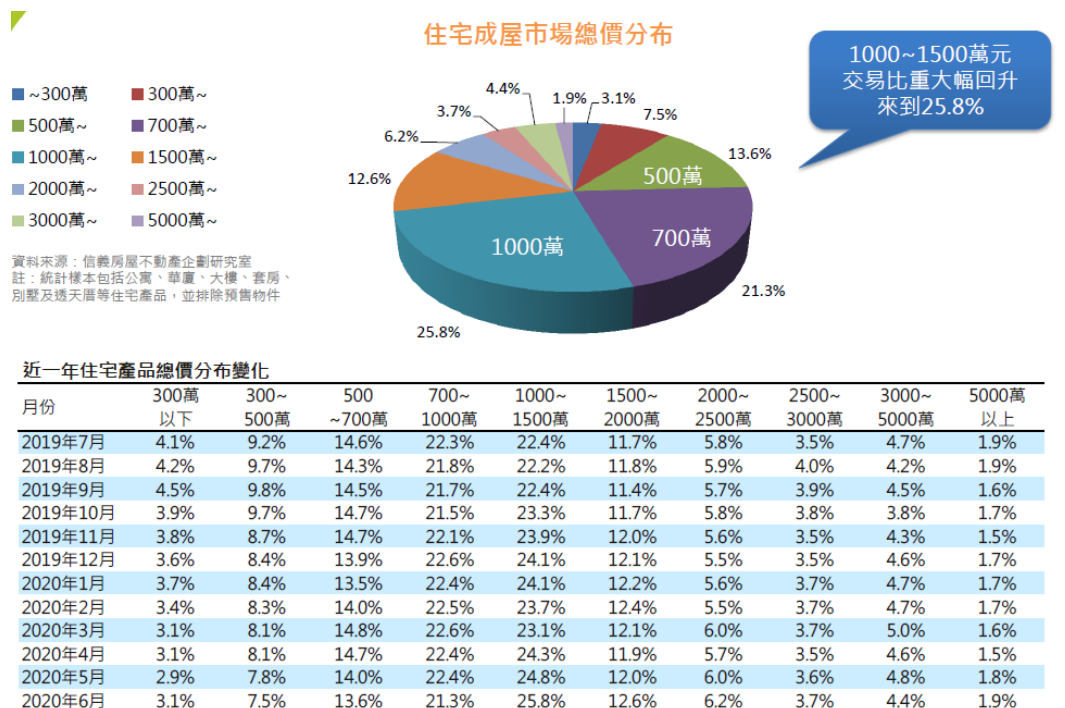


圖 10 台灣都會區近 1 年住宅產品總價變化
資料來源: 信義房屋不動產企研室分析編輯

(五) 住宅成屋市場交易面積分布

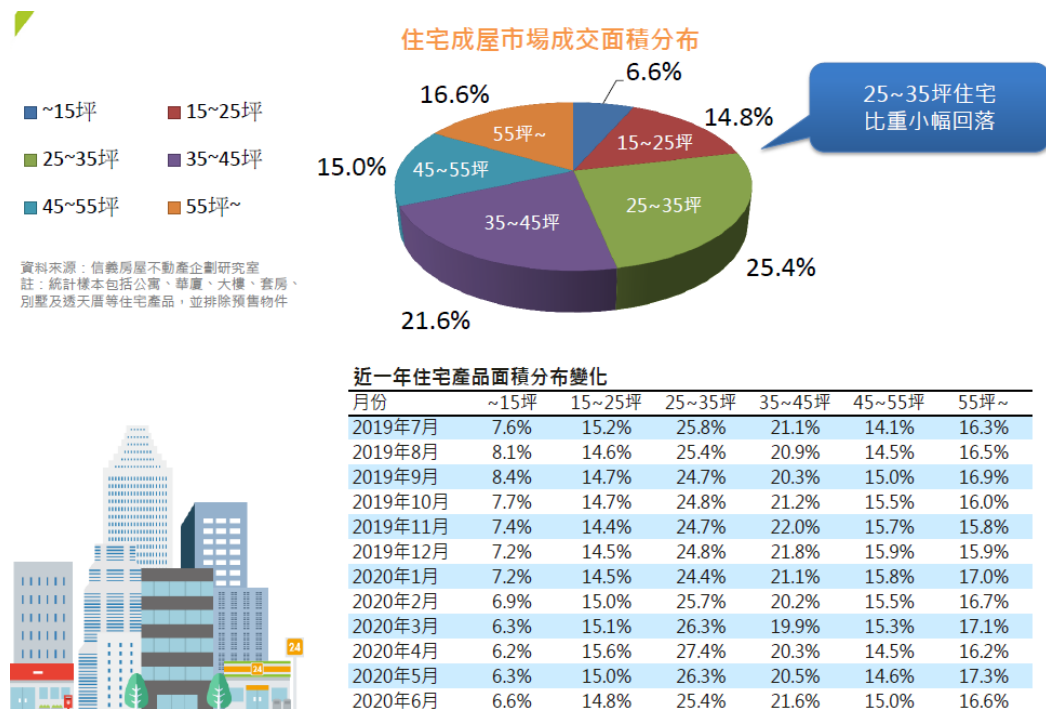


圖 11 台灣都會區近 1 年成屋市場交易面積分布

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

(六) 信義房價指數

2020年第二季信義房價指數

雙北房價續穩
桃竹高指數再創新高

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2020	Q2	287.43	309.85	322.34	249.01	335.18	284.14	302.61
2020	Q1	280.18	308.83	317.94	237.89	337.92	272.86	297.06
增減率(qoq)		2.59%	0.33%	1.38%	4.67%	-0.81%	4.13%	1.87%
2019	Q2	284.13	307.63	301.12	228.43	321.45	263.65	294.46
增減率(yoy)		1.16%	0.72%	7.05%	9.01%	4.27%	7.77%	2.77%

資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企研室

2020年第二季各都會區標準房價變化
(單位：萬元/坪)

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2019	Q2	56.05	37.26	20.30	20.91	20.43	18.89
	Q3	55.56	36.54	21.11	21.18	20.45	18.62
	Q4	55.45	37.01	21.07	21.58	20.83	19.85
2020	Q1	55.27	37.40	21.43	21.78	21.48	19.55
	Q2	56.70	37.53	21.73	22.79	21.30	20.35

資料來源：信義房屋不動產企研室

圖 12 信義房價指數

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

參、投資市場

本季投資市場交易額為新台幣138.2億元，交易額較上季略增3.1%，和去年同期相比則大幅減少59.7%。交易集中於台北市、新北市及台中市，三地之交易額合計佔總額之64.3%。本季買盤均為國內資金，以自用為主佔79.5%，科技業仍持續購置廠房與廠辦大樓以因應未來營運所需，本季廠房交易佔53.6%，包括英特盛科技以17.7億元買下中科后里園區廠房，怡華實業以10.6億元買下台南市新化區廠房，與神基科技以10.3億元購入桃園龜山工業區廠房，廠辦大樓佔26.5%，最大宗成交個案為萬海航運以21.2億元購入今年下半年即將完工之長虹新世代科技大樓A棟，作為總部。

投資型買家表現保守，零售成交個案掛零，買家鎖定辦公大樓及廠辦大樓，包括中華郵政以8.3億元取得三重廠辦大樓，萬海航運以5.4億元買下位於忠孝東路四段太平洋商業大樓辦公室，龍邦國際興業以2.1億元向關係人購買位於民權東路之時代金融廣場辦公室。

土地市場本季錄得801.4億元交易額，連五季繳出超過新台幣800億元的爆量交易。以壽險業和開發商為主力買盤，指標個案為富邦人壽以282.9億元標下南港商業區土地，每坪土地單價達376.5萬，創南港土地單價新高，未來預計規劃為辦公大樓。宏盛建設也以31.7億元購入南港工業區土地，顯示南港之發展潛力可期。地上權市場表現也不遑多讓，全球人壽以97.8億元取得國泰營區地上權土地，將開發為總部大樓自用。

開發商持續獵地，儲備土地資源，對未來市場深具信心，下半年土地市場預料將持續活躍。商用不動產仍以自用型買家持續鎖定廠辦與辦公大樓為主。受新型冠狀病毒疫情影響，旅館及店面商場營收受挫，短期內難以回復過往榮景，但亦有買家鎖定旅館產品危機入市。

表2 大宗成交統計

物業	地點	買方	賣方	資產類別	價格 (新台幣億元)
長虹新世代科技大樓	台北市 內湖區	萬海航運	長虹建設	廠辦	21.2
中科后里園區廠房	台中市 后里區	英特盛科技	聯相光電	工業廠房	17.7
台南市新化區廠房	台南市 新化區	怡華實業	達興纖維	工業廠房	10.6
桃園市龜山工業區廠房	桃園市 桃園區	神基科技	華孚科技	工業廠房	10.3

資料來源：戴德梁行研究部

肆、辦公市場

2020年第二季受疫情影響,租賃活動大幅降溫大房東將部分出租空間收回作關係企業的異地備援辦公室及部分企業縮減原承租面積。

因新冠病毒所帶來的不確定性,使企業暫緩搬遷或擴編計畫,尤其是外商企業因國外受到較大的衝擊導致決策者無法入境台灣及原有預算凍結導致本季租賃活動大幅降溫。

第二季辦公室市場A辦仍是主要的抗疫產品及部分壽險業房東將有欲出租的辦公室收回作集團關係企業的異地備援辦公使用,而促使本季空置持續下探0.44%至3.16%,平均租金每月每坪約新台幣2,835元,租金季增0.28%。

信義計畫區更不受疫情影響本季有總部位於新加坡的知名遊戲公司競舞娛樂(Garena)持續增租統一大樓、法國在台協會將從敦化北路金融大樓搬到台北101及知名旅遊訂房網Agoda因擴編而從同棟遠雄金融中心的6樓搬到12樓。

本季B辦空置率則上升了0.33%來到2.80%,平均租金每月每坪約新台幣1,786元,其主要原因是本季不少租客受到疫情影響營運狀況而選擇縮減原承租面積。

台灣防疫措施相對他國表現良好,對租賃市場影響較小,預計租賃活動可在下一季逐漸恢復。除了上一季渣打銀行已預租富邦遼寧外,全球人壽也在本季預租希望廣場予日本松下銷售。此外,皇翔台汽北站飯店決定改為商辦及元大人壽位於一江街口原作自用總部的大樓也公告改為出租投資使用,預期可緩解未來3年A辦供不應求的情況。

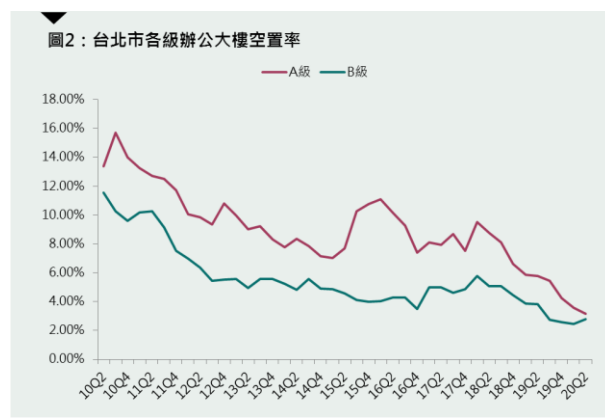
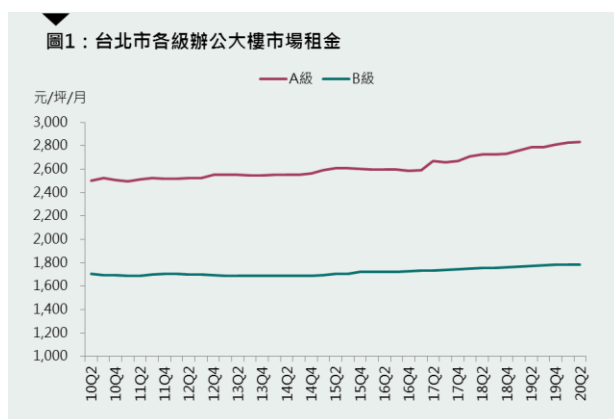


圖 13 近年台北市辦公租金成交行情與空置率趨勢圖

資料來源：瑞普萊坊

伍、零售市場

受疫情影響，逛街購物人潮減少。統計至2020年4月止，與去年同期相比，綜合商品零售業營業額年減1%。百貨公司則依靠5月母親節檔期，強力促銷以減緩疫情衝擊，惟營收仍年減12.4%；「宅經濟」發酵提升民生物資及生鮮食品需求，使超級市場年增18.8%；便利商店則有部分業者推出振興優惠穩固營收，年增4.4%、量販店發展線上購物，年增12.1%；其他綜合商品零售業則因出入境管制，旅客銳減，影響免稅店業績，年減27.7%。

本季西門商圈空置率變動最為顯著，上升5個百分點，因觀光人數銳減使西門商圈業種重新洗牌，少了旅客消費支撐，除美藥妝店接連出走外，伴手禮店紛紛撤離。中山南京商圈及忠孝商圈空置率僅微幅上升約1個百分點，站前商圈空置率則無變動。本季H&M率先於忠孝商圈「FOREVER21」舊址開幕後，承租永福樓之NET也接連跟進，而NET忠孝三店撤離後之空置店面則由寶雅接力入駐，大型連鎖品牌接連開幕，對忠孝商圈零售動能增加推進力道。受疫情影響，商圈租金有部分調降之情形，但租金優惠僅止於疫情期間，並未以長期降租方式作調整。

在防疫期間受到壓抑的消費，及目前仍受到出入境管制無法出國旅遊，預期在疫情趨緩後，消費量能可望逆勢回升。首波消費力道將以餐飲及旅遊為主，百貨商場也紛紛啟動促銷活動，再搭配政府7月振興券的登場，希望能夠讓營收回到疫情前的水準。

表3 台北市主要商圈平均租金與未來新供應

商圈	空置率	租金範圍(新台幣/坪/月)
忠孝商圈	12.4%	8,000~15,000
站前商圈	6.2%	9,000~11,500
中山南京商圈	4.1%	7,000~12,000
西門商圈	8.8%	17,000~20,500

商圈名稱	路段	租戶	面積(坪)
忠孝商圈	忠孝東路四段	H&M	610
忠孝商圈	忠孝東路四段	NET	390
站前商圈	南陽街	再睡5分鐘	30
西門商圈	峨嵋街	幸福金熊包	30
西門商圈	中華路一段	閑茗樓	20
中山南京商圈	南京西路	TWO SHOTS COFFEE	20

資料來源：戴德梁行研究部

註 釋：只考慮主要商圈沿街店面，除非特別註明,所有的資料都是按照毛面積計算租金不包括管理費及其他開支

陸、工業市場

表4 工業經濟指標

季別	2019Q4	2019Q4	未來一年走勢
二級產業成長	2.0%	6.1%	N/A
GDP成長	3.3%	1.6%	↓
CPI成長	0.7%	0.5%	↓

資料來源：行政院主計處

本季內湖科技園區新供給為位於舊宗段的「富霖雙星」及「宏普國貿大樓」，辦公面積分別為3,300坪及3,000坪，其中「富霖雙星」已去化超過70%，因新供給釋出，本季舊宗段空置率上升0.9個百分點至16.4%。西湖段空置率微幅上升0.3個百分點至1.3%。文德段本季多為百坪左右之小面積去化，空置率下降0.6個百分點至4.8%。

本季三段租金皆持穩，西湖段每月每坪約1,440元，文德段及舊宗段亦維持在每月每坪1,000元及940元。售價方面，本季億元以上大型交易為萬海航運於舊宗段以約22.29億元購入興建中之「長虹新世代科技大樓」，該大樓預計2020年第三季取得使用執照。各段售價行情亦呈持穩走勢，西湖段每坪約56-68萬元、文德段每坪約42-48萬元、舊宗段每坪則約40-45萬元。

因新冠肺炎疫情影響所衍生之商機，電商及醫藥業需求持續增溫。西湖段新供給宏匯瑞光廣場預計2020年第三季取得使照，雖尚未完工，通訊軟體業、電腦軟體服務業及Regus已預租，顯示西湖段大面積需求強勁，預期帶動區域租金上揚。文德段去化穩定，租金走勢預期持平。舊宗段於下半年尚有15,200坪新供給，預期短期內空置增加。

表5 西湖廠辦市場指標

段別	空置率	租金(元/坪/月)	未來新供給(坪)
西湖段	1.3%	1,440	29,500
文德段	4.8%	1,000	0
舊宗段	16.4%	940	15,200

資料來源：戴德梁行研究部

西湖段廠辦租金及空置率

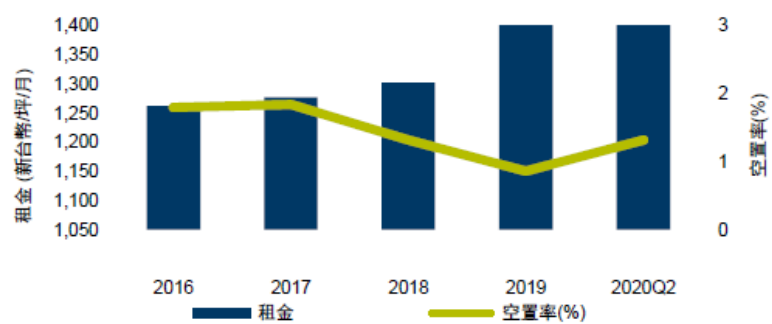


圖 14 西湖段廠辦租金及空置率

資料來源：戴德梁行研究部