

台北市不動產估價師公會
2020年第3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11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

由於出口表現亮麗，支撐台灣經濟表現，Q3經濟成長率概估值為3.33%，較8月預測值上調1.32%，若 Q4不變，全年經濟成長率可望達1.9%；而受惠於各國經濟活動陸續恢復，需求回溫，以及陸廠因應禁令的提前備貨效應，9月景氣燈號續亮綠燈，分數較上月增加1分。

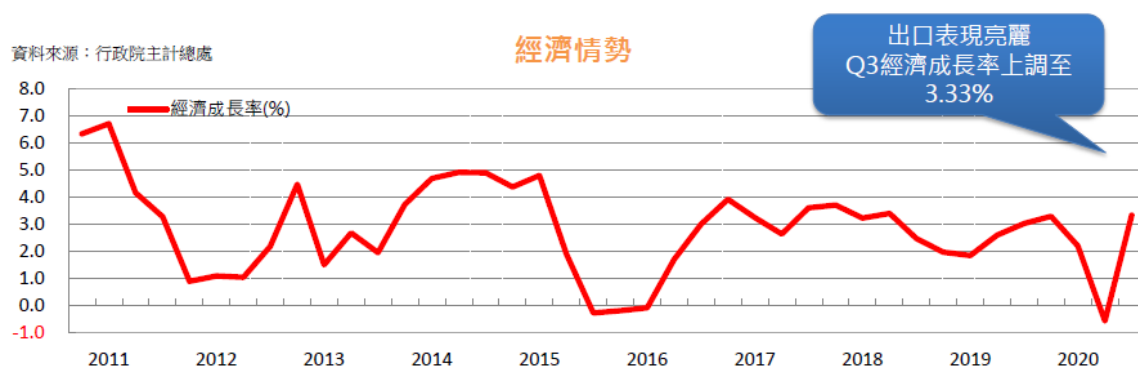


圖 1 台灣近年經濟成長率變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

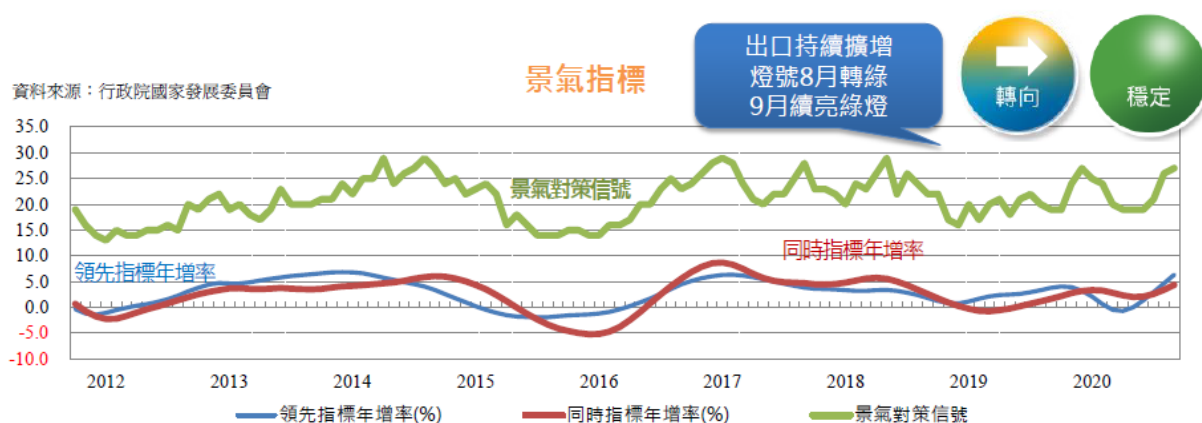


圖 2 台灣近年景氣指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

同樣受消費電子及宅經濟、遠距產品需求熱絡的帶動，9月外銷訂單金額出現連七紅，金額達500.3億美元，不僅創歷年單月新高，更是首次單月站上500億美元大關續。因股市交易活絡、外匯存款轉換，以及企業增資款匯入，9月 M1B 及 M2年增率分別上升為12.10%及7.15%，分創近10年及11年新高

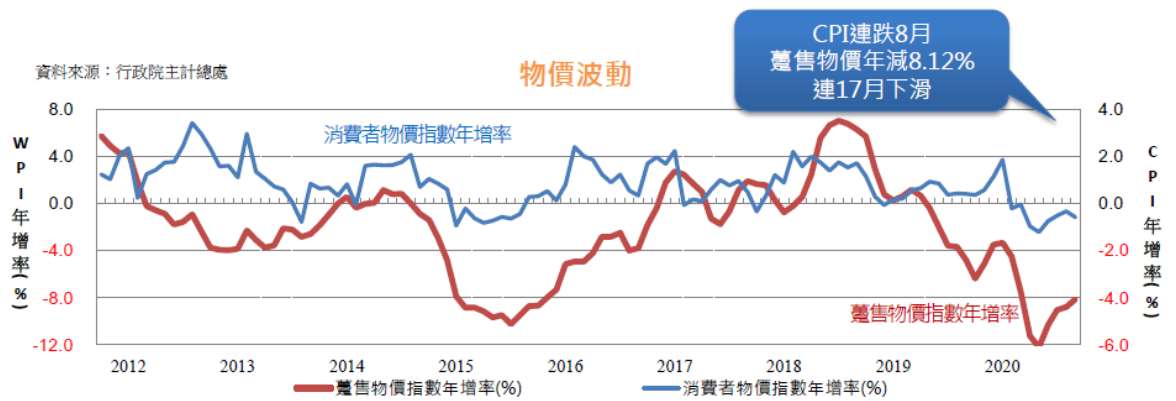


圖 3 台灣近年物價指數年增率變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

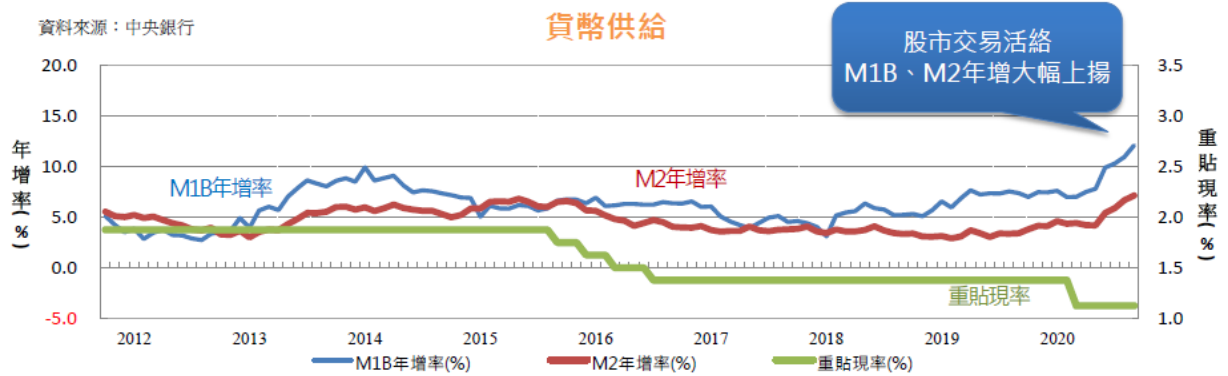


圖 4 台灣近年貨幣市場指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯



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

受惠於新冠肺炎疫情趨緩及資金效應的激勵，7月台北股市延續第二季的資金行情走勢，周線連七紅，單月上漲 1,043.56 點，大盤順利突破12,682點歷史高點。然而，台股低檔承接買盤雖積極，但處於歷史高點，高檔賣壓也相對沉重，8、9月指數持續在12,000~13,000點之間震盪，最終季線上漲894點，以12,515.61點作收。

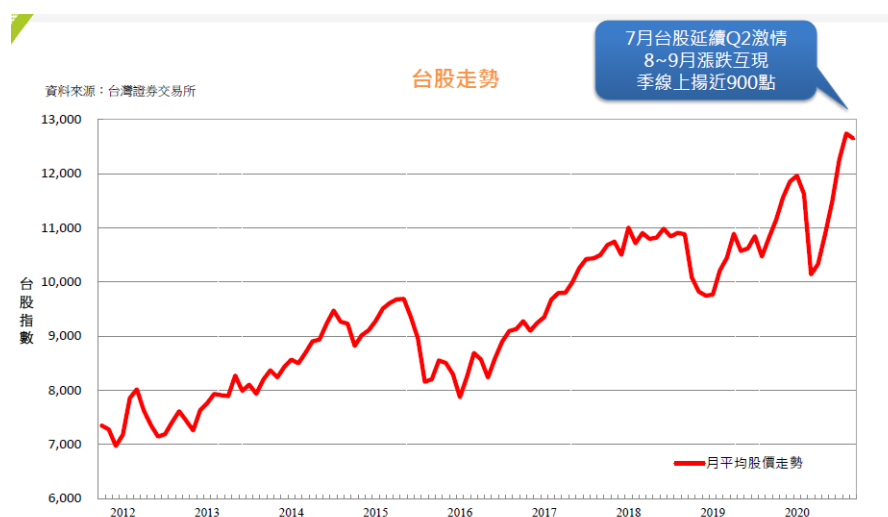


圖 6 台灣近年台股加權指數走勢
信義房屋不動產企研室分析編輯

隨著疫情干擾減弱，加上資金充沛，市場買盤快速回籠，Q3 房市延續前季熱度，出現淡季不淡情形，9 月建物買賣移轉寫下 57 個月新高，合計前 9 月全台可望突破 23 萬棟，年增估計為 6.6%，六都中以桃園年增 17.6%最佳，台北、新北及台中亦維持正成長，至於台南及高雄呈現衰減，分別年減 1.8%及 3.5%，但減幅縮小；價格方面，今年以來，雙北房價以極緩的幅度上揚，但因受到資金回流效應影響，房價自 Q3 起漲幅明顯拉大，其中新北房價首度突破 2014Q2 的歷史高點，北市則與前波高點差距縮小至 3.75%，桃竹中都會區房價亦持續攀升。而高雄因區域新增供給大，房價小幅回檔。近兩年住宅建照量大增，新增供給陸續發酵，勢必對房價漲勢購成相當程度的阻力。由於疫情在秋冬時期可能捲土重來，台灣難以置身事外，目前市場買盤仍以自住為主，容易受外部環境變化所干擾，且追價力道有限，此波資金行情能延續多久仍有待觀察。

表1 買賣移轉棟數統計表

建物所有權買賣移轉

房地產市場淡季不淡
六都買賣移轉創近5年新高

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 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
2020 Q3*	8,502	18,167	13,182	13,062	6,359	10,358	92,780
對上一季	26.6%	30.6%	27.6%	35.0%	20.2%	19.6%	30.6%
對去年同期	18.6%	16.6%	25.3%	18.4%	12.8%	24.6%	22.7%

資料來源：內政統計月報

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

● 建築物結構快篩及階段性補強經費補助執行作業要點

內政部令中華民國109年7月3日台內營字第1090810593號

修正「建築物結構快篩及階段性補強經費補助執行作業要點」部分規定及第三點附件一，自即日生效。

附修正「建築物結構快篩及階段性補強經費補助執行作業要點」部分規定及第三點附件一

一、依據行政院中華民國一百零九年四月七日院臺建字第一〇九〇〇〇九三四六號函核定「全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫（一百零八至一百十年）（修正計畫）」，補助直轄市、縣（市）政府辦理建築物結構快篩及階段性補強等相關事宜，特訂定本要點。

二、本要點執行機關、執行項目及需求經費額度規定如下：

(一) 執行機關：直轄市、縣（市）政府。

(二) 執行項目：

1、補助執行機關辦理建築物結構快篩作業。

2、補助執行機關辦理階段性補強。

(三) 補助經費額度：

1、建築物結構快篩：每件新臺幣二千元，及行政作業費每件新臺幣二百元。

2、階段性補強：每幢（棟）補助上限為新臺幣四百五十萬元。

3、執行機關所需經費，由內政部（以下簡稱本部）依其提報之需求計畫書進行審查及分配。

六、執行機關辦理階段性補強補助金額及補助比率規定如下表。但經耐震能力初步評估結果危險度總分大於四十五分、耐震能力詳細評估結果為須補強或重建，或經執行機關認定耐震能力具潛在危險疑慮之建築物，補助上限得提高為新臺幣四百五十萬元，並以不超過總補強費用百分之八十五為限。

十、申請人進行階段性補強作業應依下列規定辦理（作業流程詳附件八）：

(一) 檢具第九點所定文件向建築物所在地之執行機關提出申請，經審查通過後，由執行機關核發補助核准函。

(二) 經核定補助之申請人應於三個月內執行設計、監造及施工等事項，逾期未辦理者，撤銷其補助資格。但經執行機關同意延長期限者，不在此限。

(三) 階段性補強補助金額含設計、監造及施工之相關費用，並得編列適當之修繕經費。

(四) 階段性補強設計、監造作業，應委託依法登記開業建築師、執業土木工程技師或結構工程技師辦理。

(五) 完成階段性補強設計圖說及預算書，於施工前應提送至本部委託之財團法人國家實驗研究院國家地震工程研究中心（以下簡稱本部委託機構）進行審查作業，經審查通過後，始得向執行機關申請撥付設計階段之補助經費。

(六) 階段性補強施工應委託依法登記開業之營造業進行工程施作。

(七) 階段性補強設計、監造及施工作業，應符合建築法等相關法令規定，並取得執行機關許可證明文件。

(八) 辦理階段性補強設計、監造之依法登記開業建築師、執業土木工程技師或結構工程技師及營造業，應取得政府認可之階段性補強講習會參訓證明文件。

(九) 階段性補強竣工並經執行機關書面或現場審查通過後，得向執行機關申請撥付施工及監造階段之補助經費。

十一、階段性補強補助經費分為二階段，申請人得一次或分階段向執行機關申請撥付，其規定如下：

(一) 設計階段，於階段性補強設計圖說及預算書經本部委託機構審查通過後，得申請撥付設計之實際經費，並以不超過該機構審查通過之總補助經費百分之十為限，其應檢附文件如下：

1、申請函。

2、補助核准函。

3、依法登記開業建築師、執業土木工程技師或結構工程技師簽證之階段性補強設計圖說及預算書。

4、本部委託機構審查通過證明文件。

5、階段性補強設計合約書。

6、設計單位參加階段性補強講習會參訓證明文件。

7、費用請撥領據。

8、其他文件。

(二) 施工及監造階段，於工程竣工並經執行機關審查通過後，得申請撥付賸餘之補助經費，其應檢附文件如下：

1、申請函。

- 2、補助核准函。
- 3、階段性補強監造合約書及補強工程合約書。
- 4、依法登記開業建築師、執業土木工程技師或結構工程技師簽證之工程竣工圖、監造證明，及營造業出具之竣工證明。
- 5、符合建築法等相關法令規定之執行機關許可證明文件。
- 6、監造單位及營造業參加階段性補強講習會參訓證明文件。
- 7、施工前後照片。
- 8、費用請撥領據。
- 9、其他文件。

● **開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準**

行政院環境保護署令中華民國109年8月18日環署綜字第1090062034號

修正「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第十條、第二十八條、第二十八條。

附修正「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第十條、第二十八條、第二十八條

開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第十條、第二十條、第二十八條修正條文

第 十 條 土石採取，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、採取土石（不含磚、瓦窯業業者之窯業用土採取）及其擴大工程或擴增開採長度、採取土石方量，符合下列規定之一者：

- (一) 位於國家公園。
- (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
- (三) 位於重要濕地。
- (四) 位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。
- (五) 位於原住民保留地。
- (六) 位於水庫集水區。

(七) 位於海拔高度一千五百公尺以上。

(八) 位於都市計畫農業區或保護區。

(九) 位於特定農業區之農業用地或一般農業區之農業用地。

(十) 位於海域。但在既有港區防波堤範圍內之維護浚挖，不在此限。

(十一) 位於山坡地、國家風景區或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區：申請開發或累積開發面積二公頃以上（含所需區外道路設施面積），或在河床採取，沿河身計其申請開採或累積開採長度五百公尺以上，或申請採取土石方四十萬立方公尺以上。

(十二) 位於山坡地、國家風景區或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，其同時位於自來水水質水量保護區：申請開發或累積開發面積一公頃以上（含所需區外道路設施面積），或在河床採取，沿河身計其申請開採或累積開採長度二百五十公尺以上，或申請採取土石方二十萬立方公尺以上。

(十三) 申請開發或累積開發面積五公頃以上，或在河床採取，沿河身計其申請開採或累積開採長度一千公尺以上，或申請採取土石方四十萬立方公尺以上。

(十四) 位於山坡地之土石採取區開發，符合下列規定之一，其申請之開發面積應合併計算，且累積達第十一目或第十二目規定規模：

1、土石採取區位於同一筆地號。

2、土石採取區之地號互相連接。

3、土石採取區邊界相隔水平距離在五百公尺範圍內。

(十五) 位於非山坡地之土石採取區，其同時位於自來水水質水量保護區，符合下列規定之一，其申請之開發面積應合併計算，且達第十二目或第十三目規定規模：

1、土石採取區位於同一筆地號。

2、土石採取區之地號互相連接。

3、土石採取區邊界相隔水平距離在五百公尺範圍內。

二、土石採取破碎、洗選場興建或擴建工程，符合下列規定之一者：

(一) 前款第一目至第五目及第七目規定之一。

(二) 位於水庫集水區。但屬攔河堰集水區，僅破碎、洗選來自河川之土石，申請開發或累積開發面積一公頃以下，設有廢（污）水處理設施，且放流口經水庫管理機關（構）確認距離水庫蓄水範圍邊界一公里以上，並經當地主管機關同意，不在此限。

(三) 位於山坡地、國家風景區或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。

(四) 位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。

(五) 申請開發或累積開發面積十公頃以上。

三、磚、瓦窯業業者申請、擴大採取窯業用土或擴增採取土石方量，符合下列規定之一者：

(一) 位於國家公園。

(二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。

(三) 位於重要濕地。

(四) 位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。

(五) 位於原住民保留地。

(六) 位於水庫集水區。

(七) 位於海拔高度一千五百公尺以上。

(八) 位於都市計畫農業區或保護區。

(九) 位於特定農業區之農業用地或一般農業區之農業用地。

(十) 位於山坡地、國家風景區或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積二公頃以上（含所需區外道路設施面積），或申請採取土石方四十萬立方公尺以上。

(十一) 位於山坡地、國家風景區或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，其同時位於自來水水質水量保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上（含所需區外道路設施面積），或申請採取土石方二十萬立方公尺以上。

(十二) 申請開發或累積開發面積五公頃以上。

前項第一款採取土石，屬政府核定之疏濬計畫，應依第十四條第二款規定辦理。

二個以上土石採取區申請開發（不含磚、瓦窯業業者之窯業用土採取），因申請在後者之提出申請致有第一項第一款第十四目或第十五目之情形，且申請開發或累積開發面積合併計算符合第一項第一款第十一目至第十三目規定規模之一者，該未取得目的事業主管機關許可之各個後申請土石採取區均應實施環境影響評估。

符合第一項第一款第十四目或第十五目規定面積合併計算之土石採取區應包括下列各情形：

一、取得開發許可。

二、申請中尚未取得目的事業主管機關核發開發許可。

三、經目的事業主管機關核定同意註銷未達一年。

第一項第二款第二目所稱攔河堰集水區，指附表五所列水庫或水庫附屬設施之集水區。

第二十條 旅館或觀光旅館之興建或擴建，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。

二、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境，或開發基地邊界與保護區、重要棲息環境邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經野生動物保護區或野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，或開發基地邊界與保護區、重要棲息環境邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限。

三、位於重要濕地，或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下。但開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限。

四、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。

五、位於自來水水質水量保護區。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。

六、位於海拔高度一千五百公尺以上。

七、位於山坡地、國家風景區或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。

八、位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。

九、位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上。

十、位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃以上。

十一、位於既設高爾夫球場。

第二十八條 環境保護工程之興建，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、水肥處理廠興建、擴建工程或擴增處理量，符合下列規定之一者：

(一) 位於國家公園。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。

(二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但位於野生動物重要棲息環境，申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。

(三) 位於重要濕地。

(四) 位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。

(五) 位於海拔高度一千五百公尺以上。

(六) 位於水庫集水區。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經水庫主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。

(七) 位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。

(八) 位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。

(九) 每月最大處理量二千五百公噸以上。

二、污水下水道系統之污水處理廠興建、擴建工程或擴增處理量，符合下列規定之一者：

(一) 第一款第二目至第五目、第七目或第八目規定之一。

(二) 每日設計污水處理量六萬立方公尺以上。

三、堆肥場興建、擴建工程或擴增處理量，符合下列規定之一者：

(一) 第一款第一目至第六目規定之一。

(二) 位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積二公頃以上；其同時位於自來水水質水量保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。

(三) 位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積二公頃以上。

(四) 申請開發或累積開發面積五公頃以上。

(五) 位於園區，每月最大處理廢棄物量二千五百公噸以上。

(六) 位於都市土地（不含園區），每月最大處理廢棄物量一千二百五十公噸以上。

(七) 位於非都市土地（不含園區），每月最大處理廢棄物量五千公噸以上。

四、廢棄物轉運站興建、擴建工程或擴增轉運量，符合下列規定之一者：

(一) 第一款第一目至第八目規定之一。

(二) 每月最大轉運廢棄物量二千五百公噸以上。

五、一般廢棄物或一般事業廢棄物掩埋場或焚化廠興建、擴建工程或擴增處理量。但擴建工程非位於第一款第一目至第六目規定區位，且擴建面積五百平方公尺以下，經目的事業主管機關同意者，不在此限。

六、焚化、掩埋、堆肥或再利用以外之一般廢棄物或一般事業廢棄物處理場（不含以物理方式處理混合五金廢料之處理場）興建、擴建工程或擴增處理量。但擴建工程非位於第一款第一目至第六目規定區位，且擴建面積五百平方公尺以下，經目的事業主管機關同意者，不在此限。

七、一般廢棄物之垃圾分選場（不含位於既設掩埋場或焚化廠內），其興建或擴建工程，符合下列規定之一者：

(一) 第一款第一目至第六目規定之一。

(二) 申請開發或累積開發面積一公頃以上。

八、一般廢棄物或一般事業廢棄物再利用機構（不含有機污泥或污泥混合物再利用機構），其興建、擴建工程或擴增再利用量，符合下列規定之一者：

(一) 第一款第一目至第八目規定之一。

(二) 位於自來水水質水量保護區。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。

(三) 位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上。

(四) 位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃以上。

九、除再利用外，以焚化、掩埋或其他方式處理有害事業廢棄物之中間處理或最終處置設施（不含移動性中間處理或最終處置設施、醫院設置之滅菌設施、以物理方式處理混合五金廢料之設施）興建、擴建工程或擴增處理量。但擴建工程非位於第一款第一目至第六目規定區位，且擴建面積五百平方公尺以下，經目的事業主管機關同意者，不在此限。

十、以物理方式處理混合五金廢料之處理場或設施，其興建或擴建工程，符合第一款第一目至第八目規定之一者。

十一、有機污泥、污泥混合物或有害事業廢棄物再利用機構興建、擴建工程或擴增再利用量。但符合下列規定，經檢具空氣污染、水污染排放總量、廢棄物產生量及污染防治措施等資料，送主管機關及目的事業主管機關審核同意者，不在此限：

(一) 非位於第一款第一目至第六目規定區位。

(二) 非位於自來水水質水量保護區。

(三) 位於山坡地、國家風景區或台灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以下。

(四) 位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積一公頃以下。

(五) 位於都市土地（不含園區），每月最大廢棄物再利用量一千二百五十公噸以下。

(六) 位於園區或非都市土地，每月最大廢棄物再利用量二千五百公噸以下。

十二、棄土場、棄土區等土石方資源堆置處理場、營建混合物資源分類處理場或裝潢修繕廢棄物分類處理場，其興建、擴建工程或擴增堆積土石方量，符合下列規定之一者：

(一) 第一款第一目至第五目規定之一。

(二) 位於山坡地、國家風景區或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積五公頃以上，或堆積土石方十萬立方公尺以上；其同時位於自來水水質水量保護區內，申請開發或累積開發面積二．五公頃以上，或堆積土石方五萬立方公尺以上。

(三) 位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積五公頃以上，或堆積土石方十萬立方公尺以上。

(四) 申請開發或累積開發面積十公頃以上。

前項第三款至第六款及第十二款開發行為，屬緊急性處理，經主管機關及目的事業主管機關同意者，免實施環境影響評估。

第一項第八款或第十一款開發行為，屬利用已經目的事業主管機關許可之既有設施再利用，且未涉及新增土地開發使用者，免實施環境影響評估。

第一項第八款或第十一款開發行為，屬以堆肥方式再利用者，依第一項第三款規定辦理。

第一項第六款或第八款開發行為，非屬應申請設置、變更及操作許可證之固定污染源，且適用水污染防治法簡易排放許可或經工業區專用污水下水道系統同意納管者，依第一項第十款規定辦理。但第一項第八款開發行為同時屬以堆肥方式再利用者，應依前項規定辦理。

第一項第八款或第十一款開發行為，屬試驗計畫，經主管機關及目的事業主管機關審核同意者，免實施環境影響評估。

第一項開發行為屬汰舊換新工程，其處理量及污染量未增加，且單位能耗降低，經目的事業主管機關審核同意者，免實施環境影響評估。

第一項開發行為於增加處理量、轉運量、堆積量或再利用量後，符合應實施環境影響評估規定者，非經環境影響評估審查通過，其處理量、轉運量、堆積量或再利用量不得逾原許可量。

申請公民營廢棄物處理或清理機構之許可，應依下列方式認定應否實施環境影響評估：

一、設場（廠）前應取得同意設置文件者，或應變更同意設置文件者，於申請同意設置文件時認定。

二、以既有之工廠或廢棄物處理設施申請處理或清理許可證者，或取得處理或清理許可證後，因申請變更原許可內容或重新申請許可而應進行試運轉者，於申請試運轉時認定。

三、申請處理或清理許可證內容超出申請同意設置文件內容者，或申請處理或清理許可證內容超出申請試運轉內容者，或取得處理或清理許可證後，申請變更原許可內容或重新申請許可，但未涉及應變更同意設置文件或應進行試運轉者，於申請處理或清理許可證時認定。

第一項開發行為屬曾經目的事業主管機關依廢棄物清理法規定許可之既有設施，由相同或不同開發單位申請廢棄物清理法規定之相同或不同種類之許可，經目的事業主管機關確認符合下列各款規定者，免實施環境影響評估：

一、原許可未經撤銷或廢止，且申請日期未逾原許可期限三年。

二、曾依原許可內容實際處理廢棄物。

三、申請內容未超出原許可之場（廠）區範圍。

四、申請內容與原許可之設施及處理方式相同，且未超出原許可之廢棄物種類及其數量。本款規定之原許可指既有設施最近一次之處理許可。但原許可如屬事業廢棄物再利用許可，原許可之廢棄物數量以最大許可再利用總數量認定，其許可再利用總數量之計算以各目的事業主管機關許可之個案或通案再利用量合併計之。

五、申請內容除污染防制設施及收集或處理溫室氣體之設施外，未涉及其他工程。

● 自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點

總統令中華民國109年5月6日 中華民國109年5月6日

內政部令中華民國109年8月5日 台內營字第1090812799號

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

三之一、本辦法所稱單親家庭，指申請人離婚、喪偶、配偶服刑、申請時配偶失蹤經向警察機關報案協尋未獲達六個月以上或未曾結婚，且其育有子女符合下列條件之一者：

(一) 未成年。

(二) 二十五歲以下仍在學之成年人，其就讀之學校不包括空中大學、高級中等以上進修學校、在職班、學分班、僅於夜間或假日上課、遠距教學之學校。

(三) 已成年無謀生能力而需照顧。

前項申請人育有未成年子女，為申請人得對該未成年子女行使權利負擔義務。申請人或其配偶孕有之胎兒，視為未成年子女。該子女與申請人不同戶籍者，應檢附該子女之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。

申請人或其配偶孕有之胎兒，以申請日前一個月內之下列文件認定之：

(一) 醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本。

(二) 衛生福利部國民健康署編印之孕婦健康手冊記載之胎兒數及產檢時間，並經醫療院所蓋章、醫師簽名或蓋章。

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。

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。

九、（刪除）

十、本辦法所稱育有未成年子女，指申請人得對該未成年子女行使權利負擔義務。申請人或配偶孕有之胎兒，視為未成年子女。

不同申請人對同一未成年子女共同行使權利負擔義務者，同一年度僅得由一人將其共同行使權利負擔義務之未成年子女列入評分項目之計算。有二人以上同時申請者，直轄市、縣（市）主管機關應限期請申請人協調由一人將其共同行使權利負擔義務之未成年子女列入計算，屆時協調不成者，全部不予加分。

貳、臺灣都會區住宅市場分析

(一) 住宅市場交易指標

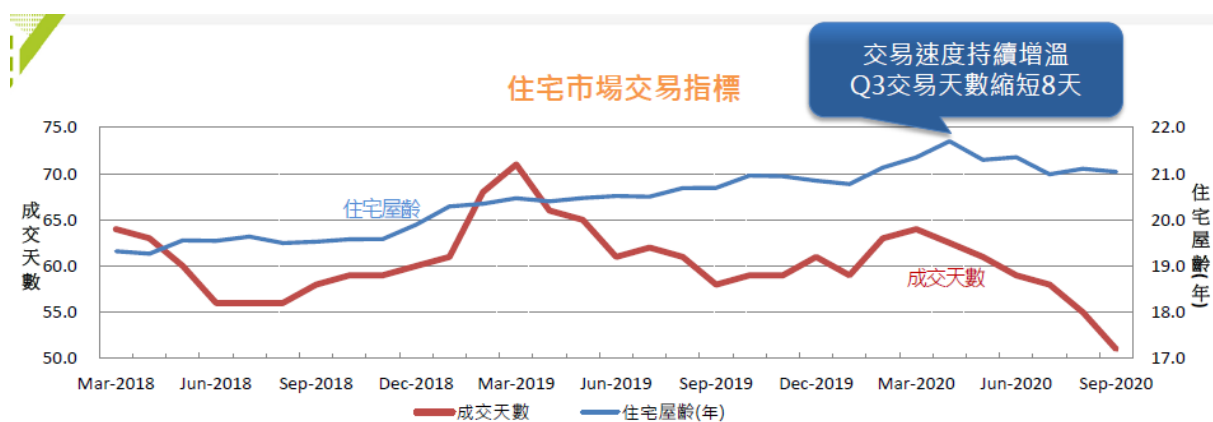


圖 7 台灣都會區住宅市場近年家庭數及戶量變化

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宅市場成交面積變化

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

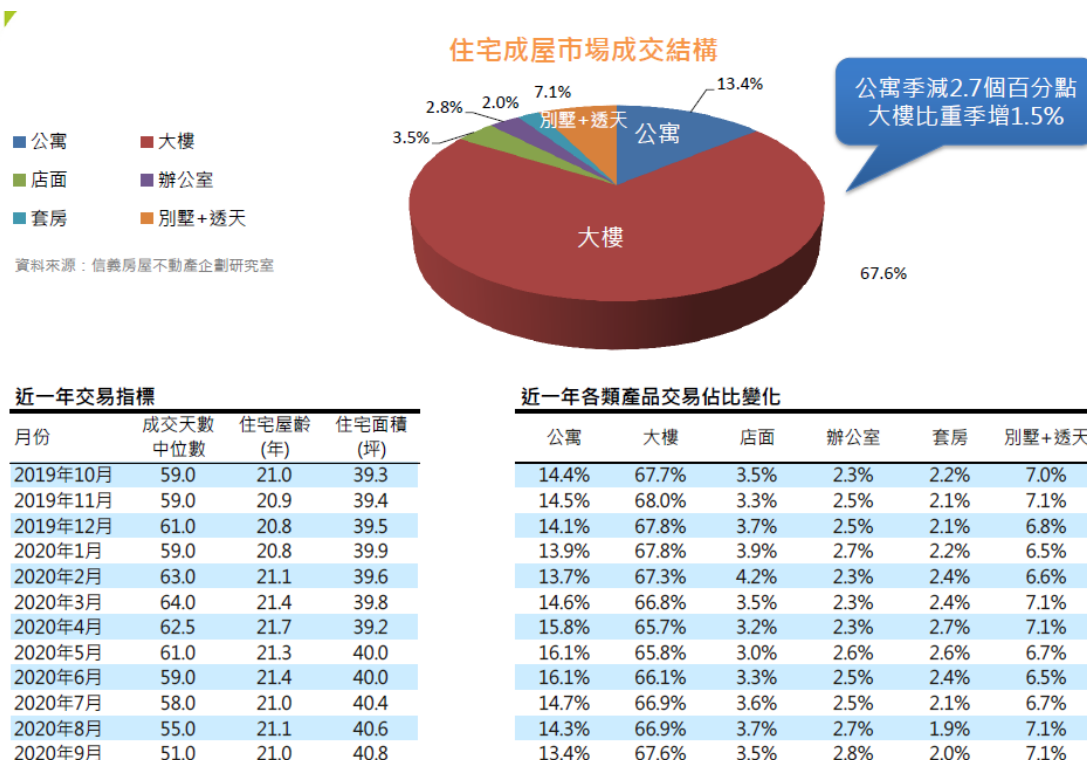


圖 9 台灣都會區近 1 年交易結構變化
資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

(四) 住宅成屋市場總價分布

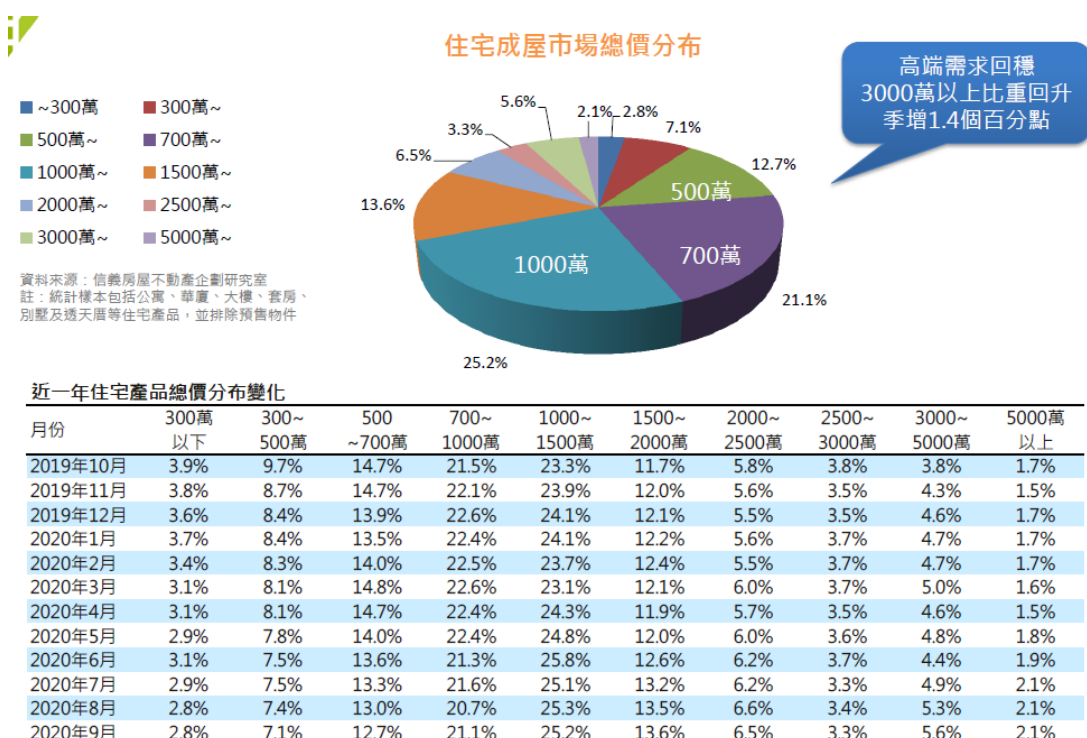


圖 10 台灣都會區近 1 年住宅產品總價變化
資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

(五) 住宅成屋市場交易面積分布

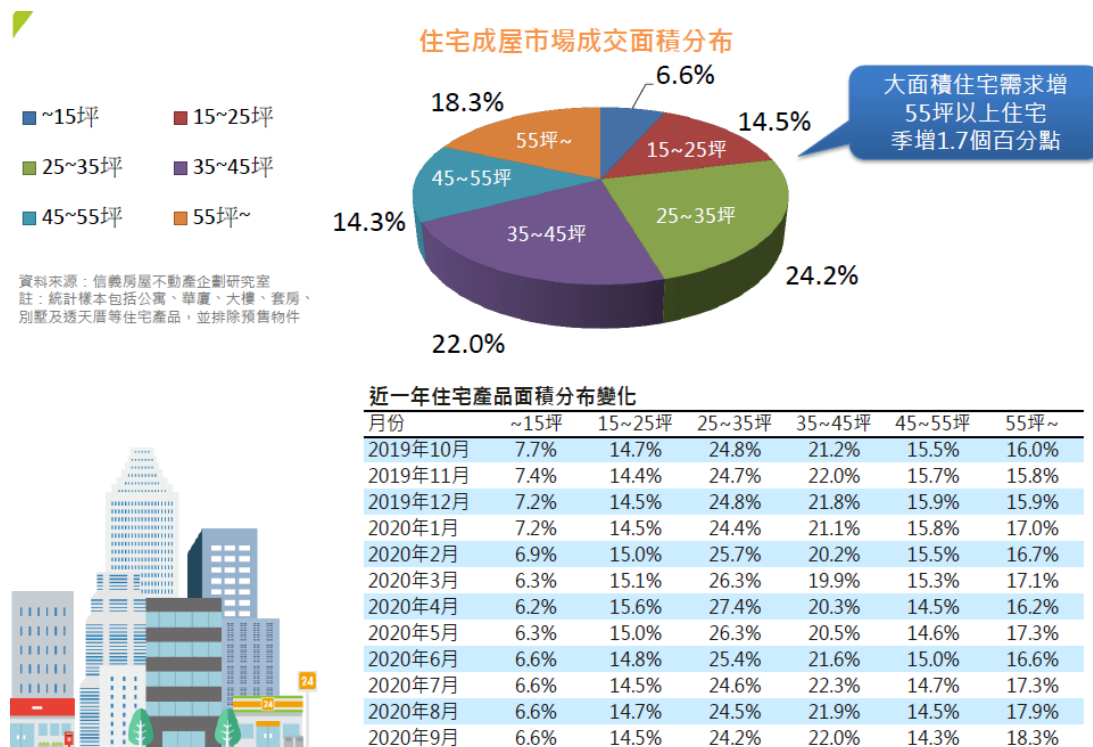


圖 11 台灣都會區近 1 年成屋市場交易面積分布

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

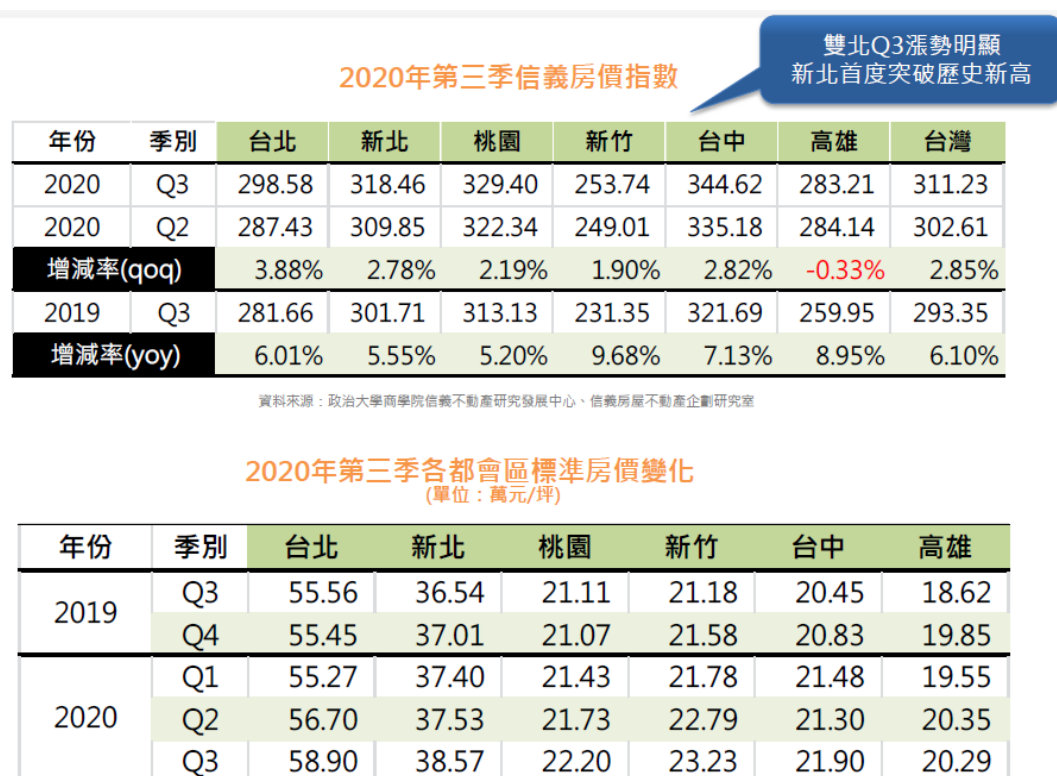


圖 12 信義房價指數

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712.3億元，交易額較上季大幅增加406.9%，和去年同期相比亦增加242.4%，累計前三季商用不動產交易額已超越去年全年之交易額。本季交易集中於台北市、桃園市及台南市，三區之交易額合計佔總額之76.6%。本季買盤多為國內資金，金額最高者為富邦人壽以255.2億元，以售後回租方式向仙妮蕾德買下王朝大酒店，為今年以來最大筆之交易案。台積電因應未來擴廠之需求，以93.5億元購入台南科學園區三處廠房，加上前季購入6.6億元之廠房，累積逾百億元。

自用型買家仍是市場主力買盤，而投資型買家投資類型多元，除富邦人壽以255.2億元取得王朝大酒店外，根億建設以18億元買下聲寶位於桃園市龜山區的物流倉儲，中華郵政及豐興鋼鐵分別以3.9億元及3.3億元取得遠雄U-Town廠辦大樓。

土地市場本季錄得740.8億元交易額，開發商持續購入土地，長虹建設以61.4億元購入捷運永寧站旁工業用地，興富發建設以32.2億購入台中七期重劃區土地，位於2月標下原達新工業之土地旁，平均單價高達每坪350萬元，未來預計開發為商辦大樓。此外，興富發建設亦以24.9億元購入桃園中路重劃區之住宅區土地。台南市政府本季辦理土地標售吸引各方關注，位於中國城暨運河星鑽區段徵收區之觀光休閒特定專用區土地，以20.1億元標出，南臺南站副都心第一期區段徵收區之兩筆住宅區土地分別以12.8億元與12.5億元標出。

低利環境及貨幣寬鬆下促使各方仍積極尋求投資標的，開發商購入土地作為推案存糧。預期自用型買方置產將持續穩定，尤以工業地產是支撐市場的主力動能，在北部工業地產價格攀升及大面積土地供給有限情況下，中南部工業地產需求增溫，尤以台南最為顯著，半導體及汽車零組件產業成為當地兩大產業鏈主力。

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)
王朝大酒店	台北市 松山區	富邦人 壽	仙妮蕾德	旅館	255.2
南科台南 園區廠房	台南市 新市區	台積電	瀚宇彩晶	工業廠房	48.4
桃園幼獅 擴大工業 區廠房	桃園市 楊梅區	自然人	勝華科技	工業廠房	44.3
南科台南 園區廠房	台南市 善化區	台積電	力特光電 科技	工業廠房	36.5

資料來源：戴德梁行研究部

肆、辦公市場

2020年第三季租賃活動逐漸恢復，但仍有不少企業受到疫情影響而縮編，整體辦公室市場去化不明顯。

本季台北租賃活動已逐漸恢復，企業繼續原搬遷或擴編計畫，最大的貢獻來自資訊及雲端服務業者；惟不少外商因母國疫情未明朗而決定縮減承租面積或搬遷到市中心外，其中外商企業以航空、零售及製造業為主。因此，整體空置率微幅上升了0.13%至2.74%。A、B辦空置率皆微幅上升了0.02%分別來到3.18%及2.83%，平均租金每月每坪約新台幣2,837元及1,786。

中國人壽新總部大樓（台北學苑）已完工取得使照，新增供給約1.3萬坪，預計年底前開發金集團可進駐使用。另一方面位於南京東路三段的大同大樓都更案事業計畫及權利變換計畫審議已通過、民生東路上的國建中興商業大樓、國泰民生復興大樓及位於松江路的東元大樓危老也已核准，根據危老條例規定，核准後半年內需申請建照，使得台北市中古商辦供給吃緊。

從需求面來看，由於疫情改變了全球產業結構，零售業者紛紛轉型或跨入電商領域，金融業者也走向數位化，這將使到雲端網絡，資訊安全，軟體開發等業者受惠。此外，政府及國內創投公司的鼓勵使到更多新創得到良好的發展，這兩者將是未來辦公室需求最大的動能。以供給面來看，大房東趁這波危老及都更熱潮，越來越多商辦進行重建，短中期辦公室仍是供不應求，但是在來5年後不少都更危老的新大樓完工，原規劃作飯店使用的大樓皆因疫情及看好這波商辦熱潮改變原計畫及不少地上權開發皆朝向商辦產品。

受到疫情影響，外商公司配合總公司政策，以員工在家工作，或彈性調派辦公空間至共享辦公室，因應經濟環境不確定性下，對於辦公室需求採取觀望態度。預料辦公室需求將不若疫情之前的殷切需求，租金漲幅可望趨緩。

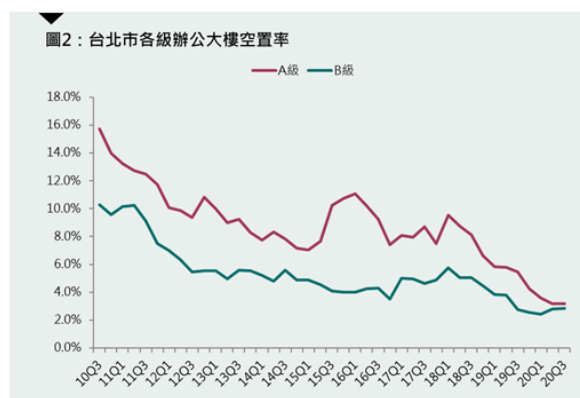
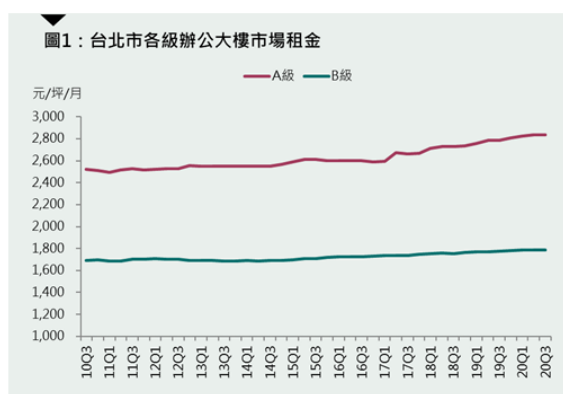


圖 13 近年台北市辦公租金成交行情與空置率趨勢圖

資料來源：瑞普萊坊

伍、零售市場

搭載振興券熱潮，業者紛紛祭出促銷方案帶動買氣。累計1至8月，與去年同期相比，綜合商品零售業營業額年增0.8%。因疫情趨緩，人潮逐漸回流，且因應振興券之發放，百貨公司推出各類優惠方案吸引消費，與去年同期相比營收年減5%；超級市場、量販店及便利商店之營業額年增率則分別上升12.3%、10.1%及9.0%；其他綜合商品零售業則仰賴離島國內旅遊人潮，增加免稅店消費，抵消部分因出入境管制造成國際旅客遽減之影響，但業績仍呈現下滑，與去年同期相比下跌29.3%。

本季除站前商圈因餐飲商店撤出，致空置上升達3個百分點外，其餘商圈空置情形僅微幅變動。西門商圈伴手禮店因旅客減少而紛紛撤離，現況已由服飾及餐飲業入駐，藉由內需市場支撐消費商機，使空置率僅微幅上升0.2個百分點，而忠孝商圈空置率上升1.4個百分點，中山南京商圈除已出租之單位正進行裝潢外，店面並無明顯更迭，空置率僅微幅下降0.8個百分點。

商場新供給為位於新莊之宏匯廣場，商場面積約3萬坪，最大亮點是引進日本Zepp展演場館「Zepp New Taipei」及VR主題樂園「VR ZONE New Taipei」，增添了新型態的休閒娛樂設施。宏匯廣場為新莊、三重、蘆洲、五股及泰山等區首座大型商場，可望留住原本外流的消費。

今年上半年受到疫情攪局，百貨及購物中心業績衰退。隨著疫情趨緩，加上第四季百貨商場週年慶將陸續登場，希望藉由民眾報復性消費，及各項促銷優惠活動，彌補上半年受疫情衝擊的業績。

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	13.7%	8,000~15,000
站前商圈	9.4%	9,000~11,500
中山南京商圈	3.3%	7,000~12,000
西門商圈	9.0%	17,000~20,000

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	2020第一季度	2020第二季度	未來一年走勢
二級產業成長	6.2%	3.5%	N/A
GDP成長	2.2%	-0.6%	↑
CPI成長	0.5%	-1.0%	↑

資料來源：行政院主計處

本季內湖科技園區無廠辦大樓新供給。西湖段空置率微幅上升0.1個百分點至1.4%，主要去化有租賃業承租「達爾文科技中心」約550坪。文德段部分面積釋出，本季空置率上升1.1個百分點至5.9%。舊宗段拜傳播資通服務業承租「根鼎舊宗大樓」約1,500坪及資訊軟體服務業承租「遠雄蘇黎世B棟」約600坪之賜，空置率下降0.4個百分點至16.2%。

本季三區段租金皆持穩，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，內湖科技園區於本季未有億元級以上大宗交易，各段售價行情亦呈持平走勢，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。

西湖段新供給「宏匯瑞光廣場」及舊宗段新供給「長虹新世代」預計於2020年第四季點交，預計因新供給釋出，短期內空置增加，惟其預租推升區域租金水準上揚。文德段去化穩定，租金走勢持穩。受新冠肺炎疫情影響，西湖及文德段部分廠商因付租能力下降，將其辦公室轉移至租金相對較低的舊宗段，使舊宗段詢問度漸增。

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	1.4%	1,440	29,500
文德段	5.9%	1,000	0
舊宗段	16.2%	940	23,900

資料來源：戴德梁行研究部

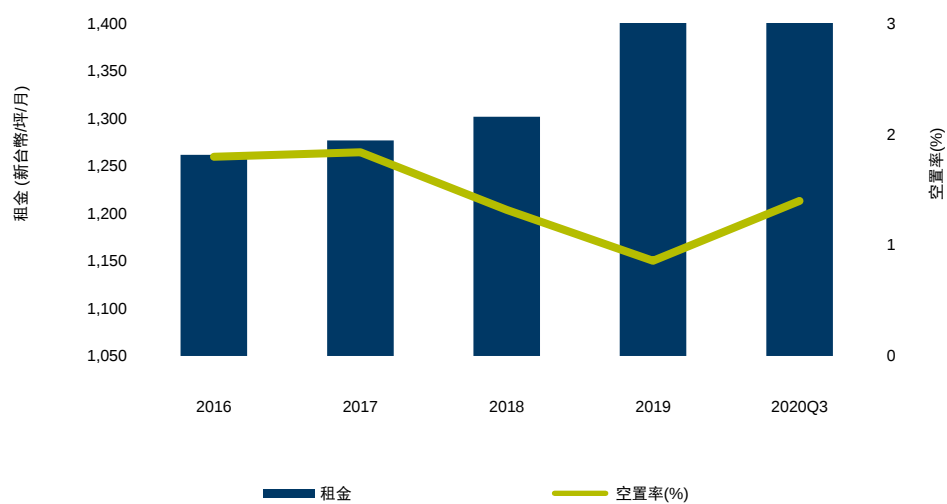


圖 14 西湖段廠辦租金及空置率

資料來源：戴德梁行研究部