

台北市不動產估價師公會
2020年第4季
季報

第六屆
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2021年2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

受惠於半導體產業的帶動，國內產業投資額持續擴大，而出口表現優於預期，加上民間消費衰退不如預期嚴重，支撐經濟表現，Q4經濟成長率概估值為4.94%，合計2020年成長率為2.98%，為近3年新高；同樣受惠於電子與資通訊產品接單暢旺，消費性電子新品拉貨動能強勁，12月景氣燈號亮出10年未現代表景氣趨熱的黃紅燈，綜合判斷分數驟升至34分。

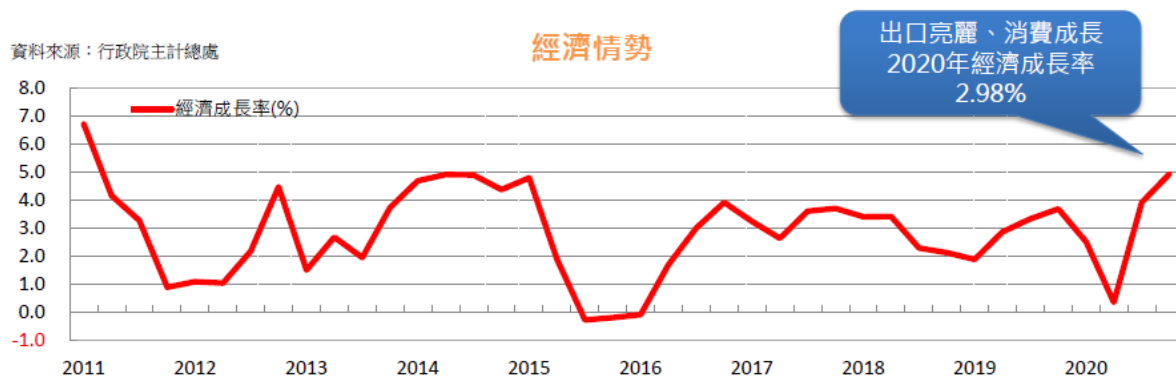


圖 1 台灣近年經濟成長率變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

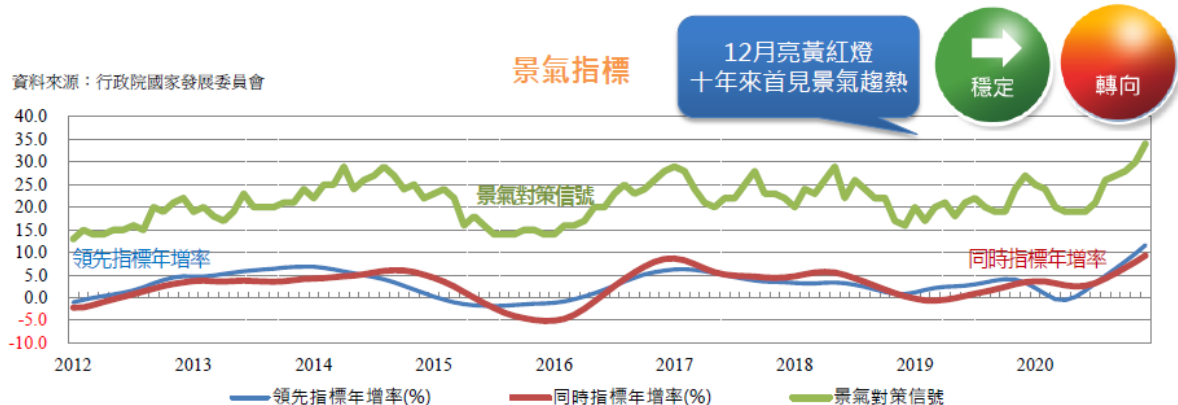


圖 2 台灣近年景氣指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

外銷訂單部分，12月訂單達 605.5 億美元，月增4.8%、年增38.3%，不僅月增連十紅，更續創單月新高。合計全年外銷訂單金額衝上 5,336.6 億美元、年增10.1%，同創歷史新高；而受到外資持續匯入資金的影響，12月 M1B 及 M2年增率分別為16.17%、8.45%，均創金融海嘯以來新高。



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

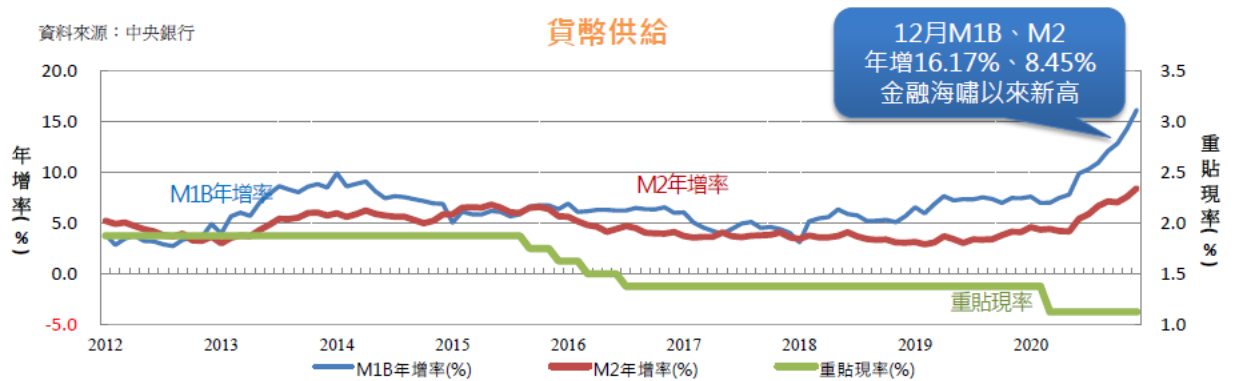


圖 4 台灣近年貨幣市場指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯



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

而在台北股市部分，雖然10月大盤仍延續8月以來的盤整格局，但受到半導體產業需求暢旺的帶動，台股自11月起呈現帶量上攻走勢，指數在11月及12月分別上漲1,176.55點及1,009.64點，最終季線上漲2,217點，以14,732.53點作收，不僅一舉站穩萬四關卡，更持續朝萬五挺進。



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，充沛資金帶動市場買盤持續湧入，Q4 房市延續前兩季熱度，12 月建物買賣移轉寫下 60 個月新高，合計 2020 年全台移轉量達 32.66 萬棟，年增 8.8%，亦創 7 年新高。六都 Q4 移轉年增均為正成長，其中以台北、台中表現最佳，均為 24.8%，高雄年增亦逾兩成，至於新北、桃園及台南，年增分別為 9.9%、2.9%及 2.9%；價格方面，近年雙北房價原以極緩的幅度上揚，但因受到資金回流影響，Q3 起房價明顯拉升，其中新北房價續創新高，北市則與前波高點差距僅 3.78%，桃竹中南高都會區房價亦持續攀升。近兩年住宅建照量大增，新增供給將陸續發酵，勢必對房價漲勢構成阻力。由於近期疫情有死灰復燃跡象，再加上房市經歷這波急漲，部分產品市場瀰漫投資氛圍，致使政府在 12 月接連出手干預。目前市場買盤仍以自住為主，容易受環境所干擾，且追價力道有限。隨著政府抑制措施陸續發酵，勢必對房市後勢產生相當程度的影響。

表 1 買賣移轉棟數統計表

建物所有權買賣移轉

全年買賣移轉突破32.6萬
年增8.8%

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 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	91,633
2020 Q4	9,222	18,004	12,505	15,441	6,181	11,241	94,578
對上一季	8.5%	-0.9%	-5.1%	18.2%	-2.8%	8.5%	3.2%
對去年同期	24.8%	9.9%	2.9%	24.8%	2.9%	21.5%	16.1%

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

- **核釋遺囑信託房地准依「土地稅法」第9條及「房屋稅條例」第5條規定按自住用稅率課徵地價稅及房屋稅之符合要件**

財政部令中華民國110年1月4日台財稅字第10900652180號

以土地及其地上房屋為信託財產之遺囑信託，於生效時及信託關係存續中，受益人為委託人之繼承人且為其配偶或子女，該房屋供受益人本人、配偶或直系親屬居住使用且不違背該信託目的，信託關係消滅後，信託財產之歸屬權利人為受益人者，該受益人視同房地所有權人，於信託關係存續中，如該土地其他要件符合土地稅法第9條及第17條規定，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅；如該地上房屋其他要件符合房屋稅條例第5條第1項第1款及「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第2條規定，准按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅。

- **中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定**

中央銀行令中華民國109年12月7日（補登）台央業字第1090046435號

修正「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」，名稱並修正為「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，並自中華民國一百零九年十二月八日生效。

附修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」

中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定修正規定

一、本規定依中央銀行法第二十八條、第二十九條、第三十一條及銀行法第三十七條第二項、第四十條規定訂定之。

二、本規定所用名詞定義如下：

(一) 金融機構：指本國銀行、外國銀行在臺分行、信用合作社、全國農業金庫股份有限公司、農會信用部、漁會信用部、中華郵政股份有限公司及保險公司。

(二) 不動產抵押貸款：指購置住宅貸款、購地貸款及餘屋貸款。

(三) 購置住宅貸款：指購置高價住宅貸款及購屋貸款。

(四) 購置高價住宅貸款：指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之下列住宅（含基地），所辦理之抵押貸款：

1、座落於臺北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣七千萬元以上。

2、座落於新北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣六千萬元以上。

3、座落於臺北市及新北市以外之國內地區者：鑑價或買賣金額為新臺幣四千萬元以上。

(五) 購屋貸款：指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之非高價住宅（含基地），所辦理之抵押貸款。

(六) 購地貸款：指金融機構承作借款人為購買都市計畫劃定之住宅區或商業區土地，所辦理之抵押貸款。

(七) 餘屋貸款：指金融機構承作建築業者以新建餘屋住宅（含基地）為擔保，所辦理之抵押貸款。

(八) 建築業者：指以銷售為目的，從事土地、建物及其他建設等不動產投資興建之行業；或從事住宅建物興建之建築工程行業。

(九) 新建餘屋住宅（含基地）：指屋齡五年內且仍維持建物第一次所有權登記之住宅（含基地）。

(十) 借款人：指自然人及公司法人。

三、金融機構承作公司法人之購置住宅貸款，應向財團法人金融聯合徵信中心辦理歸戶查詢；對於尚無以房屋（含基地）為抵押之擔保放款，且用途代號為「1」（購置不動產）者（以下稱房貸），其貸款條件限制如下：

(一) 不得有寬限期。

(二) 貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之六成。

(三) 除前款貸款額度外，不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目，額外增加貸款金額。

對於已有一戶以上房貸者，除適用前項第一款及第三款之規定外，貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之五成。

四、金融機構承作自然人之購置住宅貸款，應依下列規定辦理：

(一) 購置高價住宅貸款：其貸款條件之限制，適用前點第一項各款之規定。

(二) 購屋貸款：應向財團法人金融聯合徵信中心辦理歸戶查詢；對於已有二戶以上房貸者，其貸款條件之限制，適用前點第一項各款之規定。

五、金融機構承作購地貸款，其貸款條件限制如下：

(一) 借款人應檢附購買土地具體興建計畫。

(二) 貸款額度最高不得超過購買土地取得成本與金融機構鑑價金額較低者之六點五成，其中一成應俟借款人動工興建後始得撥貸。

(三) 除前款貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

六、金融機構承作餘屋貸款，其貸款額度最高不得超過金融機構鑑價金額之五成。

七、金融機構承作不動產抵押貸款，其屬依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例或其他配合政府相關政策之重建案件，不適用本規定。

八、金融機構承作不動產抵押貸款而為鑑價時，應確實依其內部授信規範及主管機關之規定辦理。

金融機構辦理前項貸款之轉貸或展期，不得藉由重新鑑價提高貸款金額。

九、金融機構於中華民國一百零九年十二月七日（含）前已核准尚未撥款之不動產抵押貸款案件，其貸款條件合於核准時之規定者，得按原核貸條件辦理。

十、金融機構應依中央銀行規定之格式，定期確實填報不動產抵押貸款情形。

金融機構辦理不動產抵押貸款業務，應訂定內部風險控管、作業程序及其他必要之內部規範；其內部規範之貸款條件較本規定嚴格者，應依其內部規範辦理。

● **修正「科學園區土地租金及費用計收辦法」第八條**

科技部令中華民國110年1月7日部授竹建字第1100000298A 號

修正「科學園區土地租金及費用計收辦法」第八條。

附修正「科學園區土地租金及費用計收辦法」第八條

科學園區土地租金及費用計收辦法第八條修正條文

第 八 條 公共設施建設費用，指管理局為道路及交通設施、地下管線（含污水管線）、路燈照明、排水設施、水電供應設施、景觀設施及其他基礎建設等所投入之費用。

公共設施建設費用計收基準，依下列規定辦理：

一、各項公共設施建設費用係以管理局已竣工決算之工程金額為計算基礎，包含工程造價成本及工程完工前利息費用。

二、公共設施建設費用之計收，每二年定期檢討一次。核計後如應增加之收費超過每月每平方公尺零點五元者，即進行費用調整；未超過每月每平方公尺零點五元者，則延至下次檢討時再併入計算，惟至少每四年應據以調整費用一次。

三、承租人按其承租面積占園區基地內可出租土地面積之比率，分二十年逐年分攤公共設施建設費用。期滿後即不再收取該費用。

四、於既有園區毗鄰區域擴增之園區範圍，其公共設施建設費用應按該既有園區之公共設施建設費用計收。

五、定期檢討公共設施建設費用時，就管理局於擴增園區範圍內所投入之公共設施建設費用，應併入計算，而園區土地面積亦應將擴增範圍併入計算。

六、擴增園區範圍內所投入之公共設施建設費用依前二款計收經管理局認定顯失公平者，其各項公共設施於開發完成後之首次納入公共建設費用計收時，得由擴增園區範圍內承租人按其承租面積占擴增園區基地內可出租土地面積之比率分二十年逐年分攤。定期檢討公共設施費用時，應扣除前段由擴增園區範圍內承租人按擴增園區基地面積比率分擔之費用後依前款規定計算。

- **修正「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」**

內政部令中華民國109年11月10日台內營字第1090818856號

修正「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第一條、第四條之一。

附修正「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第一條、第四條之一

第 一 條 本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第六條第七項規定訂定之。

第四條之一 重建計畫範圍內建築基地未達二百平方公尺，且鄰接屋齡均未達三十年之合法建築物基地者，其容積獎勵額度為基準容積百分之二。但該合法建築物符合本條例第三條第一項第一款者，不適用之。

- **政府優惠購屋專案貸款查核作業要點**

內政部令中華民國109年10月26日台內營字第1090816745號

修正「政府優惠購屋專案貸款查核作業要點」部分規定，自即日生效。

附修正「政府優惠購屋專案貸款查核作業要點」部分規定

政府優惠購屋專案貸款查核作業要點部分規定修正規定

三、查核單位、機關（構）規定如下：

(一) 主辦機關：本部及本部營建署。

(二) 協辦機關：中央銀行、財政部及其所屬機關、金融監督管理委員會、本部戶政司、地政司及承貸金融機構。

七、查核方式規定如下：

(一) 主辦機關查核：

1、請承貸金融機構提供借款人之姓名、國民身分證統一編號及辦理貸款之建物門牌及建號等資料清冊予本部。

2、本部依據承貸金融機構所提供之借款人上開資料清冊，函請財政部（財政資訊中心、稅捐稽徵處）提供借款人之財產歸戶清單（房屋部分）或由地政資訊網際網路服務系統介接取得貸款建物相關資料，匯入本部建置之查核系統進行比對；經比對異常者，依地政資訊網際網路服務查詢系統複查辦理貸款之建物所有權移轉異動情形及移轉後新所有權人資料。

3、為比對辦理貸款之建物所有權移轉異動是否為借款人與配偶、子女、父母間移轉，本部得洽請承貸金融機構提供資料或利用戶政資料查詢。

4、承貸金融機構接獲本部通知借款人停止補貼時，應立即配合停止補貼，並計算借款人自事實發生之日起至停止補貼之日應繳回溢領補貼利息後，製作借款人之溢領補貼利息明細表及其聯絡相關資料提供本部，以供辦理後續追繳溢領補貼利息及將收回溢領補貼利息解繳住宅基金等相關作業。

(二) 承貸金融機構自主查核：承貸金融機構發現借款人有第八點應停止補貼之情形者，應主動停止利息補貼，並計算該借款人自停止補貼之日起迄今應繳回溢領補貼利息明細資料函送本部，以供辦理後續追繳溢領補貼利息及將收回溢領補貼利息解繳住宅基金等相關作業。

八、經查核借款人有下列情形之一，由本部發函通知借款人自事實發生之日起停止補貼（並副知承貸金融機構），借款人應自事實發生之日起返還溢領補貼利息：

(一) 住宅所有權全部移轉登記予配偶、子女、父母以外之人。但因依公職人員財產申報法規定辦理信託登記，或以權利變換方式參加都市更新而辦理信託登記，於辦理建物所有權第一次登記前，不在此限。

(二) 住宅所有權部分持分移轉登記予配偶、子女、父母以外之人，承貸金融機構應核算借款人及其配偶、子女、父母所餘持分之價值，所餘持分之價值足以擔保贖餘貸款金額者，仍得繼續享有本優惠貸款利率；所餘持分之價值不足以擔保贖餘貸款金額者，應自移轉登記之日起停止該減少部分之補貼利息，改按承貸金融機構一般購屋貸款利率計息。

(三) 借款人已不具本國國籍（以戶籍除籍之日為事實發生日）。

(四) 借款人死亡，其繼承人未於本部通知之期限內洽承貸金融機構完成繼承更名手續（事實發生日為通知完成更名手續屆止日）。繼承更名手續應包含借款契約書中借款人名義變更及地籍登記謄本他項權利部之債務人及義務人名義變更等事項。

借款人將住宅所有權全部或部分持分移轉登記予配偶、子女、父母時，符合下列規定之一者，得持續享有利息補貼：

(一) 建物登記資料載明移轉登記原因為夫妻贈與。

(二) 依移轉登記日戶籍登記之資料，移轉時受讓人為借款人配偶、子女、父母。

九、溢領款之追繳規定如下：

(一) 借款人應一次全部繳回溢領補貼利息。

(二) 借款人因經濟困難無力一次全部繳回溢領補貼利息者，得於本部通知停止補貼函所定還款期限內，向本部營建署申請分期返還溢領補貼利息，並自提出申請之日起最多十二個月內分十二期平均攤還，且不計算利息。（政府優惠購屋專案貸款終止貸款利息補貼戶分期返還溢領利息補貼申請書格式如附件）。但情況特殊者，得由本部營建署審酌延長之，其延長以十二個月分十二期為限。

(三) 本部營建署收回借款人繳回溢領補貼利息後，應將該款項解繳住宅基金，並開立收據予借款人。

(四) 借款人未依本部通知停止補貼函所定還款期限還款且未經本部營建署同意分期返還溢領補貼利息者，或未依本部營建署同意之分期還款期限返還溢領補貼利息者，本部得依法移送行政執行。

(五) 經本部查核借款人應繳回之溢領補貼利息總額低於新臺幣一千元者，免予追繳。

(六) 借款人死亡，溢領補貼利息之返還義務人為其配偶、子女及父母，返還義務人有下列情形之一者，得免追繳溢領補貼利息：

1、均已死亡。

2、均已拋棄繼承。

3、均為出境遷出登記。

4、其他特殊原因致無法返還溢領補貼利息，並經本部營建署核准。

十二、中華民國一百零九年十月二十六日前經本部函請停止補貼、返還溢領補貼利息、行政執行及訴願程序尚未終結之案件，適用一百零九年十月二十六日修正生效前之規定。

● **農田水利非事業用不動產活化收益辦法**

行政院農業委員會令中華民國109年11月30日農水字第1096030024號

訂定「農田水利非事業用不動產活化收益辦法」。

附「農田水利非事業用不動產活化收益辦法」

農田水利非事業用不動產活化收益辦法

第 一 章 總 則

第 一 條 本辦法依農田水利法（以下簡稱本法）第二十三條第三項規定訂定之。

第 二 條 本辦法所稱非事業用不動產，指農田水利事業作業基金之土地或建物符合下列規定者：

一、於農田水利設施範圍外。

二、原提供水利設施使用，經直轄市、縣（市）水利主管機關廢止水利功能。

第 三 條 本辦法用詞，定義如下：

一、公開標售：以公告方式邀請不特定對象投標。

二、讓售：不經公告程序，邀請符合本辦法之特定對象，比價或議價。

三、優先購買權：符合本辦法之特定對象，於行政院農業委員會農田水利署（以下簡稱本署）出賣非事業用不動產時，有依本署與第三人約定之相同條件優先購買之權利。

第 四 條 非事業用不動產之使用、收益、處分，應依本辦法規定以活化收益方式辦理之。

第 五 條 非事業用不動產依法可供建築使用之土地者，應提高其效益；其有相鄰之非事業用土地，應合併整體規劃。

第 六 條 非事業用不動產屬可供建築之土地，得採下列方式之一辦理：

一、自行開發。

二、以設定地上權方式共同開發。

三、結合其他目的事業主管機關政策共同開發。

四、面積五百平方公尺以下者，得辦理公開標售。

本署設置之灌溉管理組織（以下簡稱管理處），依前項第一款至第三款規定辦理前，應提出規劃書報本署核定。

第一項土地，除法令另有規定外，不得分割供他人合併使用。

第七條 非事業用不動產屬地形狹長、地界曲折、畸零之土地，得與鄰地所有權人以整界交換產權方式處分，調整為坵塊完整可單獨使用之土地。其價值減損者，以現金補償。

第二章 非事業用不動產之處分

第八條 非事業用不動產屬建物者，得以公開標售方式處分。

第九條 非事業用不動產，為國營事業或公營事業業務上所需者，經需用事業檢具使用計畫、圖說及其目的事業主管機關核准文件，報經本署同意後，得以讓售方式處分。

第十條 現為出租之非事業用不動產，有下列各款情形之一者，得以讓售方式處分：

一、原農田水利會於中華民國六十五年以前與承租人訂有基地租約，且面積五百平方公尺以下。

二、與承租人之農業經營不可分離。

第十一條 非事業用不動產屬與他人共有之土地，其持分面積五百平方公尺以下，或持分面積超過五百平方公尺且分割後無法單獨使用者，得以公開標售方式處分。共有人有優先購買權。

前項土地位於臺北市或新北市都市計畫區域範圍內者，持分面積以一百平方公尺以下為限。

第十二條 非事業用不動產之畸零地，與鄰地之畸零地有合併使用為完整建築基地之必要，經鄰地所有權人依第十三條規定提出申購者，得以下列方式處分：

一、讓售：位於臺北市或新北市都市計畫區域範圍內，其面積一百平方公尺以下，或其他土地面積二百五十平方公尺以下者。申購之鄰地所有權人有二人以上，應採比價方式辦理。

二、公開標售：位於臺北市或新北市都市計畫區域範圍內，其面積超過一百平方公尺，二百平方公尺以下，或其他土地面積超過二百五十平方公尺，五百平方公尺以下者。申購之鄰地所有權人有優先購買權；優先購買權人有二人以上，公開抽籤決定之。

第十三條 鄰地所有權人申購前條非事業用不動產畸零地者，應填具申購書，並檢附下列文件，向土地所在地管理處提出：

一、直轄市、縣（市）政府核發之公私有畸零地合併使用證明書。

二、擬合併之私有地與四鄰土地登記簿謄本、地籍圖謄本及土地使用分區證明書。但非都市計畫區之土地，免檢附土地使用分區證明書。

三、其他經本署指定之文件。

前項公私有畸零地合併使用證明書，應記載下列事項：

一、擬合併使用之私有地為畸零地。

二、有與所臨接非事業用土地合併使用成為完整建築基地之必要。

第十四條 非事業用土地屬地形狹長、地界曲折，或鄰地有多宗土地所有權人，不能依第六條或第十二條規定處理，鄰地所有權人有界址調整之必要，得申購鄰接之部分非事業用土地，土地所在地管理處得依下列情形辦理：

一、土地位於臺北市或新北市都市計畫區域範圍內者，依下列方式處分：

（一）申購面積一百平方公尺以下，以讓售方式處分。

（二）申購面積超過一百平方公尺，二百平方公尺以下，以公開標售方式處分。

二、土地非位於臺北市及新北市都市計畫區域範圍內者，依下列方式處分：

（一）申購面積二百五十平方公尺以下，以讓售方式處分。

（二）申購面積超過二百五十平方公尺，五百平方公尺以下，以公開標售方式處分。鄰地所有權人有優先購買權。

依前項第二款第二目處分時，優先購買權人有二人以上，公開抽籤決定之。

第一項土地屬農業用地者，應依第十五條規定辦理。

第十五條 非事業用不動產屬農業用地，且面積一千平方公尺以下者，得依下列方式處分：

一、面積五百平方公尺以下，以讓售方式出售予鄰地所有權人。

二、面積超過五百平方公尺，以公開標售方式處分，鄰地所有權人有優先購買權。

前項第二款優先購買權人有二人以上，公開抽籤決定之。

第十六條 依本法第八條第一項規定經許可變更或拆除農田水利設施，因圳路改道後，所生非事業用土地，得以下列方式處分：

一、與申請人提供之新圳路土地，以互益原則協議交換。其價值減損者，以現金補償。

二、申請人提供之新圳路土地採無償設定不動產役權、地上權等他項權利或預告登記方式無償提供農田水利事業作業基金使用者，以公開標售方式處分。申請人有優先購買權。

第十七條 非事業用不動產之價格查估，管理處得設查估小組，依下列規定辦理：

一、土地以每平方公尺為計算單位，依土地位置、地形情況，並參酌其利用價值、稅捐負擔情形及鄰近土地市價估定；其土地處分查估價格，不得低於當年期公告土地現值。建物參酌房屋現值估定之。

二、區分所有建物之估價，應就專有部分、共用部分之比例及基地權利合併估價。

三、在公開標售或讓售前，因公告土地現值調整，致擬處分土地之底價未符合第一款規定者，應重新查估。

前項查估，得委託不動產估價師或其他依法得從事不動產估價業務者評估，或參酌鄰近地區實價登錄之不動產交易價格估定之。

非事業用不動產於六個月內標售二次未標脫者，得暫緩處分。但因需用土地人之申購或為籌措財源需要，得重新查估標售底價後辦理標售。

第十八條 非事業用不動產處分作業，依下列程序辦理：

一、擬處分之不動產案件，管理處應編造清冊，依前條查估處分價格後，報請本署核定。

二、第六條第一項第一款至第三款及第二十六條之案件，本署得召開專案審議小組審議之。

三、以公開標售方式辦理者，應於管理處所在地公布欄、網站或以其他適當方式公告十四日以上。

四、本辦法所定各項通知之送達，以土地登記簿所載所有權人之地址為準。

第三章 出租

第十九條 非事業用不動產出租，應以公開標租方式辦理。但符合下列各款情形之一者，得逕予出租：

一、配合其他機關業務需要或公用事業需要。

二、由原農田水利會投資或出資，依法成立之企業需用。

三、原有租賃期間屆滿，未達六個月。

四、經公開標租未能標脫，有人申租，並願按標租底價及條件承租。

五、年租金未達十萬元。

第二十條 非事業用不動產之出租期限如下：

一、建物：五年以下。

二、建築基地：二十年以下。

三、其他土地：十年以下。

第二十一條 非事業用不動產之租金以平方公尺為計算單位，並依市場行情查估訂定之。

前項租賃之不動產為土地者，其租金不得低於下列各款規定：

一、耕地：年租金為地方政府公告當期正產物單價乘以租約約定之正產物收穫總量乘以千分之三百七十五。

二、養殖地：年租金為地方政府公告當期正產物單價乘以租約約定之正產物收穫總量乘以千分之二百五十。

三、位於臺北市或新北市都市計畫區域範圍，供平面式收費臨時路外停車場之經營業者，年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之一。

四、其他：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之五。

租賃關係存續期間，土地申報地價、當期公告之正產物全年收穫總量或折收代金基準有變動時，其租金應配合調整。

第四章 被占用處理

第二十二條 被占用之非事業用不動產，其占用人為政府機關、公立學校、公營事業者，應騰空返還或為其他適當處理。

第二十三條 前條以外之占用人（以下簡稱私人）占用非事業用土地，應依法排除占用。

私人占用非事業用土地，位於臺北市及新北市都市計畫區域範圍外，且於土地所在地納入建築法第三條所定適用地區前已建有建物，經繳清五年使用補償金，並檢附下列證明文件之一，得向土地所在地管理處提出申購：

一、建物謄本、建築執照或建物登記證明，占用為附屬建物以主建物完工日期或建物勘測結果認定。

二、設籍戶籍資料或門牌編釘證明。

三、房屋稅籍證明。

四、裝設水電證明。

五、當地直轄市、縣（市）政府建管單位或鄉（鎮、市、區）公所核發之證明。

六、其他由政府機關或公營事業機關出具足資證明之文件。

前項申購，以公開標售方式處分。私人有優先購買權。

第二十四條 私人占用非事業用土地，位於臺北市及新北市都市計畫區域範圍外，且於中華民國八十二年七月二十一日前已建有建物，經繳清五年使用補償金，並提出前條第二項所定文件後，得辦理出租。

前項承租人於租賃期限屆滿前三個月內提出申購者，得以公開標售方式處分。承租人有優先購買權。

第 五 章 附 則

第二十五條 非事業用不動產，除依第六條第一項第二款或第三款規定辦理外，不得設定地上權。

承租非事業用不動產，其承租人不得違反相關法令規定或使用目的。

第二十六條 非事業用不動產之處分面積超過本辦法所定面積上限或其他情形特殊者，管理處得擬具計畫書，報本署核定後，專案辦理活化收益或處分事宜。

第二十七條 本辦法自本法施行之日施行。

貳、臺灣都會區住宅市場分析

(一) 住宅市場交易指標

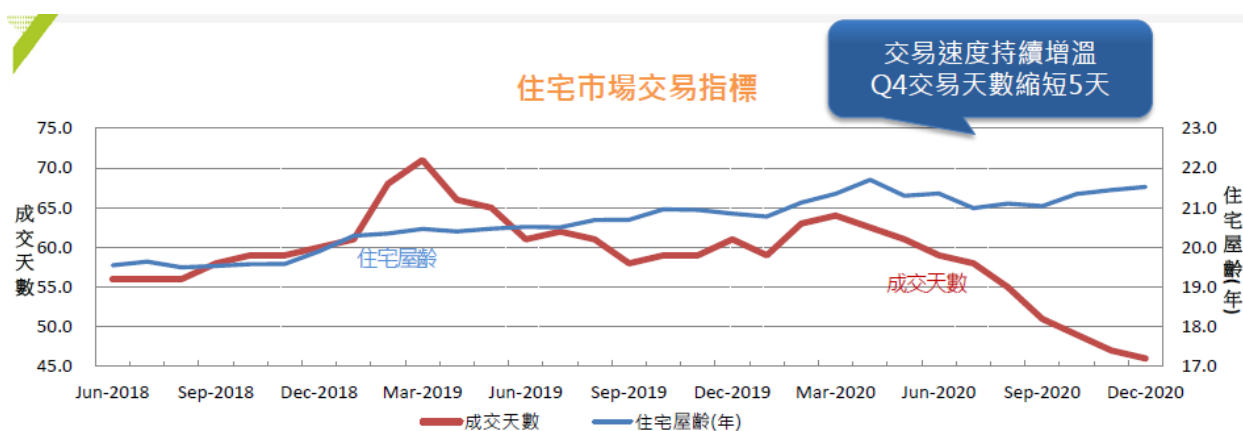


圖 7 台灣都會區住宅市場近年家庭數及戶量變化

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

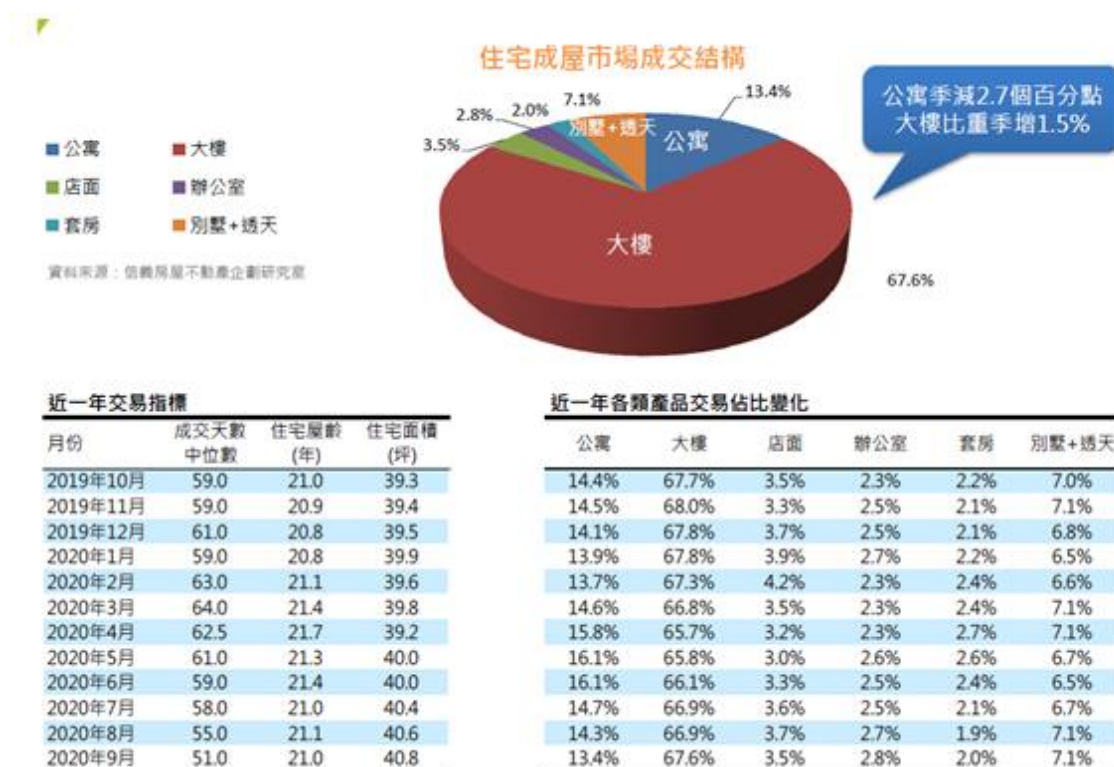


圖 9 台灣都會區近 1 年交易結構變化
資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

(四) 住宅成屋市場總價分布

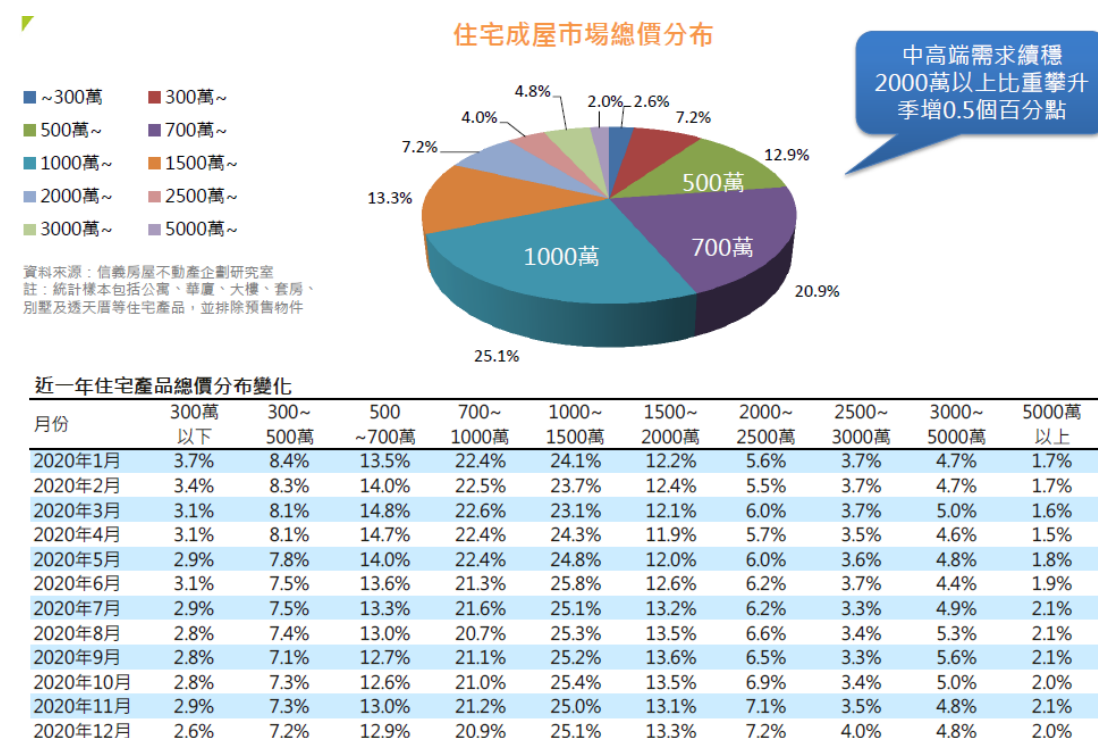


圖 10 台灣都會區近 1 年住宅產品總價變化
資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

(五) 住宅成屋市場交易面積分布

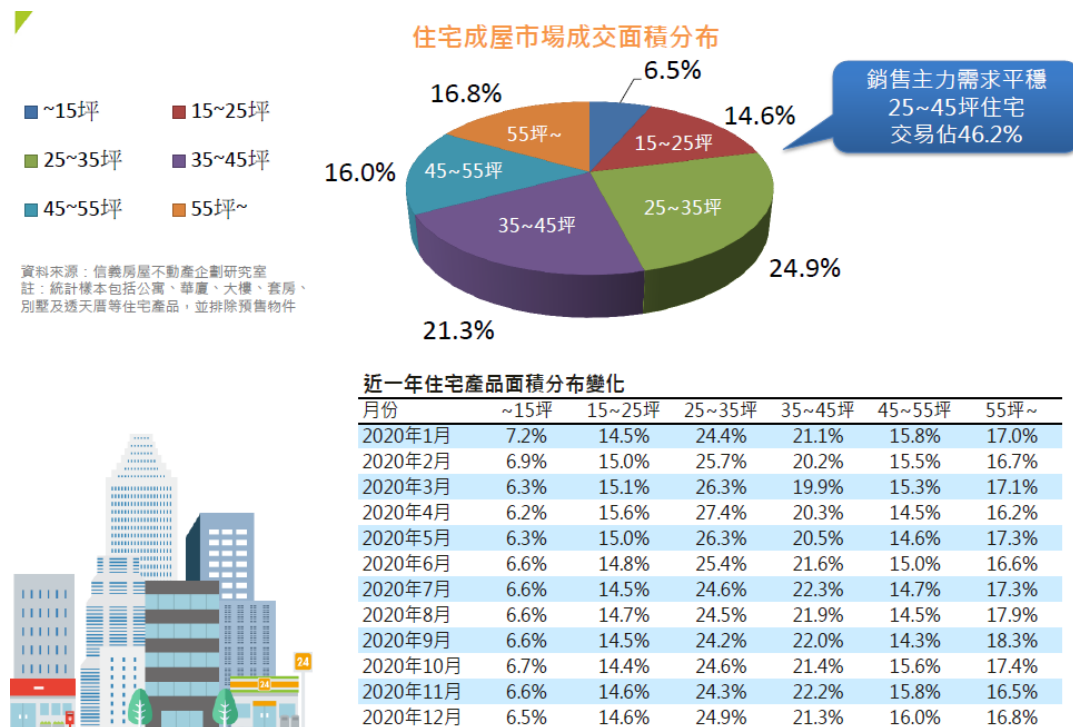


圖 11 台灣都會區近 1 年成屋市場交易面積分布

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

2020年第四季信義房價指數

全台多數都會區 實質房價續創新高

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2020	Q4	298.47	326.17	338.51	267.52	350.28	299.21	315.75
2020	Q3	298.58	318.46	329.40	253.74	344.62	283.21	311.23
	增減率(qoq)	-0.04%	2.42%	2.77%	5.43%	1.64%	5.65%	1.45%
2019	Q4	281.12	305.56	312.58	235.78	327.73	277.13	296.48
	增減率(yoy)	6.17%	6.74%	8.30%	13.46%	6.88%	7.97%	6.50%

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年第四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	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
	Q3	58.90	38.57	22.20	23.23	21.90	20.29
	Q4	58.87	39.50	22.82	24.49	22.26	21.43

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

2020年投資市場為自2013年以來首度突破千億大關，全年交易額紅盤收關1,267億元，較去年成長31.6%，其中第三季交易金額居全年之冠，達681.6億元，占全年交易額53.8%，全年買盤幾乎全為國內資金，自用型及投資型需求均有，佔比為53.7%與46.3%。自用型動能來自科技製造業購置自用廠房，投資型則來自金融壽險業。第四季度投資金額為310.8億元，因前期基期較高，較上季減少54.4%，較去年同期增加28.2%。

第四季度自用型買家與投資型買家投資類型多元，自用型買家如瀚宇彩晶以27.7億元買下台南科學園區廠房，京站實業以24億元向其母公司日勝生購入京站時尚廣場小碧潭店等；本季金融壽險業購入多樣化不動產，類型涵蓋購物中心、店面、辦公室、廠辦等。本季成交金額最大者為國泰人壽以46.8億元買下桃園廣豐新天地購物中心，尚有台灣人壽與台銀人壽分別以36.9億元與7.8億元購入台北時代廣場辦公室及店面，南山人壽以21億買下台南科學園區旁帶租約之四棟廠辦。

2020年土地市場交易金額達3,049億元，較去年交易額減少2.9%，但仍為過去十年次高交易量，主要動能來自壽險業與建商。第四季土地市場交易金額為401.9億元，以住宅區土地為主，占46.1%，主要成交個案為皇普建設以23.5億買下桃園市大竹重劃區上興路2,766.4坪商業區土地，達麗建設與海悅國際以21.8億元買下台中市北區住宅區土地，國揚則斥資21.1億元取得台北市內湖區舊宗段土地，預計興建廠辦大樓。

中央銀行於12月初無預警祭出房市貸款限縮措施，限縮購地貸款與餘屋貸款成數，對於財務槓桿過大之建商可動用資金減少，未來將更精準評估投資標的並減少囤屋。然對於資金充沛之金融壽險業仍將持續投入商用不動產、地上權及BOT案，預期2021年房地產投資市場仍是穩健局面。

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)
廣豐新天地購物中心	桃園市八德區	國泰人壽	寶豐資產管理	零售	46.8
台北時代廣場	台北市中山區	臺灣人壽	興富發建設、齊裕營造、潤隆建設	辦公	36.7
南科台南園區廠房	台南市善化區	瀚宇彩晶	和鑫光電	工業廠房	27.7
京站時尚廣場小碧潭店	新北市新店區	京站實業	日勝生	零售	24.0

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。

本季台北市租賃活動雖恢復，但還是有部分企業受到疫情影響而縮編或退租，加上不少租戶租約到期遷出原屬商圈，整體來看本季去化不明顯。A、B辦空置率分別來到3.10%及2.86%、平均租金每月每坪約新台幣2,845元及1,786。在疫情干擾之下A辦租金依舊逆勢成長，平均年漲幅達1.32%。

第四季租賃活動以需求400坪以下為大宗，僅少數製造業及科技業受惠於疫情擴編需求達400坪以上，如知名日商製藥公司台灣第一三共從南京復興商圈搬遷到南京松江的佳佳廣場及繼微軟持續增租國泰置地廣場後，本季亞馬遜也擴充位於南山廣場的辦公室。

總結2020年台北市辦公室平均淨去化量只有大約7,100坪，其原因還是大房東紛紛將商辦大樓投入都更及危老改建，減少供給庫存，加上2020年受到疫情干擾，部分企業選擇縮編或搬離市中心所致。盤點即將投入都更危老的大樓就有15棟，尤以敦化北路上為大宗。有的已開始動工，如環宇大樓、上銀總部大樓、全錄大樓，其他大樓也預計會在近2~3年內正式動工。

展望2021年，因第二波疫情再起，國內大集團再重啟分流辦公，大房東也將收回部分辦公室作備援之用，恐影響上半年的租賃活動。在新供給方面，希望廣場在預招租成功下，目前規劃將部分商場改為辦公使用；富邦遼寧大樓則除有渣打銀行進駐外，因富邦集團位於建國南路與仁愛路三段路口的總部大樓危老已核准，屆時將搬遷到富邦遼寧大樓；元大集團因大同大樓都更案準備拆除工程，集團也將搬遷到與南京東路及一江街口的元大人壽總部大樓；玉山敦北第二總部大樓已取得使照。



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

適逢年度優惠季，從百貨公司周年慶至網路購物節，促銷活動接力賽使得消費力道明顯攀升。累計1至11月，綜合商品零售業營業額年增1.5%。百貨公司受惠於因疫情而無法出國消費的需求，拉升精品及化妝品消費，營業額與去年同期相比僅微幅下降0.8%；超級市場及便利商店主要表現於展店及促銷活動上，使營業額年增率分別上升10.9%及8.9%；量販店則受惠於線上購物及獨家商品而使營業額年增9.1%；其他綜合商品零售業則仍因疫情影響，使得旅客大幅漸少，致營業額年減29.3%。

本季中山南京商圈表現依舊穩健，除零星裝修中店面及餐飲業入駐外，並無顯著變動，空置率微幅下降0.6個百分點，來到2.6%。西門商圈因旅客的減少，消費支撐明顯下滑，使部份美藥妝店及運動品牌等店家局部撤出，空置率推升至10.3%，與上季相比上升1.3個百分點。忠孝商圈除知名金飾及鐘錶品牌收起部分櫃點外，多為特賣會入駐及零星店家更迭遞補，商圈表現持平，本季空置率來到11.8%，下降2個百分點。中山南京商圈自線形公園完成後，開放式的休閒空間結合假日市集，與不定期的藝文活動，吸引不少年輕客層，帶動周圍商家發展，不甩疫情困境表現亮眼。

受疫情影響，商圈店家發生結構性的轉變，以觀光客為主要消費客群的西門商圈，原本多以伴手禮店及美藥妝店為主，如今隨著旅客減少、消費力道減弱而逐漸撤離，使商圈商品必須重新調整，將目標客群轉向內需市場，希冀以本地消費基本盤撐過疫情陰霾。

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	11.8%	8,000~15,000
中山南京商圈	2.6%	7,000~12,000
西門商圈	10.3%	16,000~19,000

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第三季度	2020第二季度	未來一年走勢
二級產業成長	5.8%	3.8%	N/A
GDP成長	3.9%	0.4%	↑
CPI成長	-0.5%	-1.0%	↑

資料來源：行政院主計處

本季西湖段空置率較上季上升7.5個百分點至8.9%，主因係「宏匯瑞光廣場」完工，除B棟工研院營運之育成中心進駐外，其他預租租戶尚未遷入，致西湖段空置率出現短暫性的上升。文德段部分面積釋出，本季空置率上升0.5個百分點至6.4%。舊宗段本季主要去化為零售業承租「偉盟工業大樓」約530坪，空置率下降至15.4%。

本季西湖段租金成長2.1%至每月每坪約1,470元，主因係「宏匯瑞光廣場」於本季進入市場，新大樓相對較高的租金，加上其他大樓也陸續調升租金，帶動西湖段租金成長。文德段及舊宗段租金水準則持平，分別維持在每月每坪1,000元及940元。售價方面，本季內湖科技園區億元以上交易個案為第一金人壽以3.04億元購入西湖段「東京企業總部B棟」5樓約440坪，拆算價格約NT\$62萬元/坪。本季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。

西湖段新供給「宏匯瑞光廣場」釋出，預租租戶預計於2021年陸續進駐，預期在需求快速去化下，租金仍有微幅上揚的空間。2021年舊宗段預計因新供給釋出，空置將有所增加，面臨去化壓力，租金將呈現持平局面。

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	8.9%	1,470	0
文德段	6.4%	1,000	0
舊宗段	15.4%	940	23,900

資料來源：戴德梁行研究部

西湖段廠辦租金及空置率

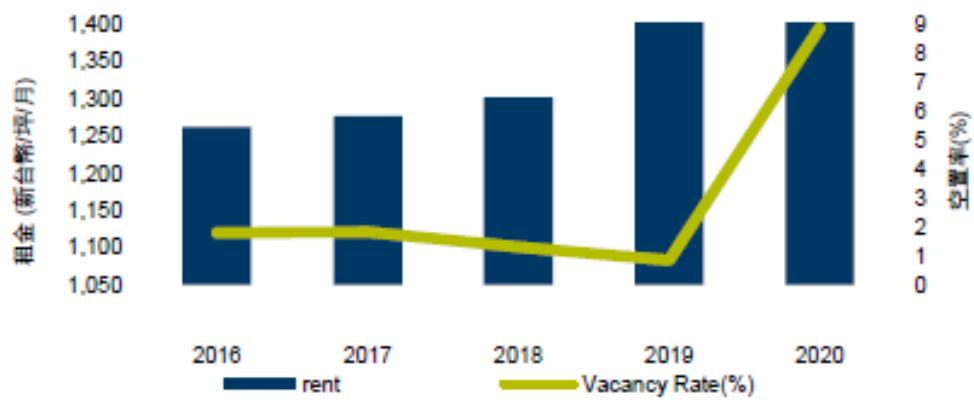


圖 14 西湖段廠辦租金及空置率

資料來源：戴德梁行研究部